

Commune de Vaires-sur-Marne

Département de Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme

approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2013
modifié par Délibération du Conseil Municipal
en date du 22 septembre 2016 et en date du 17 décembre 2018

Révision allégée du P.L.U.

Approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 septembre 2025

Orientation d'Aménagement

Accusé de réception en préfecture
077-217704790-20250930-DEL300925-55-DE
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été instaurées par la loi SRU du 13 décembre 2000 puis complétées par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Définies à l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent prendre deux types de formes : sectorielles et thématiques. Elles doivent être établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), et constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

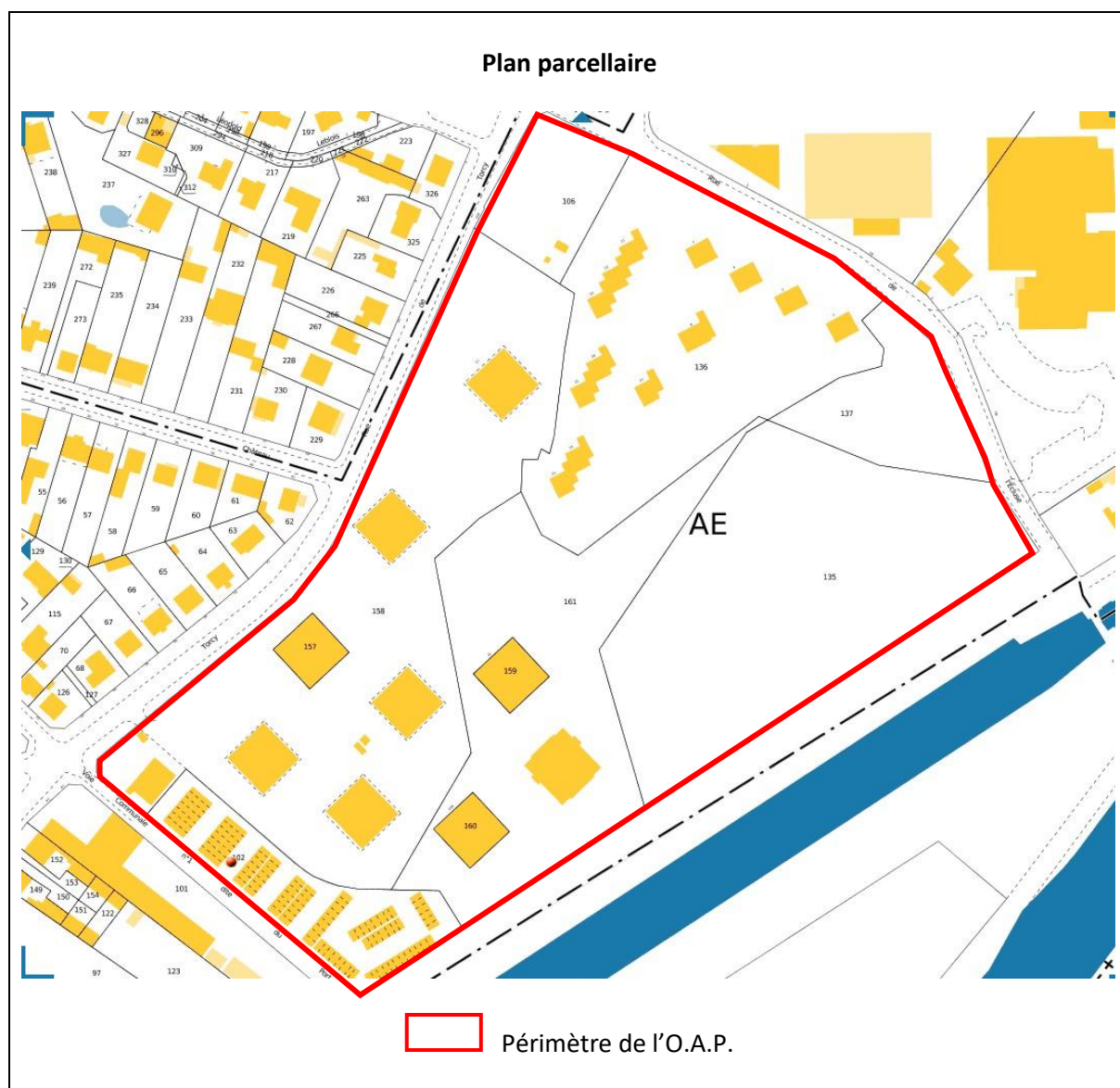
Les O.A.P. sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement à réaliser, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Cette compatibilité signifie que les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U. Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Une demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Vaires-sur-Marne a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement sectorielle sur le secteur dit « la Cité EDF », situé rue de Torcy pour encadrer et accompagner le projet de requalification et d'aménagement de ce secteur.

