

Plan Local d'Urbanisme

VAIRES -SUR-MARNE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 février 2003	prescrite le : 26 mars 2009
arrêtée le : 22 septembre 2005	arrêtée le : 28 juin 2012
approuvée le : 9 novembre 2006	approuvée le : 18 avril 2013
modifiée le : 28 juin 2007	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1
**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
18 avril 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



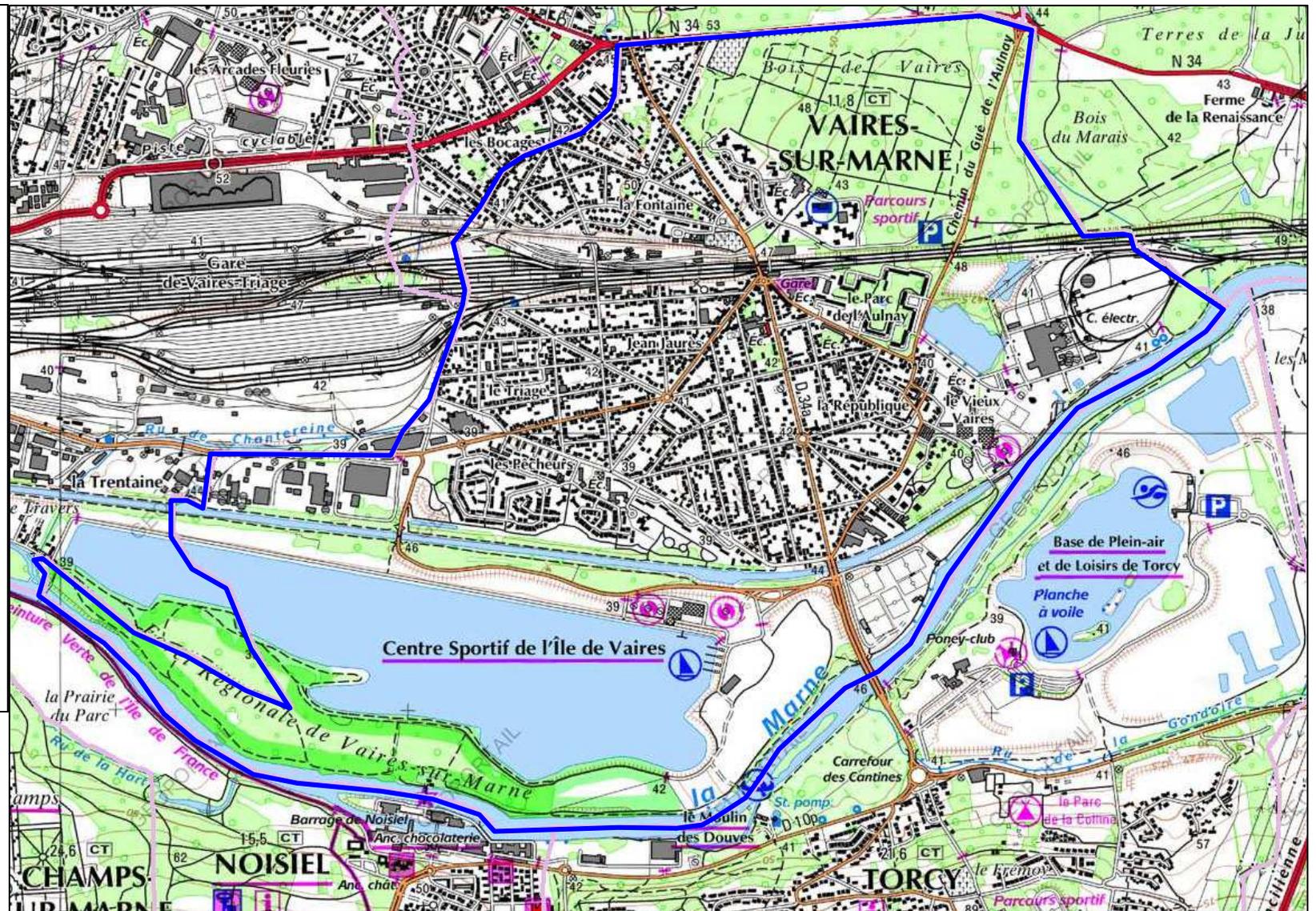
hôtel entreprises, rue Monchaviant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE VAIRES-SUR-
MARNE

DIAGNOSTIC
COMMUNAL

Edition
août 2011

Périmètre communal
(carte IGN au 1/16 000)



SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION : gestion du P.L.U et exposé des motifs de la révision.....	5
CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRES	
A - SITE ET SITUATION	
1 : Situation géographique	7
2 : Site naturel et site bâti	
• 2.1 Relief	9
• 2.2 Géologie	11
• 2.3 Risques naturels et technologiques.....	13
• 2.4 Climatologie	17
• 2.5 Hydrographie, articulation avec le SDAGE et le SAGE	18
• 2.6 Le site naturel.....	24
• 2.7 Le site construit	25
• 2.8 La sensibilité des milieux naturels	28
2.8.1 Les milieux naturels.....	32
2.8.2 Caractéristiques des espèces et habitats du bois de Vaires	34
2.8.3 La faune.....	36
2.8.4 La flore.....	38
2.8.5 La flore dans l'espace bâti.....	41
• 2.9 Les types de paysages.....	44
B - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN	
1 : Les lignes du paysage naturel.....	47
2 : Les caractéristiques du paysage construit	48
• 2.1 Historique de l'occupation humaine récente.....	48
• 2.2 Les entrées de ville.....	50
• 2.3 Les pôles du développement économique et touristique	52
• 2.4 Les caractéristiques du tissu construit.....	55
C - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION	
1 : Structure démographique et évolution	62
2 : Activités et emploi	65
D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS	

1 : Structure et évolution du logement.....	67
2 : Les équipements : facteurs du développement.....	70
E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS	
1 : La question des transports dans la planification locale.....	75
2 : Le diagnostic à partir des moyens de transport	78
F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES	
1 : Contraintes liées au site.....	80
2 : Contraintes diverses.....	81
3 : Classement « bruit »	82
G – SYNTHÈSE, ORIENTATIONS ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCES.....	87
CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT	
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	
1 : Les articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme	90
2 : Le schéma directeur régional, approuvé le 26 avril 1994.....	92
3 : Autres contraintes réglementaires.....	96
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX	101
1 : Démographie, logements, activités	102
2 : Équipements et transports	105
3 : Environnement et espaces naturels	106
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	
A - PARTI D'AMÉNAGEMENT	
1 : Principes de zonage.....	108
2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable.....	109
<i>3. Justification des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national</i>	<i>115</i>
B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES	
1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions	117
2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions.....	121
C - TABLEAUX DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS.....	123

D - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU PLU

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme..... 124
 2 : Avec les schémas directeurs..... 128
 3 : *Comptabilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*..... 130

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 131

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 132
 2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement..... 140
 3 : Aménagements programmés ou envisagés concernant les transports 143
 4 : *Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi*..... 145

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics 146
 2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations 146
 3 : La maîtrise du foncier..... 147
 4 : Les équipements publics et les emplacements réservés 147

ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES..... 148
 ANNEXE 2 : LES ARBRES REMARQUABLES ET LES ARCHITECTURES SINGULIÈRES 150
 ANNEXE 3 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... a

L'étymologie du nom de la ville est directement liée à sa situation. **Vaires** provient du nom gaulois de l'aulne, Verne ou Vergne, latinisé en Vernus. Cet arbre typique des régions humides était autrefois très répandu sur le territoire, comme l'attestent les noms de certains lieux (chemin du Gué-de-l'Aulnay, parc de l'Aulnay).

Au cours des siècles les variantes orthographiques ont été nombreuses et **Vaires** ne commence à s'imposer qu'au milieu du XVII^e siècle. La forme est pourtant attestée une première fois en 1389.

C'est seulement en 1908 que la ville est baptisée **Vaires-sur-Marne**.



Vaires à la fin du XVIII^{ème} siècle : carte de Cassini

INTRODUCTION : gestion du P.L.U et exposé des motifs de la révision

- La commune de Vaires-sur-Marne a été dotée d'un plan d'occupation des sols le 4 mars 1976 approuvé par arrêté préfectoral le 2 mars 1979.
Les dispositions du P.O.S. ont fait l'objet d'une première révision, approuvée le 16 décembre 1987, pour la réalisation de la ZAC des Pêcheurs.
Le P.O.S a ensuite reçu cinq modifications :
 - 30 mars 1990, pour la modification de la zone NA, divisée en NAa (base de loisirs) et NAb (restaurant scolaire et centre aéré) après création de la base nautique et de la ZAC des Pêcheurs, et pour le nouveau plan des terrains soumis au risque d'inondation ;
 - 24 mai 1991, pour l'extension de la zone UBa, intégrant l'école Marie Jorand, et la modification des règlements des zones UB, UC et NAa ;
 - 12 janvier 1993, pour la délimitation de deux zones de protection autour des dépôts de gaz concentré liquide ELF-ANTARGAZ, devenues sans objet ;
 - 30 septembre 1993, pour l'extension de la zone UAd (gare) autorisant une opération de reconversion du P.I.R ;
 - 28 février 1996, pour modifier les règlements des zones UA, UB, UC, UX, permettant :
 - . la surélévation de l'immeuble HLM des Pêcheurs conformément aux obligations de la loi « mixité de l'habitat » (réalisation de 41 logements locatifs sociaux),
 - . la création de locaux annexes pour les activités industrielles en fixant à 12m la largeur minimale des façades en zone UC,
 - . l'inclusion d'une parcelle en zone UAd pour la réunion sous le même règlement d'une même unité foncière.
- La deuxième révision du P.O.S., approuvée le 24 mai 2000, avait pour enjeu principal de préserver le niveau démographique de la commune. En raison des faibles disponibilités foncières restantes, il s'agissait de permettre l'accroissement du parc de logements dans le tissu urbain existant et de répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages et de décohabitation des jeunes.
- La dernière révision du P.O.S, valant plan local d'urbanisme, avait pour objectif principal de dynamiser la ville de Vaires, tant sur le plan économique que démographique. Compte tenu du déficit structurel d'emplois dans la commune, le développement économique constitue une priorité. Le renouvellement urbain, par la maîtrise du foncier, s'avère en outre impératif, afin de favoriser une diversification dans la composition du parc de logements et la nécessaire mixité des populations.
Il s'agissait, par conséquent, de :
 - valoriser les éléments structurants du site pour dynamiser la ville ;
 - promouvoir le développement économique, touristique, social et des services, dans un contexte intercommunal ;
 - développer les quartiers en termes d'offre de services à la population ;
 - développer les lieux de centralité de la ville ;
 - accompagner ce développement par un plan de déplacements urbains ;
 - préserver la qualité de l'environnement résidentiel de la ville.

Le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une modification, approuvée le 28 juin 2007. Ses objectifs étaient les suivants :

- **De prendre en compte** la lettre d'observations du Préfet sur le P.L.U approuvé le 9 novembre 2006, laquelle portait sur les points suivants :

. Classement des espaces boisés inscrits au schéma directeur local (à l'est du bois de Vaires, en limite de Pomponne) et suppression de la bande de protection des lisières des bois de plus de 100 ha en zone UB e. Suite à la lettre de M. le Sous-Préfet de Torcy, en date du 9 mai 2007, demandant le reclassement de la frange Est du Bois de Vaires, les parcelles en cause ont donc été reclassés.

. Suppression de la référence au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), dans le règlement et le plan 5D.3, en raison de l'annulation, par jugement du 12 octobre 2006, de l'arrêté préfectoral approuvant ce document. Le plan des surfaces submersibles (PSS) devra être annexé au P.L.U, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994.

- **De procéder à des ajustements mineurs** du règlement, rendus nécessaires, notamment, par un projet de turbines à combustion (TAC), qui doivent être implantées sur le site de la centrale EDF. *(Ce projet est réalisé depuis : Les deux premières ont été autorisées par arrêté préfectoral du 30 juin 2008, mise en service le 3 novembre 2008 et 17 novembre 2008. La troisième a été autorisée par arrêté préfectoral du 7 janvier 2009, mise en service : 26 octobre 2009).*

• L'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable n'était pas remise en cause, notamment en ce qui concerne la protection des milieux naturels ou des espaces boisés classés ; la capacité du P.L.U en construction de logements (réceptivité) n'étant pas, par ailleurs, modifiée de façon significative par les évolutions du règlement.

• **Par délibération du 26 mars 2009, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme.**

• **Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme sont les suivants :**

- assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et la préservation de l'espace pavillonnaire ;
- réaménager le centre ville, afin de redynamiser le commerce de proximité ;
- prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures ;
- protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages ;
- préserver les activités économiques, existantes et potentielles.

• **Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable sont les suivantes :**

- développer la centralité de la ville et soutenir l'offre en équipements divers ;
- reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits ;
- favoriser l'implantation d'éco-constructions ;
- définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emploi et d'équipement publics.

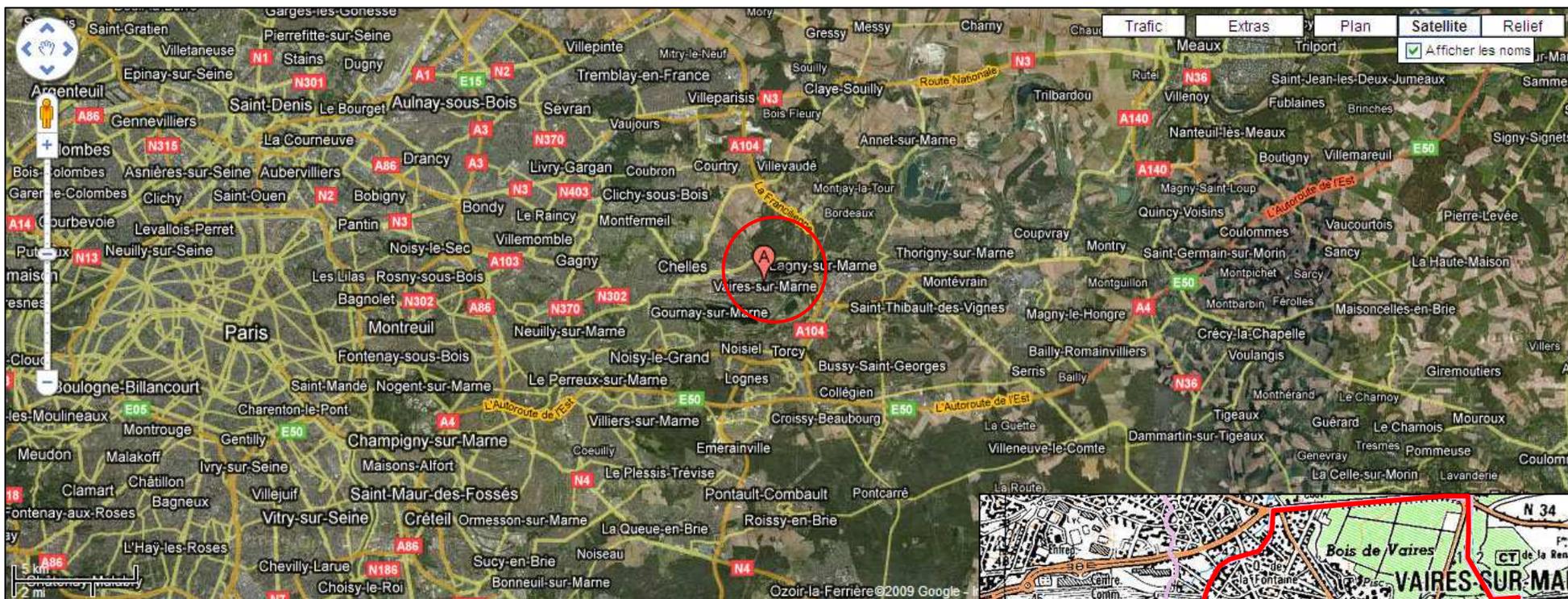
*

* *

CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRES

A – SITE ET SITUATION :

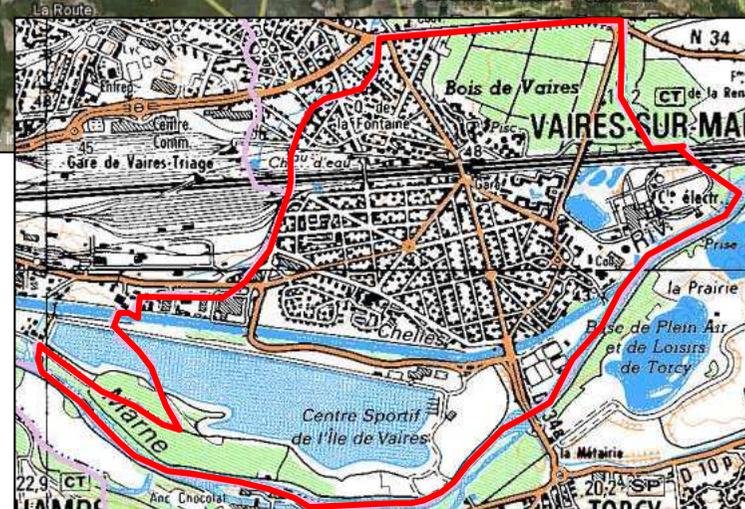
1 : Situation géographique (source : carte Googlemaps).



- Vaires-sur Marne, chef-lieu de canton, est une commune à caractère urbain, située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, proche de Paris. Elle est longée, au sud, par la Marne.

La commune est efficacement desservie par le réseau routier. Elle est en effet traversée d'est en ouest par la RD 934 (Paris - Coulommiers - Sézanne) qui forme la limite communale septentrionale avec Brou-sur-Chantereine. Elle échange avec l'autoroute A 104 à l'est, à hauteur de Pomponne. La commune est également desservie, du nord au sud, par l'avenue (ex RD 34a) qui, venant de Chelles, franchit la Marne en reliant Vaires à Torcy ainsi qu'à l'ensemble de Marne-la-Vallée.

Sa desserte ferroviaire est attractive, avec une gare SNCF localisée en centre-ville, et un accès relativement aisé au RER A (Noisiel) et au RER E (à Chelles).



- On peut trouver, sur le territoire de Vaires, des gisements d'alluvions silico-calcaires sous forme de sable et de granulats, naguère exploités pour les besoins en construction de l'agglomération parisienne. La vallée de la Marne, où se situe la commune de Vaires-sur-Marne, est en effet une large plaine alluviale.

- Vaires-sur-Marne représente le chef-lieu d'un canton du département de Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Torcy. Le canton de Vaires (15 835 habitants) s'étend sur 2 communes (Vaires et Brou) ainsi que sur la partie nord de Chelles, soit 1 030 ha.

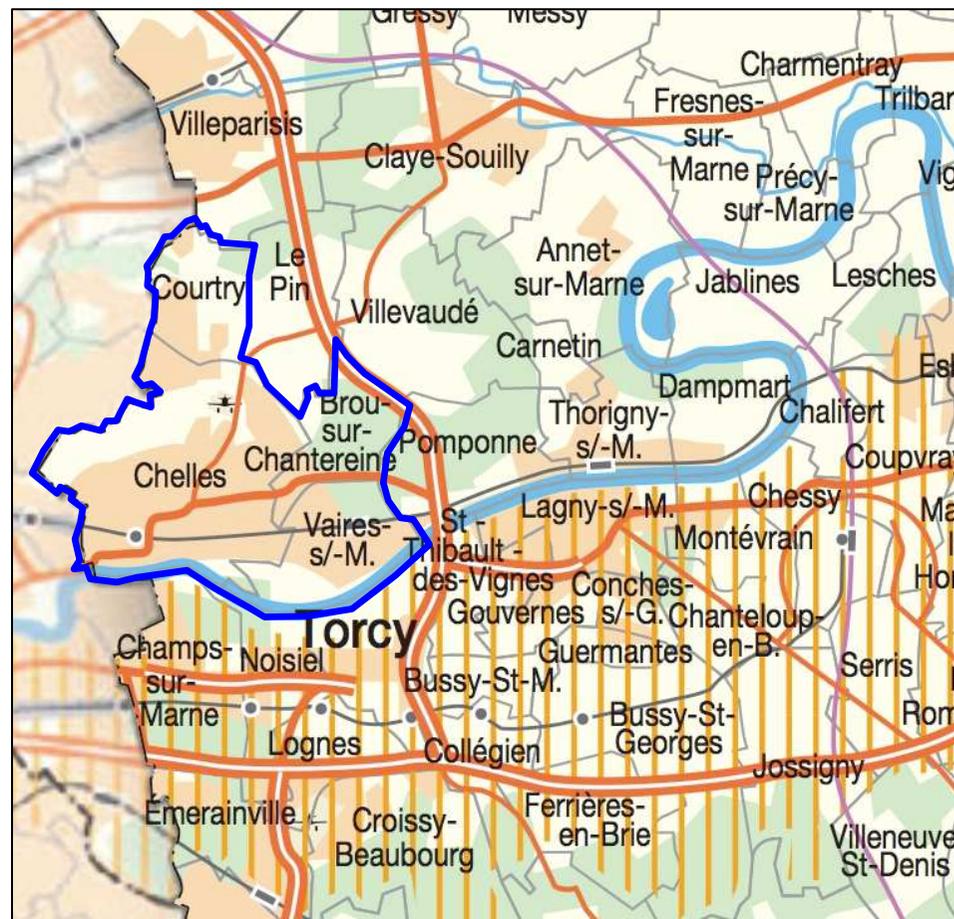
Vaires fait également partie de la communauté d'agglomération « Marne et Chantereine », laquelle compte 4 communes (Brou-sur-Chantereine, Chelles, Courty et Vaires-sur-Marne), regroupant 70434 habitants en 2006. Situé en Région Ile-de-France à l'est de l'agglomération parisienne et sur la frange ouest du département de la Seine-et-Marne, le territoire est situé à 18 km de Paris, il est limitrophe de Marne-la-Vallée et proche du pôle de Roissy Charles de Gaulle (accès en 15' par l'A104).

Le territoire de la communauté d'agglomération, qui s'étend sur 3 076 hectares composé au Nord d'un espace périurbain ouvert sur l'environnement rural et au Sud d'un tissu urbain relativement dense.

Constituée sous la forme d'une communauté de communes au 1er janvier 2005, Marne et Chantereine est passée sous le statut de communauté d'agglomération au 1er janvier 2009.

Cette intercommunalité est née de la volonté des communes d'unir leurs forces pour « répondre aux enjeux d'un développement durable du territoire et d'une démocratie renforcée » dans une démarche Agenda 21.

Elle adhère également à deux autres syndicats intercommunaux : le syndicat intercommunal des centres de pédagogie et de réadaptation pour handicapés (CPRH) et le syndicat intercommunal pour la gestion d'une fourrière de véhicules.



*

* *

- La commune est située dans la vallée de la Marne, surplombée par le rebord de la Brie boisée au sud et par la butte de l'Aulnaie au nord. Elle s'étend sur une large plaine alluviale dont l'altitude varie entre 38 et 52 mètres, partiellement inondable lors des crues de la Marne.

- Majoritairement plane, la vallée ne présente pas de vallonnements particuliers. On y retrouve l'espace bâti ainsi que l'étang de Vaires et le canal de Chelles.

- On distingue toutefois une légère surélévation, au nord, au niveau du bois de Vaires.

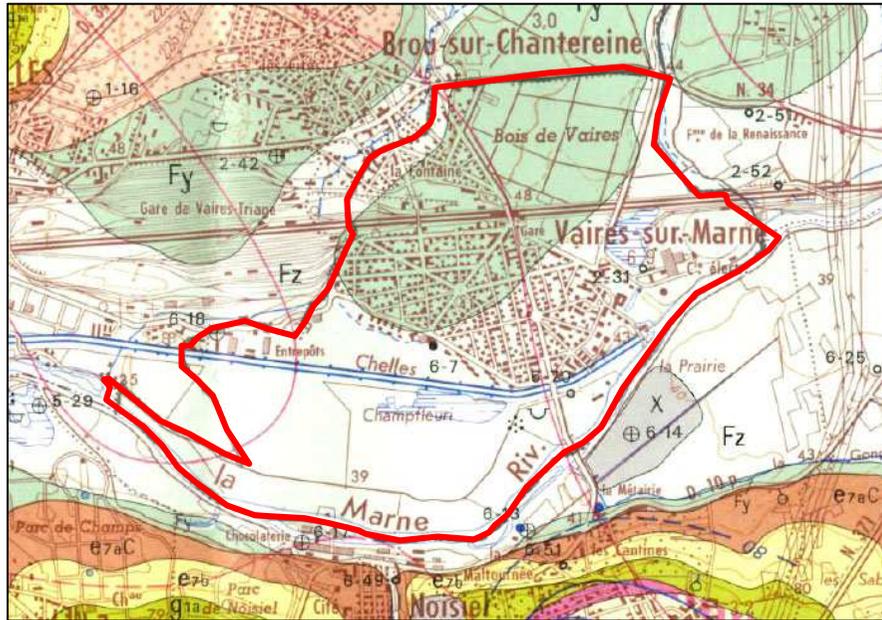
*

*

*



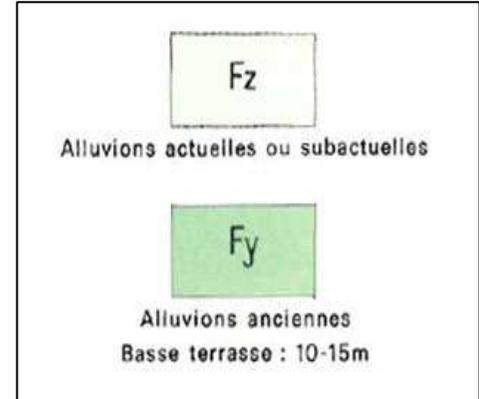
• **2.2 Géologie :** Vaires-sur-Marne présente un aléa faible au regard de la présence d'argile dans les sols.



D'après la carte géologique au 1/50 000 de Lagny (n°184), éditée par le BRGM, les formations rencontrées au niveau de la commune sont, de la surface vers la profondeur (épaisseur de la couche entre parenthèse) :

- Alluvions modernes et anciennes (Quaternaire) : ensemble de matériaux alluvionnaires formant un complexe d'éléments sableux et argileux avec lits de graviers et galets calcaires (8 m).
- Sables de Monceau (Bartonien inférieur) : complexe sablo-argileux gris verdâtre à passées rouges, avec des intercalations gréseuses et marno-calcaires, voire gypseuse (5 mètres).
- Calcaire de Saint-Ouen (Bartonien inférieur) : marnes et calcaires de couleur crème, rosée et grisâtre. Des niveaux de marnes argileuses, de couleur brune à violacée, ainsi que des liserés d'argile magnésienne s'intercalant entre les bancs calcaires. Des bancs de gypse pur, des lentilles de calcaire siliceux ou de silex peuvent s'immiscer au sein de la formation (15 m).
- Sables de Beauchamp (Bartonien inférieur) : sables quartzeux fins, vert foncé, bleus ou gris, relativement bien classés. Ils deviennent plus argileux à la base, renfermant des grès (8 mètres).
- Marnes et caillasses (Lutétien supérieur) : alternance de marnes blanchâtres et grises, de calcaires durs, parfois siliceux (caillasses), de marno-calcaires et d'argiles brunes magnésiennes. Des bancs de gypse massifs sont rencontrés dans sa partie inférieure (20 mètres).

- La carte du BRGM identifie les caractéristiques du sous-sol de Vaires-sur-Marne :
 - Colluvions
 - Fz : alluvions actuelles ou subactuelles ;
 - Fy : alluvions anciennes.
 - Craie blanche à silex du Sénonien.

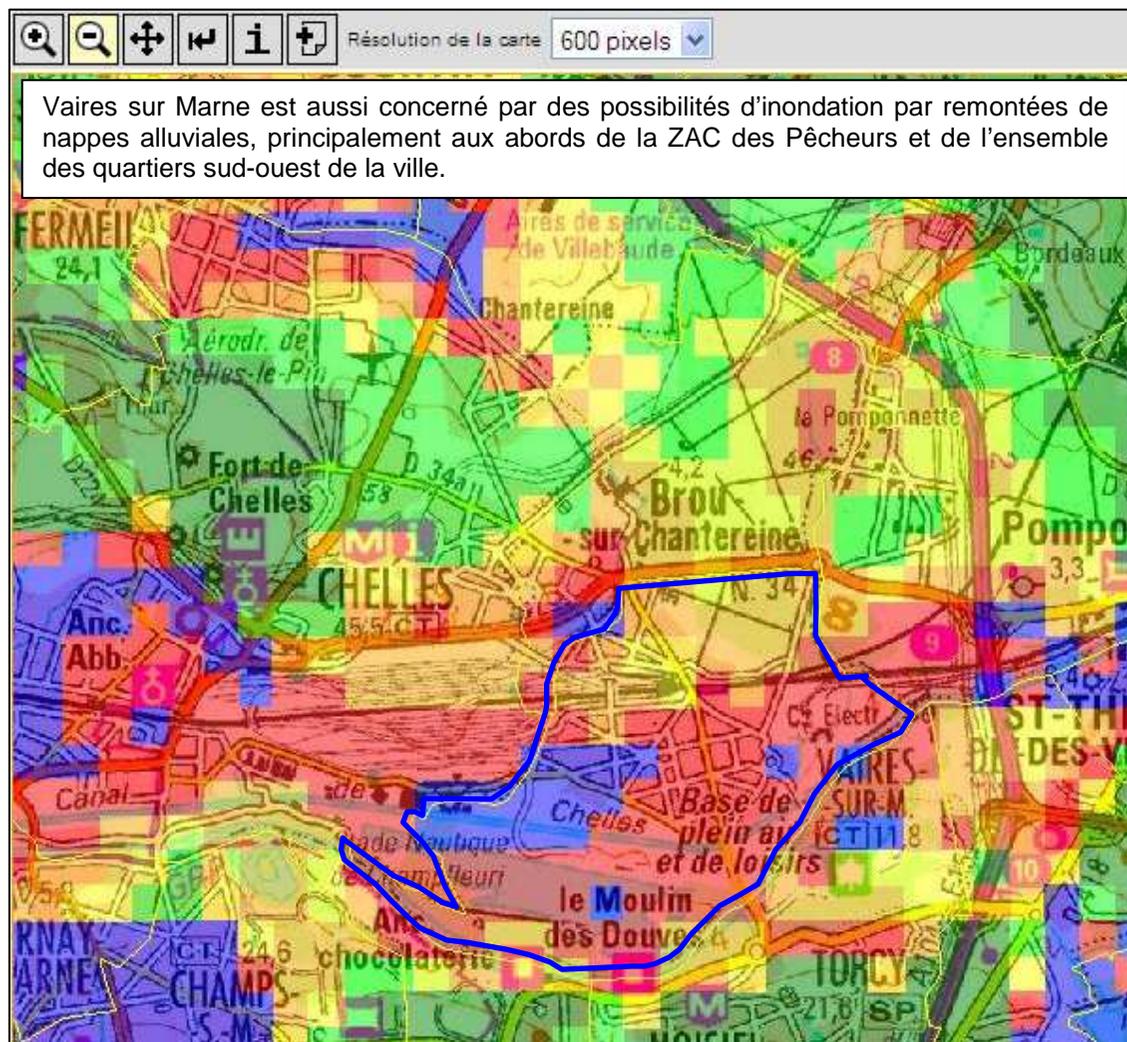


- Les sols du site de l'ancienne centrale EDF présentent des problèmes de pollution.

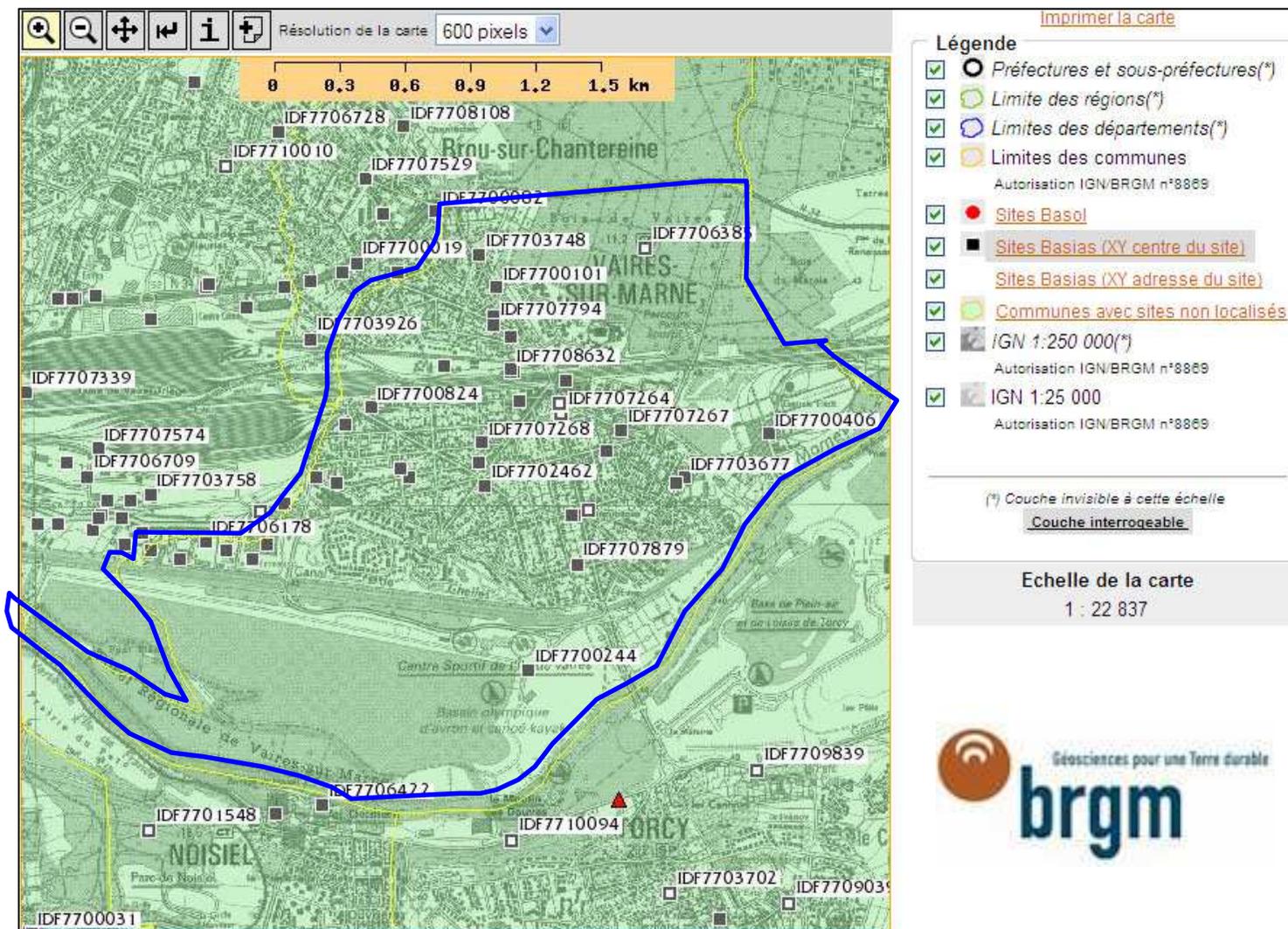
Une campagne de relevés piézométriques a en effet permis de révéler des concentrations en hydrocarbures et benzopyrène trop élevées dans les zones de dépotage de fioul lourd, au nord-est. Une contamination à l'arsenic a également été constatée, au nord-ouest, dans la zone du parc à cendres ainsi que dans l'étang recevant les eaux de ce parc. (Source : Dossier de demande d'autorisation, Turbine à combustion, Site de Vaires-sur-Marne, janvier 2007).

Malgré les travaux de dépollution réalisés, l'Evaluation Simplifiée des Risques (ESR) effectuée en juillet 2004 par IFC Environnement classe le site en catégorie 2 (nécessitant surveillance), en raison d'une contamination des sols par les métaux lourds et les hydrocarbures relevée en fond de l'étang comme au niveau du stockage de cendres.

Ces concentrations en métaux lourds sont à mettre en relation avec le charbon utilisé pour la production d'énergie. Les milieux retenus dans le cadre de la cotation ESR sont les eaux souterraines et les eaux superficielles utilisées notamment pour l'alimentation en eau potable et en prenant comme hypothèse un usage futur du site qui restera industriel (turbines à combustion).



• [2.3 Risques naturels et technologiques à Vaires-sur-Marne](#) : (source : Basias.brgm.fr)



Sites industriels les plus susceptibles d'engendrer des pollutions des sols :

L'ancienne centrale thermique EDF, ainsi que les sites de dépôt d'hydrocarbures (SUPRA-PENN), de charbon (CALDEO, CHAUVET, GODAINT) et de produits chimiques (FOSECO) sont les principales sources potentielles de pollutions dans la commune.

Il faut également souligner la présence d'ateliers de peinture automobile, de garages, de stations services ainsi qu'un chantier naval.

La turbine à combustion EDF est classée SEVESO (la directive 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses appelée directive SEVESO II a remplacé la directive SEVESO à partir du 3 février 1999).

- Le site « Basias » (inventaire d'anciens sites industriels et activités en services) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), d'après les inventaires historiques régionaux des sites industriels et activités de service.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse
IDF7707793	HUART (Ets)	Matériaux d'isolation et fournitures	Algis, 15 rue Paul	Lieu dit Maladrerie	c20.16z		Inventorié	622472	2430471		
IDF7703748	KEMP et Fils, Ex. BAUDRY et KEMP	Tôlerie	Barbusse, 54 avenue Henri	54 Avenue Barbusse Henri	c25.22z, c25.22z, c25.61z	En activité	Inventorié	621887	2431375	621899	2431328
IDF7700101	Parkings souterrains du 7eme arrondissement		Barbusse, rue Henri	Rue Barbusse Henri)	g45.21a		Inventorié	621965	2431222	622160	2430937
IDF7703901	Garage du Rond-Point	Garage	Bectar, 43-45 rue Louis	43 Rue Bectar (Louis)	v89.03z		Inventorié	622319	2430178	621436	2429343
IDF7702462	AMYSTORE	Fabrication de stores	Carnot, 4 rue	4 Rue Carnot	c20.16z, c25.50a		Inventorié	621914	2430312	621935	2430323
IDF7700244	Morillon Corvol		Champfleuri, lieu-dit	Lieu dit Champfleuri	v89.03z		Inventorié	622111	2429468	621949	2429304
IDF7700824	Construction Immobilière		Chelles, 102 rue de	102 Rue Chelles	v89.03z		Inventorié	621377	2430671	621661	2430687
IDF7704066	MASSON (Ets)	Blanchisserie - Laverie automatique	Chelles, 9 rue de	9 Rue Chelles	s96.01		Inventorié	622070	2430697	622122	2430716
IDF7702156	CALDEO, ex PARIS PETROLE DISTRIBUTION, ex VAIRES CHARBON	Dépôt de charbon, fuel oil domestique	Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de garde	v89.02z, v89.03z, v89.03z, g47.30z	En activité	Inventorié	620315	2430098		
IDF7703758	DESTAILLEURS		Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de garde	v89.03z		Inventorié	620360	2430272		
IDF7708631	MOTUL (SA)		Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de garde	c20		Inventorié	620364	2430012		
IDF7702804	LESCOT		Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de garde	v89.03z		Inventorié	620496	2429975		
IDF7703902	SUPRA-PENN	Dépôt d'hydrocarbures	Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de grade	v89.03z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	620709	2430008		
IDF7703523	Transparis	Transports	Corps de garde, chemin du	Chemin Corps de garde	g45.21a		Inventorié	620826	2429971		
IDF7700970	Foseco (Société Française des	Dépôt de produits chimiques	Corps de garde, chemin	Chemin Corps de	v89.01z, v89.01z		Inventorié	620978	2430223		

	Catalyseurs)		du	garde							
IDF7706178	MONAGAZ	Gaz liquide	Corps de garde, Chemin du	Rue Juin (du Maréchal)	c24.47z		Inventorié	620616	2430060		
IDF7706382	Garage du Rond-Point	Garage - Tôlerie - Application de peinture	DAMALIX, 43 rue Adrien	43 Rue Damalix (Adrien)	g45.21a, g45.21b		Inventorié	622317	2430179	621188	2430367
IDF7707268	GODAIN (P.)	Négociant en combustibles	Faure, 65-67 rue Félix	65 Rue Faure (Félix)	v89.03z		Inventorié	621898	2430510	621520	2430457
IDF7706177	CHAUUVET (Ets)	Dépôt - Vente de charbon	FLOQUET, 5 rue Charles	5 Rue Floquet (Charles)	v89.03z		Inventorié	621881	2430415	621904	2430415
IDF7702419	SNCF		Gare de triage SNCF, Chemin du corps de garde	Chemin Corps de garde	g47.30z		Inventorié	620132	2430170		
IDF7706385	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	Dépôt d'hydrocarbures	gare de Vaires	Gare Vaires	v89.03z		Inventorié			622649	2431402
IDF7707267	PRISUNIC, Magasins		Gare, rue de la	Rue Gare	g47.30z, v89.03z		Inventorié	622540	2430572	622700	2430501
IDF7708632	BARTHAIRE LAFFAIRE		Gare SNCF	Gare SNCF	a		Inventorié	622025	2430842	622247	2430762
IDF7703677	TALMANT		Grande Fermé, lieu-dit la	Lieu dit Grande Fermé (la)	c24.3		Inventorié	622832	2430346	622845	2430308
IDF7700406	Electricité de France (EDF)	Centrale thermique	Gué de Launay, Chemin du	Chemin Gué de Launay	d35.41z, v89.03z, v89.03z, v89.01z, c20.59z, d35.41z, d35.41z	Activité terminée	Traité	623223	2430546	622778	2430645
IDF7707794	HUET (Entreprise R.)	Fabrique de rayons pour cycles	LECLERC, 15-17 avenue Général	15 Avenue Leclerc (Général)	c25.50a		Inventorié	621950	2431052	621993	2431054
IDF7701279	SAPHIR	Fabrication de pâtes à pêcher et d'articles de pêche	Leclerc, 24 avenue Général	24 Avenue Leclerc (Général)	c25.50a, v89.03z		Inventorié	621954	2431092	621929	2431086
IDF7704083	Polissage sur orfèvrerie	Polissage sur orfèvrerie	Liberté, 26 rue de la	26 Rue Liberté)	c25.61z		Inventorié	622026	2430990	621879	2431002
IDF7707264	AUBIN (G.)	Station-service	Lorraine, 20 boulevard	20 Boulevard Lorraine	g47.30z, g47.30z, g47.30z		Inventorié			622261	2430646
IDF7700823	Construction Immobilière		Menier, 8 rue H.	8 Rue Menier, H.	v89.03z		Inventorié	621266	2430595	621304	2430614
IDF7707879	Travers M.	Chantier naval	Parc, 44 rue du	44 Rue Parc	c30.1		Inventorié	622335	2429950	622291	2429913
IDF7707796	BAUDOIN (Imprimerie R.)	Imprimerie	Pasteur, 16 rue	16 Rue Pasteur	c18.1		Inventorié	621512	2430393	621528	2430436

IDF7702775	CARRERO	Réparation automobile	Pêcheurs, 130 rue des Pêcheurs	130 Rue Pêcheurs	g45.21a, g45.21b	Inventorié	621217	2430324	621237	2430305
IDF7701285	EREMD	Mécanique	Pêcheurs, 144 rue des Pêcheurs	144 Rue Pêcheurs	c25.61z	Inventorié	621127	2430350	621114	2430345
IDF7705030	Frisson (Ets)	Atelier de peinture automobile et réparation mécanique	Rousseau, 35 rue Waldeck	35 Rue Rousseau (Waldeck)	g45.20	Inventorié	621564	2430345	621567	2430357
IDF7703900	Société Générale des travaux publics	Travaux publics	Vieux Vaires, 10 place du	10 Place Vieux Vaires	v89.03z	Inventorié	622790	2430326	622745	2430278
IDF7707489	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	SNCF		Gare Vraires-Torcy	v89.03z	Inventorié	621723	2430867	622256	2430795
IDF7707904	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	Garage		Gare	g45.21a	Inventorié	622029	2430830	622700	2430501
IDF7707860	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	SNCF		Gare	v89.03z	Inventorié	622047	2430835	622700	2430501
IDF7707882	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	Dépôt de machines ferroviaires		Gare	c30.2	Inventorié	622280	2430790	622700	2430501
IDF7707504	PRESSING DU PARC	Blanchisserie		Résidence centre commercial	s96.01	Inventorié				
IDF7709227	Devivre	Station-service		14 Boulevard Lorraine	g47.30z	Inventorié			622253	2430681
IDF7709228	Bare	Station-service		12 Boulevard Lorraine	g47.30z	Inventorié			622250	2430692
IDF7709229	Prio	Station-service		Place République	g47.30z	Inventorié			622387	2430197

*

* *

• 2.4 Climatologie :

- Les données climatiques proviennent de la station de Melun - Villaroche et sont complétées par les points d'observation de Saint-Loup-de-Naud, Saint-Brice, Bouy-sur-Orvin. Elles sont donc applicables au territoire de Vaires-sur-Marne.

La Seine-et-Marne est influencée par le climat océanique du Bassin Parisien, caractérisé par des précipitations réparties toute l'année, avec cependant une pluviosité plus instable l'hiver. La région peut être néanmoins caractérisée par un climat océanique "dégradé" : l'influence continentale est ressentie en période hivernale.

La température moyenne annuelle est de 10,6 ° C. L'écart thermique maximum est de 16,1° et traduit l'abaissement des températures pendant l'hiver. Le nombre de jours de gelée sous abri est en moyenne de 40 jours par an (de début novembre à mi-avril).

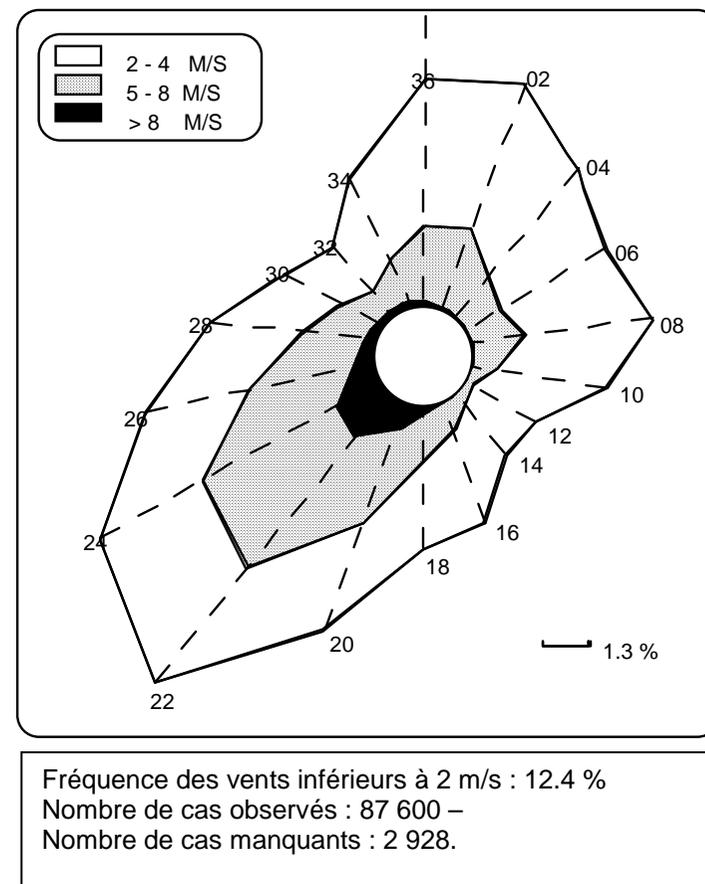
Les précipitations moyennes annuelles sont de 660 mm. Leur fréquence est relativement élevée : environ 170 jours de pluie par an. Les précipitations sont relativement bien réparties sur toute l'année avec des minima observés en février, avril et août et des maxima en janvier et mai. Le nombre de jours de brouillard se situe dans la normale : il est d'environ 45 jours en moyenne par an, concentrés sur les mois de septembre et février.

