

Commune de

VEMARS

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de VEMARS	4
C - Evaluation environnementale	5
D - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	7
1.1. - Données de base	7
1.1.1. Localisation	7
1.1.2. Démographie	8
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités économiques	16
1.1.5. Equipements	21
1.1.6. Intercommunalité	28
1.1.7. Document d'urbanisme antérieur	40
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	43
1.2.1. Géographie	43
1.2.2. Topographie	44
1.2.3. Paysage	47
1.2.4. Milieux naturels et continuités écologiques	51
1.2.5. Hydrographie	56
1.2.6. Géologie	57

1.2.7. Climat et air	58
1.2.8. Forme urbaine	59
1.2.9. Réseau viaire	63
1.2.10. Bâti existant	64
1.2.11. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace	74
1.2.12. Qualité urbaine	77
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	79
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	83
1.2.15. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	92
CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	96
2.1. - Choix retenus pour le PADD	96
2.1.1. Objectifs du PADD	96
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Vémars	98
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	110
2.2.1. Présentation	110
2.2.2. Les zones urbaines	113
2.2.3. Les zones à urbaniser	124
2.2.4. La zone agricole	137
2.2.5. La zone naturelle	138
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	141
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	142
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	146

2.2.9. Les emplacements réservés	149
2.2.10. Les plans d'alignement	151
2.2.11. Les servitudes	151
2.2.12. Les nuisances acoustiques	151
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	152
3.1. - Préambule	152
3.2. - Les implications	152
3.3. - Les actions d'accompagnement	153
3.3.1. L'action foncière	153
3.3.2. La gestion de l'espace	153
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	154
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	154
3.4.2. Milieux naturels et biodiversité	156
3.4.3. Paysage	157
3.4.4. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	157
3.4.5. Cadre bâti	158
3.4.6. Economie, vie locale et logement	158
3.4.7. Ressource en eau	160
3.4.8. Sols, sous-sols, déchets	160
3.4.9. Risques et nuisances	161
3.4.10. Air, énergie, climat	162
3.4.11. Impact sur l'environnement (synthèse)	163

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de VEMARS

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 18 avril 2013, complétée par la délibération en date du 20 janvier 2014.

La révision du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du Maire, conformément au Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

La Préfecture du Val d'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Vémars), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Vémars).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'autorité environnementale effectuée par la Commune le 02 août 2016, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 29 septembre 2016 stipule que la procédure de révision du PLU de Vémars n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

D - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vémars, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de la révision du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Vémars.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

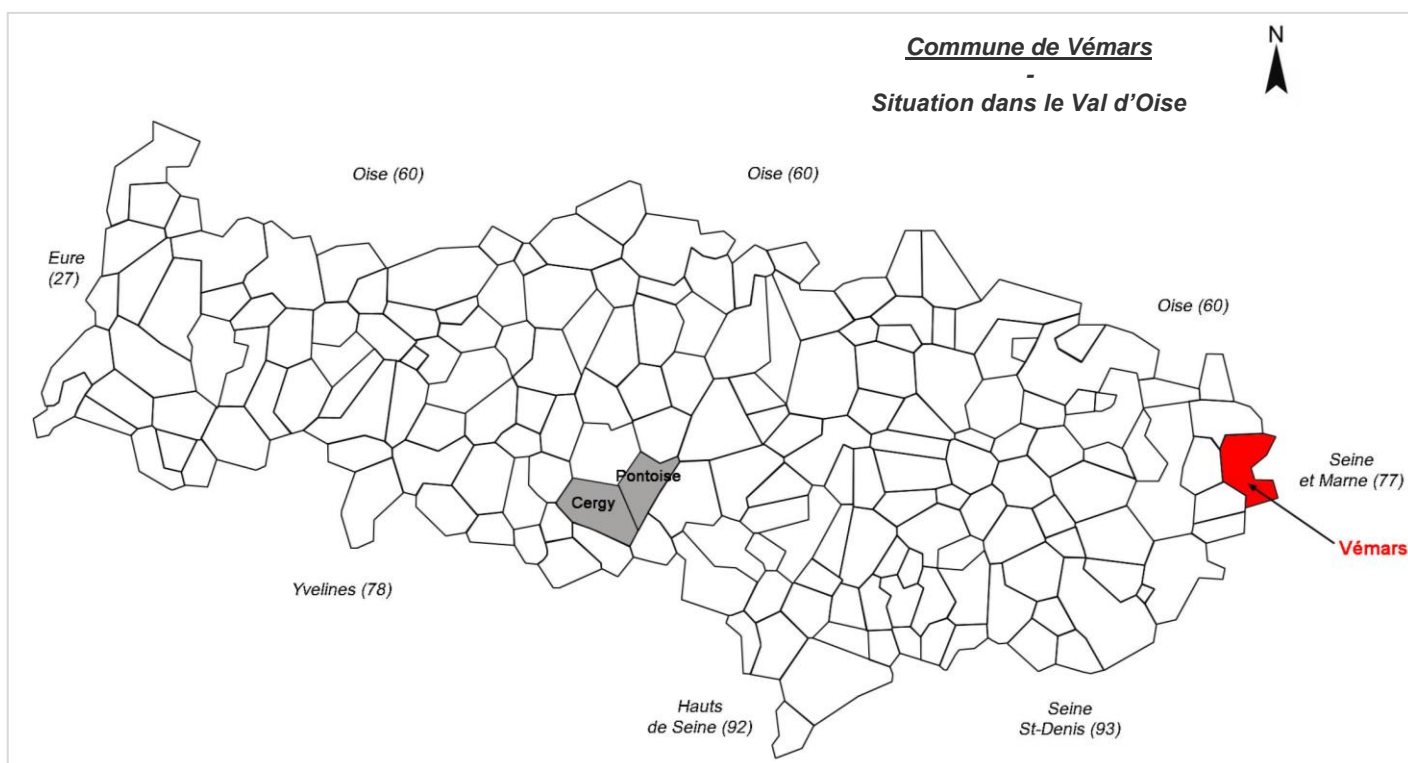
Commune de 2 321 habitants (population légale 2013), Vémars est positionnée à l'extrémité Est du département du Val d'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Sarcelles et au canton de Goussainville, la commune de Vémars est située à environ 35 kilomètres à l'Est de Cergy-Pontoise, et à environ 25 km au nord-est de Paris (« Porte de la Chapelle »).

La commune de Vémars est membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France. Ce territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais est concerné par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013.

Géographiquement, le territoire communal est situé dans la région agricole de la Plaine de France, et à proximité d'infrastructures majeures de transport que sont l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, l'Autoroute A1, et la ligne à grande vitesse Paris-Lille (« LGV Nord-Europe »).

D'une superficie de 818 hectares, le territoire de la commune est de taille moyenne.

Le territoire de Vémars est bordé par 7 communes, dont 4 dans le Val d'Oise (Saint-Witz au nord, Villeron à l'ouest, Chennevières-lès-Louvres au sud-ouest, et Epiais-lès-Louvres à l'extrémité sud), 2 dans la Seine-et-Marne (Mauregard au sud-est et Moussy-le-Neuf à l'Est), et 1 dans l'Oise (Plailly au nord-est).

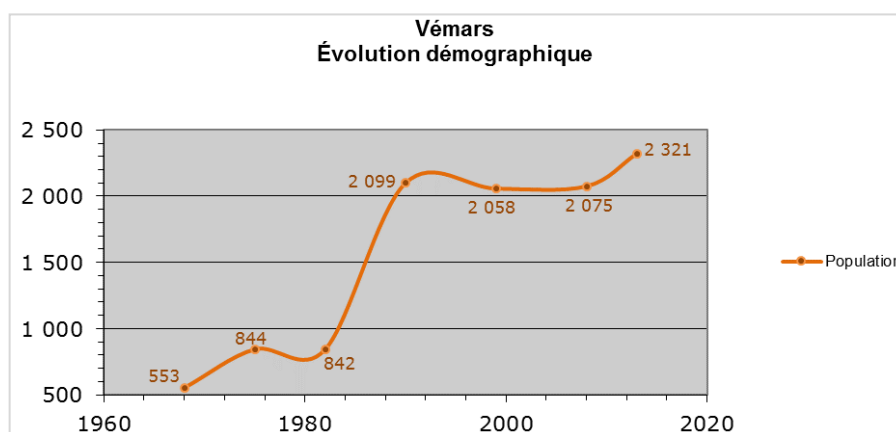


1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	553	/	/
1975	844	+ 291	+ 52,6 %
1982	842	- 2	- 0,2 %
1990	2 099	+ 1 257	+ 149,3 %
1999	2 058	- 41	- 1,9 %
2008	2 075	+ 17	+ 0,8 %
2013	2 321	+ 246	+ 11,8 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

La commune de Vémars a connu une croissance démographique très active depuis 1968, le nombre d'habitants ayant été multiplié par 4 en l'espace de 45 ans. La tendance d'évolution a cependant été irrégulière, avec des phases de forte progression et des périodes de régression. C'est essentiellement au cours de la période intercensitaire 1982-1990 que la commune a changé de profil ; la population est en effet passée de 842 à plus de 2 000 habitants à la suite de la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble à caractère d'habitat (quartier des Gloriettes, quartier de Chaufourcy,...). Une légère baisse de population a été enregistrée dans la période suivante, avant que la croissance démographique reprenne ; ce gain de population plus récent est lié en particulier aux logements créés dans le cadre de la requalification du centre-ville (renouvellement urbain).



La population légale 2013, entrée en vigueur au 01/01/2016, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
2 321	31	2 352

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Vémars	CA Roissy Pays de France	Vémars	CA Roissy Pays de France	Vémars	CA Roissy Pays de France
1968 - 1975	+ 6,2	+ 7,1	+ 0,8	+ 1,2	+ 5,5	+ 5,9
1975 - 1982	0	+ 1,2	+ 0,5	+ 0,9	- 0,6	+ 0,4
1982 - 1990	+ 12,1	+ 1,2	+ 1,6	+ 0,9	+ 10,5	+ 0,3
1990 - 1999	- 0,2	+ 1,1	+ 0,8	+ 0,9	- 1	+ 0,3
1999 - 2008	+ 0,1	+ 0,8	+ 0,8	+ 1	- 0,7	- 0,3
2008 - 2013	+ 2,3	+ 0,5	+ 1	+ 1,1	+ 1,2	- 0,6

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

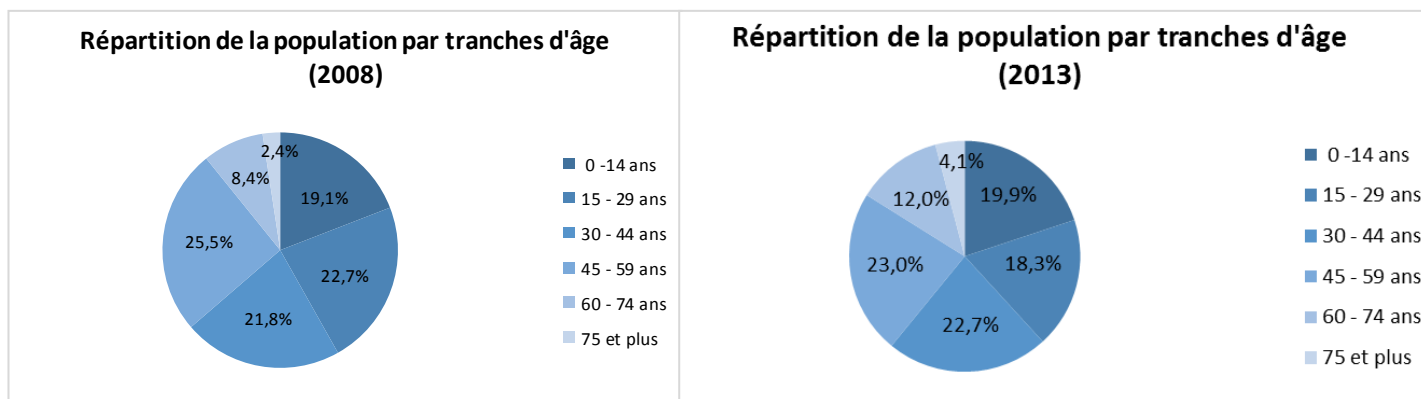
Le taux de variation annuel de la population communale est principalement subordonné à la valeur du solde migratoire, critère en effet prépondérant dans l'évolution démographique de Vémars puisque le solde naturel a beaucoup moins varié. La période de très forte croissance démographique décrite précédemment (1982-1990) a correspondu à un taux de variation annuel particulièrement élevé, d'environ 12 %. Dans la période la plus récente (2008-2013), la croissance démographique est due, à part égale, au solde naturel et au solde migratoire.

Une comparaison avec le taux de variation de la population de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France montre que la commune de Vémars connaît une évolution plus irrégulière que l'ensemble de l'intercommunalité, et que le pic observé à Vémars entre 1982 et 1990 ne s'est pas vérifié à l'échelle intercommunale.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 2008	% de la population en 2013	Moyennes départementales en 2013 (%)
0 - 14 ans	19,1	19,9	21,8
15 - 29 ans	22,7	18,3	20,1
30 - 44 ans	21,8	22,7	20,9
45 - 59 ans	25,5	23	19,8
60 - 74 ans	8,4	12	11,6
75 et plus	2,4	4,1	5,8

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La répartition par âge de la population de Vémars en 2008 et 2013 ne fait pas apparaître de vieillissement de la population.

En outre, les données départementales montrent que la commune de Vémars présente une population dont la répartition par âge est proche de la moyenne.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 909 en 2013, contre 738 en 2008. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2008	1 122	105, soit 9,3 %
2013	1 188	106, soit 9 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2013, sur les 2 321 habitants recensés, 1 188 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Vémars, et travaillant sur la commune, s'est stabilisé dans les dernières années.

En outre, la commune enregistrait en 2013 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 80,4 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 72,7 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 9,5 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 46,1 %.

Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 548 en 2013, contre 271 en 2008.

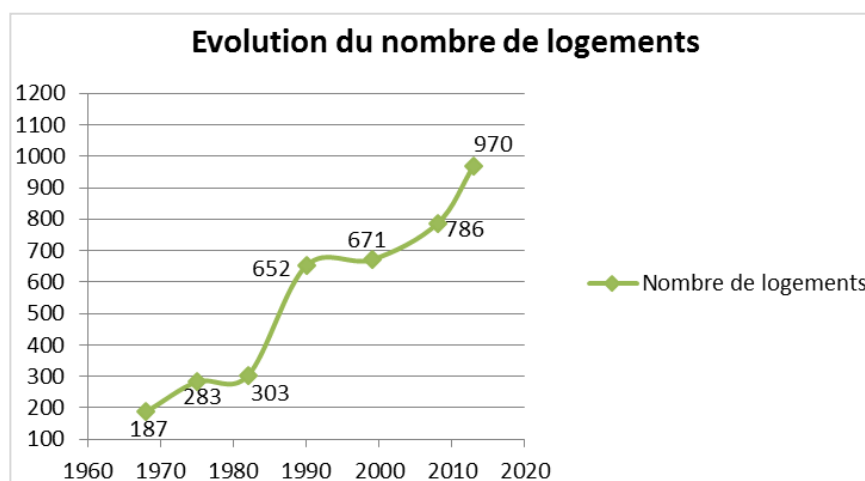
Postes salariés par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	3	0,4 %
Industrie	109	14 %
Construction	22	2,8 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	571 <i>dont 170</i>	73,4 % <i>dont 21,9 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	73	9,4 %

Source : Recensement Général de Population 2014, INSEE.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre total de logements	187	283	303	652	671	786	970
Nombre et part des résidences principales	155 82,9 %	256 90,5 %	277 91,4 %	605 92,8 %	646 96,3 %	737 93,8 %	913 94,1 %
Nombre et part des résidences secondaires	13 6,9 %	13 4,6 %	7 2,3 %	10 1,5 %	4 0,6 %	10 1,3 %	9 0,9 %
Nombre et part des logements vacants	19 10,2 %	14 4,9 %	19 6,3 %	37 5,7 %	21 3,1 %	38 4,9 %	48 5 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,57	3,30	3,04	3,47	3,19	2,82	2,54

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données révèlent une forte augmentation du nombre de logements depuis 1968, avec un pic majeur entre 1982 et 1990 dû à plusieurs opérations importantes de construction. Ensuite, après un tassement dans les années 1990, la courbe d'évolution du nombre de logements est repartie en forte hausse.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a toujours été très faible, tandis que la part des logements vacants oscille autour de 5 %.

En outre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé dans les 25 dernières années. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). Néanmoins, compte tenu du seuil déjà atteint sur la commune (2,54 en 2013), cette baisse, si elle devait se poursuivre, ne devrait être que très limitée.

A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,66 dans le département du Val d'Oise en 2013.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 913 résidences principales recensées en 2013 sur le territoire communal :

- 606 (soit 66,4 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 294 (soit 32,3 %) étaient occupées par des locataires, dont 103 (soit 11,3 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 12 (soit 1,3 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Au 1^{er} janvier 2016 (selon les critères retenus par la Préfecture du Val d'Oise dans l'application des objectifs triennaux), la commune de Vémars comptait 115 logements locatifs sociaux, soit 12,37 % du parc de résidences principales.

Les données sur le parc de logement social à Vémars sont actualisées ici par l'intégration de la première tranche de l'opération d'urbanisation au lieu-dit « La Butte d'Amour » : 144 logements réalisés, dont 73 logements locatifs sociaux, et 71 logements destinés aux gendarmes (non comptabilisés dans le parc social). Sur cette base, le nombre de logements locatifs sociaux en 2017 est de 188, pour un total de 1 074 résidences principales, soit un taux de 17,50 %.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi « Duflot ») a renforcé les dispositions introduites par la loi SRU en fixant désormais à 25 % (au lieu de 20 %) le taux de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 dans les communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne.

Indice de construction

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements commencés	16	35	60	25	66	1	51	50	13	1

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 32 logements par an, en moyenne, sur les dix dernières années.

Caractéristiques du parc de logements

En 2013, le parc de logements était composé de :

- 685 maisons individuelles (soit 70,6 %),
- 279 appartements (soit 28,7 %),
- 6 logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...) (soit 0,7 %).

S'agissant des logements locatifs sociaux, les données sont exposées en page précédente dans le chapitre « statut d'occupation des résidences principales ».

Par ailleurs, la commune est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, qui a été adopté le 22 octobre 2015. Le PLH fixe un objectif de production de logements de 264 sur la période 2015-2020. Les tableaux ci-après, extraits du PLH, précisent les prévisions de répartition selon les typologies de logements.

Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la
Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France

**Déclinaison de la production par secteurs en fonction des projets identifiés par
les communes et des obligations réglementaires**

Communes	Projets de construction de logements identifiés		
	Court terme (2015-2017)	Moyen terme (2018-2020)	Total (2015-2020)
Bouqueval	0	0	0
Chennevières-lès-Louvres	0	0	0
Ecouen	19	12	31
Epais-lès-Louvres	0	0	0
Fontenay-en-Parisis*	71	151	222
Fosses*	145	179	324
Goussainville	245	160	405
Le Mesnil-Aubry	4	0	4
Le Plessis-Gassot	8	0	8
Le Thillay	91	0	91
Louvres*	538	256	794
Marly-la-Ville*	61	253	314
Puiseux-en-France*	65	85	150
Roissy-en-France	48	0	48
Saint-Witz*	54	110	164
Survilliers*	122	54	176
Vaudherland	6	0	6
Vémars*	144	120	264
Villeron	405	100	505
TOTAL CARPF	2 026	1 480	3 506

* communes soumises au rattrapage SRU
Source : CARPF

Source : PLH de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, adopté le 22 octobre 2015

Identification des projets de construction de logements par commune à échéance du PLHI

Communes	Identification des projets de construction de logements à échéance du PLHI					
	Production globale (projet identifiés par les communes) à échéance du PLHI	Objectif selon rattrapage SRU (2014-2020)	Production LLS réglementaire (2,9% hors rattrapage)	Production obligatoire LLS totale	Production LLS prévue dans les projets identifiés par les communes à échéance du PLHI	Production LLS prévue dans les projets identifiés hors SRU
Bouqueval	0					0
Chennevières-lès-Louvres	0					0
Ecouen	31					14
Eplais-lès-Louvres	0					0
Fontenay-en-Parisis*	222	74	37	111	111	
Fosses*	324	104	55	159	159	
Goussainville	405					161
Le Mesnil-Aubry	4					0
Le Plessis-Gassot	8					0
Le Thilay	91					91
Louvres*	794	94	175	269	290	
Marly-la-Ville*	314	180	34	214	214	
Puiseux-en-France*	150	150	0	150	150	
Roissy-en-France	48					12
Saint-Witz*	164	108	14	122	122	
Survilliers*	176	10	42	52	52	
Vaudherland	6					0
Vémars*	264	46	55	101	118	
Villeron	505					127
Total CARPF	3 506	766	412	1 378	1 216	405

* communes soumises au rattrapage SRU

Source : CARPF

Commune	Secteur géographique	Production globale (projet identifiés par les communes à échéance du PLHI)	dont accession libre
Vémars	Butte d'Amour 1 (PC accordé)	73	0
		71	71
	Butte d'Amour 2	120	75
TOTAL		264	146

Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France

Répartition de la production de logements dans le temps du PLH en fonction des projets identifiés à la commune (public/privé)

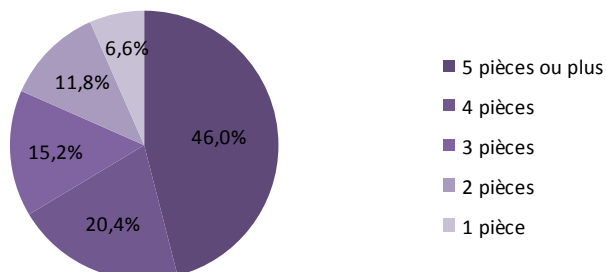
Source : PLH de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, adopté le 22 octobre 2015

Production LLS dans la production globale prévue	dont logements locatifs sociaux				T1 / T2	T3 / T4	T5 / T6 et +
	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	dont Acquisition amélioration			
73	22	51			12 T1 / 34 T2	8 T3 / 19 T4	
0							
45	30%	40%	30%		en cours d'étude		
118							

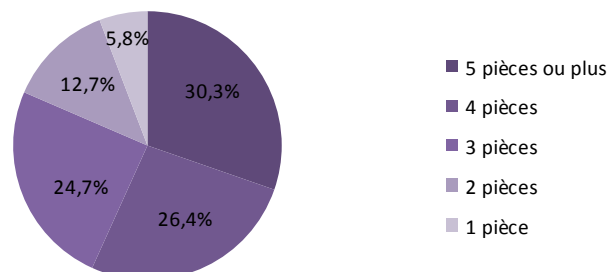
autres	échéancier prévisionnel	zonage PLU	contraintes mobilisation, modification PLU à apporter	propriétaire du terrain	Observations
	2016-2020	AU		100% promoteurs : AJM Résidences	
	2016-2020	AU		100% promoteurs : FARL Les carmes Constructions	
	2020	AU		privé	

Taille des logements

Part des logements selon leur taille en 2013 :
commune de Vémars



Part des logements selon leur taille en 2013 :
département du Val d'Oise



La répartition de la taille des logements sur la commune de Vémars fait ainsi apparaître une surreprésentation des grands logements par rapport à la moyenne départementale.

Ancienneté d'emménagement

En 2013, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 12,4 % depuis moins de 2 ans,
- 22,9 % de 2 à 4 ans,
- 16,1 % de 5 à 9 ans,
- 48,6 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort que près des deux tiers des habitants de Vémars y résident depuis plus de 5 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département du Val d'Oise – où les parts correspondantes étaient respectivement en 2013 de 10,4 %, 19,8 %, 19,3 % et 50,4 % – fait état d'un taux de rotation des ménages à Vémars supérieur à la moyenne.

Gens du voyage

En application de la loi du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un Schéma départemental a été approuvé le 28 mars 2011 ; ce document ne prévoit pas l'aménagement d'une aire d'accueil sur le territoire de Vémars.

1 - 1 - 4 - Activités économiques

↳ Activités commerciales et de services

Le bourg de Vémars compte plusieurs commerces et services de proximité, parmi lesquels une supérette, une boulangerie, un café-restaurant, un café-presse-tabac-jeux, et un commerce spécialisé dans les sports de raquettes (badminton, tennis,...). La commune compte en outre un bureau de poste (installé dans le bâtiment de la mairie).

S'agissant des équipements de santé et médico-sociaux, la commune compte une pharmacie, deux infirmières, un kinésithérapeute, mais ne présente pas à ce jour de médecin généraliste.

A ces activités s'ajoute la société BHS, installée dans le parc des Carneaux, dont l'activité est centrée sur l'aménagement et l'entretien de jardins et d'espaces verts, auprès de professionnels et de particuliers.

Les établissements situés sur l'aire d'autoroute de l'A1 complètent les activités implantées sur le territoire de Vémars, mais n'influent pas véritablement sur la dynamique communale.

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune compte sur son territoire la zone d'activités « Les Portes de Vémars », implantée entre l'autoroute A1 et le bourg de Vémars. Cette zone d'activités comprend le parc d'activités « Prologis », qui accueille notamment Chanel, Exacompta, Norbert Dentressangle, Dachser,... Cette zone d'activités est aujourd'hui tournée principalement vers l'activité logistique.

La commune compte en outre une petite zone d'activités à hauteur du hameau de Choisy-aux-Bœufs, qui accueille en particulier deux entreprises de transport.

Le tissu artisanal sur la commune est aussi représenté par plusieurs artisans du bâtiment.

↳ En 2014, 143 **établissements** actifs étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	6	4,2 %
Industrie	4	2,8 %
Construction	11	7,7 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	106 <i>dont 21</i>	74,1 % <i>dont 14,7 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	11,2 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE.

↳ Activités agricoles

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Vémars et d'en répertorier les besoins. La commune compte 5 exploitations agricoles dont le siège est situé à Vémars :

① Exploitation située dans la Ferme de Choisy-aux-Bœufs (M. Lionel LECUYER, SCEA, questionnaire renseigné) :

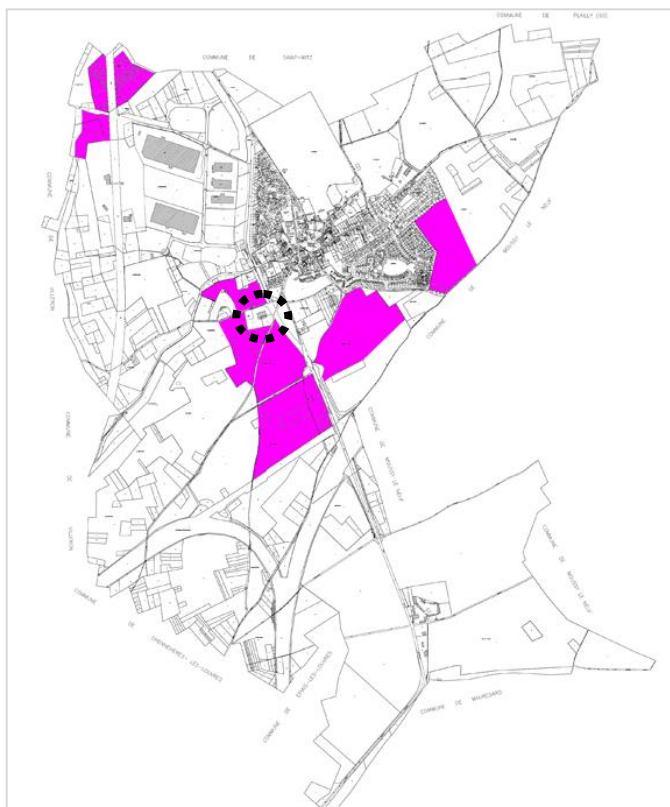
- polyculture (blé, betteraves, colza, maïs),
- la surface exploitée totale est d'environ 200 ha, dont environ 104 ha sur le territoire de Vémars ; les terres exploitées se situent essentiellement dans la partie sud du territoire communal, aux abords de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs (en orange sur le plan ci-contre).

② Centre équestre situé dans la Ferme de Choisy-aux-Bœufs (questionnaire non renseigné) :

- une trentaine de chevaux ; cette exploitation est donc soumise au Règlement Sanitaire Départemental.

③ Exploitation située au sud-ouest du bourg de Vémars, en bordure de la RD 16 (EARL PLASMANS, questionnaire renseigné) :

- polyculture (blé, betteraves, colza, maïs),
- la surface exploitée totale est d'environ 312 ha, dont environ 118 ha sur le territoire de Vémars ; les terres exploitées se situent essentiellement en lisière sud du bourg, et à l'extrémité nord-ouest du territoire communal (en rose sur le plan ci-contre).



④ Exploitation située rue François Mauriac dans la partie Est du bourg (EARL des 3 Ormes et SCEA Carneaux, questionnaire renseigné) :

- polyculture (blé, betteraves, colza, féveroles, maïs),

- la surface exploitée totale est d'environ 300 ha, dont environ 100 ha sur le territoire de Vémars ; les terres exploitées se situent essentiellement dans la partie Est du territoire communal, et au sud de l'aire d'autoroute (en marron sur le plan ci-contre).



⑤ Exploitation située rue Louis Pasteur dans la partie centrale du bourg (M^{me} RICHARD, questionnaire non renseigné) :

- pâtures (17 ha 50) situées dans le parc « Richard » (en vert sur le plan ci-contre),

- élevage d'ovins (entre 200 et 250 moutons), ainsi qu'une vingtaine de bovins ; cette exploitation est donc soumise au Règlement Sanitaire Départemental.



↪ Par ailleurs, l'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal de Vémars, mais sans y avoir leur siège d'exploitation. De plus, parmi ces exploitations, aucune ne compte de bâtiments sur la commune de Vémars.

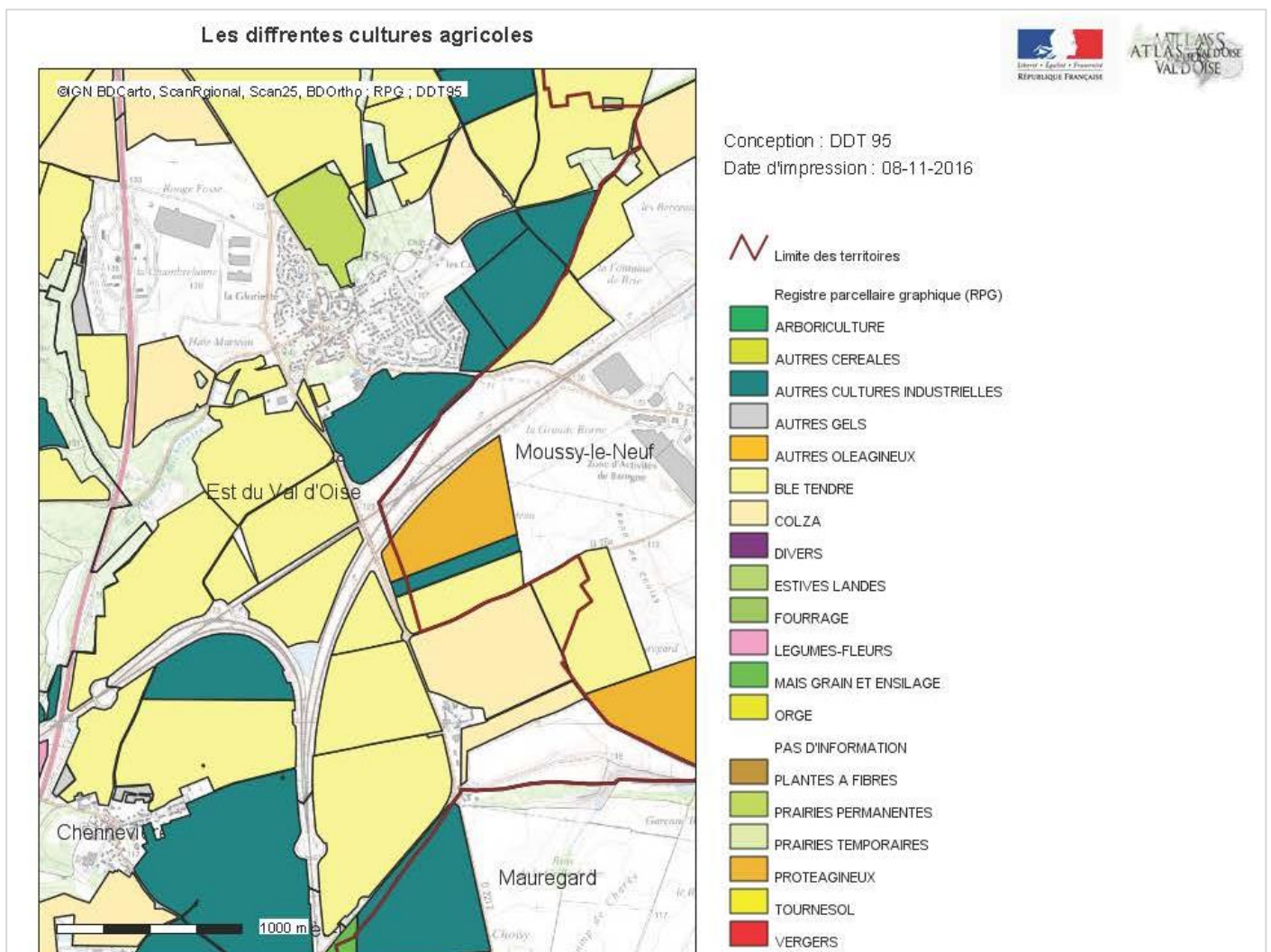
↪ En outre, le dernier Recensement Agricole fait état des informations suivantes :

	2000	2010
Nombre d'exploitations	6	5
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	904	817
Unité Gros Bétail (UGB)	26	31
Unité de Travail Annuel (UTA)	12	9

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

NB : Les données du Recensement Général Agricole sont localisées à la commune du siège de l'exploitation, l'évolution de la SAU est donc elle aussi rattachée au siège d'exploitation (il ne s'agit donc pas de la SAU du territoire communal).

↪ Par ailleurs, la cartographie ci-après, issue du module Cartélie de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, permet d'affiner la connaissance des pratiques culturales et des terres exploitées.



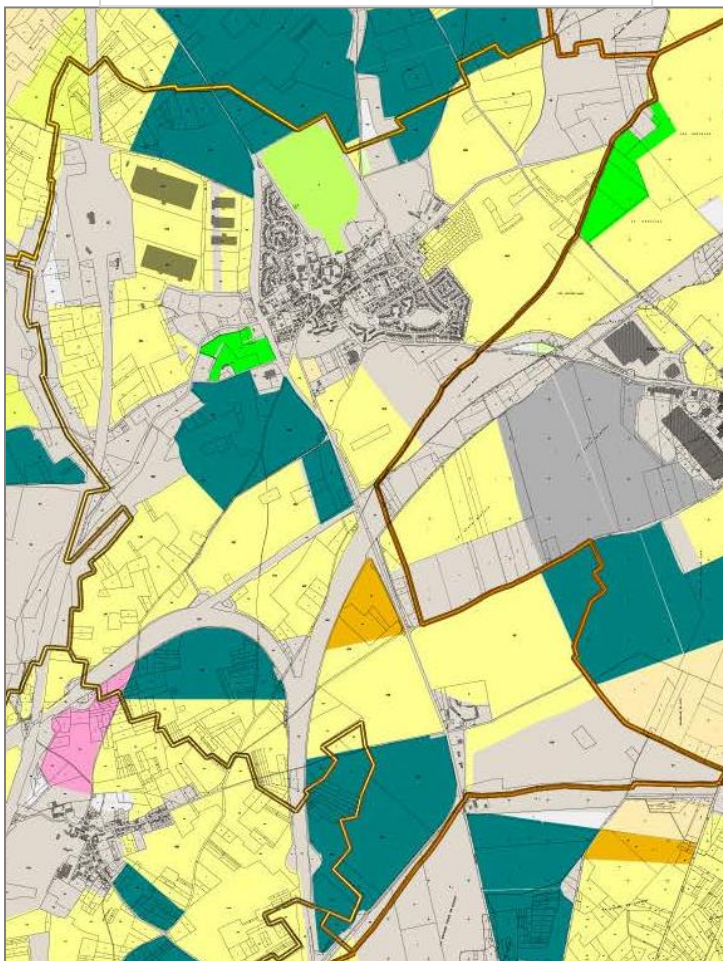
S'agissant de la consommation des espaces agricoles dans la période récente, l'évolution de la surface agricole utilisée (SAU telle que chiffrée dans le Recensement Général Agricole repris ci-avant) fait état d'une diminution de 87 ha entre 2000 et 2010.

Il est rappelé toutefois que les données du Recensement Général Agricole sont localisées à la commune du siège de l'exploitation, l'évolution de la SAU est donc elle aussi rattachée au siège d'exploitation (il ne s'agit donc pas de la SAU du territoire communal).

