

PREFETE DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Territorial Nord
Unité urbanisme et aménagement
Observatoire territorial – planification

**COURRIER
ARRIVÉ**
18 OCT. 2012
SERVICE TECHNIQUE

**MAIRIE DE
VAIRES SUR MARNE**
12.10.12 005209
COURRIER ARRIVEE

affaire suivie par : Marcelin GBKOBUR
téléphone : 01 60 32 13 05
télécopie : 01 64 34 26 28
marcelin.gbkoibu@seine-et-marne.gouv.fr

Mairie de Vaires sur Marne
Original pour traitement : <i>I. Chauvessouche</i>
Copie pour éléments de réponse : <i>TC</i>
Copie pour information : <i>H.S. - G.D. - M. Le Maire / J.B.</i>

Torcy, le 19 OCTOBRE 2012

le sous-préfet de Torcy

à

Monsieur le Maire
26 boulevard de Lorraine
77360 Vaires-sur-Marne

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

Références : STN 2012 - 364

Pièces jointes : - avis de la DRAC
- avis de RTE

Par délibération en date du 28 juin 2012, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme. Ce dossier a été enregistré à la sous-préfecture de Torcy le 13 juillet 2012.

En application des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'Etat sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le "porter à la connaissance" du 07 septembre 2010 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Par ailleurs, ce projet constitue le second arrêt de projet dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il fait suite à l'avis défavorable de l'Etat du 09 janvier 2012, à l'issue de l'analyse du premier projet arrêté le 29 septembre 2011.

I- MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La délibération du 28 juin 2012 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément l'article L300-2 du code de l'urbanisme et à celles définies dans la délibération du 26 mars 2009.

Le conseil municipal a pris acte du bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.

II - ANALYSE DU PROJET DE PLU AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

1) les textes et documents qui s'imposent au projet de PLU

1.1 – Les lois Grenelle I et II

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite "loi Grenelle 1" et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite "loi Grenelle 2".

Ainsi, je dois vous rappeler que la loi Grenelle 2 prévoyait une entrée en vigueur des dispositions relatives au PLU six mois après sa publication, soit le 13 janvier 2011. Toutefois, les dispositions antérieurement applicables continuent de s'appliquer lorsqu'un PLU est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de ce plan a été arrêté par le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 (ce qui est le cas du présent projet) et approuvé avant le 1er juillet 2013 (en application de la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne).

Le présent projet de PLU ayant été arrêté le 28 juin 2012, il devra être approuvé avant le 1er juillet 2013 si la commune souhaite bénéficier du régime dérogatoire prévu par la loi.

Toutefois, ce PLU devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle II lors de sa prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016.

1.2 – La loi du Grand Paris

Le projet de développement et d'aménagement du Grand Paris prévoit de relier les pôles métropolitains déjà constitués (Roissy, Orly...) aux territoires potentiels d'excellence définis par le Grand Paris dont la Cité Descartes, par l'intermédiaire d'une infrastructure de transport à haut niveau de service : le métro automatique Grand Paris express (GPE). En desservant la Cité Descartes, le métro automatique doit permettre la mutation du pôle en un cluster de la ville durable, de rayonnement mondial.

La localisation d'une gare du GPE dans la commune de Chelles a été retenue afin de permettre un maillage avec le réseau existant (RER E et Transilien). La nature et l'échelle des problématiques urbaines existantes de l'Est parisien se trouveront largement impactées par ce nouveau réseau de transport interconnecté.

L'article 1 de la loi du 3 juin 2010, précise que le projet « vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux aux bénéfices de l'ensemble du territoire national. [...] Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs [...]. Ce réseau s'articule autour de contrats de développement territorial (CDT) définis et réalisés conjointement par l'État, les communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70.000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain ».

Dans le cas du cluster de la ville durable, 4 CDT sont en cours d'élaboration (Chelles/Vaires, Noisy/Champs-sur-Marne, Bry-Villiers-Champigny et Fontenay-sous-Bois/Rosny-sous-Bois/Nogent-sur-Marne/le Perreux-sur-Marne/ Neuilly-sur-Marne/Neuilly-Plaisance). Les élus porteurs de CDT sur le périmètre concerné se sont prononcés en faveur de l'élaboration d'un Schéma de Développement Territorial (SDT) encadrant et mettant en cohérence les 4 périmètres de CDT du secteur. Simultanément, la communauté d'agglomération de Marne-et-Chantereine en accord avec les communes de Chelles et Vaires-sur-Marne s'est engagée dans l'élaboration du CDT Chelles/Vaires autour de la future gare du GPE à Chelles.

La déclinaison via les CDT implique une articulation avec les documents d'urbanisme et de planification des territoires concernés, selon les modalités prévues par l'article 21 de la loi.

Le rapport de présentation (pages 102, 104, 109, 125) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (page 7), ont intégré les réflexions et problématiques liées à ce CDT. Le projet du Grand Paris Express a globalement été pris en compte dans l'élaboration du PLU.

1.3 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 1994

Le Schéma Directeur de Marne Nord, auquel appartenait Vaires-sur-Marne, est devenu caduc depuis le 14 décembre 2010.

Ainsi, en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale approuvé ou suffisamment avancé, le schéma directeur régional d'Ile de France, approuvé le 26 avril 1994, devient le document de référence au regard duquel la compatibilité des documents d'urbanisme locaux doit être assurée.

L'analyse des différents documents composant le projet de PLU permet de constater qu'aux travers des orientations prévues par la commune les grands préceptes du SDRIF sont respectés. A noter toutefois une réduction de la superficie de l'espace boisé classé (environ 6 ha) du bois de Vaires classé en « espace boisé protégé » au SDRIF 1994. Ce déclassement a été effectué à la demande de l'Agence des Espaces Verts d'Ile de la Région France afin de favoriser le retour à une formation de type prairiale humide et une meilleure gestion forestière de ce secteur. Par ailleurs, une zone d'espaces partiellement urbanisables au SDRIF située au sud est de la commune a été classée en UDb. Celle-ci devrait accueillir des équipements à vocation touristique.

Le projet de PLU tel qu'il est présenté est compatible avec les orientations du SDRIF de 1994.

1.4- Le SDAGE et le SAGE

Le rapport de présentation aborde page 23 la compatibilité du projet de PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) de Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé le 29 octobre 2009 pour la période 2010 - 2015. La commune fait partie du périmètre du SAGE Marne Confluence fixé par arrêté interpréfectoral du 14 septembre 2009. Dans l'hypothèse d'une approbation du SAGE Marne Confluence postérieure à celle du PLU, ce dernier devra être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le projet de PLU ne présente pas d'incompatibilité avec la politique d'une gestion durable de l'eau portée par le SDAGE.

1.5 – Le programme local de l'habitat (PLH)

La commune de Vaires-sur-Marne comptait 12 047 habitants en 2009. Elle adhère à la Communauté d'agglomération de Marne-et-Chantereine qui a adopté son Programme local de l'habitat le 19 décembre 2007 qui arrivera à son terme en 2013.

Le PLH fixait un objectif de construction neuve de 540 logements par an pour la période 01/01/2007-01/01/2013 pour la CA de Marne-et-Chantereine.

Concernant Vaires-sur-Marne, le PLH fixait comme objectif de construction :

-86 logements neufs par an (01/01/2007 – 31/12/2009).

-107 logements neufs par an (01/01/2010 – 01/01/2013).

Pour les besoins en logement à destination des populations futures en particulier liés aux perspectives de développement du Grand Paris, le projet de PLU fixe un objectif annuel de 80 logements sur 15 ans dès 2013, date de fin du PLH. Avant 2013, la programmation affichée, soit 290 logements, est identifiée pour répondre aux objectifs du PLH.

Le projet de PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les objectifs de production de logement affichés dans le PLH. L'attention de la commune est cependant attirée sur le plan qualitatif de l'offre de logement, le projet de PLU n'apporte pas suffisamment d'éléments concernant la typologie des logements à construire afin d'offrir une plus grande diversité (en taille, en statut d'occupation ou en type) et respecter les orientations du PLH.

1.6 – Le plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France (PDUIF)

Le rapport de présentation (pages 75 à 79) expose les orientations du PDUIF. Il établit un diagnostic sur les moyens de transport sur la commune. Le PADD (pages 13 et 14) définit la politique à mener afin de mieux relier les quartiers périphériques au centre. Ceci devra favoriser et améliorer le réseau de transport en commun sur la commune.

Le projet de PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les objectifs de déplacement déclinés dans le PDUIF.

2) Développement de l'urbanisation au regard du SDRIF de 1994

2.1 Consommation de l'espace

La commune ne dispose plus d'espace à ouvrir à l'urbanisation et le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation future. Compte tenu des contraintes foncières présentes sur le territoire, le développement urbain passe par une densification du tissu existant, par la reconquête des dents creuses et des friches existantes.

La surface des espaces naturels n'a pas connue d'évolution significative. Vaires-sur-Marne est soumise à des contraintes environnementales assez fortes compte tenu de la richesse faunistique et floristique de ses espaces naturels. Environ 45 % de la superficie communale est couverte par des espaces naturels (bois, plan d'eau). *Les données de cadrage du rapport de présentation exposent ces atouts de la commune.*

2.2 Programmation de l'urbanisation

Le premier objectif de la révision du PLU est d'assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbain et la préservation de l'espace pavillonnaire. Or, la commune est couverte à 45% par des espaces naturels et le tissu urbain de la commune, essentiellement de type pavillonnaire, représente environ 50% des zones urbaines.

La satisfaction des objectifs en matière de logements doit nécessairement passer par l'écriture de nouvelles règles d'occupation des sols ayant pour objectif de faciliter de nouvelles constructions en tissu urbain constitué.

Or les dispositions réglementaires des zones urbaines ne permettent pas d'identifier une réelle volonté de densifier le tissu urbain. En effet dans les zones UA, UB et UC , il est exigé une surface minimum de terrain pour être constructible. Si cette règle peut se justifier en UB (tissu occupé essentiellement par de grands ensembles et d'immeubles), elle se justifie moins en zone UC (tissu pavillonnaire représentant la majeure partie du tissu urbain de la commune). En effet ce tissu peu dense (page 28 du règlement) constitue un levier important dont dispose la commune pour répondre à ses engagements en matière de production de logement à moyen et long terme.

A la lumière de ces éléments, on observe que les règles d'occupation du sol édictées d'une façon générale dans toutes les zones, et sur la zone UC en particulier ne garantissent pas une réelle volonté de densification. *Le règlement doit être élaboré pour répondre à la logique de ce territoire en pénurie foncière.* Cela devrait également lui permettre de s'inscrire dans la dynamique de développement fixée par le CDT.