Situé à l'Est de la commune en limite de la rue de Torcy, le secteur concerné par l'O.A.P. regroupe la résidence sociale dite « la Cité EDF » ainsi que le bois de l'Écluse qui longe le canal de Chelles.

Ce secteur regroupe les parcelles n°102, 106, 135, 136, 137, 157, 158, 159, 160 et 161 de la section AE, d'une superficie totale de 68 110 m².



La résidence sociale dite « la Cité EDF » accueille aujourd'hui 9 bâtiments (R+3) et 183 places de stationnement (boxes et aériens) appartenant et gérés par le bailleur social Trois Moulins Habitat (TMH).

Une partie de cette résidence a fait l'objet d'une démolition de 13 maisons et de boxes en 2021, sur la parcelle n°138, libérant le Nord du site.

Le secteur de l'O.A.P. se situe entre la rue de Torcy et le canal de Chelles. Il est à proximité d'une importante polarité d'équipements publics avec le collège René Goscinny et un complexe sportif regroupant plusieurs gymnases et des terrains de tennis situés rue de la Grande Ferme et rue de l'Écluse.

Ce site souffre aujourd'hui de plusieurs dysfonctionnements, nécessitant un plan de requalification ambitieux. Ces dysfonctionnements sont :



- un enclavement et un sentiment de « fond de ville » engendrés par la localisation du site (à l'extrémité Sud-est de l'urbanisation) et par la présence de grandes entités urbaines et paysagères qui cadrent le site (le canal de Chelles avec son écluse, l'île et le pôle d'équipements et plus au Nord la zone d'activités qui forment de grandes emprises imperméables). Ce phénomène est renforcé par la grandeur du site, une desserte locale en impasse et l'absence de maillage avec son environnement immédiat ;
- des espaces verts à l'Est du site (boisement et clairière) qui apparaissent comme des espaces peu structurés et imperméables (espaces de mise à distance et peu visibles), limitant leur utilisation et donnant un sentiment d'insécurité ;
- des conflits d'usages liés à un stationnement sauvage sur les espaces verts et les trottoirs. Ce conflit d'usage est issu d'une pression engendrée par de nouvelles opérations de logements limitrophes et des garages de la résidence peu ou mal utilisés.

Face à ces dysfonctionnements, la commune de Vaires-sur-Marne et le groupe POLYLOGIS composé du bailleur social Trois Moulins Habitat (TMH), l'aménageur CitAme et le constructeur LOGIH, partagent un objectif commun de requalification et d'aménagement de ce secteur dit « la Cité EDF ».

Ce site apparaît aujourd'hui pour la commune comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même et de diversifier l'offre de logement afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, pour répondre aux besoins actuels en matière d'habitat - en particulier la carence en petits logements - et anticiper les besoins de demain. C'est également une opportunité pour la ville de valoriser le bois de l'Écluse afin de lui donner un véritable rôle d'espace vert public valorisé destiné aux Vairois, mais également de lui donner une plus grande visibilité au sein de la ville ainsi qu'une meilleure accessibilité, ce bois étant aujourd'hui très enclavé.