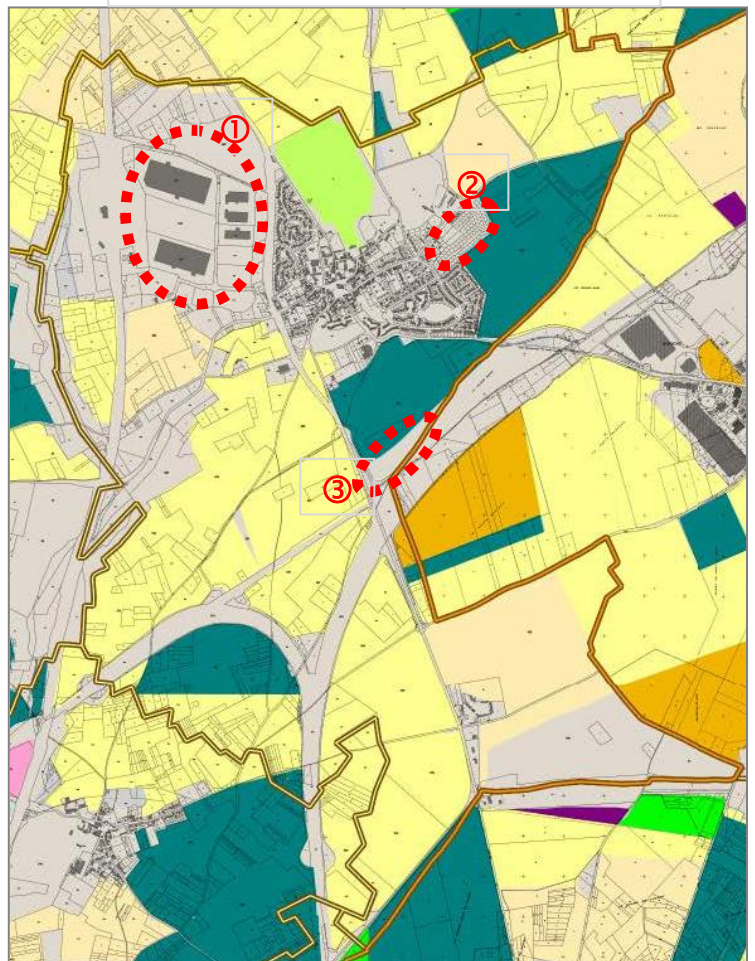
Cette consommation d'espaces agricoles, qui s'avère néanmoins très importante sur le territoire de Vémars, a été occasionnée conjointement par le développement de la zone d'activités économiques situées entre l'Autoroute A1 et le bourg (① sur le plan ci-dessous), par le développement résidentiel à l'extrémité Est du bourg (② sur le plan), et par la création d'un vaste merlon paysager en bordure de la LGV (③ sur le plan).

Cette perte d'espaces agricoles au profit des infrastructures et de l'urbanisation s'illustre comme suit (source : Géoportail).

Registre parcellaire graphique 2007



Registre parcellaire graphique 2012



1 - 1 - 5 - Équipements

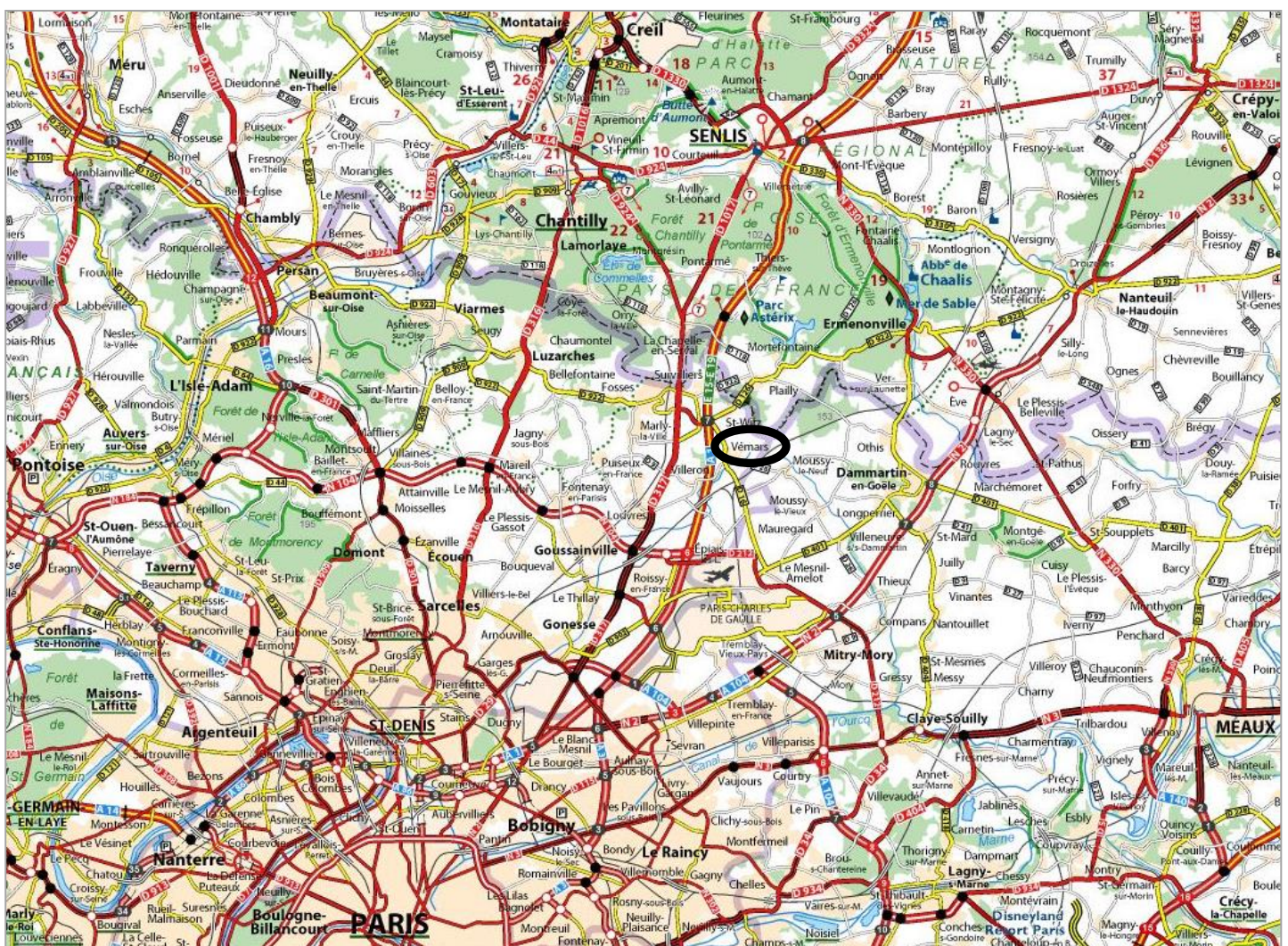
a) Équipements d'infrastructure

↳ Voirie routière

La desserte routière de Vémars est assurée par l'Autoroute A1 qui présente un échangeur complet à proximité immédiate de la commune, à 2 km au nord-ouest du bourg (échangeur qui est situé sur le territoire de Saint-Witz). D'après un comptage effectué en 2010, l'A1 supportait un trafic de 97 200 véhicules/jour, dont 16 % de poids lourds.

La desserte du bourg de Vémars est principalement constituée par la RD 16, d'axe nord-sud. D'après un comptage effectué en 2007, la RD 16 supportait un trafic de 7 400 véhicules/jour.

La RD 9, d'axe est-ouest, complète le réseau routier départemental (voie qui se prolonge dans le département de la Seine-et-Marne par la RD 26). D'après un comptage effectué en 2008, la RD 9 supportait un trafic de 2 150 véhicules/jour.



Voies de communication

Source : Michelin

↳ Voie ferroviaire

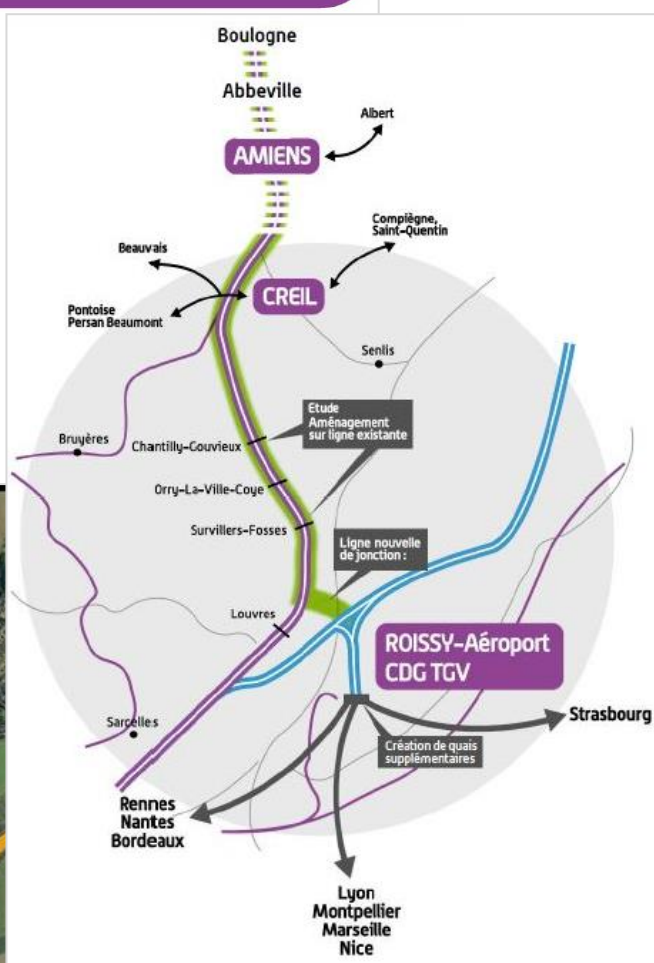
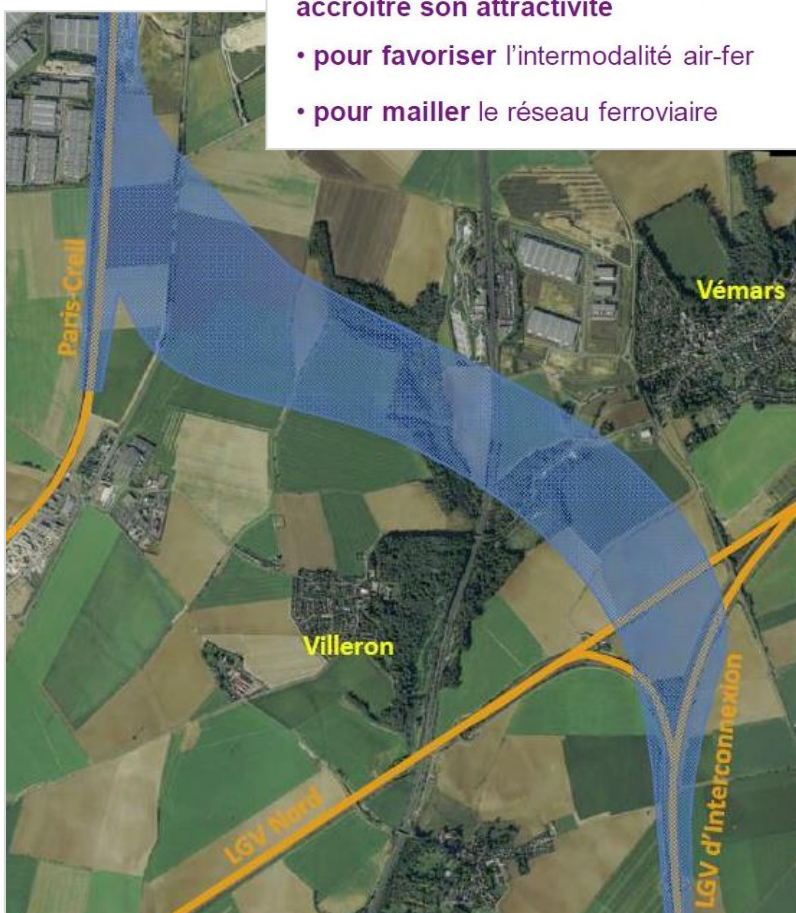
Le territoire communal est traversé dans sa moitié sud par la Ligne à Grande Vitesse Paris-Lille (LGV « Nord-Europe »), ainsi que par l'interconnexion TGV qui la relie au reste du réseau à grande vitesse, via l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

En outre, le territoire de Vémars est directement concerné par le projet de liaison à grande vitesse « Roissy-Picardie », qui prévoit un nouveau tronçon permettant la jonction entre la ligne Paris-Creil et la LGV d'interconnexion qui dessert l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Le projet de liaison Roissy-Picardie

Une ligne nouvelle de 6 km entre la LGV interconnexion et l'axe Paris-Creil associée à des aménagements sur le réseau existant

- pour mieux raccorder la Picardie au réseau à grande vitesse
- pour améliorer les déplacements quotidiens vers le pôle de Roissy et accroître son attractivité
- pour favoriser l'intermodalité air-fer
- pour mailler le réseau ferroviaire



Liaison
Roissy-Picardie
GRAND PROJET FERROVIAIRE

RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

↳ **Voie fluviale**

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie navigable.

↳ **Réseau d'eau potable**

La commune de Vémars est alimentée en eau potable par un réseau qui n'est pas géré par une structure intercommunale, et dont l'exploitation est confiée à Veolia par contrat d'affermage.

L'eau potable distribuée dans la commune provient d'une station de pompage située sur le territoire de Vémars, au sud du bourg ; ce captage présente une capacité de 840 m³/jour.

L'eau est stockée dans un réservoir de 500 m³ situé au nord-est du bourg, le long du chemin rural n°12 (chemin perpendiculaire à la rue du Jeu d'Arc). L'eau est acheminée dans le bourg par une canalisation de 150 mm qui emprunte la rue Pasteur et la rue Charles de Gaulle.

Le réseau principal de la commune est secouru par une interconnexion avec le réseau du Syndicat Mixte d'alimentation en eau potable de la Goële, et avec celui de la zone d'activités des Portes de Vémars.

Le secteur de Choisy-aux-Bœufs est quant à lui alimenté par de l'eau en provenance de l'usine de traitement de Chennevières-lès-Louvres, par une canalisation de 75 mm de diamètre.

Le réseau d'adduction en eau potable présente des bouclages à hauteur des principales rues du bourg, par des canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm. C'est le cas notamment de la rue Pierre Curie, de la rue François Mauriac, de l'avenue des Dix Arpents, et de la rue de l'Echelette, qui sont alimentées par une canalisation de 150 mm de diamètre.

La distribution de l'eau sur la commune est également assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre souvent inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau ; les constructions situées en impasse sont quant à elles alimentées par des canalisations en antenne.

Par ailleurs, l'alimentation de la commune en eau potable est convenable (qualité de l'eau,...).

Enfin, selon le rapport d'activités de Veolia en 2013, la commune comptait 707 abonnés, pour un volume de 146 524 m³ distribués par an ; le linéaire de canalisations (distribution) est d'environ 17 km.

Le plan du réseau d'eau potable figure dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU (pièces n°6b et 6c).

↳ **Défense incendie**

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à étudier la question de la défense incendie. Il est rappelé que, jusqu'alors, ce sont les normes d'une circulaire interministérielle datant de 1951 qui s'appliquaient.

Pour rappel, les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitaient, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux devaient pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne devait pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable, distance qui pouvait être étendue à 400 m en milieu rural sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Cette circulaire de 1951 n'est plus en vigueur depuis le 15 décembre 2015, date d'entrée en application du « Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ».

Toutefois, en application d'un décret du 27 février 2015 paru au Journal Officiel le 01 mars 2015, il revient à chaque Préfecture d'établir un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (document élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en concertation avec les maires).

Dans l'attente de l'adoption de ce règlement départemental, ce sont les dispositions du référentiel national qui s'appliquent : débit de 30 m³ par heure lorsqu'il s'agit d'un « risque courant faible » (constructions isolées,...), débit de 60 m³ par heure lorsqu'il s'agit d'un « risque courant ordinaire » (habitat groupé,...).

25 poteaux sont recensés sur l'ensemble du bourg. L'examen de la portée des hydrants révèle que toutes les constructions sont situées dans un rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable de l'un des poteaux normalisés.

Par ailleurs, la défense incendie dans la zone d'activités des Portes de Vémars est assurée par un grand nombre de poteaux privés.

S'agissant de Choisy-aux-Boeufs, l'hydrant est piqué sur une canalisation dont le diamètre est inférieur à 100 mm. Cependant, la défense incendie est assurée par une mare.

La défense incendie est donc satisfaisante sur l'ensemble de la commune.

↳ **Assainissement**

↳ La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, dont la gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne, s'agissant des conduites de gros diamètre assurant le transport des effluents.

Le reste du réseau collectif d'assainissement des eaux usées est géré par la Commune de Vémars, et son exploitation est confiée à Veolia par contrat d'affermage.

Le réseau collectif dessert l'ensemble du bourg de Vémars. En revanche, le hameau de Choisy-aux-Boeufs dispose d'assainissements individuels.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Bonneuil-en-France, au sud-ouest de Vémars. D'une capacité de 55 000 m³/jour (soit environ 300 000 équivalents-habitants), elle recueille 45 000 m³/jour (moyenne journalière en 2012) en provenance des 35 communes raccordées (soit environ 245 000 habitants). Les eaux épurées y sont rejetées dans le Croult, affluent de la Seine.

Un projet d'extension de cette station d'épuration est à l'étude afin de répondre aux besoins croissants de l'Est du Val d'Oise.

En outre, le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées (avec écoulement gravitaire), qui peuvent être associées à des conduites de refoulement et à des postes de relevage qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques. La commune de Vémars ne compte aucun poste de relevage (réseau exclusivement gravitaire).

Le collecteur principal qui achemine les eaux usées vers la station d'épuration emprunte la rue François Mauriac et la rue du Vert Buisson, puis la vallée de la Michelette.

Le plan du réseau d'assainissement des eaux usées figure dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU (pièce n°6d).

S'agissant du zonage d'assainissement communal, une étude avait été réalisée par le cabinet d'études Quantitec, et s'était achevée durant le 1^{er} trimestre 2005. Cette étude incluait l'élaboration du zonage eaux usées et eaux pluviales sur l'ensemble du territoire. Cependant, dans la mesure où ces documents n'ont pas été soumis à enquête publique, ils ne sont pas opposables.

↳ Concernant les eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau collecteur dont la gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne.

Les eaux pluviales recueillies sur le territoire sont dirigées vers l'exutoire principal qu'est le ru de la Michelette, qui lui-même se jette dans la rivière du Croult, affluent de la Seine. Le ru de la Michelette est busé dans la traverse du bourg de Vémars.

Les eaux pluviales recueillies dans la zone d'activités sont dirigées dans plusieurs bassins d'orage, et infiltrées sur place.

Le plan du réseau d'assainissement des eaux pluviales figure dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU (pièce n°6e).

Par ailleurs, un programme de travaux, initié par le SIAH en concertation avec la Commune, s'est traduit en 2015 par la réalisation d'aménagements sur la route de Plailly afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Les objectifs étaient de collecter et maîtriser les eaux de ruissellement, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les dépôts de sédiments dans les fossés ; pour cela, près d'1 km de fossés ont été réaménagés.

De plus, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, le SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise, pour les nouvelles constructions, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, puis une infiltration (si le terrain le permet) ou une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

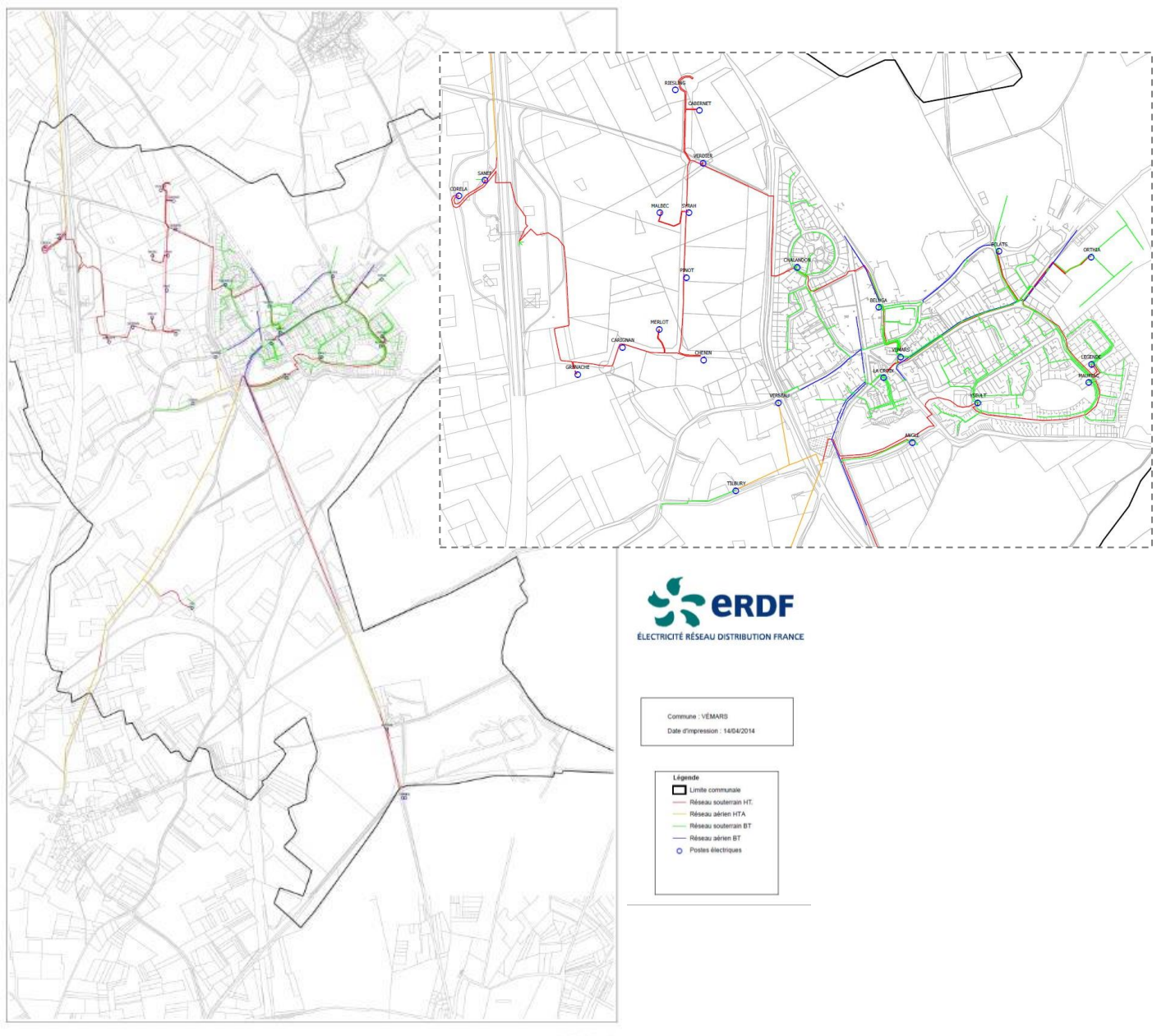
↳ Réseaux divers

↳ La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat mixte départemental d'électricité, du gaz et des télécommunications du Val d'Oise, et son exploitation par ENEDIS (anciennement ERDF).

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA. Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Vémars comprend 26 transformateurs publics, dont 12 dans le bourg, 10 dans la zone d'activités des Portes de Vémars, 1 dans le hameau de Choisy-aux-Bœufs, 1 à hauteur de la ligne à grande vitesse, et 2 au niveau de l'aire d'autoroute.

En outre, il n'est pas relevé de problèmes majeurs de chutes de tension sur la commune. En revanche, des micro-coupures sont constatées.



↳ Par ailleurs, le bourg de Vémars est en très grande partie desservi par le réseau de gaz.

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le très haut débit par fibre optique a été déployé sur la commune.

↳ **Collecte des déchets**

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

La déchetterie la plus proche de Vémars est située sur la commune de Louvres.

b) Equipements de superstructure

↳ **Equipements administratifs et services publics**

Les services administratifs municipaux sont aménagés dans la mairie située rue Léon Bouchard (ancien château de la Motte).

Les services techniques municipaux sont quant eux situés rue du Vert Buisson, à l'amorce du vallon de la Michelette ; ils sont séparés du reste du bourg par la RD 16.

La commune dispose par ailleurs d'une agence postale, installée dans le bâtiment qui accueille la mairie.

↳ **Equipements socio-culturels**

La commune dispose d'un centre de loisirs (rue Pierre Curie), et d'un centre communal d'action sociale (dans les locaux de la mairie).

En outre, la commune accueille, depuis 2012, une crèche « ville-entreprises ». Implantée dans la zone d'activités des Portes de Vémars, elle est ouverte aux habitants de la commune et aux salariés des entreprises partenaires.

Dans ce même secteur, la commune dispose par ailleurs d'une salle des fêtes.

Par ailleurs, la commune accueille le musée François Mauriac.

↳ **Etablissements scolaires**

La commune de Vémars, qui ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique, compte une école maternelle située rue Pierre Curie, et une école élémentaire située rue du Vert Buisson (écoles qui constituent un même pôle d'équipements). L'effectif en école maternelle est d'environ 120 enfants, tandis que celui en école élémentaire est d'environ 155 enfants.

L'accueil péri-scolaire et la cantine sont assurés au sein de ce pôle d'équipements.

Il est souligné que la Municipalité projette la construction d'un nouveau pôle scolaire, comprenant une école maternelle et une école primaire ; ces nouveaux équipements sont attendus sur les hauts de Vémars, à l'arrière du complexe sportif.

Les collégiens qui résident à Vémars sont scolarisés essentiellement à Louvres et Marly-la-Ville, tandis que les lycéens sont principalement rattachés aux établissements de Saint-Witz et Fosses.

↳ **Equipements sportifs et de loisirs**

La commune dispose d'un complexe sportif situé en haut de la rue de l'Echelette ; il comprend une salle multisport, une salle de danse, un court de tennis, et un dojo.

La commune offre également deux courts de tennis extérieurs situés en bordure de l'avenue des Dix Arpents, ainsi que deux terrains de basket, un terrain de « street foot », et une aire de jeux pour les enfants situés dans ce même espace public en contre-haut de la rue de l'Echelette et de la rue François Mauriac. Elle compte aussi un terrain de football situé en bordure de la rue du Vert Buisson, dans le vallon de la Michelette (équipement qui est situé en discontinuité du bourg).

A ces équipements de sports et de loisirs s'ajoute un centre équestre situé dans le hameau de Choisy-aux-Bœufs (centre équestre « La Crinière » : école d'équitation et écurie de propriétaires).

↳ La commune bénéficie ainsi d'un bon degré d'équipements publics (étant rappelé toutefois le projet de création d'un nouveau groupe scolaire évoqué ci-avant).

1 - 1 - 6 - Intercommunalité

a) Etablissement Public de Coopération Intercommunale

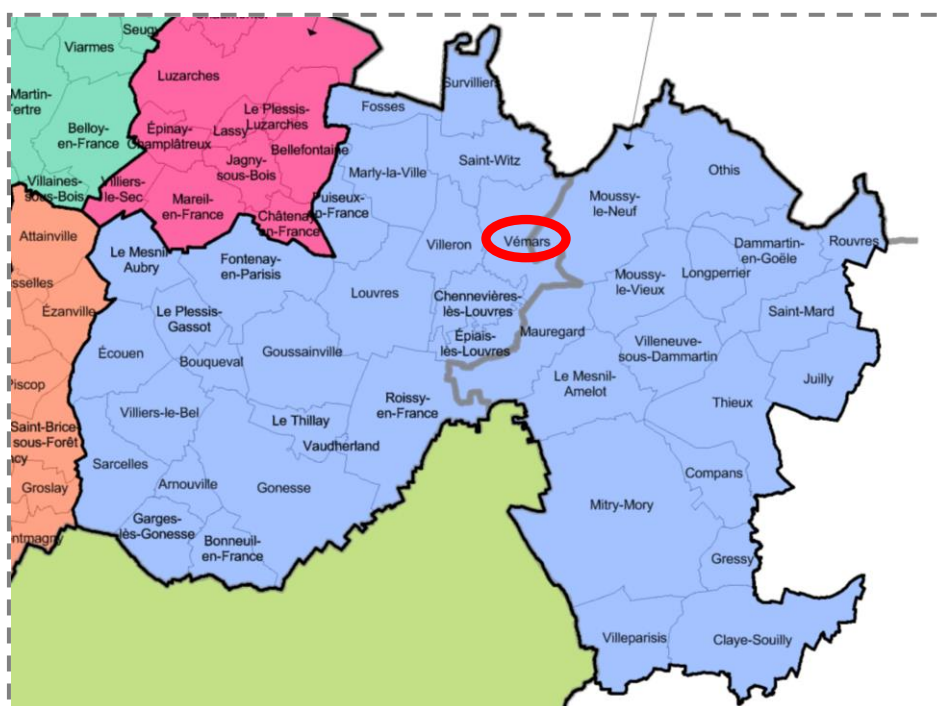
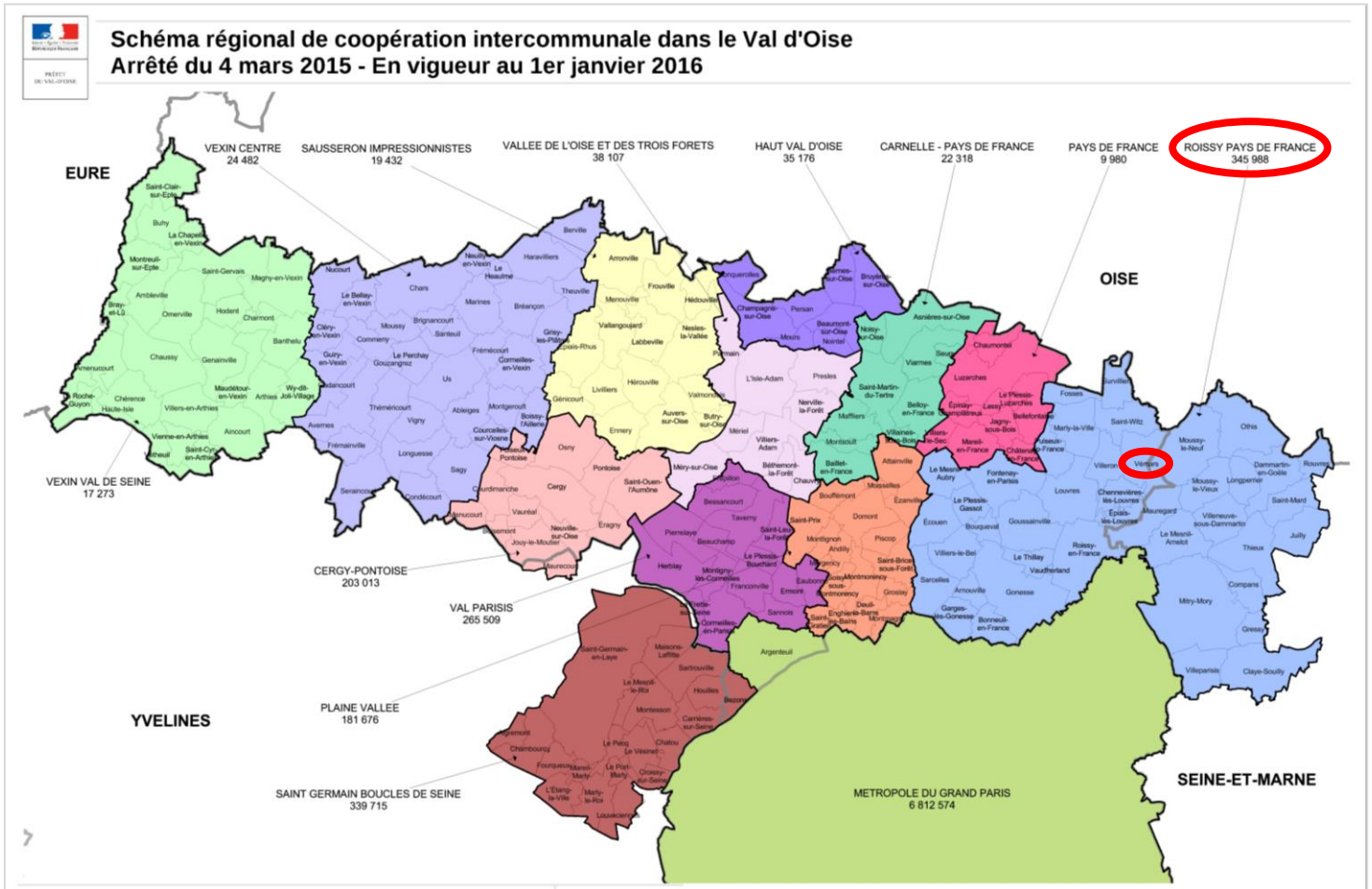
La commune de Vémars est membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, dont le nouveau périmètre est issu d'un arrêté inter-préfectoral du 09 novembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France et de la Communauté d'Agglomération Val de France, et d'une extension de périmètre à 17 communes de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France au 1^{er} janvier 2016.

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France exerce de plein droit des compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville, d'accueil des gens du voyage, de collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés, et exercera à partir du 1^{er} janvier 2018 la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

De plus, elle exerce, en lieu et place des communes, les compétences optionnelles suivantes : création ou aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire, création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ; lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ; construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ; action sociale d'intérêt communautaire.

Elle exerce également des compétences facultatives en matière d'assainissement collectif et non collectif, et d'eaux pluviales, d'eau potable, de petite enfance, de coopération décentralisée, de culture et patrimoine, de sports, d'informatique et télécommunication, de transport, d'action sociale, et d'environnement.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2016, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France regroupe 42 communes, et compte environ 346 000 habitants ; elle est située à cheval sur les départements du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne (voir cartographie ci-après : « schéma régional de coopération intercommunale dans le Val d'Oise »).



Par ailleurs, le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Il est rappelé que le SIEVO (Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation pour le Développement de l'Est du Val d'Oise) avait initié la révision du SCOT (approuvé le 29 juin 2006), mais que cette révision n'a pas abouti (décision du Comité Syndical du 12 novembre 2013 de retirer la délibération du 1^{er} juillet 2013 arrêtant le projet de SCOT).

b) SDRIF

Le territoire est en revanche concerné par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013.

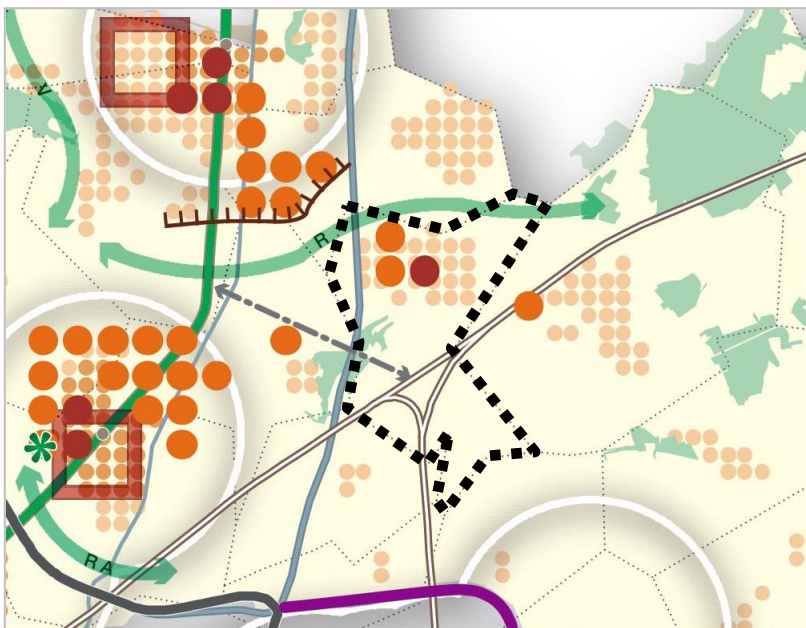


Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

« Ile de France 2030 »

Carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait)

Relier et structurer		Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser																																								
<p>Les infrastructures de transport</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Existant</th> <th>Projet (tracé)</th> <th>Projet (Principe de location)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niveau de densité nationale et internationale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Niveau de densité métropolitaine</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Niveau de densité territoriale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements, autres de nature (hors gare)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Les réseaux routiers et fluviaux</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Existant</th> <th>Intensité à renforcer</th> <th>Projet (Principe de location)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arteriales et voirie rapide</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Arteries collectives principales</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tronçons secondaires</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Arterielles fluviales</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Les aéroports et les aérodromes</p> <p>L'armature logistique</p> <ul style="list-style-type: none"> Site multimodal d'échanges nationaux Site multimodal d'échanges métropolitains Site multimodal d'échanges territoriaux 			Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de location)	Niveau de densité nationale et internationale				Niveau de densité métropolitaine				Niveau de densité territoriale				Autres équipements, autres de nature (hors gare)					Existant	Intensité à renforcer	Projet (Principe de location)	Arteriales et voirie rapide				Arteries collectives principales				Tronçons secondaires				Arterielles fluviales				<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préférentielle Secteur d'urbanisation conditionnelle <p>Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Pôle de centralité à conforter</p>	<p>Les fronts urbains d'intérêt régional</p> <p>Les espaces agricoles</p> <p>Les espaces boisés et les espaces naturels</p> <p>Les espaces verts et les espaces de loisirs</p> <p>Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</p> <p>Les continuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) <p>Le fleuve et les espaces en eau</p>
	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de location)																																								
Niveau de densité nationale et internationale																																											
Niveau de densité métropolitaine																																											
Niveau de densité territoriale																																											
Autres équipements, autres de nature (hors gare)																																											
	Existant	Intensité à renforcer	Projet (Principe de location)																																								
Arteriales et voirie rapide																																											
Arteries collectives principales																																											
Tronçons secondaires																																											
Arterielles fluviales																																											
<p><small>La carte de destination générale des différentes parties du territoire (SDRIF) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle de 1/100 000, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précisée au regard de l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la carte du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la carte du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconstruirait ces principes.</small></p>																																											

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (Cf. extrait ci-dessus), la commune de Vémars est concernée par un « secteur d'urbanisation préférentielle » (deux ronds orange foncé) s'agissant de la partie nord-ouest de la commune qui correspond à la zone d'activités des Portes de Vémars, et par un « secteur à fort potentiel de densification » (un rond marron foncé) s'agissant du reste du bourg.

Le SDRIF s'appuie sur trois piliers interdépendants : « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser » ; les principales orientations sont les suivantes :

I - Polariser et équilibrer :

Dans les espaces urbanisés :

- dans les « espaces urbanisés à optimiser » [ce qui est le cas du bourg de Vémars] : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- dans les « *quartiers à densifier à proximité des gares* » : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Dans les nouveaux espaces d'urbanisation :

- dans les « secteurs d'urbanisation préférentielle » : l'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune : au moins égale à 35 logements par hectare, ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

↳ Il apparaît que le territoire de Vémars est concerné par un « secteur d'urbanisation préférentielle », qui est localisé, sur la carte de destination générale, à hauteur de la zone d'activités des Portes de Vémars à l'ouest du bourg. La représentation cartographique comprend deux pastilles (ronds orange foncé), qui indiquent chacune une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha, soit un total de 50 ha. Compte tenu du positionnement de ces deux pastilles (en zone d'activités), ce potentiel de développement ne peut être dévolu qu'à des activités économiques ; il n'est pas transposable à l'enveloppe dédiée au développement résidentiel.