2.3 Analyse de l'habitat

En matière de logements locatifs sociaux, d'après l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011, Vaires-sur-Marne comptait 1 320 logements locatifs sociaux, soit 25,3 % des résidences principales recensées par le fichier de la taxe d'habitation 2011. Avec un pourcentage de logements sociaux présents sur son territoire au 1^{er} janvier 2011 supérieur aux 20 % imposés par la loi, Vaires-sur-Marne respecte les dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

En matière d'accueil des gens du voyage, la commune de Vaires-sur-Marne répond bien à ses obligations en la matière au sein des projets intercommunaux. En effet, trois aires de projets intercommunaux couvrent les obligations de toutes les communes du SMIEP (hormis Thorigny-sur-Marne).

- une aire d'accueil de 30 places est ouverte à Villeparisis depuis le 17 mai 2010
- un projet d'aire d'accueil de 30 places est en cours à Mitry-Mory
- un projet d'aire d'accueil de 28 places à Chelles,

Enfin, **en matière d'hébergement**, la commune était concernée par l'inventaire et devait disposer de 11 places d'hébergement. Le dossier ne permet pas d'apprécier si ces objectifs sont réellement remplis.

2.3.1 Évolution démographique et besoins en logements

En matière de population, le rapport de présentation a évalué les hypothèses démographiques à l'horizon 2026. Elles varient de 13 200 à 13 800 habitants selon le taux d'occupation par logement retenu (entre 2,3 et 2,4 habitants par logement) et en se basant sur une hypothèse de construction de 400 logements.

En matière d'évaluation des besoins en logement pour le maintien de la population actuelle, le rapport de présentation n'a pas fait d'analyse d'un point de vue prospectif, à l'échéance du PLU, afin de s'assurer de la satisfaction des besoins endogènes et de l'absence de décroissance démographique.

Néanmoins, pour les besoins en logement à destination des populations futures en particulier liés aux perspectives de développement du Grand Paris, le projet de PLU fixe un objectif annuel de 80 logements sur 15 ans dès 2013, date de fin du PLH. Avant 2013, la programmation affichée, soit 290 logements, est identifiée pour répondre aux objectifs du PLH.

En conséquence un effort de construction de 80 logements annuels est réalisé afin d'être en cohérence avec le projet de contrat de développement territorial (CDT) actuellement en cours d'élaboration. Cet objectif participe à l'effort de construction demandé par la loi Grand Paris, en particulier pour atteindre l'objectif du bassin d'habitat « Chelles-Marne-la-Vallée » fixé à 3 267 logements/an.

Enfin, il convient de rappeler que l'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme impose au conseil municipal d'effectuer, au plus tard 3 ans après son approbation, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements. Aussi, il pourrait être utile pour la commune de mettre en place des indicateurs de suivi des résultats du PLU en matière d'habitat.

2.3.2 Perspectives de développement de l'offre de logements

Le rapport de présentation expose les capacités des différents secteurs à accueillir du logement. La programmation des 290 logements destinés à répondre aux objectifs du PLH est identifiée sur le terrain Navatte et sur le site France Télécom.

En dehors de cette programmation, les potentialités d'urbanisation ont été repérées uniquement en densification et en renouvellement urbain. Les sites envisagés sont le site de la gare et la requalification de l'îlot canal jusqu'au COSEC. Une estimation quantitative du nombre de logements pouvant être accueilli dans ces deux sites doit cependant être réalisée afin d'évaluer si ce PLU peut permettre l'atteinte des objectifs de construction affichés.

2.3.3 Diversification et mixité sociale et fonctionnelle

Sur le plan qualitatif de l'offre de logement, le projet de PLU n'apporte pas suffisamment d'éléments concernant la typologie des logements à construire afin d'offrir une plus grande diversité (en taille, en statut d'occupation ou en type) et respecter les orientations du PLH. Il devrait répondre aux besoins fréquemment constatés liés à la décohabitation des jeunes comme il a été évoqué dans le diagnostic. Il devrait également apporter une réponse à une population vieillissante en demande d'une offre de petits logements, en location et en accession, dans le parc public et privé. Cet enjeu lié aux besoins des

jeunes et à la mise en place d'un réel parcours résidentiel, constitue une des principales orientations du PLH. Aussi, le PLU devra veiller au respect de cette orientation en s'assurant de la création de produits et des logements adaptés aux différents parcours résidentiels.

S'agissant du respect de l'article 55 de la loi SRU, la commune répond à ses obligations. Néanmoins, des efforts pour continuer à développer le logement social sont maintenus. Ainsi, 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).

III - PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

1) Les risques et les nuisances

1.1 le bruit

Le code de l'environnement, notamment son article L. 571-10, a prévu un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la base de ce classement, l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048, en date du 12 mars 1999, précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures, les dispositions à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores.

En application des articles R. 123-13, 13° et R. 123-14, 5° du code de l'urbanisme, d'une part le périmètre de ces secteurs doit être reporté sur les documents graphiques des annexes, à titre d'information, et d'autre part, l'arrêté préfectoral doit être mentionné dans les annexes, avec l'indication des lieux où il peut être consulté et non pas dans le règlement.

Le rapport de présentation a développé cette problématique (page 82) et la zone de bruit a été reportée sur le plan N° 5D4a.

1.2 Inondation

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « la prévention des risques naturels prévisibles ». Le risque naturel majeur identifié sur le territoire est le risque d'inondation.

Le cours d'eau principal du périmètre est la Marne.

En application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, le décret n° 94-608 du 13 juillet 1994 portant approbation des Plans des Surfaces Submersibles de la Vallée de la Marne dans le Département de Seine et Marne, valant plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le PSS a été bien pris en compte dans le document. Il est reporté sur le plan N° 5D3 qui doit être complété par l'ajout des références instituant cette servitude et la copie du décret qu'il conviendra d'ajouter au document (fourni ci-joint).

Un PPRi a été prescrit sur le secteur par arrêté préfectoral n°07 DAIDD ENV n°006 du 5 février 2007. Dans l'hypothèse d'une approbation du PPRi postérieure à celle du PLU, ce dernier devra être rendu compatible.

1.3 Site NATURA 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 du Bois de Vaires. Conformément à l'article R 121-15 du code de l'urbanisme, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique pour laquelle vous trouverez ci-joint un avis distinct.

L'analyse du dossier permet de constater que le rapport de présentation contient les éléments visés à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, la description de la méthodologie suivie, et l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 (page 145). Le dossier contient également un résumé non technique comme le prévoient les dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable évoque des moyens à mettre œuvre pour préserver l'environnement et entretenir le patrimoine naturel de la commune.
Il est également prévu d'aménager des circulations douces et fonctionnelles.

CONCLUSION

Le projet tel qu'il est présenté affiche l'objectif d'assurer un équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation du tissu pavillonnaire. Il poursuit également un objectif de développement urbain sans porter atteinte à la qualité du patrimoine naturel de la commune.

Ce second projet arrêté tient compte de la majorité des remarques qui ont été émises dans l'avis de l'Etat du 9 janvier 2012.

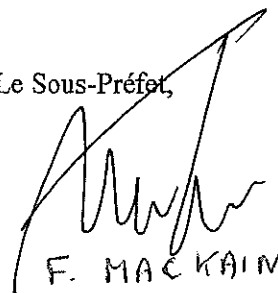
Toutefois, le règlement tel qu'il est présenté n'apporte pas toujours de réponses concrètes à une réelle densification du tissu urbain de la commune. Ce territoire étant confronté à une pénurie foncière, *le règlement devra être adapté afin de répondre efficacement aux enjeux identifiés dans le diagnostic.* Cette observation figurait déjà dans l'avis de l'Etat du 9 janvier 2012.

Par ailleurs, si un objectif de construction plus soutenu a été fixé après 2013 (période post PLH) afin de répondre aux perspectives de développement du Grand Paris dans le cadre du projet de CDT, *une estimation du nombre de logements* pouvant être accueilli dans les sites de densification identifiés est nécessaire pour s'assurer de la réalisation de cet objectif.

A la lumière de tout ce qui précède, j'émet un *avis favorable* au présent projet de PLU *sous la réserve expresse que ce dernier* prenne en compte *l'ensemble* des observations qui ont été formulées ci-dessus après l'enquête publique.

Vous trouverez annexé au présent document un certain nombre de remarques dont je souhaite également la prise en compte.

Le Sous-Préfet,



F. MAC KAIN

OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

REGLEMENT

Le règlement tel qu'il est rédigé ne reflète pas une réelle volonté de densification du tissu urbain constitué. Limiter la constructibilité des terrains à 450 m² minimum en zone UC avec une emprise au sol de 0,40 d'emprise et un COS à 0,50 n'est pas vertueux en terme de volonté de densification. Les normes de hauteur exigées sont également définies par rapport aux caractéristiques de l'unité foncière. En effet les 11 mètres requis pour la hauteur de la construction, sont réduits d'environ 3 mètres (soit d'un niveau de construction) si la façade du terrain est inférieure à 12 m sur l'alignement de la voie de desserte. De la même manière, les règles de hauteur en zone UAf et UAg (sites de densification) qui étaient de 15 mètres dans l'ancien PLU, sont réduites à 12 mètres dans le présent projet.

Le projet devra particulièrement revoir l'écriture des règles d'occupation des sols de ces zones afin de la rendre cohérente avec les conclusions issues du diagnostic territorial.

Page 39, le document en UDb évoque le Schéma Directeur de Marne Nord. Celui-ci est caduc depuis le 14 décembre 2010. Cette référence doit être retirée du projet. Dans le chapeau de zone de UD, il est écrit que le PADD prescrit un quota minimum de 25% de logements aidés dans chaque opération de logement. Cet objectif ne figure nul part ni dans le PADD ni dans le rapport de présentation. Il doit y être intégré.

Le règlement fait état de surface hors oeuvre brute (pages 9, 29,), cette notion est caduque et doit être mise à jour (surface de plancher.)

La Marne et le canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly sont zonés en UZ. Dans le règlement, il est indiqué que la zone UZ est destinée à l'exploitation du canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly. La Marne étant zonée également en UZ, une modification de la rédaction du règlement d'urbanisme est peut être nécessaire pour inclure la gestion du barrage de Noisiel sur la Marne.

RAPPORT

- L'annexe 3 « Résumé non technique de l'évaluation environnementale » doit être physiquement rattaché au rapport de présentation en non au PADD tel qu'il est présenté dans le dossier.
- Page 1: l'édition « août 2011 » doit être mis à jour.
- Les pages 115 et 116 130, et 139 du rapport de présentation » sont illisibles dans la version papier du projet.