Photo aérienne du site



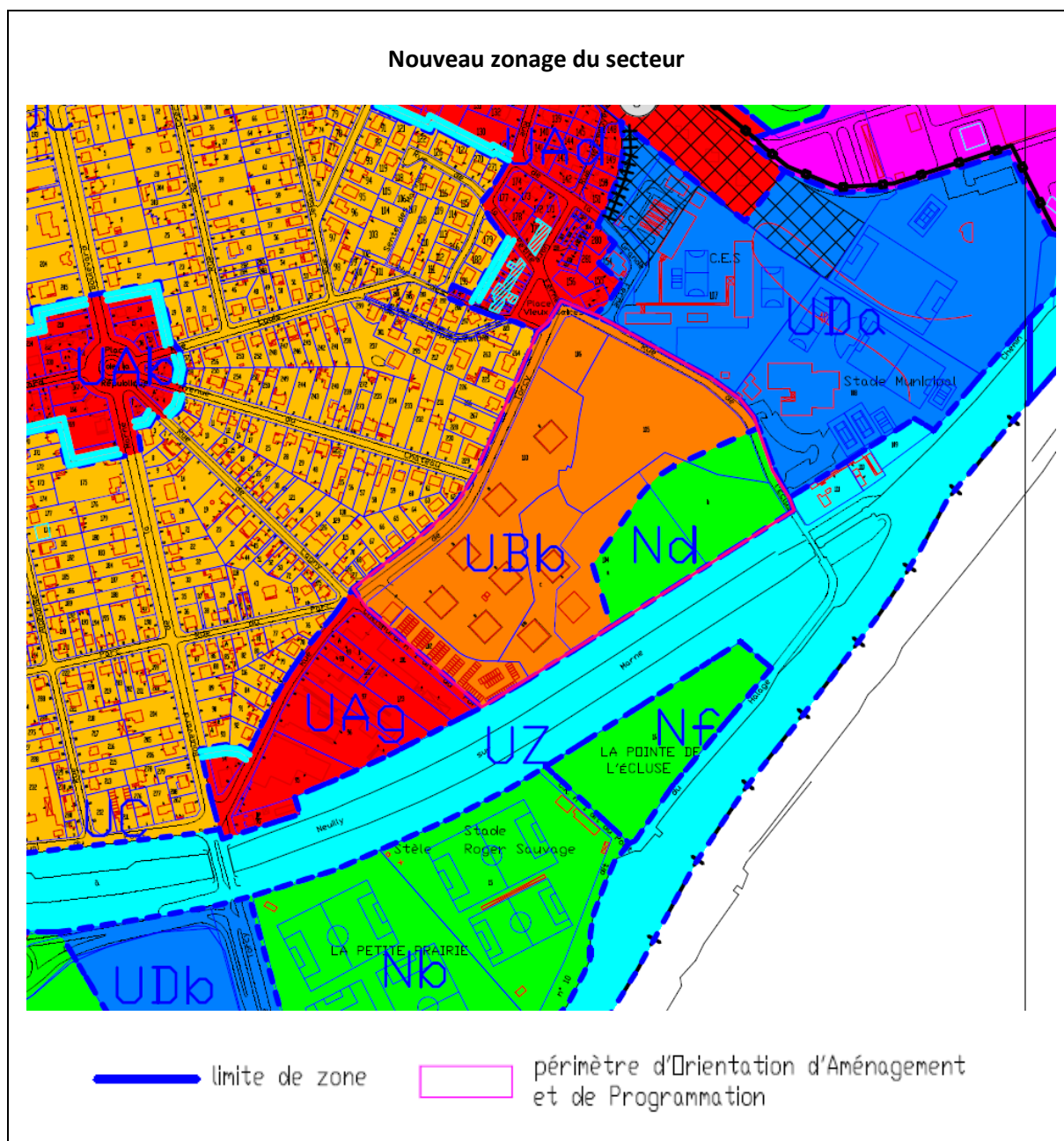
Périmètre de l'O.A.P.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans deux zones :

- la zone urbaine intitulée UBb qui correspond au secteur d'habitation dit « la Cité EDF ».

A noter que la zone UB est divisée en six secteurs - UBa, UBb, UBc, UBd, **UBe, UBf** - qui correspondent à des zones périphériques comportant un habitat collectif de types distincts ;

- la zone Nd correspondant au bois de l'Écluse.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- Désenclaver le site en étendant la trame viaire en cœur d'îlot par des ramifications Est-Ouest et Nord-Sud.
- Prolonger l'avenue du Château au sein du site et l'identifier comme entrée principale.
- Aménager un espace public paysagé au niveau de la future entrée principale du quartier.
- Ouvrir des liaisons douces vers l'écluse, point de départ vers les bords de Marne et les équipements sportifs de la ville.
- Développer une offre de logements en accession libre et de logements locatifs sociaux (environ 300 logements).
- Diversifier l'offre de logement afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, pour répondre aux besoins actuels en matière d'habitat - en particulier la carence en petits logements - et anticiper les besoins de demain.
- Favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques.
- Réorganiser la résidentialisation de la résidence sociale dite « la Cité EDF ».
- Rationaliser et améliorer l'offre de stationnement résidentiel en proposant une offre répondant à l'ensemble des besoins.
- Conserver et valoriser le patrimoine végétal.
- Aménager un parc paysager en connexion avec l'avenue du Château et le pôle des équipements à l'Est sur la rue de l'Écluse.
- Constituer une réserve foncière pour la ville au sein du site pour l'aménagement d'un futur équipement public.