Régionalement, les vents dominants (en fréquence et en intensité) sont principalement de secteur ouest / sud - ouest et sud / sud - ouest, mais aussi de secteur nord à nord - est.

A l'opposé, les vents de secteur sud-est et nord- ouest sont très faibles en intensité comme en fréquence.

- Station Météorologie Nationale de Melun-Villaroche - Département de Seine-et-Marne - Commune : Montereau sur le Jard - Lieu-dit : Aérodrome de Melun - Période : janvier 1960 à décembre 1990. Altitude : 91.0 m - Latitude - 48°37'0 N - Longitude : 02°41'0 - Hauteur anémomètre : 10 m - Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupes de vitesses : 2-4 m / s, 5-8 m / s, sup. à 8 m/s - Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC.

Les étiages sont assez prononcés. Les crues sont caractérisées par une lente montée et une durée du maximum s'étalant sur un à plusieurs jours. Elles se produisent, pour les plus puissantes, de décembre à mars, lorsque le régime océanique d'hiver est bien établi. Si quelques crues apparaissent en été, dues à une situation orageuse, elles sont de plus courte durée et beaucoup moins importantes.



• [2.5 Hydrographie, articulation avec le SDAGE et le SAGE :](#)

• Le cycle de l'eau est essentiellement caractérisé par la présence de la Marne et de ses alluvions, strate aquifère située en surface.

Cet aquifère contient en effet une nappe qui circule et s'équilibre avec les cours d'eau permanents.

Cinq aquifères sont sollicités dans la commune :

- la nappe du réservoir des alluvions de la Marne ;
- la nappe du Calcaire de Saint-Ouen ;
- la nappe du réservoir de l'Eocène moyen et inférieur ;
- la nappe de la Craie ;
- la nappe de l'Albien.

La Marne longe la limite sud de la commune.

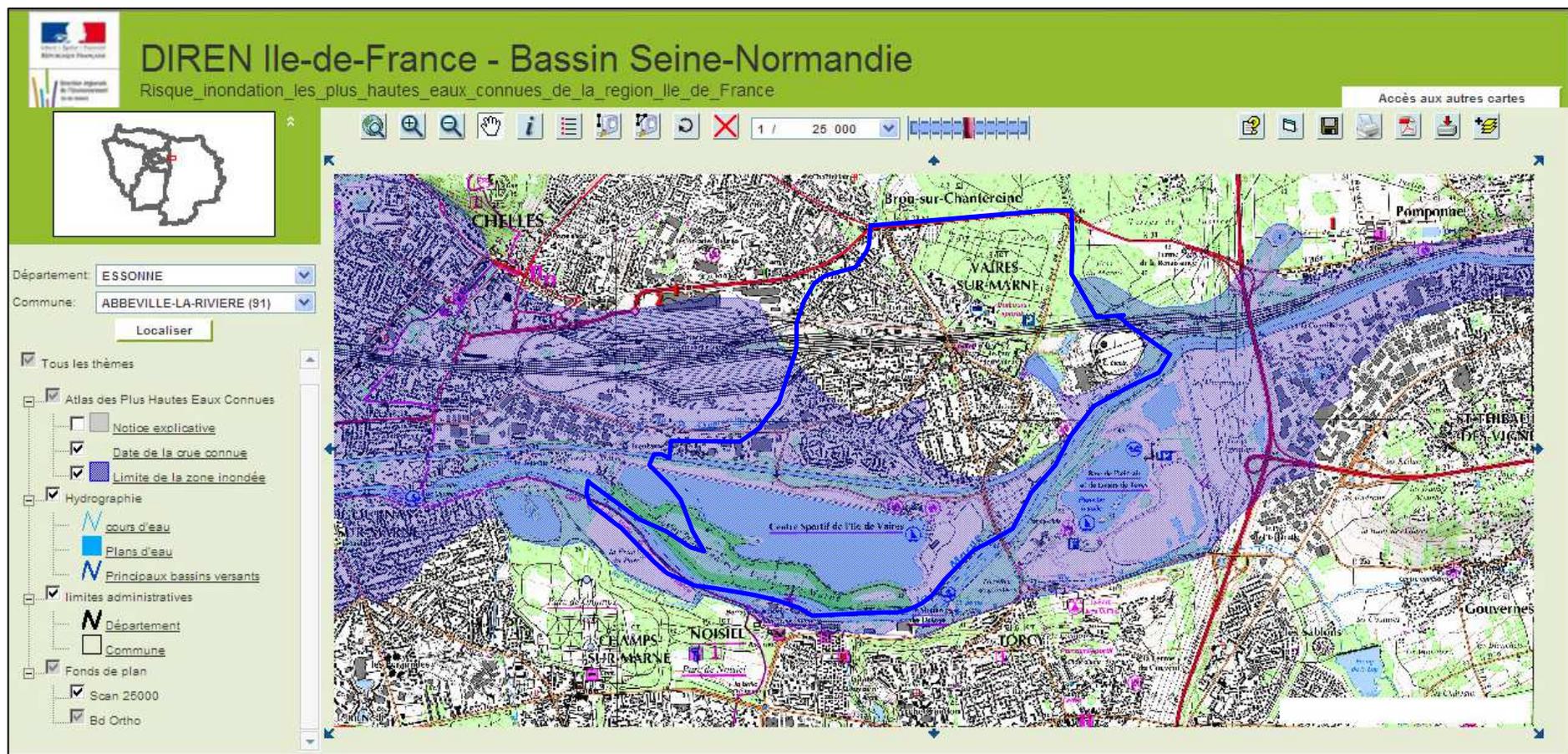
Cette rivière, longue de 525 km et principal affluent de la Seine, prend sa source à Balesmes-sur-Marne en Haute-Marne.

Juste en amont de Vaires une dérivation de la Marne donne naissance au canal de Chelles qui traverse ainsi la commune.



Le risque d'inondation de cette rivière est connu. Il menace la moitié **Sud** de la commune (PPRI approuvé le 31 décembre 2002 et annulé par jugement du Tribunal Administratif le 12 octobre 2006). On identifie par ailleurs deux plans d'eau (l'étang de Vaires, résultant de l'exploitation des sables alluvionnaires et l'étang de Loy également artificiel) ainsi que deux cours d'eau, affluents de la Marne (le ru du Gué de Launay et le ru de Chantereine).

- Le réseau hydrographique est entièrement compris dans le bassin versant de la Marne. La banque de données CARMEN du site de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) renseigne quant aux risques d'inondations estimés en fonction des plus hautes eaux mesurées en Ile-de-France.



- La commune de Vaires faisait partie du SAGE (d'aménagement et de gestion des eaux) « Marne Aval » jusqu'à son abandon. L'arrêté inter-préfectoral d'abrogation n°2007-4413 a en effet été signé le 12 novembre 2007, annulant ainsi les précédents arrêtés relatifs au périmètre et à la composition de la C.L.E (Commission Locale de l'Eau). Un nouveau SAGE « Marne confluence », d'un périmètre plus petit, est en cours de réflexion.

Ce nouveau SAGE était compris dans le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) « Seine-Normandie », approuvé le 20 novembre 2009, dont les huit principaux objectifs pour l'ensemble de son périmètre sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;

- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Vaires-sur-Marne se caractérise par une organisation naturelle et artificielle assez complexe (étang de Vaires, canal de Chelles). Ce réseau, d'environ 113 ha, longe des zones urbaines relativement denses, qu'il est susceptible d'inonder (Le PPRI de la vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral 02 DAI 1 URB n°183 du 31 décembre 2002 a été réalisé conformément à la loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995 et au décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).

- Vaires, comme l'ensemble du département, est classée « zone vulnérable aux nitrates ». Cette classification découle de l'application de la directive européenne « nitrates » qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des « zones vulnérables » où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Elles sont définies sur la base des résultats de campagnes de surveillance de la teneur en nitrates des eaux douces superficielles et souterraines (teneur en nitrates comprise entre 3 et 25 mg/l dans la commune, la valeur limite réglementaire étant de 50 mg/l).

Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en œuvre hors zones vulnérables.

La commune est marquée par la présence de la Marne, se dirigeant d'est en ouest jusqu'à sa confluence avec la Seine à Alfortville. Ce fleuve constitue le principal exutoire de nombreux réseaux pluviaux.

- **La Marne** (classe 1B/2) : la commune est bordée au sud par la Marne qui s'étale sur environ 50 m de large et permet donc la navigation fluviale. Elle présente également des usages de plaisance, piscicoles (pêche à la ligne), récréatif (canoë) et industriels (captage d'eau). L'axe d'écoulement des eaux est globalement nord-est/sud-ouest. Les caractéristiques hydrologiques de la Marne (données du Service navigation) sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Débit moyen annuel	150 m ³ /s
Débit moyen d'étiage	22,4 m ³ /s
Débit de crue	
- 1910	850 m ³ /s
- 1983	650 m ³ /s
- 1994	600 m ³ /s
Niveau de retenue normale	38,36 m NGF
Niveau des plus hautes eaux	41,35 m NGF (crue de 1910)
Niveau des plus basses eaux	38,36 m NGF

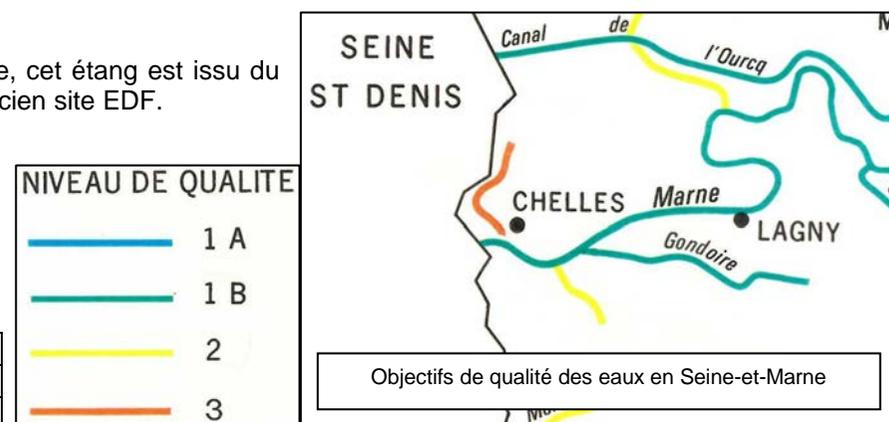
- **Le canal de Chelles** : il commence à l'aval immédiat de la centrale EDF et longe la Marne jusqu'à Neuilly-sur-Marne. L'aménagement d'une écluse y permet la navigation (transport et plaisance). Il présente également un usage piscicole.
- **Le ru de Chantereine** (classe 3) : partiellement busé, il se situe entre les communes de Vaires-sur-Marne et de Chelles.

- **Le ru du Gué de Launay** (largeur ≈ 1,20 m, profondeur ≈ 20 cm), entre les communes de Vaires-sur-Marne et de Pomponne, est un petit cours d'eau provenant d'un marais situé au nord de l'ancienne centrale à charbon. Il longe l'ancien parc à charbon avant de rejoindre la Marne. Siège d'écoulements non pérennes, il est colonisé à 90% par une végétation hygrophile.
- **L'étang de Vaires / base régionale de loisirs** : ancienne sablière (alluvions de la Marne utilisées pour les remblais de routes, ballast, béton et mortier), il présente aujourd'hui un écosystème riche d'un point de vue floristique et faunistique.
- **L'étang de la Loy** : créé par l'affleurement de la nappe des alluvions de la Marne, cet étang est issu du creusement d'une fosse d'emprunt des matériaux nécessaires au rehaussement de l'ancien site EDF.

Selon la banque de données du sous-sol du BRGM et la DDASS 77, deux ouvrages captant les eaux de la Marne et destinés à la production d'eau potable (AEP) sont présents dans ou en périphérie de la commune.

Le tableau ci-dessous renseigne sur les 2 captages répertoriés :

Identification	Rivière captée
01842X0081/HY2 « Vaires sur Marne-la Prairie »	Marne
01843X0071/HY1 « Lagny sur Marne »	Marne



Le réseau hydrographique est susceptible d'être touché de manière notable par la révision du P.L.U. Il est nécessaire de le préserver et de le valoriser en l'intégrant à toute réflexion et à toutes études préalables dans les projets qui pourraient l'impacter (activités liées à la base de loisirs, non significatives pour le moment). Ce réseau est, par ailleurs, le support d'écosystèmes complexes qui seront mis en évidence dans le chapitre relatif à la faune et la flore. Ces derniers sont directement concernés par l'objectif de préservation et de valorisation des milieux naturels.

- Hydrogéologie :

En raison de l'alternance de terrains perméables et imperméables, plusieurs réservoirs se superposent, mais sont sollicités différemment. Plusieurs nappes peuvent être distinguées au niveau de la commune de Vaires. De haut en bas ce sont :

- La nappe du réservoir des alluvions de la Marne (Quaternaire). Ce réservoir est alimenté par l'impluvium direct, par la Marne et par le substratum perméable (Calcaire de Saint-Ouen notamment). L'absence de niveau imperméable ne permet pas d'individualiser la nappe alluviale de la nappe sous-jacente. Les eaux de cet aquifère sont peu exploitables pour l'alimentation en eau potable. Il présente, par ailleurs, une vulnérabilité élevée vis-à-vis d'une pollution des sols de surface, car il est peu profond et non protégé par des formations imperméables.
- La nappe du réservoir de l'Eocène supérieur (Bartonien inférieur). Ce réservoir est notamment constitué de la nappe du Calcaire de Saint-Ouen qui constitue le premier réservoir exploitable. Les niveaux argilo-marneux de cette formation peuvent constituer localement le substratum imperméable au droit duquel circulent les eaux des Sables de Monceau et du Calcaire de Saint-Ouen, qui ont pour origine principale l'apport des infiltrations via des assises ludiennes. La nappe de l'éocène supérieur comprend également l'aquifère des Sables de Beauchamp qui, bien que peu exploité à cause d'une forte minéralisation des eaux, est en communication avec la nappe du Calcaire de Saint-Ouen et la nappe alluviale. Cette nappe présente une vulnérabilité moyenne vis-à-vis d'une pollution des sols de surface du fait de sa profondeur d'environ 20 mètres.

- La nappe du réservoir de l'Eocène moyen et inférieur (Lutétien supérieur et inférieur/Yprésien). Il s'agit de l'aquifère le plus sollicité dans la région. Le réservoir est mixte, car il intéresse plusieurs formations comme les Marnes à caillasses, le Calcaire grossier ainsi que les Sables du Soissonnais. Ces différentes nappes sont par endroit bien individualisées et isolées alors qu'ailleurs elles communiquent en raison de l'absence de niveaux imperméables. La minéralisation des eaux de cette nappe demeure tout de même assez élevée. Elle présente une vulnérabilité faible vis-à-vis d'une pollution des sols de surface en raison de sa profondeur importante et des formations peu perméables (marnes et argiles) la recouvrant ;

- Les nappes de la Craie et de l'Albien. Dans la région, peu de captages atteignent ces nappes dont les possibilités aquifères sont peu intéressantes. La nappe de l'Albien n'est exploitée que par un seul captage, à Noisy-le-Grand. L'aquifère du Dogger (Jurassique moyen) est exploité dans la région pour la géothermie.

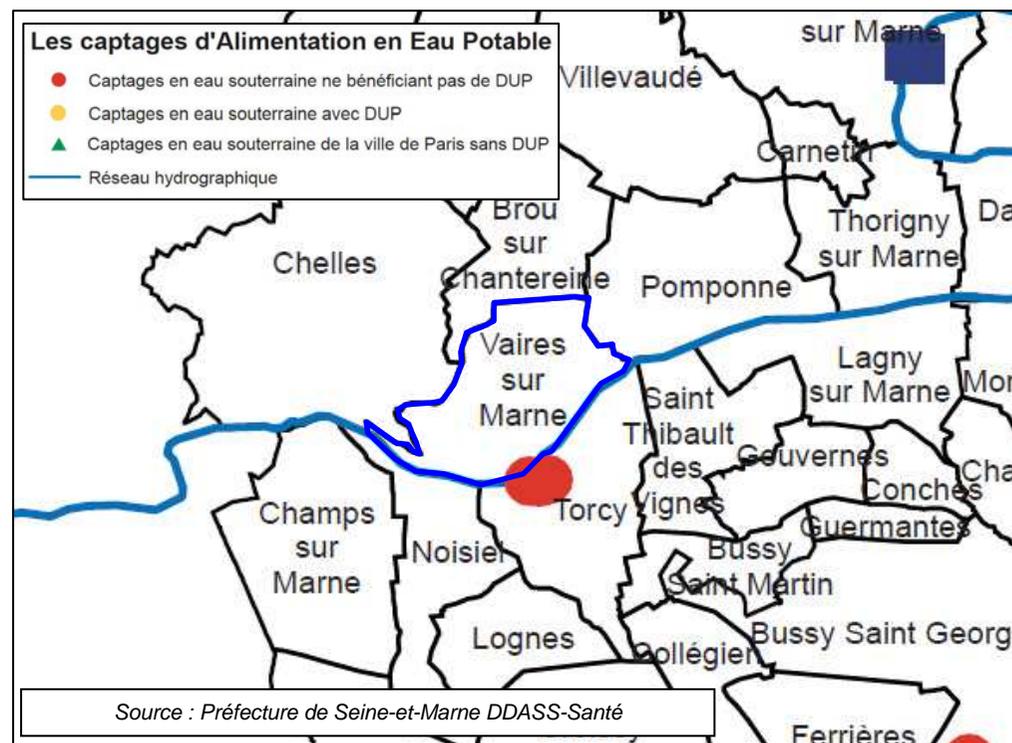
Dans la commune, la première nappe rencontrée est celle des alluvions de la Marne, située à 2 à 3 mètres de profondeur. Cet aquifère est en relation avec la nappe du Calcaire de Saint-Ouen et avec la Marne, laquelle joue un rôle de drain d'est en ouest. Il est donc très probable que le sens d'écoulement au droit de la commune de Vaires soit orienté vers le sud-ouest.

Selon la banque de données du sous-sol du BRGM et la DDASS 77, de nombreux captages d'eaux souterraines destinés à la production d'eau potable (AEP) sont présents autour de la commune.

- Les tableaux ci-dessous renseignent sur les captages répertoriés :

Captage d'alimentation en eau potable (AEP) :

Identification	Formation aquifère
01842X0042/F « Chelles 1 »	Lutétien et Yprésien
01842X0060/F « Chelles 2 »	Lutétien et Yprésien
184-3X-0020 « Charmentray »	Alluvions de la Marne
184-3X-0025 « Sammeron »	Alluvions de la Marne
184-4X-0088 « Condé-Sainte-Librairie »	Alluvions de la Marne
184-7X-0010 « Bussy-St-Georges »	Nappe de Brie
184-5X-0009 « Champs-sur-Marne 03 »	Lutétien et Yprésien
184-5X-0079 « Champs-sur-Marne 04 »	Lutétien et Yprésien
184-6X-0013 « Torcy 01 »	Lutétien et Yprésien
184-6X-0071 « Torcy 03 »	Yprésien
184-7X-0072 « Torcy 04 »	Yprésien
01845X007/F « Champs-sur-Marne Captage communal »	Alluvions de la Marne
01845X008/F « Champs-sur-Marne Captage communal »	Alluvions de la Marne

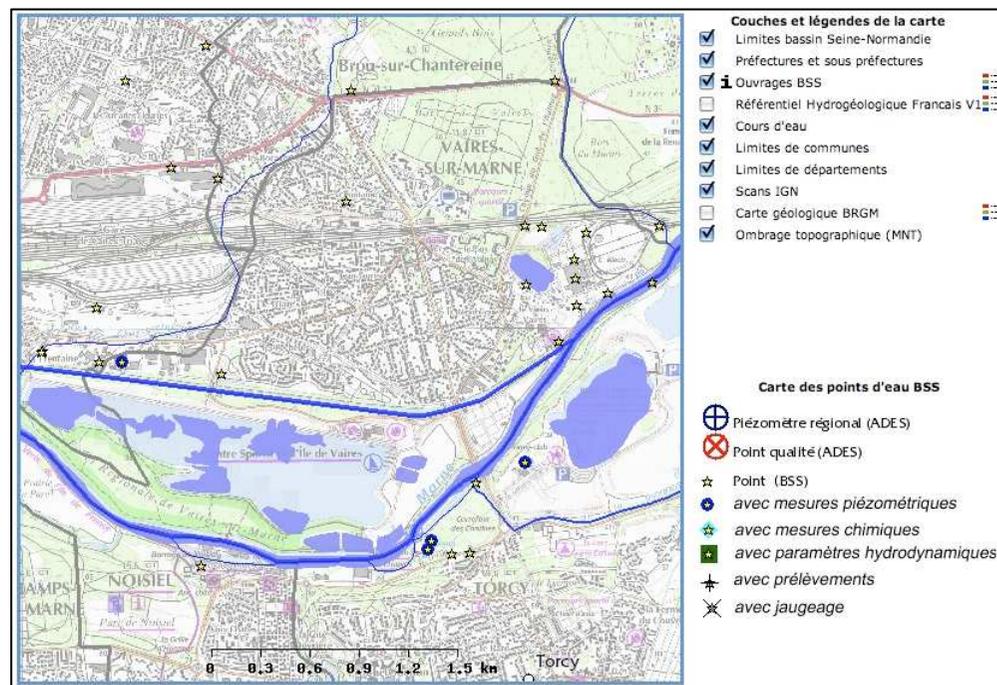


Captage d'alimentation en eau industriel (AEI) :

Identification	Formation aquifère
184-7X-0072 « Villevaudé »	Eocène supérieur
01842X0019/P « Brou-sur-Chantereine »	Alluvions de la Marne
01843X0228/F « Thorigny-sur-Marne »	Alluvions de la Marne
01843X0016/F1 « Pomponne »	Alluvions de la Marne
01843X0225/F1 « Thorigny-sur-Marne »	Lutécien

Captage d'alimentation en eau agricole (AEA) :

Identification	Formation aquifère
184-2X-0060 « Chelles »	Yprésien
184-2X-0042 « Chelles »	Yprésien
184-4X-0132 « Chelles »	Eocène supérieur
184-6X-0018 « Vaires-sur-Marne »	Lutécien
184-6X-0021 « Chelles »	Alluvions de la Marne
184-6X-0145 « Chelles »	Alluvions de la Marne
184-1X-0015 « Chelles »	Eocène moyen
01842X0160/F1 « Lagny-sur-Marne »	Calcaires de Champigny
01842X0057 « Lagny-sur-Marne William Saurin »	Yprésien
01842X0203/F1	Calcaires de Champigny



• Les prescriptions du SDAGE Seine-Normandie : ses objectifs sont surtout centrés autour du maintien et de l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques. La mise en œuvre du PLU, dans une commune qui est aujourd'hui dans une logique de reconstruction de la ville sur site, n'aura que peu d'influence sur ces milieux. Les impacts spécifiques aux principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont exposés dans la deuxième partie du rapport.

Ces projets sont représentés par :

- la restructuration du site de la centrale EDF (avec la ZAC de l'Aulnay et le programme propre à EDF : turbines à combustion) ;
- le développement de la base régionale de loisirs : les constructions concernent le bâtiment existant qui sera agrandi, de nouveaux bâtiments ainsi qu'un bâtiment technique situé dans le bassin ; concernant la rivière d'eau vive, trois parcours seront aménagés sur trois rivières pour la compétition, l'entraînement et l'initiation. Le parcours d'initiation permettra de faire la liaison entre la Marne et le bassin en eau.²

La disposition 6 du SDAGE prévoit en particulier de renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités. Les collectivités doivent réaliser, après étude préalable, un « zonage d'assainissement pluvial », en vertu des 3° et 4° de l'article L.222 4-10 du CGCT.

Pour les collectivités dont les rejets issus du ruissellement urbain participent au déclassement des eaux en bon état ou en bon potentiel et à l'occasion de l'actualisation des documents d'urbanisme, il est souhaitable que :

² NOTA : les rejets d'eau pluviale seront quasiment inexistantes. Le secteur UDb comprendra des constructions à vocation touristique dominante (hébergement, restauration, salle d'entraînement et stockage de matériel).

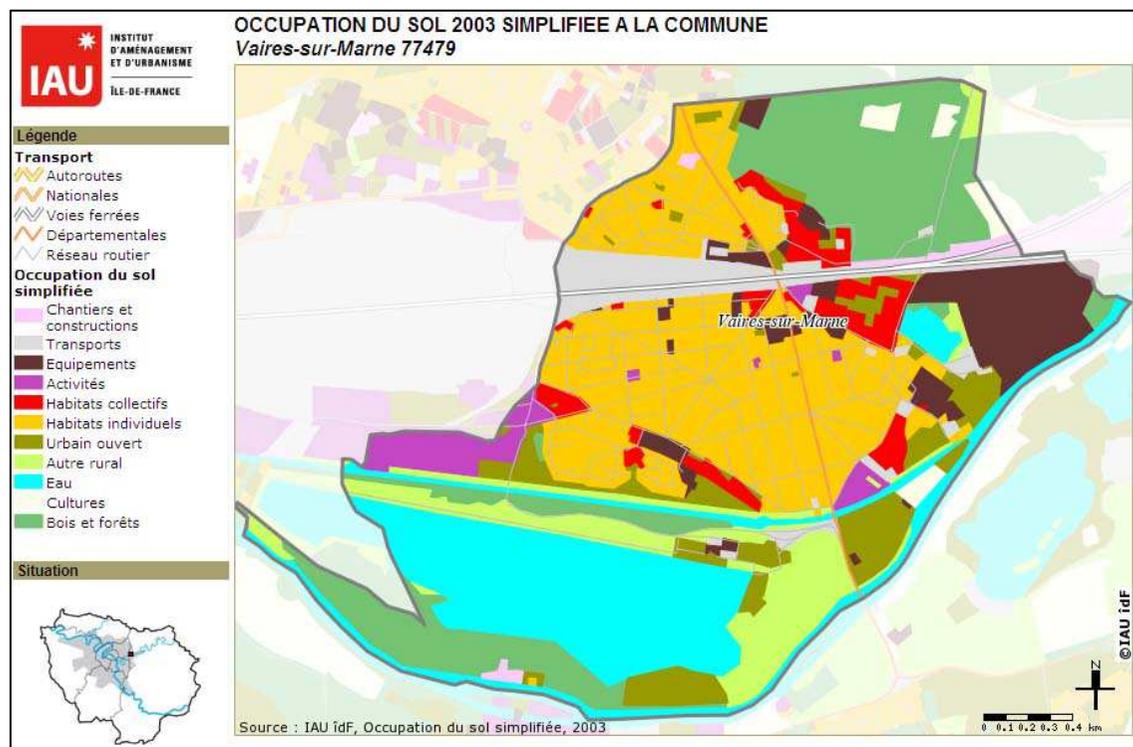
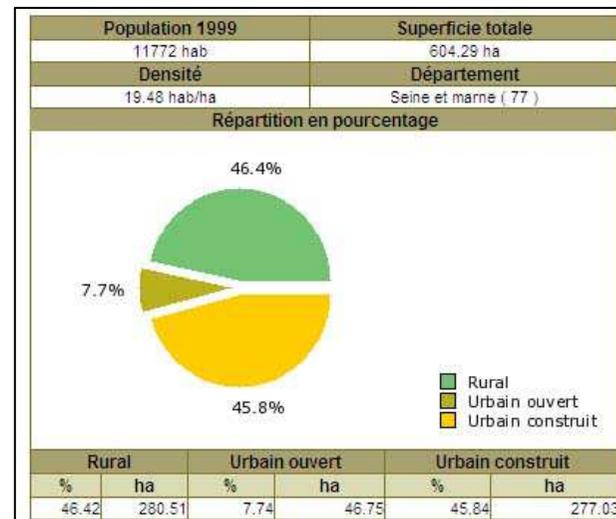
- le « zonage d'assainissement pluvial » soit intégré dans les documents graphiques ;
- les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation des plans locaux d'urbanisme ;
- les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement d'urbanisme. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.

• 2.6 Site naturel :

La superficie du territoire de Vaires-sur-Marne est de 6,40 km² (604 ha). L'occupation du sol actuelle est pour l'essentiel composée d'espaces construits et de boisements.

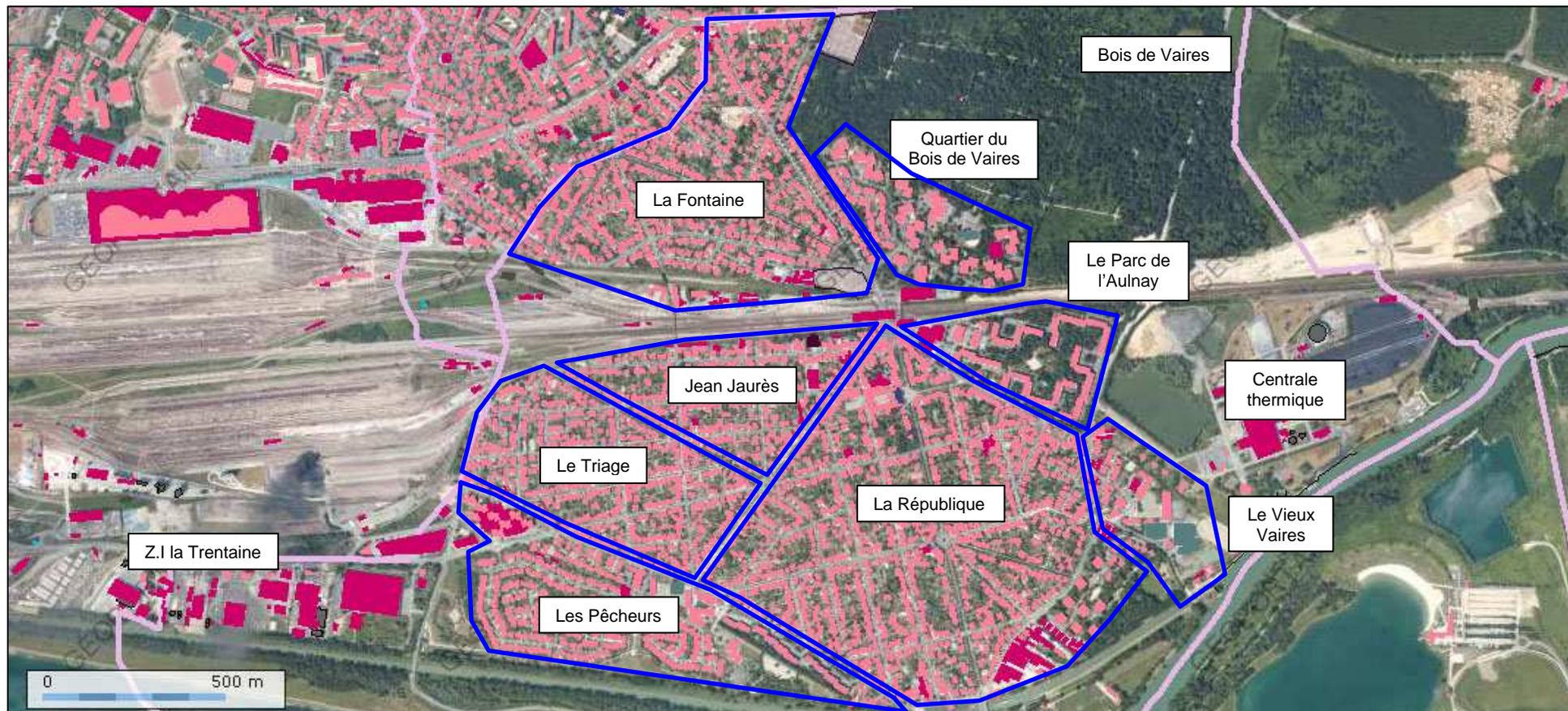
La répartition est la suivante : boisements (Bois de Vaires et bosquets), 167,26 hectares ; réseau hydrographique, 113,25 hectares ; site construit, 323,78 ha cumulant urbain construit et urbain ouvert.

L'urbanisation est essentiellement localisée entre le canal de Chelles et le Bois de Vaires. On observera que la densité de population s'élève à 11 500 habitants / 324 ha = 35 habitants/ha, et la densité en logements à 5 100 / 324 ha = 15,7 logements / ha.



Légende		Superficie (ha)
Rural	Bois et forêts	109.94
	Cultures	6.62
	Eau	113.25
	Autre rural	50.7
Urbain ouvert	Urbain ouvert	46.75
Urbain construit	Habitats individuels	155.77
	Habitats collectifs	24.02
	Activités	16.77
	Equipements	42.83
	Transports	33.29
	Chantiers et constructions	4.35

- [2.7 Site construit :](#)
- Quant au site bâti, Vaires-sur-Marne se compose exclusivement d'un chef-lieu, sans hameaux rattachés (Photo : source Géoportail).



Espace bâti : source Géoportail

*

* *

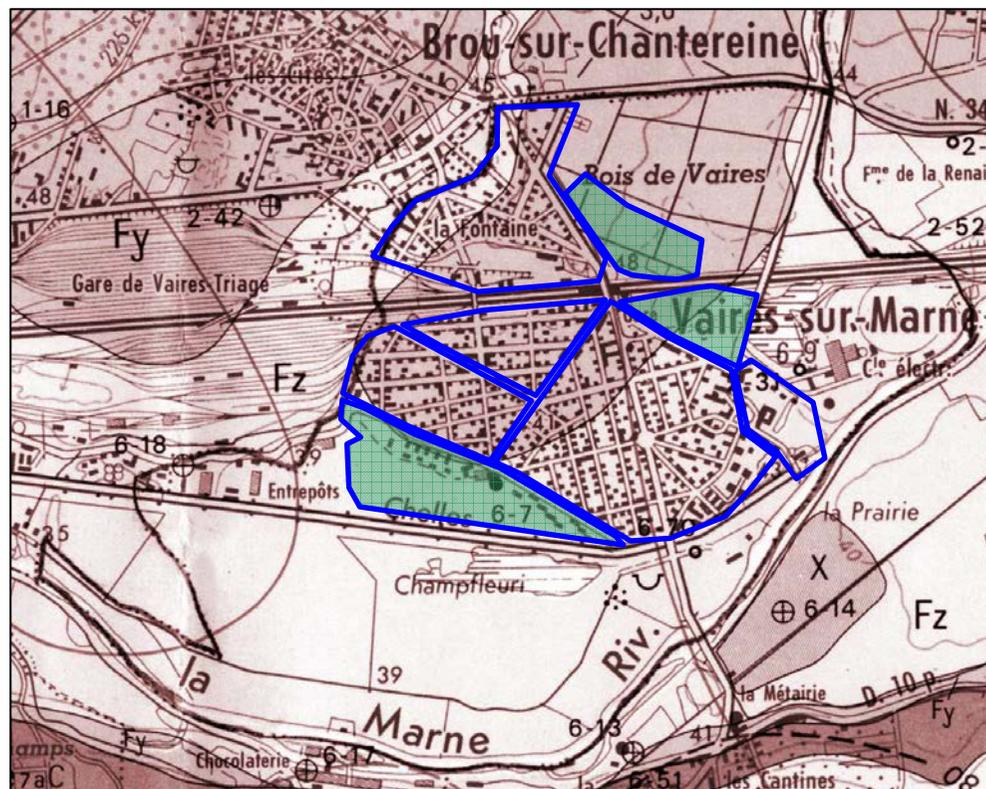
Le domaine bâti se présente comme un tissu construit relativement dense, les réalisations (individuelles ou collectives) contemporaines étant venues occuper les espaces libres en périphérie du front bâti initialement.

La carte ci-contre, éditée par le BRGM, présente un fond de plan datant de 1965. Elle permet des comparaisons avec l'espace bâti actuel.

On constate que, depuis 40 ans, l'espace construit de Vaires s'est densifié. Entre la rue des Pêcheurs et le canal de Chelles, s'est en effet érigé le quartier des Pêcheurs (logements individuels et collectifs). Les quartiers du Bois de Vaires et du Parc de l'Aulnay, présentant eux aussi des logements collectifs, ont été construits. Le quartier de la Fontaine s'est, quant à lui, densifié en habitats individuels. Il est à noter que la zone industrielle de la Trentaine, entre Vaires et Chelles, s'est également développée.

On retrouve à Vaires-sur-Marne une typologie de quartiers habituelle des villes de plus de 10 000 habitants à savoir :

- des secteurs pavillonnaires représentés par les quartiers de la Fontaine, du Triage, Jean-Jaurès, de la République, le vieux Vaires ainsi que la partie sud des Pêcheurs.
- des habitats collectifs qui constituent l'intégralité des quartiers du Bois de Vaires, du Parc de l'Aulnay, le nord-ouest des Pêcheurs (square Paul-Algis) et dans une moindre mesure le quartier de la République (le long des axes principaux).
- les zones commerciales gravitent essentiellement autour de la place du Général de Gaulle ; elles sont constituées par le centre commercial de l'Aulnay ainsi que par les commerces situés le long de l'avenue Jean Jaurès, du boulevard de la Lorraine, de la rue de la Gare et la rue de Chelles.
- les zones industrielles sont représentées par le site de la centrale thermique (en cours de reconversion), par la Z.I. de la Trentaine et par celle située, le long du canal de Chelles, entre la rue de Torcy et le chemin du Port.



Le site construit de Vaires-sur-Marne présente la particularité de posséder deux quartiers anciens distincts et des opérations récentes, principalement réalisées sous forme de permis groupés (dans des Z.A.C).

- Le Vieux Vaires :

Ce quartier présente une configuration villageoise dont il faut cependant souligner le mauvais état général de certaines constructions. À terme, une opération de requalification est prévue. On rencontre aussi, à proximité et dans la première urbanisation de la ville, de très belles demeures "bourgeoises", généralement édifiées sur trois niveaux. Le boulevard de la Marne révèle en effet un bâti ancien digne d'intérêt, aux plans architectural et patrimonial.

- Le quartier autour de la gare :

Ce secteur correspond, chronologiquement, au second centre de Vaires-sur-Marne. Ce noyau est souvent constitué de remarquables demeures imitant les pans de bois, ou en maçonnerie de pierres et de petites briques, toujours édifiées sur trois niveaux, avec une grande variété de détails architecturaux.

Les constructions bordant l'avenue Jean Jaurès, en descendant vers le sud, se distinguent par un bâti plus dense et plus haut, généralement accolé. L'architecture, très étudiée, est à souligner. En outre, les bâtiments regroupent souvent une fonction mixte, commerciale ou de service, installée dans le premier niveau des constructions, associée à de l'habitat.

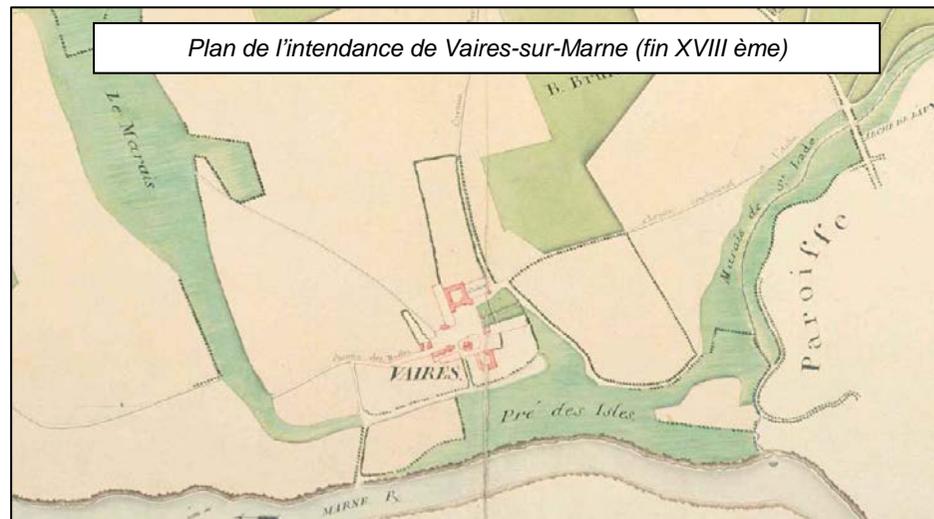
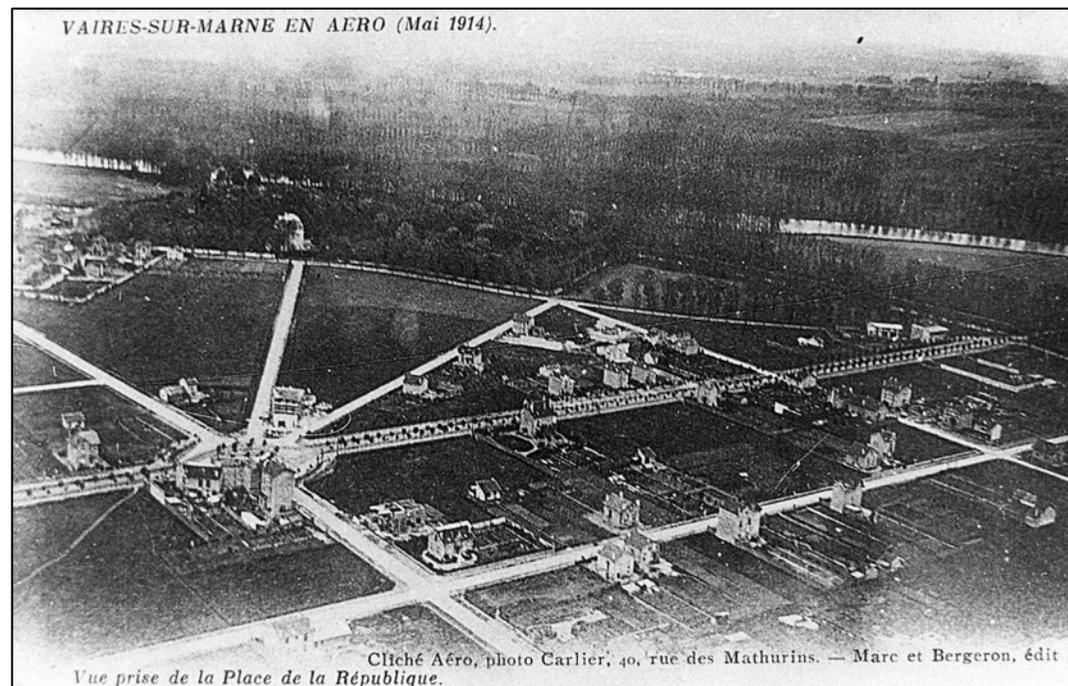
- Les opérations plus récentes :

Les extensions de l'agglomération sont marquées par la présence de constructions contemporaines, à la typologie architecturale différenciée des secteurs les plus anciens. Une des premières opérations est représentée par des groupes de maisons individuelles en bande et des petits collectifs au sud (ZAC des Pêcheurs).

*

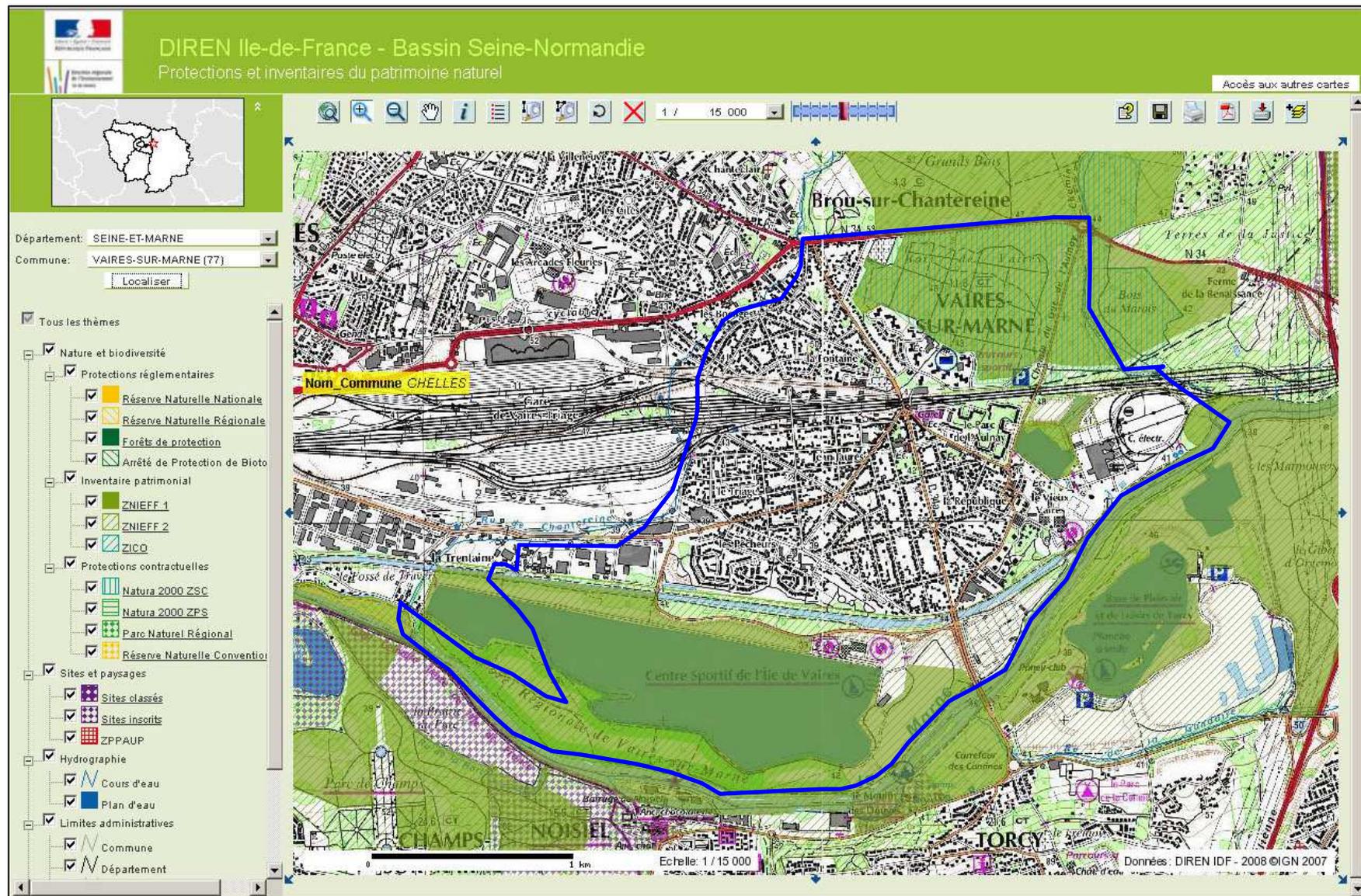
*

*



• [2.8 La sensibilité des milieux naturels :](#)

D'après les données disponibles sur les différents sites Internet consacrés aux espaces naturels, et notamment sur celui de la DIREN d'Ile-de-France (cartographie CARMEN), la commune de Vaires-sur-Marne est concernée par plusieurs identifications particulières.



Présence d'un site NATURA 2000 « Bois de Vaires-Sur-Marne » et de quatre Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique ou Floristique de type I « **Plan d'eau de Vaires-sur-Marne** », « **Etang de Vaires-sur-Marne** », « **La Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne** », « **Bois de Vaires-sur-Marne** » et d'une ZNIEFF de type II « **Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne** ». La partie est du bois de Vaires, appelée « Bois du Marais » est identifiée sur les cartographies de la DIREN en tant que « zone humide ».