Par ailleurs, il faudra préciser dans l'annexe 3 résumé non technique de l'évaluation environnementale, à la page b, que « les turbines à combustion EDF sont classées SEVESO seuil bas ».

Zones Humides :

En ce qui concerne la préservation et la reconquête des zones humides, le rapport de présentation mentionne le bois du Marais et ses zones humides, mais ne mentionne pas toutes les enveloppes potentiellement humides présentent sur le territoire communal (Etude DRIEE), dont une zone de classe 2 au sud ouest du territoire. Cette petite zone est incluse dans une Réserve Naturelle Régionale « Les Iles de Chelles ». Elle est classée sur le plan de zonage en Na.

Pour les zones qui sont non urbanisées ou à urbaniser, il est à noter l'enveloppe potentiellement humide entre le canal de Chelles et la Marne zoné en Na, Ne et Nf. Un secteur au niveau de cette enveloppe est zoné en UDb. Cette zone est destinée notamment à la réalisation d'équipements à vocation touristique. Une attention particulière devra être portée à ce secteur lors de la réalisation de ces équipements.

PADD

Page de garde à mettre à jour par rapport à la date de l'arrêt du projet.

Afin de faciliter la lecture du document il est souhaitable d'élaborer une table des matières au document.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

La page de garde de tous les documents graphiques doit être mise à jour. En effet le projet fait apparaître sur celles-ci deux dates d'arrêt de projet.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste et la fiche des servitudes doit être mise à jour.

La servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques est à retirer de la liste car elle est abrogée.

Pour une vision cohérente des documents, la liste des servitudes doit être intégrée au document « Servitudes d'Utilité Publique (pièce N° 5.D.1)

AVIS DES SERVICES

Vous trouverez, en annexe, l'avis

- de la Direction des affaires culturelles d'Ile-de-France
- de RTE

Leurs remarques doivent être prises en compte dans le cadre la révision du PLU.



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction régionale
des affaires culturelles d'Ile-de-France

Service territorial de l'architecture et du
patrimoine de Seine-et-Marne
Antenne de Champs-sur-Marne

Affaire suivie par : Marie Roussel

Tél : 01 60 05 17 14
Courriel : marie.roussel@culture.gouv.fr

Réf : MR/LM 2012 09 07 PLU arrêté Vaires
P.J. : *copie* *M. Roussel*

Champs, le 07 SEP. 2012

L'architecte des bâtiments de France

à

Direction départementale des Territoires
Service territorial nord
Unité urbanisme et Aménagement
Observatoire Territorial et planification

A l'attention de M. Marcelin Gbekobu

Objet : Plan local d'Urbanisme (PLU) de Vaires sur Marne – projet arrêté
Ref : STN 2012 – 285 /UUA-193

En réponse à votre lettre visée en référence, je vous informe que le projet de PLU arrêté de la commune de Vaires-sur-Marne appelle les observations suivantes :

Protection du patrimoine :

La commune fait part de son souhait de conserver et de préserver le patrimoine, notamment dans son projet d'aménagement à la page 12 « mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine ancien » et dans le rapport de présentation, p 136, « patrimoine et cadre de vie : préservation des sites et paysages urbains, sauvegarde du patrimoine ». De même, l'annexe 2 du rapport de présentation répertorie le patrimoine à préserver (photos des maisons remarquables et leur plan de situation).

Cependant, il conviendrait donc de citer l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme qui permet de repérer dans le cadre de ce PLU, les éléments de paysage (qu'ils soient naturels ou architecturaux) qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

Il serait également utile de décrire les bâtiments présentés dans l'annexe 2, même de manière succincte, afin de motiver le choix de leur protection, (époque de construction, des matériaux utilisés...).

De plus, les éléments suivants remarquables mériteraient d'être ajoutés à l'annexe 2 :

- l'écluse du XIX^e siècle, rue de l'écluse
- la mairie et un ensemble de maisons et immeubles de rapports en meulière du début du XX^e siècle (notamment le long du boulevard de la Marne)
 - l'église sainte-Jeanne d-Arc du début du XX^e siècle
 - ancien établissement des bains rue Louis Bectard, datant de la période 14-18
 - Immeuble de Rapport, place de la gare
 - les allées plantées et les bords de Marne

Servitudes au titre des monuments historiques

Dans la liste des servitudes, page 1, il manque pour le débord du périmètre M.H à Noisiel, le petit château, Ecuries et Orangeries (inscrit Inv MH 12 juin 1986).

Par ailleurs le service gestionnaire s'appelle maintenant : le service territorial de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne, et l'adresse est : le 29 rue de Paris, 77420 à Champs-sur-Marne.

L'Architecte des bâtiments de France
l'adjoint du chef du STAP de Seine-et-Marne,

LAURENCE MAGNUS



1.Contexte réglementaire

1.1 Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Les dispositions nationales, adoptées pour transposer cette directive dans le droit français, ont notamment été intégrées aux articles L.121-11 à 15 et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2 Cas spécifique du projet de PLU de Vaires-sur-Marne

Le projet de PLU de Vaires-sur-Marne est soumis à évaluation environnementale stratégique car il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter le site Natura 2000 n°FR1100819 « Bois de Vaires », classé comme zone spéciale de conservation du fait de la présence d'habitats et d'espèces inscrits à l'annexe II de la directive « habitats » à savoir le triton crêté, le grand capricorne et la mégaphorbiaie eutrophe.

En effet, il y a lieu de tenir compte notamment :

- de la pression et du dérangement (lié au bruit et à la fréquentation) existants actuellement sur le site Natura 2000 et sur les espèces et les habitats qui ont motivé son classement ;
 - du projet de règlement qui laisse la possibilité de créer des infrastructures et des équipements publics dans le site Natura 2000 et à proximité immédiate ;
 - de l'accroissement attendu de la circulation sur le chemin du gué de l'Aulnay qui traverse le site.
- Ces points seront repris dans les parties 2 et 3 du présent avis.

1.3 Avis de l'autorité environnementale

Le présent avis est donc rendu au titre d'autorité compétente indépendante en matière environnementale et porte sur le projet de PLU et le dossier réalisés par la collectivité de Vaires-sur-Marne.

En application de la circulaire du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement, l'avis comprendra 3 parties :

- une analyse du caractère complet du rapport environnemental, de la qualité et du caractère approprié des informations qu'il contient ;
- une analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU;
- une appréciation générale de synthèse.

2. Analyse du rapport environnemental

2.1 Conformité du contenu du rapport environnemental

Pour les projets de PLU soumis à évaluation environnementale stratégique, le contenu du rapport de présentation doit être conforme à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que 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 ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Il est rappelé que la loi du 12 juillet 2012 a modifié les références législatives du code de l'urbanisme mais que ces évolutions n'ont pas encore été retranscrites dans la partie réglementaire du code.

Après examen, le rapport de présentation du projet de PLU est complet.

2.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental

2.2.1 Articulation avec les autres planifications

Étudier l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications, soumises ou non à évaluation environnementale, sert à expliquer la cohérence des différentes politiques sur le territoire du PLU. Par rapport au public, cela revient à replacer le PLU dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

L'articulation avec le SDRIF de 1994 et le projet de SDRIF révisé a fait l'objet d'un développement particulier dans le rapport de présentation (p 92 et 128), appuyé par des extraits cartographiques. En l'absence de schéma de cohérence territoriale opposable sur le secteur, le SDRIF de 1994 est le document supérieur de référence en matière d'aménagement : il ne prévoit pas de développement conséquent de l'urbanisation à Vaires-sur-Marne.

La collectivité fait partie des territoires sur lesquels des contrats de développement territorial pourraient être définis dans le cadre du Grand Paris. Une présentation est réalisée p 102.

Les principaux défis du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2010-2015 sont rappelés p18 et p 130. L'aménagement du territoire constitue un levier important pour améliorer la qualité de l'eau et limiter la pression sur la ressource en gérant l'accueil de population nouvelle et en réglementant les rejets (article 4 du règlement). Un volet important du SDAGE est consacré aux enjeux de qualité d'eau, il aurait été souhaitable que le rapport soit plus pédagogique en détaillant certaines dispositions du SDAGE intéressantes en matière de rejet. Il est important de noter que les rejets d'eaux usées mais également d'eaux pluviales sont susceptibles d'impacter les cours d'eau, les nappes souterraines et les zones humides.

Une présentation du plan de déplacement urbain d'Ile de France est réalisée pages 75 et suivantes. Le PLU doit lui être compatible.

2.2.2 État initial de l'environnement

L'aire sur laquelle porte l'évaluation est le territoire communal et le site Natura 2000 n°FR1100819 dit « Bois de Vaires », cette définition est cohérente par rapport aux enjeux environnementaux et au type de plan considéré. Sur le territoire de Vaires-sur-Marne, les enjeux liés à la biodiversité et l'eau apparaissent comme particulièrement prégnants. La présentation de cartes permettrait d'illustrer plus clairement l'incidence du PLU notamment en matière d'inondation et de continuités écologiques.

L'état initial de l'environnement évoque une partie des thématiques intéressantes pour l'évaluation environnementale mais il est regrettable que les thématiques « qualité de l'air » et « énergie » ne soient pas traitées et notamment du fait de la présence d'une centrale EDF sur le territoire communal.

Les choix de présentation des informations peuvent nuire à la compréhension des lecteurs. A titre d'illustration, la partie « A. Site et situation » contient un paragraphe sur les paysages alors que les zones sensibles d'un point de vue paysager auraient logiquement été attendues dans la partie « B. le paysage naturel et urbain ». Des redondances entre les différentes parties mais également des manques ont été constatés :

• en matière d'énergie : en cohérence avec les orientations en matière de lutte contre le changement climatique, les aspects énergétiques et notamment les sources potentielles d'énergies renouvelables sur le territoire auraient mérité d'être identifiés ;

*en matière de paysage : le rapport évoque des cônes de vue qu'il conviendrait de préserver, sans pour autant les identifier. ;

*en matière de réseaux : la capacité et la qualité du fonctionnement des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ne sont pas présentées ;

*en matière de biodiversité : la notion de trame verte et bleue au sens du Grenelle de l'environnement et les principales continuités écologiques potentielles auraient mérité d'être présentées et cartographiées, afin de faciliter l'appropriation de ces concepts par le public et de justifier leur prise en compte dans le projet lors de l'évaluation. Une bonne prise en compte de l'enjeu des continuités écologiques passe par une analyse des espaces naturels à une échelle plus large que la commune elle-même et identifierait les zones de conflit avec l'urbanisation.