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pour répondre à ces différents objectifs, la requalification de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

✓ Développer la trame de l'espace public et le maillage des modes doux pour ouvrir et connecter le site

- Désenclaver le site afin de supprimer le sentiment d'enclavement et de « fond de ville » renforcée par une desserte viaire en impasse et une absence de maillage avec son contexte immédiat.

Afin de connecter ce site à son environnement et créer une perspective sur le futur parc de l'Écluse, il s'agira de prolonger l'avenue du Château sur le site pour en faire l'axe structurant et la porte d'entrée principale. Depuis cette nouvelle voie en sens unique, en s'appuyant sur une partie des impasses existantes, deux boucles également à sens unique seront à créer pour assurer la desserte du site et se prémunir d'un effet d'enclavement :

- au Sud, une boucle entre la rue de Torcy, le Chemin dit du Port et le prolongement de l'avenue du Château qui desservira la résidence sociale existante et les nouveaux logements situés au Sud du prolongement de l'avenue du Château ;
- au Nord, une boucle entre la rue de Torcy, la rue de l'Écluse et le prolongement de l'avenue du Château pour desservir les nouvelles constructions, le futur parc de l'Écluse et la future réserve foncière communale.

L'agencement de ces nouvelles voies devra permettre :

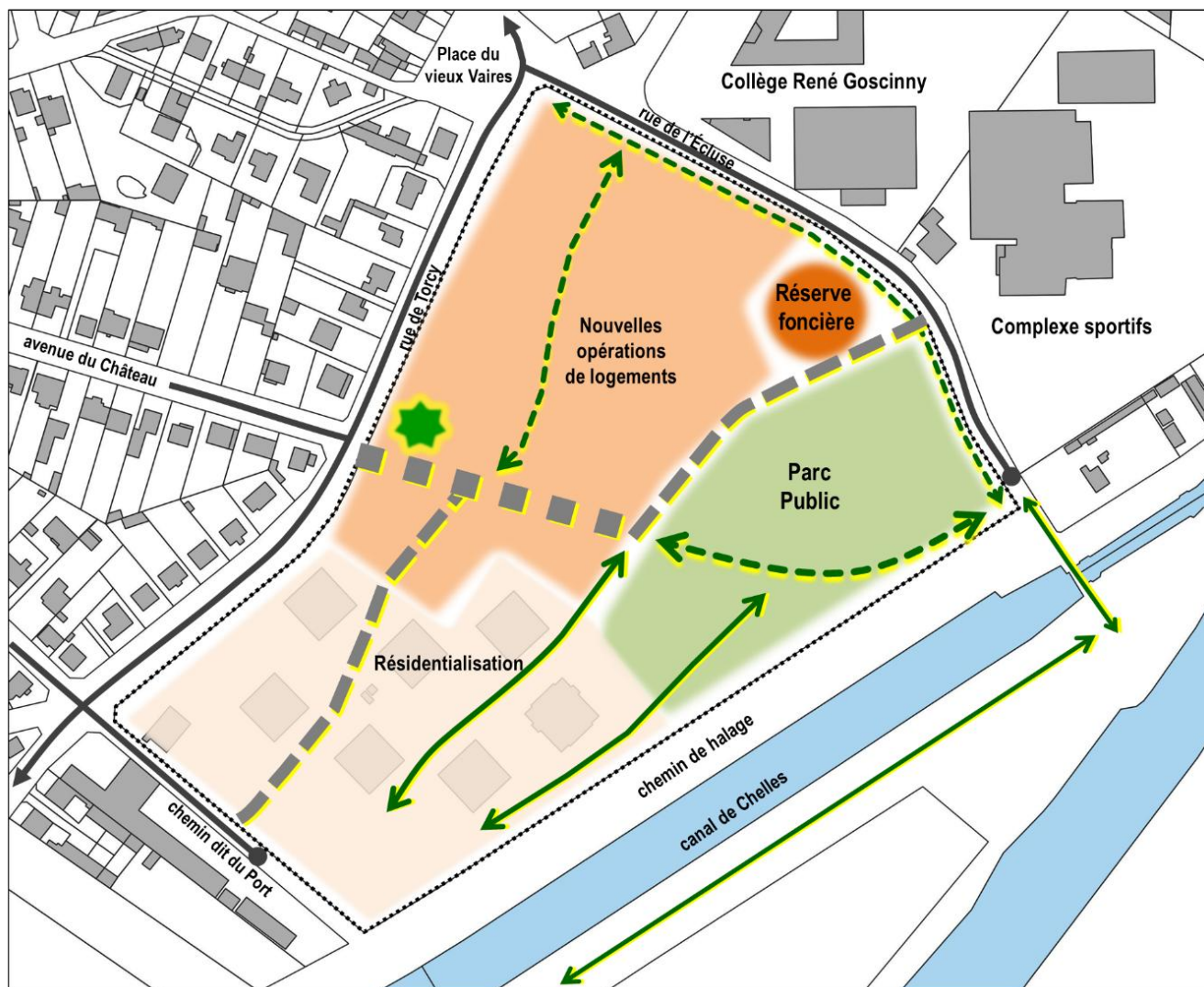
- d'agencer des trottoirs suffisamment larges pour assurer une déambulation piétonne sécurisée ;
- d'accueillir des pistes, ou bandes cyclables, pour assurer des déplacements vélos sécurisés au sein de ce secteur ;
- de planter des arbres pour créer des alignements qui accompagneront notamment les perspectives sur le parc depuis le prolongement de l'avenue du Château ;
- d'aménager des places de stationnement longitudinale sur certaines portions de voie afin de faciliter l'accessibilité du parc aux Vairois, notamment pour les personnes en situation de handicap.