- dans les « *secteurs d'urbanisation conditionnelle* » : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs.

- dans les « *secteurs de développement à proximité des gares* » : à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs ; ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- dans les « *agglomérations des pôles de centralité à conforter* » : à l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.

- concernant « l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux » : à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé.

↳ Dans la mesure où le territoire de Vémars est considéré comme tel (catégorie « bourg, village et hameau » : voir plan ci-après), une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé peut donc être envisagée.

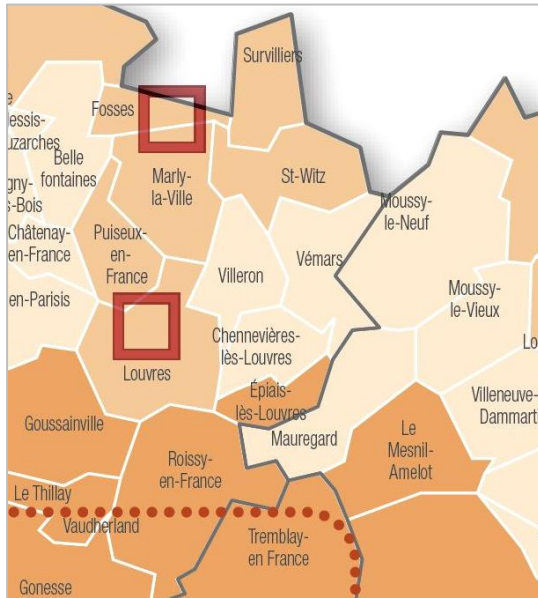


Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

« Ile de France 2030 »

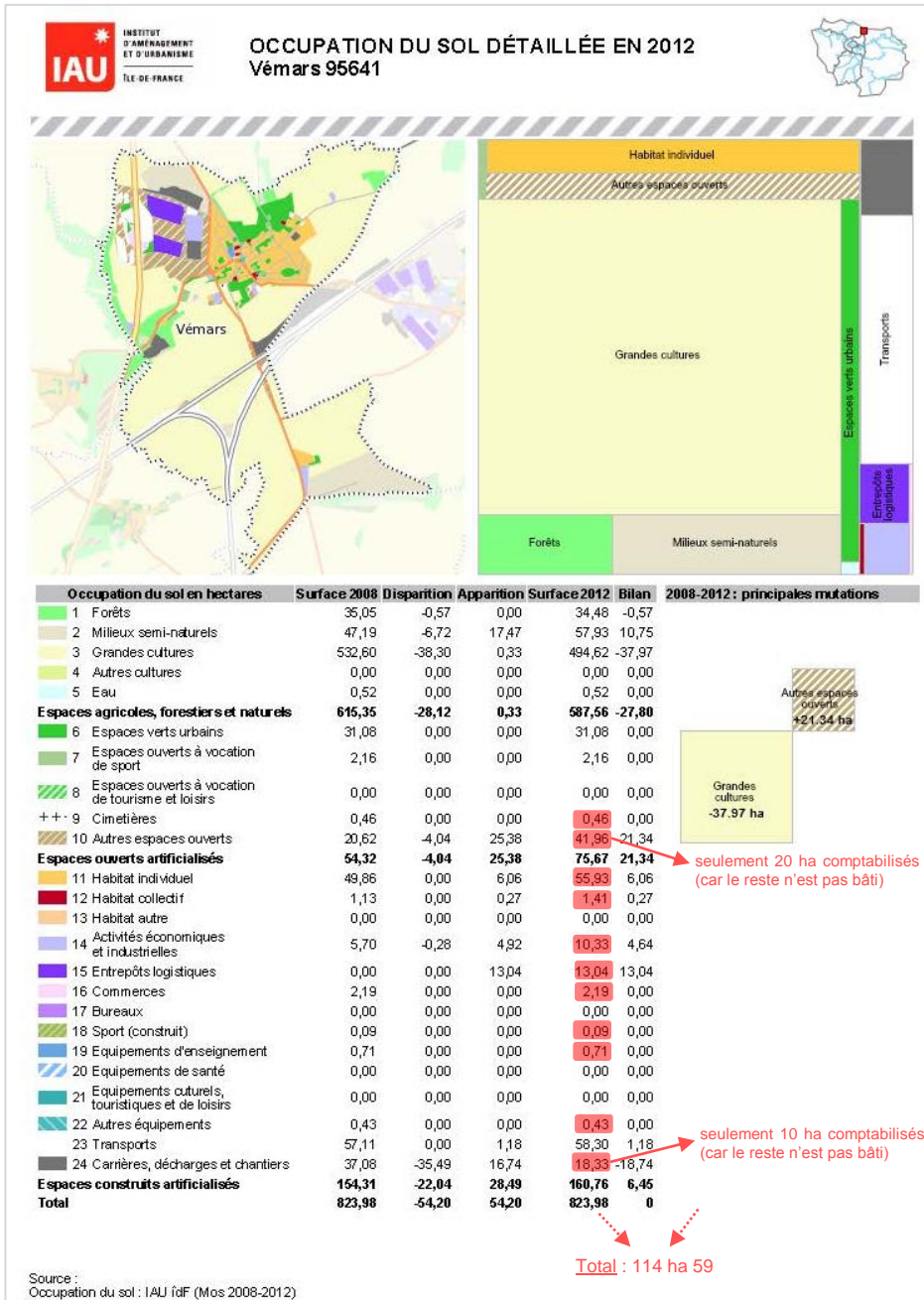
Déclinaison de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (extrait)



Les orientations réglementaires du SDRIF exposent le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés pour l'application de cette orientation.



Il convient, sur cette base, de définir la surface urbanisée actuelle, afin de lui appliquer une marge de 5 % d'extension potentielle. La surface urbanisée actuelle correspond aux différents espaces bâtis (habitat, activités économiques,...), mais ne doit pas intégrer les espaces non bâtis (infrastructures de transport, parcs et jardins,...).



Le mode d'occupation du sol (« MOS »), établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Ile-de-France, est un outil.

Ainsi, il apparaît que la somme des surfaces qui correspondaient en 2012 à des espaces bâtis (auxquels s'ajoutent les espaces construits jusqu'en décembre 2013, date d'approbation du SDRIF) fait état d'une surface urbanisée d'environ 115 ha.

Par conséquent, le potentiel d'extension de l'urbanisation sur la commune de Vémars (potentiel de développement résidentiel) est estimé à environ 5 ha 75 (115 ha x 5 % = 5 ha 75).

II - Préserver et valoriser :

Les fronts urbains d'intérêt régional :

Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles [le territoire de Vémars n'est pas concerné] : aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés ; il appartient au document d'urbanisme d'en fixer les limites précises.

Les espaces agricoles :

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 ha dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte ; cependant, ces espaces sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées ou non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces boisés et naturels :

Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels représentés sur la carte doivent être préservés ; ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ; un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Les espaces verts et les espaces de loisirs :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

Si la commune comprend des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou dispose de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains, une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels. Dans ce cas, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m² par habitant.

Le document d'urbanisme doit permettre la création des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional identifiés sur la carte.

Les continuités :

Les continuités (espaces de respiration, continuités écologiques, liaisons agricoles et forestières, liaisons vertes) doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation / valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructure,...).

↳ Le territoire de Vémars est concerné, à son extrémité nord, par une continuité dite « espace de respiration : R » (Cf. extrait de la carte de destination générale ci-avant).

Les fleuves et les espaces en eau :

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

III - Relier et structurer :

Les infrastructures de transport :

Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.

Concernant les projets d'infrastructure de transport représentés sous la forme d'un tracé sur la carte, les espaces nécessaires à leur réalisation font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférant.

Concernant les projets d'infrastructure de transport pour lesquels un tracé n'est pas encore défini et représenté sous la forme d'un principe de liaison sur la carte, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation du projet représenté sur la carte, ni celles des gares et installations y afférant, ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements.

Les aéroports et les aérodromes :

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

L'armature logistique :

Les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

L'étalement de l'activité logistique le long des axes routiers doit être évité. Les implantations des activités logistiques doivent être compactes afin de limiter la consommation d'espace, dans le respect des orientations relatives aux espaces urbanisés et aux nouveaux espaces d'urbanisation.

Les réseaux et les équipements liés aux ressources :

Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités. Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

c) Autres documents supra-communaux

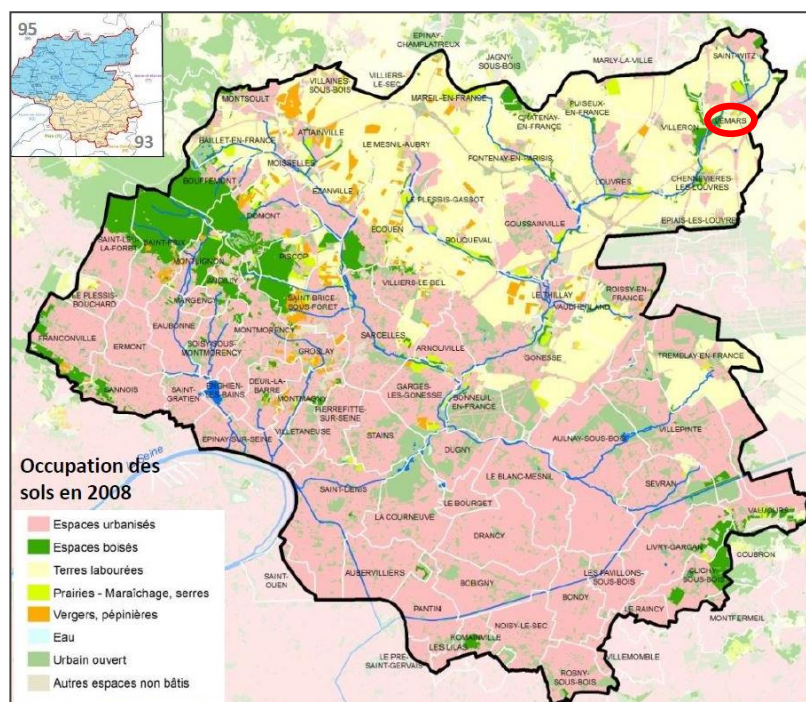
↪ La commune de Vémars est aussi concernée par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France, qui a été approuvé le 19 juin 2014.

↪ En outre, un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté le 22 octobre 2015 par la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France. L'un des objectifs du PLH vise, sur la commune de Vémars, à la production de 264 logements sur la période 2015-2020 (voir chapitre 1.1.3. du présent rapport : tableaux, extraits du PLH, précisant les prévisions de répartition selon les typologies de logements).

↪ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin, et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

↪ De plus, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Croult - Enghien - Vieille Mer » est en cours d'élaboration ; il couvre un territoire de 86 communes situées dans les départements du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis.



**Situation de Vémars
dans le SAGE
Croult - Enghien - Vieille Mer**





Le projet de SAGE, qui est en phase d'élaboration (validation du diagnostic en mai 2015), repose sur les principaux enjeux suivants :

- reconquérir la qualité des eaux superficielles,
- restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats,
- lutter contre les inondations et maîtriser le ruissellement des zones en développement,
- protéger les aires d'alimentation de captage.

↳ Par ailleurs, la commune de Vémars n'est pas couverte par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR).

↳ En outre, selon les termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du Préfet le 21 octobre 2013.

Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci, et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

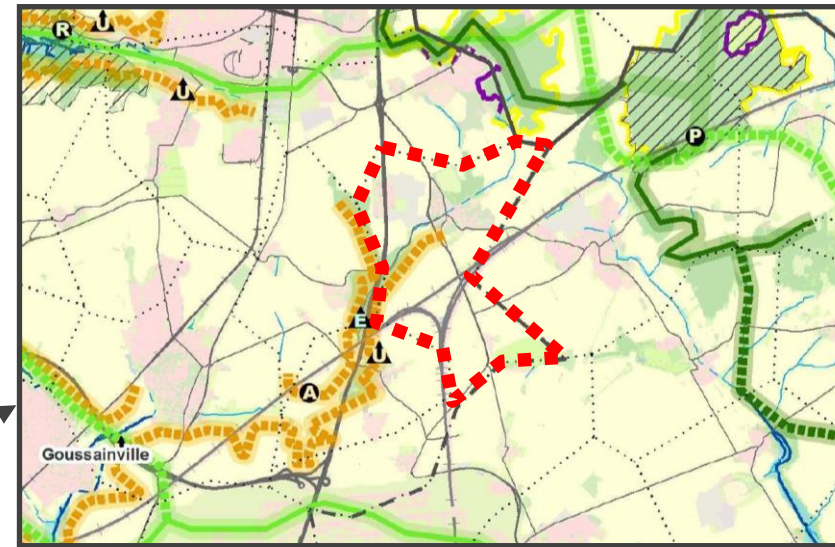
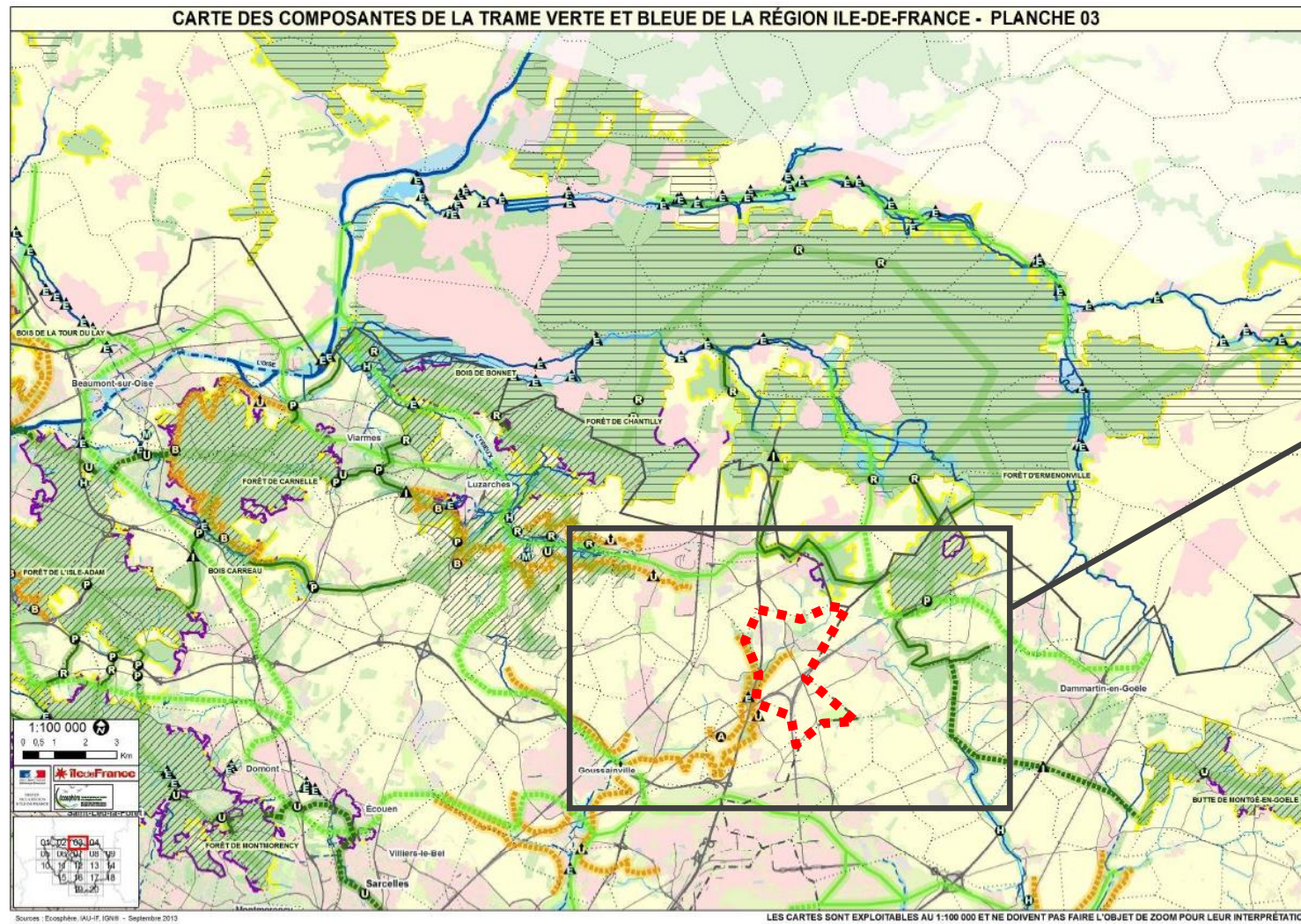


Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France
« Carte des composantes »

1. Les continuités écologiques

Elles comprennent les réservoirs de biodiversité et les corridors ou continus qui les relient.

- Les réservoirs de biodiversité.** Ils correspondent à des milieux « naturels » ou plus généralement semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...) y sont réunies (présence de populations viables). Deux catégories ont été distinguées :
 - les réservoirs de biodiversité de la région Île-de-France ;**
 - les autres espaces d'intérêt écologique de même nature situés dans les régions voisines.** La représentation de ces espaces permet d'identifier les continus existant de part et d'autre des frontières administratives.
- Les corridors.** Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ont été classés par sous-trames :
 - arborée** (concerne tous les types de boisements). Au sein des réservoirs de biodiversité les corridors sont beaucoup plus diffus car les espèces sont susceptibles de fréquenter l'ensemble du réservoir. Des corridors ont cependant été dessinés afin de visualiser les principaux axes de déplacement ;
 - herbacée**, en distinguant les corridors les plus généralistes correspondant aux prairies, friches, parcs et dépendances vertes... et les corridors des milieux calcaires intégrant notamment les pelouses calcaires ;
 - bleue**, en distinguant les cours d'eau qui sont des corridors aquatiques et le continuum de la sous-trame-bleue qui regroupe, au sein d'une matrice à tendance humide, les plans d'eau, les cours d'eau et les zones à dominante humide du SDAGE 2009. Le résultat de cette analyse symbolise donc à la fois les continuités potentielles longitudinales et les connexions latérales avec les annexes hydrauliques, les plans d'eau et les zones humides qui peuvent être connectées ou non aux cours d'eau.

Ces corridors sont dits :

 - fonctionnels** lorsqu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par l'ensemble des espèces ou guildes d'espèces de la sous-trame concernée. Ils concernent toutes sortes d'espèces ayant des modalités de déplacement différentes (terrestres ou aériennes) et des exigences plutôt élevées en matière de qualité des habitats ;
 - à fonctionnalité réduite** lorsqu'ils ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces, généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne.

La fonctionnalité spécifique des cours d'eau n'a pas pu être évaluée pour cette première version du SRCE du fait du manque de données concernant la franchissabilité des obstacles à l'écoulement ainsi que la nature et la répartition des habitats aquatiques et des berges pour l'ensemble des cours d'eau franciliens. Compte-tenu des données disponibles, seule la fonctionnalité du corridor alluvial, ensemble constitué du cours d'eau, de la ripisylve et de la zone inondable, a pu être évaluée de manière globale en fonction du contexte d'urbanisation.

2. Les éléments fragmentants

Ils correspondent aux obstacles et points de fragilité situés sur les corridors et au sein des réservoirs de biodiversité.

On distingue les obstacles qui ont un fort effet de coupure sur les continuités ou induisent une importante fragmentation de l'espace et les points de fragilité qui réduisent l'étendue des fonctionnalités de la continuité tout en la maintenant fonctionnelle pour les espèces les moins sensibles.

Les obstacles et points de fragilités ont été classés par sous-trames. Ils correspondent à des coupures créées par les infrastructures de transport, l'urbanisation ou les aménagements hydrauliques, plus rarement à des espaces agricoles ou boisés peu favorables à certaines continuités.

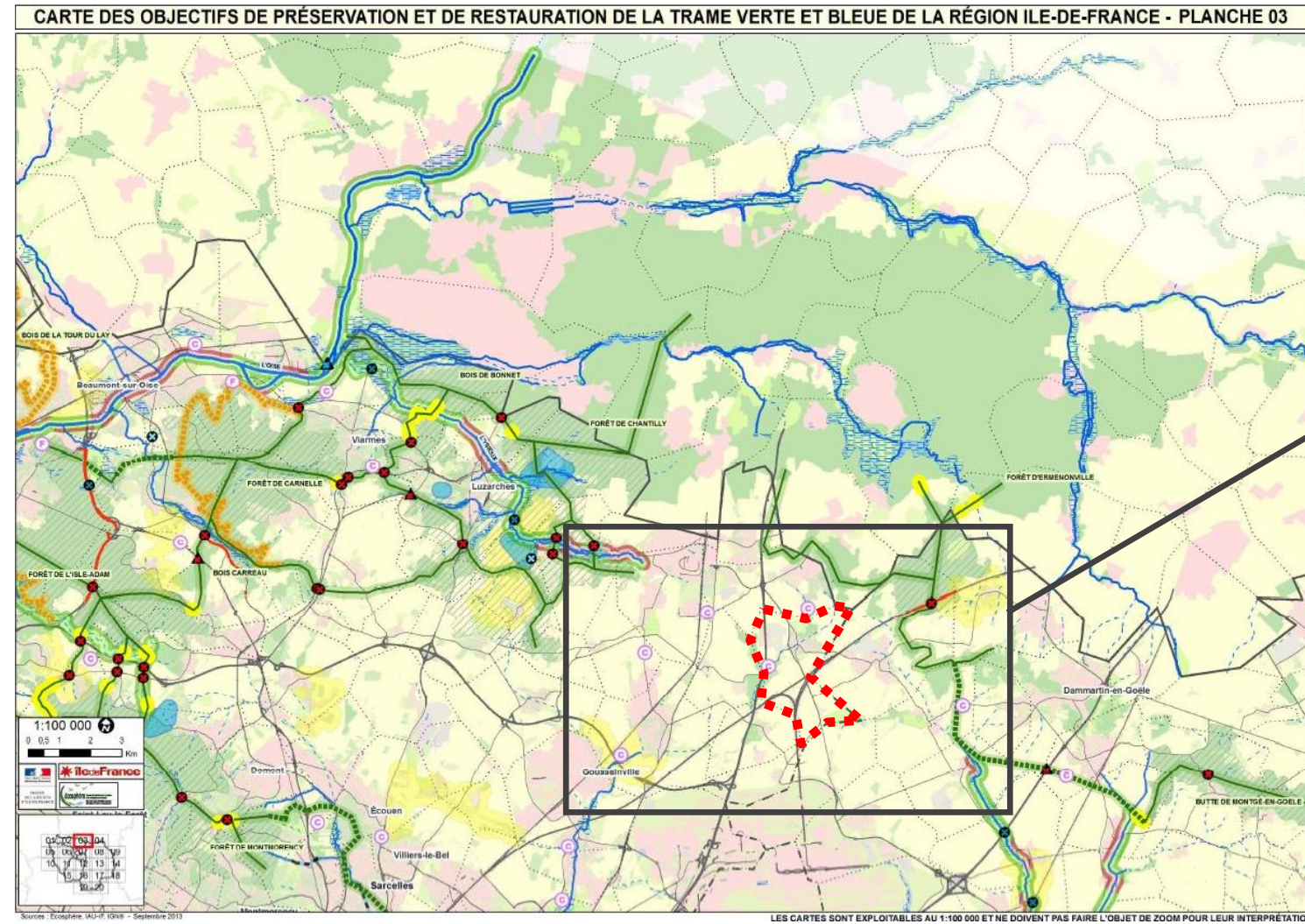
3. L'occupation des sols

Elle apporte des informations sur la répartition des principaux habitats, sur la nature des lisières des principaux boisements (plus de 100 ha) et sur les infrastructures de transport (routes et voies ferrées). Les éléments suivants ont été représentés :

- Cartographie des habitats.** Pour le territoire d'Ile-de-France, elle est établie à partir des données du MOS (Mode d'Occupation des Sols) 2008 et de l'EcoMOS (2003), complétés par la BD Topo de l'IGN (2008) pour les alignements d'arbres, les arbres isolés... Hors Île-de-France, la base Corine Land Cover de l'IFEN (2006), beaucoup moins précise, est utilisée¹. Les catégories suivantes sont distinguées :
 - Boisements :** comprend toutes les surfaces arborées, y compris les plantations, les haies et les arbres isolés.
 - Formations herbacées :** comprend les landes, pelouses « naturelles, prairies, marais, friches... dominés par une végétation herbacée plus ou moins naturelle.
 - Cultures :** regroupe tous les espaces cultivés, autres que les jardins, les pépinières et les vergers.
 - Plans d'eau et bassins :** comprend tous les types de plans d'eau naturels ou artificiels (mares, étangs, bassins, lacs, gravières en eau...).
 - Carrières, Installations de Stockage des Déchets (ISD) et terrains nus :** cette catégorie reprend toutes les zones en chantier (par nature ces espaces varient dans le temps et l'espace). Des différences notables peuvent donc apparaître mais les espaces concernés ne représentent qu'une proportion minime du territoire.
 - Tissus urbain :** regroupe les zones bâties et les espaces verts associés.
- Les lisières des bois de plus de 100 ha.** Deux types de lisières sont figurés :
 - les lisières urbaines** correspondent à des zones de contact entre les boisements et des zones bâties. Ces lisières sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont facilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures. Le taux de lisière urbanisée d'un massif est un indicateur important de son degré d'isolement, voire de son enclavement en zone urbaine dense ;
 - les lisières agricoles** correspondent à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune.

Les autres types de lisières (non cartographiées) correspondent à des zones de contact entre les massifs forestiers et d'autres types d'espaces (parcs, friches...). Ces lisières sont en général fonctionnelles.
- Les infrastructures de transport.** Trois niveaux sont distingués pour représenter les routes et voies ferrées :
 - les infrastructures majeures** (autoroutes et autres routes à voies multiples avec terre-plein central, Lignes TGV) sont les plus fragmentantes ;
 - les infrastructures importantes** (2x2 voies sans terre-plein central et voies ferrées principales) sont difficiles à traverser pour la faune ;
 - les infrastructures de deuxième ordre** (routes nationales et départementales très fréquentées, réseau ferroviaire local : Transilien, RER...) sont généralement plus faciles à traverser mais susceptibles de provoquer des collisions pour la faune.

¹ Compte tenu des dates d'élaboration des sources cartographiques, des écarts peuvent localement exister entre l'occupation des sols indiquée sur les cartes et la réalité du terrain (progression de l'urbanisation, développement de carrière, défrichements ou reboisements de terrains...). Ces écarts sont dans l'ensemble modestes et ne remettent pas en cause la pertinence générale des données cartographiées.



**Schéma Régional de
Cohérence Ecologique
(SRCE)
d'Ile-de-France**

« Carte des objectifs »

1. Les corridors à préserver ou restaurer, au sens du plan d'action

- **Les corridors alluviaux** sont multitrames. Cela signifie qu'ils contribuent à toutes les sous-trames. Ils regroupent les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, les prairies et les boisements de fond de vallée et de versant. Les vallées jouent naturellement un rôle de corridor essentiel pour de multiples espèces. Celui-ci est d'autant plus fonctionnel qu'il subsiste un espace non urbanisé en bordure des cours d'eau (présence de ripisylves, de formations concourant à la sous-trame herbacée et de ceintures de végétation le long des rives). C'est pourquoi sont distingués :

 - des corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisées ;
 - des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières ;
 - des corridors alluviaux à préserver, associés aux canaux ;
 - des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux canaux.
- **Les corridors de la sous-trame arborée**

Tous les corridors représentés sur la carte des composantes ont été figurés à l'exception de ceux passant dans les vallées qui ont été intégrés aux corridors alluviaux et de ceux suivant les coteaux calcaires qui ont été intégrés aux « corridors calcaires ».

 - Les corridors fonctionnels sont à préserver. Dans certains cas ces corridors sont localement coupés par des obstacles ou points de fragilité qui nécessitent la mise en œuvre de mesures correctives ;
 - Les corridors à fonctionnalité réduite sont à restaurer. Les actions à engager visent à augmenter leur accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.
- **Les corridors de la sous-trame herbacée**

 - Les corridors herbacés « généralistes » : seuls sont retenus les corridors fonctionnels à préserver reliant des ensembles prairiaux relativement importants. Ces derniers sont très localisés en Ile-de-France. On les retrouve au niveau de certaines vallées (Petit et Grand Morin, par exemple) et autour du massif de Rambouillet. Seuls les corridors situés en dehors des vallées ont été représentés (dans la pratique exclusivement autour de la forêt de Rambouillet). Les autres corridors herbacés prairiaux ont été intégrés aux corridors alluviaux ;
 - La plupart des corridors calcaires ont été retenus à l'exception de quelques secteurs très dégradés dans lesquels les pelouses et pré-bois calcaires sont remplacés par des friches ou des espaces artificialisés. Compte tenu de l'émiettement des pelouses calcaires, ces corridors sont dans leur ensemble à restaurer sans distinction de priorité .

2. Les éléments fragmentants à traiter prioritairement, au sens du plan d'action

- **Le réseau hydrographique**

Compte tenu de l'importance des cours d'eau pour la biodiversité et de la nécessité de traiter les obstacles qui contribuent à leur fractionnement, l'ensemble des cours d'eau d'Ile-de-France est à préserver et/ou restaurer. Sont distingués :

 - les cours d'eau permanents, comprenant notamment les cours d'eau ou parties de cours d'eau classés des listes 1 (à préserver) et 2 (à restaurer) au titre de l'article L 214-17 du code de l'environnement ;
 - les autres cours d'eau intermittents à préserver ou restaurer. Ils comprennent également quelques rares sections de fossés agricoles ou forestiers situés en tête de bassin versant qui peuvent présenter un intérêt local en matière de connexion et de diversification des habitats en zones agricoles et forestières.
- **Les connexions**

 - Les connexions entre les principales forêts et les corridors alluviaux. Compte tenu de l'urbanisation des vallées, les zones de contact y sont devenues rares, en particulier au niveau des cours d'eau navigables. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
 - Les autres connexions multitrames correspondent soit au maintien d'espaces ouverts agricoles (« coupures vertes ») entre des zones urbanisées qui tendent à se rejoindre, au risque de générer une barrière difficilement franchissable par une partie des espèces ; soit à la préservation de zones agricoles tampons en lisière de massifs forestiers en voie d'enclavement par l'urbanisation. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché, notamment afin de ne pas déconnecter certains réservoirs de biodiversité.

2. Les éléments fragmentants à traiter prioritairement, au sens du plan d'action

- Seules sont retenues les coupures les plus importantes, c'est-à-dire celles contribuant le plus à la fragmentation des continuités écologiques. Ils concernent :
- **Les obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée**

 - les coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes. Les actions à engager devront permettre d'améliorer la transparence de ces infrastructures pour la faune et prévenir les risques de collision ;
 - les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport les plus fractionnantes (création de passages à faune) ;
 - les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement (passages contraints au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant amélioré ; zones mitées ou menacées par l'urbanisation pour lesquelles des mesures conservatoires sont à prévoir dans les documents d'urbanisme ; continuités fragilisées au sein de plaines agricoles et le long des cours d'eau).
 - **Les obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue**

 - les cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'une réouverture totale ou partielle
 - les obstacles à traiter d'ici 2017 au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement (obstacles situés sur les cours d'eau classés en liste II)
 - les obstacles à l'écoulement sur les cours d'eau permanent. Pour les rivières navigables ne sont retenus que les ouvrages sans passe à poissons construite ou en construction. Pour les autres cours d'eau permanent, sont retenus tous les obstacles fragmentants (seuils, barrages) ;
 - les secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport. Ces secteurs doivent être expertisés afin de déterminer si des problèmes d'écrasement et de déplacement de la faune (amphibiens en particulier) se posent et si des ouvrages de franchissement doivent être créés (crapauducs...)
 - les milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport. Il s'agit de vallées comprenant des zones humides recoupées par des infrastructures de transport généralement aménagées sur des remblais qui peuvent entraîner des ruptures hydrauliques et constituer des obstacles pour le déplacement de la faune. Des expertises doivent être réalisées afin d'évaluer la transparence de ces ouvrages pour la faune et le cas échéant proposer des solutions afin de faciliter le passage des espèces.

3. Les éléments à préserver, au sens du plan d'action

- Il s'agit soit d'habitats particuliers favorables à la biodiversité dont la préservation constitue un impératif :
- les réservoirs de biodiversité.
 - les milieux humides. Sont reportées les zones à dominante humide du SDAGE mais d'autres zones humides sont susceptibles d'exister et leur préservation doit être recherchée.

4. Les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Les secteurs de concentration de mares et mouillères. Ces secteurs abritent d'importantes populations d'amphibiens. Ils sont constitués de réseaux comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées d'au moins 1000 mètres les unes des autres. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- Les mosaïques agricoles. Il s'agit de territoires agricoles de plus de 200 ha d'un seul tenant abritant au moins 10% de bosquets (y compris des vergers) et 10% de milieux herbacés (prairies, friches, etc.). Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux. Le maintien des bosquets et d'une proportion importante d'espaces herbacés constitue un enjeu important. Elles peuvent relever de réglementation diverses (consommation des terres agricoles, défrichement, etc.). Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- Les lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés. Ces sections de lisières sont particulièrement importantes car elles fonctionnent comme des corridors, à conserver et à laisser libre de tout obstacle afin de permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché

5. L'occupation des sols

Voir carte des composantes (cf. mode d'emploi de cette carte).

Les documents ci-avant mettent en évidence, d'une part, les composantes de la trame verte et bleue, et, d'autre part, les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Sur la carte des « composantes », il apparaît que le territoire de Vémars est concerné par un « corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite », à hauteur du fond de vallon de la Michelette.

Sur la carte des « objectifs », le territoire de Vémars est concerné par une « connexion multitrames », à hauteur du fond de vallon de la Michelette. Le maintien de la fonctionnalité de ces connexions doit être recherché, notamment afin de ne pas déconnecter certains réservoirs de biodiversité.

↳ Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet le 14 décembre 2012.

Il fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

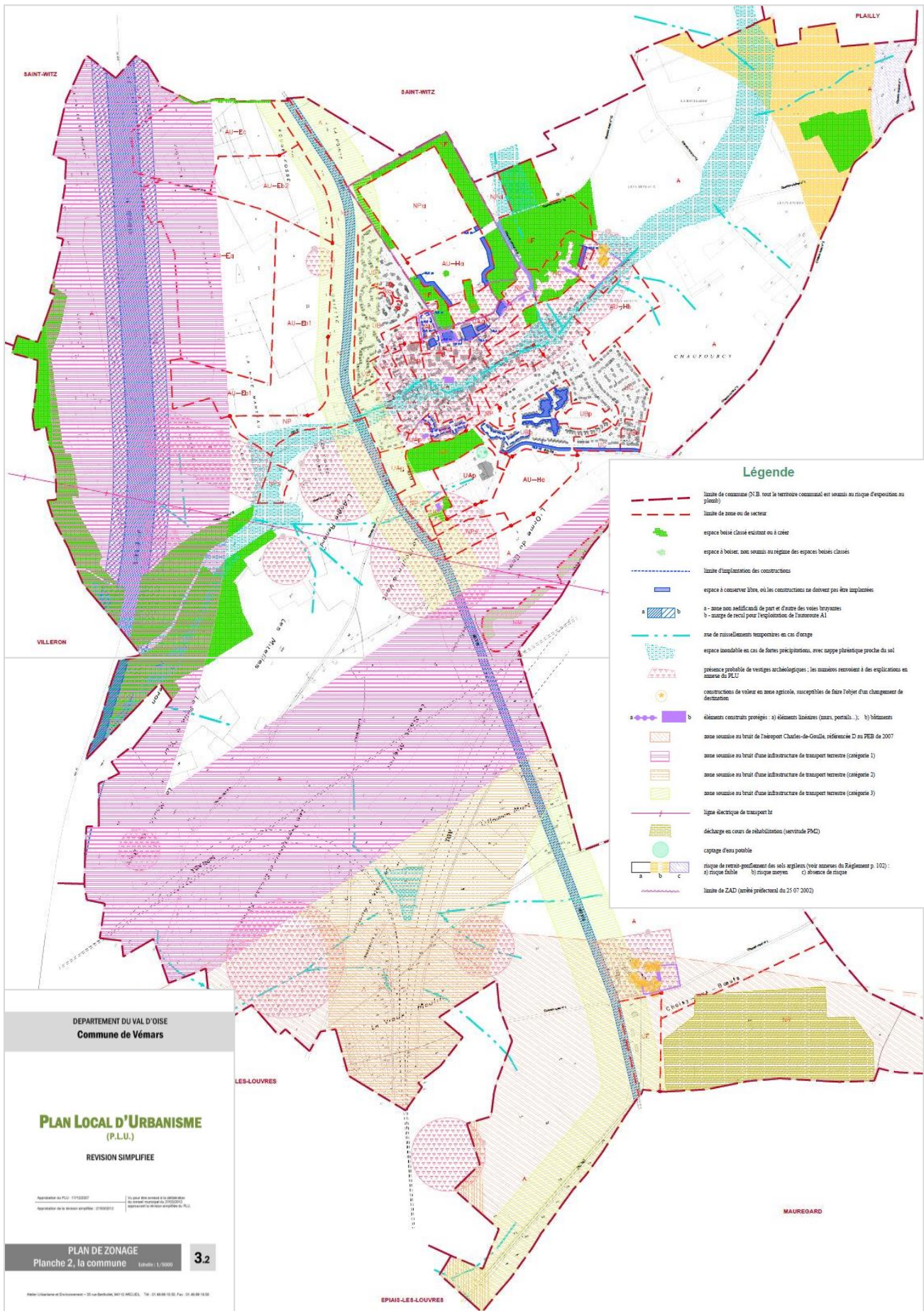
↳ Le SRCAE constitue le cadre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) qui doivent répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus.