Perspectives d'évolution de l'environnement et zones susceptibles d'être touchées de façon notable

Les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU ne sont pas présentées pour l'ensemble des thématiques de l'état initial de l'environnement. La partie relative à la justification du règlement donne quelques indices sur l'évolution de l'environnement en évoquant les différences du projet avec l'actuel document d'urbanisme opposable. Il est à noter que les évolutions proposées par rapport à ce dernier sont faibles.

Le rapport n'inclut pas de façon explicite la territorialisation demandée à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale considère que l'aménagement de la base de loisirs et de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Aulnay sont « des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

2.2.3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices, réductrices et compensatoires

Analyse générale des incidences

L'objectif de cette partie du rapport est de préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement. Il est rappelé que l'évaluation du projet de PLU doit être complète et ne peut renvoyer systématiquement à des législations et des études environnementales ultérieures pour les questions relevant des choix de destination des sols. Conformément aux considérations de la directive européenne de 2001, l'évaluation du projet de PLU doit être suffisamment développée pour éclairer le public et les acteurs sur l'opportunité de destiner telle parcelle à tel usage.

Après examen, l'évaluation des incidences présentée pages 131 et suivantes est restée superficielle. Les possibilités laissées par le règlement ne sont pas évaluées. Les conclusions ne sont pas étayées et ne s'appuient pas sur une analyse méthodique des différents éléments du projet de PLU (projet d'aménagement et de développement durable, règlement, zonage, emplacements réservés, espaces boisés classés, ...). Par exemple, il est indiqué que « les lisières espaces naturels-ville sont prises en compte dans le projet de PLU » sans préciser comment, que le PLU préserve les continuités écologiques alors que celles-ci n'ont pas été identifiées dans l'état initial de l'environnement, etc. A minima, une comparaison avec le PLU antérieur aurait permis de mieux comprendre les incidences lorsque le rapport affirme « le nouveau PLU engendre un accroissement de la diversité biologique (...) en raison des adaptations du PLU antérieur concernant la gestion de la zone humide du Bois de Vaires ».

Les incidences du PLU sur la qualité de l'air sont évoquées mais la thématique n'est pas traitée dans l'état initial de l'environnement, ce qui la rend difficilement appréhendable.

L'analyse des incidences du PLU sur l'exposition des populations aux nuisances sonores n'est pas présentée. Il convient pourtant d'évoquer la densification du pôle gare identifiée dans le PADD, secteur soumis à des nuisances sonores.

Analyse des incidences sur le site Natura 2000

L'analyse des incidences sur le site Natura 2000 fait l'objet d'un paragraphe distinct qui évoque les incidences liées au changement de destination des sols dans le Bois de Vaires. Le paragraphe présente les espèces pour lequel le site a été désigné et les habitats concernés par les cycles de vie de ces espèces. Un rappel des objectifs du document de gestion du site est présenté un début de paragraphe. Le rapport présente la bonne prise en compte des objectifs du document d'objectifs.

Les incidences du PLU sont évaluées trop brièvement. Il aurait fallu préciser l'effet de coupure dû à l'augmentation de la fréquence des véhicules, aborder les risques de collisions au regard des enjeux écologiques notamment des déplacements du triton crêté.

L'autorité environnementale rappelle que la méthodologie qui s'applique à Natura 2000 doit d'une part présenter les projets et leurs effets potentiels sur le site, puis présenter des mesures d'évitement, d'atténuation et de compensation qui permettent à la fin de conclure sur d'éventuels effets persistants. Le rapport conclut sur l'incidence significative du PLU (p139) avant d'évoquer les mesures d'atténuation. Ce faisant, il ne permet pas d'apprécier l'existence effective d'impacts résiduels après l'application des mesures.

2.2.4 Justifications du projet arrêté de PLU

Cette partie du rapport environnemental doit servir à expliquer les choix effectués par la commune pour aboutir au projet de PLU. La justifications des règles, du zonage et le PADD sont présentés dans le PADD et aux pages 117 et suivantes du rapport.

Le PADD expose clairement pour chaque orientation le constat, les effets, les objectifs et les moyens à dispositions dans le PLU ce qui améliore la compréhension du projet. On regrettera cependant que le processus décisionnel, c'est-à-dire la stratégie de prise en compte de l'environnement, ne soit pas explicité. Par exemple, il aurait été intéressant de retranscrire les débats qui ont eu lieu pour la localisation des zones à urbaniser ou de certains articles du règlement.

Les évolutions par rapport au document d'urbanisme actuel sont faibles. L'autorité environnementale apprécie l'effort d'explication sur la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) en zone UA mais regrette que cet effort pédagogique n'ait pas également porté sur les autres zones. Ceci aurait permis d'expliquer le maintien de règles précises en matières de COS ou encore de superficie minimale.

La justification des orientations du PADD par rapport aux objectifs internationaux, communautaires, nationaux est présentée. Le rapport mentionne la Convention de Florence sur les paysages, la convention de Berne sur la vie sauvage, le plan climat énergie de la France et la stratégie nationale de développement durable.

2.2.5 Suivi

Concernant le suivi, l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme précise qu'un bilan doit être effectué au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'approbation.

Il aurait été souhaitable d'ébaucher les modalités de suivi pour faciliter sa mise en place. Le rapport donne les thèmes à suivre mais ne précise pas les indicateurs à employer et ne fournit pas les données de référence qui permettrait la comparaison dans 10 ans.

2.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie

Le résumé non technique correspond plutôt à des extraits du rapport qu'à une réelle synthèse destinée à un lecteur non initié.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de plan local d'urbanisme

Contrairement à d'autres territoires franciliens, le développement de Vaires-sur-Marne ne peut se faire qu'en densification et réaménagement du tissu urbain existant. Les autres secteurs de la commune sont des secteurs de richesse importante en terme de biodiversité et/ou des secteurs de loisirs à conserver pour les besoins des habitants (bois de Vaires, base de loisirs, ...).

3.1 Préservation des espaces naturels, ordinaires et remarquables

Zonages applicables en site Natura 2000

Le site Natura 2000 a été classé en zone Na où sont autorisés « *les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » et « *les transformateurs électriques et les postes de détente de gaz, sous réserve que leur architecture s'intègre dans le paysage environnant* ». La création de parkings, de voiries et d'équipements liés à l'énergie dans le site n'apparaît pas opportun.

Une grande partie du Bois de Vaires est classé en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement permet de maintenir durablement les bois présents, favorables au Grand Capricorne. Le classement en EBC du Bois de Vaires tient compte des objectifs de préservation des habitats en détournant les zones humides dont le maintien n'est pas compatible avec un classement en EBC à l'est du bois de Vaires. Toutefois, cette distinction aurait pu prendre en compte davantage les actions identifiées dans le document d'objectifs du site Natura 2000. En effet, le classement en EBC ne facilitera pas la mise en place des actions B1 et B4 concernant l'entretien des dépressions et des mares notamment aux abords du chemin du guet de l'Aulnay (B1) et la création de nouvelles mares et dépressions humides (B4).

La base nautique

Les abords du plan d'eau sont classés en zone Ne qui permet « *les constructions à usage sportif ainsi que les équipements de loisirs et leurs annexes* » et également « *logement de fonction, bureaux, commerces, hébergements et entrepôts* ». Sur la zone Ne, l'emprise bâtie à la parcelle limitée à 6% ne permet pas de restreindre le mitage de la base nautique puisque cette limitation est applicable à la parcelle. En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir dans cette zone des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels ces constructions seraient autorisées. Cette disposition est rappelée en introduction du règlement de la zone N mais n'est pas appliquée. elle aurait permis de davantage justifier la préservation du caractère naturel du secteur.

Trame verte et bleue

Les principaux secteurs de biodiversité du territoire ont été classés en zone naturelle et les boisements protégés par un repérage en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Comme indiqué précédemment les continuités écologiques du territoire n'ont pas été cartographiées. De ce fait, il n'a pas été possible de traduire la préservation des éléments relais de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires du projet de PLU, en particulier dans le

tissu urbain (haies, cœurs d'îlots, ...). Il est rappelé qu'en zone urbaine, les clôtures peuvent constituer des obstacles importants pour la trame verte urbaine.. L'article 11 autorise les haies plantées mais n'interdit pas la réalisation de murs. Ainsi, pour favoriser la biodiversité locale, il conviendrait de limiter la réalisation de murs pleins.

3.2 Prise en compte des sites et sols pollués et risques

La commune de Vaires-sur-Marne est concernée par différents types de risques, naturels comme technologiques.

Le règlement rappelle les principales règles du plan des surfaces submersibles de 1994 et participe ainsi à la bonne information du lecteur sur les restrictions en matière de construction dans les zones soumises au risque d'inondation dans l'attente de l'adoption du plan de prévention des risques.

Dans la même optique, le règlement reprend à son compte les préconisations en matière d'éloignement des établissements sensibles à proximité du gazoduc traversant la commune (établissements recevant plus de 100 personnes et immeubles de grande hauteur). Il aurait été par ailleurs pertinent que figure sur l'annexe le diamètre des différents ouvrages afin de mieux identifier les zones de restriction d'urbanisme qui sont directement liées à ce paramètre.

La procédure de cessation d'activité au titre de la législation installations classées pour la protection de l'environnement de la centrale EDF est à ce jour, en cours d'instruction. Elle pourra donner lieu à des restrictions d'usage ou servitudes, notamment concernant le plan d'eau. L'usage futur du site défini dans le cadre de cette procédure de cessation d'activité prévoit un usage industriel. Le règlement en zone UX mentionne parmi les occupations et utilisations du sol admises sous conditions : « e) Dans le secteur UXe, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'établissements industriels et d'entrepôts commerciaux, ainsi que celles affectées aux bureaux, services et locaux artisanaux. ». En cas d'usage futur autre qu'industriel, il reviendra à l'aménageur de s'assurer que l'usage envisagé est compatible avec le caractère du site.

3.3 Déplacements et mobilité

Le rapport de présentation indique à juste titre que les déplacements sont un enjeu pour le territoire avec une volonté notamment de favoriser le recours aux transports en commun et aux modes doux (marche, déplacement à vélo, ...). Ces ambitions vont dans le sens d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre et donc de la lutte contre le changement climatique.

Cependant, après examen du règlement, il apparaît que la traduction opérationnelle de ces ambitions n'est pas complète. Ainsi, les dispositions prévues à l'article 12 concernant les normes de stationnement :

- ne favorisent pas la réalisation de local à vélo notamment dans les bâtiments collectifs ;
- imposent deux places de stationnement par logement, dont une couverte, sur l'ensemble du territoire sans tenir compte de l'accessibilité aux transports en commun. En cohérence avec les orientations du Grenelle de l'environnement, il apparaît souhaitable de limiter les exigences en matière de nombre de places pour les bâtiments situés à proximité de la gare. Par ailleurs, l'obligation de couvrir une place favorise une certaine artificialisation des sols ayant des conséquences en matière de rejets d'eaux pluviales.