Aucun accès véhicule des futures constructions sera autorisé depuis la nouvelle voie longeant le futur parc de l'Écluse afin de limiter les flux sur cette voie et ainsi préserver une ambiance apaisée le long du parc.

- Aménager une place publique paysagée entre la rue de Torcy et le prolongement de l'avenue du Château pour identifier, dans ce nouvel espace urbain valorisé, l'entrée principale du quartier et renforcer la perspective sur le bois de l'Écluse. Cette placette s'appuiera sur la végétation existante qu'il conviendra de maintenir et d'enrichir.
- Créer des cheminements doux en vue de promouvoir l'utilisation du vélo et la pratique de la marche à pied au sein du site. Les voies réservées exclusivement à ces modes auront le statut de voie verte. Ce maillage de mode doux devra connecter les différents îlots d'habitation au parc de l'Écluse, mais également au chemin de halage situé sur l'île de Vaires.
La rue de l'Écluse fera également l'objet d'un aménagement pour accueillir une piste cyclable et assurer une déambulation piétonne sécurisée.



Principes d'organisation de la trame viaire et des cheminements doux



 Nouvelle voie de desserte intégrant les modes doux
 Voie existante

 Cheminement piéton existant
 Cheminement piéton projeté

 Aménagement d'une place paysagée



✓ **Développer un habitat avec une typologie diversifiée pour répondre aux différents besoins de la population**

- Accueillir un programme d'habitation collective d'environ 313 logements comportant une diversité de taille de logements, et par conséquent des logements de petites et moyennes tailles, et ce afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée et à la carence en petits logements sur la commune. Ainsi les T1, T2 et T3 devront être privilégiés. De plus grandes typologies sont possibles mais de manière moins importante.

Il s'agira également de développer une offre de logements à la fois en accession et à la fois sociale avec la réalisation d'environ 25% de logements sociaux et ainsi garantir une mixité sociale sur ce site.

✓ **Planter les constructions en retrait de l'espace public pour concevoir un site urbain aéré**

- Les futures constructions, par leurs implantations, permettront une discontinuité du front bâti offrant des perméabilités visuelles et un prolongement du paysage à travers les îlots opérationnels. Cette implantation s'adaptera aux différentes façades du site :
 - le long de la rue de Torcy, les constructions seront implantées en retrait de l'espace public, derrière une bande paysagère plus ou moins large (valorisation du patrimoine végétal existant) pour assurer la transition avec le secteur pavillonnaire ;
 - le long du prolongement de l'avenue du Château et de la rue de l'Écluse, un recul sera imposé pour accompagner l'espace public et permettre le traitement paysager des pieds d'immeubles ;
 - le long du futur parc, une implantation plus libre est à proposer pour valoriser les vues et les meilleures expositions.