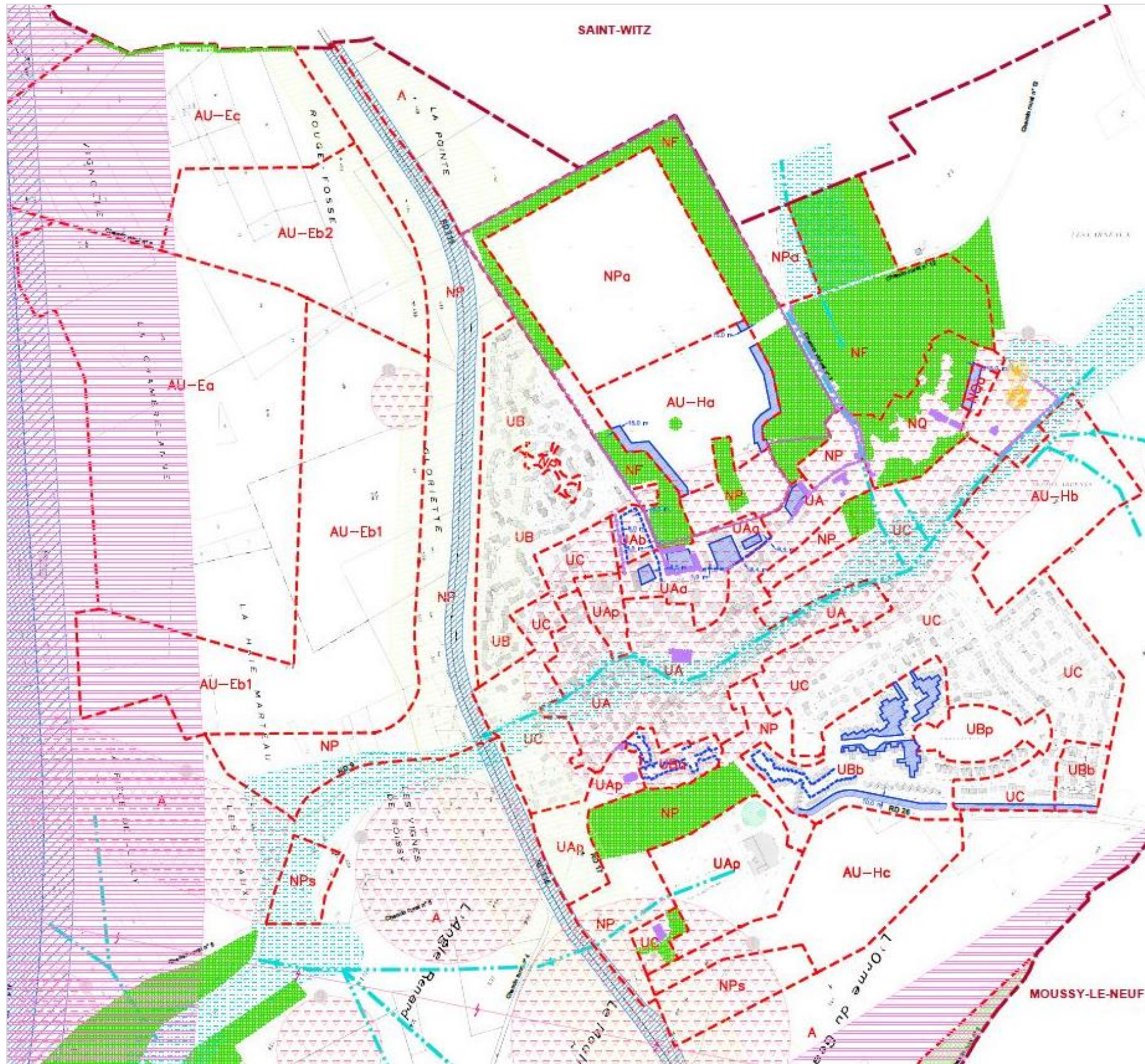
A ce jour, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France n'a pas élaboré un PCET.

1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Vémars est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 17 décembre 2007, puis qui a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 27 mars 2012, et d'une modification simplifiée approuvée le 24 novembre 2014.

Les plans de découpage en zones du précédent PLU sont rappelés pour mémoire ci-après :





DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
Commune de Vémars

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

REVISION SIMPLIFIEE

Approbation du PLU : 17/12/2007

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 27/03/2012
approuvant la révision simplifiée du PLU.

Approbation de la révision simplifiée : 27/03/2012

PLAN DE ZONAGE
Planche 1, le bourg

Echelle : 1/2000

3.1

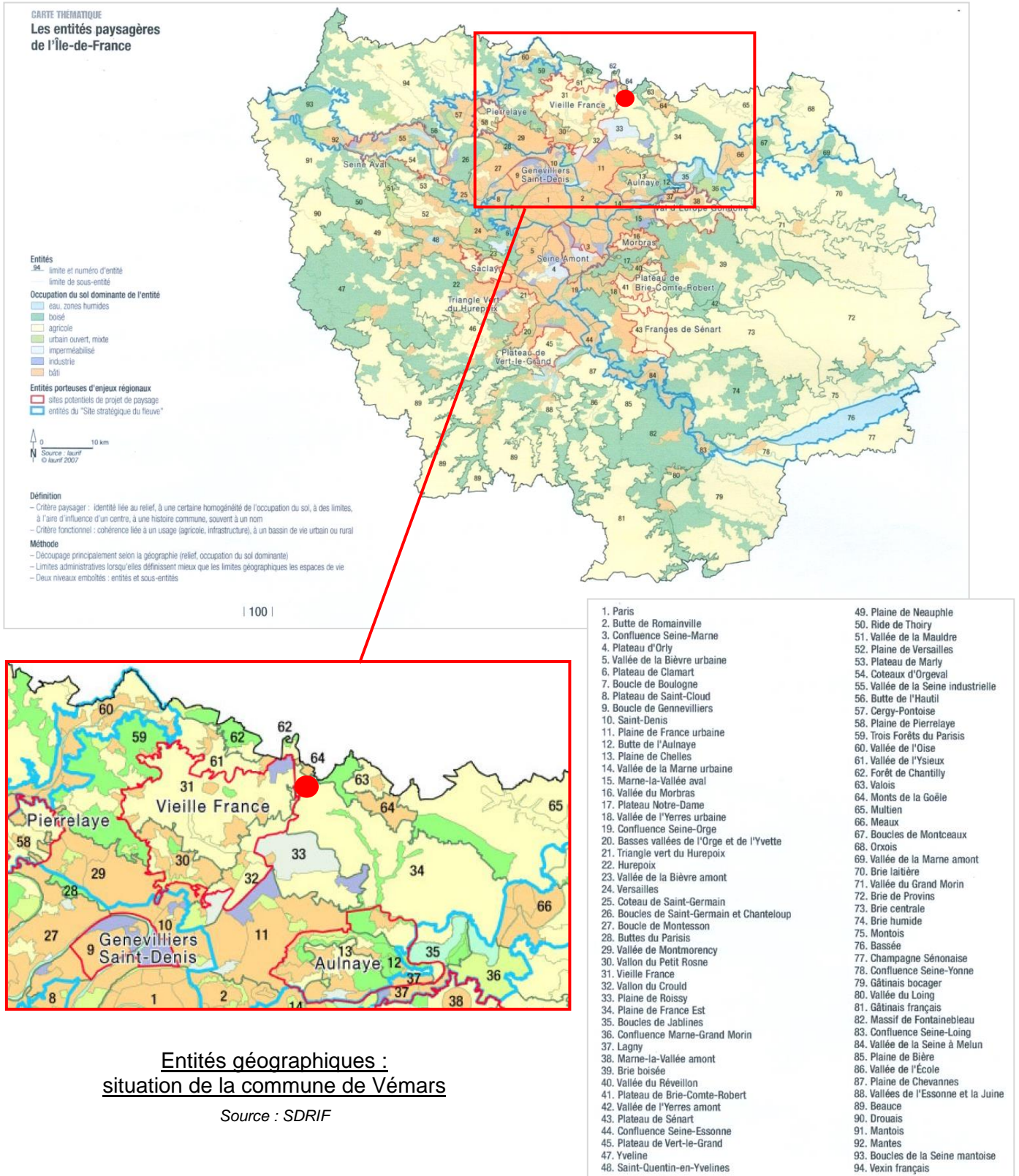
Légende

- limite de commune (N.B. tout le territoire communal est soumis au risque d'exposition au plomb)
- limite de zone ou de secteur
- espace boisé classé existant ou à créer
- espace à boisier, non soumis au régime des espaces boisés classés
- limite d'implantation des constructions
- espace à conserver libre, ou les constructions ne doivent pas être implantées
- a - zone non aedificandi de part et d'autre des voies bruyantes ;
b - marge de recul pour exploitation de l'autoroute A1
- axe de ruissellement temporaire en cas d'orage
- espace inondable en cas de fortes précipitations, avec nappe phréatique proche du sol
- a - élément bâti linéaire à préserver ;
b - construction à préserver
- présence probable de vestiges archéologiques ; les numéros renvoient à des explications en annexe du PLU
- constructions de valeur en zone agricole, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- zone soumise au bruit de l'aéroport Charles-de-Gaulle, référencée D au PEB de 2007
- zone soumise au bruit d'une infrastructure de transport terrestre (catégorie 1)
- zone soumise au bruit d'une infrastructure de transport terrestre (catégorie 3)
- ligne électrique de transport lit
- captage d'eau potable
- risque faible de retrait-gonflement des sols argileux (sur l'ensemble du territoire de Vémars représenté sur la planche 1). Voir annexes du Règlement p. 102
- limite de ZAD (arrêté préfectoral du 25 07 2002)

1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Vémars appartient à l'entité géographique de la Plaine de France (« Plaine de France Est »).



La Plaine de France correspond à un vaste plateau, incliné en pente douce vers le sud-ouest. La Plaine de France se caractérise par sa dimension agricole, comprenant des terres très productives.

La planéité de la plaine est cisailée au creux des vallons, au sein desquels nichent les ruisseaux. Ces coupures topographiques constituent des lignes marquantes et façonnent des paysages singuliers. Le territoire de Vémars est concerné par la vallée du ru de la Michelette, d'orientation nord-est / sud-ouest.

Situé dans l'axe de l'Autoroute A1 et des aéroports de Roissy - Charles de Gaulle et de Paris - Le Bourget, la Plaine de France est marquée :

- par de nombreuses infrastructures : le réseau de voies routières et ferrées est particulièrement dense aux abords de l'axe de l'A1, qui traverse le territoire de Vémars dans sa frange ouest ; le territoire communal accueille également une aire de service de part et d'autre de l'autoroute (aire de service bilatérale) ; la partie sud du territoire est quant à elle découpée par plusieurs infrastructures ferroviaires, en lien avec la ligne à grande vitesse Paris-Lille (« LGV Nord-Europe ») ;

- par l'emprise des zones d'activités, des zones logistiques, et des différents échangeurs suscités par l'activité aéroportuaire, emprises qui ont contribué au morcellement du paysage ; les bourgs et villages ont par ailleurs connu un développement résidentiel important.

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (145 m) est situé à son extrémité nord-est, alors que le point le plus bas (105 m) est localisé dans la frange ouest du territoire communal, dans le fond de vallon du ru de la Michelette à hauteur de l'A1. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 40 m.

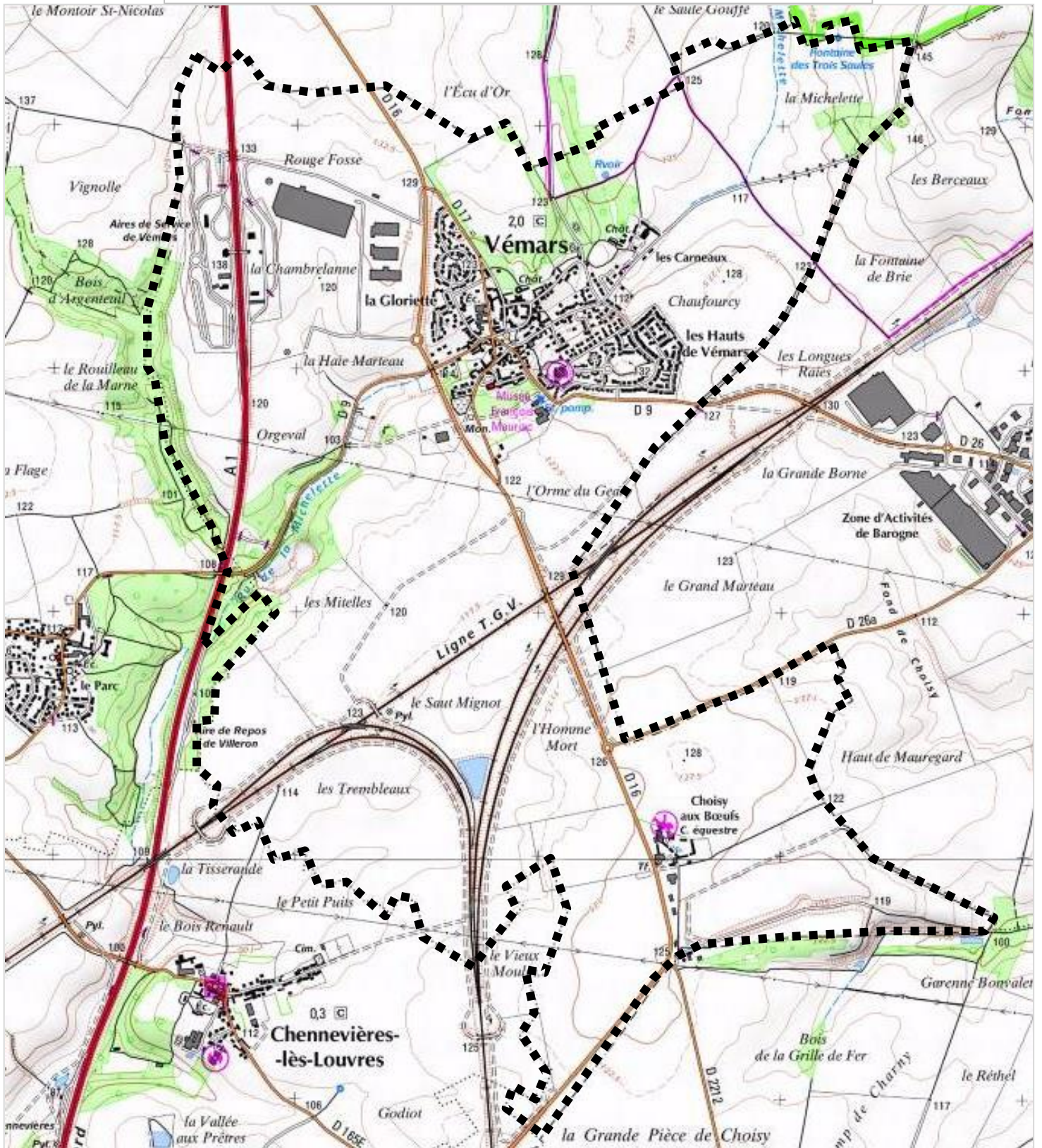
De plus, l'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques.

Le plateau tabulaire de la Plaine de France présente une inclinaison d'orientation nord-est / sud-ouest ; les altitudes varient peu, généralement dans une fourchette comprise entre 120 m et 140 m d'altitude. Le développement de la zone d'activités au nord-ouest du territoire communal a quelque peu modifié la topographie locale (terrassements).

La vallée du ru de la Michelette, qui sillonne le territoire de Vémars selon une même orientation nord-est / sud-ouest, présente des altitudes le plus souvent comprises entre 115 m sur le rebord du plateau, et 100 m dans le fond de vallée. Les ruptures du relief y sont plus franches que sur le reste du territoire communal, et sont davantage perceptibles. Par ailleurs, les versants du vallon sont irréguliers.

Situation de la commune de Vémars

Extrait de carte IGN



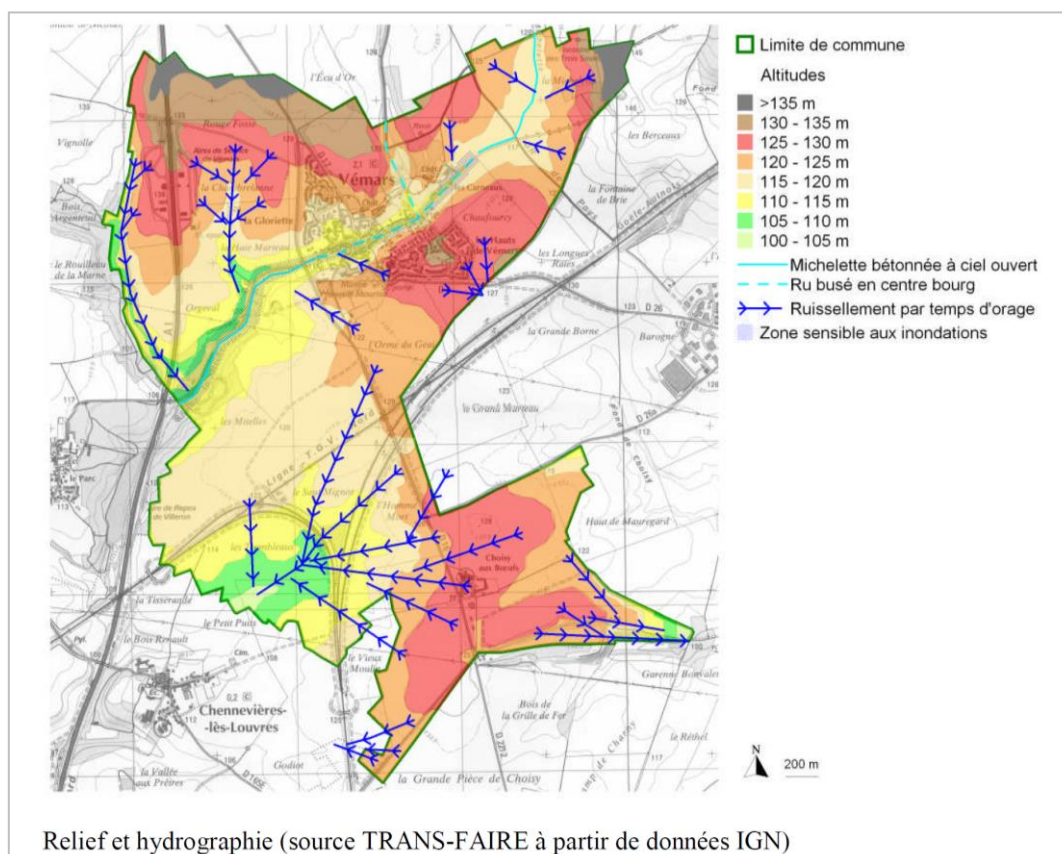
En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) sont mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas situés dans la partie ouest et sud-ouest. Les eaux de ruissellement recueillies sur la partie nord du territoire communal se dirigent vers le fond de vallon de la Michelette. Les couverts boisés existants dans la partie nord du territoire, de même que les bassins d'orage aménagés dans le cadre du développement de la zone d'activités constituent des facteurs réducteurs des risques de ruissellements.

Les eaux recueillies dans la partie centrale et dans la partie sud du territoire communal se dirigent quant à elles vers un vallon sec en direction de la commune de Chennevières-lès-Louvres. Ces écoulements sont toutefois tamponnés par les infrastructures de transport (lignes TGV) en bordure desquelles ont été aménagés des bassins de rétention.

Enfin, les eaux de surface recueillies dans la partie sud-est du territoire communal s'écoulent en direction de l'Est.

L'analyse du relief est complétée par le document ci-après qui met en évidence les variations topographiques sur l'ensemble du territoire, et qui illustre les principaux axes de ruissellement.



Par ailleurs, il est rappelé qu'un programme de travaux, initié par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne, en concertation avec la Commune, s'est traduit en 2015 par la réalisation d'aménagements sur la route de Plailly afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Les objectifs étaient de collecter et maîtriser les eaux de ruissellement, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les dépôts de sédiments dans les fossés ; pour cela, près d'1 km de fossés ont été réaménagés.

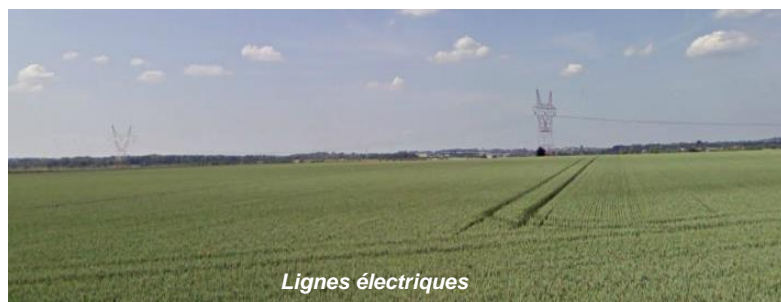
1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères.

↳ La plaine agricole :

Une part importante du territoire communal, soit sa partie centrale et sa moitié sud, correspond à des étendues cultivées associées à un parcellaire de grande taille ; le paysage y est modelé différemment selon les cultures et les saisons. Ce paysage est fractionné par les nombreuses infrastructures (lignes électriques, LGV).



↪ La vallée du ru de la Michelette :

La partie nord-est du territoire communal, et dans une plus grande mesure sa frange ouest, correspondent géographiquement au fond de vallon du ru de la Michelette. Le paysage y est plus fermé qu'ailleurs (moins d'ouvertures visuelles)



↳ Les éléments particuliers :

Parmi les éléments particuliers identifiés sur le territoire communal, figurent l'autoroute A1 et son aire d'accompagnement. L'encaissement de l'infrastructure réduit sensiblement l'effet de coupure produit dans le paysage.

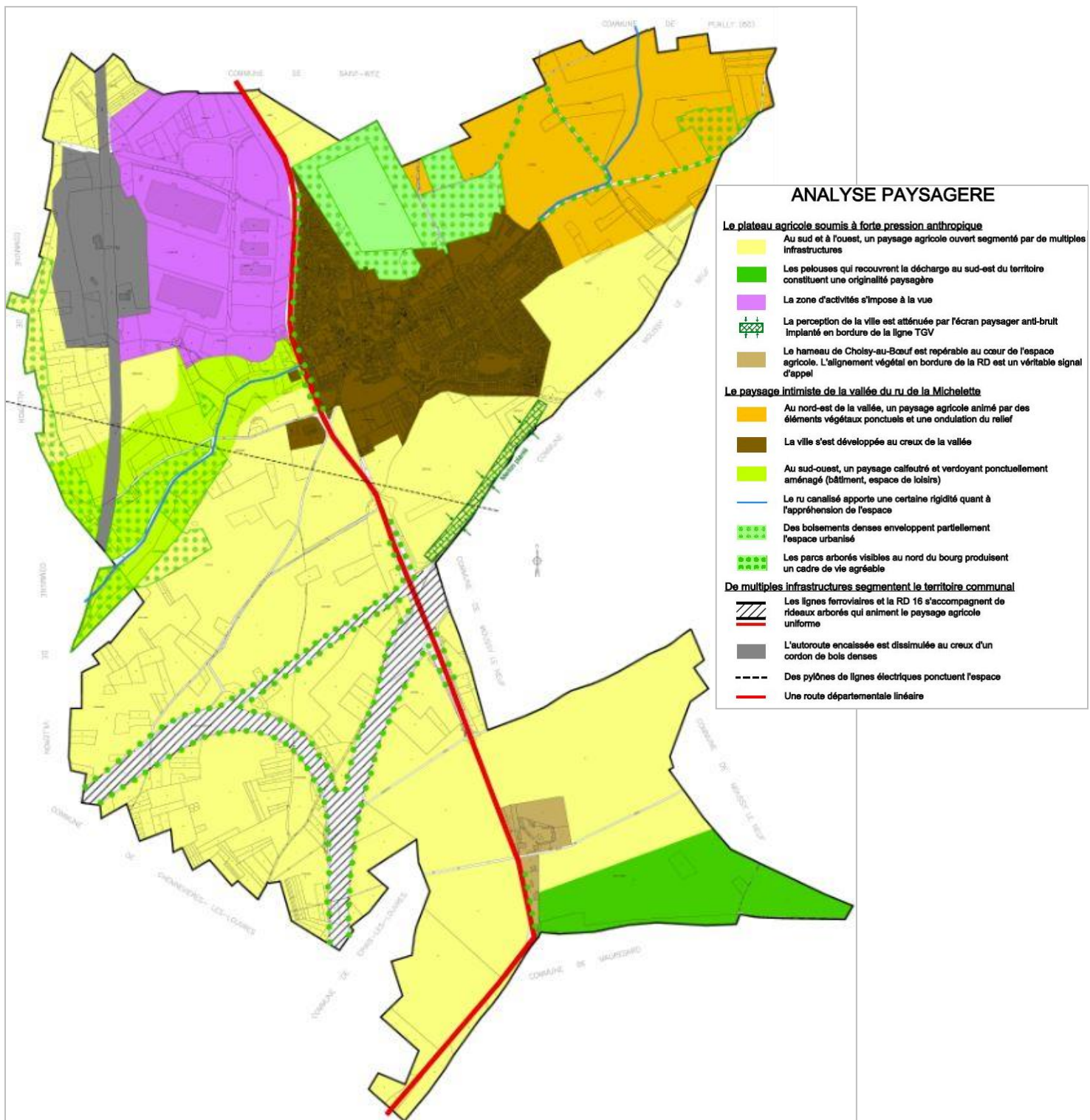


En outre, un important merlon paysager a été aménagé en bordure de la ligne à grande vitesse ; il constitue un écran anti-bruit. Cet aménagement, très imposant, joue désormais un rôle non négligeable dans la perception paysagère.



Par ailleurs, l'ancien centre d'enfouissement technique (centre de stockage de déchets ménagers), situé à l'extrémité sud-est du territoire communal aux abords du hameau de Choisy-aux-Bœufs, constitue un espace singulier ; il est aujourd'hui principalement occupé par des pelouses.





↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur le bourg et la zone d'activités sont détaillées dans le chapitre 1-2-8 relatif à la forme urbaine.

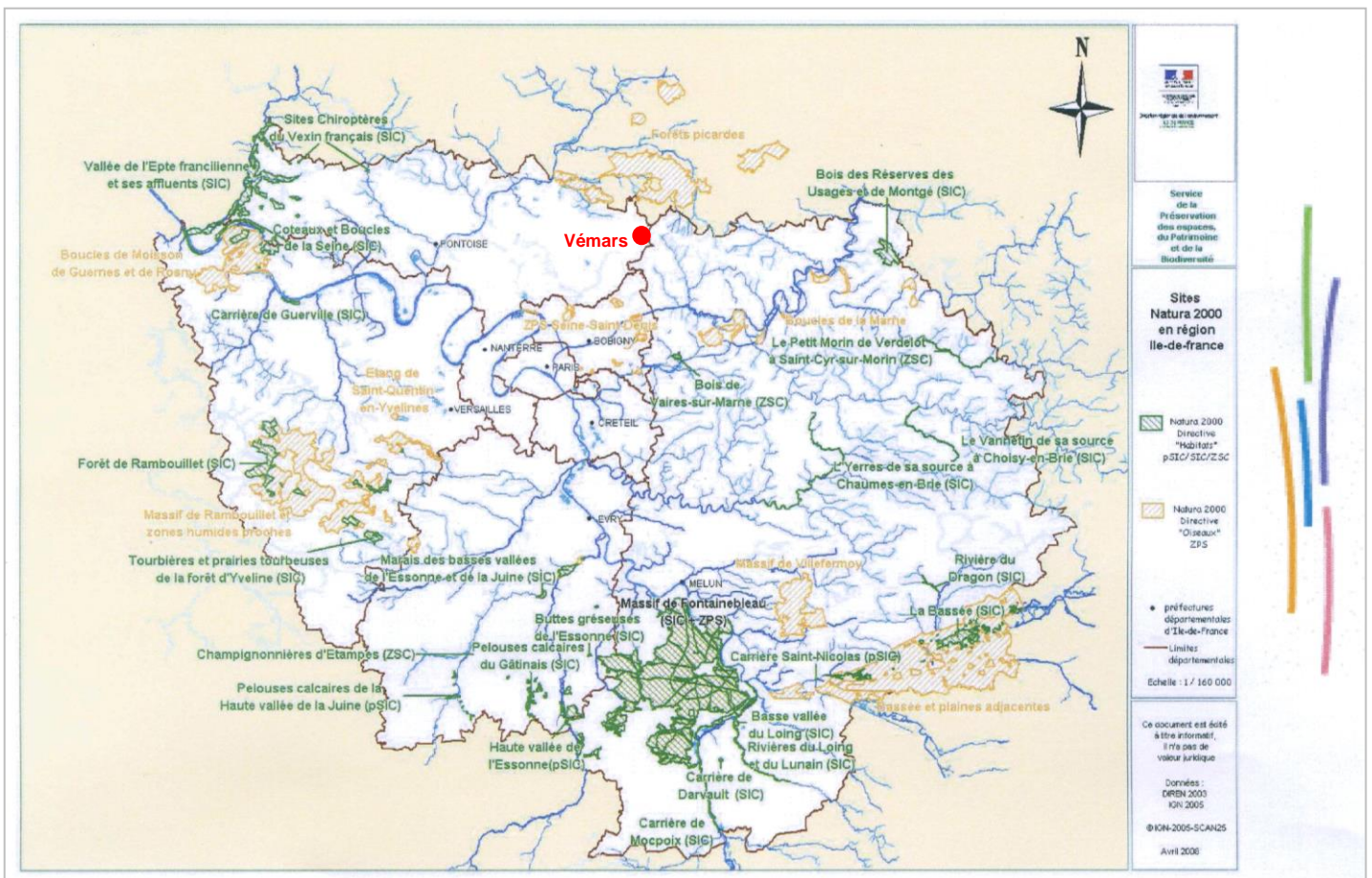
1 - 2 - 4 - Milieus naturels et continuités écologiques

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Vémars, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie).

↳ Le territoire de la commune de Vémars n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels ; le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le réseau Natura 2000 en Ile-de-France

Source : Direction Régionale de l'Environnement

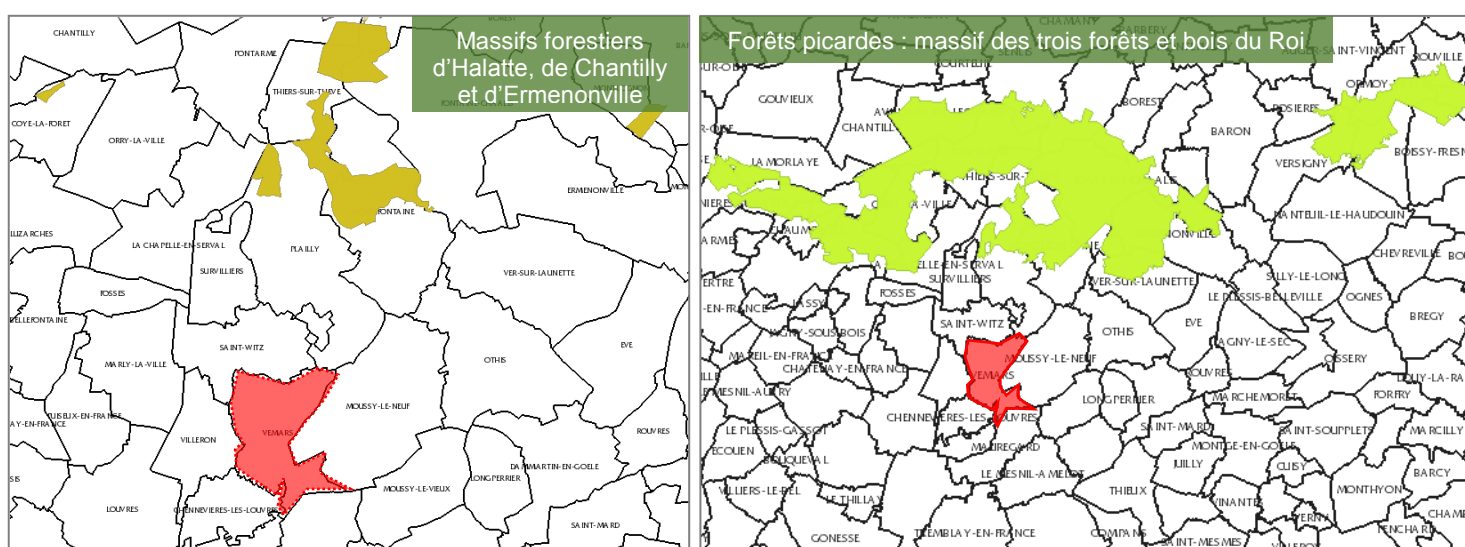


Parmi les sites Natura 2000 existants aux environs de la commune, il est relevé :

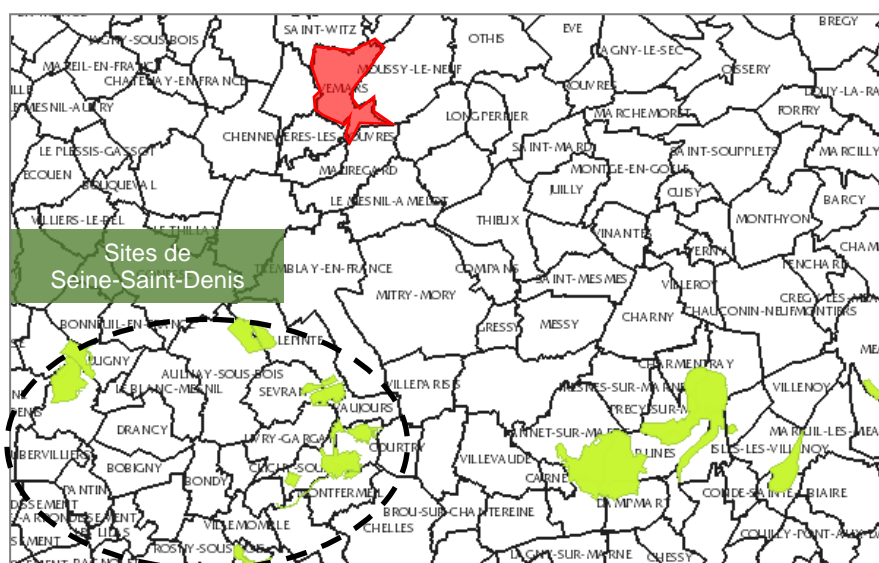
- le site Natura 2000 « *Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville* » et le site Natura 2000 « *Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi* » ; ces deux sites Natura 2000, qui couvrent un périmètre analogue, sont situés à environ 5 km au nord du territoire de Vémars.

Le premier site correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats) et identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers. Le second correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices.

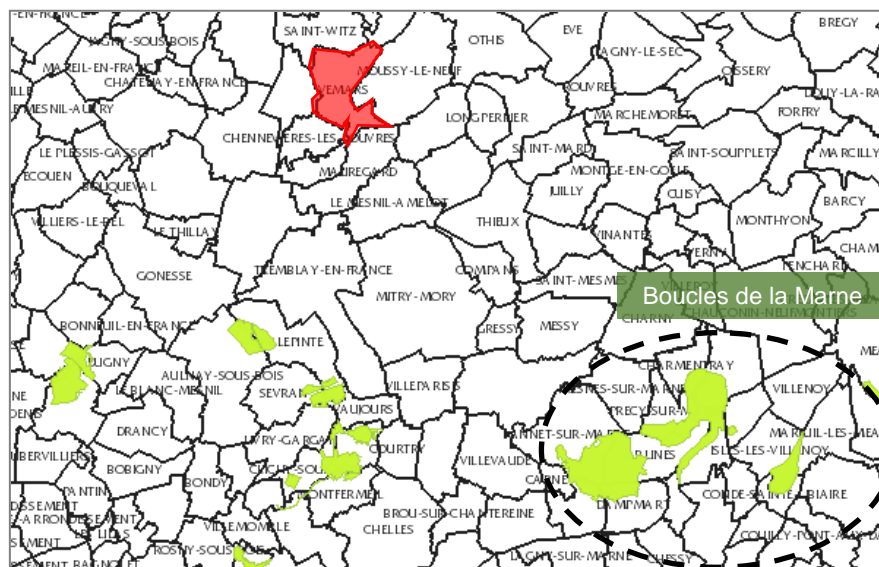
Le Document d'Objectifs de ces deux sites Natura 2000 (DOCOB commun) a été approuvé par arrêté préfectoral du 02 mars 2012.



- le site Natura 2000 « *Sites de Seine-Saint-Denis* », qui est situé à environ 10 km au sud-ouest du territoire de Vémars ; il correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices. Le Document d'Objectifs de ce site Natura 2000 (DOCOB) a été réalisé en février 2011.



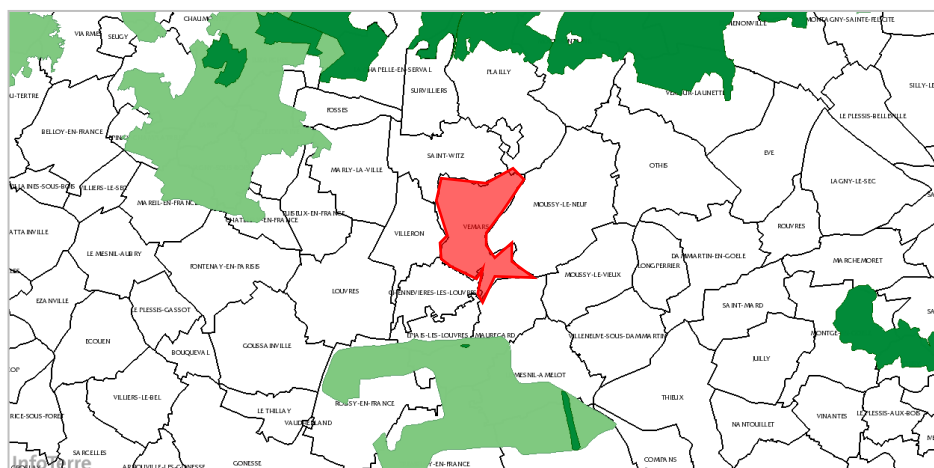
- le site Natura 2000 « *Boucles de la Marne* », qui est situé à environ 17 km au sud-est du territoire de Vémars ; il correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices. Le Document d'Objectifs de ce site Natura 2000 (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2010.



↳ En outre, le territoire communal de Vémars n'est concerné :

- ni par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ; une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.