Enfin, le PADD évoque la mise en place d'emplacement réservé pour les circulations douces. Cette disposition n'a pas été mise en œuvre dans le tableau des emplacements réservés et le zonage.

4. Appréciation générale

Le rapport de présentation contient les éléments visés à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme. L'évaluation des incidences aurait gagné à être plus approfondie et plus exhaustive sur les thématiques environnementales traitées (exposition au bruit, espaces naturels, eaux pluviales et eaux usées,...).

Au regard des enjeux liés à la préservation du bois de Vaires-sur-Marne, appartenant au réseau européen Natura 2000, le déclassement de certains EBC est favorable au maintien du caractère humide nécessaire au triton crêté et à la mégaphorbiaie. Toutefois le règlement autorise sur l'ensemble du zonage des infrastructures, des équipements collectifs, des transformateurs électriques et parking qui, sans plus de précision sur leurs localisations, pourraient à terme fragiliser le site Natura 2000.

S'agissant des risques industriels, la cessation d'activité au titre de la législation installations classées pour la protection de l'environnement de la centrale EDF est en cours d'instruction. Les occupations du sol autres qu'industrielles envisagées en zone Ux pourraient ne pas être compatibles avec les risques de pollution.

En matière de déplacements et de trame verte et bleue, le projet ne traduit pas complètement les ambitions communales affirmées notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable.

5. Information du public

Les documents soumis à la consultation du public sont composés à minima :

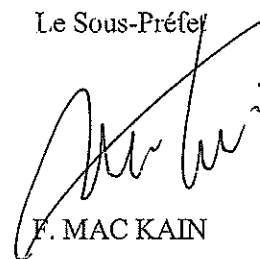
- du rapport ;
- des évolutions du règlement et du zonage ;
- des avis recueillis incluant le présent avis rendu au titre de l'autorité environnementale.

L'accès aux documents par le public devra être facilité, après avoir effectué une publicité conforme aux exigences du code de l'urbanisme.

L'article L.121-14 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport sera complété après approbation. Il doit comporter notamment des indications relatives :

- à la manière dont il a été tenu compte de l'évaluation environnementale ;
- à la manière dont il a été tenu compte des consultations ;
- aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le schéma ou le plan, compte tenu des diverses solutions envisagées.

Le Sous-Préfet



F. MAC KAIN



Réseau de transport d'électricité

Mairie de Vaires sur Marne	
Original pour traitement :	T. Chauveroché
Copie pour éléments de réponse :	TC
Copie pour information :	JLG

MAIRIE DE VAIRES SUR MARNE
30.08.12 004287
COURRIER ARRIVEE

VOS REF. : TC/MP/.....2012
NOS REF. : LE-TENP-GIMR-PSC-12-U-254-2

INTERLO : CHEBAB Samira
TEL : 01 49 01 32 76
FAX : 01 49 01 33 29

COURRIER
ARRIVEE

3 - 8 - 2012

SERVICE TECHNIQUE

VILLE DE VAIRES SUR MARNE
26 BOULEVARD DE LORRAINE
77360 VAIRES SUR MARNE
SERVICES TECHNIQUES
À l'attention de M. Thierry CHAUVEROCHE

Nanterre, le 28/08/2012

OBJET : Avis sur le Projet arrêté.PLU de : VAIRES-SUR-MARNE

Monsieur,

Nous accusons réception du projet arrêté du PLU transmis pour avis le 21/08/2012 par la commune de VAIRES-SUR-MARNE.

Nous vous confirmons que le territoire de la commune est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Electricité suivants :

- LIGNES AERIENNES à 225kV N°1A et 1B VAIRES-SUR-MARNE-VILLEVAUDE
- LIGNE AERIENNE à 225kV N°2 VAIRES -SUR-MARNE-VILLEVAUDE
- Poste à 225kV de VAIRES

A cet égard, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte nos remarques suivantes avant l'approbation du PLU.

Plan des servitudes

Après étude du Plan Local d'Urbanisme, nous constatons que, sur le plan des servitudes, les lignes aériennes citées ci-dessus sont bien représentées. Le Poste électrique de Vaires n'est pas représenté.

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 et de préciser que le Service gestionnaire est : RTE-TENP-GIMR – Pôle Services en Concertation – 29 rue des Trois Fontanot – 92024 NANTERRE CEDEX.

A cet effet, vous trouverez ci-dessus la liste de nos ouvrages à mentionner et ci-joint une carte permettant de les situer.

Plan de zonage

Espaces boisés classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, attirons votre attention sur le fait que les servitudes relatives au passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

En effet, l'article L. 130-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme dispose que : " *Le classement [d'un espace boisé] interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements*".

Ainsi, appréciant la légalité d'un arrêté ministériel approuvant le plan d'occupation des sols de la commune de Roumare, le Conseil d'Etat a jugé dans la décision *Commune de Roumare* du 13 octobre 1982 que : " [...] le passage d'une ligne de transport d'énergie électrique à très haute tension est incompatible, compte tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés protégés".

1/2



Réseau de transport d'électricité

Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir procéder au déclassement, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par nos ouvrages et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.

Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :

- Lignes à 63 KV : 40 mètres (20 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).
- Lignes à 225 KV : 65 mètres (32.5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).
- Lignes à 400 KV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

Conformément au plan de zonage, il n'y a pas d'espaces boisés classés à proximité de nos ouvrages.

Emplacements réservés

D'après le plan de zonage, il n'y a pas d'emplacements réservés à proximité de nos ouvrages.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

Règlement

Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques des zones suivantes UXc et UXd, concernées par une ligne existante que :

« Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

A ce titre, nous vous demandons de faire figurer les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans la liste des « Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières » de ces zones (Article 2), que :

« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Enfin, vous trouverez ci-joint, pour information, nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, et nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.


Maud MONTAGNE

Chef de pôle Services en Concertation

Pièces jointes : 1 Plan de situation à 1/25000 ; les recommandations RTE à respecter aux abords des lignes électriques.
Copies : DDT 77 de Meaux, Patrick DESUERT – RTE TENP GET EST.

2/2

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

De manière générale, il est recommandé :

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas planter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

Concernant tous travaux :

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°91-1147 du 14 Octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (demande de renseignements, déclaration d'intention de commencement de travaux...).

Concernant les indications de croisement :

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

Croisement avec nos fourreaux :

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

Croisement avec nos caniveaux :

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

Croisement avec un ouvrage brique et dalles :

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

Concernant les plantations :

- Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

Particularité C.P.C.U.

• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

• Dans tous les cas :

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Les renseignements qui vous sont fournis par nos agents aussi bien sur place que sur plans ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils doivent être complétés par des sondages réalisés par vos soins.

La demande de renseignements est réputée caduque si la D.I.C.T. (Demande d'Intention de Commencement de Travaux), n'est pas effectuée dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi de la demande de renseignements.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Les terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
 - **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement appliquer le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (demande de renseignements, déclaration d'intention de commencement de travaux ...).

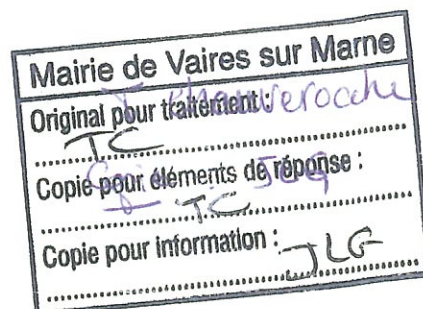
Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, ainsi que le Décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution).

Direction de l'aménagement

DUF n° *115*



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
26, boulevard de Lorraine
77360 – VAIRES-SUR-MARNE

Paris, le **29 AOUT 2012**

Objet : Révision du PLU de Vaires-sur-Marne - Avis de Ports de Paris sur le projet de PLU arrêté

Vos réf. : TC/GE – dossier suivi par M. CHAUVEROCHE

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 juillet 2012, vous avez adressé à Ports de Paris, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 2012.

En retour, je vous informe que ce projet n'appelle pas de remarques particulières de la part de l'Etablissement.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Antoine BERBAIN



Directeur de l'aménagement

Dossier suivi par Aziliz GOMON
N/Réf : DADT/D 12-20231

Mairie de Vaires sur Marne

Original pour traitement : *T. Chauvergne*

Copie pour éléments de réponse : *T.C.*

Copie pour information : *TLG*



Monsieur Jean-Pierre NOYELLES
Maire
Mairie de Vaires-sur-Marne
26 boulevard de la Lorraine

77360 VAIRES-SUR-MARNE

MAIRIE DE VAIRES SUR MARNE

20.10.12 005375

COURRIER ARRIVÉE

Melun, 17 OCT 2012

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de PLU.

En outre, d'autres éléments faisant appel à des remarques d'ordre réglementaire de la part du Département vous sont détaillés dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs. *et cordiaux.*

Vincent ÉBLÉ

Vincent Eblé

Sénateur

Président du Conseil général
de Seine-et-Marne

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAIRES-SUR-MARNE

AVIS DU CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE - ANNEXE TECHNIQUE

VOIRIE DEPARTEMENTALE

De nombreuses erreurs matérielles sur le réseau viaire déjà signalées par avis du 08/12/2011 sur la nomenclature des voies, rendent confus le document suite à des déclassement/classement récents de voiries départementales et communales non pris en compte. Un plan de hiérarchisation de la voirie en accompagnement du diagnostic permettrait une lecture plus aisée du document.

Aussi, les boulevards de la Marne et de Lorraine ainsi que l'avenue Henri Barbusse sont des voiries communales (ex RD 34a) ; par contre les routes de Torcy et des Carriers sont la RD 34a. Aussi, il convient de modifier le rapport de présentation, le tableau des servitudes, le PADD, le règlement, les paragraphes et plan concernant le bruit. En effet, concernant ce dernier point, l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV048 du 12/03/1999 est antérieur au déclassement de la RD 34a dans le domaine public communal ; aussi il ne s'applique pas à la nouvelle RD 34a (chemin des Carriers comme indiqué sur le plan des contraintes) mais aux boulevards de la Marne et de Lorraine et à l'avenue Henri Barbusse.

Par ailleurs, il convient d'évoquer (cf. rapport p. 146) non pas, la RD 936 mais la RD 934.

LIAISONS DOUCES

Le développement des liaisons douces reste un objectif du PADD mais seuls quelques projets sont mentionnés sans qu'un schéma interne à la commune et en cohérence avec les communes voisines ne soit étudié et proposé. Le plan PLU 2500V2 semble d'après la légende représenter les liaisons douces mais s'avère illisible.