De source Inventaire National du Patrimoine Naturel, les espèces protégées identifiées à Vaires sont représentées par :

Nom valide	Nom vernaculaire
Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne	Annexe II et III
<i>Riparia riparia</i> (Linnaeus, 1758) <i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758) <i>Chondrostoma nasus</i> (Linnaeus, 1758)	Hirondelle de rivage Chevreuil européen, Chevreuil Hotu
Arrêté du 08 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national	Article 1
<i>Esox lucius</i> Linnaeus, 1758	Brochet
Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale	Article 1
<i>Cardamine impatiens</i> L	Cardamine impatiente
Liste rouge mondiale des espèces menacées (2008)	
<i>Alburnus alburnus</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Capreolus capreolus</i> <i>Chondrostoma nasus</i> <i>Esox lucius</i> <i>Gymnocephalus cernuus</i> <i>Perca fluviatilis</i> <i>Riparia riparia</i> <i>Rutilus rutilus</i> <i>Scardinius erythrophthalmus</i> <i>Squalius cephalus</i>	Ablette Aulne glutineux, Verne Chevreuil européen, Chevreuil Hotu Brochet Grémille Perche Hirondelle de rivage Gardon Rotengle Chevaîne



Chevreuil européen



Hirondelle de rivage

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

Quatre ZNIEFF de type I ont été dénombrées dans la commune de Vaires. D'une superficie généralement limitée, elles sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Une ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » recensée à Vaires-sur-Marne. Une ZNIEFF de type II réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

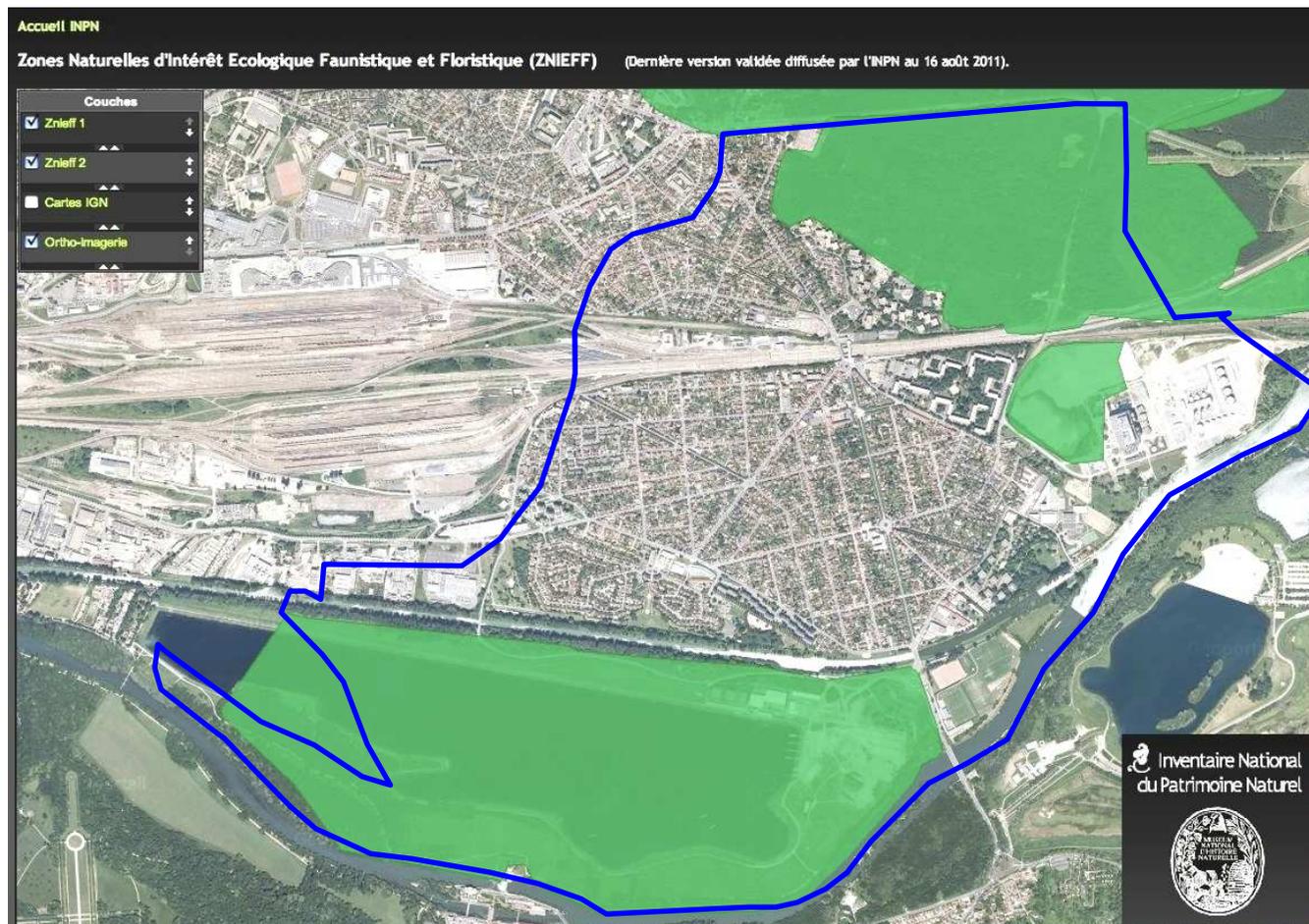
Vallée de la Marne de Gournay à Vaires n° 110020197 (1336 ha)	
Critères d'intérêt patrimonial :	
36 Phanérogames	26 Oiseaux
23 Poissons	2 Insectes
24 Amphibiens	25 Reptiles
27 Mammifères	35 Ptéridophytes
10 Ecologiques	

La Marne de Gournay à Vaires n° 110020162 (90 ha)	
Critères d'intérêt patrimonial :	
Non renseigné actuellement	

Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées n° 110020163 (397 ha)	
Critères d'intérêt patrimonial :	
22 Insectes	24 Amphibiens
25 Reptiles	26 Oiseaux
27 Mammifères	10 Ecologiques

Etang de Vaires-sur-Marne n° 110020166 (8 ha)	
Critères d'intérêt patrimonial :	
35 Ptéridophytes	10 Ecologiques

Plan d'eau de Vaires-sur-Marne n° 110020167 (182 ha)	
Critères d'intérêt patrimonial :	
26 Oiseaux	10 Ecologiques



- La commune de Vaires présente un site classé Natura 2000 depuis 1998 dénommé « Bois de Vaires-sur-Marne » (FR 1100819). Il constitue un Site d'Intérêt Communautaire. Les SIC sont des périmètres proposés à l'Europe en vertu de la Directive "Habitats", dont les objectifs sont : la protection de la biodiversité dans l'Union européenne, le maintien, le rétablissement ou la conservation des habitats naturels. Après validation, ils deviennent les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui sont des sites à protéger comprenant :

- soit des habitats naturels menacés de disparition ou réduits à de faibles dimensions ou offrant des exemples remarquables de caractéristiques propres aux régions alpine, atlantique, continentale ou méditerranéenne ;
- soit des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvages rares, vulnérables ou menacées de disparition ;
- soit des espèces de faune ou de flore sauvages dignes d'une attention particulière en raison de la spécificité de leur habitat ou des effets de leur exploitation sur leur état de conservation.

Ce classement en zone NATURA 2000 repose sur la présence de deux espèces mentionnées dans l'annexe II et l'annexe IV de la directive « Habitats Faune/Flore ». Il s'agit du Triton Crêté (*Triturus cristatus*) et du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). De plus, un habitat d'intérêt communautaire, la mégaphorbiaie eutrophe, est à souligner.

Le Bois de Vaires se place dans un contexte périurbain. Situé sur le territoire communal de Vaires, son extension à l'est se rattache au Bois du Marais, dans l'emprise du territoire de la commune de Pomponne.

La plupart des sites Natura 2000 d'Ile-de-France sont des sites composés d'une mosaïque de milieux remarquables. Le site du Bois de Vaires comporte deux de ces milieux :

La forêt, essentiellement composée de feuillus avec une prédominance de chênes. Les vieilles forêts qui constituent des habitats sélectifs de tout un cortège d'espèces (essentiellement insectes et oiseaux) sont rares, même si elles persistent dans certains secteurs, par exemple à Fontainebleau.

Les zones humides sont également des lieux riches en biodiversité, mais menacées depuis le début du XXe siècle car la région est soumise à une agriculture intensive et à l'urbanisation le long des vallées. De nombreuses espèces végétales et animales y sont inféodées. Ces zones hébergent des espèces végétales remarquables ou menacées, des espèces d'oiseaux, d'amphibiens et de poissons. Elles constituent des étapes migratoires, des lieux de reproduction ou d'hivernage pour de nombreuses espèces avifaunistiques inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux.

D'une superficie équivalente à environ 96 hectares cumulés, le périmètre NATURA 2000 comprend le Bois de Vaires ouvert au public (65 ha), à l'est le Bois du Marais de la zone humide (27 ha) et plus au nord, une extension de 13 ha, autrefois parc animalier. Cette zone, actuellement fermée au public, est gérée par l'Association de Gestion et de Valorisation de la Réserve Naturelle de Vaires (AGVRNV). Le Bois de Vaires se prolonge, au Nord, par le Bois de Brou dans la commune de Brou-sur-Chantereine.

Un arrêté préfectoral (n°10/ARS 11 CSSM du 29 avril 2010) portant autorisation à la communauté d'agglomérations de Marne et Chantereine d'effectuer une opération de lutte contre les Chenilles processionnaires du Chêne par épandage aérien de *Bacillus thuringiensis*. Outre les traitements mécaniques et la mise en place d'un réseau de surveillance, la lutte contre ces Chenilles se fera donc par traitement aérien par aéronef avec un produit antiparasitaire autorisé au titre des articles L.253-1 à L.253-11 du code rural.

-> Il n'y a pas eu d'études réalisées après ces épandages.

- 2.8.1 Les milieux naturels :

L'examen des cartes figurant les espaces verts d'intérêt régional (page suivante) permet de constater l'existence d'une succession de bois et de bosquets contigus au nord-est et au sud. Cette connexion avec d'autres bois périphériques constitue un maillon essentiel dans le maintien d'une trame verte d'agglomération.

Proche des zones urbaines, ce bois connaît une certaine fréquentation aux différentes heures de la journée et tous les jours de la semaine. Il contient les besoins des riverains qui y trouvent une meilleure qualité de vie.

L'existence de cette trame verte est d'un intérêt certain sur le plan biologique. En effet, la proximité de plusieurs bosquets et bois assure probablement le maintien d'une connexion biologique entre les différents habitats naturels.

Le bois de Vaires est un boisement principalement de type chênaie-charmaie. Son extension, appelé bois du Marais, située à l'est, est constituée en plus par la mégaphorbiaie et la caricaie.

- Carte Géoportail figurant les espaces verts d'intérêt régional :

La perception du paysage naturel est définie :

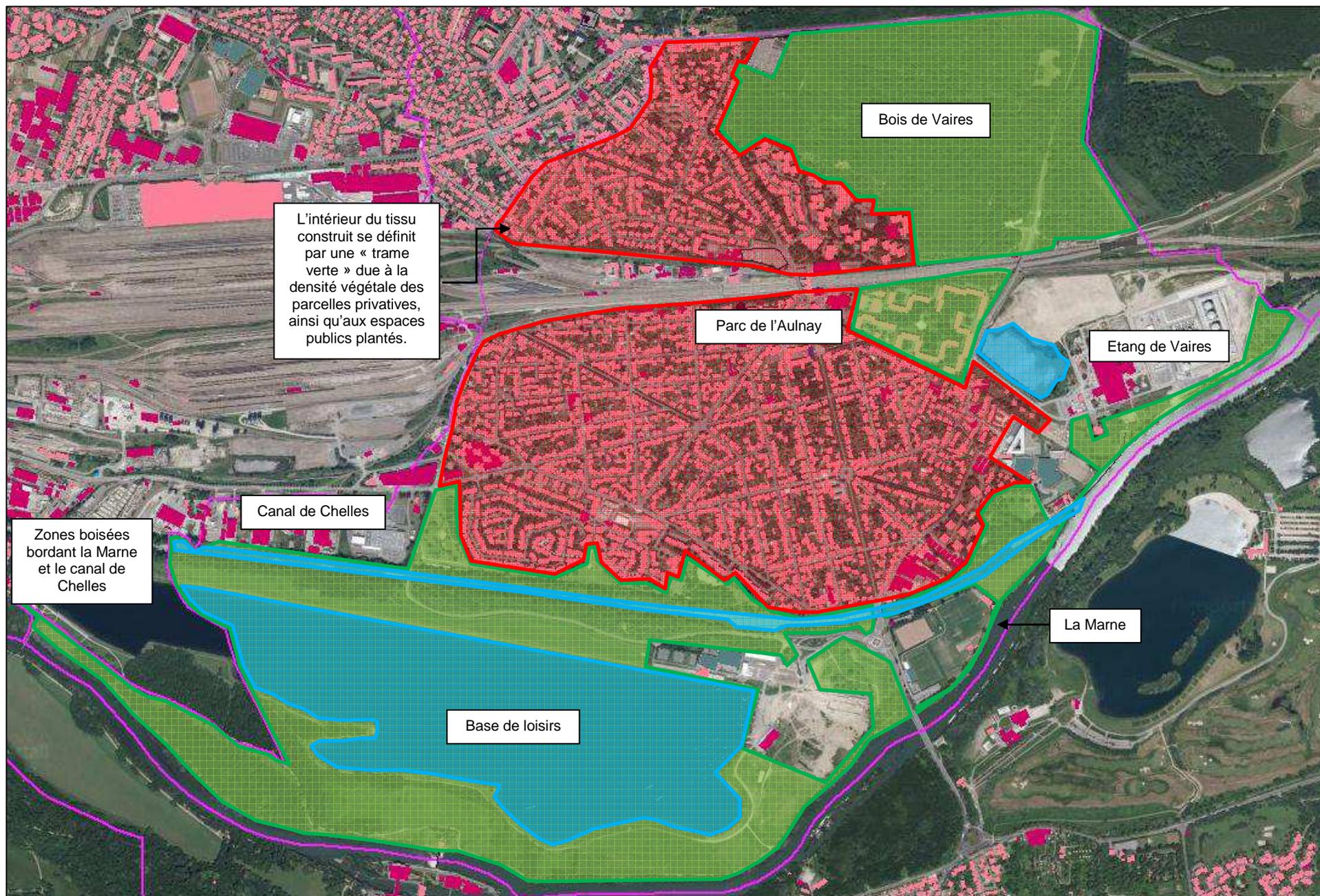
- en périphérie nord-est, par le **massif boisé du Bois de Vaires-sur-Marne** ; au sud, par le **plan d'eau (base de loisirs)** et par les **boisements des rives du canal** ;
- à l'intérieur du tissu construit, par la « trame verte » due à la **densité végétale des parcelles privées**, ainsi qu'aux **espaces publics plantés**.

Ce caractère de *ville verte* – non exclusif d'une certaine densité – représente une des caractéristiques majeures de Vaires-sur-Marne.



Réseau Géodésique Français 1993 – coordonnées géographiques
Longitude : 02° 39' 44" E Latitude : 48° 54' 43" N





- **2.8.2 Caractéristiques des espèces et habitats du Bois de Vaires :**

- **Mégaphorbiaie eutrophe** (annexe I de la directive « Habitats ») :

Il s'agit d'une prairie de hautes herbes (1,5 à 2 mètres) sur sol frais et humide. Sa biomasse végétale remarquable offre gîte et couvert à de nombreux animaux : insectes, arachnides, amphibiens et reptiles (strictement protégés par la loi), mammifères, oiseaux.

Les espèces végétales sont caractérisées souvent par leurs feuilles larges, leurs inflorescences vives et leur pollinisation entomophile (par les insectes). Le feuillage dense n'est pas favorable au développement des petites plantes.

- **Triton crêté** (annexes II et IV de la directive « Habitats ») :

Dans l'emprise du périmètre NATURA 2000 du Bois de Vaires, plus précisément dans le Bois du Marais, le Triton crêté (*Triturus cristatus*) a été identifié à plusieurs reprises. Cette espèce figure en annexe II et IV de la directive « Habitats » ainsi qu'en annexe II de la convention de Berne.

A ces titres, l'espèce est strictement protégée. La dernière observation du Triton date de 2003 par l'AGVRNV (Association de Gestion et Valorisation de la Réserve Naturelle de Vaires-sur-Marne).

Le triton crêté est une espèce des paysages ouverts et plats. On le trouve principalement dans les zones bocagères avec prairies et plus occasionnellement des carrières abandonnées ou zones marécageuses. Il possède des mœurs particulièrement aquatiques. Il peut, dans certains cas, rester toute l'année dans l'eau.



Il fréquente des biotopes aquatiques de nature variée : mares, mares-abreuvoirs, sources, fossés, étangs et petits lacs. Les mares demeurent toutefois son habitat de prédilection.

Elles présentent généralement ces caractéristiques : relativement vastes, profondes d'environ 0,5-1 m, pourvues d'une abondante végétation, bien ensoleillées et présentant des berges en pente douce.

Il occupe généralement des eaux stagnantes oligotrophes ou oligo-mésotrophes, riches en sels minéraux et en plancton avec de la végétation pour la période de reproduction. Sa phase de vie terrestre se déroule principalement dans les milieux ouverts et peu accidentés.

Il est écologiquement très exigeant et plus sensible que les autres à la pollution et à l'assèchement de certains milieux. Il faut aussi mentionner le risque de pollution génétique lié à l'introduction de sous-espèces étrangères, voire d'espèces apparentées comme le Triton crêté italien (*Triturus carnifex*), par exemple.

- **Grand Capricorne** (annexes II et IV de la directive « Habitats ») :

Malgré les efforts de prospection, la présence du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) n'a pas été constatée au sein du Bois de Vaires. Il résiderait dans des îlots qui lui sont favorables au sein d'un environnement assez hostile. Nous pouvons également évoquer l'exiguïté des habitats qui lui sont favorables, se traduisant par la faible représentativité d'arbres-hôtes et la rupture des possibilités de colonisation.

Le Grand Capricorne vit isolé, et ne forme pas de population présentant une hiérarchisation sociale. C'est un insecte erratique.

Il vit en général dans les chênes déficients physiologiquement. Le plus souvent, il s'agit d'arbres exposés à un déficit hydrique. Toutefois, sa présence a été constatée dans différentes essences de feuillus (Châtaignier, Frêne, Bouleau, Noyer, Charme, Saule, Orme...).

Les activités anthropiques sont à l'origine de sa régression voire de sa disparition sur une partie de son aire de distribution.



- Les milieux sensibles de Vaires-sur-Marne : au vu de ces inventaires ainsi que des examens localisés, les milieux les plus sensibles sont représentés par le bois de Vaires ainsi que par le bois du Marais et de ses zones humides. L'étang de Vaires présente également un intérêt hydrologique et biologique.

*

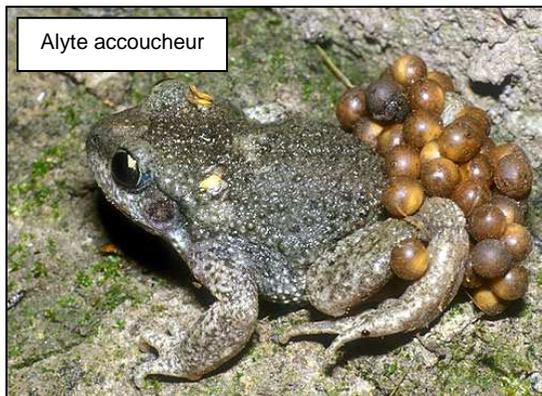
*

*

• 2.8.3 La faune

Un inventaire de la faune présente dans la commune de Vaires (surtout dans son bois) a été effectué par Réseau Ferré de France (RFF) dans le cadre de la construction de la ligne grande vitesse qui relie Paris à Strasbourg et également dans le cadre du DOCOB. Il a été réalisé durant la saison estivale de l'année 2000 et aux mois de mars et d'avril 2001.

HERPETOFAUNE	
Triton crêté	Grenouille rousse
Triton palmé	Grenouille agile
Triton alpestre	Grenouille rieuse
Triton ponctué	Rainette verte
Salamandre tachetée	Lézard des murailles
Alyte accoucheur	Couleuvre à collier
Crapaud commun	Orvet
Grenouille verte	



ENTOMOFAUNE
Grand Capricorne
Coléoptères : <i>velleius dilatatus</i> , <i>dytiscus marginalis</i> , <i>odonates</i> , <i>prionus coriarius</i> , <i>carabus cancellatus</i> , <i>serica brunnea</i> et <i>timarcha tenebricosa</i>
Hyménoptères : Bourdon des prés, terrestre et des saussaies
Orthoptères : Grillon d'Italie et Mante religieuse

MAMMIFERES	
Chevreuil	Putois
Renard roux	Belette
Chauve-souris	Ragondin
Hérisson d'Europe	Rat musqué
Ecureuil roux	Surmulot



AVIFAUNE	
Héron cendré	Fauvette à tête noire
Troglodyte mignon	Canard colvert
Gobe mouche noir	Gallinule poule d'eau
Pinson des arbres	Phragmite des joncs
Merle noir	Rousserolle effarvate
Etourneau sansonnet	Martin pêcheur
Mésange charbonnière	Chouette hulotte
Mésange Bleue	Bondrée apivore
Sitelle torchepot	Pic vert
Pic épeiche	Pic noir



*

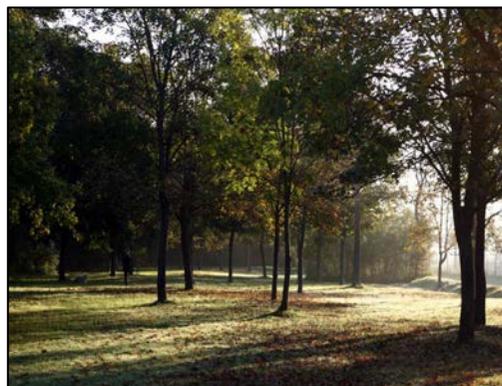
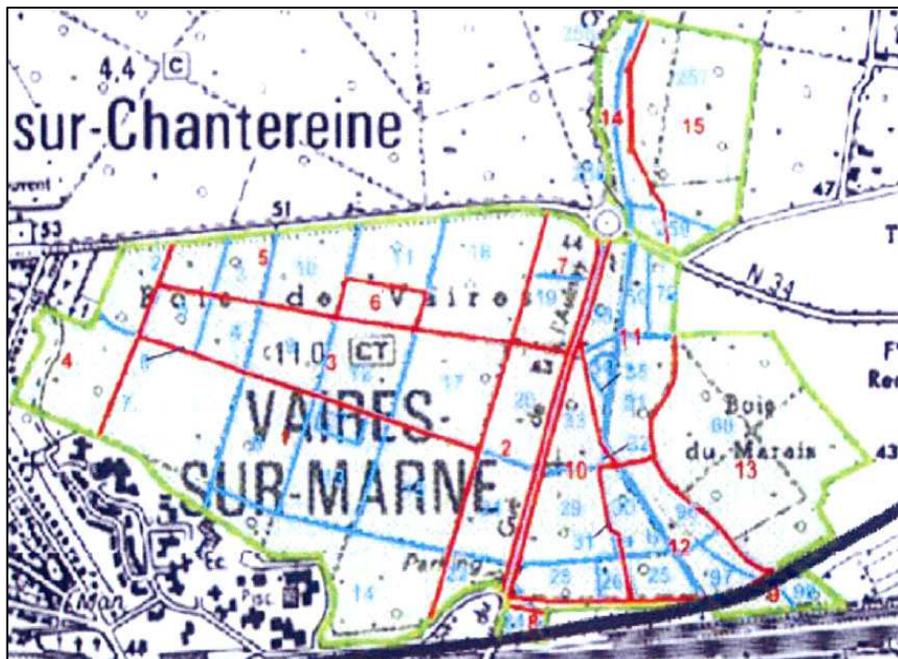
*

*

- 2.8.4 La flore

Le territoire communal de Vaires peut être divisé en trois entités. Au sud de la Marne, on distingue des espaces ruraux, des boisements et l'étang de Vaires. L'extrême nord de la commune accueille le bois de Vaires (classé NATURA 2000). Entre les deux, s'est développée une zone fortement urbanisée où les espèces végétales présentes ne jouent pas un rôle significatif dans l'inventaire floristique communal.

Les espèces floristiques présentes dans le bois de Vaires ont donc été identifiées dans chacun des habitats que sont la caricaie, la megaphorbiaie, la prairie humide, les zones boisées etc., par le moyen de divers relevés.



*

* *

- Le tableau suivant répertorie les différents types d'espèces selon les zones étudiées :

Zones	Caractéristiques de la zone	Espèces présentes dominantes	Autres espèces présentes
1	Boisement relativement homogène	Chêne pédonculé, Tilleul à petites feuilles	Bouleau verruqueux, Erable sycomore, Erable plane, Robinier, Charme commun, Tilleul à larges feuilles, If
	Strate arbustive	Aubépine, Noisetier, Cornouiller	Taillis de Sureau noir, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain, Fougère mâle, manteau d'orme champêtre, Robinier, Charme
	Strate herbacée	Jacinthe des bois, Anémone sylvie	Chênaie, Charmaie, Fougère dilatée, Mercuriale vivace, Listère à feuilles ovales, Orchis des montagnes
2	Strate arborée	Chêne pédonculé, Tilleul à petites feuilles	Charme commun, Bouleau pubescent, Hêtre commun, Erable sycomore, Robinier
	Strate arbustive	Aubépine, Sureau noir, Erable sycomore	Noisetier commun, Orme champêtre, Châtaignier commun, Frêne commun, Merisier
3	Strate herbacée, zone d'échange, lisière	Chablis, Mercuriale, Ortie, Ornithogale en ombrelle, Jacinthe des bois	
	Strate arborée	Chêne pédonculé, Charme commun, Erable sycomore, Robinier	Orme champêtre, Hêtre, Tilleul, Germandrée des bois, Chèvrefeuille des bois, Dryopteris des chartreux, Fougère dilatée, Renoncule ficaire, Gouet d'Italie
	Strate arbustive	Erable sycomore, Sureau noir	Aubépine, Cornouiller, Fusain
4	Milieu très ouvert fortement marqué par la tempête de 1999	Chablis	
	Strate arborée	Charme, Chêne	Châtaigner, Frêne, Erable sycomore, Hêtre
	Strate arbustive	Sureau, Erable sycomore	
	Strate herbacée	Jacinthe des bois, Sceau de Salomon, Muguet, Fougère mâle, Ornithogale en ombrelle	Ronce, Ortie, Mercuriale, Troène, Circée de Paris, Erable champêtre
5	Strate arborée	Chêne pédonculé, Hêtre	Châtaigner, Erable, Merisier, Chêne sessile, Tilleul
	Strate arbustive	Fourrées, taillis (Ormes champêtres, Cornouiller)	Sureau, îlots de Houx, Mercuriale, Jacinthes, Lierre, Ortie, Chablis, Ronce
6	Strate arborée	Chêne des marais, conifères	Caducifoliés
	Zone ouverte	Prairie hautes herbes	Fromental, Porcelle, Luzerne, Orchis moucheron
	Sable dénudé	Orpin âcre	
7	Fréquentation du public, fauches régulières	Pelouse ceinturée par Bouleaux et Ormes	Ronce, Mercuriale
8	Boisement de petite surface implanté dans un secteur accidenté		
	Zone plane	Taillis sous futaie de Chêne pédonculé, Noisetier commun	Sureau noir, Charme commun
	Strate herbacée	Mercuriale vivace, Lierre grimpant, Ronce des bois, Fougère mâle	
9	Jeune peupleraie	Peuplier	
	Strate arbustive	Souche, Taillis, Aulne glutineux	Noisetier commun, Chêne pédonculé, Charme commun, Merisier
10	Partie boisée peu touchée par la tempête de 1999	Chênaie, Charmaie, Acénaie	
	Strate arbustive	Noisetier, Orme, Lierre, Mercuriales, Semis d'Erable,	

		Fougère, Ortie, Campanule gentelée	
11	Relevé homogène de part et d'autre du grillage car il s'agit de la même unité écologique	Peupleraie, Chênaie, Charmaie	Renoncule ficaire, Lierre terrestre, Gouet tacheté, Ronce des bois, Joncs, Lysimaque nummulaire, Menthe aquatique
12	Roselières, prairies humides	Liseron des haies, Eupatoire chanvrine, Reine des prés, Iris jaune, Lycope d'Europe, Lysimaque commune, Salicaire commune, Menthe aquatique, Roseau, Patience agglomérée, Morelle douce-amère, Consoude officinale	Laïches, Joncs, Pigamon jaune
13	Bois du Marais		
	Strate arbustive	Chêne pédonculé, Noisetier, Sureau	Charme commun, Hêtre commun, Aulne, Frêne, Lierre, Fougère mâle, Mousses
	Milieu ouvert	Chablis, Ronce des bois	
14	Relevé homogène de part et d'autre du grillage car il s'agit de la même unité écologique	Peupleraie, Chênaie, Charmaie	
15	Zone fortement détruite par la tempête de 1999	Chêne pédonculé, Ronce des bois	
	Strate arbustive	Noisetier, Sureau	Charme
	Strate herbacée	Anémone sylvie, Muguet, Euphorbe des bois, Lierre, Adoxe moscatelline, Circée de Paris, Fougères, Parisette, Gouet d'Italie	Primevère acaule

La flore à proximité de l'étang de Vaires :

Un état des lieux environnemental a été effectué dans la commune suite à la cessation d'activité de la centrale à charbon.

Trois grands types de formations végétales ont été identifiés :

a) Formations herbacées

- Friches thermophiles à *Daucus carotas* : Bourse à pasteur, Céraiste aggloméré, Géranium mou, Galinsoga velu, Fromental, Fétuque roseau, Brome, Carotte sauvage, Onagre à grandes fleurs et Armoise vulgaire.
- Friches sèches à *Calamagrostis epigejos* : Calamagrostis commun.
- Pelouse urbaine rase à *Lolium pérenne* : Pâturin commun, Agrostis commun, Achillée millefeuille, Plantain majeur et Luzerne tachée.

b) Formations humides des bords de bassins

- Roselières : Roselières à Phragmite, Pieds de Patience des eaux, Eupatoire chanvrine, Prêle des marais, Roselière à Massette et Phalaridaie.

c) Formations arbustives et arborées

- Les mêmes types d'espèces que ceux répertoriés pour le bois de Vaires sont donc présents.

- 2.8.5 La flore dans l'espace bâti :

Lors d'investigations menées sur le terrain, divers arbres remarquables ont été observés et identifiés (liste non exhaustive).

Rue des Pêcheurs

Boqueteau composé de Chênes pédonculés, d'Erables champêtres, de noisetiers, de Merisiers, de Nerpruns purgatifs ... Noter l'aspect impénétrable et non-entretenu de ce boqueteau ainsi que l'omniprésence de lierre et de ronce.



Chemin de la Ruelle aux Loups

Boqueteau composé de Robiniers faux-Acacia, de Chênes pédonculés, d'Erables champêtres, de Noisetiers, de Merisier, d'Aulnes... Ce bosquet présente un aspect dense et non-entretenu.



Parc de l'Aulnay

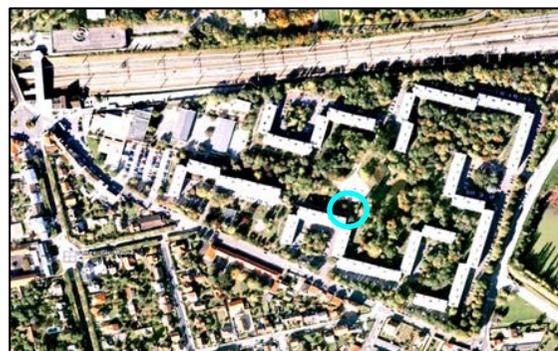
Chêne pédonculé



Chêne pédonculé



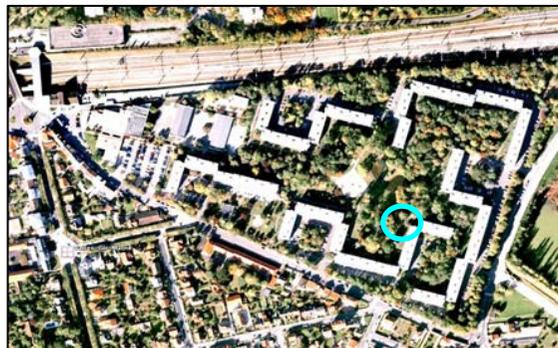
Erable champêtre



Ginkgo Biloba



Saule tortueux



Peuplier de l'Ontario



Est également à noter la présence d'arbres remarquables tels le Chêne pédonculé (rue de Pomponne, rue des Acacia), le Bouleau pubescent (rue de la Liberté), l' Erable champêtre (rue des Acacias), le Bouleau pleureur (rue Léon Gambetta) et le Saule pleureur (avenue Jean Jaurès).

*

*

*

• [2.9 Les types de paysages :](#)

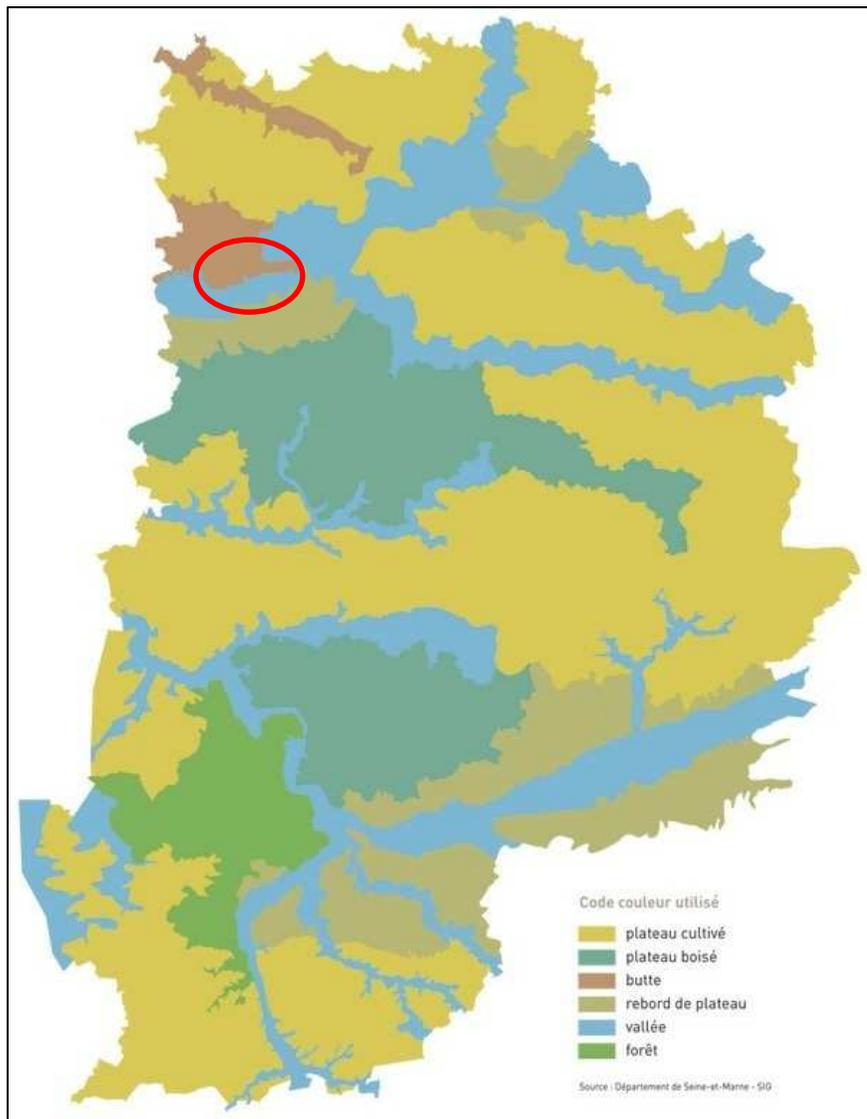
Introduction théorique et principaux types. Une définition du terme « paysage », aujourd'hui largement partagée, est celle contenue dans la Convention européenne du paysage, adoptée sous les auspices du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, « paysage désigne une partie du territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

La typologie établie ici à partir de la géomorphologie identifie, d'une part, en termes de reliefs : les plaines ou plateaux et les grandes vallées fluviales, les lacs ou étangs, les côtes (ou « cuesta »), les petites vallées, les pénéplaines, et les vallées encaissées.

D'autre part, en termes d'occupation du sol, les cultures ou prés, les boisements continus, les bocages (système de haies) et des alternances de bois et cultures. À partir de cette analyse, on retiendra trois grands types d'espaces : les paysages ouverts ; les paysages séquentiels ; les paysages fermés. Ces trois grands paysages, observables à Vaires, peuvent être tabulaires ou orientés, en fonction du mode d'occupation du sol, comme du relief.

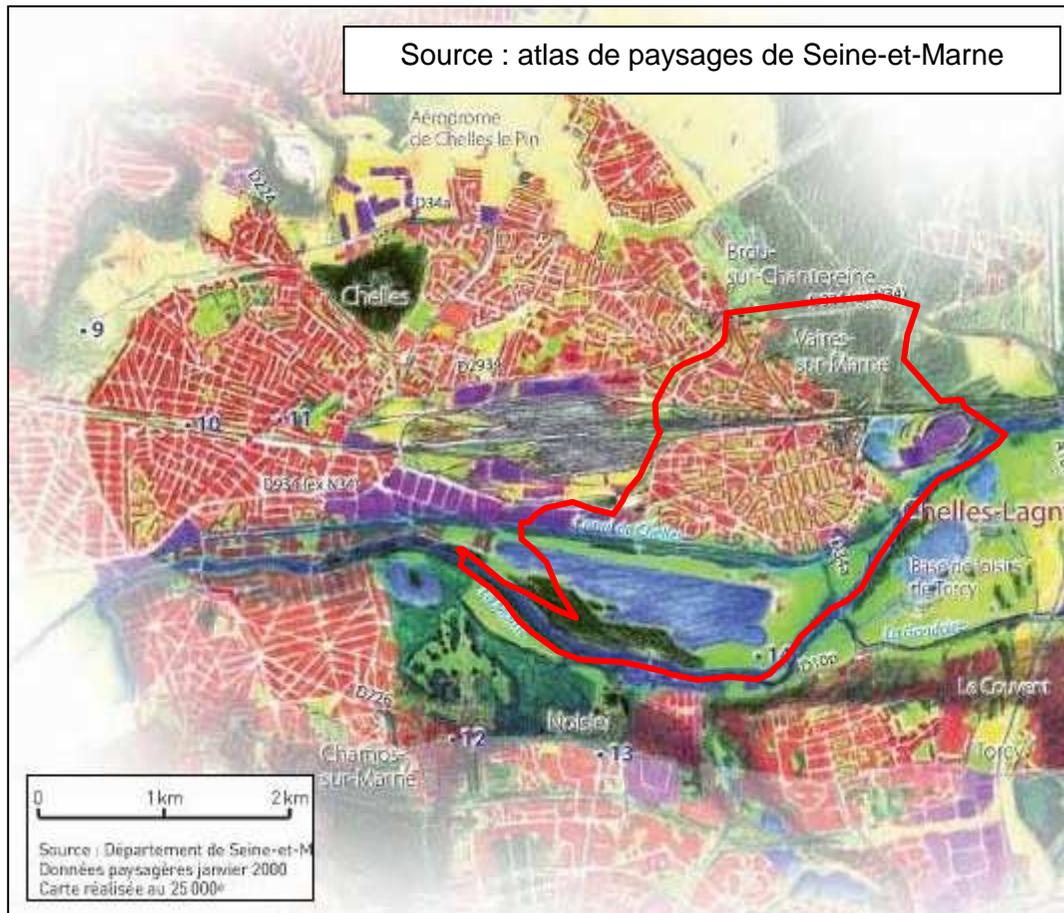
Typologie établie à partir de la géomorphologie	Plaine ou plateau, grande vallée fluviale	Lacs, étangs	Côte (ou cuesta)	Petite vallée	Pénéplaine	Vallée encaissée
Les paysages ouverts	Paysage tabulaire ouvert	Paysage lacustre ouvert	Paysage de côte ouvert	Paysage orienté ouvert	Paysage collinaire ouvert	
Les paysages séquentiels	Paysage tabulaire séquentiel	Paysage lacustre séquentiel	Paysage de côte séquentiel	Paysage orienté séquentiel	Paysage collinaire séquentiel	
Les paysages fermés	Paysage tabulaire fermé		Paysage de côte fermé	Paysage orienté fermé	Paysage collinaire fermé	Paysage orienté fermé, paysage fermé

Source Agence Eu.créal



Vaires-sur-Marne est située dans la vallée alluviale de la Marne, entre la butte de l'Aulnay, au nord, et le plateau de la Brie boisée au sud.

Ce schéma démontre la prééminence de l'Economie dans l'utilisation du sol : si l'on excepte le Bois de Vaires, le tissu construit s'est développé là où les fonctions de transport (gare de triage) et d'exploitation de granulats (plan d'eau) ont présenté des opportunités ...



Au niveau de Vaires, d'amont en aval de la Marne, la ville prend au fur et à mesure de plus en plus de place dans la vallée. A Chelles comme à Lagny et, dans une moindre mesure, à Vaires, le mode d'urbanisation observé s'apparente à celui de la banlieue parisienne : autour de bourgs ruraux, une première vague d'extension urbaine à fin du XIXe siècle, sous la forme de petits pavillons de meulière. Elle est suivie dans la deuxième moitié du XXe siècle par une nouvelle vague pavillonnaire puis, à partir des années 1970, par des formes urbaines contemporaines alliant petits immeubles et grands ensembles.

La perception du paysage naturel (en termes de grands paysages) est structurée par trois éléments principaux, lesquels ont déterminé à l'origine le site d'implantation de la ville :

- la vallée de la Marne qui entaille toute la partie sud du territoire communal ;
- les grandes entités boisées qui cernent en partie l'agglomération, dont une appartient à un massif boisé de plus de 100 hectares (forêt de Brou), protégées au titre des Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et Natura 2000 ;
- les infrastructures routières, ferroviaires et fluviale, avec notamment les avenues (ex RD 34 a), axe structurant nord-sud qui traverse l'agglomération et qui permettent de relier la RD 934, au nord, à la rive gauche de la Marne, au sud.

Elle assure également le franchissement de la voie ferrée au nord, de même que celui du canal latéral de Chelles, au sud, lequel double la rivière et borde l'ancien site de gravière aujourd'hui aménagé en site sportif de haut niveau.

- Le site de Vaires-sur-Marne s'est établi principalement en bordure de la Marne, vallée principale séparant les unités paysagères des plateaux de la Plaine de France et de la butte de l'Aulnaie, au nord, et de la Brie boisée, au sud, dans un relief s'étirant en pente douce. Le site construit s'est ainsi édifié entre le massif boisé de Vaires, dans le prolongement de celui de Brou-sur-Chantereine et de Pomponne, au nord-est, et la rive d'un méandre peu accusé de la rivière, bordée en outre par la forêt régionale de Vaires et le bois de la Belle Île, au sud et au sud-est.

A partir des informations fournies par l'atlas des paysages de Seine-et-Marne (DIREN DDEA), on détermine les types de paysages rencontrés :

« Chelles-Vaires- Lagny : un environnement urbain dense en rive droite, les respirations des grands parcs et des bases de loisirs »

Dans cette entité, une forte opposition existe entre les deux rives de la Marne. En rive droite, au fur et à mesure que l'on s'approche de la limite ouest du département, la vallée se fait, à partir de Lagny-sur-Marne et jusqu'à Chelles, de plus en plus urbaine et se donne des airs de banlieue. A contrario, la rive gauche qui appartient à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée offre, grâce aux parcs de Champs-sur-Marne et de Noisiel et aux bases de loisirs, de vastes espaces libres, des vues et un contact direct avec la rivière.

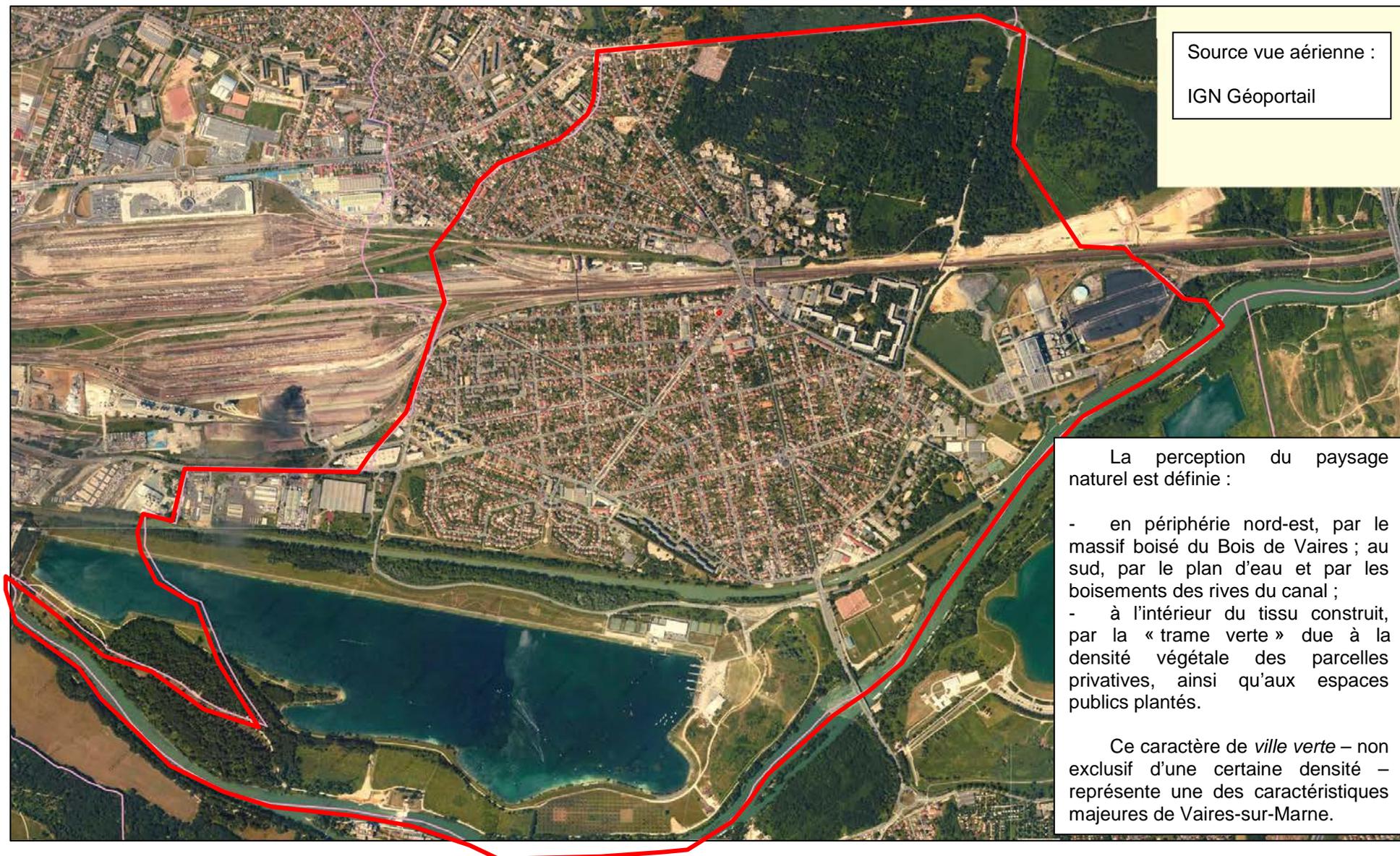
Les principaux enjeux de cette entité résident dans le maintien d'espaces de respiration au sein de l'agglomération. A l'est, avant que ne s'amorce vraiment la ville (Chalifert, Montévrain, Dampmart, Chessy), les coteaux doivent conserver un maillage de constructions lâche, et maintenir ainsi le motif de « vert urbain » qui équilibre les parcelles boisées, les anciens vergers, les parcelles construites. »

*

* *

B - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN :

1 : Les lignes du paysage naturel :



2 : Les caractéristiques du paysage construit

- 2.1 Histoire de l'occupation humaine récente (Source : « Vaires-sur-Marne, autrefois, aujourd'hui » publié sous l'égide de la Municipalité)

Le territoire communal est resté longtemps rural avec quelques fermes dispersées dans le « Grand Vaires », devenu aujourd'hui le « Vieux Vaires » et quelques maisons groupées dans le « Petit-Vaires », en limite de Brou-sur-Reine.