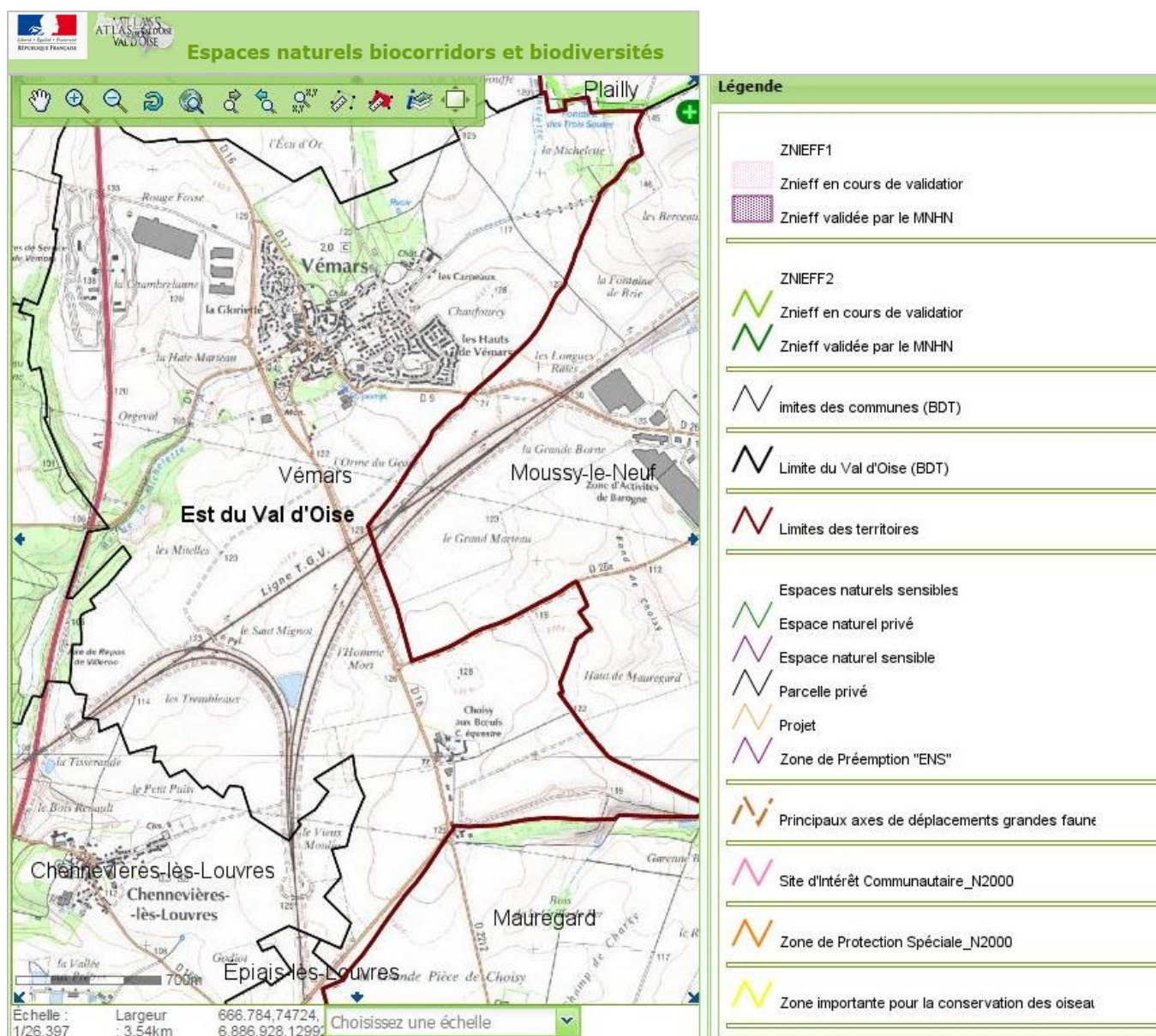
- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux ;

- ni par un passage grande faune ;

- ni par un site classé ou un site inscrit ;

- ni par un Espace Naturel Sensible (ENS), reconnaissance établie par le Conseil Départemental du Val d'Oise ; les ENS sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager, et leur capacité à accueillir le public sans nuire aux milieux.

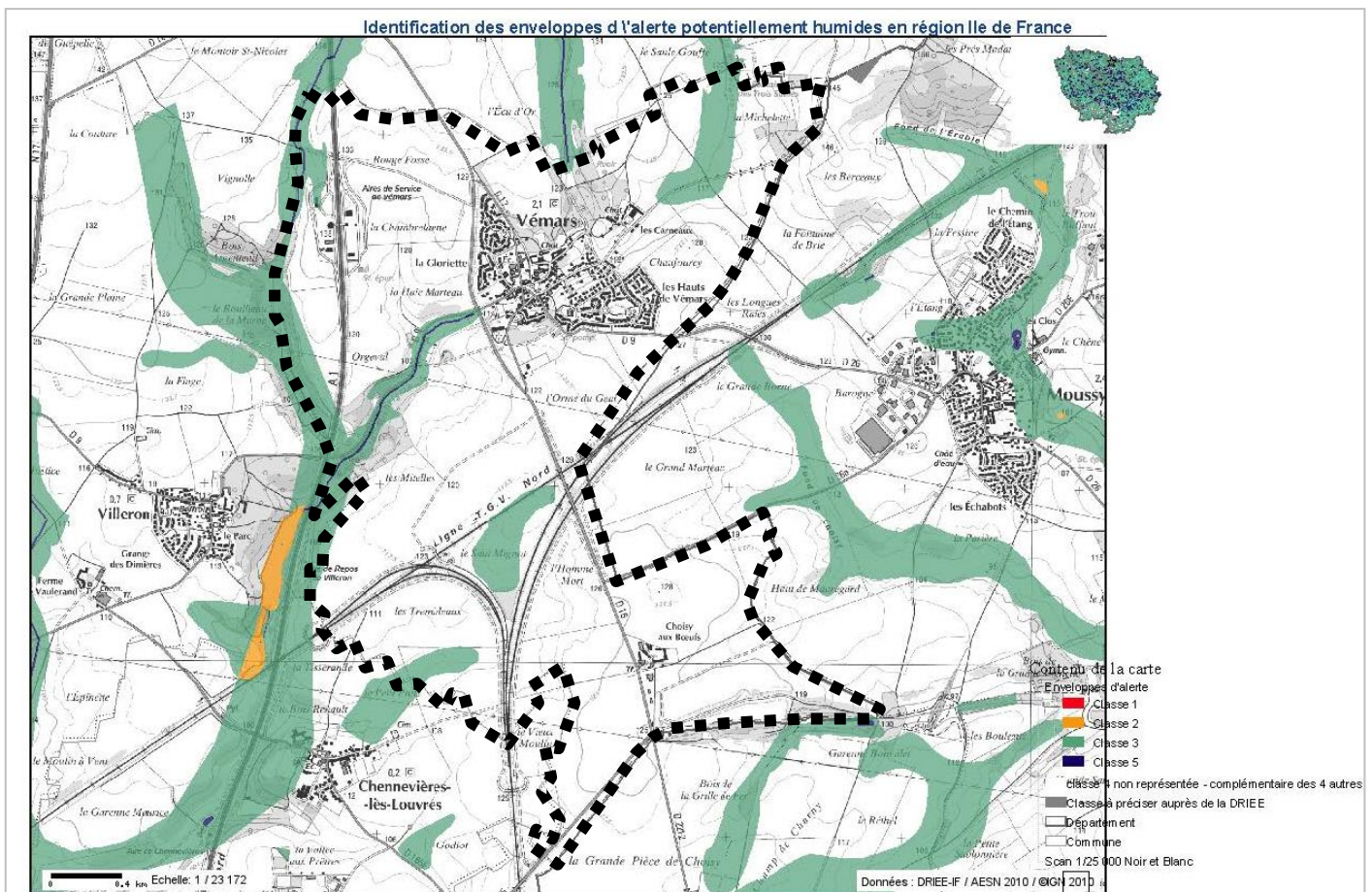
Le document ci-après, issu du module cartographique Cartélie de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, illustre cette absence de reconnaissance environnementale :



↳ Par ailleurs, cet inventaire environnemental doit être complété par le recensement d'éventuelles zones humides, zones qui sont définies à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, comme « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Les zones humides jouent un rôle fondamental dans la régulation du régime des eaux, dans le maintien de la qualité des eaux, et dans la préservation de la diversité biologique.

Sur le territoire de Vémars, les « *enveloppes d'alertes potentiellement humides* » telles que reconnues par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (voir document ci-après), font état de zones de « *classe 3* » (en vert), classe qui correspond à « *une probabilité importante de zones humides mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser* ». Ces espaces concernent pour l'essentiel le vallon du ru de la Michelette, au nord-est et au sud-ouest du bourg.

La zone de « *classe 2* » (en orange), classe qui correspond aux « *zones humides identifiées* », est située en totalité sur le territoire de Villeron, et non sur celui de Vémars.



Classes 1, 2, 3 et 5 des enveloppes d'alerte des zones humides en Île-de-France

Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Île-de-France grâce à une compilation de données existantes et à l'exploitation d'images satellites.- La Classe 1 correspond à la délimitation de zones humides réalisées par des diagnostics de terrain selon des critères et méthodologie décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et ne contient que les informations du CBNBP : Zone humide stricte avec expertise in situ.- La Classe 2 correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté.- La Classe 3 correspond à une probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.- La Classe 4 correspond à une Enveloppe pour laquelle on manque d'informations ou pour laquelle les données existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. L'enveloppe de cette classe est en fait le négatif de la fusion des 4 autres classes. Pour cette raison, la Classe 4 n'est pas présente dans la couche Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France.- La Classe 5 correspond à une Enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau : à la fois les cours d'eau et les plans d'eau extraits et révisés de la BD Carthage et la BDTopo.

DRIEE
ÎLE-DE-FRANCE

↳ Enfin, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du Préfet le 21 octobre 2013.

Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci, et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

Les documents issus du SRCE sont présentés dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport ; ils mettent en évidence, d'une part, les composantes de la trame verte et bleue, et, d'autre part, les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

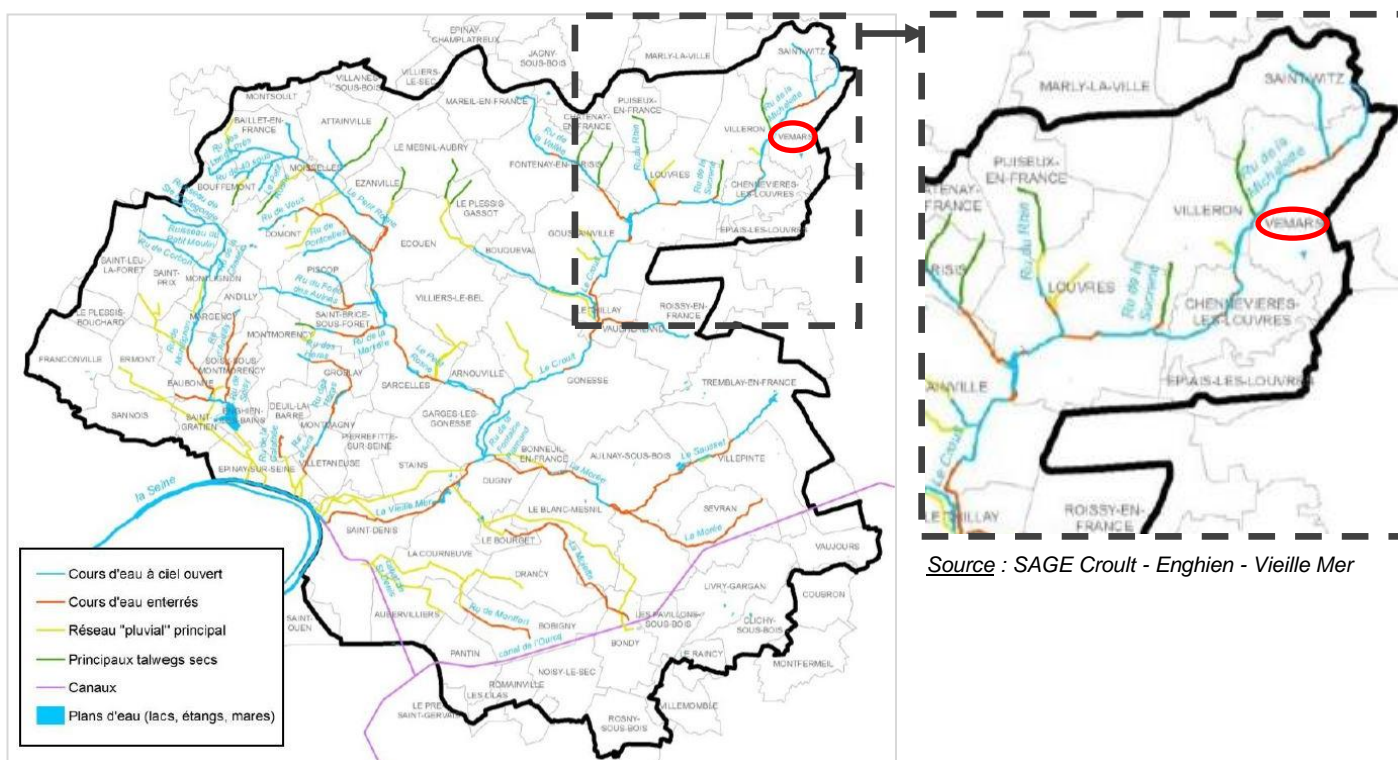
Pour rappel, sur la carte des « composantes », il apparaît que le territoire de Vémars est concerné par un « corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite », à hauteur du fond de vallon de la Michelette. Sur la carte des « objectifs », le territoire de Vémars est concerné par une « connexion multitrames », à hauteur du fond de vallon de la Michelette. Le maintien de la fonctionnalité de ces connexions doit être recherché, notamment afin de ne pas déconnecter certains réservoirs de biodiversité.

1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire communal est traversé par le ru de la Michelette, qui prend sa source dans le « Bois de Mortefontaine » sur le territoire de Saint-Witz. Ce cours d'eau s'écoule en direction du sud-ouest, et se jette dans la rivière du Croult, affluent de la Seine.

Le ru de la Michelette est busé dans la traversée du bourg de Vémars, et il est bétonné à ciel ouvert sur certaines sections (en particulier au sud-ouest du bourg le long de la RD 9).

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par le ru de la Michelette. L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est également exposée dans le chapitre 1-2-2 relatif à la topographie.



1 - 2 - 6 - Géologie

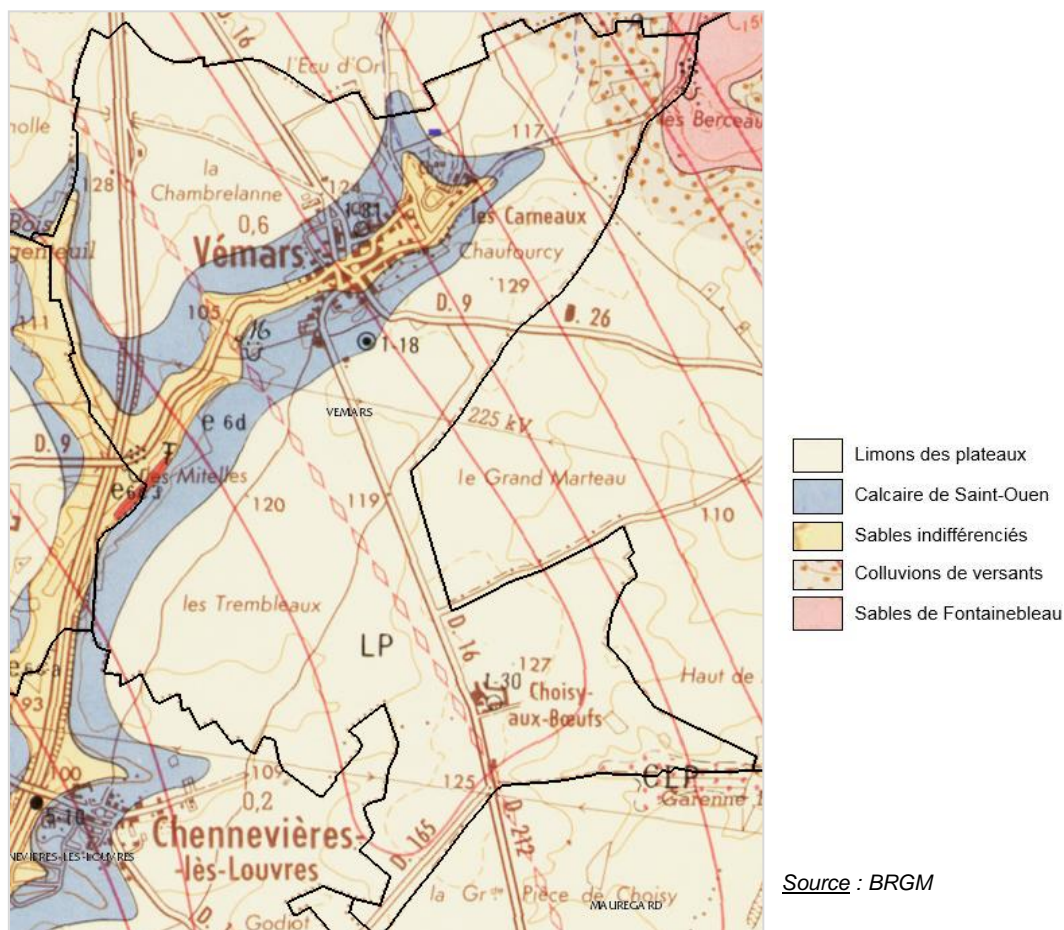
La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

Le domaine géologique est celui du vaste plateau de la plaine de France qui correspond à la surface structurale du Calcaire de Saint-Ouen. Il est caractérisé par des étendues plates, recouvertes d'un limon d'une épaisseur supérieure à 1,50 m où s'est développée une riche agriculture. La commune est située sur le plateau limoneux qui masque les niveaux géologiques. Seul le vallon du ru de la Michelette permet de discerner la couche résistante du calcaire de Saint-Ouen.

La lithologie des formations du sous-sol sur la commune peut être résumée ainsi :

- limons des plateaux, dans le quart nord et la moitié sud du territoire communal,
- calcaire de Saint-Ouen et sables indifférenciés, dans l'espace correspondant au vallon de la Michelette et à la partie agglomérée.

Par ailleurs, à l'extrémité nord-est du territoire communal, apparaissent des sables de Fontainebleau et des colluvions de versants.



1 - 2 - 7 - Climat et air

↳ Le climat :

Le département du Val d'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'ouest à sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La pluviométrie, répartie au cours de l'année, diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans le Val d'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité relative de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Les étés sont doux, et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre). La neige est présente 16 jours par an, dont 8 répartis entre janvier et février. Les orages circulent en moyenne 18 jours par an, dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest, parfois du nord-est (bise) notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

↳ L'air :

Le Val d'Oise bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne par rapport à la moyenne observée en Ile-de-France. Néanmoins, l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre ; les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés ;
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proches des objectifs de qualité ;
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone :

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les capteurs existants font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller ; la pollution par les particules fines fait partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, le Val d'Oise est relativement épargné par comparaison au cœur de l'Ile-de-France.

1 - 2 - 8 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

L'urbanisation sur la commune se décline en deux entités principales :

- le bourg de Vémars, implanté en grande part dans le fond de vallon,
- la zone d'activités « Les Portes de Vémars », implantée dans la partie ouest du territoire communal, et séparée physiquement du bourg par la RD 16.

La commune comprend par ailleurs, dans la partie sud du territoire, le hameau de Choisy-aux-Bœufs.

↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.



La lisière nord du bourg est marquée par la présence d'un parc arboré, partiellement clos de murs.



La lisière sud du bourg est en période de mutation urbaine, dans le cadre de l'extension de l'urbanisation en cours au lieu-dit « La Butte d'Amour » ; la 1^{ère} tranche de l'opération (voir photo n°4 ci-dessous) a été réalisée pour l'essentiel durant les années 2015-2016.



La lisière sud-est du bourg de Vémars est également marquée par cette mutation urbaine liée à l'extension de l'urbanisation au lieu-dit « La Butte d'Amour ».



La lisière Est du bourg a quant à elle vu sa silhouette changer à l'occasion de la réalisation, à la fin des années 2000, d'une opération de lotissement (impasse René Demars et impasse Léonie Lafon).



La lisière ouest du bourg est caractérisée par un rideau végétal qui longe la RD 16, et qui masque l'urbanisation.



S'agissant de la zone d'activités, la forme urbaine est constituée de bâtiments qui présentent une grande volumétrie (surface au sol importante), mais dont le gabarit est limité (hauteur modérée).



Le hameau de Choisy-aux-Bœufs, situé dans la partie sud du territoire communal, est circonscrit dans le paysage par des lisières à dominante végétale.



↳ Entrées de ville

L'étude des entrées de ville a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée nord-ouest depuis la RD 16 est située au niveau de l'intersection entre cet axe et la rue de la mairie ; le mur d'enceinte du parc arboré (parc « Richard ») qualifie cette entrée.



L'entrée sud-ouest depuis la rue Léon Bouchard (via la RD 16) est constituée par une frange du bourg aujourd'hui peu structurée, et sans véritable identité.



L'entrée sud-est par la RD 9 s'effectue dans un contexte où seule la rive droite est urbanisée (lotissement de la rue de la Pointe d'Aumont) ; l'opération en cours au lieu-dit « La Butte d'Amour » modifie actuellement cette perception.



L'entrée Est par la rue François Mauriac s'effectue par une voie au gabarit réduit (voie étroite sans marquage au sol). La présence de haies de part et d'autre de la chaussée, avant l'entrée dans le bourg qui est marquée par la présence des murs en pierre qui bordent le parc du château des Carneaux, renforce le caractère champêtre de cette entrée.



L'entrée nord par la rue du Jeu d'Arc est quant à elle caractérisée par un environnement principalement végétal, associé au mur de clôture qui borde le parc « Richard ».



1 - 2 - 9 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies peut être mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

Dans le bourg de Vémars, la structure principale du réseau de voies est composée de l'axe nord-sud constitué des rues Pierre Curie et Léon Bouchard, et de l'axe est-ouest constitué des rues du Vert Buisson et François Mauriac. Ces voies constituent en effet celles à partir desquelles le bourg s'est développé.

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires, en ce qu'elles complètent la desserte interne du bourg ; c'est le cas en particulier de la rue Pasteur, de l'avenue des Dix Arpents, de l'avenue de la Chambrelanne.

La desserte tertiaire du bourg de Vémars est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui constituent la partie terminale du réseau viaire ; il s'agit pour une grande part de voies en impasse, en particulier au sein des différents lotissements.

De plus, la commune compte plusieurs sentes piétonnes qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements, et de réduire ainsi les distances entre des rues ou des quartiers.

1 - 2 - 10 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg de Vémars, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie (voir ci-après), certaines voies se devinent assez largement. Les sections de rues situées à l'approche de la place de l'Eglise, qui correspondent à la partie la plus ancienne du bourg, ressortent ainsi assez nettement ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie.

Dans cette partie originelle de l'agglomération, une large part des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments (exemple de la rue Charles de Gaulle).

Certains secteurs du bourg complètent cette trame bâtie ancienne, bien que les caractéristiques précédemment décrites (fronts bâtis,...) y soient moins marquées du fait de la présence d'implantations diverses (constructions en retrait,...) ; il s'agit notamment de la rue Pasteur.

Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur le noyau précité, qui correspond à l'armature ancienne du bourg de Vémars. La part du bâti ancien s'est toutefois réduite, en particulier dans le cadre d'un important renouvellement urbain dans le centre-bourg, entre la rue Pierre Curie et la rue Charles de Gaulle.



La trame bâtie est par ailleurs constituée de lotissements organisés de part et d'autre d'une artère principale ; c'est le cas de l'avenue de la Chambrelanne dans la partie nord-ouest du bourg, et de l'avenue des Dix Arpents dans sa partie sud-est.

Ces secteurs pavillonnaires, où les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond pour l'essentiel à l'urbanisation observée dans la partie Est du bourg (rue François Mauriac, et impasses Léonie Lafon, René Demars, et Edouard Leven), et plus secondairement dans quelques opérations à l'exemple de la rue du 19 mars 1962 prenant accès sur la rue Léon Bouchard.

Certains secteurs du bourg présentent une trame bâtie plus disloquée et moins lisible, en particulier dans les rues Pasteur, Jules Le Maguer, et de l'Echelette, où se mêlent des implantations bâties moins homogènes (mixité des implantations et des typologies).

Par ailleurs, la trame bâtie est complétée par l'existence de bâtiments dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit, au sein du bourg, des immeubles d'habitat collectif et des principaux équipements publics.

De plus, dans la zone d'activités des Portes de Vémars, les constructions sont grandes consommatrices d'espace, et plus particulièrement trois bâtiments logistiques aux très grandes dimensions.

↳ **Hauteur du bâti**

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions. Cependant, compte tenu du mode de développement du bourg (urbanisation en fond de vallon mais aussi sur le versant), la hauteur du bâti doit être nuancée. En effet, certaines constructions basses mais implantées sur des terrains exposés, peuvent avoir une volumétrie perçue plus importante que des constructions plus hautes mais implantées en fond de vallon.

Un relevé des gabarits des différentes constructions permet de distinguer les constructions à usage d'habitat collectif, dont certaines présentent une hauteur supérieure au bâti environnant ; c'est le cas des opérations de renouvellement urbain en centre-bourg (rez-de-chaussée + 2 étages pour certaines constructions).

Par ailleurs, les constructions anciennes sont le plus souvent édifiées sur deux niveaux (R + 1), de même que certaines opérations d'habitat individuel groupé, alors que les constructions de type pavillonnaire correspondent généralement à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non).

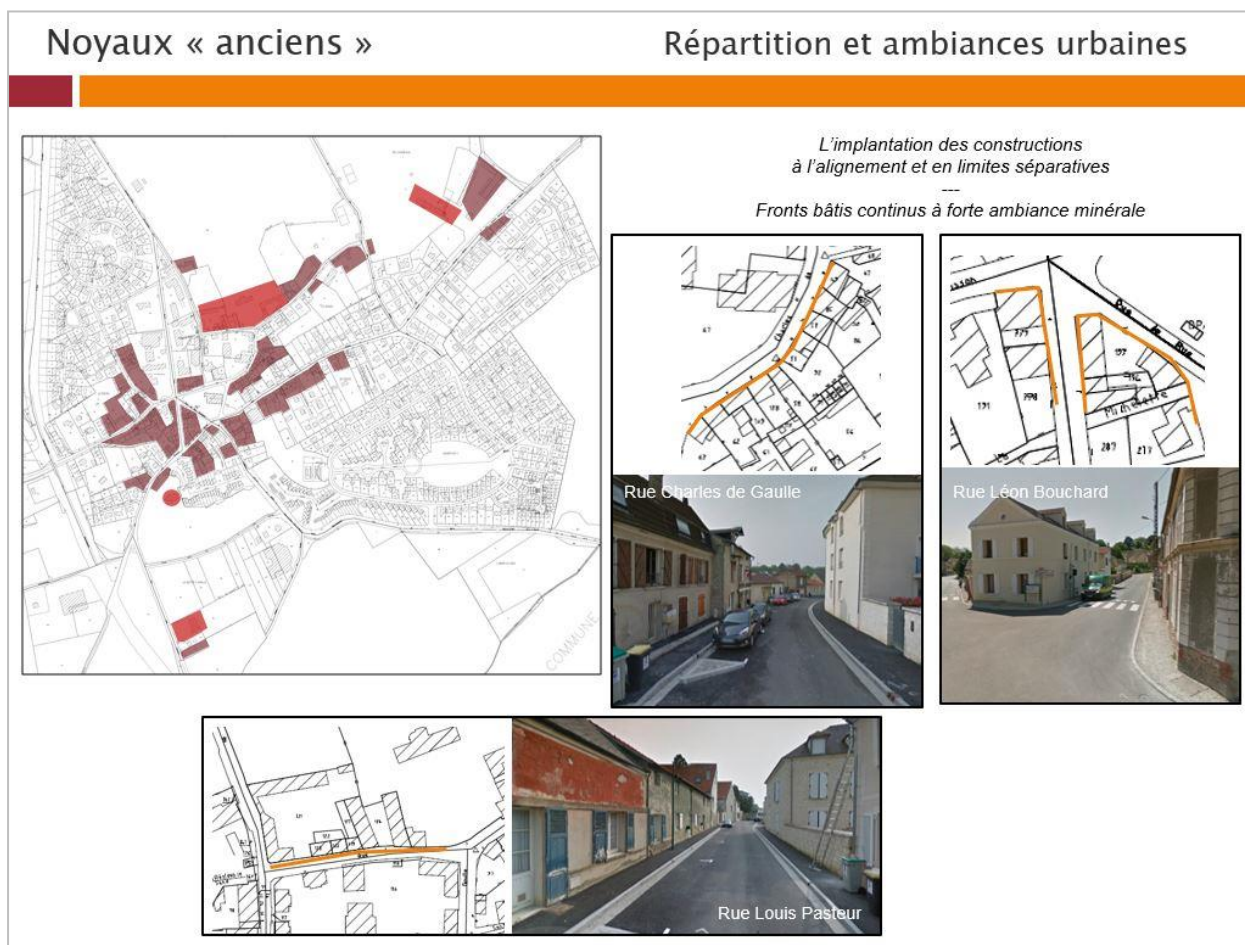
↳ **Typologie du bâti**

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

🔗 Le bâti ancien implanté à l'alignement :

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans la rue de la Croix Boissée et la rue Charles de Gaulle, et sur quelques sections des rues adjacentes à la place de l'Eglise (rue Léon Bouchard, rue François Mauriac, rue du Vert Buisson).

Dans ces parties anciennes, formées par les rues (ou parties de rues) mentionnées ci-avant, le bâti ancien à l'alignement constitue par endroits des fronts bâtis continus. La voie y est structurée par les constructions qui sont implantées à l'alignement sur rue, soit par la façade, soit par un pignon. De plus, les constructions sont contiguës à une limite séparative, voire aux deux.



S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement composé de pierre, et le plus souvent d'enduits ton pierre. Les toitures sont quant à elles pour l'essentiel constituées de tuiles plates et de tuiles mécaniques.

🔗 Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du bourg de Vémars. Les constructions anciennes en retrait sont recensées dans les rues précédemment citées s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement, et sont observées également dans la rue Pasteur, et dans un autre registre dans le hameau de Choisy-aux-Boeufs.

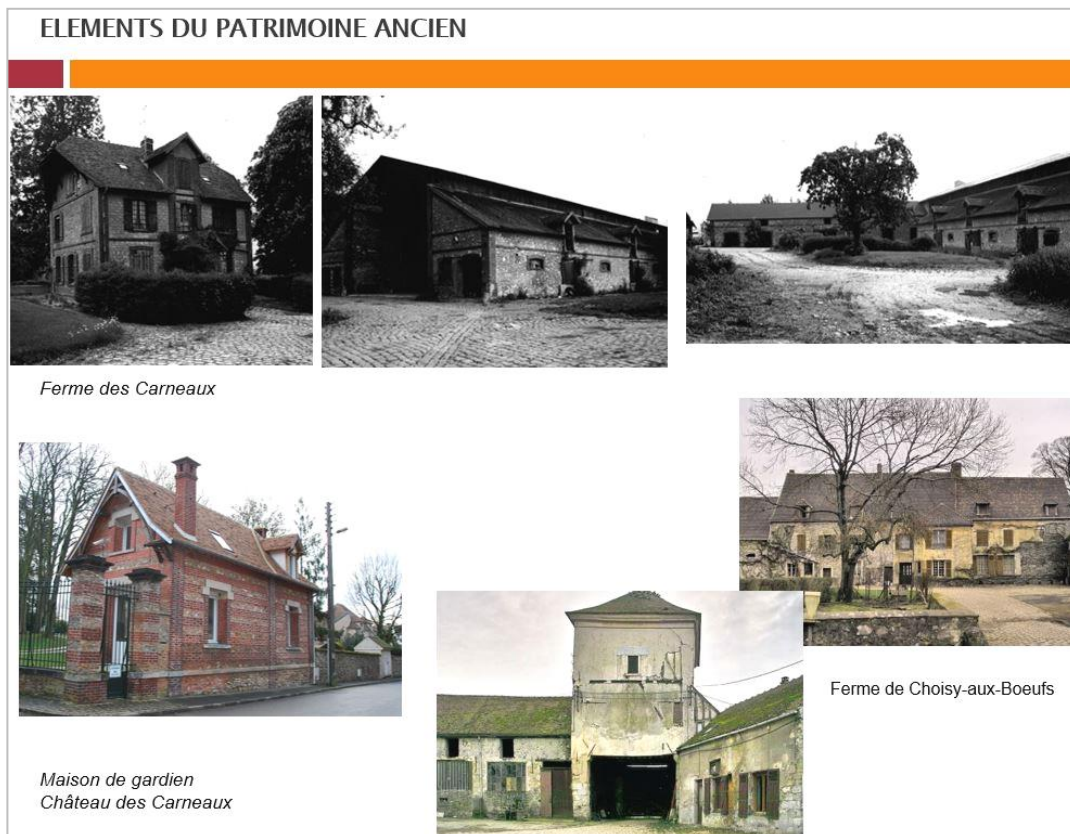
Certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre. Quelques constructions présentent en effet un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel, et le bâti récent à l'aspect contemporain.

Le bâti ancien en retrait est construit principalement en pierre, mais les façades sont le plus souvent couvertes d'enduits ton pierre. Les toitures sont là aussi le plus souvent en tuiles, mais parfois en ardoises.

Noyaux « anciens »	Typologie des constructions
	<p data-bbox="901 593 1308 616"><i>Les anciens corps de ferme et/ou dépendances</i></p>  
<p data-bbox="279 1019 422 1041"><i>La maison rurale</i></p>  	<p data-bbox="909 1041 1005 1064"><i>La longère</i></p>  
<p data-bbox="295 1344 446 1366"><i>La maison de ville</i></p>    	
<p data-bbox="678 1635 869 1657"><i>Châteaux et demeures</i></p> <p data-bbox="311 1691 462 1713"><i>Château de la Motte</i></p>   <p data-bbox="1173 1825 1348 1848"><i>Château des Cameaux</i></p>  <p data-bbox="861 2049 1005 2072"><i>Rue Louis Pasteur</i></p>	

Comme illustré ci-avant, le bâti communal comprend plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, au premier rang desquels le château de la Motte au centre du bourg (ancienne demeure de François Mauriac qui accueille aujourd'hui la mairie), le château des Carneaux dans la partie Est du bourg (qui accueille les bureaux de la société BHS), ou un bâtiment en retrait situé rue Pasteur.

La ferme des Carneaux et la ferme de Choisy-aux-Bœufs (pour partie) complètent le bâti patrimonial.

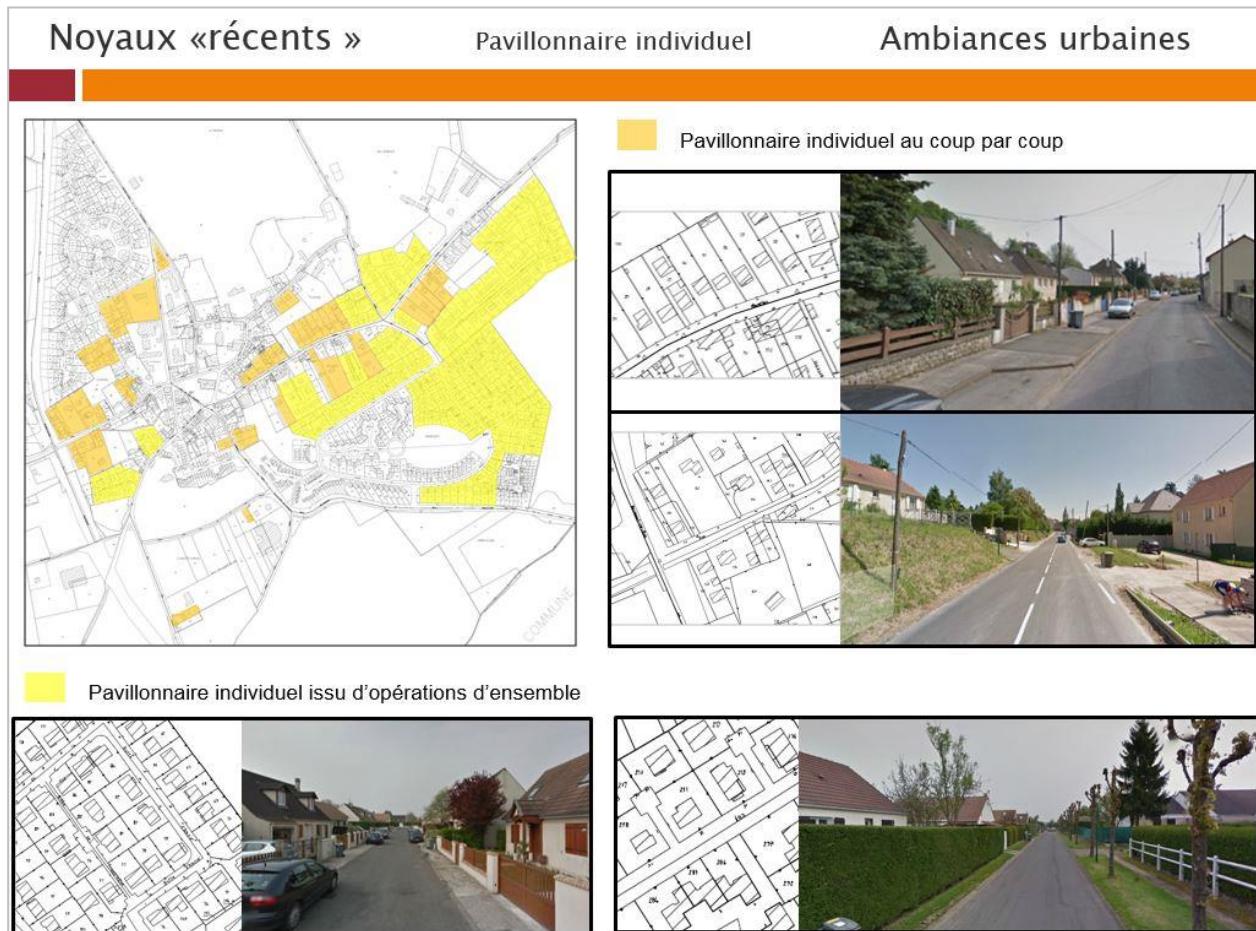


Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont généralement constituées de murs ou de murets, et de grilles métalliques. L'étude des éléments constitutifs du bâti ancien est complétée par le recensement de plusieurs murs d'importance, en particulier dans la rue Pasteur et la rue du Jeu d'Arc (prolongement de la rue du Gué Malaye).