Par ailleurs, à l'article 12 du règlement de toutes les zones du PLU, il y a lieu de préconiser un stationnement sécurisé des vélos aux abords des équipements collectifs, commerciaux ou d'activités de travail,... en s'inspirant des documents techniques du CERTU et en prenant en compte la dernière réglementation (décret n° 2011-873 du 25/07/2011).

TRANSPORTS EN COMMUN

P. 79 du rapport de Présentation

Le document indique que les projets de développement de Transport en Commun qui concernent Vaires-sur-Marne ne sont pas actés. Or, nous vous informons que la commune a bénéficié d'un renforcement de l'offre de la ligne C (réseau Apolo 7) en 2011. Il conviendrait d'apporter cette précision au paragraphe 2 de la page 79.

De plus, pour information, le Département soutient également la demande de prolongement du RER E à l'est depuis la gare RER de Chelles-Gournay.

P. 83 du rapport de présentation

La construction des murs anti-bruits est en cours de réalisation, l'information dans le document est donc à mettre à jour.

P. 97 du rapport de présentation

A titre d'information, le Département, dans sa contribution au projet de SDRIF, sollicite l'inscription de la liaison « Roissy-Sénart » en transport en commun en site propre.

P. 133 du rapport de présentation

En complément, il conviendrait de préciser que la base de loisirs de Vaires-sur-Marne bénéficie d'un point d'arrêt dédié au service de transport à la demande « Proxi'bus Apolo + » qui fonctionne en soirée du lundi au samedi et toute la journée le dimanche et les jours fériés. Ce service répond donc en partie aux besoins de déplacements des visiteurs de la base de loisirs.

P. 142 du rapport de présentation

Il convient de préciser que l'adaptation de la desserte de la base de loisirs en transport collectif est à étudier par les partenaires des réseaux de transports concernés (STIF et collectivités).

P. 14 du PADD

L'objectif lié aux TC pourrait être le suivant : « favoriser le développement et l'usage des transports en commun ».

REGLEMENT ET ZONAGE

Sur les normes de stationnement des zones U

Pour information, le projet de PDUIF prévoit l'encadrement des normes minimales de places de stationnement à créer pour les opérations de logements et la définition de normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux (chapitre 3, défi 5, action 5.3 « encadrer le développement du stationnement privé »).

Concernant la construction de nouveaux logements, il pourrait être envisagé de ne pas fixer de places minimum à construire lorsqu'un secteur est bien desservi par les Transports en commun (notamment pour les zones UAa, UAf et UBa situées non loin de la gare).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan de zonage fait apparaître un emplacement réservé n°4 au bénéfice du CG77 pour la réalisation de la liaison Sud de Chelles ; d'une part, le dessin est trop précis au regard de l'avancement du dossier et surtout n'est pas bien calé par rapport au fond de plan ; d'autre part, il convient de s'interroger sur sa nécessité, celui-ci étant sur des parcelles soit déjà acquises au Nord du canal soit appartenant à la Région, à la commune de Vaires-sur-Marne et de VNF (superposition de gestion).



CCI Seine-et-Marne
Chambre de Commerce et d'Industrie

Mairie de Vaires sur Marne	
Original pour traitement :	<i>T. Chauvergne</i>
Copie pour éléments de réponse :	<i>R</i>
Copie pour information :	

MAIRIE DE VAIRES SUR MARNE
12.10.12 005177
COURRIER ARRIVEE

COURRIER
ARRIVEE

18 OCT. 2012

SERVICE TECHNIQUE

Monsieur Jean-Pierre NOYELLES
Maire
MAIRIE
26 boulevard de Lorraine
77360 VAIRES-SUR-MARNE

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM12-160
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

*Vu
du*

Serris, le 01^{er} Octobre 2012

Objet : PLU DE VAIRES-SUR-MARNE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de Vaires-sur-Marne a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ce dernier nous a été transmis le 18 juillet 2012 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 123-9 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document et vérification de la prise en compte des remarques faites dans son avis du 6 janvier 2012 sur le premier projet de PLU arrêté, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable et reformule les remarques suivantes :

- Concernant le rapport de présentation :
 - Il est pertinent d'évoquer la question de l'évasion commerciale. Toutefois, l'évolution commerciale de la commune doit être envisagée à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale et en tenant compte du Contrat de Développement du Territoire.
 - Il est précisé en page 66, que les données des fichiers MIRABEL de 2007 « ne sont pas à ce jour publiées à un degré de précision suffisant » impliquant une analyse des migrations domicile-travail en 1990 et 1999. L'utilisation des données INSEE de 2008 permettrait une analyse plus récente et plus pertinente justifiée par le caractère mouvant de cette thématique.
 - Un diagnostic plus complet des activités économiques présentes sur le territoire communal avec des données sur les types d'activités en distinguant celles situées en Zones d'Activités Economiques ou insérées dans le tissu urbain, permettrait de connaître les spécificités, les atouts et les besoins du tissu économique de Vaires-sur-Marne.

- Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
 - Il semble qu'il y ait une incohérence entre les quatre orientations générales annoncées et le développement qui en est fait ensuite. Ainsi, l'orientation « Favoriser l'implantation d'éco-constructions » n'est pas détaillée comme les autres (Constat/Impacts/Objectifs/Moyens). Elle apparaît comme un moyen de répondre à l'orientation « Reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits ». De plus, l'orientation « Mettre en œuvre le Plan Local de Déplacements » n'est pas mentionnée dans les orientations générales du départ. De même, pour une meilleure clarté, l'ordre dans lequel sont énumérées les orientations pourrait être conservé pour leur développement.
 - Une orientation complémentaire est nécessaire afin de préserver et de valoriser les axes commerciaux existants. Cette orientation concerne particulièrement : le début la rue de Chelles, l'avenue Jean Jaurès jusqu'à la place Victor Hugo, le début de la rue de la Gare et le boulevard de Lorraine jusqu'à la Mairie.
- Concernant le règlement :
 - Les articles UB12 et UX12 relatifs au stationnement imposent des normes en fonction du nombre d'emplois pour certaines activités économiques. Il est délicat de prescrire des normes de stationnement sur un critère non renseigné dans le formulaire de permis de construire et d'aménager. La CCI Seine-et-Marne suggère donc de prévoir des normes de stationnement selon la Surface de Plancher de la construction.
 - Concernant l'article UX.1, la CCI Seine-et-Marne suggère que les activités imposant des contraintes de Zone d'Emergence Réglementaire (ZER) comme les hébergements de nuit, soient interdites dans la zone UXe du fait de la proximité des Turbines A Combustion présentes sur le site EDF qui génère une nuisance sonore.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

Direction du
Développement Urbain et Territorial

MAIRIE DE
VAIRES SUR MARNE

27.10.12 005496

Chelles, le 15 octobre 2012

COURRIER ARRIVEE

M. Jean-Pierre NOYELLES
Maire de Vaires-sur-Marne
26 boulevard de Lorraine
77360 VAIRES SUR MARNE

Référence : JJM/AB/SB/A2.1377/2012-24

COURRIER
ARRIVE
02/10/2012
SERVICE TECHNIQUE

Objet : Avis de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine sur le projet de PLU de Vaires-sur-Marne

Original pour traitement :

Copie pour éléments de réponse :

Copie pour information :

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, vous m'avez adressé votre projet de PLU arrêté le 28 juin 2012, afin de recueillir l'avis de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine en qualité d'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.

Les éléments de votre PLU appellent un certain nombre d'observations et de commentaires de ma part.

- Les objectifs et orientations consensuels inscrits dans votre projet de PLU comportent des volontés de développement et de renouvellement du tissu urbain communal pour répondre aux défis communautaires et franciliens de l'habitat, de l'économie et de l'environnement. Ces objectifs s'intègrent ainsi, à la fois, dans les enjeux locaux, communautaires, métropolitains et régionaux en référence au SDRIF, au PLHI, à la territorialisation de l'offre de logement (TOL) préconisé par l'Etat, à la dynamique en cours du réseau de transport du Grand Paris et ses incidences urbaines et métropolitaines à l'échelle de l'Île de France et des territoires agglomérés comme celui de Marne et Chantereine qui fait l'objet d'un contrat de développement territoire intéressant la ville de Chelles et la commune de Vaires, enfin du Cluster « Développement Durable » et sa mise en cohérence via le Schéma de Cohérence Territorial.
- En matière d'habitat, le PLU pose un objectif moyen annuel de 80 logements neufs, ce qui permettra de réaliser 1 200 logements à échéance de 15 ans et répond aux objectifs du PLH et de la TOL repris dans le CDT. Les sites actuellement identifiés dans le PLU dont certains sont maîtrisés permettront de réaliser environ 930 logements. Aussi, il sera nécessaire d'identifier de nouveaux sites de renouvellement urbain et de permettre, par un zonage et un règlement appropriés, une intensification dans le diffus. A ce titre l'étude portant sur le développement du centre urbain de Vaires réalisé par la

CAMC mérite d'être intégré dans le PADD en tant que loupe de développement urbain d'autant plus que celui-ci s'intègre comme un site majeur dans le contrat de développement territorial Chelles-Vaires. Il constituera ainsi un secteur de projets structurants afin de donner un cadrage pré-opérationnel au centre urbain dans l'ordre de l'intensification urbaine.