Jusqu'au XIVE siècle, la terre de Vaires comprend essentiellement de petites exploitations morcelées. A partir de 1500, les deux seigneurs dont dépend le village acquièrent la plupart des terres. Vaires connaît alors la disparition progressive de la petite propriété.

A la fin du XVIIIe siècle, le territoire comprend quatre fermes, possession de deux grands propriétaires. Quand survient la Révolution, la majorité des habitants sont des manouvriers qui travaillent sur ces exploitations et vivent dans des chaumières.

Au début du XIXe siècle, Louis Thomas Ledoux, un papetier enrichi par la révolution, rachète la presque totalité du territoire de Vaires.

Le domaine sera divisé en deux à sa mort. La propriété comprenant le bois de Vaires, la grande ferme et ses terres, restera intacte jusqu'aux années 1960-1970 où elle sera vendue à des sociétés immobilières. Le second domaine comprenant le château, à l'emplacement actuel de la cité EDF, le bois la Fontaine, la petite ferme, la ferme du château et ses terres sera éparpillé avant la première guerre mondiale.

A la fin du XIXe siècle, le village, scindé en deux hameaux excentrés au nord et au sud, comprend principalement des terres agricoles et des bois.

Le « Vieux Vaires » s'est développé avec le creusement du canal et l'exploitation des sables et graviers.

La création, en 1847, de la halte SNCF de Vaires-Torcy sur la ligne Paris-Strasbourg, va provoquer une augmentation considérable de la population Vairoise et jouer un rôle déterminant dans le développement de la commune, avec l'arrivée des lotisseurs.

En 1908, la société immobilière Bernheim achète une grande partie des terres situées entre le Grand Vaires et le Petit Vaires, pour la construction d'un immense lotissement de 180 hectares (*confer* photo page 27).

La commune rurale se métamorphose en une petite ville pavillonnaire résidentielle. Les maisons à un ou deux niveaux, bâties le plus souvent en centre de parcelle, contrastent avec le maillage serré du Vieux Vaires.

Des voies nouvelles apparaissent. Au sud de la voie ferrée, à partir de la place de la Gare, deux grands axes structurants sont aménagés. Le premier, constitué par le boulevard de Lorraine et le boulevard de la Marne rejoint le pont du canal au sud. Le second, l'avenue de Paris (l'actuelle avenue Jean-Jaurès), rejoint le chemin des Pêcheurs, vers le sud-ouest. La voirie intérieure est constituée par des rues orientées nord-sud et est-ouest, se croisant le plus souvent à angle droit.

Le quartier de la place de la gare (place du Général de Gaulle) devient le centre géographique et le principal pôle d'animation de la ville. Le développement des commerces et des services s'effectue essentiellement dans un rayon de 100 à 300 mètres autour de la gare.

Deux autres lieux de centralité secondaire sont créés. Le premier est constitué par la place Victor Hugo, sur l'avenue de Paris où convergent la rue de Meaux (rue Paul Algis), l'avenue Edouard VII (actuelle avenue des Fusillés) et la rue Carnot. Le deuxième, organisé autour de la place de la République, reçoit la rue des Mariniers (rue Louis Bectard) ainsi que deux rues venant du Vieux Vaires.

Au nord de la voie ferrée, la rue de la Liberté et l'avenue de la Fontaine (actuelle avenue du Général Leclerc) sont créées, à partir de l'avenue de la Gare (avenue Henri Barbusse)

La construction de la gare de triage, durant l'entre-deux-guerres, constitue une nouvelle étape dans le développement urbain, avec la naissance de deux cités de cheminots, qui offrent au total plus de 800 logements, à l'ouest de la commune et à Brou. A Vaires, quelques petits immeubles et une cinquantaine de pavillons sont édifiés rue Henri Menier et sur une partie des rues Jules Ferry et Félix Faure.

La présence du triage attire également les entreprises, après la guerre de 39-45. Une zone industrielle de 70 hectares, située en grande partie sur Chelles, se développe. L'implantation de la centrale thermique, dans les années 60, entraîne l'arrivée des agents EDF qui s'installent dans une cité construite près de leur lieu de travail, sur le site de l'ancien château.

A partir de ce moment, la ville de Vaires va connaître diverses opérations immobilières. Les premières HLM sont construites dans le quartier des Pêcheurs et le quartier Paul Algis. Au sud-ouest de la commune, la résidence du parc de l'Aulnay, composée d'immeubles collectifs, est construite sur un espace boisé de 11 hectares. Puis une ZAC est créée, dans le bois de Vaires, comprenant des immeubles et quelques pavillons. Les 9/10^{ème} restants du bois sont aménagés en parc naturel ouvert au public. La ZAC des Pêcheurs, au sud-ouest, constituée principalement de pavillons, représente la dernière grande opération d'urbanisme dans la ville.

Aujourd'hui, Vaires-sur-Marne a presque atteint son point de saturation en matière d'urbanisation.

- Les grands traits de la structure urbaine.

Vaires a su préserver un caractère de ville résidentielle bien ordonnancée. De part et d'autre de la voie ferrée, les zones d'habitat occupent la plus grande partie du tissu urbain. Elles sont constituées pour l'essentiel du lotissement de 1910, au sud de la gare, qui s'est construit le long de la trame viaire rayonnante sur 1.5 km à partir de celle-ci, composé de maisons à un ou deux niveaux en recul de voies, en rupture avec le maillage serré du vieux village au sud-est du territoire.

Cette première vague d'urbanisation a été parachevée dans les années 1960 par :

- les opérations ponctuelles d'immeubles collectifs en lisière des lotissements : cité EDF à l'extrémité orientale, immeuble HLM des Pêcheurs et square Paul Algis à l'opposé, Parc de l'Aulnay au nord-est,
- deux importantes ZAC sur terrains nus qui ont étendu la zone d'habitat jusqu'aux derniers confins urbanisables : ensembles d'immeubles collectifs au nord de la voie ferrée (ZAC du Bois de Vaires de 620 logements), et enfin groupes de maisons individuelles en bande et de petits collectifs au sud (ZAC des Pêcheurs de 300 logements).

L'essentiel des commerces et services est regroupé dans un rayon de 300 mètres autour de la gare. Il est implanté le long des trois principales voies radiales qui desservent les zones d'habitat, et autour de la place où ces rues convergent. Deux petits centres secondaires, intégrés aux zones d'habitat, subsistent autour de la place de la République et du carrefour Félix Faure - Fusillés.

Les zones d'activités se situent en périphérie du territoire communal :

- le site de la centrale thermique, à l'est de Vaires,
- la zone d'activité intercommunale Chelles-Vaires à l'Ouest,
- la petite zone industrielle et commerciale, entre le canal et la rue de Torcy,
- l'ancien site de France Télécom, à restructurer, en bordure de la voie ferrée, au nord.

Les équipements de loisirs sont concentrés au sud.

En 1912, la Compagnie des chemins de fer de l'Est décide de créer une halle de marchandises entre Vaires-sur-Marne et Brou-sur-Chantereine.

Le triage est aménagé en 1924 à l'emplacement de l'ancien camp de permissionnaires créé en 1917. Afin de loger son personnel, la Compagnie construit sur les territoires de Brou-sur-Chantereine et de Vaires-sur-Marne, une cité pavillonnaire de plus de 800 logements.

Les plus anciens pavillons datent de 1920. En 1944, le triage est plusieurs fois bombardé et de nombreux pavillons sont détruits.

(sources : site Internet Topic Topos)

- [2.2 Les entrées de la ville](#)

- On notera que les différentes entrées de la ville présentent parfois des qualités paysagères inégales. L'illustration ci-dessous à gauche représente l'une des entrées nord-ouest, vue depuis la RD 934 (ou avenue Victor Thiébault), en venant de Brou-sur-Chantereine et juste après le carrefour avec l'ancienne RD 34 A. Cet axe routier, à 2 x 2 voies, tout du moins sur cette section, constitue un axe majeur permettant de rejoindre notamment l'A 104 (Francilienne), à l'est. En outre, cette artère marque la limite communale nord avec la commune de Brou.

La seconde entrée nord-ouest (ci-dessous à droite), vue depuis la RD 934, peut également s'effectuer par la rue des Acacias. Elle est marquée par la présence du nouveau cimetière communal, lequel est implanté à l'angle de ces deux voies et adossé au vaste massif forestier qui s'étend aussi sur le territoire des communes de Vaires, Brou-sur-Chantereine et Pomponne.



L'entrée Nord-Est de la ville (ci-dessous à gauche), toujours par la RD 934, est matérialisée par un carrefour à sens giratoire qui dessert notamment le chemin vicinal n° 1 du Gué de l'Aulnay (à droite), lequel permet de rejoindre le Vieux-Vaires et la centrale EDF, au sud-est, ainsi que le chemin aux Vaches, qui traverse le massif forestier, au nord (bois de Brou).

Le chemin vicinal n° 1 du gué de l'Aulnay (ci-dessous à droite) est bordé par le bois du Gué de l'Aulnay, à droite, et par le bois de Vaires, à gauche. Il faut mentionner que des travaux de terrassement y ont été menés récemment (été 2004), en vue d'y aménager une piste pour les cycles et les piétons.



L'entrée Ouest (ci-dessous à gauche), en venant de Chelles, est marquée - au plan esthétique - par la zone industrielle intercommunale "Z.I. de Chelles-Vaires", laquelle ne comprend que des activités non polluantes, de stockage: vue prise depuis la rue Paul Algis.

En revanche, l'entrée Sud, par l'ancienne RD 34 A, se caractérise par une certaine largeur d'emprise publique et par un carrefour giratoire, rehaussé d'un accompagnement végétal assez dense, associé aux formations boisées rivulaires de la Marne et masquant les équipements sportifs implantés de part et d'autre de la voie. Ci-dessous à droite, vue prise en direction du nord, depuis le bord de l'avenue, sur l'axe structurant et majeur de la commune : la route de Torcy.



Dans le même secteur que précédemment, mais plus à l'ouest, la nouvelle RD 34 a (ou route des Carriers, ci-dessous à gauche) forme une coupure entre le canal latéral de Chelles et ses formations boisées ripisylves (à droite) et la base de loisirs protégée par un petit merlon planté (à gauche).

Ci-dessous à droite : vue, depuis la route des Carriers (nouvelle RD 34 a), mais cette fois-ci en direction de l'est, sur l'îlot directionnel qui permet principalement d'accéder à la base olympique de loisirs.



- [2.3 Les pôles du développement économique et touristique](#)

Vaires-sur-Marne poursuit plusieurs projets de restructuration ou de requalification, notamment à travers l'offre d'hébergement hôtelier et d'équipements de loisirs à proximité de la base olympique, le développement des potentialités touristiques que représentent la pointe de l'écluse et le canal de Chelles, la reconversion du site de la centrale thermique EDF, du Centre de télécommunications, etc.

- La vue ci-dessous à gauche, prise vers l'Est depuis le pont sur le CR n° 5 de la ruelle aux Loups, illustre le canal de Chelles. Il est mis en valeur par une ceinture boisée, ainsi que par le chemin de halage, du côté gauche. Sa vocation est à la fois économique et récréative. A droite : la base régionale de loisirs (stade nautique de Champfleuri), d'une superficie d'environ 90 ha, fait elle aussi l'objet d'un programme d'actions, à l'initiative de la Région.



- La base olympique de Champfleuri, aménagée dans l'Île de Vaires sur une ancienne gravière, au sud-ouest du territoire communal, est bordée de merlons stériles et de prairies, ainsi que par la forêt régionale de Vaires-sur-Marne, au sud. Le plan d'eau et ses abords immédiats font l'objet d'une protection environnementale au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type I, n° 2414027, dite "Bois de Tilleuls et bassin de décantation"). Outre les divers équipements accueillant entre autres l'UCPA, une chaîne hôtelière, située tout près de la base, pourrait venir compléter son attractivité. À ce titre, la création d'une plateforme multimodale route - rail - eau a été envisagée, sous condition d'une interconnexion avec l'A 104. Cette base de sports et de loisirs constitue un des facteurs majeurs du développement économique et touristique de la commune. Son réaménagement était prévu dans le schéma directeur de Marne-Nord.



Outre les activités sportives liées à l'eau telles que le canoë-kayak ou l'aviron, la base, et plus particulièrement les prairies qui la bordent, permet également la pratique de divers sports comme le parachute ascensionnel, tel qu'illustré sur la séquence ci-contre.

Ci-dessous : vue, depuis la route des Carriers (RD 34a), sur le plan d'eau, en direction du sud-est. La Marne, bien que non visible sur l'illustration, s'écoule au pied du coteau boisé et forme la limite avec la commune voisine de Torcy. (Noter la vue sur une partie de la frange construite nord de Torcy).



*

*

*

- Un des "points singuliers" du paysage urbain de Vaires-sur-Marne est caractérisé par l'implantation, dans les années 1960 -1970, d'un centre de production électrique à l'extrémité orientale de la commune. Ci-dessous à gauche : vue, depuis la rue Marcel Paul, sur les bâtiments de la centrale, mais en partie masqués par les arbres de haut jet (peupliers) qui doublent la clôture de grillage. Cet équipement majeur est maintenant en cours de déconstruction et de réaffectation. Ci-dessous : vue sur l'entrée principale de la centrale.



La centrale thermique dispose aussi d'un bassin de décantation pour ses eaux de rejet, bordé d'une strate arbustive parfois assez dense, qui prolonge la coupure végétale que forme le bois de Vaires et aménagé à l'avant de son site bâti, le long de la rue Marcel Paul. Ce bassin est compris dans le périmètre d'une Z.N.I.E.F.F de type I, dite l'Étang de Vaires-sur-Marne (n° 2414024). (Ci-dessous à gauche).



- Le site du centre de télécommunications (France Telecom), implanté au nord de la voie ferrée, s'inscrit lui aussi dans les grands projets de restructuration de la commune. Les bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation à destination de logements collectifs ou d'activités tertiaires. Ci-dessus à droite : vue, depuis la rue de la Liberté, sur l'impasse qui dessert le site. (Noter, à gauche de l'illustration, le mur de clôture en maçonnerie formant l'enceinte de l'ancien cimetière).

- [2.4 Les caractéristiques du tissu construit](#)

Le site construit de Vaires-sur-Marne présente la particularité de posséder deux quartiers anciens distincts et des opérations récentes, principalement réalisées sous forme de permis groupés (et - ou - dans le cadre de Z.A.C).

- Le Vieux Vaires : La rue de la Gare, illustrée ci-dessous à gauche, dans sa partie la plus au sud. Noter la configuration villageoise de ce quartier, dont il faut cependant souligner le mauvais état général de certaines constructions. À terme, il est prévu une opération de requalification de ce quartier. Dans ce même quartier, l'observateur découvre ensuite la place du Vieux Vaires, bordée par un remarquable alignement de tilleuls taillés en "têtard". La composition d'ensemble de cette place (plantations d'alignement, bancs, éclairage public, etc.) en fait un espace public qualitatif qu'il y a lieu de préserver. Ci-dessous à droite.



Plus à l'ouest (ci-dessus à gauche), on peut rencontrer de très belles demeures "bourgeoises", comme celle illustrée ci-dessus, généralement édifiées sur trois niveaux (R + 1 + comble). Le boulevard de la Marne, depuis le carrefour giratoire de la place de la République, révèle en effet un bâti ancien digne d'intérêt, aux plans architectural et patrimonial.

Ci-dessous au centre : vue d'ensemble, depuis la place de la République, sur le boulevard de la Marne (en direction du sud), à la perspective parfaitement rectiligne et bordé de part et d'autre par un double alignement de tilleuls. La place de la République (ci-dessous à droite), d'où convergent plusieurs voies, et notamment l'artère radiale qu'est l'ancienne RD 34 A, correspond au centre originel du Vieux Vaires (au regard des premiers plans d'urbanisme). Bien qu'il subsiste encore un petit centre-relais (commerces et services) autour de cette place, ce dernier risque de s'affaiblir, compte tenu de l'importante attractivité commerciale qui s'exerce autour de la gare.



- Le quartier autour de la Gare :

Ce secteur correspond, chronologiquement, au second centre de Vaires-sur-Marne. Ce noyau est souvent constitué, comme ici à l'angle du boulevard de Lorraine avec le boulevard Constant Melet, de remarquables demeures à imitation de pans de bois, ou en maçonnerie de pierres et de petites briques, toujours édifiées sur trois niveaux, avec une grande variété de détails architecturaux. (Noter l'emploi de la pierre pour les murs-bahuts de clôture, comme pour les façades).

En remontant vers le nord (en direction de la place du Général de Gaulle), les constructions implantées en bordure du boulevard de Lorraine présentent la même configuration que précédemment. Elles sont masquées par un double alignement de plantations (tilleuls), de chaque côté de la voie. On notera la qualité de l'espace public ainsi que les pratiques de stationnement, du côté gauche de la voie.



Ci-dessous à gauche : le boulevard de Lorraine, mais cette fois-ci illustré en direction du sud, où l'on note toujours les magistrales contre-allées de tilleuls bordant la voie, ainsi que la continuité visuelle du bâti, assurée par les clôtures, le plus souvent sur mur-bahut surmonté de grille. Le boulevard Constant Melet (ci-dessous à droite), en direction de l'est, est lui aussi caractérisé par un bâti ancien, toujours masqué, de part et d'autre, par une double allée de plantations, et bordé de places de stationnement. Bien que non visible sur l'illustration, on peut noter la présence de la Mairie annexe (du côté gauche). En arrière-plan, on distingue la rue de la Gare et les premiers bâtiments implantés dans le parc EDF de l'Aulnay.



Les constructions bordant l'avenue Jean Jaurès, en descendant vers le sud, se distinguent par un bâti plus dense et plus haut, généralement accolé. L'architecture, très travaillée, est à souligner (façades en pierres meulières, encadrement des baies, corniches, frises, etc.). En outre, les bâtiments regroupent souvent une fonction mixte, commerciale ou de service, installée dans le premier niveau des constructions, associée à de l'habitat. (Noter également la qualité de traitement des espaces publics). Ci-dessous à gauche.

Plus au nord, en s'éloignant du quartier de la Gare, le paysage construit est marqué par une morphologie assez homogène avec le centre. Le bâti se présente ici tantôt par la façade, tantôt par le pignon. La limite du domaine privé, du côté droit de la rue, est signalée par des murs de clôture édifiés en maçonnerie et implantés à l'alignement de la voie. Cette spécificité mérite d'être maintenue. Ci-dessous à droite : vue, depuis l'avenue Henri Barbusse (ex RD 34 A), en direction du sud.



- Les opérations plus récentes :

Les extensions de l'agglomération sont marquées par la présence de constructions contemporaines, à la typologie architecturale différenciée des secteurs les plus anciens. Une des premières opérations est représentée par des groupes de maisons individuelles en bande et des petits collectifs au Sud (ZAC des Pêcheurs). Ci-dessous à gauche : vue sur les maisons individuelles, mais ici accolées, implantées à l'angle de la rue des Pêcheurs avec la petite allée des Tulipes.

Ci-dessous à droite : vue, vers l'ouest, des logements individuels implantés du côté nord de la rue des Pêcheurs. On note une certaine hétérogénéité dans le choix des clôtures, généralement classique dans ce genre d'opération. On peut également observer, en arrière-plan, les premiers immeubles collectifs (HLM) implantés dans le Square Paul Algis.



La séquence qui suit illustre la frange construite sud-ouest de la Z.A.C des Pêcheurs, dont on ne perçoit que les toitures, les façades étant masquées par un espace planté. Cette opération s'est en effet concrétisée par l'aménagement d'un espace vert, fermé par une clôture de grillage.

Ce quartier résidentiel possède également quelques immeubles collectifs assez récents. Ci-dessous à droite : vue, sur les bâtiments implantés autour de la place de l'Europe. Ces derniers sont édifiés sur plusieurs niveaux (R + 3 + combles ou R + 4) et présentent une certaine recherche dans le décor architectural, comme dans la composition végétale des parterres qui délimitent le domaine privé.



En descendant la rue des Pêcheurs, vers le sud-est, on rencontre une opération d'immeubles collectifs, implantée en lisière des lotissements. On notera ici le soin apporté dans la composition d'ensemble (bâtiment présentant une toiture à la Mansart, percée de lucarnes), de même que pour les espaces verts (et la haie vive) plantés entre les places de stationnement et la voie publique. Ci-dessous à gauche.

L'opération de logements collectifs du Parc de l'Aulnay, dont la construction remonte aux années 1960, n'est en revanche pas comparable aux précédentes. Cette dernière justifierait en effet une requalification, notamment en termes de traitement des façades. Seule la présence de haies végétales délimitant les places de stationnement, doublées d'arbres de haut jet, atténue l'austérité des lieux. Ci-dessous : vue, depuis la rue Marcel Paul, sur les immeubles implantés en bordure du chemin vicinal du Gué de l'Aulnay.



Immédiatement au nord de la voie ferrée, un autre quartier de logements collectifs (ZAC du bois de Vaires) s'est développé, principalement en bordure de trois rues : la rue des Pinsons, la rue des Fauvettes et l'avenue des Mésanges. Ce quartier est bordé, à l'est, par la vaste couverture forestière du bois de Vaires. Noter de plus au premier plan, le parc de stationnement (à droite) et le square du 8 Mai 1945, avec ses plantations d'essences variées comme les bouleaux (ci-dessous à gauche).

Le paysage urbain se caractérise aussi par une disposition qui met bien en valeur l'un des principaux édifices publics, l'**Hôtel de Ville** : un retrait dans l'implantation du bâtiment, édifié au carrefour des boulevards de Lorraine et Constant Melet, permet de dégager une perspective sur l'ensemble de la configuration. On notera le bon état général du bâti et ses choix de matériaux : toiture en ardoise, percée de lucarnes à fronton ou de baies en "œil de bœuf", arcatures et encadrements de baies, etc. Ci-dessous à droite : vue depuis le boulevard de Lorraine, agrémenté, sur cette section, par l'emploi de pavés pour la voirie.



Ci-dessous : la voie ferrée de Paris à Strasbourg et son emprise technique ; vue prise en direction de l'est, vers la gare de Vaires-Torcy, depuis le pont de la rue de la passerelle permettant le franchissement de la ligne SNCF.



Le bâtiment accueillant la Poste (ci-dessus, à droite), implanté le long du boulevard de Lorraine, présente une configuration peu signifiante, notamment vis-à-vis des architectures voisines et surtout par rapport à l'Hôtel de Ville, édifié en vis-à-vis, principalement en raison de la composition des façades, percées de baies en bandeaux, et de la volumétrie des toitures.

En matière d'équipements de superstructure, la commune comporte cinq groupes scolaires, tous publics, qui assurent l'enseignement du premier degré. Ci-dessous à gauche : vue, depuis la rue de la Grande Ferme, sur le collège René Goscinny, implanté sur un large espace au sud-ouest de la centrale EDF, entre le Vieux Vaires et le canal. Les écoliers bénéficient de la proximité immédiate des terrains de sport, du centre omnisports et d'un espace de loisirs.

Plus à l'ouest, sur l'emplacement de l'ancien groupe scolaire des Pêcheurs : un nouveau programme comprenant l'extension du COSEC, l'implantation d'un plateau d'évolution, la construction d'une salle de sport modulaire ou de logements (collectifs et individuels). Ci-dessous au centre : vue prise depuis la rue des Pêcheurs du quartier, on distingue les travaux en arrière-plan. Ci-dessous à droite : l'école maternelle Marie Jorand.



La gare SCNF pour la ligne Paris - Strasbourg (ci-dessous à gauche), dont la construction remonte aux années 1850 et implantée aux abords immédiats de la place du Général de Gaulle, représente un atout significatif du développement de la commune. [L'infrastructure ferroviaire, avec la gare de Triage de Chelles-Vaires, a induit l'implantation de plusieurs opérations de lotissements \(cités de cheminots\), sur le modèle de la maison jumelle figurant ci-dessous \(à gauche\).](#)

Au nord de la voie ferrée, et en limite Sud de la ZAC du bois de Vaires, un "Parking de Stationnement Régional" (ci-dessous à droite) a été construit en 1975, sur trois niveaux. Bien que ce dernier ait fait l'objet récemment d'un réaménagement (éclairage, sécurisation, etc.), on constate toujours une sous-occupation (environ 50 %), plus particulièrement au niveau des étages supérieurs. À terme, sa démolition représenterait un atout pour restructurer le site, avec un parking en sous-sol et une opération de logements aux niveaux supérieurs.



En matière de commerces et de services, les abords de la place du Général de Gaulle sont marqués par l'existence de commerces alimentaires, vestimentaires, de services, etc., lesquels constituent le linéaire commercial central. Ci-dessous à gauche : vue sur les magasins implantés en bordure de l'avenue Jean-Jaurès, depuis le carrefour giratoire (en direction du nord-ouest).

Cette zone commerciale (ci-dessous à droite) est aussi caractérisée par l'implantation d'un supermarché "Carrefour market", implanté face à la gare. Ce secteur central reste néanmoins assez limité, en raison de « l'évasion commerciale » des acheteurs sur les pôles de travail et l'environnement proche, notamment vers les centres commerciaux de Chelles II et de Torcy, *ainsi que vers Collégien (Bay 2)*.



La séquence suivante illustre les premiers bâtiments de la zone industrielle intercommunale de Chelles-Vaires implantés en bordure de la rue Paul Algis. Une importante végétation masque les constructions individuelles de la ZAC des Pêcheurs (à gauche). La photo ci-dessous à gauche est prise en direction du sud-ouest.

Depuis l'intérieur de la zone, on découvre des bâtiments qui constituent un paysage urbain de qualité moyenne. Ce constat est atténué par le traitement de clôtures en grillage, généralement doublées d'une haie végétale, laquelle produit cependant un effet de "mur vert", au détriment de la mise en évidence de l'architecture. Une requalification de l'espace public (principalement les trottoirs) serait sans doute aussi nécessaire pour améliorer l'ensemble.



C – CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :

1 : Structure démographique et évolution

- Taux d'accroissement annuels :

- entre 1975-1982 : + 1,1 % (dont + 0,6 % taux de variation annuel du mouvement naturel et + 0,5 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;

- entre 1982-1990 : + 0,4 % (dont + 0,6 % taux de variation annuel du mouvement naturel et - 0,2 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;

- entre 1990-1999 : + 0,5 % (dont + 0,5 % taux de variation annuel du mouvement naturel et 0,0 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;

- entre 1999-2006 : - 0,2 % (dont + 0,5 % taux de variation annuel du mouvement naturel et - 0,7 % taux de variation annuel du solde migratoire).

L'analyse présentée **ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales**, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population.

population sans double compte		commune	% canton	canton
Population 1975	niveau	10 019	68,2%	14 683
	solde migratoire	1 070		2 066
	solde naturel	273		881
population 1982	niveau	10 812	70,9%	15 241
	solde migratoire	368		-254
	solde naturel	425		824
population 1990	niveau	11 194	71,5%	15 663
	solde migratoire	-203		-639
	solde naturel	585		1 061
population 1999	niveau	11 772	73,3%	16 052
	solde migratoire	27		-543
	solde naturel	551		932
population 2006	niveau	11 577	73,1%	15 835
	solde migratoire	-		-
	solde naturel	-		-

- Si l'on considère ces quatre périodes, on peut remarquer que, entre 1982 et 1999, la population communale est en augmentation constante, ceci résulte d'un excédent naturel que l'on peut observer sur la totalité de cette longue période. En revanche, dès 1999, on assiste une diminution de la population communale due, en partie, au solde migratoire de - 0,7 % :

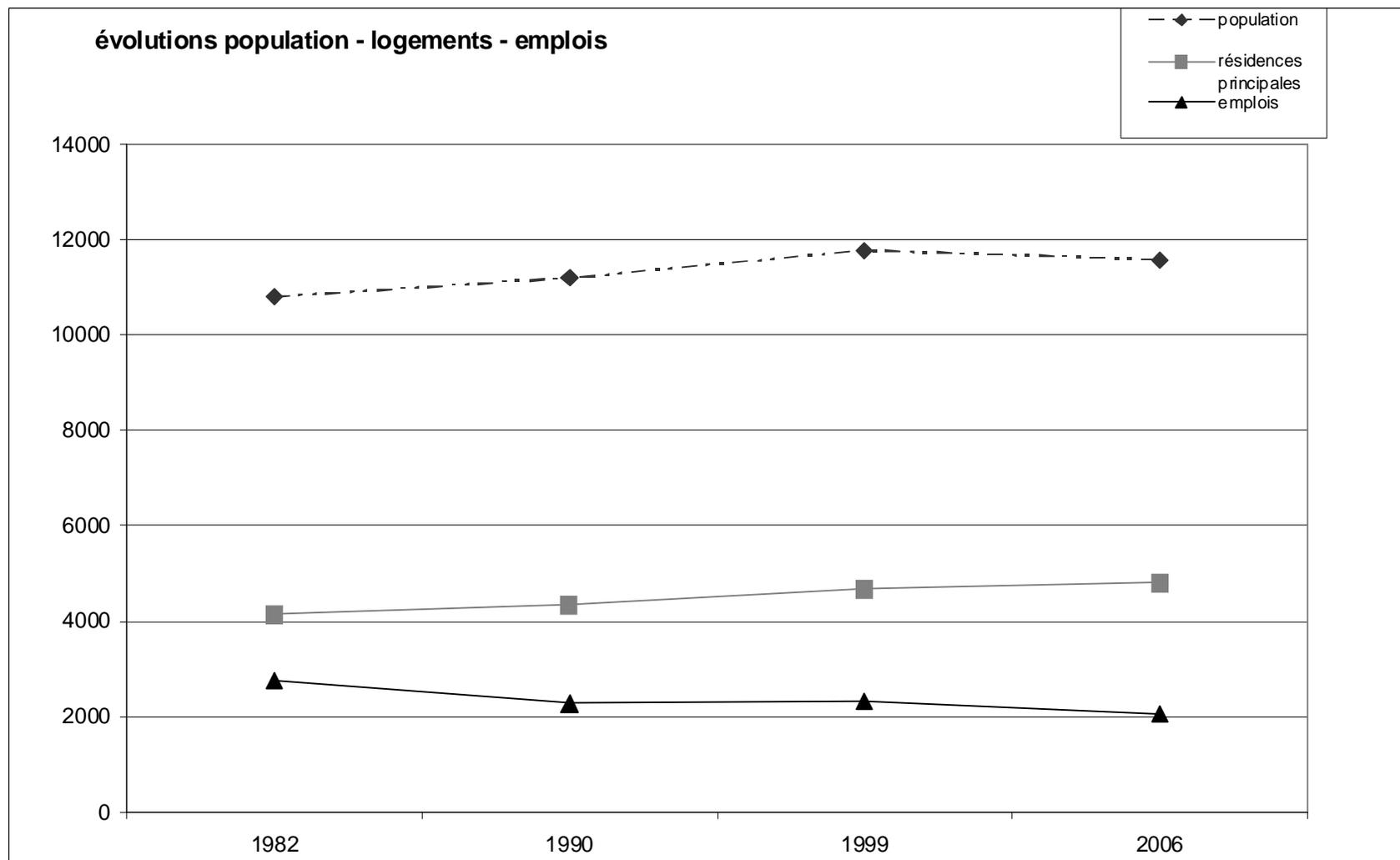
- de 1975 à 1982, on assiste à une augmentation de la population significative (le taux d'accroissement annuel correspond à + 1,1 %), laquelle résulte essentiellement d'un solde migratoire et d'un solde naturel tout deux positifs ;

- de 1982 à 1990, on observe une évolution démographique moins forte que la période précédente (+ 0,4 % l'an), sous l'effet d'un solde naturel identique (+ 0,6 %) et d'un solde migratoire négatif (- 0,2) ;

- de 1990 à 1999, on constate ici que le taux d'accroissement annuel se maintien (+ 0,5 %), résultat d'un solde naturel très légèrement en baisse et d'un solde migratoire nul ;

- de 1999 à 2006, on observe pour la première fois un taux d'accroissement négatif (- 0,2 %) dû à un important solde migratoire négatif (- 0,7 %). Le recensement réalisé en 2011 (non encore publié) a toutefois permis de constater une reprise démographique.

• **Graphe des évolutions démographie / logement de Vaires :**



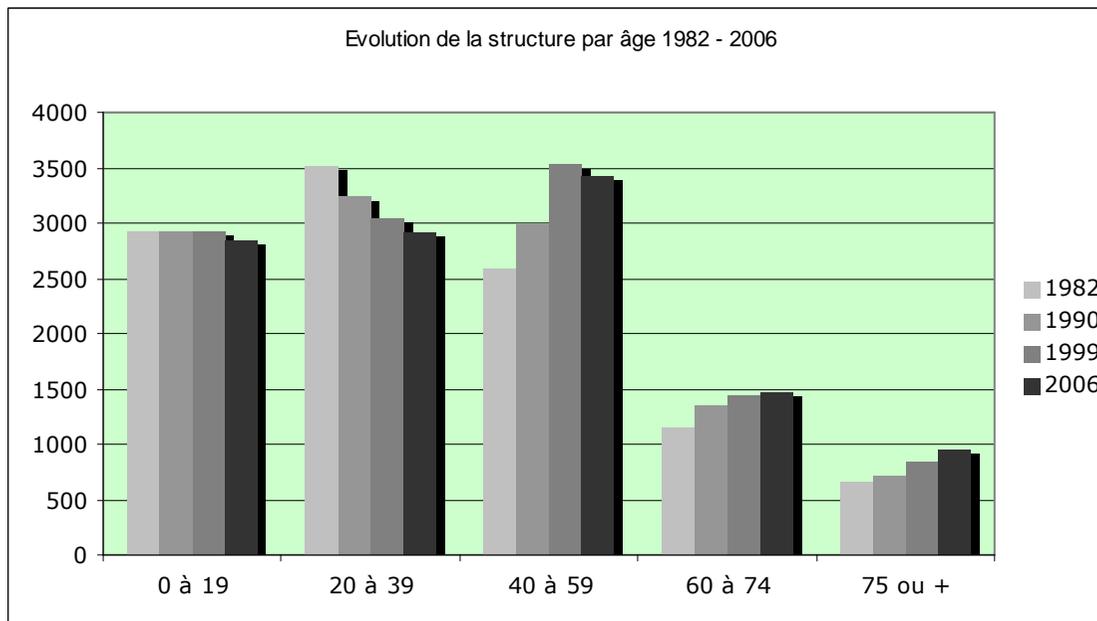
• **Structure par âge :** (source INSEE 1982 et 1999 - 2006)

• Selon les sources communales, la population de Vaires-sur-Marne serait en phase de vieillissement depuis 1982, attribué :

- d'une part, à une augmentation sensible et constante des plus de 40 ans depuis 1982. La tranche des 40 / 59 ans augmente fortement en valeur relative, passant de 23,9 % en 1982 à 30 % en 1999, laquelle reste au-dessus de la moyenne départementale (27,3 %).

- d'autre part, à une représentation des moins de 40 ans qui est en forte diminution pour la tranche d'âge des 0/19 ans, lesquels passent de 27 % de la population totale, en 1982, à 24,5 % en 2006, pourcentage sensiblement inférieur à celui du département (28,8 %) ; tandis que les 20/39 ans enregistrent eux aussi une baisse de la valeur relative comme de la valeur absolue et se trouvent, en 2006, au-dessous de la moyenne départementale (25,1 % contre 29,3 %).

Les valeurs observées par l'INSEE indiquent qu'il en soit une évolution de la structure par âge très classique en milieu urbain.



	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison %	20,5	25,8	27,3	26,4	100,0
1982	673	750	740	773	2936
%	22,9	25,5	25,2	26,3	100,0
1990	641	763	767	757	2928
%	21,9	26,1	26,2	25,9	100,0
1999	571	727	818	814	2930
%	19,5	24,8	27,9	27,8	100,0
2006	-	-	-	-	-
%					

	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +	TOTAL
Seine et marne 1999 pour comparaison %	28,8	29,3	27,3	9,6	5,0	100,0
1982	2936	3510	2582	1144	653	10825
%	27,1	32,4	23,9	10,6	6,0	100,0
1990	2928	3234	2975	1352	715	11204
%	26,1	28,9	26,6	12,1	6,4	100,0
1999	2930	3028	3525	1433	841	11757
%	24,9	25,8	30,0	12,2	7,2	100,0
2006	2833	2905	3417	1474	948	11577
%	24,5	25,1	29,5	12,7	8,2	100,0

2 : Activités et emplois

- **Population active et emploi :** (source INSEE 1982,1990 et 1999)

Le taux d'activité : $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$ **Le taux d'emploi :** $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Le taux d'emploi constitue un indicateur du nombre d'emplois offert par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir deuxième tableau : l'emploi sur place en 1982, 1990, 1999 et 2006).

- À titre de comparaison :

- L'ensemble de la région Ile-de-France présentait des taux d'emploi de **95 %** en 1982 et 1990 et de **94 %** en 2006. Le taux d'emploi du département était de **66 %** en 2006.

- Les communes de Première Couronne, présentaient des taux d'emploi de 61 % en 1975 et de 60 % en 1982.

- La diminution constante du taux d'emploi entre 1975 et 2006 résulte de la progression du nombre d'actifs dans la commune, même si celle-ci a tendance à reculer depuis 1999.

Cette évolution a entraîné un taux d'activité assez élevé en 2006 : **49 %** de la population totale, signe d'un poids important des tranches d'âge actives dans la commune et sans doute aussi d'une part significative de population active féminine (parents tous deux actifs).

- Il faut en outre souligner une diminution, entre 1999 et 2006, du nombre d'emplois (- 257, due notamment à la fermeture de la centrale EDF), laquelle contribue aussi au faible le taux d'emploi de 2006.

- Concernant l'évolution de l'emploi sur place, on observe une polarisation accentuée de la population vers les centres d'emplois extérieurs : le taux d'emploi sur place des Vairois passe de 21,3 % en 1982 à 15 % en 2006.

	1982	1990	1999	2006
population	10825	11204	11757	11577
actifs	5171	5373	5642	5667
emplois	2752	2273	2320	2063
taux d'activité	49,7	48,0	48,0	49,0
taux d'emploi	53,2	42,3	41,1	36,4

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi dans la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	% actifs ayant son emploi sur place	chômeurs
1982	5171	2752	1103	1649	3802	21,3%	266
1990	5373	2273	1096	1177	3972	20,4%	305
1999	5642	2320	846	1474	4306	15,0%	490
2006	5667	2063	872	1191	4339	15,4%	474

Le tableau ci-dessous indique en outre une accentuation des migrations domicile-travail (dite *migrations pendulaires*) entre Vaires et les pôles d'emploi attractifs pour les habitants.

• Migrations professionnelles domicile – travail :

(Sources : fichiers MIRABEL 1990 et 1999 – les données de 2007 ne sont pas à ce jour publiées à un degré de précision suffisant) .

	Destination	NB de sorties et %	NB d'entrées et %	Emplois /actifs	Sorties / actifs	Entrées / emplois
1990	Paris	1603 soit 41,8%	négligeable			
	Brou-sur-Chantereine	56 soit 1,5%	119 soit 10,1%			
	Champs-sur-Marne	38 soit 1,0%	négligeable			
	Chelles	378 soit 7,3%	261 soit 22,2%			
	Lagny-sur-Marne	179 soit 4,7%	65 soit 5,5%			
	Lognes	39 soit 1,0%	négligeable			
	Meaux	56 soit 1,5%	négligeable	2273 / 5068	3836 / 5068	1177 / 2273
	Noisiel	82 soit 2,1%	30 soit 2,5%	soit	soit	soit
	Pomponne	négligeable	32 soit 2,7%	44,8%	75,7%	51,8%
	Thorigny-sur-Marne	négligeable	61 soit 5,2%			
	Torcy	111 soit 2,9%	69 soit 3,0%			
	Bobigny (93)	43 soit 1,2%	négligeable			
	Gagny (93)	32 soit 0,8%	35 soit 3,0%			
	Montreuil (93)	42 soit 1,1%	négligeable			
	Neuilly-sur-Marne (93)	44 soit 1,2%	négligeable			
Noisy-le-Grand (93)	64 soit 1,7%	négligeable				
Noisy-le-Sec (93)	38 soit 1,0%	négligeable				

	Destination	NB de sorties et %	NB d'entrées et %	Emplois /actifs	Sorties / actifs	Entrées / emplois
1999	Paris	1480 soit 34,4%	43 soit 2,9%			
	Brou-sur-Chantereine	41 soit 0,9%	101 soit 6,8%			
	Champs-sur-Marne	55 soit 1,3%	29 soit 2,0%			
	Chelles	319 soit 7,4%	215 soit 14,6%			
	Croissy-Beaubourg	54 soit 1,2%	négligeable			
	Lagny-sur-Marne	157 soit 3,6%	66 soit 4,5%			
	Lognes	76 soit 1,8%	négligeable			
	Meaux	34 soit 0,8%	40 soit 2,7%			
	Noisiel	121 soit 2,8%	113 soit 7,7%			
	St-Thibault-des-Vignes	61 soit 1,4%	négligeable	2320 / 5152	4303 / 5152	1474 / 2320
	Thorigny-sur-Marne	négligeable	56 soit 3,8%	soit	soit	soit
	Torcy	106 soit 2,5%	65 soit 4,4%	45,0%	83,5%	64%
	Courbevoie (92)	43 soit 1,0%	négligeable			
	Levallois-Perret (92)	31 soit 0,7%	négligeable			
	Puteaux (92)	31 soit 0,7%	négligeable			
	Bobigny (93)	30 soit 0,7%	négligeable			
	Montreuil (93)	31 soit 0,7%	négligeable			
	Neuilly-sur-Marne (93)	63 soit 1,5%	négligeable			
	Noisy-le-Grand (93)	97 soit 2,3%	négligeable			
	Noisy-le-Sec (93)	33 soit 0,8%	négligeable			
	Rosny-sous-Bois (93)	33 soit 0,8%	négligeable			
	Fontenay-sous-Bois (94)	50 soit 1,2%	négligeable			
	Roissy-en-France (95)	78 soit 1,8%	négligeable			

• En 1990, les grands centres d'emploi intéressant la population active de Vaires-sur-Marne sont essentiellement Paris (près de **42 %** des migrations), puis, dans une moindre mesure, les communes de Chelles et de Lagny-sur-Marne représentant respectivement 7,3 % et 4,7 % des migrations. Ces communes doivent vraisemblablement contribuer à alimenter de façon importante le solde migratoire.

ACTUALISATION 2008	2008	%	1999	%
Ensemble	5 203	100	5152	100
Travaillent :				
commune de résidence	787	15,1	846	16,4
dans une commune autre	4 415	84,9	4 306	83,6

En 1999, les principaux pôles d'emploi intéressant les actifs de Vaires-sur-Marne étaient toujours Paris, Chelles et Lagny-sur-Marne. Néanmoins, on notait une baisse significative de l'attraction exercée par ces trois communes par rapport à 1990.

• En ce qui concerne les actifs venant de communes extérieures, on pouvait observer la prédominance des habitants de Chelles (près de 15 %, lesquels étaient néanmoins en baisse par rapport à 1990), de Brou-sur-Chantereine (6,8 %) et de Noisiel (7,7 %).

Les communes de Pomponne et de Gagny n'intéressent plus qu'un nombre négligeable d'actifs de Vaires, en 1999, totalisant ainsi un déficit d'une trentaine de migrants chacune. Le léger recul de Brou-sur-Chantereine, de Thorigny-sur-Marne et de Torcy (au total une diminution de près de 30 migrants).

Ces évolutions sont en outre compensées par l'arrivée de nouvelles communes attractives comme Paris ou Meaux, de même que par l'attraction renforcée de Noisiel, laquelle représente plus de 83 migrants journaliers.

D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS :

1 : Structure et évolution du logement

- **La notion de point mort** correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble) ;
- la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.

	1982	1990	1999	2006	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2006
population sans double compte	10812	11194	11772	11577	382	578	-195
taux d'occupation	2,6	2,58	2,50	2,40	-0,02	-0,08	-0,1
population résidences principales	10785	11182	11660	11539	397	478	-121
résidences principales	4148	4334	4664	4808	186	330	144
résidences secondaires	119	108	110	43	-11	2	-67
logements vacants	258	285	229	229	27	-56	0
parc total	4525	4727	5003	5080	202	276	77
logements construits					299	357	119
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)					97	81	42
variation RS + LV					16	-54	-67
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0					32	139	194
point mort					145	166	169
effet démographique					154	191	-50

* : donnée recensement 2008

- **L'effet démographique** mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort = variation du nombre d'habitants des RP en T1 / taille moyenne des ménages en T1. Source des logements construits entre 1999 et 2006 : Sitadel.

- Il faut ici en particulier noter :

- l'importance du "renouvellement" des logements : plus de 28 % des logements créés entre 1975 et 1982 représentent soit des reconstructions, soit des diminutions de logements dans un même immeuble. Entre 1982 et 1990, ces réalisations représentent même 32 % des logements nouveaux et entre 1990 et 1999 le renouvellement ne "consomme" plus que 19 % de ces logements ;

- l'importance du phénomène du desserrement de la population : près de 25 % des logements créés entre 1975 et 1982 ont contribué à accueillir la population issue de la décohabitation (et - ou - des ménages moins nombreux). Entre 1982 et 1990, ce besoin ne représente plus qu'environ 14 % des logements nouveaux. En revanche, entre 1990 et 1999, il représente à nouveau près de 39 % des logements construits ;

- Le rythme moyen annuel de construction depuis 1975, d'environ 62 logements, est révélateur de l'attractivité de Vaires-sur-Marne, mais n'est pas non plus la seule source d'augmentation du nombre de résidences principales.

La diminution constante des résidences secondaires entre 1975 et 1999 a en effet contribué à l'augmentation du nombre de résidences principales au cours de la même période.

- En ce qui concerne l'**incidence nette**, en termes d'augmentation du nombre d'habitants **des résidences principales**, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après.

Entre 1975 et 1982, le nombre de résidences principales augmentait de 567 et la population (des résidences principales) de 913 habitants, soit une incidence de **1,61** habitant par logement nouveau. Ce chiffre, assez faible, confirme un phénomène de desserrement des ménages (et plus vraisemblablement, de décohabitation - départ des jeunes du logement familial, divorces, décès ... etc.).

Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales augmentait de 186 et la population de 378 habitants, soit une incidence de **2,03** habitants par logement, chiffre en augmentation qui témoigne, bien entendu, d'un apport de familles nombreuses dans de nouvelles opérations, mais qui peut, en réalité, masquer la continuité du phénomène de desserrement.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales augmentait de 330 unités et la population de 478 habitants, soit une incidence de **1,45** habitant par logement créé, chiffre encore faible, de surcroît en diminution, qui confirme la poursuite d'un important mouvement de décohabitation des ménages (de 2,58 à 2,50 hab. / logt.). **Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales augmentait de 144 mais la population diminuait de quelque 120 habitants.**

- On notera que, **sur 31 ans**, l'évolution a été de : $(913 + 378 + 478 - 120) / (567 + 186 + 330 + 144) = 1\,649 / 1\,227 = 1,34$ habitant par logement nouveau.