🔗 Le bâti de type pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation, soit par comblement de vides, soit par opérations de lotissements. Ces secteurs pavillonnaires correspondent ainsi principalement à la partie Est du bourg (rue François Mauriac, impasse René Demars,...).



Les constructions existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles du bâti pavillonnaire. Les constructions sont implantées généralement au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et souvent en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Une évolution des modules pavillonnaires, durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol des années 1960-1970 jusqu'aux dernières constructions des années 2000. Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des chassis de toit basculants, à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »), ou à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »).

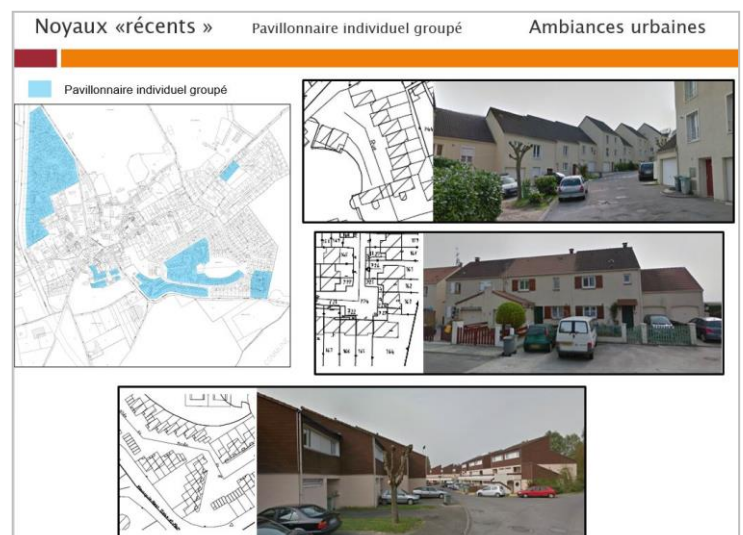
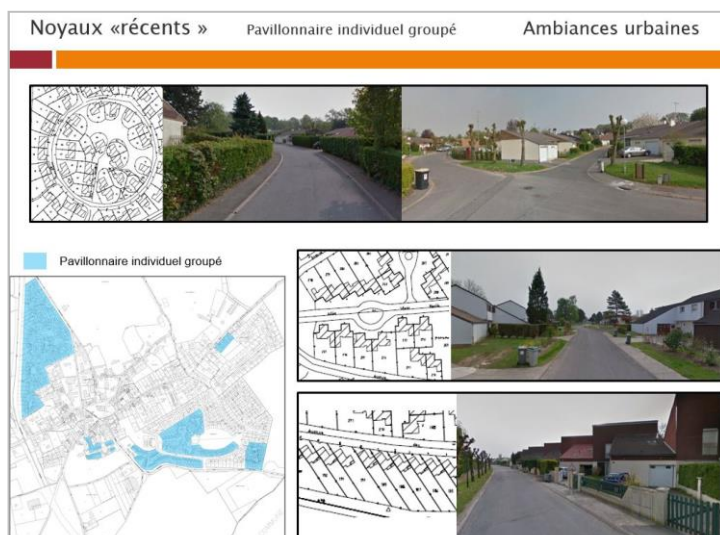
Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, ou une palissade surmontant un muret de soubassement.



↳ L'habitat individuel groupé :

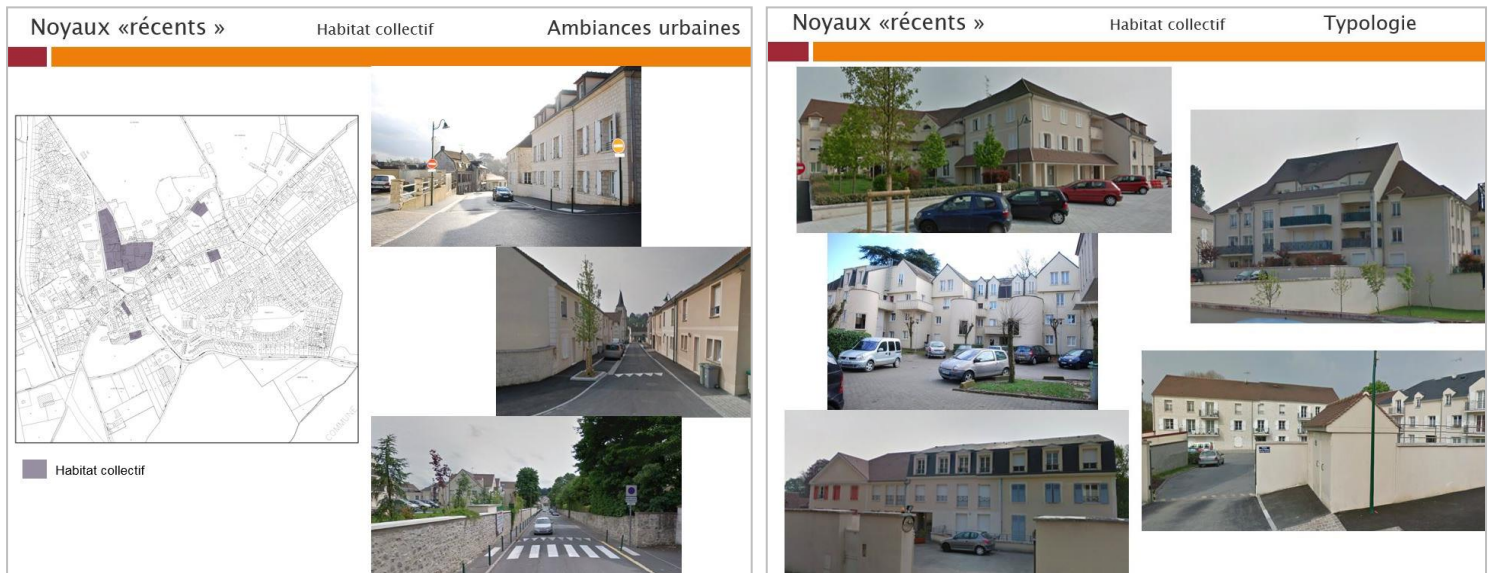
Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti. L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif.

Plusieurs exemples de constructions d'habitat individuel groupé ponctuent le tissu bâti ; certaines correspondent à des maisons jumelées (avenue de la Chambrelanne par exemple), tandis que d'autres correspondent à un habitat « en bande » (allée du Vieux Moulin, allée du Moulin du Bois, et rue Louise Michel par exemple).



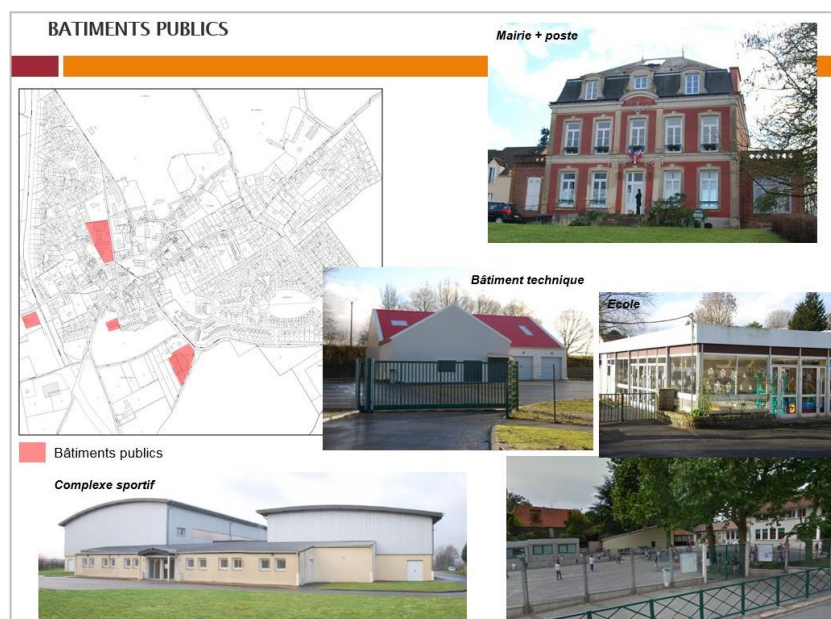
↳ L'habitat collectif :

Le bourg de Vémars compte plusieurs immeubles d'habitat collectif, dont ceux qui ont été réalisés dans le cadre du renouvellement urbain du centre-bourg (entre la rue Pierre Curie et la rue Charles de Gaulle). Il est souligné que l'habitat collectif sur la commune offre des caractéristiques architecturales proches du bâti traditionnel (pente de toit, couverture en tuiles ou en ardoises, rappels de pierre en façade par l'utilisation d'enduits différents,...). Les immeubles présents dans le bourg de Vémars ne présentent pas de volume cubique avec toiture-terrasse.



↳ Les bâtiments publics :

Certains équipements publics de la commune sont implantés dans des bâtiments anciens, c'est le cas de la mairie et de l'agence postale dans le château de la Motte (ancienne demeure de François Mauriac). Les autres équipements publics de la commune sont aménagés dans des constructions plus récentes dont l'architecture est usuelle pour ce type d'équipements ; il en est ainsi des écoles et du complexe sportif notamment.



↳ Le bâti à usage commercial et les vitrines commerciales :

Le bâti à usage commercial constitue une typologie spécifique, représentée en particulier par la supérette située dans la rue François Mauriac (bâtiment en bardage blanc).

Le bourg de Vémars accueille également quelques commerces et services implantés au rez-de-chaussée de constructions anciennes, notamment la brasserie qui borde la place de l'Eglise ; ces commerces se distinguent par leurs enseignes en façade.



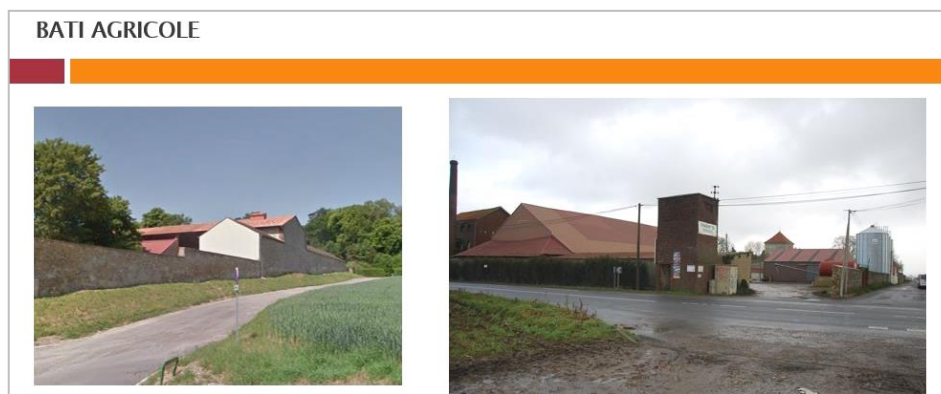
↳ Le bâti à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt :

Les bâtiments à vocation d'activités sont représentés pour l'essentiel par ceux existants dans la zone d'activités des Portes de Vémars ; les bâtiments sont constitués de bardages, la plupart de teinte foncée (gamme de gris, ardoise,...) modérant ainsi leur portée visuelle.



↳ Le bâti à usage agricole :

Le bâti à usage agricole est composé de bâtiments anciens correspondant à des corps de ferme (bâtiments en pierre), ou à des hangars agricoles (structure métallique et toit de tôles). La ferme des Carneaux dans la partie Est du bourg, et la ferme de Choisy-aux-Bœufs dans la partie sud du territoire, en constituent les principaux exemples.



1 - 2 - 11 - Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

↳ Développement urbain :

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune (secteurs de constructions anciennes précédemment évoqués). La configuration du village de Vémars en 1945 reposait alors sur une ossature structurée autour de la place de l'Eglise, et sur quelques noyaux anciens (ferme des Carneaux, ferme de Choisy-aux-Bœufs).

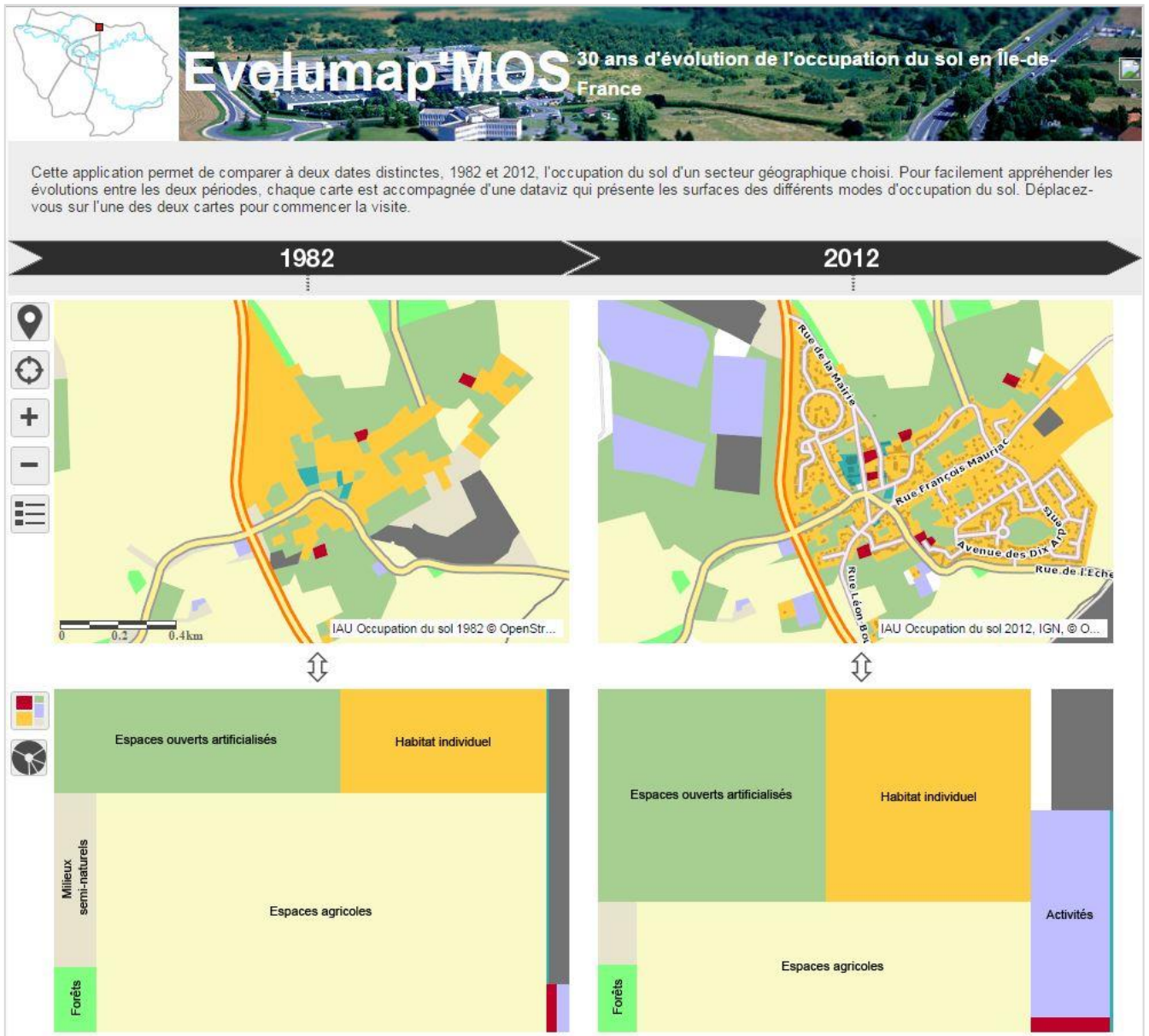
Les situations suivantes permettent de visualiser le mode de développement de la commune et sa progression jusqu'à la période actuelle. Le développement du bourg de Vémars s'est opéré en grande partie par une urbanisation de type lotissements, en particulier dans la décennie 1980.

Dans les années 1990 et 2000, le bourg de Vémars s'est aussi étoffé en particulier dans sa frange Est (rue François Mauriac, impasse René Demars,...), mais il s'est aussi densifié par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-bourg (entre la rue Pierre Curie et la rue Charles de Gaulle).

La fin des années 2000 a par ailleurs été marquée par la création de la zone d'activités des Portes de Vémars, positionnée entre l'aire d'autoroute et le bourg.

Enfin, la période actuelle est marquée par une extension de l'urbanisation en lisière sud du bourg, au lieu-dit « La Butte d'Amour » ; la 1^{ère} tranche de l'opération a été réalisée pour l'essentiel durant les années 2015-2016.

Le document ci-après complète ces propos :



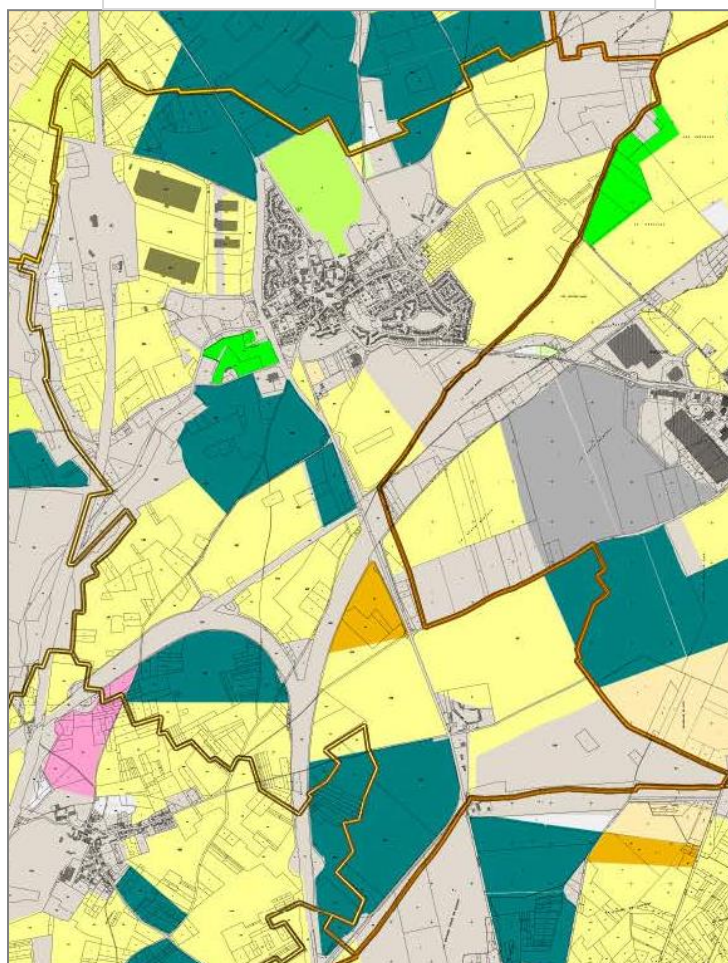
↳ Consommation d'espace :

S'agissant de la consommation des espaces agricoles dans la période récente, l'évolution de la surface agricole utilisée (SAU telle que chiffrée dans le Recensement Général Agricole) fait état d'une diminution de 87 ha entre 2000 et 2010.

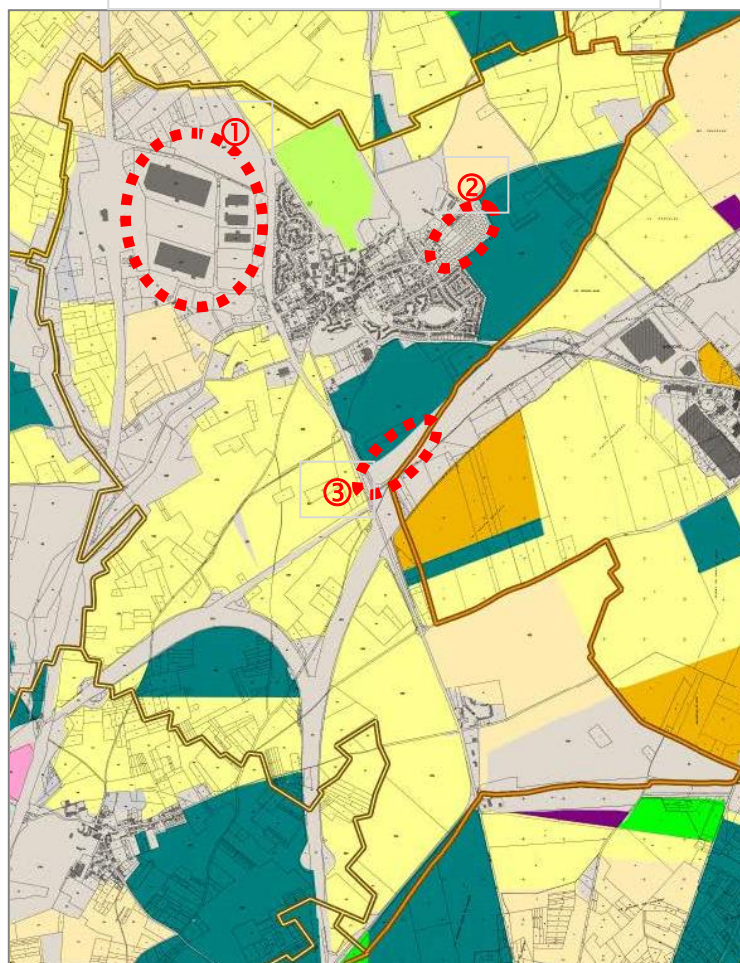
Cette consommation d'espaces agricoles, qui s'avère très importante sur le territoire de Vémars, a été occasionnée conjointement par le développement de la zone d'activités économiques situées entre l'Autoroute A1 et le bourg (① sur le plan ci-après), par le développement résidentiel à l'extrémité Est du bourg (② sur le plan), et par la création d'un vaste merlon paysager en bordure de la LGV (③ sur le plan).

Cette perte d'espaces agricoles au profit des infrastructures et de l'urbanisation s'illustre comme suit (source : Géoportail) :

Registre parcellaire graphique 2007

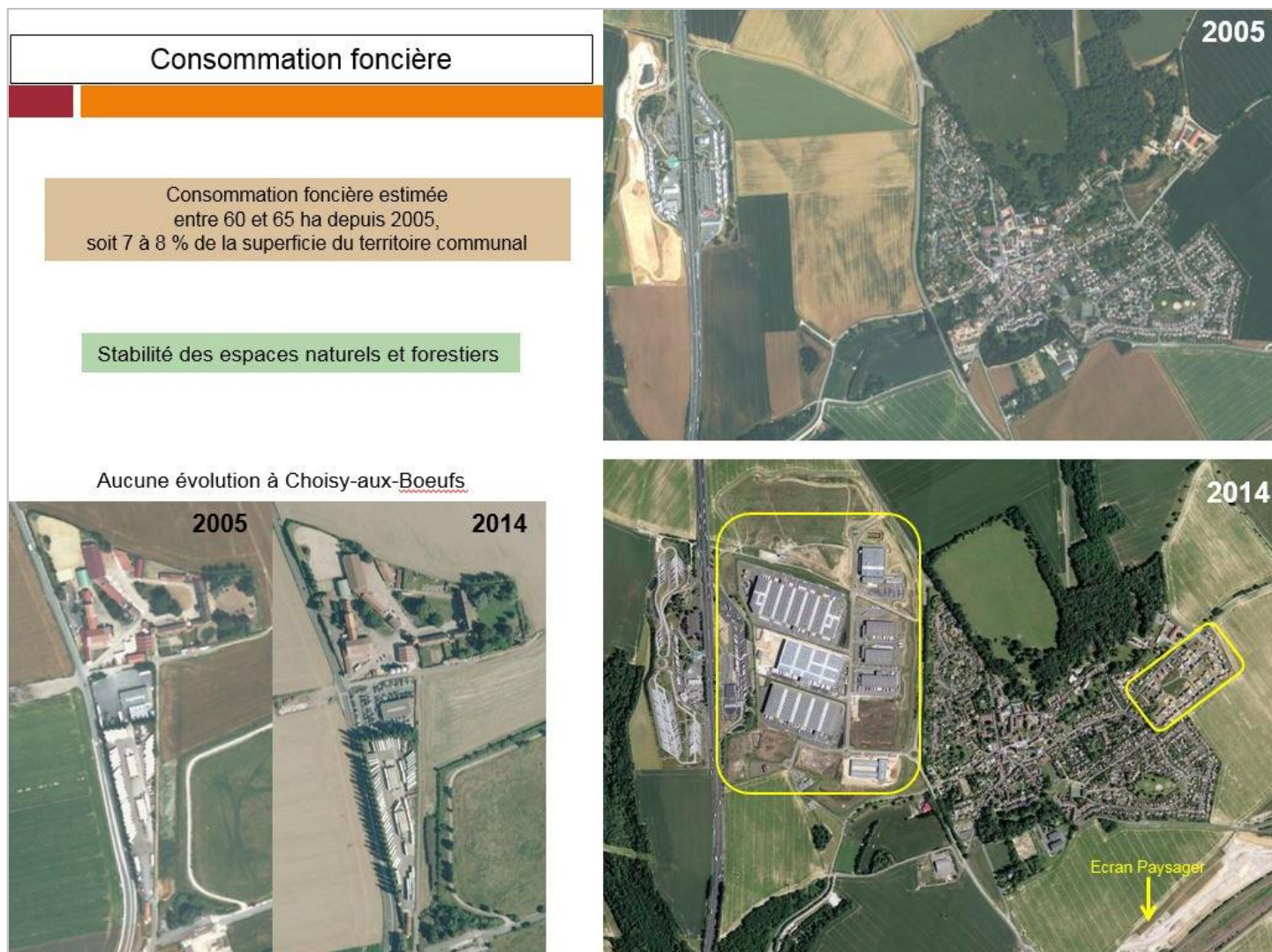


Registre parcellaire graphique 2012



De plus, l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des principales opérations réalisées sur la commune dans les dix dernières années est synthétisée ci-après :

Opération	Localisation	Superficie consommée	Type d'espace consommé	Programme de construction	Densité moyenne
① Zone d'activités « Les Portes de Vémars »	Entre l'A1 et le bourg de Vémars	± 45 ha	Terres agricoles	Bâtiments logistiques d'environ 130 000 m ²	± 3 000 m ² d'activités / ha
② Lotissement « rue Mauriac et impasses Lafon/Demars »	En frange Est du bourg	± 5 ha 50	Terres agricoles	62 logements en habitat individuel	± 12 logements / ha
③ Merlon paysager en bordure de la LGV	En limite Est du territoire communal	± 12 ha	Terres agricoles	Merlon paysager et anti-bruit	/



1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut notamment être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

Il est rappelé que l'étude du paysage et de la forme urbaine avait mis en évidence la prégnance de grands parcs arborés, dont l'un est public (parc derrière la mairie), et d'autres sont privés (parc « Richard » et parc « des Carneaux »).

Au sein de la partie agglomérée, les principaux éléments végétaux correspondent à des îlots herbeux qui sont des espaces publics récréatifs.



↳ Espaces publics

La commune comprend ainsi des espaces publics végétalisés, au premier rang desquels figurent la plaine de jeux située entre la rue de l'Echelette et l'avenue des Dix Arpents, et l'esplanade enherbée située au cœur du lotissement « sud-est ».



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale ; ils sont exposés dans les chapitres 1.1.4. et 1.1.5. du présent rapport.

Il ressort de l'analyse des principaux équipements et services (voir carte « dynamique urbaine » ci-après) que la centralité au sein du bourg s'identifie aux abords de la place de l'Eglise, du fait du positionnement des commerces et services de proximité dans ce secteur.

La localisation actuelle du groupe scolaire dans ce même secteur conforte ce caractère central, centralité à laquelle la mairie échappe quelque peu (en partie haute de la rue Léon Bouchard).

Il est rappelé que la Municipalité projette la construction d'un nouveau pôle scolaire, comprenant une école maternelle et une école primaire ; ces nouveaux équipements sont attendus sur les hauts de Vémars, à l'arrière du complexe sportif. L'objectif serait de rationaliser et de compléter les équipements scolaires, et de faciliter les déplacements induits.

Par ailleurs, la commune compte sur son territoire la zone d'activités « Les Portes de Vémars », implantée entre l'autoroute A1 et le bourg de Vémars. Cette zone d'activités comprend le parc d'activités « Prologis », qui accueille notamment Chanel, Exacompta, Norbert Dentressangle, Dachser,... Cette zone d'activités est aujourd'hui tournée principalement vers l'activité logistique.

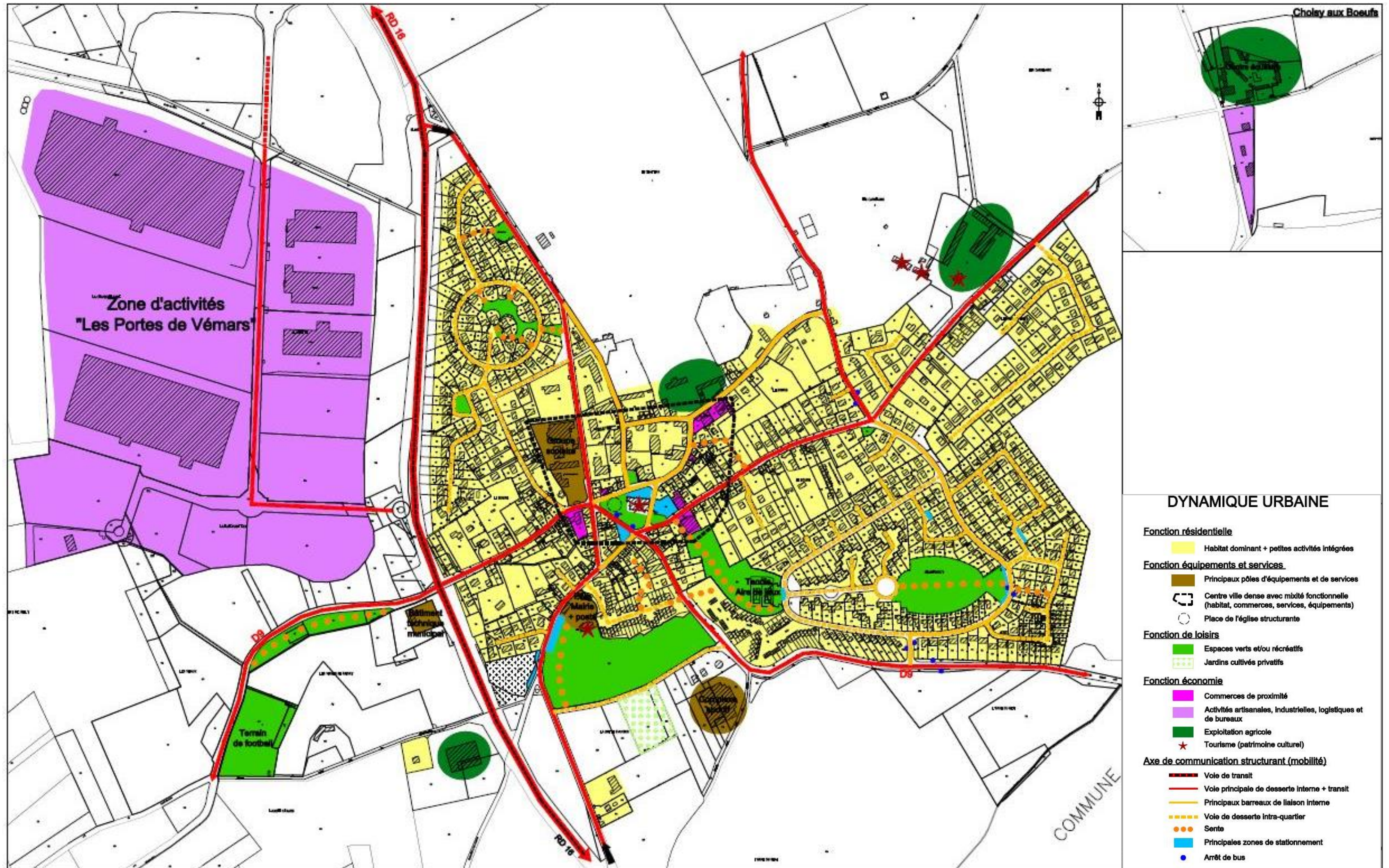
Eu égard à sa situation géographique en frange nord de la région parisienne, la commune de Vémars appartient plus largement au bassin de vie et au bassin d'emploi francilien, et plus particulièrement à celui de Roissy dont l'attractivité est très forte.

↳ Déplacements et accessibilité routière

La desserte routière de Vémars est assurée par l'Autoroute A1 qui présente un échangeur complet à proximité immédiate de la commune, à 2 km au nord-ouest du bourg (échangeur qui est situé sur le territoire de Saint-Witz). D'après un comptage effectué en 2010, l'A1 supportait un trafic de 97 200 véhicules/jour, dont 16 % de poids lourds.

La desserte du bourg de Vémars est principalement constituée par la RD 16, d'axe nord-sud. D'après un comptage effectué en 2007, la RD 16 supportait un trafic de 7 400 véhicules/jour.

La RD 9, d'axe est-ouest, complète le réseau routier départemental (voie qui se prolonge dans le département de la Seine-et-Marne par la RD 26). D'après un comptage effectué en 2008, la RD 9 supportait un trafic de 2 150 véhicules/jour.



↳ Migrations domicile-travail

Migrations alternantes

En 2012, 91,1 % des actifs résidant à Vémars (soit 1 019 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Vémars	Part
Vémars	100	8,9 %
Autres communes du Val d'Oise	464	41,5 %
Autres communes de la région Ile-de-France	494	44,1 %
Communes extérieures à la région Ile-de-France	61	5,5 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Vémars et n'y travaillant pas, une très large majorité exerce leur activité professionnelle dans la région Ile-de-France, dont environ la moitié dans le département du Val d'Oise. Le pôle de Roissy (aéroport, activités connexes, activités logistiques,...) constitue le bassin d'emploi principal.

Par ailleurs, sur les 474 emplois qui étaient fournis sur la commune de Vémars en 2012, 374 (soit 78,9 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	17	1,5 %
Marche à pied	30	2,7 %
Deux-roues	27	2,4 %
Voiture, camion,...	864	77,2 %
Transports en commun	181	16,2 %
Ensemble	1 119	

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est largement majoritaire dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail) ; la part modale des transports en commun est toutefois significative (environ 16 %).

↳ **Transports collectifs**

La commune n'est pas desservie par un réseau de transports urbains. En revanche, elle est desservie par des lignes de car interurbaines gérées par le Conseil Départemental du Val d'Oise, et exploitées par la société « Les Courriers de l'Île-de-France » (CIF).

Vémars est ainsi desservie par :

- la ligne 95-01 qui relie la gare RER de Roissy-pôle à la gare SNCF de Luzarches, avec 5 arrêts à Vémars (Mauriac, Mitelles, Dix Arpents, Centre, Choisy-aux-Bœufs),
- la ligne 702 qui relie la gare RER de Roissy-pôle à la gare RER de Louvres, avec 2 arrêts à Vémars (Dix Arpents, Centre).

Des lignes dédiées aux établissements scolaires complètent cette desserte :

- la ligne 749b qui dessert l'Institut Saint-Dominique à Mortefontaine, avec 3 arrêts à Vémars (Mauriac, Mitelles, Dix Arpents),
- la ligne R109 qui dessert l'Institut Saint-Dominique à Mortefontaine, avec 4 arrêts à Vémars (Mauriac, Mitelles, Dix Arpents, Centre),
- la ligne R111 qui dessert le collège François Mauriac à Louvres, avec 3 arrêts à Vémars (Mitelles, Dix Arpents, Centre).

De plus, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France développe un service de transport à la demande « Mobil'R ».

Un autre service de transport à la demande « FILEO » est par ailleurs proposé aux personnes travaillant sur la plateforme de Roissy - Charles de Gaulle, sans desservir toutefois directement la commune de Vémars.

↳ **Stationnement**

L'offre de stationnement dans le bourg de Vémars est principalement constituée des parkings situés aux abords de l'église :

- une vingtaine de places en rive nord de l'église (parking rue Charles de Gaulle),
- une vingtaine de places en rive Est de l'église (parking rue François Mauriac),
- une quinzaine de places en rive sud-ouest de l'église (parking situé à l'angle de la rue de l'Echelette et de la rue de la Croix Boissée).

A ces parkings s'ajoutent des places de stationnement sur chaussée, le long de certaines voies publiques, en particulier dans la rue François Mauriac. Le stationnement y est d'une manière générale bien structuré (lisibilité de l'espace public, matérialisation des places,...).

↳ Chemins de randonnée

La commune n'est pas traversée par un chemin de Grande Randonnée (GR).

En revanche, des itinéraires sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) adopté par le Conseil Départemental :

P.D.I.P.R 2006			Vémars
chemins inscrits et chemins non inscrits inclus dans un itinéraire			
Repère	Numero cadastral	Nom du chemin	Inscrit PDIPR
02	CR02	dit chemin du Bois	oui
04	CR04	de Chemeviève-lès-Louvres	oui
05	CR05	de Saint-Germain	oui
06	CR06	de la Croix du Bois	oui
09	CGC09	de Mériel à Moussy-le-Neuf	oui
12	CR12	de Plailly	oui
01	CV001	de Vémars à Plailly	oui
16	CGC16	de Beaumont-sur-Oise à Mesnil-Amelot	oui
17	D17		non
C2	CV02		oui
CR	CR09		non
FM		Rue François Mauriac	non
PC		Rue Pierre Curie	non
PL		rue Louis Pasteur	oui
RG		rue du Général de Gaulle	oui
RJ		rue du Jeu d'Arc	oui
X1			non
13	CR13	avenue Houidiarde	oui

Par ailleurs, dans le cadre du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables, un aménagement est projeté sur la RD 9.