- Cependant, le périmètre arrêté pour la zone UA du type « centre urbain » semble relativement limité dans un contexte de dynamisation du pôle gare au regard des orientations du SDRIF, en cours d'élaboration, qui prévoit une optimisation de l'urbanisation par intensification dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare.
- En terme d'évolution du zonage du PLU, si celui-ci amorce avec satisfaction une réduction du nombre de zones qui montre une volonté de sortir du système de zonage de type POS et de traduire un réel projet communal via le PADD, en revanche, on constate globalement une dédensification, via les COS, les coefficients d'emprise au sol, les hauteurs des bâtiments et les rations de stationnement de l'ensemble des zones centrales, ce qui risque de compromettre la mise en œuvre des objectifs d'intensification urbaine et plus particulièrement de production de logements. Le renouvellement urbain dans les zones UA pourra difficilement se réaliser avec l'augmentation des contraintes formulées réglementaires précitées dans le PLU. Les zones de type « centre urbain » semblent très limitées pour une commune pourvue d'une gare vouée à recevoir l'éventuel prolongement du RER E et proche de la future gare du Métro Automatique du Grand Paris Express. Aussi, suite à la suppression de la zone UE, qui venait en appui du centre-ville, une extension de la zone UA aurait permis de répondre aux enjeux de développement inscrits dans le futur CDT Chelles-Vaires.
- Le zonage proposé dans la révision du PLU de Vaires-sur-Marne comporte la disparition de centralités locales (rond-point de la Paix et Fusillés/Félix Faure) ainsi que des zones où la mixité était mise en avant. Cette évolution renforce la dichotomie du territoire municipal entre des zones à vocation de centre urbain (Gare, République, vieux Vaires, Navatte) et des zones résidentielles pavillonnaires ou collectives.
- Ainsi, les articles du règlement relatifs à la densité (emprise au sol, hauteur, cos, implantation) n'ont pas été modifiés par rapport au document qui nous a été précédemment transmis. Par ailleurs, la justification du maintien d'une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible a été ajoutée uniquement pour la zone UC dans le rapport de présentation. Enfin, des compléments ont été apportés dans les chapeaux des zones UA, UB et UC par rapport aux constructions autorisées non soumises à conditions ni interdites. Néanmoins, la rédaction demeure ambiguë, notamment en UB pour les constructions individuelles dans le tissu diffus.
- La révision du PLU est l'occasion d'incorporer des emplacements réservés ou d'intégrer l'aménagement de secteurs au moyen de loupes dans le PADD. Aussi, votre PLU gagnerait à inclure les éléments suivants :
 - Principe de boucle piétonne pour le développement commercial entre la rue Jean Jaurès et le Boulevard de Lorraine,

- Accès du marché de Vaires/M. depuis une propriété, avenue Jean Jaurès,
- Aménagement des abords du Carrefour Market,
- Evolution de la gare routière bus,
- Gestion des flux piétons, cycles, routiers et TC au niveau du Pont de Vaires et du Pont de Torcy,
- Plan indicatif des Zones d'activités,
- Principes d'aménagement de la zone Marcel Paul et des terrains Navatte.

Par ailleurs, il n'est pas opportun de conserver une mention (p 8 du PADD) selon laquelle « *des compléments pourront être apportés avec l'étude de revitalisation de centre-ville* ». Cette étude est maintenant achevée et toutes ses conclusions ont été livrées à la commune.

J'attire enfin votre attention sur la nécessité de corriger deux éléments du Rapport de présentation et du PADD :

- Dans le rapport de présentation, la date d'adoption du PLH mentionnée est erronée : celui-ci a été adopté le 19 décembre 2007 et non le 19 mars 2007.
- Dans le PADD, il est important d'indiquer en page 6 que l'objectif de construction de 80 nouveaux logements sur 15 ans est un rythme moyen annuel.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur mes remarques et mes observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

**Le Président,
Conseiller général de Seine-et-Marne**

Jean-Jacques Marion



Mairie de Vaires sur Marne

Le Mée-sur-Seine,
le 26 octobre 2012

Original pour traitement :

Copie pour éléments de réponse :

Copie pour information :

MAIRIE DE
VAIRES SUR MARNE

08.11.12 005733

COURRIER ARRIVEE

COURRIER
ARRIVEE

Monsieur Jean Pierre NOYELLES
Maire de Vaires-sur-Marne
Mairie
26 boulevard de Lorraine
77360 VAIRES-sur-MARNE

Réf : PC/BM/BG/NF -
2257/CA77

Pôle Espace et
Aménagement

Dominique Aménagement Urbanisme
418 Rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél : 01 64 79 30 71
Fax : 01 64 79 31 25
Email : beatrice.guerard@
seine-et-marne.chambagri.fr

SERVICE TECHNIQUE

Objet : Avis de la Chambre d'Agriculture
sur l'élaboration du PLU de VAIRES-sur-MARNE

Monsieur le Maire,

Par délibération du 28 juin 2012, votre commune a arrêté son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

En vertu des articles L 123-9 du Code de l'Urbanisme et L 112-3 du Code Rural, vous avez saisi la Chambre d'Agriculture pour avis.

Après étude du dossier de Plan Local d'Urbanisme, nous avons l'honneur de vous confirmer que la Chambre d'Agriculture n'émet aucune remarque sur ce document.

Vous remerciant de nous avoir consultés,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Pierre CUYPERS



VILLE DE NOISIEL

Ville d'art et d'histoire

BORDEREAU D'ENVOI

SERVICE URBANISME / POLITIQUE DE LA VILLE SECTEUR URBANISME

N/REF. : OM/12-393

Affaire suivie par : M. Olivier MAURICE

Tél : 01.60.37.74.06 / Fax : 01.60.37.74.29

E-mail : olivier.maurice@mairie-noisiel.fr

Mairie de Vaires sur Marne
Original pour traitement : <i>TC</i>
Copie pour éléments de réponse : <i>TC</i>
Copie pour information : <i>TC</i>



Direction des Services Techniques

Service de l'Urbanisme

26, boulevard de Lorraine

77360 VAIRES SUR MARNE

09 OCT. 2012

COURRIER ARRIVEE

SERVICE TECHNIQUE

A l'attention de Monsieur Thierry CHAUVEROCHE

{ } POUR INFORMATION
{ X } POUR NOTIFICATION

{ } POUR SUITE A DONNER
{ } POUR ATTRIBUTION

{ } POUR AVIS
{ } EN RETOUR

SERVICE TECHNIQUE

Nombre de Pièces	Désignation des Pièces	Observations
1	<u>Objet</u> : Projet de PLU arrêté de Vaires/Marne Avis de la Commune Monsieur, Dans le cadre de l'affaire référencée ci-dessus en objet et, en réponse à votre bordereau d'envoi en date du 18 juillet 2012, reçu le 24 juillet 2012 en mairie, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une ampliation de la délibération du conseil municipal qui, en sa séance en date du 24 septembre 2012, a émis un avis favorable sur le projet. Je vous en souhaite bonne réception. Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes cordiales salutations.	/

Noisiel, le 03/10/2012
Olivier MAURICE
Responsable du Service

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2012_0154

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de
NOISIEL

SEANCE ORDINAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2012
L'an deux mille douze, le vingt quatre septembre, à 20h30

Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 14 septembre 2012, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de M. VACHEZ, Maire de Noisiel

PRESENTS : M. VACHEZ, M. DIOGO, M. SANCHEZ, M. MEYER, MME LANDRY-PREVOST, MME BOURGASSER, M. TIENG, M. GUILLANI, MME NATALE, M. BEAULIEU, MME DAGUILLANES (arrivée à 20h45), M. POSTOLLE, MME COLLETTE, MME NEDJARI, MME NDOMBELE NEMBAMBA (ZANARDO CAMARA), MME DODOTE, M. VISEUR, M. TEBALDINI, M. NIVOLLE, M. KAPLAN, M. RATOUCNIAK, M. BUESSARD.

Arrivée de Madame DAGUILLANES à 20h45 avant l'examen du point n°1.

ETAIENT EXCUSES ET REPRESENTES

Madame AUBRY	qui a donné pouvoir à Monsieur POSTOLLE
Madame CERQUEIRA	qui a donné pouvoir à Madame DODOTE
Monsieur KALFON	qui a donné pouvoir à Monsieur TIENG
Madame MONIER	qui a donné pouvoir à Monsieur BEAULIEU
Madame ROTOMBE	qui a donné pouvoir à Monsieur GUILLANI
Monsieur LHEZ	qui a donné pouvoir à Monsieur RATOUCNIAK
Madame BEAUMEL	qui a donné pouvoir à Madame NEDJARI
Monsieur KAREB	qui a donné pouvoir à Monsieur SANCHEZ
Monsieur ROSES	qui a donné pouvoir à Madame DAGUILLANES

ABSENTS EXCUSES : Monsieur CLASSE, Madame NOUVION

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Gisèle COLLETTE

Point n° 3 : Avis de la Commune de Noisiel sur le PLU arrêté de Vaires-sur-Marne

REÇU EN PREFECTURE

le 01/10/2012

Application agréée e-legalite.com

077-217703370-20120924-DEL2012_0154-DE

- suite DEL2012_0154
portant sur l'avis de la Commune de Noisiel sur le PLU arrêté de Vaires-sur-Marne

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Vaires-sur-Marne, en date du 28 juin 2012, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU le courrier en date du 18 juillet 2012, reçu le 24 juillet 2012, par lequel Monsieur le Maire de la commune de Vaires-sur-Marne transmet à la commune de Noisiel, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté,

CONSIDERANT que la commune de Noisiel, en sa qualité de commune limitrophe, dispose d'un délai de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour émettre son avis,

CONSIDERANT que ledit délai n'est pas dépassé et de ce fait, la commune de Noisiel peut émettre son avis sur ledit dossier,

CONSIDERANT que la commune de Noisiel partage une « frontière » avec la commune de Vaires-sur-Marne, constituée de la Marne et de la base de loisirs,

CONSIDERANT, de ce fait, qu'il convient juste d'être attentif sur les volontés de la commune de Vaires-sur-Marne sur le devenir des bords de Marne et de la base de loisirs,

CONSIDERANT que la Marne, le canal de Chelles, la base régionale de loisirs et l'étang de la centrale EDF sont identifiés en « trame bleue » dont la richesse paysagère et biologique est reconnue comme majeure, à préserver,

CONSIDERANT que la commune de Vaires-sur-Marne souhaite favoriser l'utilisation de la voie fluviale dans le cadre du plan local de déplacements et développer les moyens d'accès vers Marne la Vallée,

CONSIDERANT que la réglementation applicable sur la Marne et la base de loisirs permet le maintien et le développement de leur usage actuel, sans contradiction avec la volonté de préservation de l'environnement, sans inconvénients ni risques pour la commune de Noisiel,

CONSIDÉRANT l'avis de la commission urbanisme du 05 septembre 2012,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Gérard SANCHEZ, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme, du Transport et de l'Environnement,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE, À L'UNANIMITÉ

EMET un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Vaires-sur-Marne.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

POUR EXTRAIT CONFORME

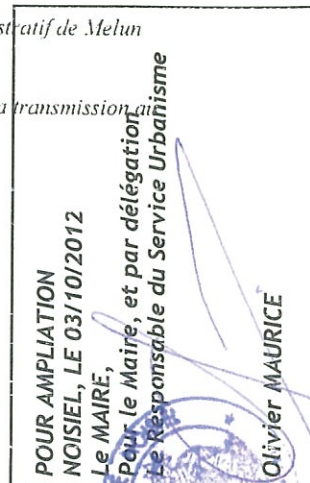
Le Maire

D. Vachez

Daniel VACHEZ



Transmis au représentant de l'Etat le 01 OCT. 2012
Publié le 01 OCT. 2012



REÇU EN PREFECTURE

le 01/10/2012

Application agréée E-legalite.com

077-217703370-20120924-DEL2012_0154-DE

SPe/LCo D-2012-7394
Affaire suivie par Sophie PENSEC



Paris, le 26 OCT. 2012

Lettre R.A.R. n° 1A 055 439 0291 0

Objet : projet de Plan Local d'Urbanisme de Vaires-sur-Marne.