[Ce phénomène soutenu de décohabitation dans les logements constitue donc une caractéristique importante de l'équation population / logement de la commune de Vaires-sur-Marne.](#)

- Le parc de logements est caractérisé, en 2006, par :

- Des proportions de logements individuels et collectifs quasiment identiques. Il faut souligner que la part de logements individuels est relativement inférieure à celle du département : 49,3 % contre 61 % en Seine-et-Marne.

- À l'inverse, le pourcentage élevé de logements collectifs (48,2 %) met en évidence le caractère urbain de la commune, surtout si on le compare à la moyenne départementale (37,7 %).

- Une forte proportion de propriétaires (61,8 %) qui reste toutefois légèrement inférieure à celle du département (63,1 %).

- Une représentation des petits logements (3,7 % de 1 pièce et 10 % de 2 pièces) sans doute insuffisante, bien que comparable à celle dans le département (15,3 % au total), mais aussi une sous-représentation des logements de 5 pièces et plus (30,9 %) - ce qui peut expliquer la diminution du nombre d'habitants par logement (2,4 en 2006). Au contraire, les logements de 4 pièces sont sur-représentés (32,3 % contre 25,8% en Seine-et-Marne).

- Une représentation des ménages ne possédant aucune voiture (18,8 % contre 14,3 % dans le département), possédant une seule voiture (51,5 % des ménages, environ 4 points au-dessus de la moyenne départementale). On note également une sous-représentation des ménages possédant au moins deux voitures (29 % contre 38 % dans le département). Cela s'explique sans doute par l'importante desserte en transports en commun de Vaires.

En dernier lieu, le parc de logements est en moyenne assez récent (près de 73 % postérieurs à 1949), mais présente un niveau de confort sanitaire légèrement inférieur à celui des logements de l'ensemble du département (1,6 % des résidences principales n'ont ni baignoire ni douche et 2,6 % possèdent des W.C. à l'extérieur). (*Chiffre de 1999*).

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE VAIRES-SUR-MARNE en 1990 et en 2006

Source : Recensement Général de la Population 1990 et 2006

nombre de résidences principales	type		Statut d'occupation			nombre de pièces					installations sanitaires		nombre de voitures			époque d'achèvement				
	maison indiv	logt collect	ptaire	locataire	logt gratuit	1	2	3	4	5 et +	WC ext	ni bain douche	0	1	2&+	<49	49-74	75-81	82-89	>90
1990	2031	2111	2443	1701	189	217	406	1229	1504	977	178	159	976	2517	840	1467	2064	896	299	-
4333	46,9	48,7	56,4	39,3	4,4	5,0	9,4	28,4	34,7	22,5	4,1	3,7	22,5	58,1	19,4	31,0	43,7	19,0	6,3	
1999	2242	2261	2726	1780	158	208	471	1192	1528	1265	120	73	884	2532	1248	1364	2120	916	246	357
4664	48,1	48,5	58,4	38,2	3,4	4,5	10,1	25,6	32,8	27,1	2,6	1,6	19,0	54,3	26,8	27,3	42,4	18,3	4,9	7,1
2006	2507	2449	2971	1746	92	180	479	1113	1552	1484	-	-	904	2477	1427	1301	1993	991		434
4808	49,3	48,2	61,8	36,3	1,9	3,7	10,0	23,1	32,3	30,9	-	-	18,8	51,5	29,7	27,6	42,2	21,0		9,2
1999 Canton	2 832	3 268	3 545	2 540	204	231	631	1 779	2 110	1 538	159	84	1176	3 428	1 685	1 680	3 146	1130	364	384
6289	45,0	52,0	56,4	40,4	3,2	3,7	10,0	28,3	33,6	24,5	2,5	1,3	18,7	54,5	26,8	25,1	46,9	16,9	5,4	5,7
1999 Seine-et-Marne	267192,9	155214	263734,1	152619,9	15997	21618	44965	94685	119329	151755	9512	3989	63556	218337	150458	-	-	-	-	-
432351	61,80	35,9	61,0	35,3	3,7	5,0	10,4	21,9	27,6	35,1	2,2	1,1	14,7	50,5	34,8	25,2	30,3	15,0	15,2	14,3
2006 Seine-et-Marne	322 323	199 511	303471	247540	12312	23493	50012	96966	124144	186094	-	-	68741	229 353	182 653	103177	129774	142623		92077
480709	61	37,7	63,1	34,3	2,6	4,9	10,4	20,2	25,8	38,7	-	-	14,3	47,7	38	22,1	27,8	30,5		19,7

*

*

*

2 : Les équipements : facteurs du développement

- Eau :

La commune de Vaires-sur-Marne dispose d'un réseau collectif d'eau potable. Elle fait partie du Syndicat des Eaux d'Île-de-France dont l'exploitation est confiée à Véolia Eau Ile-de-France SNC. Le taux de raccordement des habitations est excellent (100%).

L'eau potable distribuée est de l'eau de la Marne, filtrée et stérilisée, provenant de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Pour des raisons de sécurité d'alimentation, une intercommunication de diamètre 600 mm installée sur la commune de Brou-sur-Chantereine permet un échange de 20 000 m³/jour entre le réseau du Syndicat d'Île-de-France et de la Société Française de Distribution d'eau, dont l'usine est située à Annet-sur-Marne.

La commune est traversée par une conduite de 300/250 mm, laquelle forme une maille dont l'origine est le feeder de 600 mm de Chelles-Brou. À partir de cette maille, un réseau secondaire constitué par des conduites variant de 80 à 200 mm de diamètre assure la distribution de l'eau aux abonnés.

La situation actuelle de la desserte est satisfaisante.

- Assainissement :

La commune est desservie actuellement par un réseau de type séparatif en totalité sur la commune. Elle adhère au Syndicat d'Assainissement des communes de Brou-sur-Chantereine, Chelles, Vaires-sur-Marne, Courtry et Le Pin (S.I.A.B.C.V.C.P), tant en ce qui concerne les eaux usées que les eaux pluviales. Un contrat d'affermage lie à la fois le S.I.A.B.C.V.C.P et Véolia Eau. L'ensemble des effluents est dirigé vers la station d'épuration de Noisy-le-Grand.

Cette station fonctionne correctement et elle est en parfait état général. Le traitement des eaux usées a lieu en milieu fermé et l'air est filtré avant rejet. Cette station répond aux normes du développement durable.

Avec une capacité de 2,3 m3 d'eau traités à la seconde, elle peut subvenir aux besoins de l'expansion urbaine jusqu'en 2020. La première tâche d'une station d'épuration est le filtrage. L'eau, en traversant une première grille, se déleste des mégots, chiffons, sacs plastique et branches qu'elle emporte avec elle. La deuxième étape consiste à débarrasser l'eau des particules solides, dans des bassins de bio-filtration.

L'eau rejetée est aux normes des eaux de baignade, l'amélioration de la qualité des eaux de la Marne depuis la mise en route de cette nouvelle station d'épuration est nette. En effet, l'eau rejetée dans la Marne est plus transparente car elle contient quatre fois moins de particules qu'avant ; elle est aussi deux fois moins carbonée et donc moins nocive pour les poissons ; et 2,5 fois moins azotée et phosphatée, ce qui limite la prolifération des algues. Le tout grâce à des technologies dites à cultures fixées et décantation accélérée, et grâce à une désinfection complémentaire par lampes à rayonnement ultra-violet.

Assainissement des eaux pluviales :

La commune dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales de type séparatif. L'exutoire de ce réseau est le ru de Chantereine, affluent de la Marne. L'étude hydraulique réalisée en 2009 révèle de nombreux dysfonctionnements (saturation, débordements de collecteur, ruissellement sur voirie,...), notamment au niveau du quartier des Bouleurs.

Les facteurs hydrauliques, visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs situés en aval et à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltration des eaux, font l'objet de règles générales à respecter pour l'ensemble des constructions et infrastructures publiques ou privées nouvelles :

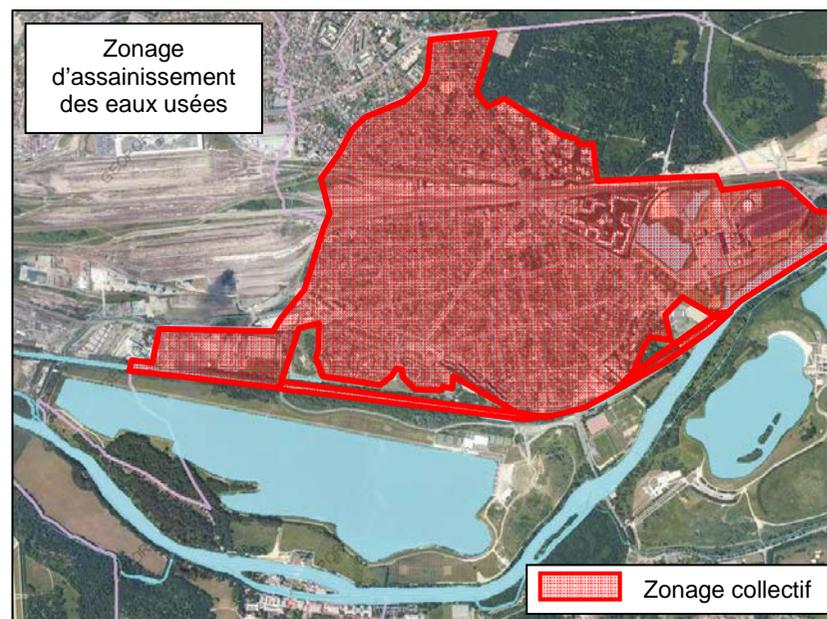
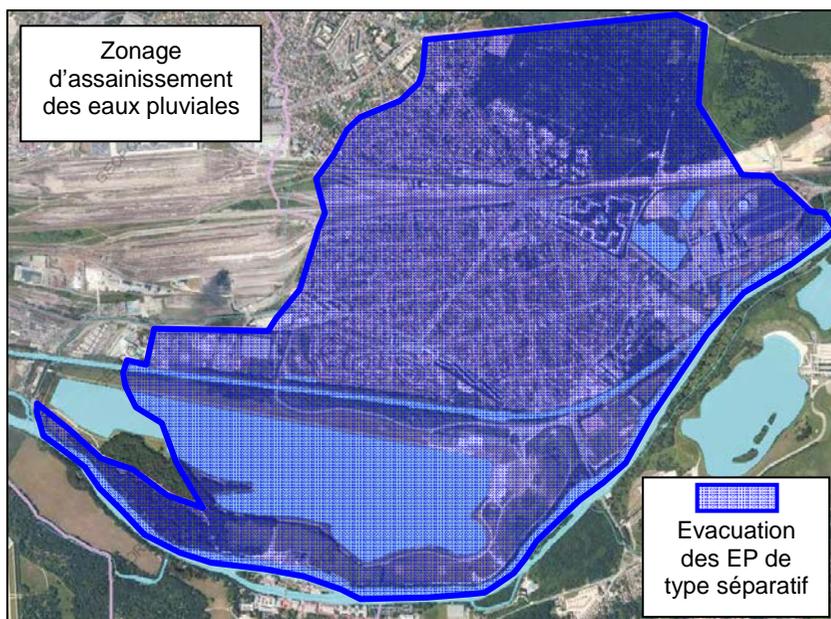
- La conservation des cheminements naturels ;

- Le ralentissement des vitesses d'écoulement ;
- Le maintien des écoulements à l'air libre plutôt que canalisés ;
- La réduction des pentes et l'allongement des tracés dans la mesure du possible ;
- L'augmentation de la rugosité des parois ;
- Des profils en travers plus larges ;
- Des zones humides ;
- Des aménagements de berges.

Assainissement des eaux usées :

Le zonage d'assainissement des eaux usées fait apparaître l'existence de secteurs non desservis par les réseaux actuels d'eaux usées. L'étude de l'assainissement de ces secteurs montre l'existence, sur la commune de Vaires-sur-Marne, de trois zones :

- Zone classée en assainissement non collectif de par leur éloignement, ces habitations ne peuvent être raisonnablement raccordées au réseau existant : stade rue du Port, entre le canal et la Marne.
- Zone où l'assainissement collectif et non collectif sont envisageables - zone en périphérie des secteurs déjà desservis - de par la proximité des secteurs desservis, les deux solutions d'assainissement sont possibles et sont donc étudiées : 1 habitation et le stade rue de l'Ecluse.
- Le reste est classé en assainissement collectif - ces secteurs concernent principalement les zones d'urbanisation future, les zones déjà desservies. Un total d'une habitation et de deux stades existants ne sont donc pas raccordables, à ce jour, sur le réseau d'assainissement collectif de la commune de Vaires-sur-Marne.



- Ordures ménagères :

La commune de Vaires-sur-Marne fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers de Lagny-sur-Marne (SIETREM) qui s'occupe de la collecte et du ramassage des ordures ménagères.

- La collecte des déchets ménagers est assurée deux fois par semaine : le mardi et le samedi.
- Dans le cadre des directives nationales et européennes et en accord avec le SIETREM, un tri sélectif a été mis en place. La collecte des bacs verts (verre) et des bacs jaunes (propres et secs) a lieu le vendredi.
- Les objets encombrants sont ramassés le quatrième mardi de chaque mois. Tous les autres déchets non concernés par ce ramassage (pièces de voitures, pots de peinture, déchets toxiques...) peuvent être déposés aux déchetteries de Chelles (ZAC de la Tuilerie, rue de la Briqueterie), de Noisiel (Parc d'activité, 14 bis rue de la Mare-Blanche), de Croissy-Beaubourg (ZA PARIEST, rue des Vieilles-Vignes) et de Saint-Thibault-des-Vignes (ZA La Courtillière, 3 rue du Grand-Pommeraye).
- L'apport volontaire du verre peut être effectué à deux points de collecte fixes : parking rue de la Gare et à l'angle du boulevard Millepertuis et de la rue Paul Algis.
- En ce qui concerne les déchets verts, la collecte s'effectue les 1^{er} et 3^{ème} mercredis de chaque mois. Elle a lieu de mars à décembre compris. A partir du 1 janvier 2011, une campagne d'accompagnement au compostage des déchets verts sera réalisée.
- La mairie ainsi que les enseignes vendeuses de piles disposent de bornes à piles.
- Une fois ramassés, les déchets triés sont préparés au recyclage en 3 ou 4 jours seulement. Ils sont répartis au centre de tri de Chelles entre les dix catégories de produits considérés à ce jour comme recyclables.
- Pour ce qui est des ordures ménagères, elles sont directement acheminées à l'Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères (UIOM) de Saint-Thibault-des-Vignes où elles sont réduites en poussière par le biais de l'incinération.

*

*

*

- Equipements administratifs :

- Un hôtel de ville.
- Une mairie annexe.
- Des ateliers municipaux.
- Un bureau de poste.
- Un bureau de police.
- Une permanence de la Caisse d'Assurance Maladie.

- Equipement de culte :

- Deux églises avec offices hebdomadaires.

- Cimetières :

- Deux cimetières (ancien et nouveau).
- Un poste de secours incendie.

- Equipements sportifs :

- Une forêt aménagée dont deux plaines de jeux, un parcours sportif et des bungalows.
- Une piscine.
- Une base nautique (UCPA) avec club de voile et de canoë-kayak, des barques et des tennis.
- Un stade pourvu de quatre terrains de grands jeux, dont un stabilisé, et des espaces verts.
- Deux mini-clubs jeunes.
- C.O.S.E.C.
- Un gymnase scolaire.
- Trois tennis couverts et quatre tennis de plein air.
- Locaux Communs Résidentiels et salles de réunion.

- Equipements socio-culturels :

- Un centre d'arts et de loisirs : regroupe une bibliothèque, des écoles de musique, de danse, d'art plastique et une salle de spectacle de 325 places.
- Une maison des associations.
- Deux centres aérés et des centres d'accueil.

- Équipements de santé :

La commune dispose d'une maison de retraite ainsi que d'une action sociale pour les personnes âgées, aides ménagères à domicile, portage de repas et soins à domicile, surveillance à domicile. Plusieurs médecins généralistes sont en outre présents dans la commune.

- Equipements scolaires :

Vaires-sur-Marne dispose de plusieurs groupes scolaires : 4 écoles maternelles (Aulnay, Bois de Vaires, Marie-Jorand et Pêcheurs) et 4 écoles élémentaires (Aulnay, Bois de Vaires, Paul Bert et Pêcheurs).

En 2004 / 2005 :

- école maternelle : 435 élèves, soit (sur 4 800 logements) **0,09** élève par logement.
- école primaire : 697 élèves, soit **0,15** élève par logement.

En 2008 / 2009 :

- école maternelle : 501 élèves, soit (sur 4 800 logements) **0,10** élève par logement.
- école primaire : 740 élèves, soit **0,15** élève par logement.

On notera les faibles taux de scolarisation par logement, révélateurs eux aussi d'une population vieillissante. On rencontre en effet plus fréquemment des taux de l'ordre de 0,12 enfant par logement pour les classes maternelles et de 0,20 enfant par logement pour les classes élémentaires...

Pour l'enseignement secondaire, les élèves fréquentent le C.E.S. René Goscinny (capacité 900 élèves) et le Lycée de Chelles.

• Equipements généraux :

b et c : inventaires communaux de l'INSEE 1988 et 1998. **d** : exploitation des « Pages Jaunes », actualisée et complétée. Classification tirée d'une étude de fréquence DDE sur l'évolution de l'équipement des communes rurales (en Seine-et-Marne).

On observe que le taux d'équipement de Vaires se stabilise à une valeur de l'ordre de 45 commerces et (ou) services.

L'inventaire communal de 1998 identifiait en outre les services suivants :

Bus de ramassage scolaire ; cantine scolaire ; garderie périscolaire ; ramassage scolaire 2^{ème} cycle ; aide ménagère à domicile ; portage de repas à domicile ; soins à domicile ; surveillance à domicile ; crèche familiale ; halte garderie ; sentier, circuit sportif, randonnées ; tennis ; association sportive.

Le bon niveau d'équipement de la commune, de surcroît en hausse entre 1988 et 1998, constitue un atout supplémentaire pour un développement équilibré ... et un facteur d'assimilation, d'intégration et de stabilité, de la population nouvelle installée dans les lotissements et logements collectifs. L'offre à la population de Vaires-sur-Marne en équipements, commerces et services dits "de proximité" est donc tout à fait intéressante et elle mérite d'être confortée.

*

*

*

	1988 b	1998 c	2009 d
			Pages Jaunes (complété)
. office religieux hebdomadaire	1	4	4
. alimentation générale	9	8	3
. café	9	9	2
. tabac	2	8	2
. vente de quotidiens	4	4	2
. maçonnerie	6	8	2
. plâtrerie - peinture	4	8	7
. menuiserie - charpente	3	8	3
. plomberie - couverture	7	8	8
. réparation auto	4	8	2
. ligne d'autocar ou SNCF	1	1	6
A - DE BASE PRIVÉS	50	74	41
. école maternelles	1	1	1
. école primaire	1	1	1
. terrain de grands jeux	1	1	1
. terrain de petits jeux	1	1	1
. salle des fêtes	0	1	1
. Bibliothèque (fixe ou mobile)	1	1	1
A' - DE BASE PUBLIC (présence/absence)	5	6	6
. boulangerie - pâtisserie	5	8	3
. boucherie - charcuterie	7	8	5
. coiffeur	9	8	6
. carburant	3	4	-
. électricité générale	3	8	4
. médecin généraliste	8	9	7
. infirmier	6	9	2
. restaurant, café-restaurant	8	9	13
B - INTERMEDIAIRES (plus "urbains")	49	63	40
. hospice, maison de retraite	1	1	0
. ambulance	1	1	1
. collège	1	1	1
. droguerie-quincaillerie	3	2	2
. réparation machines agricoles	0	1	1
. banque ou caisse d'épargne	6	8	5
. librairie-papeterie	2	4	2
. vêtements	8	8	7
. marché (nombre de jours par mois)	0	8	8
. chaussures	2	4	1
. supermarché, grandes surfaces	-	-	1
. pharmacie	-	-	4
. vétérinaire	1	4	2
C - SUPERIEURS (les plus rares)	25	42	35
TOTAUX	129	185	122

E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS

1 : La question des transports dans la planification locale : brève approche théorique

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, de décembre 1996, oblige les agglomérations (de plus de 100 000 habitants) à établir un plan de déplacements urbains. Il s'agit de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Cette méthode peut servir de guide pour décliner une réflexion sur les transports à l'échelon local d'un P.L.U.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations : la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs, de la bicyclette et de la "marche à pied" ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel, l'amélioration de la sécurité des déplacements.

Le Plan de Déplacements Urbains Régional : On ne peut en effet évoquer la question des transports en Île-de-France sans présenter, tout d'abord, les principales dispositions du plan de déplacements urbains (PDU) régional. Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SD-RIF.

Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière (confer page 11 du PDU).

Les actions préconisées par le PDU doivent être regardées comme des minima et visent sur cinq ans une diminution de 3 % du trafic automobile (exprimé en véhicules x kilomètres), différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transport collectif :

Diminution de 5 % pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne, comme entre Paris et les autres départements ; diminution de 2 % pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne. La part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85 % des déplacements.

Est par ailleurs envisagée une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 % en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail, et des déplacements domicile-école, grâce notamment au développement de l'usage de la carte Imagine'R.

Une augmentation de 10 % de la part de la marche pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à 1 km, est aussi retenue comme objectif, de même que le doublement du nombre de déplacements à vélo et une augmentation de 3 % de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer. "Le PDU doit ainsi permettre de mieux combattre la dualisation sociale et territoriale, de renforcer les atouts de l'Île-de-France face à la concurrence des grandes métropoles mondiales et de polariser la croissance urbaine en maîtrisant ses conséquences" (page 27 du PDU).

Quant aux objectifs opérationnels, le PDU s'articule autour de quatre axes fondamentaux, tous traités sous la forme de fiches techniques développant les différents objectifs à atteindre. Chaque fiche rappelle le diagnostic ainsi que les recommandations sur l'orientation traitée, et préconise les actions à engager :

- La préservation du fonctionnement métropolitain : Le renforcement du fonctionnement métropolitain doit faciliter les différents déplacements et plus particulièrement les déplacements professionnels de personnes, de transports de marchandises et de déplacements domicile-travail. Cela passe notamment par une meilleure qualité de service, une amélioration de la sécurité, une plus grande accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'une meilleure information des voyageurs. La tarification sera revue de façon à intégrer toutes les demandes de mobilité, avec la mise en place du titre combiné.

La diminution des places de stationnement sera envisagée lorsque la desserte en transports collectifs est satisfaisante ; le rabattement (accès par autobus) sur les gares sera développé. Pour les livraisons de marchandises, le PDU suggère que les PLU ouvrent la possibilité de transférer les aires de stationnement en dehors de la voirie. Un volet déplacements sera progressivement intégré lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. La mise en œuvre de cette orientation vise à coordonner urbanisme et transport en se fondant sur des critères d'accessibilité.

- Dans les zones agglomérées, le PDU propose d'imaginer une nouvelle urbanité, c'est-à-dire de reconstruire la ville sur la ville : cet objectif s'oriente vers une nouvelle urbanité en redonnant "aux habitants l'envie d'y vivre, de s'y déplacer et d'y consommer", sans que le recours à la voiture soit vécu comme une nécessité. Pour ce faire, les principaux réseaux routiers devront être structurés et hiérarchisés pour accueillir des lignes de bus et des itinéraires complets dédiés à la circulation des vélos.

Ce principe d'aménagement devra se traduire par une réduction des nuisances, notamment sonores, en s'appuyant sur les infrastructures et plates-formes logistiques existantes ainsi que sur l'utilisation du réseau ferré et de la voie d'eau.

- Une plus grande "centralité" au-delà de la zone agglomérée dense : Le plan de déplacement urbain régional propose d'aider les franges rurales à renforcer leur autonomie et leur centralité. Ainsi, l'offre en transports collectifs devra être réorganisée en améliorant l'offre en zone peu dense et en offrant une meilleure desserte des grands pôles générateurs de trafic.

Les futurs acquéreurs de logement devront être mieux informés des différentes contraintes de desserte. La réduction significative de l'utilisation de la voiture pour les trajets les plus courts passera notamment par un réseau cyclable assurant les dessertes des gares, des équipements publics, des établissements scolaires ainsi que des bases de loisirs.

- Une préservation et une amélioration de la qualité de vie, "la rue pour tous" : Le PDU s'attache particulièrement à préserver et à améliorer la qualité de la vie dans les quartiers, présentés comme une unité de vie essentielle. Les modes doux (cheminements piétonniers et cyclables) devront ainsi, être privilégiés systématiquement, notamment dans les nouveaux projets urbains.

Cette orientation devra offrir aux usagers davantage de confort et de sécurité tout en permettant d'accéder aux gares facilement. La limitation des nuisances liées à la circulation motorisée s'oriente vers des zones 30 (sections limitées à 30 km /h) et vers une politique de stationnement cohérente, devant ainsi permettre d'instaurer des quartiers tranquilles.

• Le réseau magistral et le réseau principal : L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération doivent faire partie des orientations du PDU, notamment afin de compléter le réseau de voirie principal par celui du réseau dit magistral. Le réseau magistral (autoroutes, voies rapides, réseau ferré, gares, voie d'eau et interfaces) a en effet pour fonction d'assurer les déplacements des voyageurs et des marchandises à l'échelle de la métropole régionale.

Le réseau principal de voirie assure le reste des déplacements en zone dense, à la fois en offrant une trame de requalification urbaine et en structurant les déplacements. Le PDU distingue ainsi les actions à mettre en œuvre : d'une part, en faveur du réseau magistral pour les voyageurs, les marchandises et, d'autre part, en faveur du réseau principal de voirie relatif à la sécurité routière, à l'information aux usagers et à la réduction des nuisances.

• Moyens et méthodes envisagés : Les actions seront regroupées dans une charte qui engagera l'ensemble des partenaires signataires, et une évaluation doit être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de son approbation.

Le comité de pilotage, le comité technique et le comité exécutif, les instances départementales de concertation, les comités locaux, enfin, auront pour rôle d'assurer le pilotage des actions mises en place ainsi que leurs montages financiers. Les comités d'axes et les comités de pôles auront pour obligation et objectif de définir les principes de base et les priorités à traiter, pour l'axe ou pour le pôle, et d'élaborer un projet dans un délai de dix-huit mois, lequel devra être réalisé au

plus tard en 2005. La réalisation du PDU s'effectuera en outre dans un cadre financier déterminé : contrat de plan État / région et autres dispositifs contractuels (contrats de ville intercommunaux, contrats d'agglomération, ...).

Des crédits spécifiques seront alloués pour les études, à hauteur d'un million de francs par axe et de 300.000 francs par pôle. Pour les axes, le Syndicat des Transports Parisiens (STP) assurera le préfinancement des études. Le total des investissements de niveau régional représente près de 15 milliards de francs sur une période de sept ans.

Les comités locaux seront créés à l'initiative des communes, sous la forme d'EPCI. Les études nécessaires peuvent faire l'objet d'une subvention de 25 % de l'État et de 25 % de la Région, dans la limite d'un plafond d'études de 10 F par habitant. Ces comités seront ainsi chargés d'élaborer les plans locaux de déplacements, sur la base des orientations fixées au niveau régional.

Quant au suivi du plan de déplacements urbains, celui-ci passe par des indicateurs d'observation concernant la sécurité, la circulation automobile, le stationnement, la qualité de service, la fréquentation et les marchandises. Un suivi des effets des mesures du PDU sera donc mis en place. Il s'appuiera autant que possible sur les indicateurs existants. À défaut, ce document prescrit que des dispositifs d'observation appropriés seront mis en place en prenant soin d'en limiter le coût, notamment par le recours à l'observation sur des secteurs témoins représentatifs.

Les mesures concernant le réseau principal feront ainsi l'objet d'un suivi relativement simple dans leur état d'avancement. Les travaux des comités locaux devront par ailleurs faire l'objet d'une présentation semestrielle aux instances départementales. Dans les faits, il est prévu que les principes de mise en œuvre des actions et des orientations du plan doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

• Le diagnostic : L'objectif du diagnostic est de traiter des problèmes locaux et de comprendre les raisons des dysfonctionnements en expliquant et en évaluant leur gravité et leur origine. "La finalité du diagnostic est de pouvoir éclairer le choix des solutions à mettre en œuvre"³. Le point de départ passe par l'étude des données socio-économiques, de la pratique des déplacements et des documents d'urbanisme, afin de dégager les influences réciproques du développement urbain sur les déplacements et de ceux-ci sur l'urbanisation.

La gestion de la circulation et l'aménagement de la voirie devront être évalués à travers :

- l'usage du réseau par les véhicules individuels motorisés (étude des débits et vitesses) ;
- la relativisation des objectifs (en termes de confort des infrastructures) ;
- le stationnement et son usage (occupation, rotation des véhicules, respect de la réglementation) ;
- les outils de mesure (enquêtes d'occupation, de rotation et les données d'exploitation).

• Les scénarios : "À travers les scénarios, il s'agit d'organiser la confrontation des cultures, des enjeux et des critères des différents acteurs, c'est-à-dire de négocier la définition de la stratégie en matière de déplacements"⁴.

• Le projet : "Le projet se concrétise par un ensemble d'actions, répondant aux objectifs précis définis dans le scénario retenu".

Le projet retenu prendra en considération tous les modes de déplacements. Les orientations contenues dans le(s) projet(s) devront être coordonnées avec les différents documents de planification. Il est nécessaire d'identifier les facteurs d'augmentation des distances ainsi que les choix de développement urbain (requalification des tissus existants ou création de nouveaux espaces d'activités ou d'habitats).

³ p. 52 guide méthodologique relatif au PDU, élaboré en 1996 par le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

⁴ p. 119 : Un outil pour concevoir la stratégie des déplacements : l'approche des scénarios.

2 : Le diagnostic de Vaires-sur-Marne à partir des moyens de transport

- Vaires-sur-Marne bénéficie de voies de communication importantes.

- Un axe routier d'importance nationale traverse la commune :

La RD 934 (de Pomponne à Nogent-sur-Marne - 94) est un axe routier à 2 x 2 voies (sur certaines sections), régulièrement saturé et qui supporte un flux de circulation de plus en plus dense. En effet, en 2002, il avait été comptabilisé jusqu'à **21 055** mouvements par jour

- Un axe routier d'importance régionale :

L'axe nord-sud (ex RD 34a de Torcy à Chelles) constitue une des principales liaisons nord-sud entre la RD 934 et l'A 199, au sud. Cet itinéraire alternatif permet souvent d'éviter les axes majeurs saturés aux heures de pointe, mais il n'est pas toujours adapté pour supporter les flux croissants, notamment dans la traversée du centre-ville

- Deux voies secondaires :

La route des Carriers (RD 34 a) contourne l'agglomération par le sud et assure une liaison avec la commune de Chelles. Elle fait l'objet d'une requalification, à travers le projet de la déviation sud de Chelles-Vaires, en vue de fluidifier le trafic actuel contenu sur le réseau viaire, de réduire les vitesses, de faciliter et sécuriser les accès riverains et d'anticiper le transit des poids lourds.

La rue de la Liberté sert de voie de délestage pour l'axe nord-sud, notamment pour les automobilistes qui rejoignent la RD 934 et Chelles (centre commercial 2).

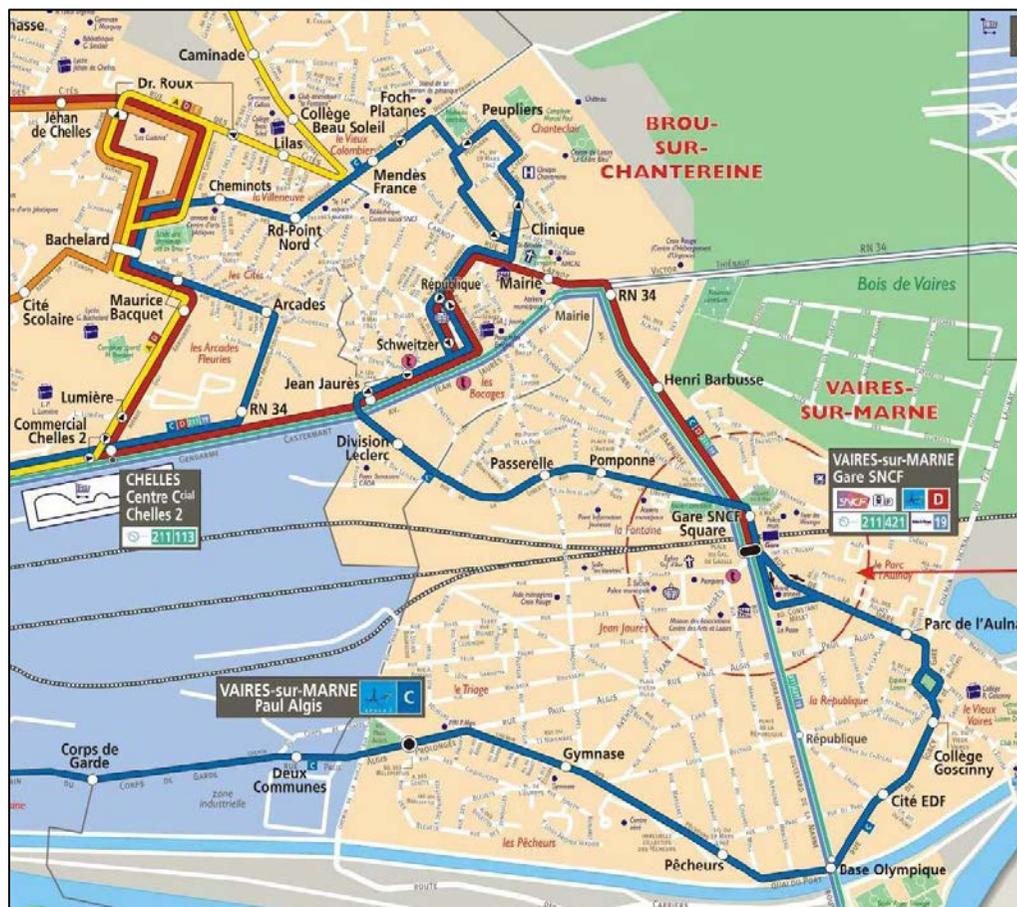
- Transports en commun :

Ligne n° C (réseau Apolo 7) relie la gare routière SNCF - RER E2 de Chelles à la Cité scolaire de Vaires, en passant par Brou-sur-Chantereine.

Ligne n° D (réseau Apolo 7) relie la Gare SNCF de Vaires à Villevaudé-Poitou via Courtry, Le Pin, Chelles et Brou-sur-Chantereine.

Ligne n° 211 (réseau RATP), de Chelles 2 Centre commercial au RER de Torcy, via la gare SNCF de Vaires.

Ligne n° 421 (réseau RAPT), de Vaires gare SNCF au RER d'Émerainville / Pontault-Combault, via le RER de Torcy.



Ligne n° 377-019 Seine-et-Marne Express (réseau AMV Autocars de Marne-la-Vallée), de Torcy RER au pôle gare RER de Roissy Charles de Gaulle, via Vaires gare SNCF. Ce réseau permet de desservir, aux heures ouvrables, la gare RER de Roissy : *48 services en semaine (32 le samedi et le dimanche) ; Il n'est pas envisagé de réduire l'offre de la ligne, la fréquentation augmentant progressivement. L'offre de transport a été renforcée sur la ligne C.*

Les élèves de la commune bénéficient en outre de circuits spéciaux pour le ramassage scolaire et notamment pour la desserte du collège Goscinny ou de la Cité scolaire de Chelles.

Les développements de transports en commun qui auront lieu à Vaires-sur-Marne portent sur une amélioration de la fréquence et de l'amplitude de la ligne C du réseau Apolo 7 pour mieux desservir les zones d'activités existantes et les extensions futures. Il est également prévu d'apporter des modifications aux lignes 211 et 421 du réseau du Val-Maubuée (RATP).

La communauté d'agglomérations de Marne et Chantereine continue à souhaiter un prolongement du RER E à l'est afin que la gare de Vaires-sur-Marne soit desservie.

- Réseau ferré :

La commune dispose d'une gare SNCF (la gare de triage de Vaires-Chelles). Elle est desservie par la ligne SNCF Paris-Est, laquelle constitue un puissant facteur de développement aussi bien démographique qu'économique.

Ce site ferroviaire a fait récemment l'objet d'importants travaux de terrassement pour la construction de la voie ferrée rapide destinée à recevoir le trafic du TGV Paris-Strasbourg (connexion du TGV-EST EUROPÉEN).

- Circulations douces :

De nombreux cheminements relient Vaires-sur-Marne aux communes limitrophes et sont des facteurs favorisant le développement de la marche et du vélo. Ils intéressent la population locale ou les touristes et, à ce titre, il conviendrait de les prendre en considération quant à leur vocation de loisirs (vallée de la Marne, base olympique, bois de Vaires, etc.), ainsi qu'à leur rôle d'itinéraire de liaisons.

*

* *

F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site

Les contraintes les plus marquantes sont représentées par la topographie, qui détermine la sensibilité spécifique des paysages naturels (ZNIEFF et NATURA 2000) et construits, ainsi que par la présence d'infrastructures routières et ferroviaires à débit élevé.

- **Le réseau hydrographique :**

Des zones inondables sont imputables à la Marne. Le risque d'inondation de cette rivière est connu. Il menace la moitié Sud de la commune (PPRI approuvé par arrêté Préfectoral 02 DAI 1 URB n° 183 du 31 décembre 2002 et annulé le 12 octobre 2006). Les risques de débordement sont à prendre en compte dans les choix d'urbanisation.

- **La protection des milieux naturels :**

- ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et Réseau NATURA 2000 : une ZNIEFF de type I et quatre ZNIEFF de type II et une zone NATURA 2000 « Bois de Vaires ». **Prendre en compte la ZNIEFF de type II (n° 77055021 : Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne) et les quatre ZNIEFF de type I (n° 77479002 : Etang de Vaires-sur-Marne ; n° 77479003 : Plan d'eau de Vaires-sur-Marne ; n° 77468002 : la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ; n° 77055002 : Bois de Brou, Bois de Vaires et Prairies associées).**

- Espaces boisés et zones humides: les « Bois de Vaires » et « Bois du marais » au nord de la commune représentent un intérêt à la fois sur le plan de la diversité des biotopes, de la régulation hydrologique et des paysages naturels. Ils doivent de ce fait être préservés de l'urbanisation et du défrichement.

- **Les voies structurantes :**

Les contraintes les plus marquantes du site communal sont représentées par la présence des infrastructures de dessertes routières et ferroviaires que sont la RD 934, les avenues formant l'axe nord-sud, la route des Carriers, la rue de la Liberté ainsi que les voies TGV-est et Paris-est.

Celles-ci constituent à la fois des facteurs de développement pour la collectivité, des sources de nuisances sonores pour les riverains et des équipements ayant leurs contraintes propres (capacité de débit, sécurité routière). Toute extension des sites urbanisés, toute réorganisation de ces espaces doivent donc prendre en compte l'existence de ces axes routiers et ferroviaires majeurs et de leurs contraintes spécifiques.

La voie ferrée, en particulier, contribue à scinder le tissu construit de Vaires-sur-Marne en deux entités difficilement « perméables » entre elles. Seuls deux ouvrages en permettent en effet le franchissement : le pont de l'avenue Henri Barbusse et celui du chemin du Gué de l'Aunaie.

On identifie ainsi, d'une part, les quartiers situés au Nord de la ligne SNCF, principalement desservis vers Chelles et la RD 934, qui sont très orientés de ce fait vers Chelles et Brou ; et d'autre part, les quartiers Sud, avec comme accès structurants la « voie des carriers » (en direction du Triage) et la route de Torcy.

L'un des enjeux du P.L.U est donc d'atténuer les effets de cette coupure structurante.

*

2 : Contraintes diverses

- Objectifs de qualité des eaux :

Cours d'eau débits d'étiage l/s	Carte des objectifs de qualité (arrêté préfectoral du 2 novembre 1990)	
	Etat actuel	Objectifs
La Marne	2	1B

NOTA. Les classes de qualité présentent les principales caractéristiques suivantes, en fonction du degré de salinité du milieu (pour plus de précisions, se reporter aux annexes de l'arrêté préfectoral) :

- Classe 1 A sans observation ;
- Classe 1 B eau potable, abreuvement, poisson vit et se reproduit normalement ;
- Classe 2 irrigation possible, poisson vit normalement mais reproduction aléatoire ;
- Classe 3 auto épuration, poisson, mais sa survie peut être aléatoire ;
- Hors Classe : peut constituer une menace pour la santé publique.

- Captages d'eau potable :

Selon la banque de données du sous sol du BRGM et la DDASS 77, deux ouvrages captant les eaux de la Marne et destinés à la production d'eau potable (AEP) sont présents dans ou en périphérie de la commune.

Identification	Rivière captée
01842X0081/HY2 « Vaires sur Marne-La Prairie »	Marne
01843X0071/HY1 « Lagny sur Marne »	Marne

- Assainissement :

Le SIABCVC (Syndicat Intercommunal d'Assainissement des Communes de Brou sur Chantereine, Chelles, Vaires sur Marne, Courtry et Le Pin) devra assurer l'ensemble des prestations prévues à l'article L. 2224.8 du Code Général des Collectivités Territoriales sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2012.

Il convient de prendre en compte l'article L. 2224.10 du dudit code portant sur la délimitation des zonages d'assainissement (assainissement collectif, assainissement non collectif, mesures de limitation du ruissellement des eaux pluviales, voire de traitement de celles-ci). Ces zonages doivent être intégrés au plan local d'urbanisme.

- Zones archéologiques :

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur le territoire du SIVOM, selon l'article 14 de l'ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit que toute découverte fortuite à caractère archéologique devra faire l'objet d'une déclaration immédiate, ainsi que les dispositions de la loi n 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus, la loi n 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et son décret d'application du 16 janvier 2002 sont également à prendre en considération. La D.R.A.C. devra être consultée pour toute demande relative à l'occupation des sols dans les secteurs archéologiques délimités.

• Risques :

Tout le territoire communal de Vaires-sur-Marne est identifié en aléa faible concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles,

Vaires-sur-Marne se caractérise par une organisation assez complexe naturelle et artificielle (étang de Vaires, canal de Chelles). Ce réseau, d'environ 113 ha, longe des zones urbaines relativement denses qu'il est susceptible d'inonder.

(Le PPRI de la vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral 02 DAI 1 URB n°183 du 31 décembre 2002 a été réalisé conformément à la loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995 et au décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995 – il a été annulé par jugement du Tribunal Administratif le 12 octobre 2006).

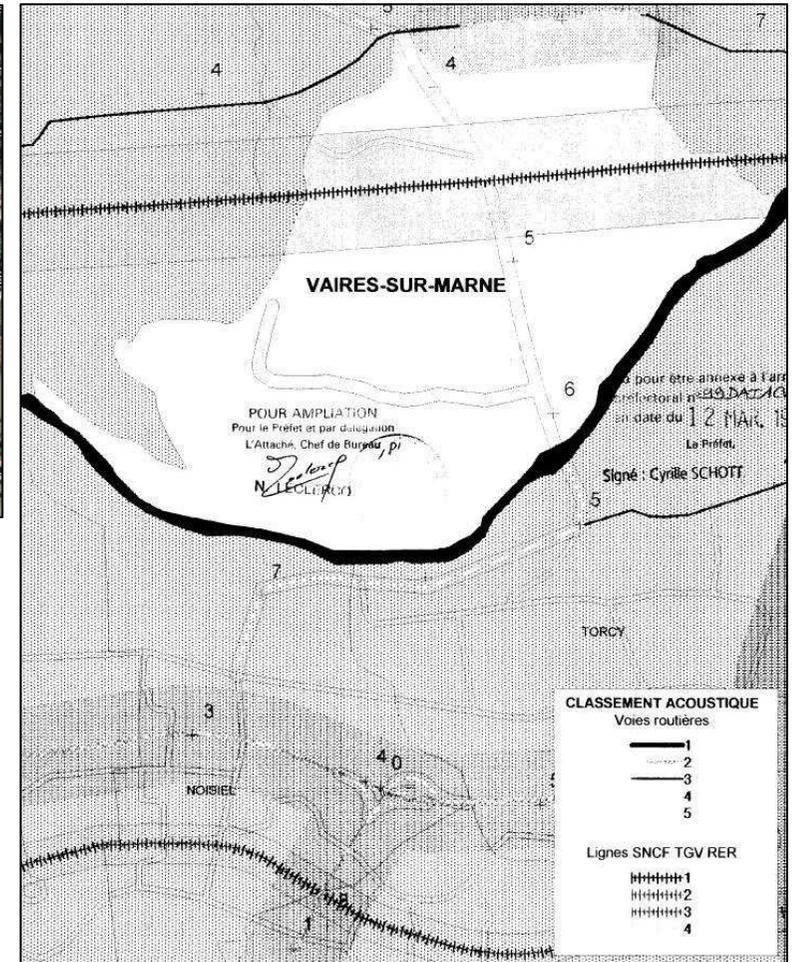
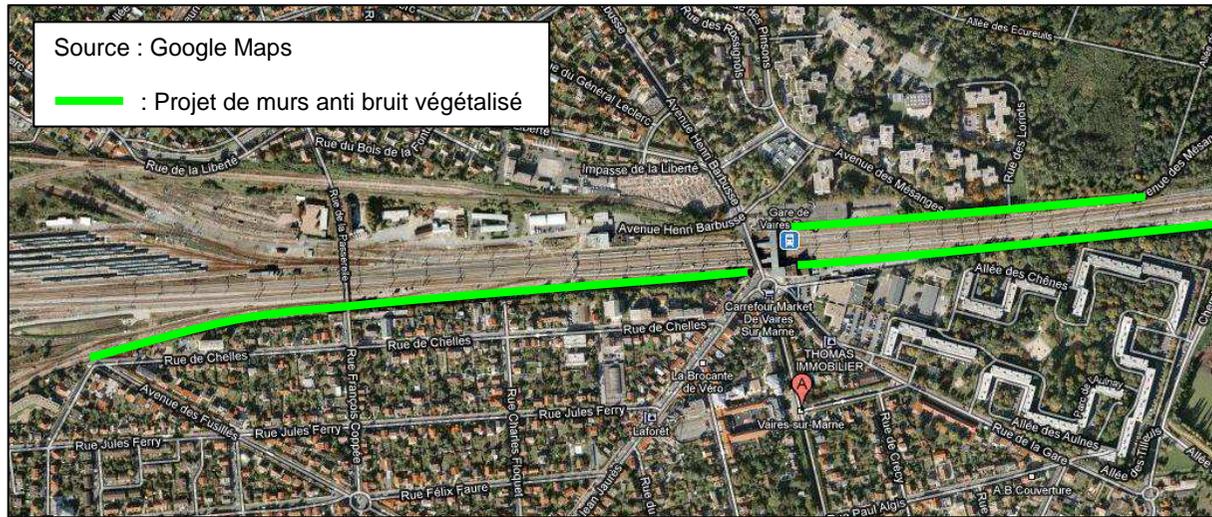
3 : Classement "bruit"

La RD 934 (catégorie 3 à 2), l'ancienne RD 34a (catégorie 4), la route des Carriers (nouvelle RD 34 a, catégorie 4), la rue de la Liberté (catégorie 5) ainsi que les lignes SNCF (catégorie 1) sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV048 du 12 mars 1999 relatif aux secteurs affectés par le bruit.

Les infrastructures routières et ferroviaires bruyantes sont renseignées par l'arrêté DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ainsi que par l'arrêté n°2010/DDEA/SEPR/236 du 2 juin 2010 relatif aux cartes de bruit stratégiques concernant les grands axes ferroviaires de Seine-et-Marne dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 passages de trains.