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

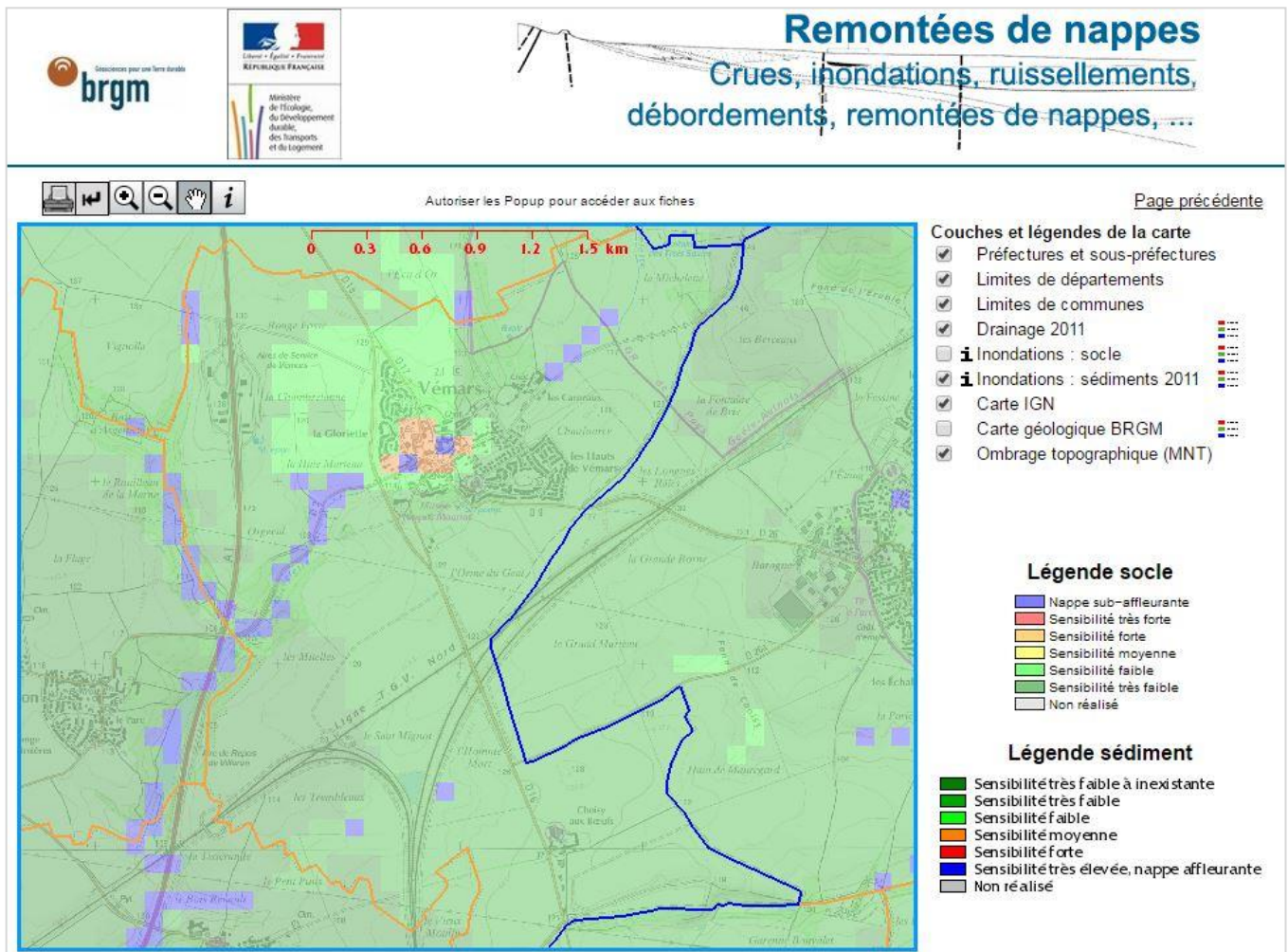
Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

↳ Les contraintes naturelles

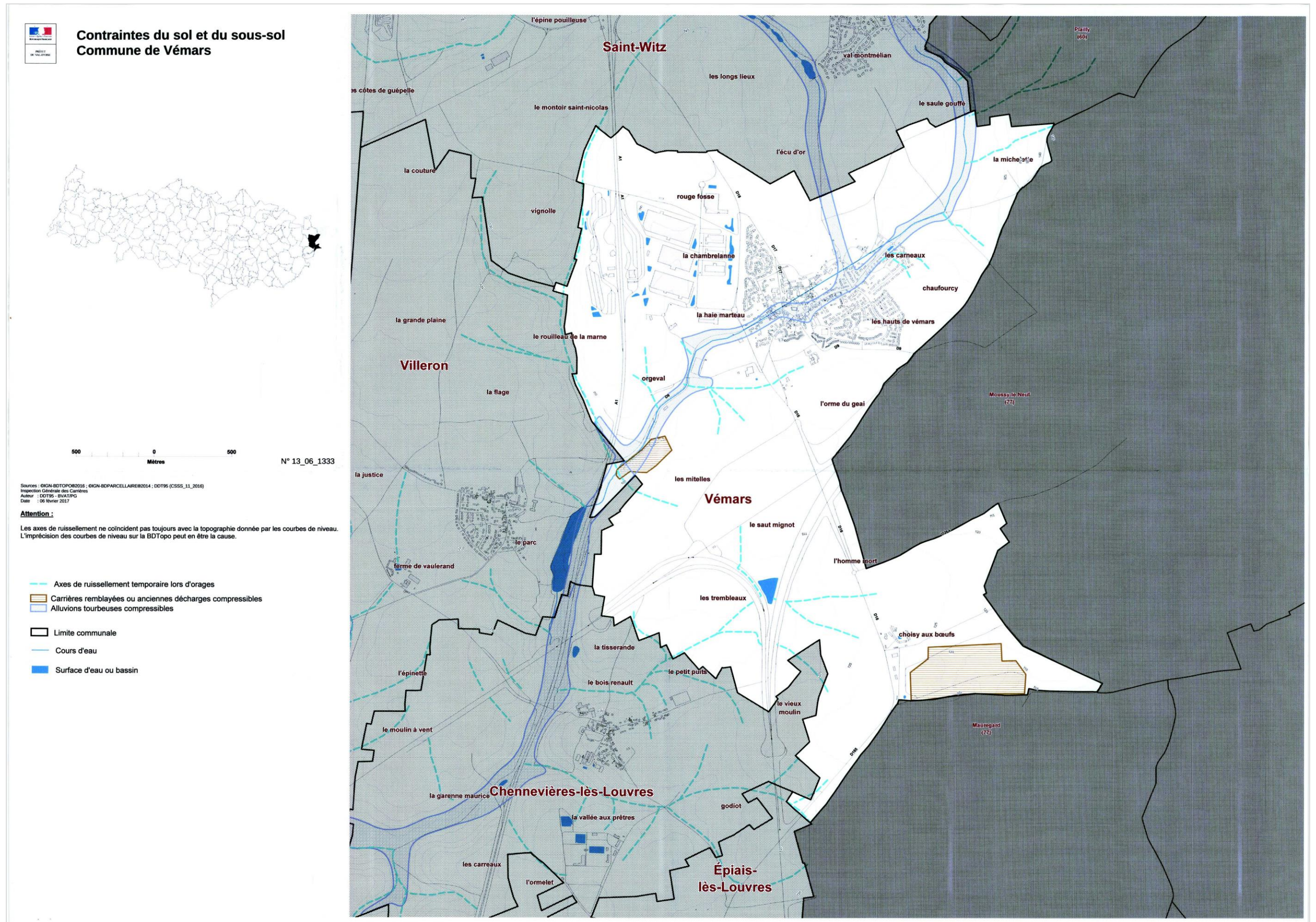
La commune n'est que très peu concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels).

Par ailleurs, les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie). Il est rappelé qu'un programme de travaux, initié par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne, en concertation avec la Commune, s'est traduit en 2015 par la réalisation d'aménagements sur la route de Plailly afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Les objectifs étaient de collecter et maîtriser les eaux de ruissellement, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les dépôts de sédiments dans les fossés ; pour cela, près d'1 km de fossés ont été réaménagés.

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données issues du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), en particulier s'agissant de l'aléa de remontées de nappe. Il apparaît que la commune de Vémars est soumise à un aléa fort dans le fond de vallon de la Michelette qui traverse la commune selon un axe nord-est / sud-ouest.



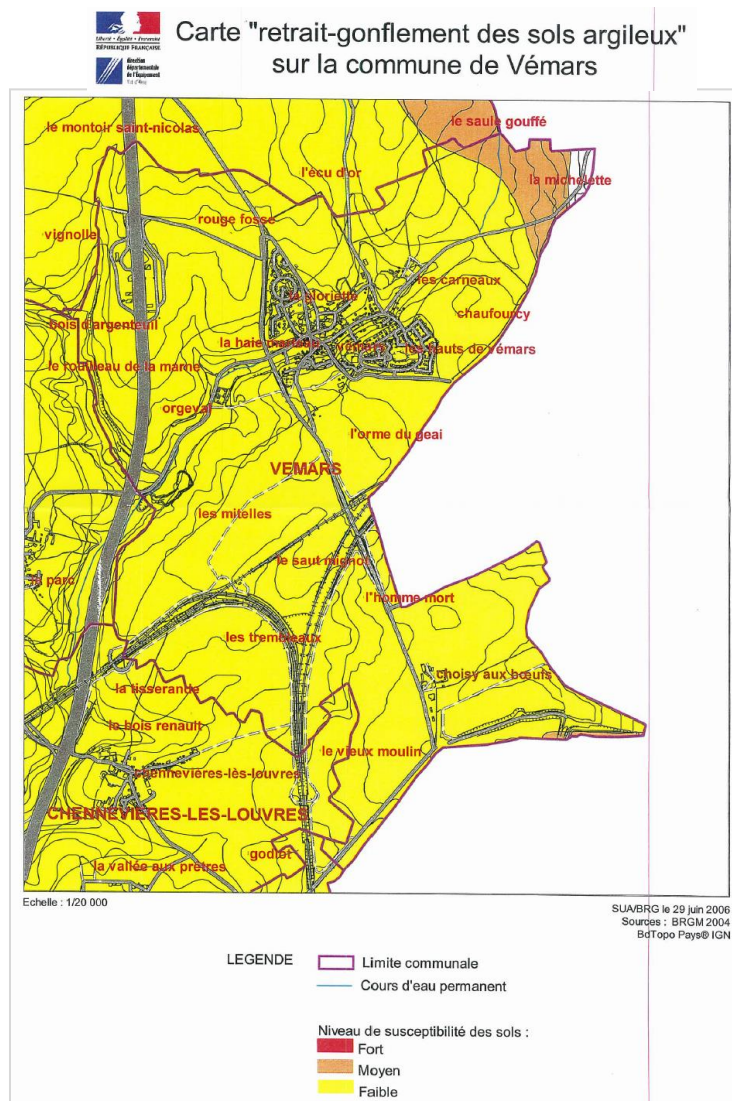
De plus, la commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles, qui correspondent pour l'essentiel aux secteurs concernés par la présence d'une nappe sub-affleurante mentionnés ci-avant. La présence de deux zones de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles est aussi signalée. Ces informations figurent sur la cartographie ci-après établie par les services de l'Etat.



Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1983, 1995, 1999 et 2000.

La commune n'est pas concernée un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

La connaissance des risques est complétée par des informations relatives à l'aléa « retrait-gonflement des sols argileux », pour lequel le niveau de susceptibilité des sols est reconnu comme faible sur la majeure partie du territoire de Vémars comme l'indique le document ci-dessous. Seule l'extrémité nord-est du territoire communal est concernée par un « aléa moyen », espace qui est situé à l'écart de l'urbanisation.

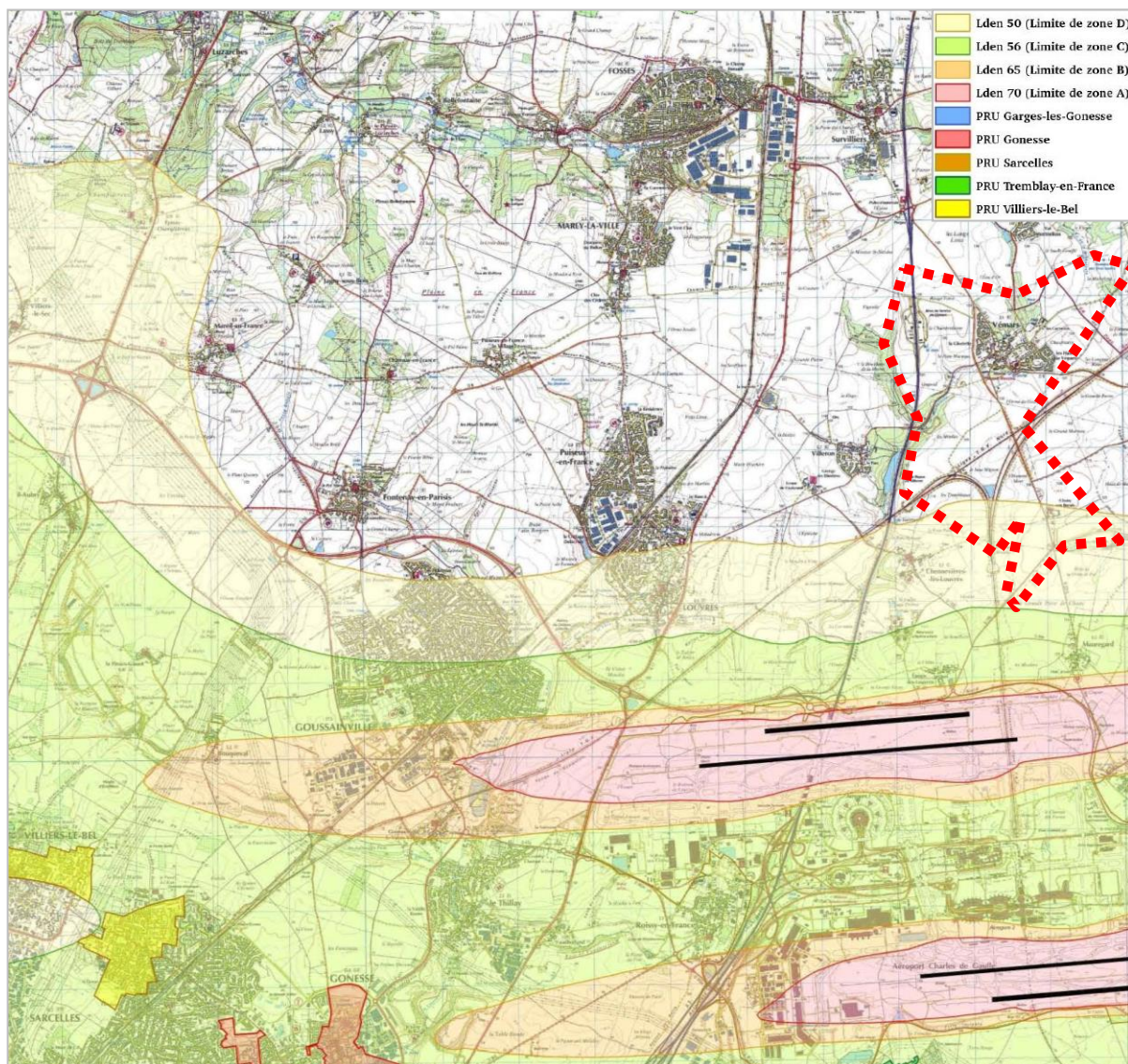


↳ **Les contraintes artificielles**

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, l'A1 et la RD 16 font l'objet d'un classement au bruit ; elles sont en effet concernées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire).

Il en est de même des LGV (lignes à grande vitesse) qui traversent la moitié sud du territoire communal.

En outre, le territoire communal est concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle, révisé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007. Seule la frange sud du territoire de Vémars est concernée par la zone D du PEB, zone dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (mais sans effet sur la constructibilité). Pour mémoire, il est rappelé que, au sens du Code de l'Urbanisme, un PEB constitue une « servitude d'urbanisme », et non une « servitude d'utilité publique ».



Par ailleurs, la commune compte deux exploitations agricoles qui pratiquent une activité d'élevage (voir chapitre 1.1.4. sur les activités économiques). Il s'agit d'une exploitation située rue Louis Pasteur (ovins), et du centre équestre situé au hameau de Choisy-aux-Bœufs ; elles sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

En outre, la commune compte plusieurs établissements industriels recensés comme installations classées. Tous situés dans la zone d'activités des Portes de Vémars, aucun de ces établissements n'est soumis au régime Seveso. La station-service située sur l'aire d'autoroute complète cette liste (voir ci-après) :



Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

Généralités Thématiques Secteurs Réglementation Formulaires **Base des installations classées**

Vous êtes ici : Accueil > Recherche des Installations Classées > Résultats de la recherche

Base des Installations Classées

Site national PPRT

Généralités

- Services d'inspection
- Installation classée : principes
- La déclaration par téléservice
- Régime d'enregistrement
- Régime d'autorisation
- L'autorisation unique
- L'étude d'impact
- L'étude de dangers
- Surveillance par l'exploitant
- Contrôles de l'inspection
- Aspects financiers
- Responsabilité et contentieux

Résultats de la recherche

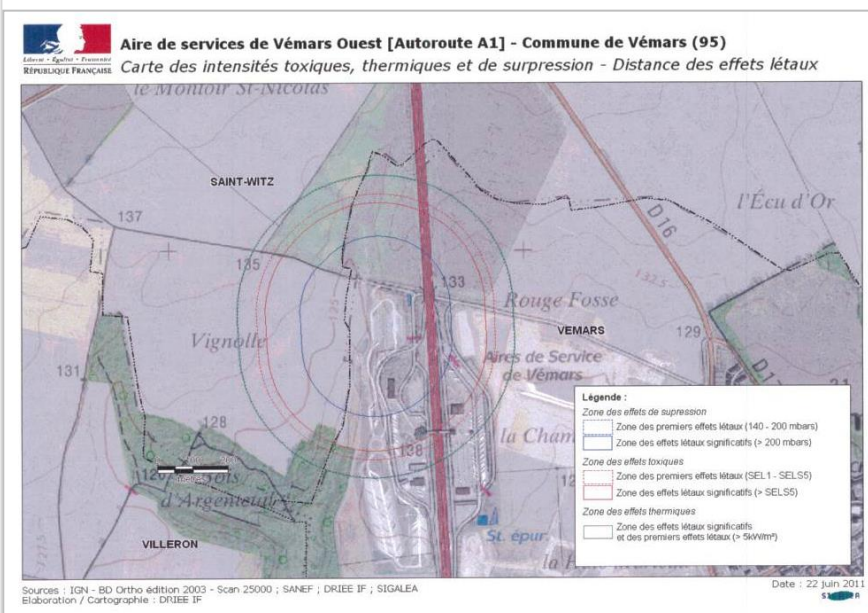
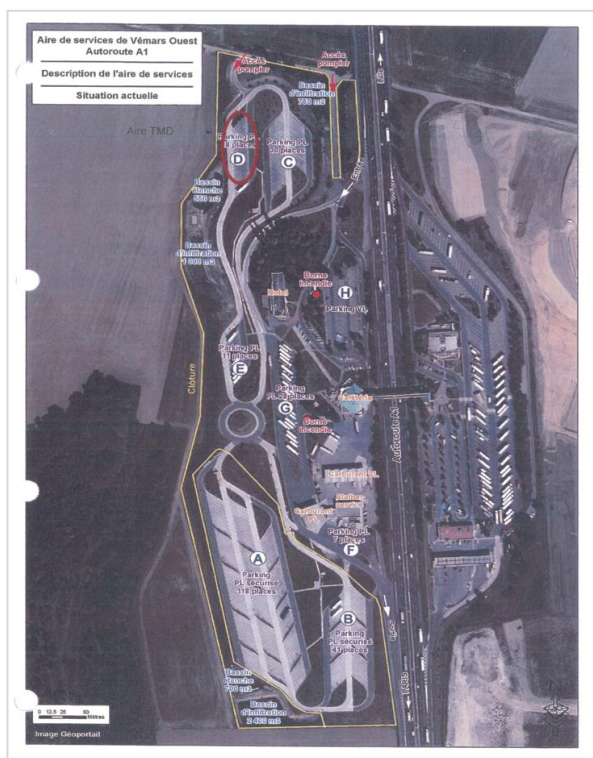
Critères de recherche

Dans la région : ILE DE FRANCE
 Dans le département : VAL D'OISE (95)
 Dans une commune dont le nom commence par : VEMARS

Établissements 1 à 7 sur un total de 7 établissement(s) trouvé(s).

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CHANEL COORDINATION (ex CHANEL SAS)	95470	VEMARS	Enregistrement	Non Seveso
ETABLISSEMENTS CHARLES NUSSE	95470	VEMARS	Enregistrement	Non Seveso
EXACOMPTA	95470	VEMARS	Autorisation	Non Seveso
PROLOGIS	95470	VEMARS	Autorisation	Non Seveso
PROLOGIS FRANCE CV	95470	VEMARS	Enregistrement	Non Seveso
PROLOGIS FRANCE CXII (ex PROLOGIS LXX)	95470	VEMARS	Autorisation	Non Seveso
SHELL (ex TOTAL-Relais de Vémars est)	95470	VEMARS	Enregistrement	Non Seveso

De plus, l'aire de service de Vémars-ouest le long de l'Autoroute A1 propose des aires de stationnement destinées aux véhicules de transport de matières dangereuses. Elle est à ce titre assujettie à des risques technologiques, dont les considérations sont annexées au règlement du PLU.



La commune n'est toutefois pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL en recense un sur le territoire de Vémars, correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique (centre de stockage de déchets ménagers) situé à l'extrémité sud-est du territoire communal aux abords du hameau de Choisy-aux-Bœufs.

Pollution des sols : BASOL
Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : vémars
Département : 95 - VAL D'OISE

1 réponses - affichage de 1 à 1

95 - Vémars - C.E.T. DE VEMARS
Ce site, situé en limite de départements, est une décharge de classes 2 et 3 (ordures ménagères et produits inertes) qui n'admet plus de déchet depuis mai 1990. Le site a admis des déchets dans des casiers dit "ancienne génération" (sans géomembrane). Une pollution en métaux et en produits organohalogénés a été découverte. Un diagnostic de rétenue de la pollution a été réalisé sous régime de la Mission Interservices sur l'Eau du Val d'Oise.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 10 sites sur la commune ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires). La carte et la liste des sites sont reprises ci-après :

Basias
Inventaire historique de sites industriels et activités de service

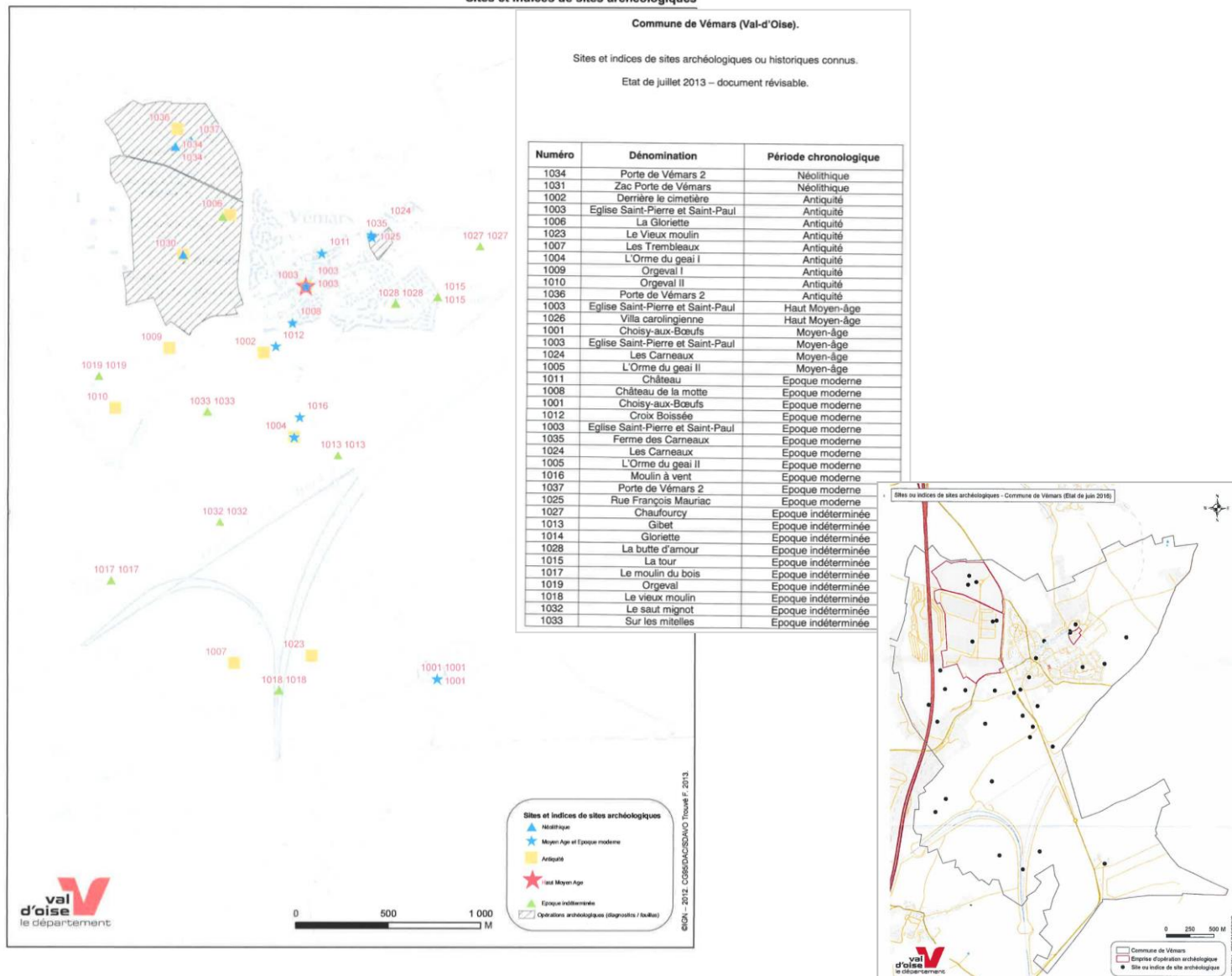
Résidus marées noires
Croisement Basias / AEP
Établissements sensibles

Droits d'usage
Retour accueil
Liens
Aide
Contact / FAQ

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	IDF9503689	Total Station-Service		Autoroute A 1	Autoroute A1	VEMARS (95641)	g47.30z	En activité	Inventorié	615714	2452629
2	IDF9501891	Elf France, Sté (ex Antar)	Station service - Relais Paris-Bénélux	Autoroute A1 sens Paris-Lille	Autoroute A1 sens Paris-Lille	VEMARS (95641)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié	615844	2452525
3	IDF9501895	Bœuf et Legrand, Sté des Ets		Boucard, Rue Léon	Rue Léon Boucard	VEMARS (95641)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié	616706	2452144
4	IDF9501898	Press'ing, SARL (Castellano, M.)	Pressing	Briqueterie, Chemin de la	Chemin Briqueterie de la	VEMARS (95641)	s96.01	Ne sait pas	Inventorié		
5	IDF9501896	Fill, Sté France		Choisy aux Bœufs, Hameau de	Hameau Choisy aux Bœufs de	VEMARS (95641)	c20.52z	Activité terminée	Inventorié	617521	2450241
6	IDF9501897	Roissy Pneus, Sté		Choisy aux Bœufs, Hameau de	Hameau Choisy aux Bœufs de	VEMARS (95641)	c20.17z, c20.52z	Ne sait pas	Inventorié	617561	2450106
7	IDF9501003	Aménagement et d'Exploitation de terrains Agricoles, Sté d' (S.A.E.T.A.)	Centre d'Enfouissement Technique	Choisy aux Bœufs, lieudit	Lieu dit Choisy aux Bœufs	VEMARS (95641)	e38.11z	En activité	Pollué connu	618025	2450065
8	IDF9501892	Van de Weghe, Mme		Pasteur, 4 rue	4 Rue Pasteur	VEMARS (95641)	c25.22z, c25.61z, e38.31z	Activité terminée	Inventorié	616930	2452533
9	IDF9501894	Van Hool France, Sté	Garage	Rouge Fosse, ZAC de la	Zone d'activité Rouge Fosse de la	VEMARS (95641)	c27.20z, g45.21a, g45.21b	Ne sait pas	Inventorié		
10	IDF9503688	BENNES EXPRES SA	Camière	VILLERON, PARC DE	PARC DE VILLERON	VEMARS (95641)	b	Ne sait pas	Inventorié	616036	2451468

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par des zones de sensibilité archéologique à l'intérieur desquelles des projets peuvent être soumis à des prescriptions spéciales (selon leur localisation et l'emprise des aménagements projetés).

Commune de Vémars (95)
Sites et indices de sites archéologiques

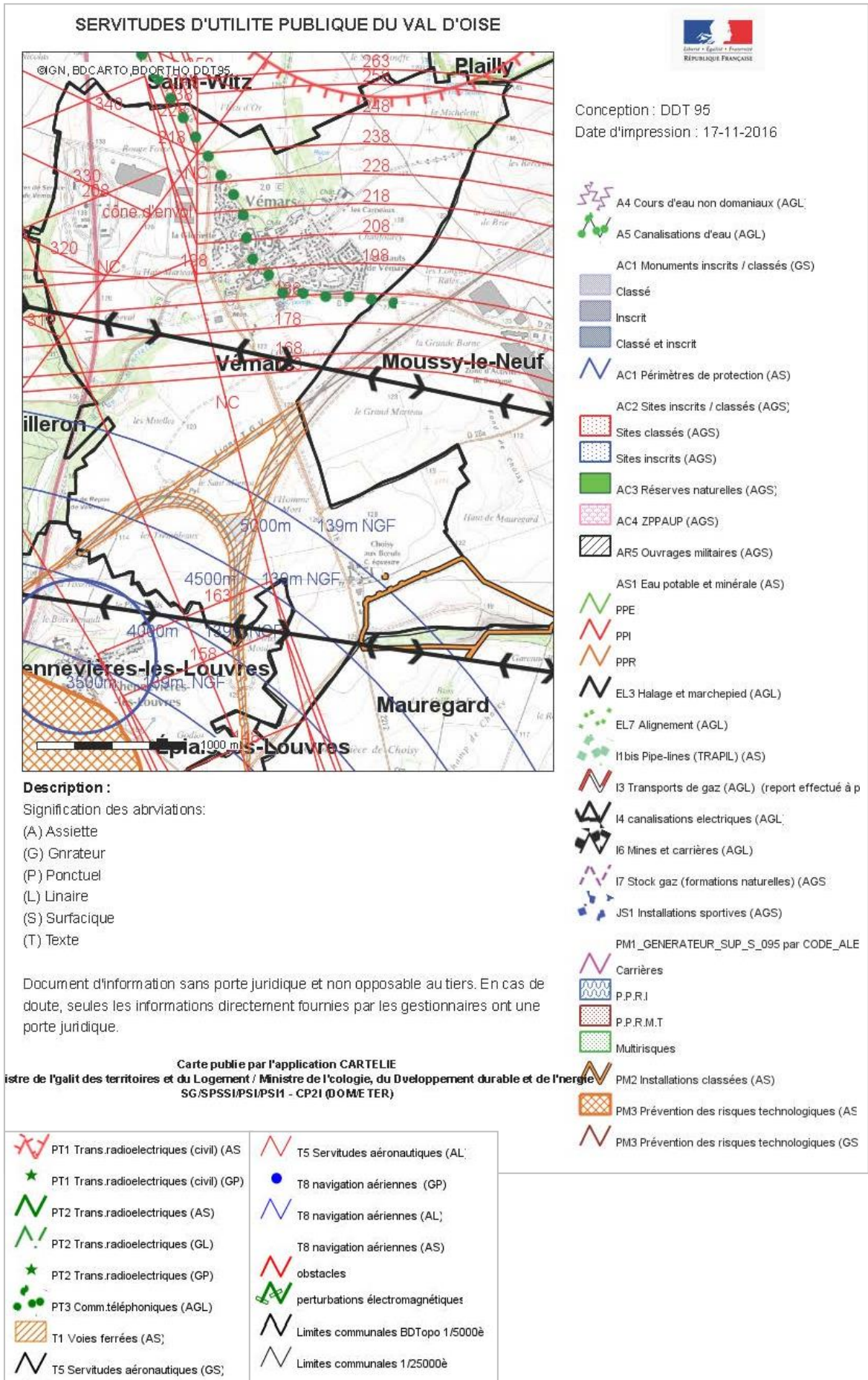


↳ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune est assujettie à :

- une servitude (T1) relative au chemin de fer, étant rappelé que le territoire communal est traversé dans sa moitié sud par la Ligne à Grande Vitesse Paris-Lille (LGV « Nord-Europe »), ainsi que par l'interconnexion TGV qui la relie au reste du réseau à grande vitesse, via l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle ;



- une servitude (I4) relative à des lignes électriques : deux lignes traversent en effet le territoire communal (lignes d'axe est-ouest) ;
- une servitude (PT1) relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, correspondant à la station hertzienne de Mortefontaine ; cette servitude ne concerne que l'extrémité nord-est du territoire de Vémars ;
- une servitude (PT3) relative aux télécommunications (ouvrages liés aux communications téléphoniques et télégraphiques) ; les RD 9, 16 et 17 sont concernées dans la traversée du bourg de Vémars ;
- une servitude (PM2) résultant des périmètres délimités autour des installations classées, correspondant à l'ancien centre de stockage de déchets ménagers situé à l'extrémité sud-est du territoire de Vémars à l'approche du hameau de Choisy-aux-Bœufs ;
- une servitude aéronautique de dégagement (T5) liée à l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle, une large part du territoire communal est concernée ;
- une servitude relative à la navigation aérienne (T8) liée à l'aéroport de Paris - Le Bourget, la partie sud-ouest du territoire communal est concernée ;

Par ailleurs, la commune de Vémars compte sur son territoire un point de captage d'eau potable. Néanmoins, dans la mesure où l'instauration des périmètres de protection est en cours (Déclaration d'Utilité Publique à l'étude), la servitude correspondante (AS1) n'est pas instituée à ce jour.

1 - 2 - 15 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence ; il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires. En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion),
- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du statut du propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

↳ **Potentiel de renouvellement urbain**

Les capacités d'accueil en renouvellement urbain (réhabilitations/reconversions) sont estimées au total à près d'une centaine de logements, pour une grande part dans la rue Pasteur où subsistent de grands corps de bâtiments anciens susceptibles de faire l'objet de mutations.

↳ **Potentiel d'accueil en dent creuse**

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), des terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le bourg de Vémars, quelques dents creuses sont recensées ponctuellement dans le tissu aggloméré, en particulier en bordure de la rue François Mauriac à l'approche de la ferme des Carneaux et à l'angle de la sente du Châtelet.

La capacité d'accueil dans les dents creuses est faible, compte tenu de leur nombre réduit et de leur surface réduite.

↳ **Potentiel de développement urbain sur îlot foncier**

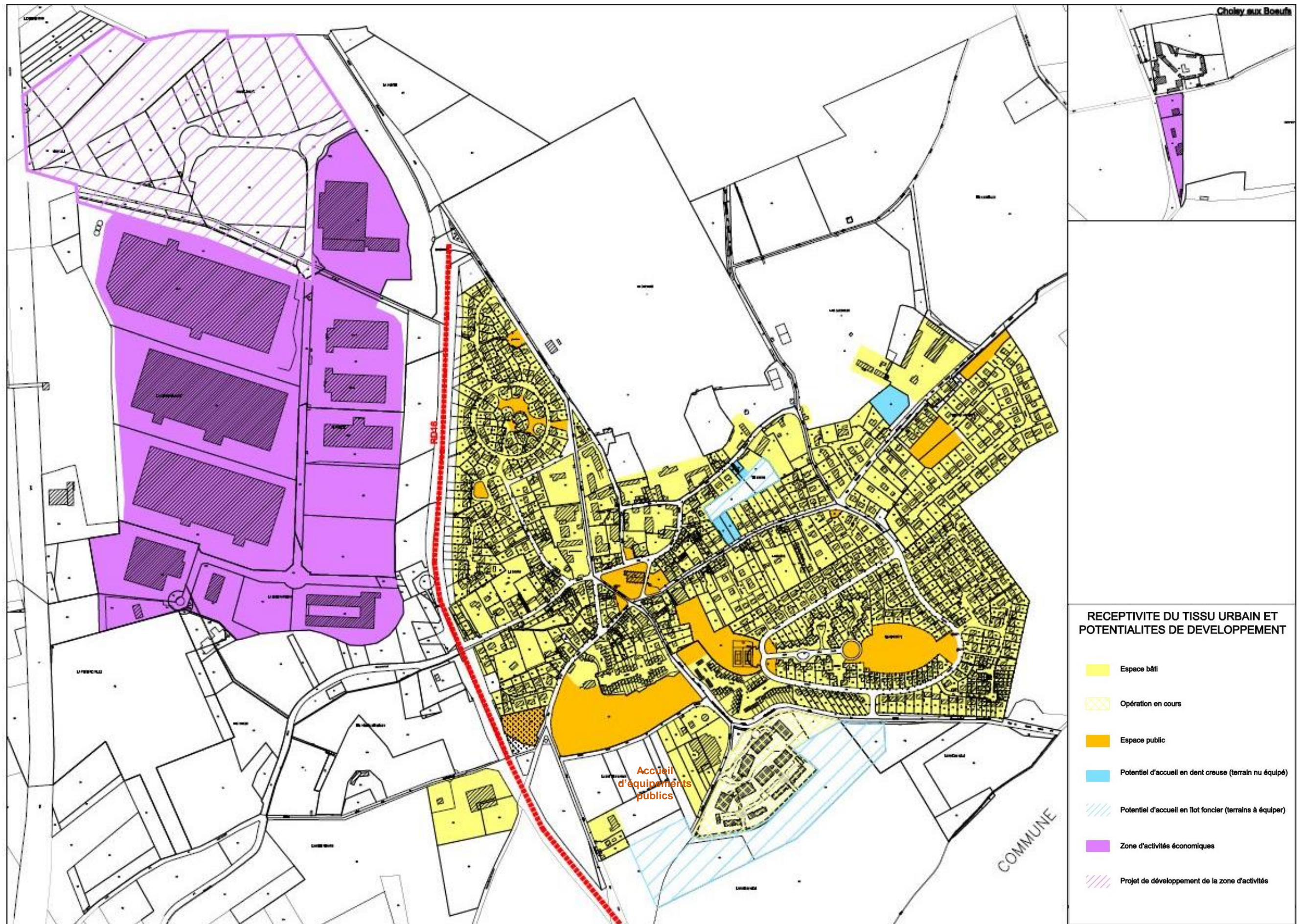
Outre les dents creuses de superficie limitée, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement est complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement d'îlots est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui envisageable mais la constructibilité immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots, et ainsi les enclaver durablement.