✓ **Concevoir un habitat collectif avec des épannelages de hauteur et des emprises au sol modérées pour une meilleure intégration urbaine**

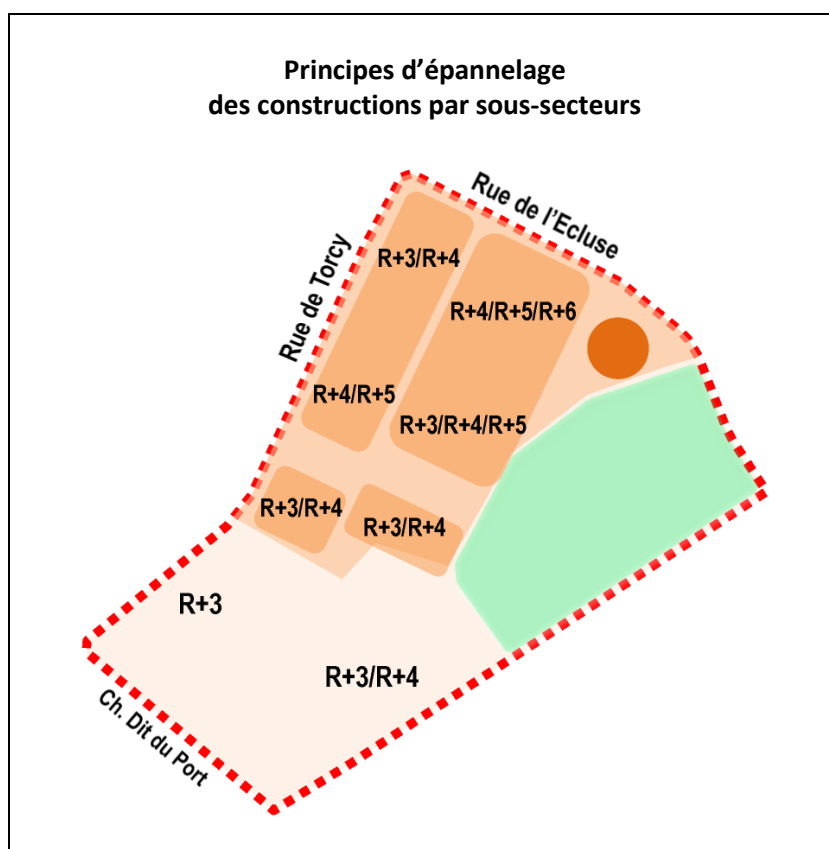


- La hauteur des nouvelles constructions devra s'adapter au contexte urbain et paysager et à la gestion des vis-à-vis et des ombres portées entre les constructions.

De manière générale, les constructions les plus basses (R+3 et R+4) seront localisées sur les façades donnant sur la rue de Torcy et en transition avec les constructions existantes au Sud (la résidentialisation de l'ancienne « cité EDF »).

Une plus grande liberté (entre R+4 et R+6) sera offerte aux constructions donnant sur la rue de l'Écluse (face au pôle équipement) et le futur parc afin de limiter l'emprise au sol des constructions et créer des variations dans la volumétrie générale.

Un épannelage des constructions à respecter par sous-secteurs a ainsi été défini pour encadrer l'opération.



- L'emprise au sol des futures constructions devra être modérée afin de permettre la création d'espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif et ainsi développer la trame verte sur le site et qualifier le cadre de vie. Il s'agira également d'assurer une meilleure perméabilité du site afin de gérer au mieux l'eau de pluie sur l'unité foncière.



✓ Concevoir un habitat harmonieux architecturalement et respectueux de l'environnement

- Apporter un soin particulier au dessin des façades et des ouvertures. Un équilibre sera à trouver entre la répétition des dimensions et la variation, afin de favoriser une véritable harmonie entre les différents immeubles. La variation dans la composition et le rythme des ouvertures devra permettre de personnaliser chaque bâtiment et éviter l'effet de répétition.

Le travail sur la couleur sera un sujet à développer dans le projet architectural. Pour des raisons de protection par rapport aux rayonnements solaires, les couleurs claires seront privilégiées en façade. L'utilisation de couleurs vives ou foncées sera limitée à des surfaces réduites, dans un esprit d'animation ponctuelle des façades. L'usage des couleurs permettra de mettre en valeur les volumétries et le fractionnement des masses bâties.