Commune de VAIRES/MARNE	Délimitation du tronçon						
	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Nationale 34	5	+ 100	5	+ 480	3	100	
Nationale 34	5	+ 480	6	+ 450	2	250	
Nationale 34	6	+ 450	6	+ 580	3	100	
Départementale 34A	3	+ 690	6	+ 210	4	30	
SNCF Noisy Le Sec à Strasbourg					1	300	
Rue de la Liberté					5	10	
Voie des Carriers					4	30	

Un mur antibruit végétalisé, dans le cadre de la lutte contre les points noirs du bruit (PNB), est aménagé de la rue de Chelles jusqu'au par de l'Aulnay ainsi que le long de l'avenue des Mésanges.



La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

Les constructeurs de bâtiments (type : habitations, etc.) ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leurs constructions d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent donc s'isoler en fonction de leur exposition sonore. La première mesure consiste à faire de l'**isolement acoustique de façade**.

L'isolation est généralement quantifiée par une grandeur appelée **isolement acoustique normalisé DnT**, exprimé en dB.

Un arrêté a pour objet l'application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, sachant qu'il ne faut pas perdre de vue que l'isolement de façade ne concerne pas que les fenêtres, mais l'ensemble de la façade.

- Deux méthodes existent pour quantifier et évaluer les nuisances sonores :

La première, décrite à l'Article 6 de l'arrêté est **simplifiée** et consiste par catégorie d'infrastructures à définir des valeurs d'isolement, qui peuvent être diminuées en fonction de la distance entre le bâtiment et la voirie considérée, de l'orientation de la façade ou de la présence d'obstacles. Cette méthode très approximative ne tient pas compte des étages, de la topographie, des réverbérations et de la climatologie.

La deuxième, décrite à l'Article 7 de l'arrêté est **complète** et consiste en l'estimation précise des niveaux sonores en façade, en prenant en compte l'évolution du trafic dans le temps, des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, ainsi que des occurrences météorologiques locales.

- La méthode simplifiée :

Au-dessus de 5 000 véhicules par jour, les infrastructures sont classées par catégorie, en fonction du tissu urbain, de la densité du trafic, du pourcentage en poids lourds, etc. :

Catégorie	Niveau sonore diurne (L) (en dB)	Niveau sonore nocturne(L) (en dB)	Largeur affectée par le bruit, de part et d'autre de la voie (en m)
1	> 81	> 76	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 m

Des correctifs sont prévus pour tenir compte de l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, de la présence d'obstacles - tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement - conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe.	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments.	Des bâtiments masquent le bruit qui peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments.	- 3 dB
	Des bâtiments masquent le bruit, ne laissant que de rares trouées.	- 6 dB
Portion de façade masquée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	-à une distance inférieure à 150m	- 6 dB
	-à une distance supérieure à 150m	- 3 dB
Portion de façade masquée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel de hauteur supérieure à 4 mètres :	-à une distance inférieure à 150m	- 9 dB
	-à une distance supérieure à 150m	- 6 dB
Façade en vue directe d'un bâtiment.	La façade latérale bénéficie de la protection du bâtiment.	- 3 dB
	La façade arrière bénéficie de la protection du bâtiment.	- 9 dB

Les atténuations par la distance sont définies par le tableau suivant (les valeurs d'atténuation sont en dB) :

Distances en m	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

- La méthode complète :

Le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une **évaluation plus précise** des niveaux sonores en façade. Cette évaluation est réalisée selon les modalités fixées à l'article 7 de l'arrêté.

Une estimation précise du niveau sonore en façade, prenant compte des données urbanistiques, topographiques ainsi que des conditions météorologiques locales, permet d'évaluer la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment. Elle est mesurée selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières.

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimale déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB en période diurne et 30 dB la nuit.

La méthode complète demande une connaissance plus précise du site et davantage de travail dans la mesure où elle fait appel à d'éventuelles mesures et à des simulations où tous les paramètres sont, ou peuvent être, considérés favorables ou défavorables.

Toutes les sources sonores routières, industrielles ou environnementales peuvent être définies par des mesures in-situ et/ou intégrées sous forme de données à un simulateur numérique tridimensionnel, dont l'algorithme de calcul repose sur un tir de rayons depuis les récepteurs.

Paramètres pris en compte :

- Diffraction par le relief et les écrans : buttes de terre, bâtiment ;
- Effet de sol : caractérisé par la résistance au flux d'air ;
- Absorption localisée sur les écrans et les murs ;
- Absorption atmosphérique et occurrences météorologiques ;
- Nature de la chaussée : enrobé classique, drainant... ;
- Caractéristiques de trafic : débit, vitesse, pourcentage de poids lourds.

Les résultats fournis sont précis et tiennent compte du nombre d'étages.

- Energie : Aucun arrêté signé par la commune n'incite les habitants à faire des économies d'énergie. En revanche, la commune a réalisé une campagne de diminution de l'éclairage public.

L'installation de panneaux solaires sur des bâtiments communaux est un premier pas vers la mise en place d'une énergie renouvelable.

*

* * *

G - SYNTHÈSE, ORIENTATIONS ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCE

La commune de Vaires-sur-Marne, implantée dans la vallée alluviale de la Marne, en proche périphérie de Paris, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :

- des axes routiers structurants directs (RD 934, RN 104 et RD 34 A) ou indirects (l'A 4, A 3, A 86),
- un site qualitatif d'un point de vue paysager (Bois de Vaires, étang), comme au plan architectural, cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.

Vaires-sur-Marne présente ainsi des caractéristiques de **commune résidentielle** de la "banlieue"⁵ de Paris, affirmées dans les domaines suivants :

- Pour le logement :

- Une offre en logements locatifs (36,3 %) supérieure à la moyenne du département (34,3 %) ainsi qu'une offre de logements collectifs très importante, qui représente 2 449 logements soit environ 48,2 % du total des résidences principales.
- Mais un parc de logements insuffisamment diversifié, pour une ville de 12 000 habitants, avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (les 4 pièces et plus), en 2006 et une sous-représentation des logements de 1 ou 2 pièces.

√ *Cette réalité peut représenter un handicap dans l'optique d'un développement démographique. Il conviendrait de renforcer les équilibres dans la composition des opérations futures, en termes de diversité de l'habitat. Ceci conditionne en effet à long terme, pour partie, la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement ...*

- Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi est en diminution jusqu'en 2006, par rapport à 1975 (- 700 emplois). Il contribue nécessairement à l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Paris.
- En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci tend à se stabiliser : moins de 50 % en 2006. Cet état de choses est imputable à la fois à la part importante de personnes âgées dans la commune et – en conséquence – à la diminution des classes d'âge actives.

√ *L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (taux d'activité) et de rajeunir la structure par âge, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs, sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local (artisanat, commerces, services).*

- Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Vaires-sur-Marne dans la catégorie des communes assez bien pourvues en commerces et services de proximité ... même si l'on constate une tendance à la diminution du nombre d'établissements.

⁵ C'est-à-dire sous l'aire d'influence économique ou géographique de cette ville.

- Cette diversité commerciale est en effet fragile : l'observation montre que, sur le long terme, les centralités de banlieue ont tendance à perdre leur dynamisme économique. Cette déprise est imputable aux pratiques des habitants (« évansion commerciale » vers les centres urbains), mais aussi à des difficultés en fait d'accessibilité, d'horaires, etc.

√ *L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de protéger les baux commerciaux par des dispositions réglementaires appropriées, et de faciliter par tous moyens l'accessibilité de la clientèle, notamment en conservant un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis des lieux de chalandise.*

L'enjeu doit être aussi de favoriser le développement d'une centralité qui soit à l'échelle d'une collectivité de 12 000 habitants, les sites commerciaux étant aujourd'hui soit sous dimensionnés (Place du Gal de Gaulle), soit relativement disséminés aux franges de la ville.

• Pour la qualité de sa desserte routière et ferroviaire :

- La proximité de grands axes routiers et autoroutiers confère aux habitants de Vaires une accessibilité très satisfaisante, et représente ainsi un facteur d'attractivité. La desserte en transports en commun s'avère également adéquate, avec principalement, la ligne SNCF, qui confère une bonne accessibilité vers Paris. Des améliorations peuvent cependant être attendues en matière de circulations douces et de stationnement.

√ *Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à cette difficulté : elles dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).*

• Pour la qualité de ses espaces naturels :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel en termes d'attractivité de Vaires, pour des populations à la recherche d'un logement en proche banlieue parisienne. Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux (Bois de Vaires, étang). On rappellera que la commune présente moins de 50 % de tissu construit.

La commune de Vaires-sur-Marne présente un site d'intérêt écologique qu'il est nécessaire de sauvegarder et de valoriser : le site Natura 2000 FR 1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne ». Il est constitué de milieux remarquables : une forêt de feuillus (chêne) et d'une zone humide. Il abrite également deux espèces protégées (le Grand Capricorne et le Triton crêté) ainsi qu'un habitat remarquable (Megaphorbiaie eutrophe).

Au vu des inventaires ainsi que des examens localisés, on peut affirmer que les milieux les plus sensibles sont représentés par le bois de Vaires ainsi que par le bois du Marais et ses zones humides. L'étang de Vaires présente également un intérêt hydrologique et biologique.

La révision du P.L.U. de la commune ainsi que les divers projets envisagés à court et long termes (Z.A.C., voiries...) auront forcément un impact sur ces milieux. Il sera donc nécessaire de mettre en place des mesures compensatoires et/ou correctrices pour pallier les effets néfastes du P.L.U. sur les zones sensibles.

√ *L'enjeu du P.L.U sera de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Vaires-sur-Marne.*

Il s'avère en outre que la quasi-totalité des espaces à restructurer sont situés en périphérie de la ville (au Sud et à l'Est, principalement) : cette situation représente une opportunité pour renforcer la qualité urbaine et l'effet de « porte » pour la ville. L'option pourrait aussi être de renforcer la structure de la trame verte, comme celle des « liaisons douces ».

- Tableau synthétique des textes et plans à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale :

Textes et plans à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale de Vaires-sur-Marne	
Textes et plans	Vaires-sur-Marne est-elle concernée ?
SDRIF	Concernée (l'analyse est présentée dans la seconde partie du rapport, page 92)
SCOT approuvé	Pas concernée
PDUIF	Concernée, page 75
Plan climat de la France	Peu concernée
SDAGE « Seine Normandie »	Concernée, pages 18 à 23
SAGE	Pas concernée (absence de SAGE)
Arrêté relatif à la protection de l'alimentation en eau potable	Pas concernée
Schéma départemental des carrières du 77	Pas concernée
Plan régional des déchets ménagers et assimilés	Concernée, page 72
Convention sur les paysages	Peu concernée
Convention sur la protection de la vie sauvage	Concernée, pages 32 à 43
Directive 79/409/CEE « Oiseaux » et directive 94/43/CEE « Habitats »	Concernée pages 32 à 37
PPRI	Concernée page 11
PPR technologique	Pas concernée
Arrêté de classement des infrastructures sonores	Concernée page 82

*

*

*

CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Vaires-sur-Marne.

- L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment (PAC du 7 septembre 2010) : les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme ; la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de Vaires-sur-Marne.

1 : Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

*

* *

2 : Le Schéma Directeur Régional approuvé le 26 avril 1994

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France

... Les prescriptions les plus importantes du SDRIF.

a - Pour les bois et forêts SDRIF p 55

L'intégrité des bois et forêt sera assurée (...)

Les tracés des grands ouvrages devront, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait que leur impact soit limité notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière satisfaisante.

Leurs lisières seront protégées

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêt de plus de 100 hectares sera proscrite.

La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne portent pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

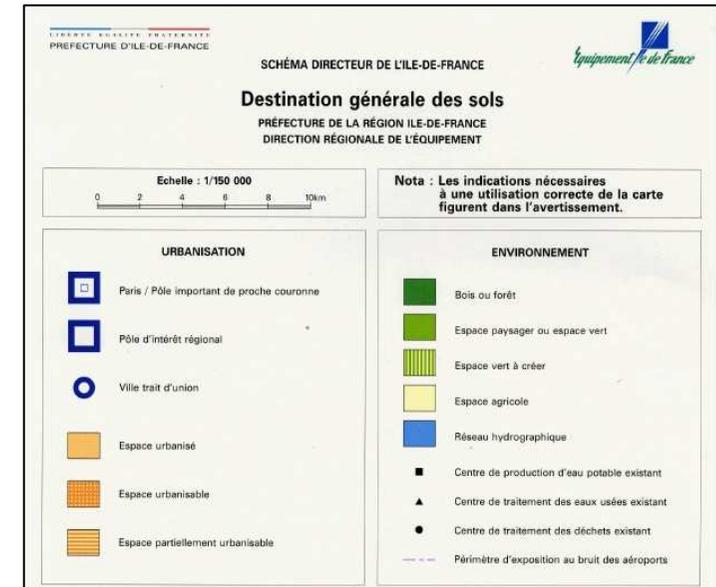
Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie forestière au moins égale, attenante au massif forestier.

Leur fréquentation par le public sera organisée

Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public : dans ce but, seront encouragés :

- les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;
- l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;
- la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;
- les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :

- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
- qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.



b - Pour les espaces paysagers SDRIF p 57

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Le développement urbain devra respecter les franges de forêt ainsi que les espaces paysagers et agricoles de continuité entre les massifs boisés qui permettent leurs liaisons écologiques et fonctionnelles.

Il devra également respecter les sites de vallées qui devraient faire l'objet dans les documents d'urbanisme, d'une attention particulière permettant la préservation des milieux sensibles (milieux humides, marais, zones agricoles périurbaines, faisant effet de coupure ou comptant dans l'effet de site). Le cas échéant, des actions de reconquête, visant notamment les marais, étangs, bras morts de rivières et autres zones humides devraient être prévues.

Les limites de plateau et de coteau devront rester lisibles et donc non urbanisées.

L'agriculture est très présente dans ces sites à haute qualité paysagère. La valeur de ces sites remarquables ne saurait néanmoins s'opposer à l'indispensable évolution de l'activité agricole, laquelle doit être confortée par :

- *la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturelles,*
- *la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisés sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.*

Dans les espaces paysagers pourront toutefois être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier, ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Les documents d'urbanisme pourront également y admettre des bases récréatives, des équipements sportifs et des équipements d'accueil des promeneurs, sous réserve :

- *que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;*
- *qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.*

c - Pour les zones agricoles SDRIF p 61

La pérennité de l'usage agricole de ces espaces sera affirmée.

Le caractère intangible de ces espaces à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles s'appuyant sur des éléments géomorphologiques sera garanti. Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités. C'est ainsi que pourront être autorisés :

- *des golfs sans accompagnement immobilier,*
- *ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ; leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité agricole.*

Les parties des Zones d'Aménagement Différées portant sur des espaces agricoles pourront être généralement levées.

L'adaptation de l'appareil productif sera organisée

L'adaptation de l'agriculture devra y être possible, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'espaces boisés classés.

Les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole seront autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les infrastructures de transport nouvelles ne doivent pas compromettre un accès aisé et rapide des exploitants agricoles aux industries alimentaires d'amont et d'aval.

Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Il convient de veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas le long des infrastructures de contournement de ces bourgs et villages.

L'extension des zones "urbanisables" doit être programmée.

Il serait souhaitable que l'impact des projets d'urbanisation sur l'économie agricole locale soit étudié.

Au sein des espaces partiellement urbanisables localisés par le Schéma Directeur, il convient de déterminer, après concertation avec les instances agricoles, les espaces agricoles qui doivent changer d'affectation suivant les principes suivants :

- . les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,*
- . il conviendra d'épargner les meilleures terres ;*
- . il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :*

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine*
- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée*
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.*

Le "front urbain" doit être géré

Ainsi qu'il sera exposé au chapitre 4, dans les espaces partiellement urbanisables, la "consommation" des espaces agricoles sera limitée puisque les collectivités locales devront les maintenir dans leur vocation initiale à concurrence de 40% dans les départements de la grande couronne et 20% dans les départements de proche couronne. Elle sera également progressive comme indiqué au chapitre 4.

C'est pourquoi il est recommandé de définir les étapes de cette urbanisation ainsi que d'appuyer cette avance du bâti sur des césures claires (topographies du terrain, routes, rivières, etc.).

Cette gestion pourra être notamment assurée par des jardins familiaux, des terrains de sports, des golfs, des fermes pédagogiques, etc. ainsi que par le maintien de secteurs de maraîchage afin de participer à la desserte en produits primeurs de la zone urbaine.

Le développement d'ouvrages d'art appropriés pour le franchissement des infrastructures par les engins agricoles devra être prévu ainsi que des voiries adaptées (travaux agricoles, approvisionnement, collecte) dans un souci de rationalisation et de sécurité du trafic routier.

d - Les espaces partiellement urbanisables SDRIF p 103 (ch. 4.3)

D'ici 2003 les schémas directeurs locaux devront avoir fait apparaître la localisation :

1° - des espaces maintenus au moins jusqu'en 2015 dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, à hauteur de 40% de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et de 20% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

2° - des espaces maintenus, dans une première étape, dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, mais ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement, à hauteur d'au plus 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables, en grande couronne et d'au plus 40 % à Paris et dans les départements de la proche couronne.

3° - des autres espaces, qui devront avoir été ouverts à l'urbanisation avant 2003, à hauteur d'au moins 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et d'au moins 40% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

D'ici 2015, les schémas directeurs locaux devront avoir ouvert à l'urbanisation la totalité des espaces définis en 2° et 3°. Ces différents pourcentages seront appréciés à l'échelle du périmètre de chaque schéma directeur local.

NOTA : le schéma directeur local, dit de « Marne Nord », est caduc depuis le 14 décembre 2010.

*
* *



Pour information : projet de SD-RIF révisé. Noter principalement la continuité écologique identifiée en limite Est de la commune, et un secteur de densification préférentielle au droit de la gare.

Vocation urbaine		Vocation naturelle	
espace urbanisé à optimiser		espace agricole	
secteur de densification préférentielle		espace boisé ou naturel	
secteur d'urbanisation préférentielle		espace de loisirs	
secteur d'urbanisation conditionnelle		espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public	
pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale		espace en eau	
front urbain d'intérêt régional		continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir	
		continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer	

3 : Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre du 7 septembre 2010, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme.

En substance, les principaux éléments à retenir sont les suivants :

- Déplacements :

- Vaires-sur-Marne fait partie du périmètre de PLD en cours d'élaboration (engagé par le SIEP de Marne-Nord et déterminé par l'arrêté préfectoral 03 DAI 1 URB 151 du 17 octobre 2003).

- La liaison appelée « Tangentielle Est » ne concernerait pas Vaires-sur-Marne sur la base de l'étude de tracé réalisée en 1994 (sous le timbre du CR, du CG de Seine-et-Marne, de la SNCF et de l'IAURIF).

- Obligation de réaliser un PAVE avant le 22 décembre 2009 tenant compte des dispositions du PDU d'Ile-de-France et du P.L.U. Ce PAVE doit faire partie du projet d'aménagement et de développement durable.

- Habitat :

- Mettre en œuvre le droit au logement ; favoriser la mixité sociale en assurant la diversité de l'habitat. Le P.L.U. devra préciser les besoins en logements de la commune (méthodes d'analyse et de calcul utilisés).

- Vaires-sur-Marne présente un pourcentage de logements sociaux supérieur à celui imposé par la loi du 13 décembre 2000 : 20 % (1 224 logements sociaux à Vaires au 1^{er} janvier 2008, soit 24,8 %).

- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du PLH adopté par délibération du 19 décembre 2007, par la Communauté de Communes de Marne-et-Chantereine (CAMC). Concernant Vaires-sur-Marne, les objectifs de construction de ce PLH sont de 86 logements neufs par an (01/01/2007 – 31/12/2009) et 107 logements neufs par an (01/01/2010 – 01/01/2013).

- Vaires-sur-Marne est concernée par l'inventaire des places d'hébergement (places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, des structures d'hébergement des personnes sans domicile, etc.). Elle doit disposer de 11 places d'hébergement.

- Observatoire de l'habitat développé par la DDT dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) : le point mort annuel est estimé à 27 logements par an entre 1999 et 2005. Le développement du parc lié au point mort doit être satisfait à minima (une croissance de population ne sera possible que si le taux de construction est supérieur au point mort).

- Enjeux de l'habitat : relancer massivement la construction de logements, mettre en œuvre le renouvellement urbain et développer fortement le parc social et le parc intermédiaire (PLS, accession sociale).

- Habitat des gens du voyage : Vaires-sur-Marne ne répond pas à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage (le schéma prévoit la création de 60 places sur le secteur du SIEP Marne-Nord, dont 5 à Vaires-sur-Marne).

• Eléments d'information et recommandations :

- Développement de l'urbanisation : la collectivité a engagé une démarche d'élaboration d'un Agenda 21. Le P.L.U. devra tenir compte des actions inscrites dans cet agenda.

- Infrastructures – Déplacements : la liaison tangentielle entre Roissy et Sénart, via Marne-la-Vallée subsiste sous la forme d'une ligne d'intention le long de la frange Ouest du département croisant Vaires-sur-Marne (il s'agit d'un principe), et en tant que « Transport en Site Propre à définir », c'est à dire sans pouvoir énoncer le mode de transport retenu (soit tram-train, tramway, bus à haut niveau de service, bus).

- Développement urbain le long des grandes infrastructures : la RD 934 supporte un trafic important pour laquelle il est souhaitable de mener les mêmes réflexions que celles préconisées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

- Sécurité routière : les aménagements futurs prévus dans le P.L.U. devront contribuer à améliorer la sécurité routière.

- Environnement : protection et restauration des milieux aquatiques : les recommandations du schéma départemental de vocation piscicole doivent être pris en compte dans les futurs aménagements ; mettre en œuvre des techniques alternatives ou préventives en ce qui concerne les pollutions par les pesticides et les pollutions accidentelles.

- Inondations : schéma d'aménagement des eaux : le P.L.U. devra prendre en compte les enjeux du SAGE « Marne Confluence » (document : Etude préliminaire – Dossier de consultation de janvier 2009 du Syndicat « Marne Vive »).

- *Risques technologiques : En application du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et de la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance des risques technologiques et de la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, le préfet a transmis au maire de Vaires-sur-Marne :*

- *le 29 juin 2010, le rapport de la DRIEE du 13 juin 2010 concernant la Société LESCOT pour lui fournir les informations sur les zones de risques délimitées autour de l'établissement,*

- *le 20 juillet 2009, le rapport de la DRIEE du 10 juillet 2009 pour lui fournir les informations sur les risques technologiques présentés par la Société EDF, afin de lui permettre d'élaborer des préconisations en matière de maîtrise de l'urbanisation autour de cet établissement.*

• Servitudes d'utilité publique

AC1 Monuments historiques : Il s'agit de servitudes de protection des monuments historiques concernant des monuments classés ou inscrits (voir liste dans le tableau des servitudes : pièce N° 5.D.1.)

EL2 Défense contre les inondations des zones submersibles : Ces servitudes résultent de l'instauration de plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne dans le département de Seine-et-Marne. **(elles remplacent le PPRI annulé par décision du TA du 12 octobre 2006).**

EL 3 Halage et marchepied : Ces servitudes concernent les rives de la Marne.

EL 7 Alignement : Ces servitudes s'appliquent à la RD 934 et à l'ancienne RD 34a (axe nord-sud).

I 3 Canalisations de gaz : Ces servitudes concernent les canalisations (diamètre 200) de Villemonble-Montevrain et de Vaires l'Aulnay.

I 4 Electricité : Servitudes relatives à l'existence des réseaux électriques.

INT 1 Abords des cimetières : protection sanitaire des abords du cimetière.

Télécommunications : Ces servitudes peuvent être de deux ordres :

PT 2 *Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état (liaison hertzienne Chennevières-Crégy-les-Meaux), **Abrogée par décret du 14 septembre 2000.***

PT 3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (câble n°353),

T1 Voies ferrées : Ces servitudes concernent les lignes de chemin de fer.

T5 Servitudes aéronautiques de dégagement : Ces servitudes concernent l'aéroport Paris-Charles de Gaulle..

- Prévention des risques :

La commune est soumise aux risques d'inondation (voir pièce n°5.D.3 du dossier de P.L.U.).

Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation de la vallée de la Marne, délimitant les zones inondables du territoire communal, a été approuvé par arrêté Préfectoral 02 DAI 1 URB n° 183 du 31 décembre 2002. (Annulé par décision du TA du 12 octobre 2006). [Un plan de prévention des risques d'inondation \(PPRI\) a été prescrit sur le secteur par arrêté préfectoral n° 07 DAIDD ENV n° 006 en date du 5 février 2007.](#)

- [Respecter les restrictions en matière d'urbanisme résultant du PIG pour la protection des zones inondables dans la Vallée de la Marne \(arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB n° 95 du 7 décembre 1994, modifié par arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995\).](#)

- Classement bruit :

L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.

Commune de VAIRES/MARNE	Délimitation du tronçon						
	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Nationale 34	5	+ 100	5	+ 480	3	100	
Nationale 34	5	+ 480	6	+ 450	2	250	
Nationale 34	6	+ 450	6	+ 580	3	100	
Départementale 34A	3	+ 690	6	+ 210	4	30	
SNCF Noisy Le Sec à Strasbourg					1	300	
Rue de la Liberté					5	10	
Voie des Carriers					4	30	

- La loi Barnier : (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 2 février 1995)

Cet article, dans sa nouvelle rédaction issue de la "Loi Barnier", est entré en vigueur depuis le 1er janvier 1997, il tend à garantir la qualité des entrées d'agglomérations. Les justifications du P.L.U. par rapport à cette loi sont exposées dans la suite du rapport.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- La circulaire d'application de cet article de loi (n° 96 - 32, du 13 mai 1996) donne diverses instructions aux services de l'Etat quant aux objectifs et aux modalités de mise en œuvre.

Cette circulaire traite successivement des objectifs (introduction), du champ d'application territorial de l'article L.111-1-4, des conditions de la constructibilité, de l'inconstructibilité des marges de retrait et de l'entrée en vigueur de la loi. Au chapitre des "conditions de la constructibilité", la circulaire aborde les questions de l'élaboration d'un projet urbain et de la traduction d'un projet d'aménagement dans un document d'urbanisme.

- Les principaux thèmes à traiter dans un projet urbain, la méthodologie à suivre, au regard de cette circulaire, sont les suivants :
 - il s'agit de conditionner l'urbanisation des entrées de ville à une réflexion globale sur la qualité des espaces et leur relation à l'environnement ;
 - il est recommandé d'organiser un partenariat (communes concernées, état, collectivités locales, acteurs privés, propriétaires) et d'encourager les démarches intercommunales ;
 - la démarche "projet urbain" devra procéder à : un diagnostic finalisé du site ; une définition de sa vocation ; un choix quant aux modalités de réalisation (acteurs, échéanciers ...) ; un choix pour les solutions opérationnelles (notamment quant aux paysages).

Les critères de qualité sont appréciés par rapport : aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale (identité, matériaux, couleurs et formes), à la qualité de l'urbanisme et des paysages (liaisons aux quartiers existants, mixité des fonctions, qualité des espaces publics).

Cette problématique concerne ici la RD 934 mais la règle spécifique ne s'applique pas, le linéaire construit apparaissant comme continu.

*

* *

B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX

- **Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour la révision du plan local d'urbanisme :** (délibération du 26 mars 2009)
 - assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et la préservation de l'espace pavillonnaire ;
 - réaménager le centre ville, afin de redynamiser le commerce de proximité ;
 - prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures ;
 - protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages ;
 - préserver les activités économiques, existantes et potentielles.
- **Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable sont les suivantes :**
 - développer la centralité de la ville et soutenir l'offre en équipements divers ;
 - reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits ;
 - favoriser l'implantation d'éco-constructions ;
 - définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emploi et d'équipement publics.
- **Rappels quant aux conclusions de l'analyse territoriale : Vaires-sur-Marne se caractérise par :**
 - *Une « trame verte », représentée par les cœurs d'îlots, les espaces verts des opérations d'habitat collectif, les espaces publics, les boulevards plantés, les plantations de rives et le Bois de Vaires.*
 - *Une « trame bleue », représentée par la Marne et le canal de Chelles, la base régionale de loisirs et l'étang de la centrale EDF.*
 - *Une coupure urbaine majeure représentée par la ligne de chemin de fer, qui scinde le tissu construit en deux entités, lesquelles ne communiquent entre elles que par le pont de l'ancienne RD 34a.*
 - *Des éléments de centralité disséminés le long de l'ancienne RD 34a, avec un pôle central où le potentiel de développement de la gare paraît sous utilisé.*
 - *Une accessibilité routière restreinte, orientée vers Chelles et avec une desserte indirecte vers l'A 104, par des voies fréquemment saturées (RD 934 - 21 000 v/j, RD 34a - 13 000 v/j).*
- **Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre).**

*

* * *

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs par thèmes.

1 : Démographie et logement, activités.

- Le cadre défini par le Contrat de Développement territorial : (loi no 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Décret no 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial).

Vaires-sur-Marne appartient au CDT Est Parisien - Cité Descartes. Les enjeux identifiés sont les suivants (source : préfecture de région 23 janvier 2012) :

L'ambition du projet « cluster de la ville durable » est de faire émerger dans l'Est parisien un pôle économique et urbain de réputation mondiale, centré sur le développement urbain durable.

- Une ambition déclinée en plusieurs objectifs stratégiques :

Développer un pôle compétitif au sein de la région capitale dans le domaine des nouvelles technologies environnementales, des nouveaux matériaux et des éco-industries en général, dans un contexte où l'évolution du marché mondial, lié à ces activités, sera extrêmement rapide;

Créer un cluster de la ville durable et du développement urbain autour de la cité scientifique Descartes qui en sera le cœur avec ses 1200 chercheurs et ingénieurs dans les domaines du génie civil et urbain, génie de l'environnement, nouveaux matériaux, énergie, infrastructures de services, etc..;

Réussir au travers d'un tel pôle le rééquilibrage à l'est sur la base de deux conditions, celle de l'existence d'un vecteur économique puissant, celle de la liaison par un réseau de transport performant du territoire à l'international par le biais des deux aéroports (Roissy-CDG et Orly);

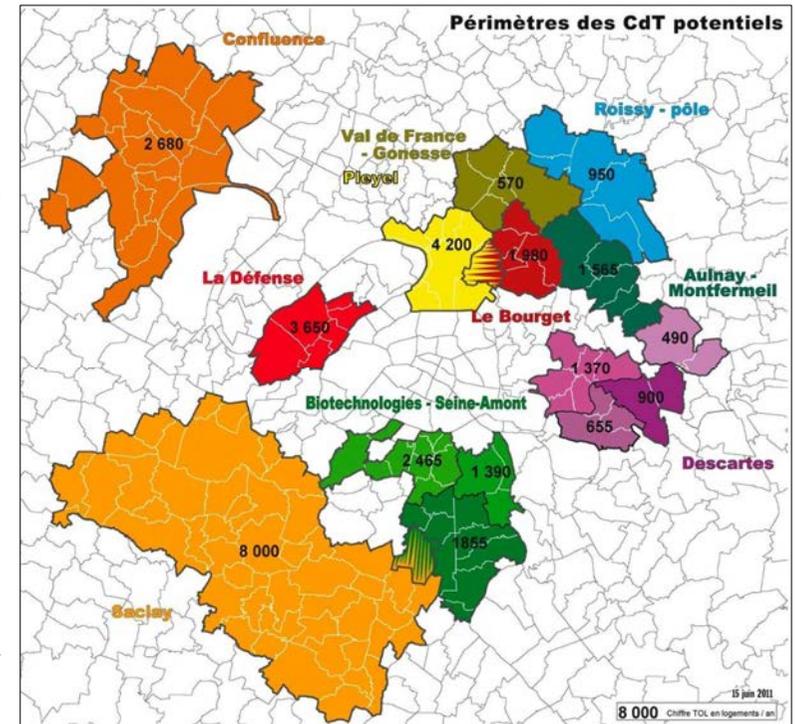
Faire du territoire une vitrine des excellences françaises et un champ d'expérimentation hors du commun inspirant notamment l'opération de restructuration du territoire voisin de Clichy Montfermeil ;

A partir du tissu urbain existant, développer à terme un ensemble urbain cohérent dans un environnement de référence au plan environnemental et technologique.

Le projet de cluster de la ville durable prend tout son sens avec l'accessibilité renouvelée du territoire qu'offrira le réseau grand Paris express ; le secteur est doublement concerné par ce projet de transport : « l'arc « grand est » et l'arc « est proche ». L'environnement des futures gares du réseau fera l'objet d'efforts particuliers en matière de qualité urbaine et de nouvelles mobilités.

Quatre projets de territoires partagés avec l'Etat, les collectivités et les acteurs économiques permettront d'atteindre ces objectifs :

Autour de la cité Descartes, cœur scientifique du territoire, avec les communes de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne et le SAN du Val Maubuée



Avec les communes de Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny-sur-Marne, déjà mobilisés autour d'une proposition commune de gare de la nouvelle rocade du Grand Paris sur l'emprise de la Voie de Desserte Orientale (VDO)

Avec les communes de Chelles et Vaires-sur-Marne et la communauté d'agglomération de Marne et Chantereine

Avec les communes de Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, le Perreux-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne et Neuilly-Plaisance.

Ces projets de territoires partagés seront mis en cohérence par un schéma d'ensemble afin de tirer le meilleur parti des complémentarités entre les différents pôles du cluster.

L'objectif de construire 70 000 logements par an, dans le cadre du Grand Paris, se décline comme suit : 35 000 logements pour les besoins actuels (avec 0,66 % par an dans le secteur de Marne-la-Vallée), 25 000 logements pour l'accueil de nouveaux habitants, 10 000 logements au titre du Grand Paris.

Cela se traduit par exemple, pour Chelles-Vaires, par la construction de 490 logements par an, dans le cadre du P.L.H. A plus long terme, le CDT va se traduire pour Vaires par 1 200 logements de plus, soit 80 logements par an échelonnés sur 15 ans [au prorata de l'agglomération : $490 \log \times 15 \times 12\,200 / 75\,600$].

- Evaluation de la capacité d'accueil :

• **Le logement :** Concernant le P.L.H, se pose la question de la compatibilité du P.L.U avec la programmation engagée pour 2010 – 2012 (soit 290 logements neufs dont environ 80 logements aidés). Le programme du P.L.U sera au minimum de 110 logements sur le site France Télécom et 170 sur le terrain NAVATTE, le reste s'implantera dans des opérations plus petites : boulevard de Lorraine, rue de la Gare, etc.

Le projet concernant le site France Télécom prévoit 16 logements sociaux et les logements dans l'EPAD représentent l'équivalent de 25 logements sociaux (sur un total de 110 logements).

La Mairie ne poursuit pas un objectif démographique en tant que tel, mais les quelque 300 logements engagés à ce jour sont une réalité à prendre en compte, laquelle déterminera une population donnée. Concernant les perspectives à plus long terme (10 à 15 ans), l'objectif est de *construire ensuite 80 logements par an échelonnés sur 15 ans.*

L'évolution démographique prévue peut s'expliquer par une augmentation significative du nombre de résidences principales : + 9 % en 5 ans (durant la période 1997 – 2012).

A *contrario* cette augmentation n'est pas suffisante pour impliquer à elle seule les évolutions démographiques futures, lesquelles seront en effet imputables aux mutations de propriétés (avec une nouvelle population arrivante), comme à la décohabitation (diminution de la taille moyenne des ménages), lesquelles porteront sur les quelque 4 900 logements recensés en 2007, représentant **92 %** du parc de logements de 2012.

- Calcul théorique de l'incidence démographique :

Dans cette incertitude quant aux évolutions de la population actuelle, on ignore ce que sera le taux d'occupation des logements à échéance du P.L.U : on peut toutefois le supposer compris entre 2,3 et 2,4 habitants par résidence principale.

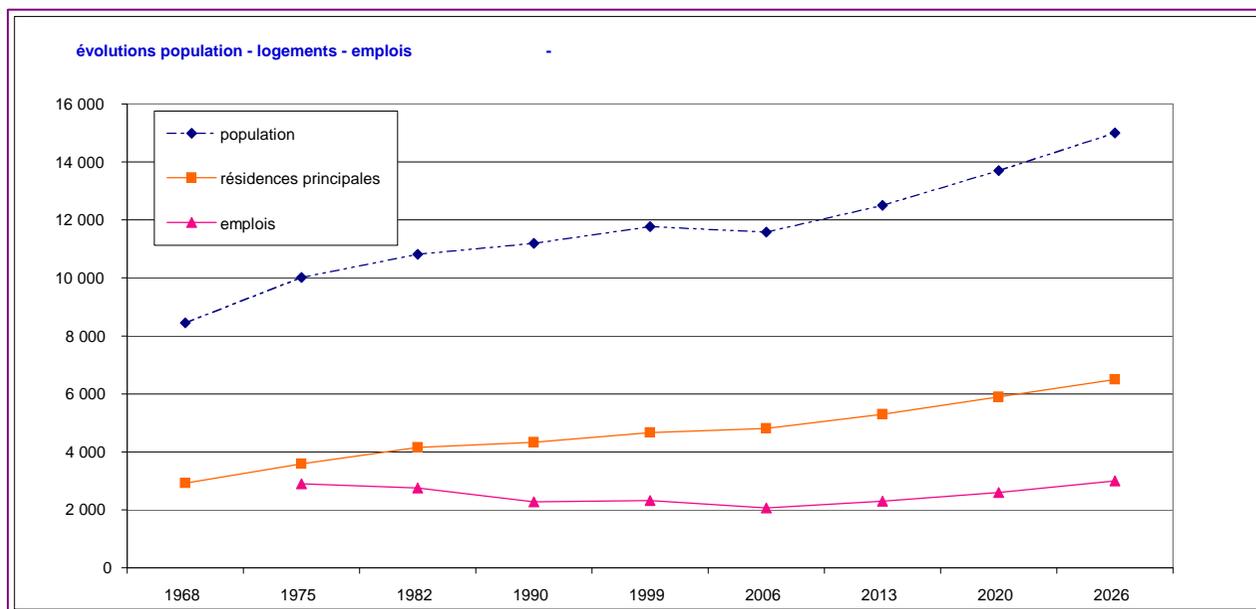
NOTA Bene : le taux d'occupation des résidences principales était de 2,50 habitants /logement en 1999, de 2,39 en 2006 et de 2,42 en 2007. Outre les 170 logements prévus sur le terrain NAVATTE et 110 sur le site France Télécom, on retiendra, par hypothèse, *la réalisation de l'ordre de 1 200 logements de plus à échéance de 20, dans le cadre du contrat de développement territorial.*

HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES A 2026		Taux d'occupation 2,30	Taux d'occupation 2,35	Taux d'occupation 2,40
A	population des ménages 2007	11 746	11 746	11 746
B	nombre de résidences 2007	4 862	4 862	4 862
C	logements construits 2007 - 2011	470	470	470
D	hypothèse logements construits 2011 à 2026	1 200	1 200	1 200
E	total des logements B + C + D en valeur approchée ¹	6 500	6 500	6 500
population à échéance du P.L.U : E x taux		15 000	15 300	15 600

• Concernant les activités :

Consciente de la nécessité de développer l'activité économique dans la commune, la Municipalité souhaite permettre – dans le contexte communautaire – :

- le développement et la réaffectation (ZAC) du site de la centrale EDF,
- l'accompagnement du développement dans la ZAC du Triage,
- la revitalisation du centre-ville, sous l'égide d'une étude menée par la CCMC,
- le développement de la base régionale de loisirs, dans le contexte d'une requalification du site.



¹ Attention : cette valeur est sans doute donnée par excès ; elle n'intègre pas le « renouvellement » du parc de logements. Or, celui-ci était de 10 logements par an en moyenne entre 1982 et 1999. *Mais le « point mort » démographique est principalement dû à la décohabitation (diminution de la taille moyenne des ménages).*

2 : Equipements et transports :

Transports :

Vaires-sur-Marne doit avant tout, en termes de fonctionnement des transports, gérer la coupure majeure que représente la ligne SNCF. Celle-ci crée en effet un *tropisme* des déplacements vers le Nord ou le Sud, selon les quartiers.

- L'objectif majeur du P.L.U est d'intégrer un réseau de circulations douces, entre le centre et les quartiers, comme entre les pôles de centralité.

Cet objectif est traduit par un réseau d'itinéraires, reliant les périphéries au centre-ville sur des cheminements sécurisés. Il est figuré dans la suite du rapport de présentation (page 139).

L'avenue du Château et l'avenue des Fusillés sont programmées pour être aménagées en circulations douces, avec pistes cyclables. Un aménagement des bords de Marne, de Pomponne à Chelles, doit être achevé en 2010 (création d'une « voie verte » sur les communes de Chelles et Vaires-Sur-Marne).

Quant aux transports, il conviendrait d'imposer aux entreprises d'établir leur plan de déplacements et de traiter dans le P.L.U de la question des livraisons.

- Rappel des objectifs proposés en termes de plan de déplacements dans le PADD :

Mieux relier les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ». Assurer la rotation du stationnement des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants. Favoriser le développement des transports en commun.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite. Développer les moyens d'accès à Marne-la-Vallée. Favoriser l'utilisation de la voie fluviale.

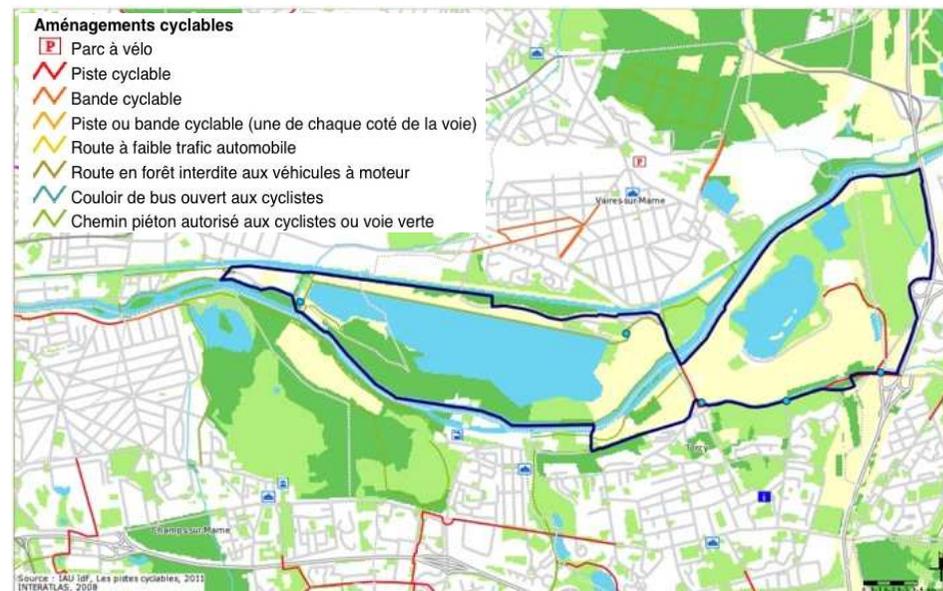
Equipements :

Les perspectives de développement démographique (en tenant compte des opérations programmées), soulèvent la question de l'offre en équipements.

- Prévisions 2011 / 2012 (de sources communales et sur la base des logements prévus au PLH : livraisons prévues en 2009, 2010 et 2011 - 2012) :

- école maternelle : 566 élèves, soit (sur 5 300 logements) **0,107** élève par logement.
- école primaire : 871 élèves, soit **0,164** élève par logement.

Pour 2011 - 2012, on observe une relative augmentation de ces taux : une hausse de 6% (à nombre de logements constant) pour les maternelles, et de 3,5% pour les classes primaires. Pour une hypothèse de 5 900 logements à moyen terme, les effectifs prévisibles en 2020 seraient comparables (en valeurs hautes) aux effectifs actuels : $5\,900 \times 0,10 \approx 630$ élèves en maternelle, $5\,900 \times 0,16 \approx 940$ élèves en primaire.



3 : Environnement, espaces naturels

- La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels, ni de densifier la périphérie résidentielle de façon désordonnée, ce qui justifie d'une part, de restructurer et de densifier le centre-ville, d'autre part, de développer une trame verte d'agglomération et des liaisons douces.

- Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :

- mener une politique d'aménagement de l'espace public pour paysager les entrées de ville,
- organiser la requalification des espaces publics centraux (esthétique, fonctions),
- préserver la densité végétale des parcelles privatives et la typo-morphologie architecturale du bâti.

- **La trame verte :**

Le constat, concernant le patrimoine paysager, est que la ville ne comporte pas à proprement parler de nombreux « arbres remarquables » – hormis quelques arbres rares en termes de développement (érables, chênes) ou d'essences, tel le Ginkgo Biloba, par exemple.

L'intérêt de la composition urbaine de Vaires-sur-Marne réside plutôt dans une densité végétale diffuse mais omniprésente, liée aux parcs boisés des quartiers d'habitat collectif ou aux cœurs d'îlots (le plan de *ville nouvelle* de Vaires – au sens des années 1900 - s'y prête). C'est cette présence de *cœurs verts* qui mérite l'attention.



Concernant la notion de trame verte, l'accent est mis sur l'importance des espaces verts publics et privés ; par exemple, le plan d'eau du centre EDF sera intégré à la coulée verte définie par la Ville. De même, il a été convenu de protéger les arbres d'alignement (mais pas sous forme d'espaces boisés classés).

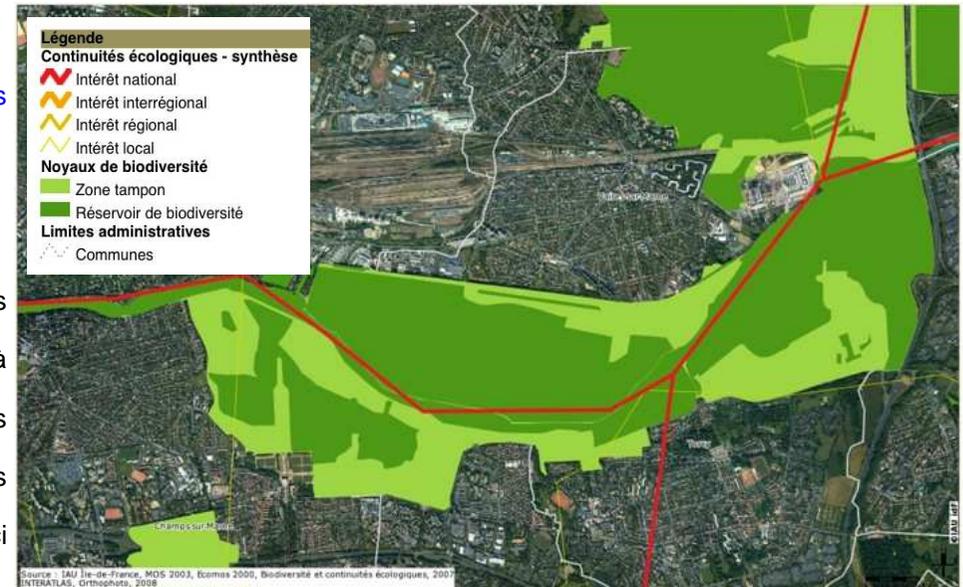
- Trois principes ont été retenus :

- préserver les cœurs d'îlots dans le tissu construit (la « densité végétale »),
- imposer un pourcentage de terrain non imperméabilisé,
- déterminer les secteurs qui pourraient être densifiés et y fixer des règles spécifiques (outre les deux sites déjà identifiés : France Télécom, NAVATTE).