Vos Réf. : Direction des Services Techniques
TC/GE – Dossier suivi par M. CHAUVEROCHE.

P.J (5) :

- ♦ les observations du SEDIF,
- ♦ une note d'alimentation en eau de la commune,
- ♦ un plan du périmètre de protection rapprochée,
- ♦ copie du courrier Sch/LCo D-2012-104 du 9 janvier 2012,
- ♦ copie du courrier CLL/JM – D-2012-2599 du 17 avril 2012.

Monsieur le Maire et cher collègue,

Par bordereau visé en référence du 18 juillet dernier, réceptionné le 24 suivant, vous avez adressé au SEDIF le projet de PLU arrêté de Vaires-sur-Marne.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, les observations du SEDIF sur ce dossier.

J'adresse en parallèle copie du présent courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour être annexé au registre, dans le cadre de la prochaine enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI

Ancien Ministre

Député-Maire d'Issy-les-Moulineaux

Monsieur Jean-Pierre NOYELLES

Maire

Premier vice-président de la Communauté d'agglomération

Marne et Chantierine

En son Hôtel de ville

26 boulevard de Lorraine

77360 VAIRES-SUR-MARNE

14, rue Saint-Benoît - 75006 Paris

tél. : 01 53 45 42 42 - fax : 01 53 45 42 79 - e.mail : sedif@sedif.com

www.sedif.com



NOTE RELATIVE A LA SITUATION GENERALE

DE L'ALIMENTATION EN EAU DE LA COMMUNE DE VAIRES-SUR-MARNE

La commune de Vaires-sur-Marne est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France, dont l'exploitation est confiée à Veolia Eau d'Ile de France.

▪ **ELEMENTS STATISTIQUES SUR LA COMMUNE EN DECEMBRE 2011**

- La superficie est de 602 hectares
- Le nombre d'usagers est de 12 203
- Le nombre d'abonnés est de 2 803
- La consommation de la commune a été, au cours de cette année, de 582 371 m³.

▪ **SITUATION GEOGRAPHIQUE ET TOPOGRAPHIQUE**

La commune de Vaires-sur-Marne est limitée au Nord et au Nord-Ouest par la commune de Brou-sur-Chantereine, à l'Ouest par la commune de Chelles, à l'Est par la commune de Pomponne et au Sud par les communes de Noisiel et Torcy. Il est à noter que ces trois dernières communes ne font pas partie du Syndicat des Eaux d'Ile de France et qu'elles sont alimentées par la Société Française de Distribution d'Eau.

L'altitude de la commune est comprise entre les cotes 40 m et 52 m.

En conséquence, Vaires-sur-Marne est alimentée en eau par un réseau de 1ère élévation.

▪ **NATURE ET PROVENANCE DE L'EAU DISTRIBUEE**

L'eau distribuée dans la commune de Vaires-sur-Marne est de l'eau de Marne, traitée pour répondre à la réglementation sanitaire au niveau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Cette usine a produit en 2011 un volume d'environ 90 millions de m³, avec des pointes de 316 000 m³/jour. Sa capacité de production maximum est de 600.000 m³ par jour.

Pour des raisons de sécurité d'alimentation, une intercommunication de diamètre 600 mm installée sur la commune de Brou-sur-Chantereine, permet un secours en eau à hauteur de 20.000 m³/jour de l'est du réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

▪ **COMPOSITION DU RESEAU**

La commune de Vaires-sur-Marne est alimentée par une conduite de diamètre 300 mm en provenance de Chelles, circulant rue Paul Algis et rue des Pêcheurs et par une conduite de 250 mm en provenance de Brou-sur-Chantereine et arrivant au carrefour de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Brou.

De ces conduites nourricières partent trois branches de diamètre 200 mm, qui desservent le territoire communal par la rue de Brou, la rue de la Liberté et l'avenue des Mésanges pour l'une d'elle, par la rue François Coppée pour la seconde et par la rue Louis Bectard, la rue Léopold Leblois, la rue de l'Ecluse, d'une part et le Bd de la Marne et la route de Torcy, d'autre part, pour la troisième.

A partir de ce réseau principal, un réseau secondaire, constitué par des conduites de 50 - 60 - 80 - 100 et 150 mm, assure la distribution de l'eau aux abonnés.

▪ **RENFORCEMENT ET EXTENSION DU RESEAU**

Dans le cadre des dispositions prévues par les articles 46 et 47 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, telles que modifiées par la loi n° 2003-5950 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être réclamées dans les conditions prévues par les articles L 332-11-1 et L 332-11-2 nouveaux de Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les évolutions prévues par le PLU ne doivent pas obérer les ouvrages indispensables du Syndicat des Eaux d'Ile de France assurant le service public de l'eau potable.

Réseaux primaires - Ouvrages généraux :

Actuellement, les réseaux sont suffisants pour couvrir les besoins de la commune de Vaires-sur-Marne.

Réseaux secondaires et tertiaires :

Les renforcements de réseau se feront au fur et à mesure du développement du programme de construction. Ils tiendront compte des capacités qui sont actuellement suffisantes pour assurer les besoins domestiques, industriels et commerciaux de la commune ainsi que la défense contre l'incendie.

Septembre 2012

OBSERVATIONS DU SEDIF

Préambule :

Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède une chambre souterraine sous trottoir qui faisait office de station de chloration au 40 boulevard de Lorraine en zone UC du PLU.

I. Informations relatives au réseau d'eau potable

Après étude attentive du dossier, il apparaît que la note relative à l'alimentation en eau de la commune annexée au dossier (fichier « Eau Vaires 2.doc ») ne tient pas compte des informations transmises par le SEDIF par courrier Sch/LCo D-2012-104 du 9 janvier 2012.

En conséquence, les informations relatives à l'alimentation en eau potable présentées dans les annexes du dossier doivent être actualisées à partir de la note d'alimentation en eau ci-jointe.

Dans le rapport de présentation (p70) ainsi que dans l'annexe 3 « résumé non technique de l'évaluation environnementale » (p19), il conviendra de préciser que la distribution aux abonnés est assurée par des conduites de diamètre 200 à 50 mm (et non 80 mm).

Par ailleurs, je vous saurais gré de bien vouloir annexer au dossier le plan fourni le 9 janvier 2012.

II. Plan de zonage, règlement d'urbanisme, servitudes d'utilité publique

Une partie de la zone UXc de la commune de Vaires-sur-Marne est située dans le périmètre de protection rapprochée de l'usine de Noisy-le-Grand/Neuilly-sur-Marne, déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n° 2011/3283 du 27 décembre 2011.

L'arrêté précité s'imposant aux autorisations du droit des sois en tant que servitude d'utilité publique, tout projet d'aménagement ou de construction dans l'emprise du périmètre de protection devra être compatible avec les prescriptions imposées par ledit arrêté.

Il conviendra également que la commune de Vaires-sur-Marne annexe ledit arrêté ainsi que la liste des parcelles concernées par le périmètre de protection dans la rubrique des servitudes d'utilité publique de son PLU.

Les prescriptions les plus importantes de l'arrêté pourront être rappelées dans les articles concernés du règlement de la zone UX.

III. Gestion alternative des eaux de pluie

Le recours à des solutions alternatives en matière de gestion des eaux est préconisé dans le cadre du projet d'aménagement (page 9 du rapport de présentation).

Comme je vous l'avais déjà indiqué par mon courrier Sch/LCo D-2012-104, je vous rappelle à cet égard, les contraintes suivantes :

- l'interdiction pour les communes et EPCI membres d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,
- l'interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires,
- l'obligation de mise en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

.../...

Je vous propose donc de prévoir l'ajout des dispositions suivantes :

« La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.»

IV. Projets de construction et d'aménagement

Je me permets enfin d'attirer votre attention sur le fait, que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

DELEGATION TERRITORIALE DE L'IMMOBILIER REGION PARISIENNE

Pôle Valorisation et Transactions Immobilières

URBANISME

57, rue du Delta 75009 PARIS

Tél : +33(0)1 53 32 70 00 - FAX : +33(0)1 53 32 71 12



Mairie de Vaires sur Marne	
Original pour traitement :	<i>F. Chauveroché</i>
Copie pour éléments de réponse :	<i>J.C.</i>
Copie pour information :	<i>J.L.G.</i>

Monsieur Jean-Pierre NOYELLES
Maire de Vaires-sur-Marne
26 boulevard de Lorraine
77360 VAIRES-SUR-MARNE

V/Réf : TC/GE
Affaire suivie par M CHAUVEROCHE

N/Réf : DTIRP/MG/58385/2012
Affaire suivie par Maryline GUILLIER
Tél : 01 53 32 70 41

Paris, le 23 octobre 2012

*Vu
Jou*



Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 18 juillet 2012 nous ayant été adressé en envoi recommandé du 23 juillet 2012, vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 28 juin 2012.

Après consultation de ce document, SNCF, agissant tant en son nom et pour son propre compte qu'au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, vous informe des observations suivantes.

Les emprises ferroviaires étant classées dans le sous-secteur UXf de « diversification de l'usage des emprises ferroviaires » de la zone UX, nous souhaitons que soient clairement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire et à l'activité gare.

Nous avons constaté que le règlement UX demeurerait restrictif malgré nos demandes d'exemption exprimées par courrier d'observation du 13 janvier 2012 sur le 1^{er} arrêt du PLU par délibération du 29 septembre 2011.

Tout d'abord, nous souhaitons que l'article UX2.2b autorise en UXf les constructions à usage commercial puisque des emplacements dépendant du domaine public ferroviaire sont mis à disposition dans le bâtiment voyageurs et à proximité de celui-ci.

A l'article UX2.2d il ne doit pas être fait mention du secteur UXf puisque cet article n'autorise que les constructions et aménagements liés à la production et au transport d'énergie électrique.

Enfin, pour qu'il soit clairement établi que les locaux nécessaires à l'activité ferroviaire soient exemptés des contraintes apportées par les articles UX6, 7 et 13, nous souhaitons que ceux-ci soient complétés de la formule suivante « Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare ».

Concernant les obligations de plantation mentionnées à l'article 13, nous rappellerons que la présence de plantations dans les emprises ferroviaires peut s'avérer incompatible avec l'exploitation du chemin de fer. La végétation maintenue dans les emprises ferroviaires reste soumise à des règles de maintenance ayant pour but principal d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

Nous tenons enfin à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, nous vous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne.

De plus, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir nous tenir informés des suites qui seront données à nos observations et nous adresser un exemplaire du PLU approuvé, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.



Maryline GUILLIER
Chargée d'Urbanisme