Les protections solaires sont de réels vecteurs d'amélioration du confort thermique des logements. Le but est d'éviter tout recours à la climatisation par les habitants et pour cela, la végétalisation des abords, les protections solaires des façades, la porosité des façades favorisant la ventilation naturelle traversante sont autant de principes à mettre en place. Une réflexion et un soin particulier seront donc apportés aux dessins des protections solaires et à la pluie : casquettes, claustras, volets, débords de toitures et à l'intégration des descentes d'eaux pluviales.

Une cohérence architecturale devra être trouvée dans les dessins et matériaux utilisés.

Pour garantir un confort thermique et une qualité architecturale plus importante, des logements traversants ou à double orientation sont préconisés, avec des profondeurs d'immeubles adaptées en conséquence.

- Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental".
- Concevoir des constructions qui prennent en compte également les phénomènes de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux, le site étant en aléa moyen.

✓ Valoriser le patrimoine végétal du site afin de développer une trame verte porteuse de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des futurs habitants

- Le site se présente comme une transition entre une urbanité classique (espace rue et îlots bâtis) et des espaces naturels. Tout en signifiant la domanialité (espaces publics et privés), il s'agira ici d'offrir une grande interaction, continuité et complémentarité entre les espaces verts publics et privés pour amplifier la présence du végétal.

La trame de l'espace public devra permettre de développer, de valoriser et structurer le patrimoine existant :

- la rue de Torcy aura une structure paysagère asymétrique avec un alignement d'arbres existants à l'Ouest et une bande paysagère arborée irrégulière et relativement large à l'Est ;
- le prolongement de l'avenue du Château s'inspirera des plantations existantes sur l'avenue. Il s'agira de prolonger l'alignement d'arbres et de progressivement installer un paysage plus libre avec des petits bosquets et une plantation plus irrégulière s'ouvrant sur le parc. Le long du parc, un paysage de lisière prendra place ;
- à l'angle de la rue de Torcy et de la rue de l'Écluse, un paysage plus urbain sera proposé avec des alignements d'arbres pour faire écho à l'existant (Place du Vieux Vaires). En direction du canal, l'alignement disparaîtra pour faire place à un paysage plus irrégulier, offrant des vues sur le parc ;
- à l'échelle des îlots, il s'agira de consolider le paysage de l'espace public (retrait paysager des constructions) et d'offrir des continuités paysagères à travers les îlots. Cet objectif sera assuré en partie par le pourcentage de pleine terre important demandé aux futures opérations.



- Le traitement des espaces libres en pleine terre devra permettre la création d'espaces verts paysagés, qui seront le support de la trame verte sur le site. Il s'agira également d'assurer une meilleure perméabilité du site afin de gérer au mieux l'eau de pluie sur l'unité foncière et de créer des îlots de fraîcheur.
- La gestion des eaux pluviales devra être mise en scène de manière paysagère (noues, dépressions, fosses, etc.). Elle pourra marquer de manière subtile les limites des espaces publiques – privées et de mettre à distance les pieds d'immeubles.
- Le végétal devra être utilisé pour sa capacité à rafraîchir, à protéger et à limiter l'imperméabilisation. Partout où cela est possible et sous toutes les formes, le projet devra chercher à maximiser la présence végétale et à développer la biodiversité. Le choix des essences devra se faire en fonction des usages et des situations, des orientations ou encore des expositions.

Les aménagements devront être fondés sur le principe de mosaïque d'habitats en réseau où alternent prairies, bosquets, haies champêtres, clairières, cordons boisés, jardins et pelouses, qui constitue un « paysage urbain écologique » dans lequel toute la matrice devient vivante.

Il sera important de cibler la biodiversité existante et d'adapter les mesures d'aménagement du site pour la préserver et la développer mais également pour créer les conditions favorables à la colonisation par des espèces présentes sur les milieux alentours.