- **L'architecture :**

Cette question fait l'objet des orientations suivantes :

- il apparaît nécessaire d'imposer des continuités dans les styles architecturaux ;
- l'accent est mis sur la nécessité d'une harmonie architecturale (figure déjà dans le P.L.U actuel ; reprise dans la « charte habitat ») ;
- identifier les grands axes plantés et les petites rues – la largeur des voies étant à prendre en compte pour déterminer les hauteurs des constructions ;
- il est opportun de classer certains arbres dans la ville, d'identifier les arbres remarquables ;
- les constructions en meulière peuvent être préservées – celles-ci contribuant à la qualité de vie dans la ville.



Quant aux formes urbaines à promouvoir, l'objectif est de gérer les liaisons entre les immeubles hauts et les pavillons. Il est aussi de renouveler la ville de façon progressive, les opérations importantes, réalisées dans le passé, ayant eu pour effet de créer des « appels d'air » dans les évolutions démographiques. L'objectif principal est ainsi d'empêcher que des opérations immobilières n'enclavent les petits pavillons, et que les marges de recul soient incohérentes le long d'une même voie.

- Un état des différentes typologies architecturales des constructions d'habitation a été effectué, l'objectif étant de s'en servir comme guide de recommandation.

En fin de volume est présenté un document relatif au patrimoine paysager de la ville, identifiant les arbres remarquables et les architectures singulières, ainsi qu'un commentaire de plusieurs photographies, établissant une typologie des architectures présentes à Vaires-sur-Marne.

Concernant les typologies architecturales, celles-ci s'établissent selon les catégories suivantes :

- Architecture commerciale : une gestion de la qualité des devantures est à mettre en question.
 - Architecture Industrielle : la ZI de la Trentaine représente l'une des entrées de la ville ...
 - Architecture utilitaire : la Poste, la gare. L'effort consenti en termes de composition paraît faible.
 - Les logements collectifs : du "moderne" au style Auguste Perret, au néo-classique, au néo-rural, etc.
 - Le « geste » architectural : des réussites comme le collège René Gossigny.
 - Du bâti ancien à réhabiliter : dans le Vieux-Vaires, principalement.
- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principes de zonage.

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages 115 et suivantes).

Les fondements du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : mutation des terrains France Télécom, NAVATTE, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : les quartiers d'habitat collectif.
- zone UC : l'habitat intermédiaire (individuel).
- zone UD : les équipements collectifs.
- zone UE : a été supprimée, en raison du faible potentiel de densification estimé,
- zone UX : dominante d'activités.
- zone UZ : exploitation de la voie d'eau.
- zone N : les espaces boisés et protégés (avec plusieurs secteurs spécifiques ...).

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

Pour la zone UA, les ajustements réglementaires sont basés sur les objectifs suivants :

- adapter les coefficients d'occupation des sols,
- prévoir des zones de transition en termes de hauteur,
- limiter les hauteurs sur les voies secondaires,
- reformuler la règle avec une hauteur exprimée au faîtage,
- préconiser que les panneaux solaires soient non visibles de la rue (sauf contrainte technique),
- adapter les obligations en termes de stationnement.

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

- Le PADD (débattue au sein du conseil municipal le 28 avril 2011 puis le 24 avril 2012) a permis de faire émerger plusieurs constats et orientations :

- [2.1 Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics :](#)

- Constat : (Les causes)

Une attractivité du territoire liée à la richesse et à la diversité de son site naturel (forêt, vallée), comme au caractère souvent qualitatif de son urbanisme. Une attractivité liée à la proximité vis-à-vis de la « Petite Couronne » et des centres urbains proches (Chelles, Marne-la-Vallée), à la desserte ferrée et autoroutière (A104, via les RD 934 et RD 34a). Une augmentation régulière de la population depuis 1982, avec une tendance à la stabilisation jusqu'en 206 - 2007.

- Une population qui se stabilise en valeurs absolues, mais une structure démographique marquée par une tendance régulière à l'accroissement des plus de 60 ans en pourcentage, depuis 1982 :

- une augmentation tendancielle des 40 à 59 ans qui s'arrête en 1999,
- une diminution de la taille moyenne des ménages (2,62 en 1982, 2,40 en 2006), à son étiage ?
- un indice de jeunesse encore supérieur à 1, en 2006 ($< 20 \text{ ans} / > 60 \text{ ans}$, soit $2833 / 2422 \approx 1,17$).

Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...). Une offre locative forte (36 % en 2006 et plus de 20 % de logements sociaux), mais une diversité dans la taille des logements sans doute insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 36,8 % ; contre 42,0 % dans le canton.

Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants en 2006 (respectivement 43 et 229) qui représente encore un réel potentiel en termes d'augmentation des résidences principales.² Un nombre de logements antérieurs à 1949 (26 % en 2006), qui constitue un potentiel pour la réhabilitation.

Un besoin en équipement scolaire marqué par des effectifs peu nombreux (en 2008 / 2009) :

- école maternelle : 501 élèves, soit (sur 4 800 résidences principales) 0,10 élèves par logement.
- école primaire : 740 élèves, soit 0,15 élèves par logement.

Un nombre d'emplois en diminution, et conditionné par l'enjeu majeur que représente le succès de la ZAC communautaire projetée sur le site EDF.

Un plan local d'urbanisme qui ne présente plus que des espaces de renouvellement urbain.

Un site de gare sous-utilisé, notamment en termes de développement économique (commerces, bureaux, services)

Un projet de contrat de développement territorial avec l'Etat qui étend la programmation de logements pour une période de 15 ans. Celui-ci va se traduire pour Vaires-sur-Marne par la construction de 80 nouveaux logements en moyenne sur 15 ans après la réalisation du P.L.H en cours (2013).

² Le nombre de logements vacants nécessite d'être analysé.

- Impacts : (Les effets)

Un risque d'accroissement de l'augmentation des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel.

Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...): quel niveau de population en 2015 - 2020, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

Durant la période 1982 – 2006, on observe de façon synthétique : 660 résidences principales et 754 habitants supplémentaires : l'incidence est donc de 1,14 habitant supplémentaire par nouvelle résidence principale. Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements.

Un risque à maîtriser, en ce qui concerne la vitalité économique de la ville.

Un effort de construction est à engager au-delà du PLH actuel, dans une optique de densification et de diversité de l'habitat.

- Objectifs : (La politique à mener)

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).
Faciliter la réhabilitation des logements anciens (1 300 en 2006) et vacants (229 en 2006).

Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations.
Promouvoir le renouveau économique de la ville, dans le cadre communautaire.

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (équipements orientés vers la demande des jeunes ménages ?).

Rechercher des sites de densification dans des secteurs facilement maîtrisables et (ou) correctement desservis par les transports en commun : site de la gare, l'îlot Canal jusqu'au COSEC, etc. et y programmer des opérations de construction de logements.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner si nécessaire l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, l'action de l'Etablissement public foncier régional). Intégrer dans le P.L.U le parti d'aménagement de la ZAC d'activités.

Le projet de densification du pôle gare pourra se traduire par des réalisations obéissant aux mêmes principes que ceux qui ont permis la réalisation de l'opération du terrain France Télécom, à savoir : la maîtrise foncière, la densification et la diversité de l'habitat. De même, la requalification de l'îlot Canal jusqu'au COSEC représente un objectif à mettre en oeuvre dans un contexte de développement et de renouvellement urbain.

2.2 Développer la centralité de la ville et l'activité économique (commerces, services, espaces publics) :

- Constat : (Les causes)

Un nombre d'emplois qui diminue régulièrement depuis 1975 (de 2 900 emplois en 1975 à 2 063 en 2006), mais un « taux d'équipement » (au sens des inventaires communaux DATAR), qui reste stable. Mais aussi une polarisation de plus en plus importante des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (que l'on appelle « évasion commerciale »).

Le site de la gare est sous-utilisé, en termes de potentiel de développement.

La centralité de Vaires n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 12 000 habitants : les sites commerciaux sont aujourd'hui soit sous dimensionnés (Place du Gal de Gaulle), soit relativement disséminés aux franges de la ville.

- Impacts : (Les effets)

L'évasion commerciale des habitants contribue à fragiliser le commerce local. La réelle diversité commerciale et de services contribue toutefois à placer la ville parmi les plus attractives, pour des ménages à la recherche d'un logement en milieu « résidentiel » et proche de Paris.

Cette centralité est aussi par nature fragile, et nécessite un accompagnement en termes de politique d'aménagement, pour faciliter le maintien et le développement des commerces : « d'abord, ne pas nuire ».

- Objectifs : (La politique à mener)

Aménager (ou reconfigurer) l'espace public et réguler le stationnement de manière à faciliter l'accès aux commerces et services.

Soutenir la démographie, de manière à conserver un potentiel de consommateurs ...

Conforter et si possible développer les activités économiques locales déjà présentes, afin de renforcer le tissu social de la ville (et la fréquentation des commerces).

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Extrait article L 123-1 : (les plans locaux d'urbanisme peuvent) « 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; »

Quelle programmation, en termes de travaux d'aménagement ? Développer la zone industrielle (site EDF) et faciliter l'insertion d'activités professionnelles non nuisantes dans la ville.

*

* *

2.3 - Reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

- Constat : (Les causes)

Un site naturel boisé et de vallée, déjà identifié sur les cartes géographiques dès le XVIII^e siècle. Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents. Un espace naturel protégé identifié : Présence d'un site NATURA 2000 « Bois de Vaires-sur-Marne » et de trois Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique ou Floristique de types I « Bois de tilleuls et bassin de décantation », « Etang de Vaires sur Marne » et « Bois de Vaires sur Marne ». La partie est du bois de Vaires, appelée « Bois du Marais » est identifiée sur les cartographies en tant que « zone humide »

Les espaces forestiers représentent, de même que les cours d'eau, une richesse paysagère et biologique majeure.

L'espace construit de Vaires-sur-Marne se distingue aussi par configuration originelle de ville résidentielle urbanisée dès avant la première guerre mondiale, sur un plan radio-concentrique. Dans le détail, les entrées de la ville pèchent toutefois, au plan esthétique, par une faible valeur de l'image de « porte » : on est au contraire en présence d'un tissu construit sans monumentalité particulière ...

La ville est aussi caractérisée, principalement sur ses périphéries, par des quartiers de logements collectifs, à l'architecture souvent recherchée ... mais dont on peut regretter qu'ils ne soient pas situés plus près du centre.

- Impacts : (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (logement résidentiel, sport et tourisme ...), qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative très affirmée, en raison d'un traitement souvent attentionné des espaces publics et construits. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des implantations industrielles et des entrées de ville qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

- Objectifs : (La politique à mener)

Mettre à profit le potentiel d'attractivité de la ville pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois, identifier les arbres remarquables) et effectuer une évaluation environnementale du P.L.U.

Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » de la ville).

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens. Préserver les continuités écologiques.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités. Favoriser l'implantation d'éco-constructions.

2.4 Mettre en œuvre le plan local de déplacements :

- Constat : (Les causes)

- Le site construit de Vaires-sur-Marne est desservi par un petit nombre de points d'accès. Il est scindé par la voie ferrée ... et enserré entre la RD 934 et le bois de Vaires, au Nord, la gare de triage de Chelles-Vaires, à l'Ouest, et la Marne, au Sud.

La ville dispose d'un niveau important en équipements généraux. Toutefois, les équipements manquants contraignent les habitants à se déplacer à Chelles, ou plus loin. L'enjeu du nouveau P.L.U est de permettre une fluidité plus importante de la circulation, et en favorisant l'utilisation de moyens de transports alternatifs.

- Les principales voies de communication qui structurent le territoire communal :

- La RD 934 représente l'axe majeur pour la desserte routière de Vaires et une voie radiale du trafic régional. Elle marque la limite Nord du territoire. Elle permet en outre de rejoindre la Francilienne (A 104).

- L'ex RD 34a, depuis Torcy, au sud, jusqu'à Brou-sur-Chantereine et Chelles (par la D 934), au Nord-Nord-Ouest. Elle traverse la ville selon un axe Nord-Sud.

- La route des Carriers (ex. voie communale RD 34a) représente un itinéraire spécifique pour le trafic des poids lourds qui desservent la zone industrielle de Chelles-Vaires, dite de la Trentaine. Elle sert de déviation privilégiée pour de nombreux véhicules rejoignant le Sud de l'agglomération de Chelles.

- En matière de déplacements, plusieurs lignes de transport par bus permettent de relier, principalement, Vaires aux communes de Chelles, Brou-sur-Chantereine, Torcy, Émerainville, Roissy, etc.

Le réseau de transports collectifs, pour la commune de Vaires-sur-Marne, se compose de cinq lignes de bus réparties entre quatre transporteurs. Ce réseau se distingue entre les lignes de desserte internes de Vaires, essentiellement les lignes de transports scolaires, assurées davantage par la société Apolo 7, de celles des lignes structurantes, également gérées par cette même société, ainsi que par la société AMV et la RAPT, reliant ainsi Vaires aux principaux pôles environnants.

- Une offre en transports collectifs dont l'organisation doit être poursuivie : Il faut rappeler que 38 % des actifs empruntent les transports en commun pour leurs trajets domicile-travail. Ce moyen de transport représente le deuxième mode de déplacement après la voiture particulière, mais paraît faible au regard de la présence d'une gare SNCF.

- Les liaisons douces : Pour les actifs de la commune, la marche constitue le troisième mode de déplacements après la voiture particulière (4,8 %). Mais seulement 7,7 % des actifs utilisent ensemble la marche et les deux roues comme modes de déplacements pour leurs trajets domicile-travail.

Les habitants de Vaires ayant leur emploi sur place utilisent la marche et les deux roues pour 35 % des 850 allers-retours quotidiens liés au travail. Par ailleurs, 330 mouvements domicile-travail, à l'intérieur de Vaires-sur-Marne, s'effectuent en voiture. Cette réalité peut inciter à développer une réflexion en direction d'un maillage de circulations piétons-cycles.

- Impacts : (Les effets)

Une ville, au caractère résidentiel affirmé, qui dispose d'une desserte ferroviaire améliorable (avec un effet de limite de zone de tarification), et d'une accessibilité routière indirecte vers les axes autoroutiers.

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même de concurrencer efficacement la voiture individuelle ?

Une sécurité routière qui nécessite une attention constante, dans la traversée de la ville et notamment place du général de Gaulle.

- Objectifs : (La politique à mener)

Mieux relier les quartiers périphériques au centre, et poursuivre l'aménagement de « circulations douces ».

Assurer la rotation des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants (en faisant respecter la zone bleue). Favoriser le développement des transports en commun.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre-ville, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Développer les moyens d'accès à Marne-la-Vallée. Favoriser l'utilisation de la voie fluviale.

- Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Poursuivre l'étude d'un plan de liaisons, pour les transports en commun et les circulations douces, à l'échelon intercommunal.

(Intégrer le plan local de déplacements dans le P.L.U).

Aménager des circulations douces, fonctionnelles ou de loisirs. (Inscrire des emplacements réservés pour aménager les « liaisons douces » ?)

Les prescriptions de l'article 12 (stationnement) du règlement du P.L.U. : imposer une offre de stationnement suffisante (exemple : avec un minimum de 2 places extérieures - mais situées dans la propriété - plus une place couverte).

*

* *

3. Justification des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

- **Convention de Florence sur les paysages** : Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le PLU de Vaires-sur-Marne a pour objectifs dans son PADD de :

- *Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.*
- *Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » de la ville).*
- *Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens*

Une identification des arbres et du patrimoine bâti remarquable a été réalisée afin de veiller à leur protection.

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver les cœurs d'îlots de toute urbanisation, des règles spécifiques de recul définies en zone UA par rapport aux quartiers d'habitat individuel, etc.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989** : Les Etats se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement. La France s'est engagée à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

Le zonage du PLU permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois, identifier les arbres remarquables). Le classement des espaces boisés a été effectué en accord avec les objectifs de gestion du Document d'objectifs Natura 2000 (classement d'une partie du boisement en faveur du Grand Capricorne, et maintien en milieu ouvert d'une autre partie en faveur du Triton Crêté et de la Mégaphorbiaie eutrophe).

De plus, le projet de réaménagement de la base de loisirs porté par la Région Île-de-France attribue la gestion des espaces naturels à l'Agence des espaces verts. Un des objectifs prioritaires est de mettre en œuvre un projet exemplaire en matière de développement durable. L'ensemble du site est classé en zone naturelle.

La préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire fait partie des objectifs communaux.

- **Plan climat de la France 2009** : Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable (pages 35 et suivantes).

Le règlement du PLU favorise l'implantation de constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive ; et permet l'utilisation du bois dans les matériaux de construction. Il permet également l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur s'ils ne sont pas visibles de la rue.

Extrait de l'article 11 – aspect extérieur des zones urbaines :

« 6 - Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable. »

De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment de l'application de la charte contenue dans le programme local de l'habitat. Le développement des transports en commun, de même que des circulations douces, vont également dans ce sens.

- **Stratégie nationale de développement durable 2009-2013** : Elle définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

L'aménagement du territoire est identifié comme levier pour relever le défi n°1 « Changement climatique et énergies », le défi n°2 « Transports et mobilité durable », le défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles », le défi n°5 « santé publique, prévention et gestion des risques » et le défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale ».

Le présent PLU répond au défi n°1 en permettant l'installation dans le territoire communal d'éco-constructions et d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et pompes à chaleur (cf. justifications du paragraphe précédent). Le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment de l'application de la charte contenue dans le programme local de l'habitat. Le développement des transports en commun, de même que des circulations douces, vont également dans ce sens.

Le PLU de Vaires-sur-Marne prévoit le développement des transports en commun et des circulations douces. L'application de la charte du PLH va également dans le sens du défi n°2 « Transports et mobilité durable ».

La prise en compte du défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles » s'inscrit dans l'objectif du PADD de préservation des continuités écologiques et dans le zonage du document (cf. paragraphe Convention de Berne).

Concernant le défi n°5, les orientations du P.L.U sont neutres quant à l'exposition de la population au risque d'inondation (application du PSS, dans l'attente du nouveau PPRI). Le P.L.U respecte le zonage réglementaire et les prescriptions des plans de prévention.

Au sujet du défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale », la commune de Vaires-sur-Marne comporte plus de 20% de logements sociaux au sein de son territoire, et continue de mettre en place des programmes de logements sociaux.

B - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :
 - les zones urbaines dites zones U (UA, UC, ...), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;
 - les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (AU, A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone UA :**

Il s'agit de zones centrales comportant un habitat mixte accompagné de commerces et de services. Elles présentent une densité assez forte et les constructions sont en règles générales édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

- UAa - quartier "Gare"
- UAb - quartier "République"
- UAd - quartier "Vieux Vaires"
- UAf - quartier "Libération"
- UAg - entrée Sud de la Ville.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur (zone UA) : application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations). Ajouts de règles qualitatives à l'article UA.11. Simplification des règles de stationnement. Suppression du C.O.S en secteurs UA a et UA b. Suppression des secteurs UA c et UA e, en raison de leur faible rôle structurant dans l'offre commerciale.

Justification de la suppression du C.O.S en secteurs UA a et UA b : La question se posait de la cohérence interne des règles actuelles du P.L.U : si une emprise au sol de 0,75 peut se comprendre au regard des propriétés existantes, il reste que cette emprise, combinée avec une hauteur de 12 mètres (soit 4 niveaux), dégage un C.O.S potentiel de l'ordre de 4 x 0,75 x 0,80, soit 2,40 à 2,50 (et non 1,60).

Le C.O.S de 1,60 du P.L.U initial, en zones UA a et UA b, vient donc en restriction des règles de hauteur et d'emprise au sol : avec un tel C.O.S soit on n'utilisera pas toute l'emprise au sol autorisée, soit on n'utilisera pas toute la hauteur plafond (ou un mixte des deux). Donc si l'on se fixe comme objectif de favoriser un épannelage homogène le long des rues, la question d'une diminution de la règle d'emprise au sol se pose, qui favoriserait aussi une plus forte densité végétale.

Conséquences d'un C.O.S de 1,60 (C.O.S actuel de la zone UA a), en prenant pour exemple quelques parcelles situées sur la place Charles de Gaulle et les boulevards Jean-Jaurès et de Lorraine.

La situation est la suivante :

- l'emprise au sol autorisée est de 75 %, ce qui correspond à la fourchette haute des emprises au sol constatées en zone UA,
- la hauteur autorisée est de quatre niveaux y compris le comble (si l'on retient le plus petit dénominateur de la Commission ...).

Sur le linéaire étudié, les emprises au sol constatées varient de 40 % à 75 %. Selon le C.O.S applicable, la hauteur effectivement autorisée variera donc de R + 1 à R + 3, ce qui donnerait un résultat discutable.

L'objectif étant une harmonie des hauteurs de façades, la solution retenue a donc consisté à supprimer le C.O.S et à privilégier la règle de hauteur maximale. Concernant le C.E.S (coefficient d'emprise au sol), celui-ci a été limité à 50 %, en prévoyant des exceptions pour les constructions qui atteignent ou dépassent cette emprise.

- **La zone UB :**

Il s'agit de zones périphériques comportant un habitat collectif de types distincts. Chaque zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement lui donnant un caractère propre qui doit être maintenu. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en *six* secteurs :

- UBa - quartier de l'Aulnay
- UBb - quartier E.D.F.
- UBc - quartier des Pêcheurs (HLM)
- UBd - quartier Paul Algis
- UBe - quartier du Bois de Vaires
- UBf - quartier des Pêcheurs (ECOLES).

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Dans le secteur UBf (quartier des Écoles des Pêcheurs), l'emprise au sol ne pourra excéder 80 %, et pour le secteur UBe (quartier du Bois de Vaires), elle ne pourra excéder 40 % (sauf équipements publics). La valeur du C.O.S est fixée à 0,70 dans les secteurs UBa, UBb et UBd. La valeur du C.O.S est fixée à 0,90 dans le secteur UBc et à 1 dans le secteur UBf. Pour le secteur UBe, il n'est pas fixé de COS. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics de superstructures et d'infrastructures.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U :*

il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations). Ajouts de règles qualitatives à l'article UB.11. Simplification des règles de stationnement.

- **La zone UC :**

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de type pavillonnaire réalisé en ordre discontinu. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

UC : Ensemble de la zone, à l'exception des secteurs ci-dessous :

- UCa : quartier des Rossignols,
- UCb : Quartier des Pêcheurs,
- UCc : Quartier des Châtelaines,
- UCd : Quartier du Domaine de Vaires.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations). *Interdiction des constructions en « second rang », de manière à préserver les « cœurs verts ». Limiter à 200 m² d'emprise au sol les constructions à usage d'habitation et les ensembles de constructions accolées. Limiter la hauteur maximale aux seules unités foncières présentant une largeur de façade continue minimale de 12 mètres sur l'alignement.* Ajouts de règles qualitatives à l'article UC.11. Simplification des règles de stationnement.

- **La zone UD :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements collectifs.

La zone est divisée en deux secteurs :

- Secteur UD a : Equipements publics et logements. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).
- Secteur UD b : Conformément au Schéma Directeur de Marne Nord, est destiné notamment à des équipements à vocation touristique. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations).*

- **La zone UE :**

Supprimée, en raison de la faible différence de vocation avec la zone UC (sauf en ce qui concerne le C.O.S).

- **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques ; selon les secteurs : industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de services. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'emprise foncière. Pour les secteurs UX c et UX f, cette valeur est fixée à 0,80. Pour les secteurs UX d, UX e, il n'est pas fixé de C.O.S. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Cette zone comprend quatre secteurs : (les secteurs UXa - Zone industrielle du Canal ; et UXb, zone industrielle du nord de la Gare, ont été supprimés) :

- UXc - Zone industrielle ouest dite de Vaires Chelles.
- UXd - Centrale thermique EDF.
- UX e, de reconversion partielle du site EDF.
- UX f, de diversification de l'usage des emprises ferroviaires.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *extension de la vocation du secteur UX e aux bureaux, services et locaux artisanaux. En secteurs UX d et UX e la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres, sauf adaptation justifiable au regard des techniques de production.*

- **La zone UZ :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'exploitation du canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly.(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *néant.*

*

* *

2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

*

* *

• **La zone N :**

Il s'agit d'une zone non équipée devant être protégée contre toute urbanisation, et qui doit conserver et augmenter si possible son caractère naturel. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en six secteurs :

- Na - Les Bois de Vaires et du Gué de l'Aulnay
- Nb - Le stade Roger Sauvage
- Nc - Quartier des Pêcheurs
- Nd - Bois de l'écluse
- Ne - *secteurs constructibles de la base régionale de loisirs de Champfleuri*
- Nf - La pointe de l'Ecluse.

La majeure partie du secteur Na et une partie du secteur Ne sont des espaces boisés classés.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

Autoriser dans tous les secteurs : Les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Autoriser :

Dans le secteur Na de la base régionale de loisirs uniquement : les installations nécessaires au fonctionnement de cet équipement, telles que les appontements et la tour d'arrivée du pôle sportif.

Dans le secteur Ne :

- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : logements de fonction, bureaux, commerces, hébergements et entrepôts.*
- *Les ouvrages en infrastructures et superstructures s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : appontements, ouvrages hydrauliques, cours d'eau artificiels, etc.*

L'emprise au sol maximale est fixée à 6 % dans le secteur Ne.

*

* *

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS (superficies en hectares)

ZONES	POS initial	première révision	deuxième révision	surfaces	PLU initial	surfaces	PLU révisé	surfaces
UA		7,49	UA a	8,58	UA a	8,58	UA a	8,58
			UA b	1,39	UA b	3,10	UA b	2,24
			UA c	1,08	UA c	1,08	UA c	
			UA d	4,94	UA d	4,96	UA d	4,92
			UA e	0,43	UA e	0,43	UA e	
			UA f	2,57	UA f	6,61	UA f	6,61
			total	18,99	total	27,16	total	24,75
UB		18,93	UB a	13,05	UB a	13,05	UB a	13,05
			UB b	3,80	UB b	3,80	UB b	3,80
			UB c	3,69	UB c	3,69	UB c	3,69
			UB d	2,10	UB d	2,10	UB d	2,10
			UB e	8,75	UB e	8,75	UB e	8,75
			UB f	3,12	UB f	3,12	UB f	3,12
			total	36,85	total	34,51	total	34,51
UC		113,61	UC	116,37	UC	112,99	UC	134,06
			UC a	1,85	UC a	1,83	UC a	1,83
			UC b	7,95	UC b	7,95	UC b	7,95
			UC c	2,66	UC c	2,66	UC c	2,66
			total	130,76	total	127,36	total	148,43
UD			UD	6,75	UD		UD	
			UD a		UD a	6,75	UD a	8,61
			total	6,75	total	13,77	total	12,74
UE			UE a	11,65	UE a	11,65	UE a	
			UE b	6,19	UE b	6,85	UE b	
			total	17,84	total	18,50	total	
UX		53,71	UX a	2,38	UX a	0,00	UX a	
			UX b	0,90	UX b	0,00	UX b	
			UX c	14,74	UX c	14,74	UX c	14,74
			UX d	39,05	UX d	15,37	UX d	13,97
			UX e		UX e	23,70	UX e	25,11
			total	57,07	total	81,03	total	81,04
UY		26,46		27,22	UY	0,00	UY	
UZ		22,25		44,96	UZ	44,94	UZ	44,79
zones U		242,45		340,44	zones U	347,27	zones U	346,26
NA		233,53		5,26		0,00		0,00
ND		126,02	ND a	75,83	N a	76,01	N a	213,84
			ND b	8,13	N b	8,13	N b	8,17
			ND c	8,81	N c	8,81	N c	8,81
			ND d	2,24	N d	2,24	N d	2,24
			ND e	169,18	N e	167,43	N e	30,75
			total	265,66	total	264,09	total	265,28
zones N		359,55		270,92		264,09		265,28
TOTAL		602,00		611,36		611,36		611,54
EBC		76,01		95,79	modification 2007	99,47		95,75

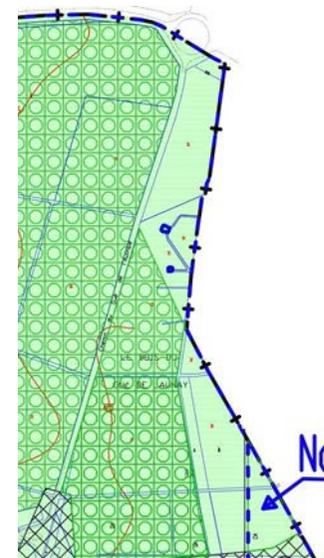
La superficie communale de 611 ha. est obtenue, pour le P.L.U, à partir d'une évaluation faite sur logiciel AutoCAD du cadastre numérisé, de même que les superficies des zones et des espaces boisés classés.

Les superficies du P.O.S (erronées dans le P.O.S antérieur) ont été réévaluées à la demande du commissaire enquêteur lors de la première élaboration du P.L.U.

Par ailleurs, dans le contexte de la révision du P.L.U, une réduction de la superficie des espaces boisés classés a été effectuée, à la demande de l'Agence des espaces verts de la Région (lettre du 27 juin 2011).

Cette réduction concerne :

- l'aménagement d'une percée visuelle depuis Noisiel (du parc jusqu'au canal de Vaires,- 1,29 ha),
- la réhabilitation de la zone humide du Bois du Gué de l'Aulnay (extrait de plan ci-dessous – 4,23 ha).



D : COMPATIBILITE DE LA REVISION DU P.L.U.

1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- **Compatibilité avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :** (rappel de la page 90)

• "Art. L. 121 - 1. - « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat :**

- Le P.L.U. met en place les outils pour développer ou reconvertir les zones d'activités existantes et résorber les friches industrielles, tout en favorisant la mixité urbaine quand cela est possible. Le P.L.U. prévoit des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs de la zone UA et en zone UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés ou urbanisables, laquelle s'élève à environ 220 ha, le rapport espaces constructibles (y compris les espaces de renouvellement urbain France Télécom et NAVATTE) sur espaces construits est de (3 / 220) 1,3 %. Cette valeur est suffisante pour permettre l'accueil de la population et des équipements nécessaires à un développement équilibré, compte tenu par ailleurs des possibilités de densification constatées dans la ville.

- L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité est rendue possible par le règlement.

Concernant le P.L.H, se pose la question de la compatibilité du P.L.U avec la programmation engagée pour 2010 – 2012 (soit 290 logements neufs dont environ 80 logements aidés). Le programme du P.L.U sera au minimum de 110 logements sur le site France Télécom et 170 sur le terrain NAVATTE, le reste s'implantera dans des opérations plus petites : boulevard de Lorraine, rue de la Gare, etc. Le projet concernant le site France Télécom prévoit 16 logements sociaux

et les logements dans l'EPAD représentent l'équivalent de 25 logements sociaux (sur un total de 110 logements). Concernant les perspectives à plus long terme (10 à 15 ans), l'objectif est de construire ensuite 80 logements par an échelonnés sur 15 ans, dans le contexte du contrat de développement territorial.

- limiter l'utilisation de l'espace (une utilisation économe et équilibrée des espaces) en :

- Préservant les activités agricoles : Sans objet, en l'absence d'espaces cultivés.

- Protégeant les espaces forestiers, les sites et les paysages naturel et urbain : Les espaces boisés sont protégés en raison notamment de leur valeur paysagère et biologique, de même que les espaces paysagers et récréatifs des plans d'eau.

- La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile :

Un Plan de Déplacements Urbains est en cours d'élaboration, à l'initiative de la communauté de communes, qui a permis de dégager la nécessité de retenir la mise en œuvre des actions suivantes :

- Améliorer l'offre et augmenter l'usage des transports collectifs,
- Favoriser les déplacements par les modes doux, à pied et en vélo,
- Augmenter la sécurité pour l'ensemble des utilisateurs de l'espace viaire.

- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol :

La Commune a fait réaliser un zonage d'assainissement : le rapport de présentation a été mis à jour en conséquence (pages 70 et 71).

La loi sur l'eau et ses décrets d'application demandent aux collectivités de définir les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ainsi que les zones où une maîtrise quantitative des eaux pluviales est nécessaire. *La définition de ces zones peut être réalisée soit par une procédure spécifique nécessitant une enquête publique, soit à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de plan local d'urbanisme.*

- La préservation des écosystèmes et des espaces verts :

La commune a pris en compte les dispositions de la loi en matière de protection et de mise en valeur des paysages en protégeant certains sites (Bois de Vaires, Forêt Régionale de Vaires, rives de la Marne) et en protégeant le tissu construit résidentiel par des règles architecturales adaptées.

Les boisements sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- La réduction des nuisances sonores :

Le document graphique n° 5.D.4 délimite les zones à l'intérieur desquelles un isolement acoustique s'impose pour les nouvelles constructions au titre de l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 et le règlement présente en annexe ledit arrêté.

- La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti :

Le rapport de présentation contient une analyse du paysage naturel et urbain, ainsi que la localisation et les descriptions des cônes de vues principaux. Un cône de vue particulier a en outre été défini dans le plan de zonage depuis la rive sud de la Marne (à la demande de l'agence des espaces verts).

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, pollutions et nuisances :

Le P.L.U., dans son règlement et dans le document graphique n° 5.D.3, prend en compte les dispositions du Plan des Surfaces Submersibles : *sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994.*

- Compatibilité avec l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

"En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le secteur N b (8,17 ha) est réservé à l'aménagement d'aires de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance.

Le secteur N c (8,81 ha) est réservé à l'aménagement d'espaces verts récréatifs et de jardins familiaux.

Le secteur N d (2,24 ha) est réservé à l'aménagement des constructions existantes, de même que le secteur Nf (1,47).

Le secteur N e (30,75 ha) est réservé aux aménagements ou les équipements d'activités de loisirs ou ludiques.

Dans ce secteur (affecté à la base régionale de loisirs), les droits à construire sont restreints, avec un coefficient d'emprise au sol de 6%. L'emprise au sol est fixée à 30 % dans le secteur Nb. Dans les secteurs Na de la base régionale de loisirs et dans le secteur Ne, la hauteur des constructions en leur point le plus élevé sera limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour l'édification de tours de contrôle, mâts, balises, antennes.

- Compatibilité avec le 12 ° de l'article L.123-1 :

La superficie minimale des terrains constructibles doit être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Aux termes d'une réponse ministérielle, par ailleurs (JO AN du 7 septembre 2004), cette "justification devra être explicitée clairement et doit correspondre à une situation "spécifique" (paysage remarquable, zone traditionnellement de grandes parcelles ...). A l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif".

- En zones UD, UX, UZ et N, il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

- Dans la zone UA, le minimum parcellaire est fixé à 250 m², ce qui correspond de toute évidence à la "fourchette basse" en termes de trame foncière dans ces quartiers anciens, et représente le minimum susceptible de permettre un accompagnement paysager des constructions, conformément aux dispositions de l'article UA 13. On notera que ce minimum parcellaire ne peut compromettre ni le renouvellement ni la densification de ces quartiers.

- Dans la zone UB (hors secteur UB f), le minimum parcellaire est fixé à 1 000 m², de manière à permettre le maintien du caractère verdoyant de ces opérations de logements collectifs, dans leur conception paysagère d'origine.

Cette obligation est aussi cohérente avec les "obligations de planter" définies à l'article UB 13.

- Dans la zone UC, le minimum parcellaire varie de 230 m² à 450 m² suivant les quartiers, de manière à conserver la forme urbaine de chacun, au regard de ce que l'on qualifiera comme son "urbanisation traditionnelle".

Cette superficie minimale répond aux caractéristiques de la trame foncière existante dans les secteurs ainsi délimités. On notera que la superficie moyenne des propriétés construites en zone UC ("l'urbanisation traditionnelle" de la zone) est supérieure à 500 m² : les minima ci-dessus correspondent donc – ici aussi - à une juste appréciation du caractère de la zone, et permet en outre – conformément à l'esprit de la loi SRU – une relative densification.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques actuelles de la trame bâtie et de la trame parcellaire, marquées par des quartiers à faible densité bâtie, formées de petits lotissements et de maisons individuelles édifiées sur des terrains de superficies variables, qui présentent une qualité paysagère, avec une densité végétale qui doit être maintenue. Cette obligation est aussi cohérente avec l'obligation de traiter les eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu maintenir un espacement entre les futures constructions dans le souci d'établir des implantations de bonne qualité paysagère en pérennisant le mode d'urbanisation pavillonnaire déjà réalisé sur les différents secteurs sous l'empire du précédent document d'urbanisme, en fixant ainsi une superficie minimale pour construire (CAA de Lyon - 6 mai 2008, publié au recueil Lebon).

- Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (15 décembre 2000) sont exposées en pages 75 et suivantes.
Les dispositions exposées en pages 139 et suivantes apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Vaires-sur-Marne.

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport. Le document graphique n°5.D.4.a localise les secteurs archéologiques.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance. (pièces n° 5.D.1 et 5.D.2 ; 5.D.3 pour le PSS et le PIG).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

- Compatibilité avec l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Sans objet.

2 : Comptabilité avec les Schémas Directeurs

- Avec le schéma directeur Régional d'Ile de France.
- Le schéma directeur de la région Ile-de-France a identifié le territoire communal de Vaires-sur-Marne :
 - d'une part en "espaces paysagers ou espaces verts", pour les abords de la Marne, et en "bois et forêts", concernant le Bois de Vaires et la Forêt régionale ;
 - d'autre part en espace urbanisé, pour ce qui est de la Ville, y compris le site de la centrale EDF.

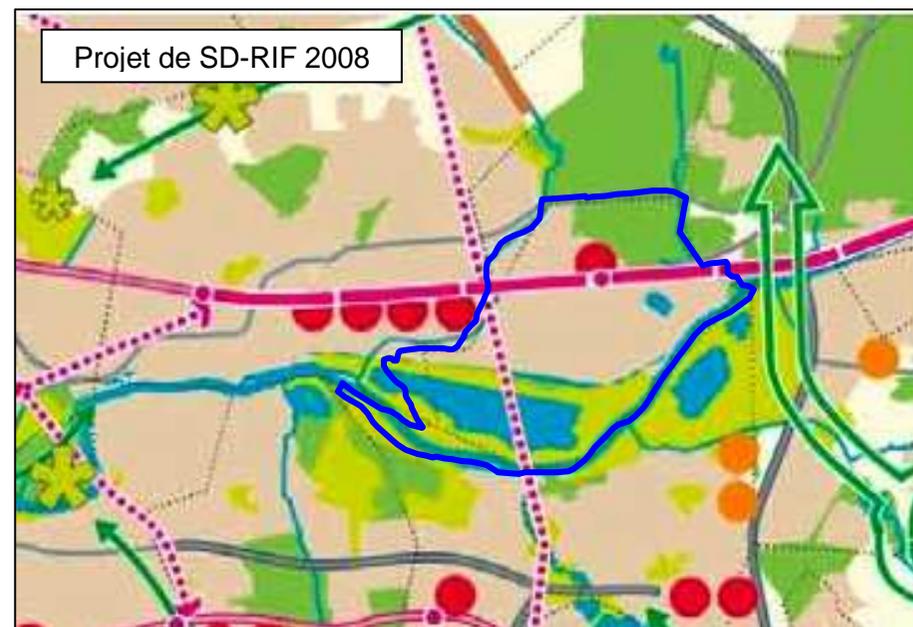
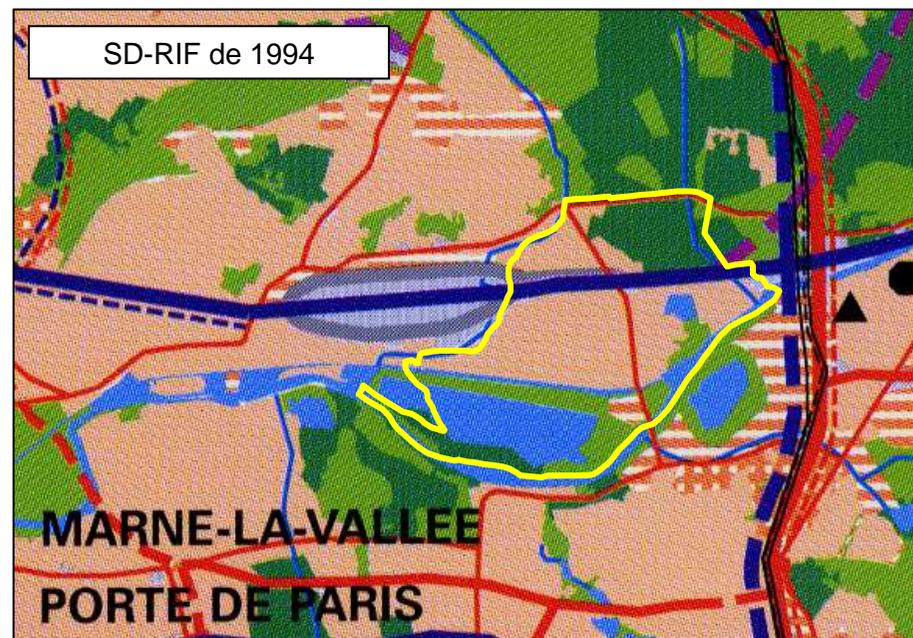
Une délimitation « d'espaces partiellement urbanisables » ne concerne qu'un site, identifié à l'est de la base régionale de loisirs. La gare de triage de Vaires-Chelles est par ailleurs cartographiée en « emprise technique ».

Les principaux plans d'eau sont cartographiés : la base de loisirs et la « fosse d'emprunt », dans le site EDF (identifiée par ailleurs comme ZNIEFF), de même que la Marne et le canal latéral.

- Le plan local d'urbanisme de Vaires-sur-Marne est compatible avec les dispositions du SD-RIF approuvé :
 - Il limite l'urbanisation au remplissage du tissu construit et à l'espace partiellement urbanisable.
 - Il identifie en espaces naturels (zone N) le bois de Vaires et toute la boucle de la Marne.
 - Il classe les principaux boisements au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

L'absence de classement, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, de l'extrémité Est du bois de Vaires se justifie par la nécessité de reconstituer un espace naturel non boisé (lettre de l'agence des espaces verts, du 27 juin 2011). Ce choix est rendu possible par la légende du nouveau SD-RIF (« espaces boisés ou naturels »), laquelle n'impose pas nécessairement ce type de classement puisqu'elle identifie aussi les *espaces remarquables à caractère naturel ou d'intérêt écologique*.

- Extrait du schéma directeur régional au 1 / 50 000 ème



Le déclassement de la partie Est du Bois de Vaires est compatible avec le SD-RIF. L'application du DOCOB (zone Natura 2000) implique ce déclassement.

(compte tenu de la faible superficie à déclasser – 4,23 ha - au regard de la surface totale du Bois de Vaires soit 95 ha et a fortiori au regard de la superficie de l'ensemble formé avec le bois de Brou, soit 420 ha = soit 1 %).

- Avec le schéma directeur de Marne-Nord.

NOTA : le schéma directeur local, dit de « Marne Nord », est caduc depuis le 14 décembre 2010. Un schéma de cohérence territoriale est à l'étude et le rapport sera complété sur ce point en fonction de l'avancement de ces réflexions.

3 : Comptabilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (Article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. " Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques " (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et " la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (Article L.430-1 du Code de l'Environnement).

Suite à l'adoption en 2000 de la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est devenu le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU, art. L.123-1 du code de l'urbanisme) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ».

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Par exemple, les orientations 1 et 2 indiquent qu'il faut une réduction des flux de pollution via l'amélioration de l'assainissement des collectivités et la maîtrise des rejets par temps de pluie.

Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été adopté le 29 octobre 2009 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. Celui-ci a donné un avis favorable au Programme de mesures. Il n'existe pas localement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux concernant Vaires-sur-Marne.

Les dix propositions du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Les zonages d'assainissement sont intégrés dans les documents graphiques. Le règlement comprend notamment la disposition suivante, dans l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ et N, aux sujet des rejets d'eaux pluviales :

« Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs. »

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPELS : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **dix ans** à compter de son approbation. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés et les plans d'eau ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut observer que le nouveau P.L.U de Vaires-sur-Marne ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que deux nouveaux projets : l'aménagement de la base régionale de loisirs et la ZAC de l'Aulnay, avec la restructuration du site EDF.

Il prend aussi en considération d'autres programmes, mais ceux-ci présentent un caractère moins important : la ZAC de la Trentaine ne concerne le P.L.U qu'à la marge, et le programme de restructuration du centre-ville est à une échelle de temps située au-delà de celle du nouveau P.L.U. Les programmes de construction de logements en cours d'étude ou de réalisation étaient déjà rendus possibles par le P.L.U actuel.

Quant au tissu construit existant, le nouveau P.L.U contient principalement des dispositions qualitatives, au plan réglementaire (pages 115 à 118).

- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, préserve ces bois au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 95 hectares. Nota : aucune protection au titre des espaces agricoles n'est nécessaire, dans le cas de Vaires-sur-Marne.

La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zones N, totalement inconstructibles, ou constructibles uniquement pour des occupations du sol liées aux loisirs ou aux équipements d'infrastructures, et qui confortent notamment la protection des principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de 262 hectares. La zone UZ représente en outre des espaces essentiellement naturels : le canal et le cours de la Marne, soit 45 hectares.

Au total, ce sont environ 310 hectares, soit 51 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de toute urbanisation, laquelle se voit simplement confortée, complétée (pour la zone UD b), et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles.

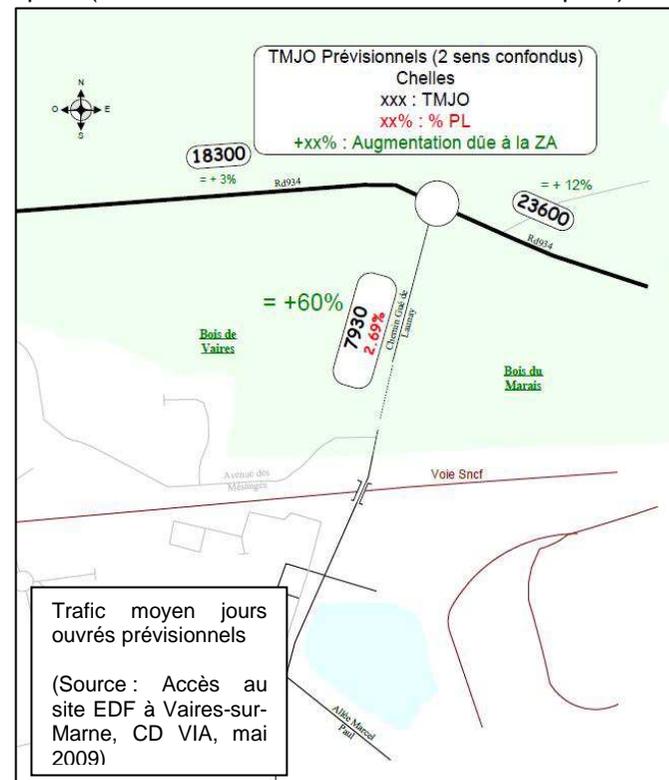
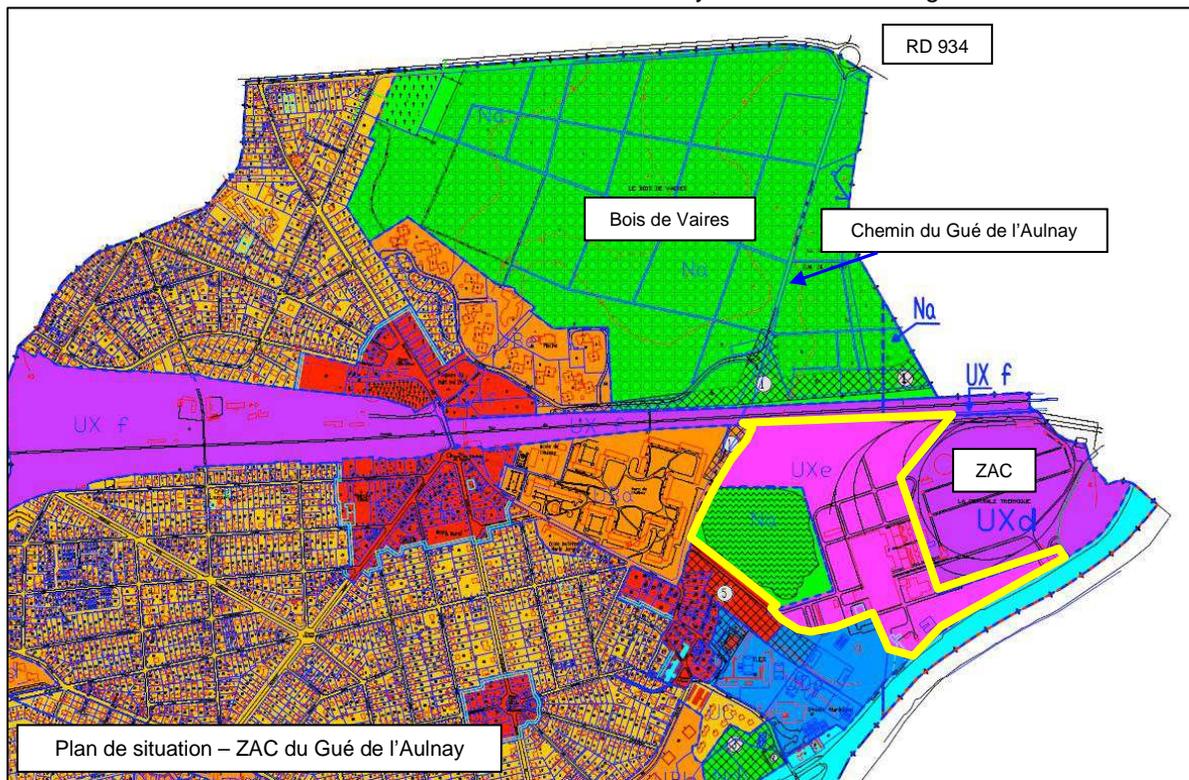
Quant à l'**impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (*avec un maximum de 4.000 habitants*), est substantielle, au regard de la population actuelle (11 800 habitants), **soit 33 %**. L'augmentation démographique est compatible - quoi qu'il en soit - avec la mise en œuvre du programme d'équipement scolaire comme avec la capacité actuelle des équipements généraux.

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement

- **Incidence du P.L.U sur l'environnement :** Les types d'incidences que le P.L.U présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :
 - Incidence démographique : au regard des quelque **1 700 logements** qui sont ou seront construits à compter de 2007, la population de Vaires-sur-Marne devrait compter à échéance **2026 de 15 000 à 15 600 habitants**.
 - Incidence sur les équipements : au regard des équipements scolaires, l'accroissement démographique devrait impliquer de l'ordre de **630 élèves en maternelles et de 940 élèves en primaire** (une redistribution de la sectorisation sera sans doute nécessaire, mais non une augmentation du nombre de classes).
 - Incidence sur les conditions de circulation et de transport : voir en page 105. Le renforcement de la desserte en transports en commun (action qui se poursuit depuis plusieurs années) devra permettre de satisfaire aux besoins engendrés, et limiter ainsi l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle.

Les voies routières risquent en effet de représenter un facteur limitant en termes de densification de la ville, raison pour laquelle le développement du pôle-gare apparaît prioritaire, dans une perspective d'urbanisation à long terme.

- Incidence sur l'économie : la Z.A.C du Gué de l'Aulnay entraînera une augmentation du nombre d'emplois (difficile à évaluer : de l'ordre de 500 emplois).



- Incidence sur le milieu naturel : Le principal projet susceptible d'impacter la zone NATURA 2000, dans le P.L.U de Vaires-sur-Marne, est **représenté par la ZAC de l'Aulnay**, en raison de son importance comme se sa proximité vis-à-vis de la zone protégée.

Avec la réalisation de la ZAC de l'Aulnay, environ 7900 véhicules/jour traverseront alors le Bois de Vaires-sur-Marne contre 4900 actuellement. Cette augmentation de la circulation engendrera une hausse de la pollution de l'air et des nuisances sonores. Les pressions susceptibles d'affecter le site sont : rejets d'eaux usées et eaux pluviales, nuisances sonores et lumineuses (fréquentation, urbanisation des lisières, trafic routier).

- Les principaux projets contenus dans le P.L.U sont aussi représentés par la restructuration du site de la centrale EDF (avec le programme propre à EDF : turbines à combustion, etc.) ; ainsi que **le développement de la base régionale de loisirs** : les constructions concernent le bâtiment existant qui sera agrandi, de nouveaux bâtiments ainsi qu'un bâtiment technique situé dans le bassin ; concernant la rivière d'eau vive, trois parcours seront aménagés sur trois rivières pour la compétition, l'entraînement et l'initiation. Le parcours d'initiation permettra de faire la liaison entre la Marne et le bassin en eau.

La Région Île-de-France lance un projet ambitieux de réaménagement du site, créé en 1991 sur d'anciennes carrières de sable, dont la Région est propriétaire depuis 1997, attribuant la gestion à l'UCPA pour la partie sportive et à l'Agence des espaces verts pour les espaces naturels. L'enjeu de ce projet est de faire évoluer ce site qui aujourd'hui couvre près de 180 ha, dont un plan d'eau de 90 ha aménagé spécialement pour la compétition (aviron et canoë-kayak).

Les objectifs prioritaires définis sont de trois ordres (Source : Conseil Régional. Programme fonctionnel et architectural, 28 septembre 2011) :

- *Réaliser un pôle d'excellence sur le plan sportif dans le respect de la vocation de la base de loisirs.*
- *Mettre en œuvre un projet exemplaire en matière de développement durable.*
- *Contribuer à l'aménagement harmonieux du territoire (accessibilité douce, transport en commun, synergie avec le pôle touristique « Marne-Ourq-Morins »).*

Faune, flore et corridors écologiques : Le site de l'Île de Vaires constitue à l'échelle du secteur un maillon important en termes d'habitat naturel. Il permet un lien et une continuité entre la végétation des bords du canal de Chelles et celle des rives de la Marne.

Potentiel en énergies renouvelables : Le raccordement au réseau de chaleur existant est délicat à cause de la traversée du canal. Cependant, le plan d'eau présente un potentiel géothermique exploitable. Les toitures de l'Open Set et du bâtiment nautique offrent également un potentiel solaire.

L'une des principales conséquences de cette opération est l'augmentation de la fréquentation du site, dans un contexte de desserte peu satisfaisant :

- *L'accès au site s'effectue à l'est depuis Torcy ou Vaires-sur-Marne. On peut noter que la signalisation vers le site ne favorise pas son accessibilité. Il n'y a pas de dénomination uniforme et l'entrée principale ne participe pas à la lisibilité du site. En effet l'accès actuel pour les véhicules motorisés comme pour les autres usagers se situe sur le chemin des Carriers, voie de déviation au sud de Vaires-sur-Marne et n'est pas visible du carrefour giratoire sur la route de Torcy.*
- *Transports en commun : La desserte en termes de transport en commun est inadéquate. La gare la plus proche est celle du Transilien de Vaires- Torcy et est située à 1 700 mètres. Le site ne possède pas de desserte directe par les transports en commun et l'arrêt de bus le plus proche se trouve à 600 mètres environ. De plus, la fréquence et l'amplitude des services ne répondent pas aux besoins de loisirs (fin de journée et week-end). Il existe toutefois un point d'arrêt au service de transport à la demande proxibus Apolo, qui fonctionne en soirée du lundi au samedi et toute la journée dimanche et jours fériés.*
- *Circulations douces : Un aménagement cyclable à été réalisé au nord-est du site sur le domaine public au niveau du carrefour giratoire proche du canal au delà duquel elle ne s'étend pas. Vers le sud la piste cyclable passe sur la rive gauche de la Marne jusqu'à l'entrée de la base de loisirs de Torcy.*

• **Biodiversité et milieux : réponses aux critères thématiques.**

- Préserver la biodiversité : Le nouveau P.L.U engendre un accroissement de la diversité biologique, d'un point de vue de la faune comme du point de vue de la flore, en raison des adaptations au P.L.U antérieur concernant la gestion de la zone humide du bois de Vaires.

- Conserver des continuités écologiques : les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les milieux humides du Bois de Vaires et la mise en relation du plan d'eau de la base régionale avec la Marne (telle que prévue dans le projet régional).

- Gérer la fréquentation des espaces naturels : les orientations du nouveau P.L.U diminueront les effets de la sur-fréquentation de la base régionale de loisirs, à travers l'aménagement du stationnement et le développement des transports en commun pour la desserte de cet espace (stationnement, accès, équipement...).

- Garantir l'approvisionnement en eau potable : le nouveau P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle) notamment liées à l'utilisation de phytosanitaire, comme au regard de la qualité de l'eau potable.

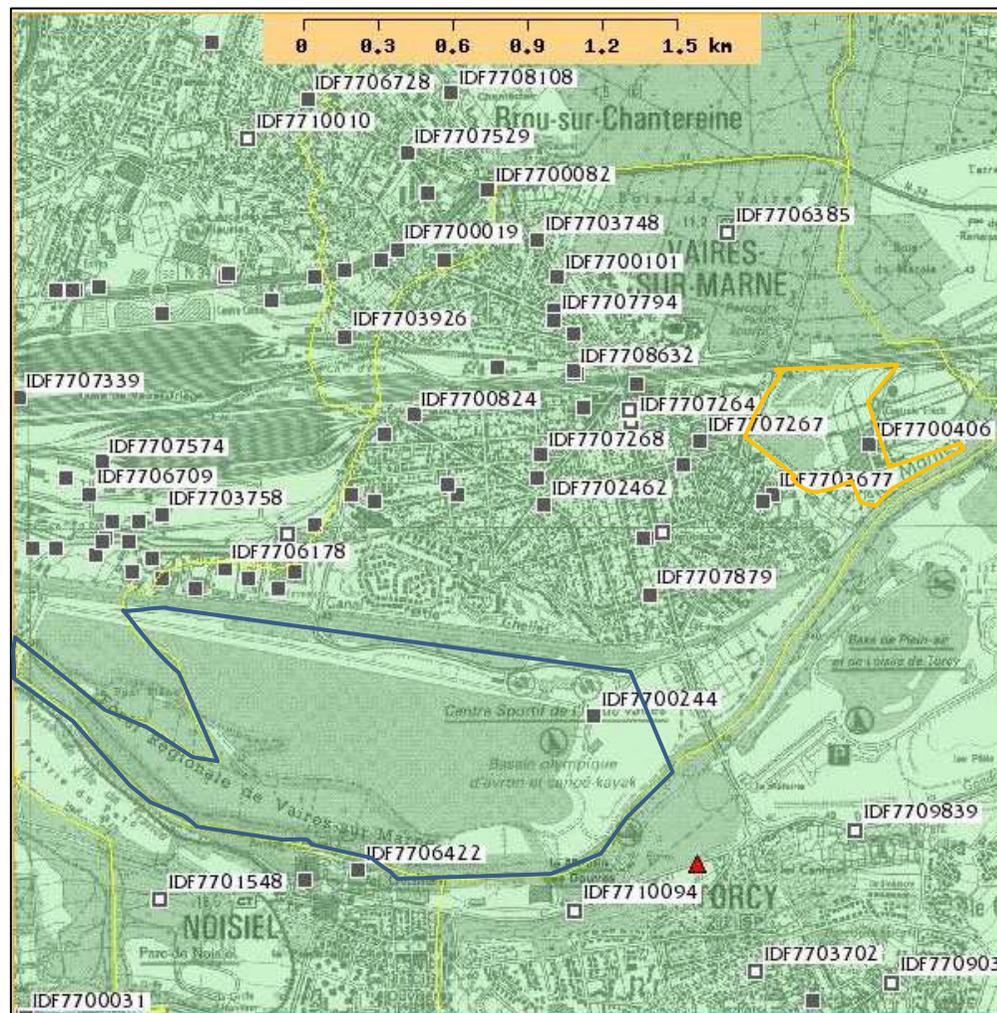
Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement futur.

- Préserver la qualité du milieu aquatique : le nouveau P.L.U n'engendrera aucune augmentation du risque de pollution (chronique ou accidentelle) : absence d'effluents non traités sur le site de la base de loisirs, restauration de l'étang de la centrale EDF.

- Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées : le nouveau P.L.U n'engendrera aucune augmentation du risque de pollution (chronique ou accidentelle) : les effluents sont correctement collectés et traités.

- Le nouveau P.L.U n'engendrera aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire intercommunal (gestion des eaux pluviales « à la parcelle »).

- Le nouveau P.L.U n'engendrera en principe aucune augmentation des rejets de polluants dans le milieu aquatique, notamment par temps de pluie, sous réserve des dispositions qui seront retenues pour la gestion des eaux pluviales dans la ZAC de l'Aulnay.



Mise en perspective des futurs projets du PLU de Vaires-sur-Marne et des sites et sols pollués

Légende

- Projet de ZAC de l'Aulnay
- Projet de base régionale de loisirs
- Sites Basias

Le dispositif d'assainissement permet en effet la collecte et le traitement des eaux usées futures et pluviales.

- Sol et sous-sol : Tenir compte et conserver la qualité des sols :

- *Le nouveau P.L.U tient compte des éventuels sites et sols pollués (repérés dans le présent rapport – cartes du BRGM). La carte page précédente met en perspective les principaux projets du PLU avec les sites Basias. La carte met en avant deux sites Basias : le site IDF7700244 au sein du périmètre de la base régionale de Loisirs, qui correspond à l'ancien site d'exploitation des sables par Morillon Corvol et le site IDF7700406 au sein du périmètre de la ZAC de l'Aulnay qui correspond à l'ancienne centrale thermique EDF. Les autorisations administratives tiendront compte de la réaffectation du site EDF pour des usages industriels et donc, non sensibles.*

- Le nouveau P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages (mais on se souviendra qu'il n'y a pas d'usage agricole).

- *Le nouveau P.L.U engendrera a priori une augmentation du risque de pollution des sols (mais ce point ne pourra être totalement renseigné qu'à la publication de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC de l'Aulnay).*

- Risques : Prévenir et gérer le risque d'inondation, de mouvement de terrain, le risque industriel :

- Les orientations du P.L.U sont neutres quant à l'exposition de la population au risque d'inondation (application du PSS, dans l'attente du nouveau PPRI).

- Le P.L.U respecte le zonage réglementaire et les prescriptions des plans de prévention.

- Bruit : Limiter les nuisances sonores :

- Le nouveau P.L.U engendrera une augmentation des nuisances sonores, avec l'augmentation de la circulation sur le Chemin du Gué de l'Aulnay et sur la RD 934 vers la Francilienne, mais ces accès ne font que tangenter, pour l'essentiel, le site habité. De ce fait, le nouveau P.L.U n'engendrera qu'un faible accroissement du nombre de personnes exposées au bruit.

- Air : Préserver la qualité de l'air :

- La principale incidence connue est celle de l'installation des turbines à combustion : des efforts importants ont été entrepris par les constructeurs pour limiter la pollution de l'air par les turbines à gaz, en particulier en réduisant les rejets d'oxyde d'azote (NOx). L'utilisation de gaz naturel (contenant généralement peu de soufre) ou de combustible liquide sans soufre permet une émission faible de dioxyde de soufre (SO2).

- Le nouveau P.L.U n'aura pas *a priori* d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives. Ce point doit être nuancé concernant notamment la restructuration du site EDF (et les TAC), mais la gestion de ces risques relève dans ce cas d'un autre régime juridique (celui des installations classées, notamment). *De plus, le projet de création de ZAC, via l'augmentation de la circulation sur le Chemin du Gué de l'Aulnay (7900 véhicules/jour, contre 4900 actuellement), induira une augmentation de la pollution de l'air.*

Un des avantages des centrales à turbine à gaz est le temps réduit pour la mise en œuvre, le gestionnaire d'un réseau de distribution électrique peut ainsi moduler facilement la capacité de production pour s'adapter aux variations de la consommation.

- Sous ces réserves, le nouveau P.L.U ne présentera pas d'impact quant au nombre de personnes exposées à la pollution de l'air ou aux nuisances olfactives.

- Climat et énergie : lutter contre l'émission de gaz à effet de serre :
 - Le nouveau P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre, à travers la densification du tissu construit, la mise en place de la charte de construction contenue dans le P.L.H et le développement des transports en commun, de même que des circulations douces.
- Maîtriser la demande énergétique :
 - Le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment de l'application de la charte contenue dans le programme local de l'habitat.
- Patrimoine, paysage et cadre de vie : préservation des sites et paysages urbains, sauvegarde du patrimoine bâti :
 - Le patrimoine est protégé : identification des arbres et constructions remarquables.
 - L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver les cœurs d'îlots de toute urbanisation, des règles spécifiques de recul définies en zone UA par rapport aux quartiers d'habitat individuel, etc.
- Préserver les unités paysagère :
 - Le P.L.U n'a pas d'incidence sur l'effet de coupure liées aux infrastructures. Il tend toutefois à réduire l'impact structurant de la ligne SNCF sur les liaisons entre le nord et le sud de la ville.
 - Sauf dans la ZAC de l'Aulnay (où des mesures spécifiques seront prises au regard des limites avec les espaces naturels ...), la problématique des lisières n'a pas de traduction à Vaires-sur-Marne, en raison du fait que l'on intervient sur un tissu en renouvellement urbain et non en extension sur des espaces naturels.
- Déchets : collecter, traiter et valoriser les déchets : le P.L.U est neutre par rapport au tri ou à la collecte sélective.

limiter la production de déchets à la source : les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).
- Protéger la santé humaine :
 - Le P.L.U est neutre par rapport à la qualité et la quantité d'eau potable. Il n'augmente pas non plus l'exposition de la population à la pollution atmosphérique, aux nuisances sonores, à la pollution de l'eau ou des sols.
- Développer la connaissance environnementale : Le P.L.U développe la connaissance environnementale du public, à travers notamment ses approches thématiques et les identifications qui ont été effectuées dans le présent rapport en termes de patrimoine naturel et construit.

Ainsi, on peut conclure à une incidence potentiellement élevée du PLU de Vaires-sur-Marne sur l'environnement, au regard de la réalisation de la ZAC de l'Aulnay. Une pollution des sols est certainement à prévoir (mais ce point ne pourra être totalement renseigné qu'à la publication de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC de l'Aulnay) et une augmentation de la pollution de l'air. Des mesures de prévention de pollution seront mises en œuvre.

- **Incidence du P.L.U vis-à-vis des objectifs de gestion définis dans le document d'objectif de la zone NATURA 2000.**

- Le Grand Capricorne : Interventions conservatoires sur l'habitat en faveur du Grand Capricorne

1 : Conserver un boisement dominé par le chêne en futaie irrégulière mélangée, présentant différentes classes d'âge.

- Maintien de l'existant : Le P.L.U protège l'état boisé du site.

- Le P.L.U ne présente pas d'incidence sur les autres objectifs : limiter les coupes des chênes et de châtaigniers, interdire le ramassage de bois mort, favoriser la régénération naturelle, limiter et faire reculer la progression des espèces invasives, maintenir une diversité des strates, maintenir des classes d'âge différentes, maintenir une diversité des essences, privilégier des lisières de type ourlet forestier non linéaire, abandon des plantations de conifères.

2 : Créer des flots de vieillissement et de sénescence notamment en provoquant des « blessures » sur des arbres définis et en maintenant au sol et sur place des arbres de faible valeur économique.

- Laisser mourir sur pied un ensemble de chênes ou de châtaigniers ;
- Sécuriser le périmètre autour des arbres menaçant au cœur de la parcelle ;
- Dégager le pourtour des vieux arbres par débroussaillage ;
- Maintenir des espaces ouverts.

- Le Triton crêté : La préservation et la conservation des populations de Triton crêté doivent être envisagées en intégrant les contraintes liées aux exigences écologiques de l'espèce. Comme l'ensemble des amphibiens, il présente une activité biphasique avec une phase terrestre et une phase aquatique. Sa subsistance est donc conditionnée en grande partie par ses possibilités de déplacement et les restrictions du milieu pour satisfaire à ses phases aquatiques et terrestres. De plus, poïkilotherme (à sang froid), il régule difficilement sa température corporelle et il a besoin de milieux tamponnés pour satisfaire son cycle biologique.

Ces remarques n'intègrent pas les disponibilités alimentaires ; Elles laissent percevoir les facteurs limitants de la présence du Triton crêté. Les actions conservatoires seront orientées en priorité sur la préservation du milieu, la restauration, la réhabilitation voire l'extension des possibilités d'accueil de l'espèce.

Interventions conservatoires sur l'habitat en faveur du Triton crêté :

1 : Entretenir les dépressions et les mares.

- Contrôle du couvert végétal de la ripisylve ;
- Contrôle du taux de comblement des mares et des dépressions ;
- Curage (selon les besoins) en différentes phases d'intervention avec conservation sur place des couches superficielles de vase ;
- Exportation de la vase excédentaire ;
- Interdiction de dépôt de déchets dans et à leurs abords ;
- Interdiction d'introduction d'espèces allochtones et de poissons prédateurs ;
- Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires aux environs proches de la zone (herbicides, fongicides...)
- Limitation voire interdiction de l'accès au public. Le P.L.U peut imposer une clôture.

2 : Maintenir les caractéristiques humides du Bois du Marais.

- Interdiction de drainage sur la zone du Bois du Marais ;
- Interdiction de dépôt de déchets ;

- *Interdiction de combler les dépressions le P.L.U peut édicter ce type d'interdictions.*
- *Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires aux environs proches de la zone (herbicides, fongicides...);*
- *Limitation de l'accès au public : Le site est clôturé.*
- *Maintenir des micro-habitats terrestres ;*
- *Maintenir et renforcer des possibilités de connexion par des linéaires boisés ;*
- *Abattre les grands peupliers plantés sur la prairie. Le P.L.U supprime la trame EBC (demandé par l'Agence des Espaces Verts (AEV), afin de mettre en place des mesures de gestion conduisant au maintien de milieux ouverts).*

3 : Étendre la zone humide prairiale aux parcelles situées au sud et au nord de la RN 34 (ancienne peupleraie).

- *Favoriser l'apparition d'une formation de type prairiale humide. Le P.L.U supprime la trame EBC.*

4 : Créer de nouvelles mares et dépressions humides.

- *Défrichage du périmètre d'emprise. Le P.L.U supprime la trame EBC*
- *Creusement des mares ;*
- *Exportation des produits de défrichage et de substrat.*

- *La Mégaphorbiaie eutrophe : Il s'agit de prairies naturelles : les cortèges floristiques sont modifiés par la mise en route d'activités pastorales (fauche intensive ou pâturage). De plus, ce groupement prairial initial est de faible valeur agronomique (90 % de la surface occupée par des espèces non fourragères). Une gestion de la Mégaphorbiaie eutrophe par le pâturage n'est donc pas adéquate.*

Les milieux concernés sont peu favorables à la plantation de peupliers. Même à faible densité ces peuplements assèchent le milieu. Ce drainage modifie les conditions stationnelles et par conséquent la flore qui s'y développe. La flore typique de ces milieux humides est très vite remplacée par des espèces plus ubiquistes. Le milieu évolue alors vers le boisement.

D'autre part, ces mégaphorbiaies sont sensibles à une forte eutrophisation des eaux. Une attention particulière au maintien de la qualité de l'eau est donc préconisée. Les produits désherbants communément utilisés dans l'entretien des voies ferroviaires peuvent contribuer à détériorer la qualité de l'eau. De plus, cet habitat est très sensible aux changements de conditions hydriques du sol.

Ces mégaphorbiaies naturelles sont des stades transitoires qui évoluent vers la forêt. Compte tenu de la dynamique naturelle vers une fruticée, une saulaie puis une forêt riveraine, ce milieu présente des aspects différents selon son degré d'évolution, en particulier par la présence plus ou moins importante de roseaux et de boisement. Compte tenu de la richesse et de la rareté de ces mégaphorbiaies, il est souhaitable de maintenir ces milieux en l'état.

Interventions conservatoires sur la mégaphorbiaie eutrophe

1 : Restauration de la mégaphorbie eutrophe par l'abattage de la peupleraie.

- *Abattage, debardage et désouchage des peupliers dans la mégaphorbiaie. Le P.L.U supprime la trame EBC.*

2 : Entretien et conservation de la mégaphorbiaie eutrophe.

- *Fauche extensive par rotation tous les 3 à 5 ans de mi-octobre à février, avec exportation des produits de fauche ;*
- *Gyrobroyage et coupe des saules et des autres arbustes tous les 3 à 5 ans ;*
- *Coupes manuelles des espèces invasives ;*

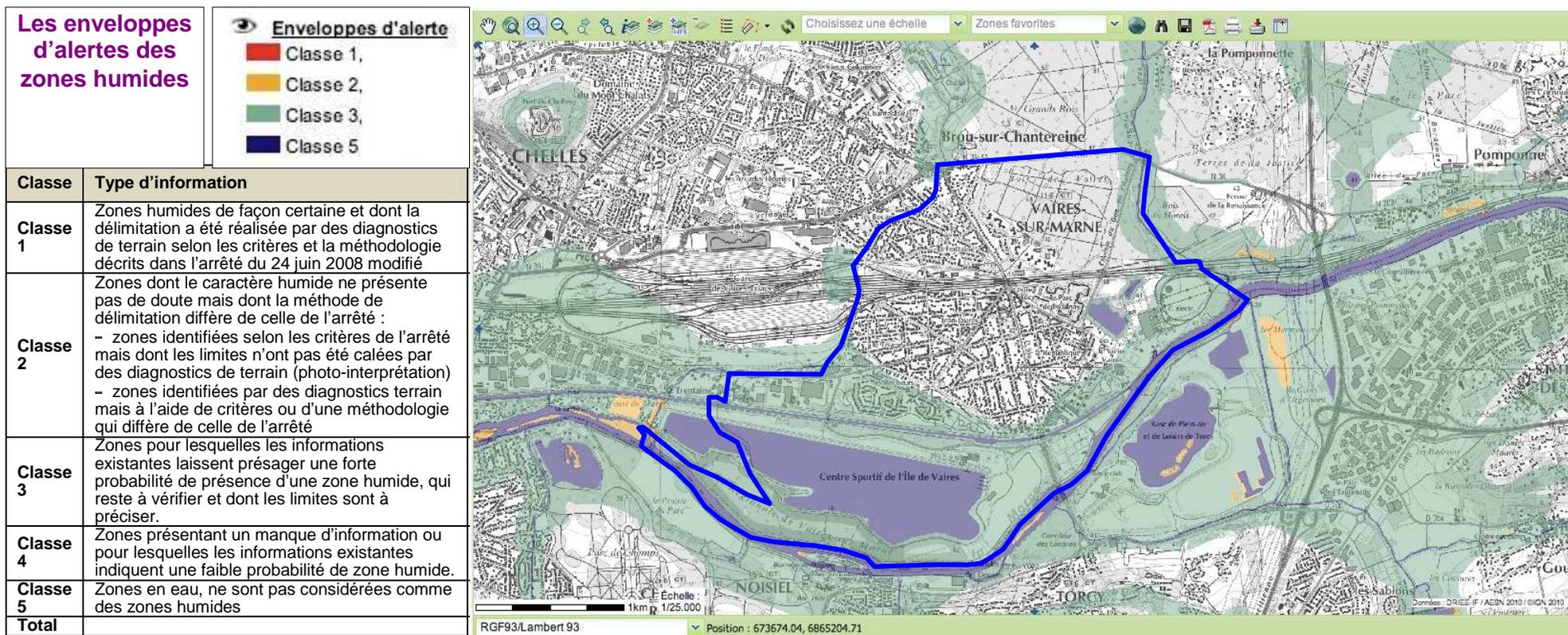
- *Echardonnage annuel en juin (ne faucher que la partie supérieure des chardons afin de ne pas pratiquer de coupes rases, désastreuses pour la faune et la flore).*

Ainsi, au sujet des mesures de protection stricte du boisement ou de maintien de milieux ouverts, le PLU n'a pas d'incidence significative sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire présents dans la zone Natura 2000 n°FR1100819 « Bois de Vaires ».

En effet, en ce qui concerne le triton crêté et la mégaphorbiaie eutrophe, le déclassement de l'EBC pour la partie Est du Bois est favorable aux mesures de gestion que souhaite mettre en place l'AEV et donc bénéfique à cette espèce et à cet habitat.

De plus, le PLU protège l'état boisé du site dans sa partie ouest, ce qui est favorable au maintien du Grand Capricorne.

Cependant, le projet de création de la ZAC de l'Aulnay conduira à diverses pressions susceptibles d'affecter le site Natura 2000 : rejets de polluants chroniques (zinc, hydrocarbures, cuivre, plomb, cadmium, chrome, nickel, hydrocarbures aromatiques polycycliques) et accidentels (produits chimiques répandus lors d'accidents de la circulation), le drainage des chaussées avec rejets dans les milieux proches en cas d'épisodes pluvieux, nuisances sonores et lumineuses (fréquentation, urbanisation des lisières, trafic routier sur le Chemin du Gué l'Aulnay). Il y a donc une incidence significative du PLU sur les milieux de la zone Natura 2000. Des mesures réductrices devront être mises en place afin de diminuer l'incidence du projet sur le site Natura 2000.



2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion écologique du boisement.

Celles qui sont proposées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

• Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, à savoir les zones Ne, UD b et UX e, les dispositions compensatoires ou correctrices retenues sont les suivantes :

- Pour le secteur UX e, le bassin en eau existant sur le site, identifié comme partie intégrante de la ZNIEFF de type 1 n° 2414024, devra être conservé (il est reclassé en zone N). Il représente en outre une opportunité pour servir de bassin paysager de régulation des eaux pluviales, dans le cadre de la loi sur l'eau.

- Pour le secteur UD b, partie intégrante de la ZNIEFF de type 1 n° 2414027, l'urbanisation s'inscrit dans une extrémité du site (à l'Est), le long de la RD 34, qui ne représente que 2,7 hectares urbanisables (soit 2% de la superficie de la zone), et ne constitue pas, en outre, le biotope le plus sensible de cet espace.

• Les rubriques ci-dessous seront complétées ultérieurement en tant que de besoin, en fonction de la publication des études spécifiques engagées par :

- la Région, pour la base de loisirs,
- la CA Marne et Chanteraine, pour la revitalisation du centre-ville, et pour les ZAC d'activités,
- le SMEP, pour le plan de déplacements urbains.

• Concernant la ZAC de l'Aulnay, on notera que :

- concernant la mare, que ce sera *un bien de retour* à la communauté d'agglomération, et que la ZNIEFF sera reconstituée et inaccessible au public,
- concernant l'accès à la Marne, que l'appontage sera conservé, en raison notamment de l'accessibilité à préserver pour la défense-incendie,
- concernant la ZAC du Triage, que le projet de ZAC a prévu en effet une zone de transition vis-à-vis des espaces construits environnants.

La superficie de la ZAC de l'Aulnay sera d'environ 22 ha (actuellement, il s'agit d'une friche industrielle) et générera entre 500 et 700 emplois plus ceux induits. Son programme est compatible avec le règlement actuel du P.L.U. En plus de la construction d'une nouvelle centrale (moins bruyante et moins polluante : turbines à combustion), sa vocation a été étendue aux bureaux, aux services et aux locaux artisanaux.

Le plan d'eau présent sur le site est classé en ZNIEFF notamment pour sa flore diversifiée, il est cependant fortement pollué aux métaux lourds (il y a eu stockage de 200 tonnes de cendres hydratées/jour pendant la période d'activité de la centrale). A l'heure actuelle, son eau est interdite pour tout usage sensible.

L'étude d'impacts préalable annonce un accès au site via la RD 934 puis par le chemin du Gué de l'Aulnay. Environ 7900 véhicules/jour traverseront alors le Bois de Vaires-sur-Marne contre 4900 actuellement. Cette augmentation de la circulation engendrera une hausse de la pollution de l'air, des rejets et des nuisances sonores (néanmoins, un projet de murs anti-bruits autour de la centrale TAC est prévu). *Un système de récupération des eaux pluviales sera mis en place le long du Chemin du Gué de l'Aulnay afin de limiter les rejets de polluants chroniques et accidentels dans le milieu.*

En contrepartie, des engagements ont été pris concernant la conservation et la valorisation du plan d'eau (projet de remise en état de la ZNIEFF) et concernant le traitement paysagé du site (réalisation d'une liaison douce vers le bois de Vaires-sur-Marne et les bords de Marne).

L'augmentation de la circulation sur le Chemin du Gué de l'Aulnay (7900 véhicules/jour, contre 4900 actuellement), et donc à travers la zone NATURA 2000, nécessitera de mettre en œuvre des mesures de prévention en cas de pollution accidentelle (accidents routiers, etc.), de manière à prévenir toute pollution du milieu proche. Cette augmentation du trafic nécessitera aussi d'adapter l'accès au carrefour giratoire avec la D 936, et quoi qu'il en soit d'en vérifier la réserve de capacité.

- Concernant le projet de développement de la base régionale de loisirs, on notera que : (Source : Programme fonctionnel et architectural, 28 septembre 2011)
 - les installations seront raccordées aux réseaux d'assainissement des eaux usées, les rejets d'eau pluviale seront quasiment inexistantes,
 - le site sera fermé la nuit, il n'y aura donc pas de mise en lumière du site,
 - pour la rivière d'eau vive, trois parcours sont prévus (compétition, l'entraînement et l'initiation), ce dernier fera la liaison entre la Marne et le bassin,
 - il est envisagé une possible utilisation de la géothermie du plan d'eau, du solaire thermique, du photovoltaïque, etc.



Les échanges sur les problématiques d'accès à la base de Vaires entre les différents partenaires ont débouché sur un accord de principe : la ville de Vaires rétrocèdera une partie de sa parcelle en contrepartie d'une partie du terrain de la Région. L'accès principal à la base ne se fera donc plus depuis le carrefour compliqué avec son système de tourne à gauche sur le chemin des Carriers mais directement depuis le rond-point des Carriers. Le tracé du chemin des Carriers sera donc simplifié et les espaces délaissés pourront être réaffectés à la base.

Le traitement de la nouvelle entrée principale, située au niveau du giratoire au droit du franchissement de la Marne, devra être tout particulièrement soigné. Un cône de vue depuis cette entrée, vers le plan d'eau devra être préservé. Pour cela, l'espace dégagé depuis l'entrée devra être aménagé en prairie dégagée et aucun bâtiment ne devra entraver cette perspective. La mise en scène et la lisibilité de l'accès est un élément majeur de l'aménagement.

Dans un souci de continuité écologique et de prise en compte des usages du site, plusieurs ambiances végétales seront proposées. Une prairie fleurie dégagée dans le cône de vue depuis l'entrée du site.

Une zone de stationnement répartie selon trois typologies. La première, répondant à des besoins quotidiens et dont le revêtement devra être imperméable afin de récupérer et de traiter les eaux de ruissellement. La seconde, répondant à des besoins de stationnement occasionnels et nécessitant un traitement du sol perméable. La dernière correspondant à un besoin de stationnement exceptionnel et qui sera traité de manière paysagère au Sud du cône de vue.

La berge Sud du plan d'eau conservera sa spécificité, à savoir, une végétation semi-aquatique. La berge Nord du plan d'eau sera constituée de végétaux à faible développement afin de ménager les vues sur le plan d'eau. De manière générale, le choix des végétaux devra s'effectuer en tenant compte du caractère allergisant de la végétation. De plus, les végétaux choisis devront être autonomes et ne nécessiter aucun arrosage deux ans après la livraison.

Le réseau de voies douces existant doit être préservé et amplifié. La piste des entraîneurs bitumée le long du plan est actuellement partagée avec les piétons et les cycles. A l'extrémité ouest du site, cette piste rejoint un cheminement en terre qui relie l'entrée ouest et se prolonge au sud du plan d'eau dans les bois.

Plusieurs modifications interviennent dans le cadre du développement du site. En effet, le chemin des entraîneurs ne pourra plus permettre l'accès au public. C'est pourquoi, le dédoublement de cette voie est nécessaire. La voie existante sera destinée aux modes doux et la voie créée, plus près du plan d'eau, sera réservée exclusivement aux entraîneurs. Le chemin existant se verra dévié vers le nord à l'approche de l'Open Set pour assurer la continuité.

Un réseau de voies douces est à créer au cœur du site permettant un accès sécurisé depuis l'entrée principale et un cheminement doux vers les voies douces existantes. Au cœur du site, ces cheminements doux devront permettre une accessibilité sécurisée vers bâtiments et les parkings.

Des passerelles sont à prévoir en raison de la création des rivières, celles-ci devront être accessibles aux personnes handicapées et permettre aux engins d'entretien du site d'accéder aux différents espaces de part et d'autre. Un second réseau de voies douces parallèle à la voirie de maintenance et rejoignant la rives sud du canal de Chelles permettra aux piétons et aux cycles d'optimiser l'offre en termes de déplacements doux.

Par ailleurs, la desserte du site en transport en commun devra être adaptée, avec les partenaires concernés (STIF et collectivités locales).

Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

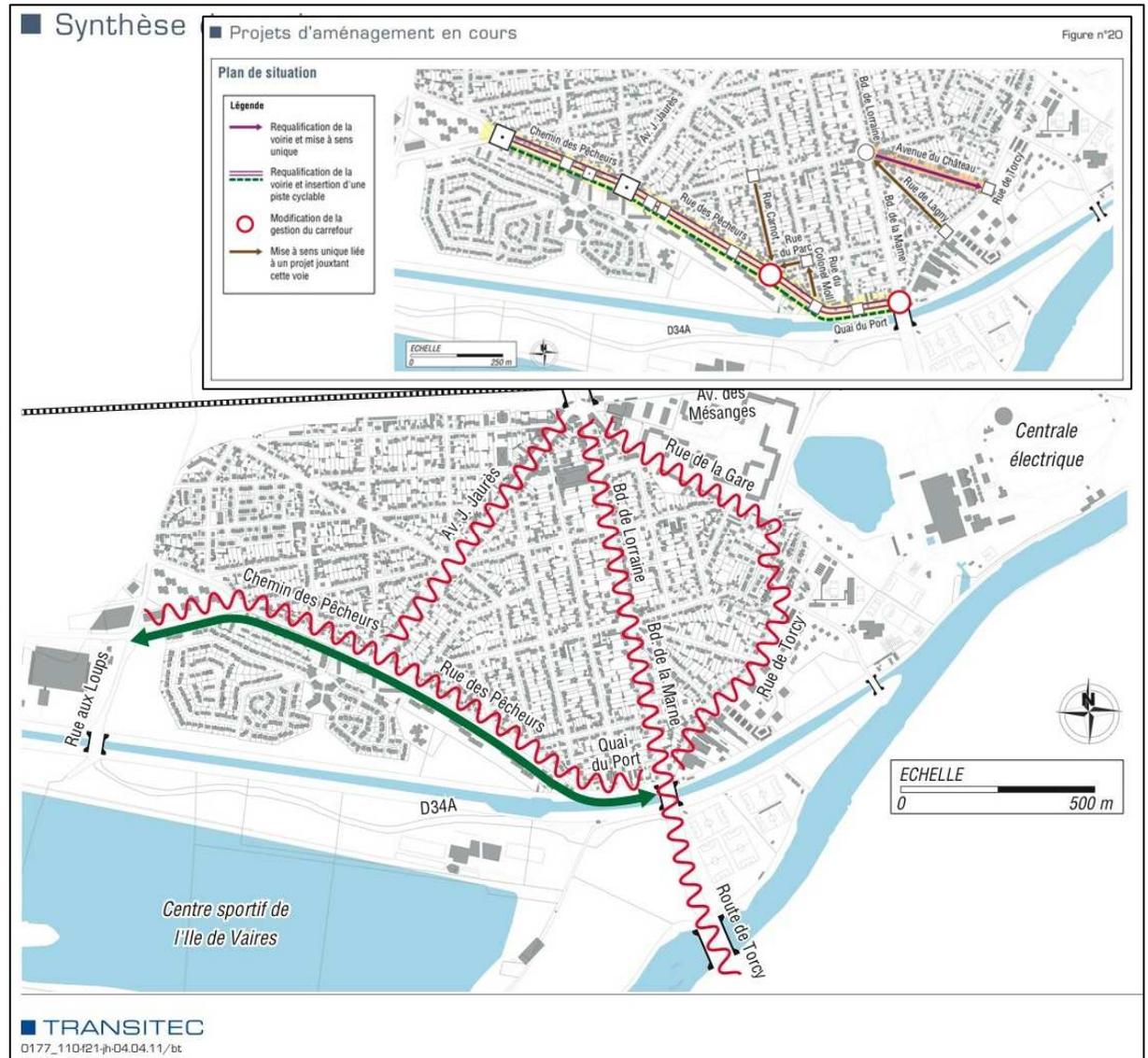
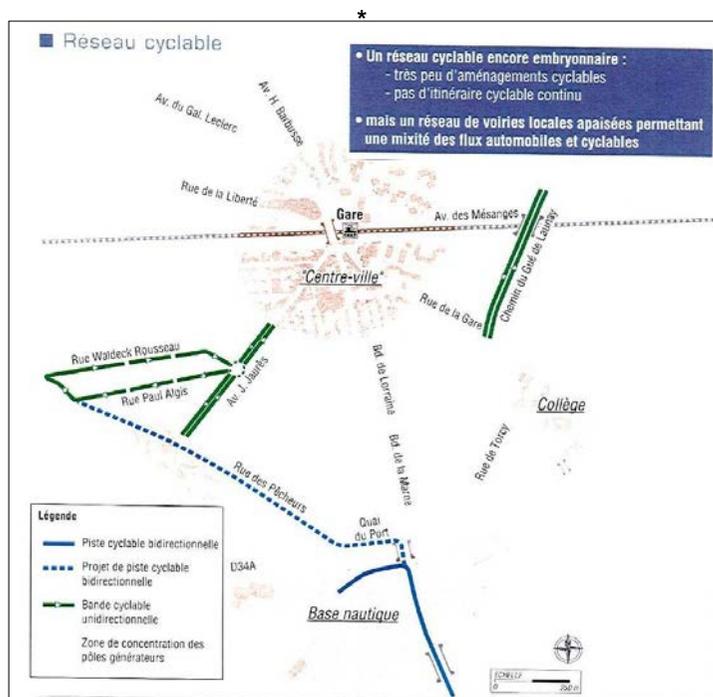
Pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

3 : Aménagements programmés et recommandations concernant les transports

- Les enjeux définis dans le plan de circulation et de déplacement sont les suivants (source : étude du PLD, diagnostic - mars 2011) :

Il s'agit principalement :

- de développer un itinéraire cyclable le long de la rue des Pêcheurs,
 - de requalifier cette même voie (opération en cours, voir ci-dessous),
 - d'aménager l'axe boulevard de la Marne, boulevard de Lorraine,
 - de poursuivre l'aménagement des radiales (avenue Jean-Jaurès, rue de la Gare et rue de Torcy)
- Il sera par ailleurs indispensable d'améliorer la desserte en transports en commun de la base de loisirs.*



4 : Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi

- *Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution.*

L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du PLU et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Le site Natura 2000 étant touché de manière notable par la mise en œuvre du plan, un état initial spécifique a été effectué à l'aide d'un pré-cadrage de la DIREN.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques et d'accès aux cartographies de l'IGN et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par visite de terrain (reportages photographiques, visites « contradictoire » avec les membres de la commission d'urbanisme). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population.

- *Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.*
- *Motivation des choix d'aménagement retenus : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.*
- *Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire s'il n'a pas été possible de les éviter, et enfin à les compenser s'il demeurait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique la raison de l'impossible réduction ou suppression d'impacts et propose des mesures compensatoires.*
- *Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.*

Le suivi : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :

- *Pour les transports : évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation de la gare et des TC routiers.*
- *Pour la démographie : évolution du nombre d'habitant, de la structure par âge et de la demande en logements.*
- *Pour les espèces protégées dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état de conservation des espèces, de l'évolution des biotopes associés.*

Le PLU objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 10 années d'application (L123-13-1 du code de l'urbanisme).

*

* *

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs. Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

1 : Amélioration du cadre bâti et des espaces publics

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de restructuration des espaces publics, portera sur des aménagements du linéaire routier de la RD 934, afin de proposer une meilleure sécurité aux carrefours et une partition optimale de l'usage de la voirie (entre le stationnement, la circulation automobile et les circulations douces). La Commune envisage également d'engager une opération d'aménagement de « circulations douces ». Cette disposition concerne notamment toutes les liaisons de quartiers à quartiers.

Les principes d'aménagement retenus figurent notamment dans les pages précédentes.

- La ville bénéficie d'un dossier de Contrat Régional pour trois opérations (en cours de réalisation).

Opération n °1 : square des Pêcheurs : Création d'un bâtiment multifonction à vocation sociale et sportive. Création d'un « square de proximité ». Traitement des abords et des accès de la place (opération immobilière). Aménagement paysager des stationnements. Création d'un plateau d'évolution

Opération n °2 : centre technique municipal : Le déplacement est proposé dans un secteur proche de la centrale électrique, qui est appelé à évoluer vers une zone d'activité plus diversifiée..

Opération n °3 : l'espace loisirs : L'Espace-loisirs actuel situé près du collège accueille adolescents et pré-adolescents, à partir de 10 ans, après l'école et pendant les vacances. Il s'agit d'un temps encadré de façon souple par des animateurs. L'exiguïté des locaux, l'absence de salles isolées, restreignent sensiblement les possibilités d'activités, notamment l'accompagnement scolaire, qui nécessite le calme. Le bâtiment actuel, vétuste et inadapté, sous-dimensionné, doit être remplacé.

Le futur site : Le terrain est libre de toute construction. Il se trouve à proximité d'espaces inondables et affectés aux loisirs et à la promenade. Il permettra aux enfants de bénéficier d'espaces extérieurs, notamment pour les jeux de balle, ce qui est impossible sur le site actuel.

Le projet : La possibilité d'offrir deux espaces séparables pour les deux publics doit être envisagée. Une salle pour les pré-adolescents. Une salle pour les adolescents, incluant un espace de détente avec un bar, dans l'optique d'accueillir un public pour des manifestations de danse ou de musique.

2 : Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- Pour définir les potentialités et les objectifs de la ville au plan touristique, il a été convenu d'associer la Région (notamment dans la perspective de la révision du schéma directeur régional), le Conseil Général, etc. pour définir collégialement le potentiel et les objectifs d'aménagement.

Il s'agit à la fois de déterminer un projet touristique et de quantifier les besoins d'hébergement (réfléchir aux besoins à l'échelle de l'agglomération Vaires-Chelles). Le développement d'un partenariat avec les différents acteurs concernés est en effet essentiel pour parvenir à une harmonisation des politiques de développement économique concernant Vaires-sur-Marne.

3 : La maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain a été institué, sur l'ensemble des zones U et NA du plan d'occupation des sols approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 1987.

Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

4 : Les équipements publics et les emplacements réservés

En matière d'équipements publics, Vaires-sur-Marne dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de la même importance démographique. L'inscription d'emplacements réservés ne porte donc, pour l'essentiel, que sur des aménagements de voirie ou de stationnement, notamment dans l'optique d'améliorer la sécurité routière.

Le tableau ci-après constitue la mise à jour de la liste des emplacements réservés du P.L.U antérieur. La Municipalité envisage de ne conserver - ou de créer - que les sites suivants :

numro	bnficiaire	surface en m2	vocation
1	S.N.C.F surface totale =	36 808	creation de la ligne TGV est
		6 146	
		5 758	
		48 712	
2	Commune	1 409	aire de stationnement paysage
3	Commune	19 729	quipements sportifs
4	Conseil Gnral	19 900	dviation sud de Chelles
5	Commune	25 659	quipements communaux et logements aids

*

* *

ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France 6 rue de Strasbourg 93 200 Saint Denis