- Veiller aux essences choisies par rapport au contexte. Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :
 - dimensionnement et conception de l'espace d'enracinement pour offrir de bonnes conditions de croissance. Celui ne devra pas être inférieur à 1m³ ;
 - technique d'ancrage et de support ;
 - perméabilité du pied d'arbre et système racinaire ;
 - caractéristiques et contraintes de l'espace souterrain ;
 - caractéristiques pédologiques du site et déterminer si les sols se prêtent aux phénomènes de retrait-gonflement sous l'effet des variations d'humidité. Dans les zones sujettes à ce phénomène, les essences avides d'eau sont à éviter ;
 - plantation d'une combinaison d'espèces présentant des taux de croissance différents ;
 - incorporation d'arbres à fleurs et/ou aux couleurs d'automne ;
 - mélanger les espèces qui perdent leurs feuilles tôt ou tard dans la saison ;
 - intégrer des conifères et des essences à feuilles persistantes.

L'identité et la qualité globale d'un espace planté exige de prêter attention à différents critères :

- les dimensions du houppier une fois l'arbre adulte ;
 - la disposition des plantations ;
 - l'espacement entre les arbres ;
 - la forme, la couleur, la texture, l'ombre générée et les variations saisonnières de l'arbre.
- Choisir des essences végétales vivaces pour les clôtures, adaptées au climat local et à ses évolutions, à la nature du sol, limitant les allergies, peu consommatrices d'eau et/ou pérennes.



✓ **Limiter la pollution lumineuse de l'espace public pour réduire ses impacts sur la biodiversité**

- Concevoir un éclairage extérieur adapté aux enjeux environnementaux (sobriété et efficacité énergétique, préservation de la biodiversité et des paysages nocturnes, ...).
- Limiter les sources de lumière artificielle dans les espaces plantés.
- Optimiser et réguler les éclairages nocturnes extérieurs des espaces aménagés et plantés en privilégiant l'éclairage des cheminements par bornage, et l'éclairage de la voirie par un système vertical orienté vers le bas, dont la valeur nominale de proportion de lumière émise au-dessus de l'horizontale sera inférieure à 1%.
- Mettre en place une puissance de l'éclairage adapté aux usages et à leurs positions.
- Installer des luminaires ayant des réflecteurs dirigeant la lumière vers le sol.
- Installer des lumières ambrées jaunes ou orangées, plus respectueuses de la biodiversité.

✓ **Aménager un parc public valorisant les atouts du site (boisement et clairière)**

- Le futur parc sera un espace de proximité et un espace public à l'échelle de la ville à l'image du pôle équipement existant. Les futurs aménagements se voudront sobres et de qualité pour respecter la sensibilité des lieux et offrir des espaces de repos, de contemplation, de déambulation avec quelques aires de jeux en périphérie. Ces aménagements révéleront la qualité de l'existant avec ses différentes ambiances et permettront l'ouverture de cet espace sur l'avenue du Château (vue directe) et la rue de l'Écluse en direction du canal. L'idée sera de matérialiser l'entrée du parc au niveau de la rue de Torcy.

Trois entités paysagères constitueront le parc :

- au nord, une lisière active (espace paysager intégrant quelques animations) en limite de la trame viaire et filtrant les nouvelles opérations ;
- au centre, une clairière dans une légère dépression topographique, ouvrant et prolongeant l'espace vers l'avenue du Château et la rue de l'Écluse (un cheminement sera matérialisé pour mettre en scène cette liaison est-ouest). Cet espace assurera également la gestion des eaux pluviales ;
- au sud, un sous-bois existant en transition avec la digue et les constructions existantes (« cité EDF »). Le projet valorisera les cheminements existants qui relient le parc à la future résidentialisation.

✓ **Organiser la résidentialisation de l'ancienne « cité EDF » pour améliorer son cadre de vie**

- Clarifier l'adressage et l'organisation interne et subdiviser ce grand secteur en développant un maillage local avec les voies publiques existantes et projetées (chemin dit du Port au Sud-ouest et le prolongement de l'avenue du Château au Nord).
- Valoriser le cadre paysager existant de cet espace ouvert tout en gérant les transitions entre l'espace public et les pieds d'immeubles.
- Restructurer le stationnement résidentiel qui réponde aux besoins des résidents en proposant un stationnement aérien paysager (traitement des limites et création d'ombre) en poches autonomes et avec un accès contrôlé pour éviter les conflits d'usages.



✓ **Constituer une réserve foncière communale pour répondre aux futurs besoins de la population**

- Constituer une réserve foncière au sein du site pour l'aménagement d'un futur équipement public dont la vocation reste à définir au regard des futurs besoins. Sa localisation sur le site sera stratégiquement placée, en articulation avec le pôle équipement au nord, le future Parc public et le prolongement de l'Avenue du Château.