Un espace situé en contrebas de la rue Pasteur, et présentant un accès sur cette rue, constitue un espace d'accueil sans contrainte majeure.

En outre, en lisière sud du bourg, une opération d'urbanisation a été initiée par la réalisation d'une 1^{ère} tranche au lieu-dit « La Butte d'Amour » en 2015-2016. La nouvelle frange urbaine ainsi dessinée ne constitue que l'amorce d'un projet plus global déjà esquissé dans le précédent PLU (aménageur déjà acquéreur du foncier, et découpage foncier déjà réalisé).

S'agissant des enjeux de densification et de modération de la consommation de l'espace, ceux-ci sont rappelés dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport dans l'exposé des principales orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013.



Par ailleurs, il est rappelé que la Commune envisage la construction d'un nouveau pôle scolaire, comprenant une école maternelle et une école primaire ; ces nouveaux équipements sont attendus sur les hauts de Vémars, à l'arrière du complexe sportif.

Enfin, la zone d'activités des Portes de Vémars fait l'objet d'un projet de développement dans sa partie nord, projet qui était lui aussi déjà esquissé dans le précédent PLU ; cet espace a d'ores-et-déjà été pour partie viabilisé (notamment s'agissant du rond-point sur la RD 16).

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publiques,

- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 18 janvier 2016 et du 08 juillet 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Vémars se déclinent ainsi :

- ↪ Contexte territorial,
- ↪ Paysages, patrimoine naturel et environnemental,
- ↪ Densification, renouvellement et développement urbains,
- ↪ Développement économique,
- ↪ Transports, déplacements, énergie,
- ↪ Risques, sensibilités, nuisances.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Vémars

Contexte territorial

CONSTAT

- Une position territoriale attractive. Situation du territoire :
 - dans l'onde dynamique du pôle parisien,
 - à 4 km de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle,
 - à proximité de l'échangeur de l'A1 (sortie Survillers-Sorel),
 - desserte renforcée à moyen terme par la mise en 2x2 voies de la RD 16,
 - au sein d'un cadre de vie recherché,
 - à l'écart de contraintes majeurs (PEB, PPRI...).

→ Un bourg d'environ 2 300 habitants équipé des services et équipements de proximité.

→ Attractivités économique et résidentielle au travers de la création de la zone d'activités des Portes de Vémars et du développement de nouveaux quartiers d'habitat.

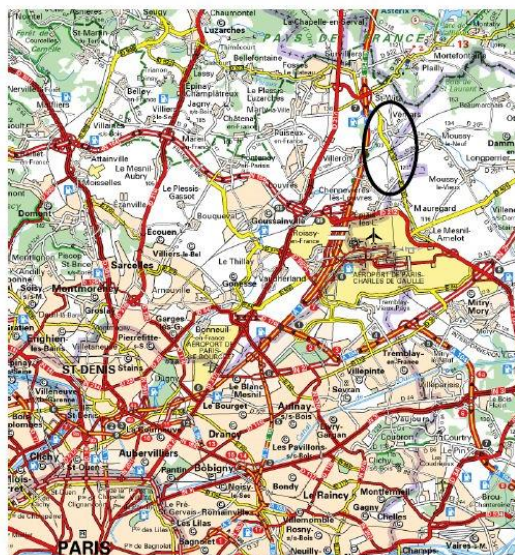
→ Projet de création d'un nouveau barreau ferroviaire (liaison Creil / aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle), visant à connecter la Picardie au réseau à grande vitesse français.

→ Une coopération intercommunale ayant pour but une mutualisation des moyens et un développement harmonieux du territoire (Grand Paris, SDRIF, PLH...).

ORIENTATIONS

- ✓ Engager une politique volontariste en matière de création de nouveaux logements afin de contribuer aux objectifs intercommunaux.
- ✓ Renforcer l'attractivité économique du territoire afin de favoriser un équilibre emploi/habitat.
- ✓ Prendre en considération le projet de barreau ferroviaire Roissy – Picardie.

Situation de Vémars



Paysages, patrimoine naturel et environnemental

Un paysage et un patrimoine naturel diversifié ...

CONSTAT

→ Situation géographique au cœur de la **plaine de France** soumise à une forte pression urbaine. Le paysage de terres cultivées aux perspectives lointaines est dominant sur le territoire. Toutefois, l'unité de l'espace agricole est à la fois rompue et animée par la traverse de nombreuses infrastructures de transports (A1, voie ferrée, RD) aux abords irrégulièrement boisés. Pour limiter les nuisances, un écran paysager a été réalisé entre le village et la ligne TGV, occultant ainsi toute vue directe sur le village depuis le sud.



→ Le **vallon de la Michelette** est en grande partie occupé par le bourg. En aval, sa dimension naturelle verdoyante et boisée, et son relief cloisonné, constituent une originalité paysagère au contact du bourg et de la zone d'activités.



→ **Les bois, bosquets et alignements végétaux** sont sources de diversité et de qualité paysagères à l'échelle du territoire.



→ Les parcs et jardins des grandes propriétés recensées au niveau du village participent pleinement au cadre de vie communal, et témoignent du passé historique et culturel de la commune (parc du château des Carneaux, parc François Mauriac, grand parc rue Louis Pasteur...).



ORIENTATIONS

Rationaliser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

- ✓ Limiter l'artificialisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- ✓ Pour les opérations en extension urbaine, promouvoir des formes urbaines compactes afin de limiter la consommation d'espace.

Préserver les espaces agricoles

- ✓ Reconnaître la richesse agronomique, biologique et économique des terres agricoles de la plaine de France ;
- ✓ Pérenniser l'activité agricole.

Préservation et mise en valeur des espaces naturels et forestiers

- ✓ Maintenir le caractère naturel de la partie aval de la vallée de la Michelette ;
- ✓ Préserver le caractère naturel des grands parcs et jardins reconnus d'intérêt patrimonial sur le village ;
- ✓ Maintenir les principaux ensembles boisés du territoire.



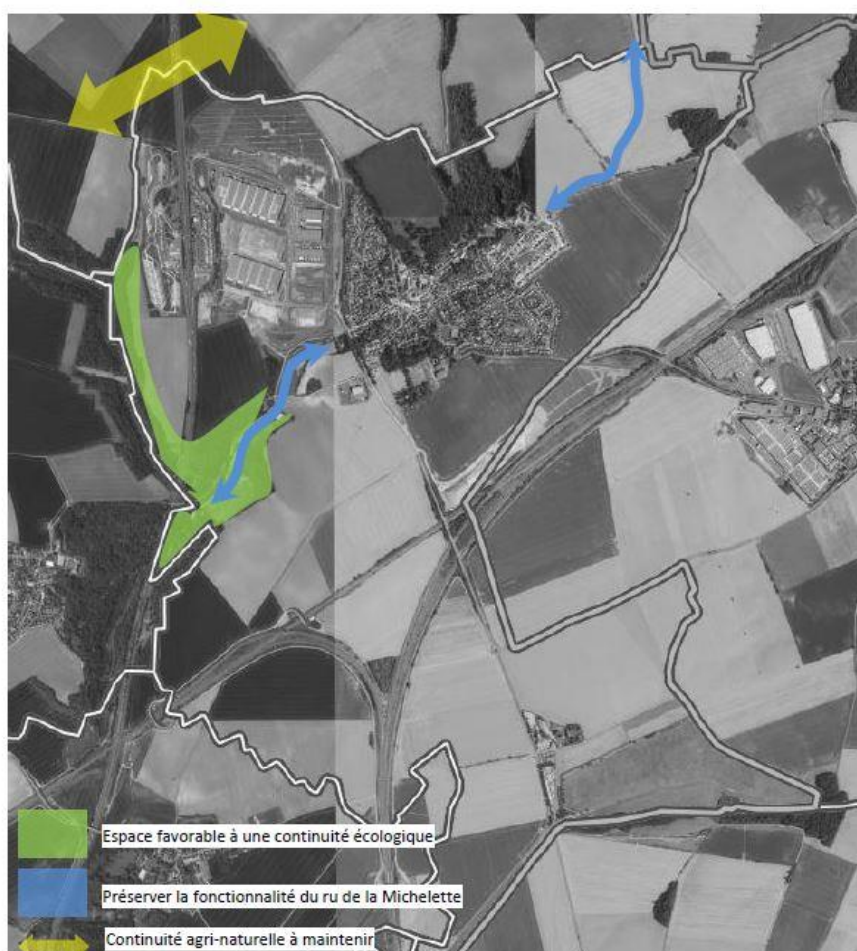
Des milieux naturels support de continuités écologiques...

- Absence d'inventaire écologique de type Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...
- Continuité agri-naturelle identifiée par le SRCE et le SDRIF à l'extrémité nord-ouest du territoire.
- Le versant sud de la vallée de la Michelette est répertorié par le SRCE en qualité de corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite.
- Le ru de la Michelette présente une fonctionnalité écologique réduite au regard de ses aménagements (buses dans la partie agglomérée puis béton à ciel ouvert au sud de la vallée).

ORIENTATIONS

Préserver les espaces potentiellement support de continuités écologiques

- ✓ Préserver les principaux boisements et ne pas compromettre leur gestion habituelle ;
- ✓ Préserver la fonctionnalité du ru de la Michelette ;
- ✓ Maintenir la fonctionnalité de la continuité agri-naturelle identifiée entre St-Witz et Vémars ;
- ✓ Les aménagements légers visant la valorisation de ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour les pratiques sportives, culturelles ou de loisirs sont possibles dès lors qu'ils relèvent d'aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux ou avec les objectifs de gestion durable qui leurs sont attribués.



Densification, renouvellement et développement urbains

Démographie

CONSTAT

- Population municipale de 2 321 habitants au 1^{er} janvier 2016 (recensement 2013).
- Une accélération récente de la croissance démographique (+ 2,3 % / an entre 2008 et 2013) due à part égale aux soldes naturel et migratoire, qui fait suite à une longue période (1990-2007) de déclin démographique.
- Un indicateur de jeunesse élevé mais qui diminue (1,60 en 2013 contre 1,79 en 1999) et une population de type familial.
- Un desserrement des ménages entre 1999 (3,2 personnes / ménage) et 2013 (2,5 personnes / ménage).

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre le développement démographique communal et tendre vers un objectif de 3 400 habitants à l'horizon 2030.
- ✓ Intégrer les besoins en logements pour compenser le desserrement des ménages attendu (2,4 personnes / ménage en 2030).

Habitat

CONSTAT

- Un rythme de construction soutenu (30 logements/an en moyenne entre 2008 et 2013).
- Un parc en logements diversifié (28 % d'appartements, 32 % de locataires, 37% de 3 pièces ou moins, logements sociaux), mais un manque de logements ou établissements adaptés pour les personnes âgées.
- Objectifs du PLH pour Vémars : 264 logements entre 2015 et 2020 dont 101 logements locatifs sociaux.
- Application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, 14,58 % de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2013 (déficit de 91 logements).

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre l'effort constructif sur le plan résidentiel et atteindre un objectif de création de près de 500 logements (y compris les besoins liés au desserrement des ménages), principalement autour d'un pôle comprenant de nouveaux équipements publics, étant précisé qu'environ 150 logements ont déjà été livrés à la date d'approbation du PLU, et que, par conséquent l'objectif de construction est d'environ 350 logements à l'issue de l'approbation du PLU.
- ✓ Poursuivre la diversification de l'offre en logements sur le territoire afin de faciliter l'accès au logement des ménages selon leurs besoins aux différentes étapes de leur parcours résidentiel (jeunes, couples, familles, personnes âgées) ;
- ✓ Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat en s'orientant vers le taux de création de logements locatifs sociaux exigés par la loi (minimum de 25%).

Densification, renouvellement et développement urbains

CONSTAT

- Commune ayant vocation à se développer (projet du Grand Paris, desserte avantageuse, pôle d'emplois).
- Un village présentant une structure urbaine compacte issue à la fois d'opérations de densification et d'extensions urbaines.
- Un potentiel de densification ou de mutation urbaine exploitable mais insuffisant.
- Un village au développement contraint. Un site de vallée propice à la survenue d'aléas naturels et un village encadré par des infrastructures de transports majeurs.

ORIENTATIONS

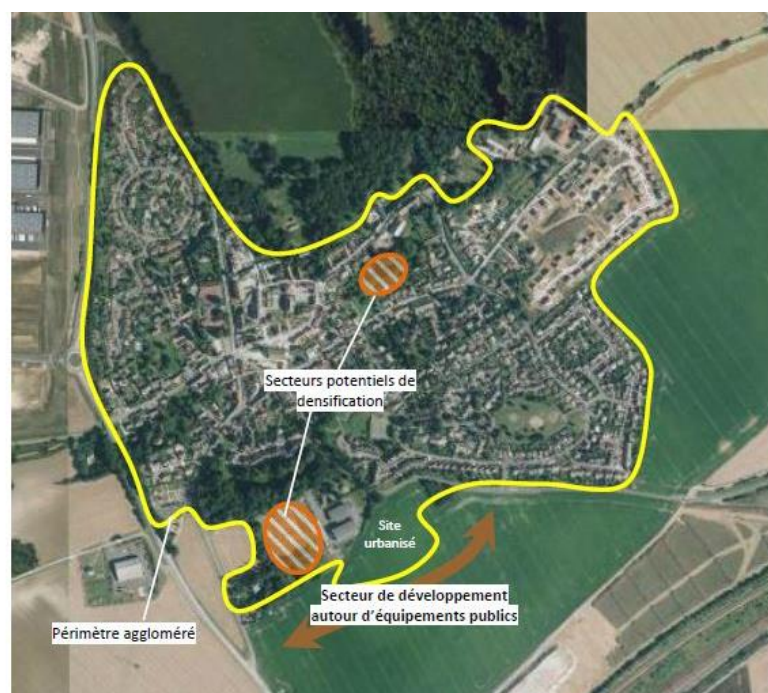
- ✓ Le développement urbain du bourg sera assuré par :
 - des actions de réhabilitation ou de reconquête de sites vacants,
 - le comblement des dents creuses et la mise en œuvre de petites opérations de densification urbaine ou de renouvellement,

Les actions tendant à accroître les densités urbaines à l'intérieur du tissu aggloméré actuel ne devront pas générer de contraintes ou de nuisances supplémentaires et respecter la capacité des infrastructures.

 - la poursuite de l'urbanisation du secteur de la « Butte d'Amour » situé au contact immédiat du bourg mettant en œuvre un projet mixte (création de nouveaux équipements publics à proximité du complexe sportif).

La forme urbaine de cette extension urbaine devra respecter une densité minimale de 35 logements à l'ha.
- ✓ Assurer la gestion du hameau de Choisy-aux-Bœufs et permettre, le cas échéant, la reconversion du bâti existant.

Objectifs chiffrés liés au développement résidentiel : objectif maximal de consommation de l'espace de l'ordre de 5,5 ha.



Qualité urbaine

CONSTAT

→ Un centre-ville requalifié (renouvellement urbain, structuration de la place de l'église, création de zones de stationnement...).



→ La qualification de l'espace urbain par l'aménagement de plusieurs traverses (rue François Mauriac, avenue des Dix Arpents...).



→ Répartition d'espaces verts et/ou récréatifs au sein des différents quartiers du bourg (image valorisante et identitaire) auxquels s'ajoutent plusieurs parcs arborés à caractère patrimonial et historique, le tout formant une coulée verte à l'échelle de la ville.

→ Un patrimoine bâti ancien de grande qualité (demeures, châteaux, hauts murs) fragilisé par la forte pression urbaine.



→ Un projet de renouvellement urbain en cœur de ville qui s'est inspiré de la forme urbaine originelle.



→ Un environnement naturel boisé et agricole, source d'attractivité.

ORIENTATIONS

- ✓ Poursuivre les efforts de qualification des espaces publics structurants,
- ✓ Maintenir une trame végétale à l'échelle de la ville par la gestion maîtrisée des cœurs d'îlots « naturels » et des espaces verts intra-urbains ;
- ✓ Développer le réseau d'espaces verts dans les projets futurs de développement de la ville ;
- ✓ Dans les noyaux bâtis anciens de la commune, préserver l'image urbaine en respectant la qualité architecturale et les formes urbaines existantes (que ce soit en densification ou renouvellement urbain) ;
- ✓ Protéger des éléments particuliers qualitatifs (murs anciens, immeubles...).



Services et équipements

CONSTAT

→ Présence de plusieurs secteurs structurants (administratif, scolaire, commercial et de services, sportif, résidentiel) qui gravitent autour du centre-bourg.



→ Un groupe scolaire et périscolaire dont la situation au cœur du village est source d'inconvénients et empêche un fonctionnement optimal de l'équipement (locaux, accessibilité, sécurité, stationnement...).

→ Création de nouveaux équipements et services à la population (salle des fêtes, crèche...) en lien avec le développement de la zone d'activités.

→ Un espace sportif de plein air « excentré » au sud de la vallée de la Michelette.

ORIENTATIONS

- ✓ Envisager le regroupement des équipements scolaires et des équipements de loisirs de plein air à proximité du complexe sportif pour une meilleure fonctionnalité de l'espace, et pour la sécurisation et la limitation des déplacements.
- ✓ Connecter les différents pôles structurants entre eux, notamment réfléchir à une desserte piétonne sécurisée de la zone d'activités et des futurs équipements (nouveau pôle scolaire) depuis le centre-village.

Réseaux / communications électroniques

CONSTAT

→ Globalement, des réseaux (alimentation en eau potable, traitement des eaux usées, électricité...) en capacité de supporter un développement urbain ;

→ Quelques dysfonctionnements répertoriés localement sur le réseau d'eaux pluviales, qui font progressivement l'objet de travaux d'amélioration, en lien avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne ;

→ Commune desservie par le réseau ADSL haut débit avec des difficultés de connexion sur certains secteurs ;

→ Zone d'activités équipée par la fibre optique ;

→ Commune intégrée en zone « AMII » = projet de déploiement de la fibre optique sur le bourg par les opérateurs privés envisagé à long terme.

ORIENTATIONS

- ✓ Tenir compte de l'étendue et de la capacité des réseaux dans les réflexions en matière de développement urbain.
- ✓ Résorber les dysfonctionnements actuels sur le réseau d'eaux pluviales pour une meilleure performance des équipements.
- ✓ Tenir compte du projet de déploiement de la fibre optique sur le territoire.

Développement économique

Parc d'activités

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du PLU approuvé en 2007, le tissu économique de la commune s'est renforcé et diversifié par l'aménagement, entre le bourg de Vémars et l'autoroute, d'un parc d'activités mixtes. La totalité du projet est programmée selon deux phases successives, la première tranche (phase 1) est bientôt totalement urbanisée. Ce premier site accueille principalement des bâtiments logistiques et/ou de messageries, ainsi que des équipements collectifs (salle des fêtes, crèche, restauration...).

ORIENTATIONS

✓ Dans la continuité du PLU approuvé en 2007, achever le développement de la zone d'activités des Portes de Vémars par l'urbanisation de la deuxième tranche (phase 2), déjà ouverte à l'urbanisation.

La volonté communale est de se différencier fortement de la première tranche de la zone d'activités qui s'est spécialisée dans l'accueil d'activités logistiques et/ou de messageries. Aussi, dans cette deuxième tranche, toute activité logistique et de messagerie sera interdite, et l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée et créatrice d'emplois sera privilégié.

Objectifs chiffrés liés au développement économique : objectif maximal de consommation de l'espace en extension urbaine de l'ordre de 17 ha correspondant à la 2^e phase d'urbanisation de la zone d'activités des Portes de Vémars, déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2007.



Site d'accueil de nouvelles activités



Des activités locales diversifiées

CONSTAT

→ Un tissu commercial et de services de proximité qui ponctue le centre-bourg (épicerie, boulangerie, cafés, restaurant, presse, pharmacie,...).



→ De petites activités libérales, artisanales, de bureaux,... insérées dans le bourg et intégrées au hameau de Choisy-aux-Bœufs.



→ Un patrimoine bâti riche et chargé d'histoire, véritable atout touristique.



→ Une dimension agricole encore bien présente avec plusieurs sièges d'exploitations recensés sur le territoire (bourg et hameau de Choisy-aux-Bœufs).



ORIENTATIONS

- ✓ Renforcer le tissu commercial et de services en centre-ville afin d'en confirmer la polarité ;
- ✓ Pérenniser la mixité fonctionnelle rencontrée au sein du bourg ;
- ✓ Reconnaître la vocation économique d'une partie du hameau de Choisy-aux-Bœufs, et affirmer la vocation agricole de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs ;
- ✓ Réfléchir au développement d'une économie touristique en lien avec le patrimoine local (mise en valeur du patrimoine, signalétique, panneaux d'informations...) et la diversification de l'activité agricole ;
- ✓ Pérenniser l'activité agricole sur le territoire.

Transports, déplacements, énergie

Transports et déplacements locaux

- Accessibilité en bus à la zone aéroportuaire Roissypole (RER B), à la ligne D du RER (Survillers-Fosses et Louvres).
- Présence de voies étroites en cœur de ville (plan de circulation).
- Disposition des voies de desserte principales en étoile occasionnant un engorgement routier du carrefour central (angles des rues de l'Echelette, rue du Vert Buisson, rue Pierre Curie).
- Un réseau développé de voies douces internes au village. Absence de maillage piéton entre la zone d'activités et le village.
- Une offre en stationnement public sur l'ensemble de la ville.

ORIENTATIONS

- ✓ Aménager le carrefour central du bourg afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements.
- ✓ Développer des liaisons routières transversales en périphérie en vue de délester le centre-bourg.
- ✓ Renforcer et améliorer la desserte de la commune en transport en commun.
- ✓ Développer les liaisons douces entre le village et les zones de développement périphériques afin de promouvoir les circulations douces.
- ✓ Connecter les futurs quartiers aux pôles d'équipements du bourg.
- ✓ Adapter la densification urbaine aux capacités du réseau de voies et réciproquement.
- ✓ Intégrer la problématique de circulation des engins agricoles aux projets de développement de la commune (barreau de liaison ferroviaire, parc d'activités).

Performances énergétiques et réseaux d'énergie

- Objectif mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Un tissu bâti ancien et une typologie bâtie « standard », consommatrice en énergie.
- Un usage des transports alternatifs à la voiture personnelle à promouvoir.

ORIENTATIONS

Bâtiments

- ✓ Ne pas compromettre l'usage de techniques constructives en faveur de la réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Energies renouvelables

- ✓ Favoriser la production d'énergies renouvelables.

Déplacements

- ✓ Promouvoir les circulations douces.
- ✓ Développer l'efficacité de l'offre en transport en commun sur le territoire afin de limiter les trajets routiers intercommunaux.

Risques, sensibilités, nuisances

CONSTAT

→ Situation géographique du bourg favorisant la survenue de risques naturels (inondations, tassements...). Réalisation d'aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations et de valorisation du milieu naturel du bassin versant amont de la commune (concertation SIAH / Commune).

→ Risques technologiques émanant :
- de l'aire de service de Vémars-Ouest (A1) qui comprend une aire de stationnement ouverte aux véhicules de transport de matières dangereuses,
- de la plate-forme logistique implantée au sein de la zone d'activités des Portes de Vémars.

→ Périmètres d'éloignement rattachés aux bâtiments d'élevage.

→ Existence de contraintes acoustiques et physiques résultant du passage d'infrastructures de transports majeurs. Accompagner la future liaison ferroviaire Roissy-Picardie d'aménagements spécifiques afin de limiter son impact sonore sur le tissu bâti existant et projeté.

→ Sud du territoire partiellement concerné par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

→ Recensement au sud-est du territoire d'un site pollué au niveau de l'ancien centre de stockage de déchets (servitude d'utilité publique).

→ Identification d'un captage d'eau potable au sud du village.

ORIENTATIONS

✓ Veiller à la gestion des risques naturels en lien avec une urbanisation (prévoir des actions ou des aménagements en vue de réduire et gérer les aléas identifiés).

✓ Préserver les éléments du paysage qui font tampon afin de garantir la stabilité des aléas naturels identifiés et prévenir le risque.

✓ Intégrer les périmètres d'éloignement ou de danger dans la planification urbaine.

✓ Accompagner les infrastructures de transports majeurs d'actions visant à réduire les nuisances à l'approche des zones bâties actuelles et futures.

✓ Tenir compte de la sensibilité du site pollué de l'ancien centre de stockage de déchets.

✓ Veiller à la protection de la ressource en eau souterraine en assurant la compatibilité des futurs projets d'aménagement avec la protection du captage d'eau potable.

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB, UC, UD, UE, UI, UP et UZ.

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre notamment :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,

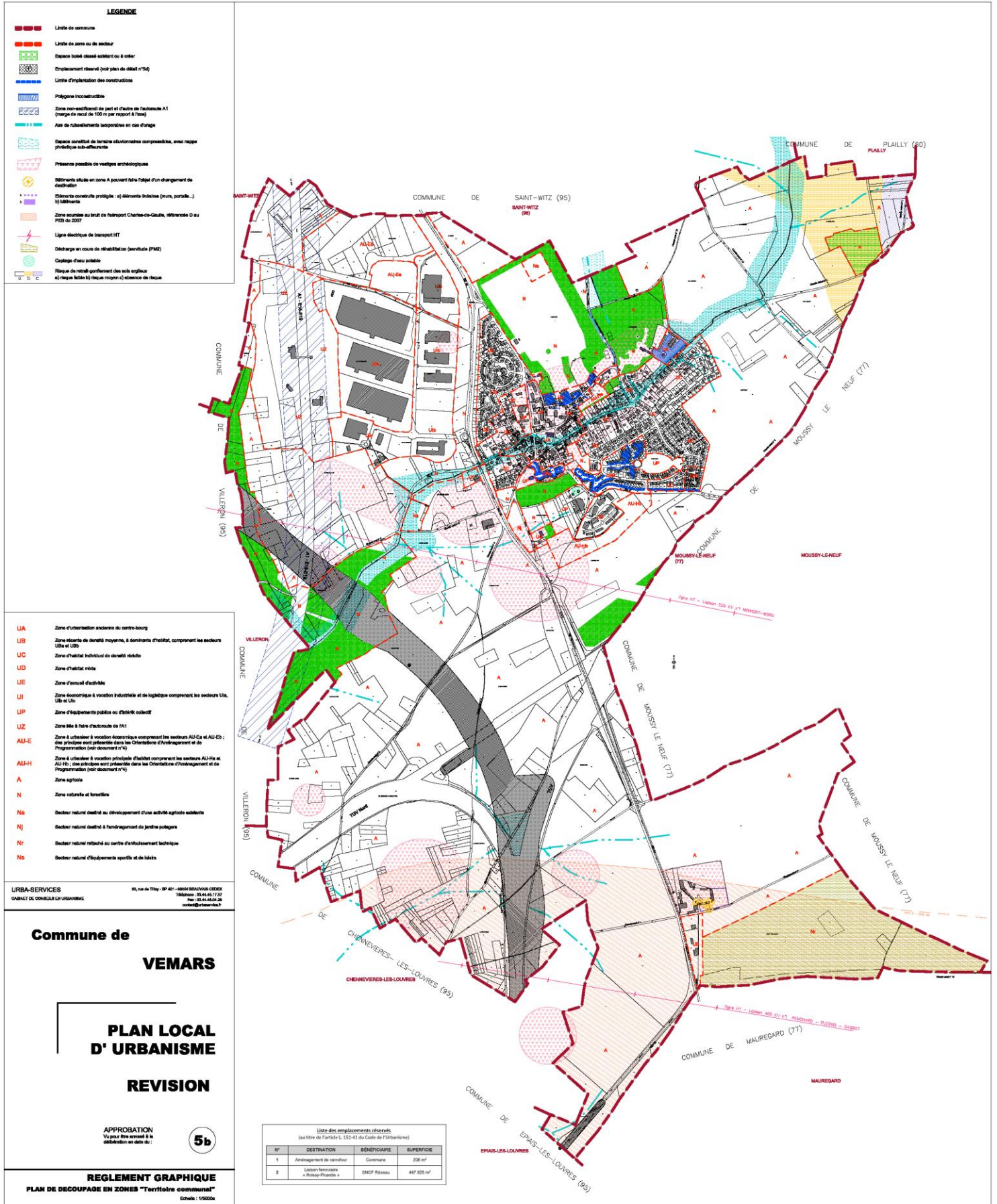
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme,

- les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les modalités de l'article L. 151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b et 5c du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5d qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.



- LEGENDE**
- Limite de commune
 - - - Limite de zone ou de secteur
 - Espace hotel classé existant ou à venir
 - Emplacement réservé (voir plan de détail n°56)
 - Limite d'emplacement des constructions
 - Polygone inconstructible
 - Zone non-aménageable de part et d'autre de l'autoroute A1 (charge de recul de 100 m par rapport à l'axe)
 - Axe de subséjour temporaire en cas d'orage
 - Espace collectif de terrain récréatif aménagé, avec usage pédagogique sub-afférent
 - Présence possible de vestiges archéologiques
 - Bâtiments situés en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Éléments constructifs protégés : a) éléments linéaires (murs, portails...) b) bâtiments
 - Zone soumise au bruit de l'aéroport Charles-de-Gaulle, catégorie D ou PIB de 2007
 - Ligne électrique de transport HT
 - Décharge en cours de réhabilitation (servitude PMA)
 - Cadastre d'eau potable
 - Risque de réaménagement des sols agricoles a) risque faible b) risque moyen c) absence de risque

- UA** Zone d'urbanisation ancienne du centre-bourg
- UB** Zone récente de densité moyenne, à dominante d'habitat, comprenant les secteurs UBa et UBb
- UC** Zone d'habitat individuel de densité réduite
- UD** Zone d'habitat mité
- UE** Zone d'habitat d'activités
- UI** Zone économique à vocation industrielle et de logistique comprenant les secteurs UIa, UIb et UIc
- UP** Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- UZ** Zone Més à l'aire d'autoroute de T41
- AU-E** Zone à urbaniser à vocation économique comprenant les secteurs AU-Ea et AU-Eb ; ses principes sont présentés dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (voir document n°4)
- AU-H** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat comprenant les secteurs AU-Ha et AU-Hb ; ses principes sont présentés dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (voir document n°4)
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle et forestière
- Na** Secteur naturel destiné au développement d'une activité agricole existante
- Nj** Secteur naturel destiné à l'aménagement de jardins potagers
- Nr** Secteur naturel rattaché au centre d'infrastructure technique
- Ns** Secteur naturel d'équipement sportif et de loisirs

URBA-SERVICES
 CABINET DE CONSEIL EN URBANISME

Commune de VEMARS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

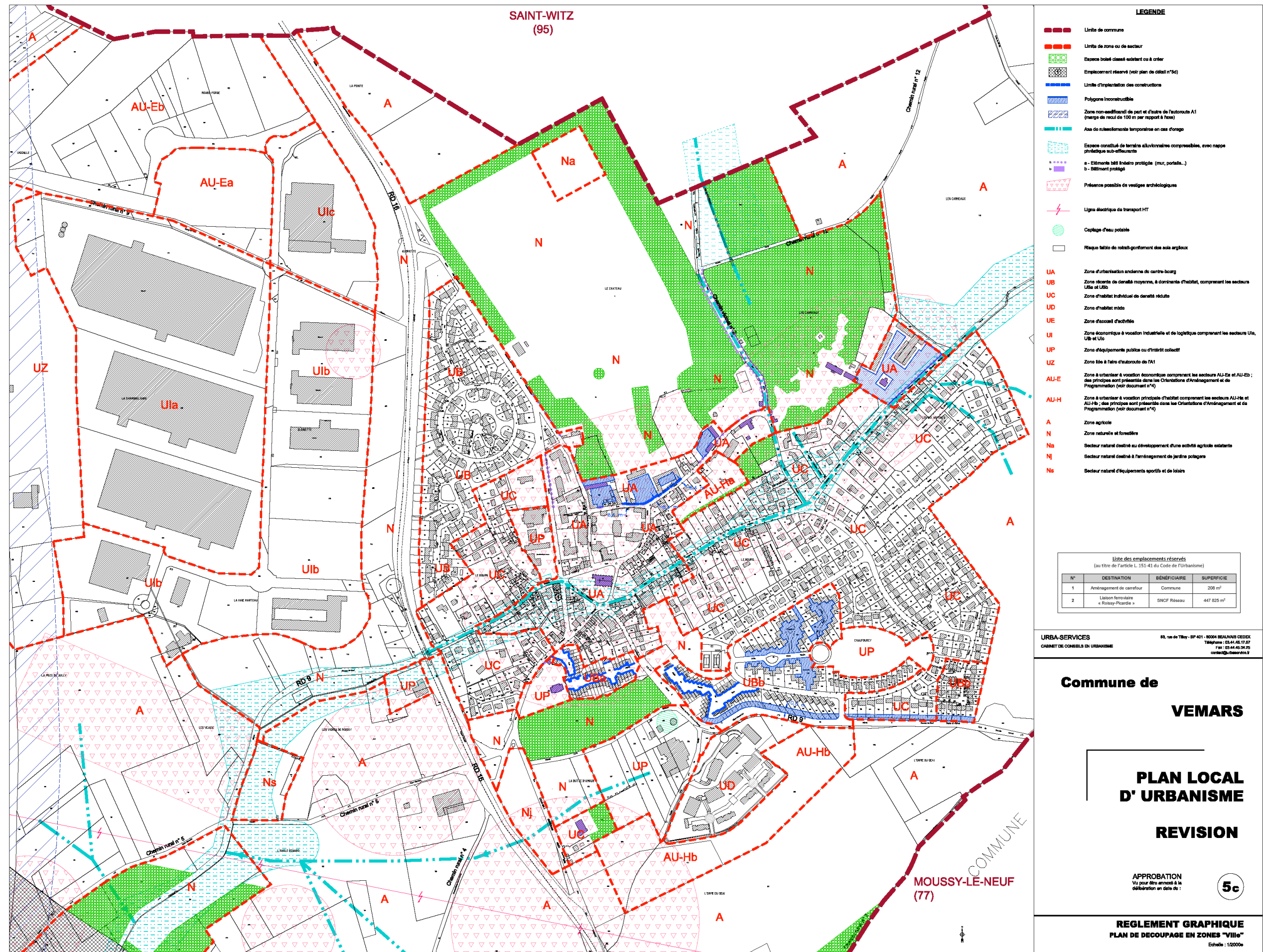
APPROBATION
 Vu pour être annexé à la délibération en date du :

5b

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES "Territoire communal"
 Echelle : 1/5000e

Liste des emplacements réservés
 (au titre de l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme)

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement de carroufol	Commune	208 m²
2	Lacisn fermée n° R0097 Plouville s.	SNCF Réseau	447 825 m²



LEGENDE

- Limite de commune
- Limite de zone ou de secteur
- Espace boisé classé existant ou à créer
- Emplacement réservé (voir plan de détail n°5d)
- Limite d'implantation des constructions
- Polygone Inconstructible
- Zone non-affectée de part et d'autre de l'autoroute A1 (marge de recul de 100 m par rapport à l'axe)
- Axa de rattachement temporaire en cas d'orage
- Espace constitué de terrains alluvionnaires compressibles, avec nappe phréatique sub-effleurante
- a - Éléments bâtis à protéger (mur, portail...)
- b - Bâtiment protégé
- Présence possible de vestiges archéologiques
- ⚡ Ligne électrique de transport HT
- Captage d'eau potable
- Risque faible de subsaffaissement des sols argileux

UA Zone d'urbanisation ancienne du centre-bourg
UB Zone récente de densité moyenne, à dominante d'habitat, comprenant les secteurs UBa et UBb
UC Zone d'habitat individuel de densité réduite
UD Zone d'habitat mitoyen
UE Zone d'équipement d'activités
UI Zone économique à vocation industrielle et de logistique comprenant les secteurs UIa, UIb et UIc
UP Zone d'équipement public ou d'intérêt collectif
UZ Zone liée à l'axe d'autoroute de l'A1
AU-E Zone à urbaniser à vocation économique comprenant les secteurs AU-Ea et AU-Eb ; des principes sont présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4)
AU-H Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat comprenant les secteurs AU-Ha et AU-Hb ; des principes sont présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4)
A Zone agricole
N Zone naturelle et forestière
Na Secteur naturel destiné au développement d'une activité agricole existante
Nj Secteur naturel destiné à l'aménagement de jardins potagers
Ns Secteur naturel d'équipements sportifs et de loisirs

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement de carrefour	Commune	208 m ²
2	Liaison ferroviaire « Rolsay-Picardie »	SNCF Réseau	447 825 m ²

URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 80084 BEAUVAIS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03.44.45.17.87 Fax : 03.44.45.26.25 contact@urbaservices.fr

Commune de
VEMARS

PLAN LOCAL
D' URBANISME

REVISION

APPROBATION
 Vu pour être annexé à la délibération en date de : 5c

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPE EN ZONES "ville"
 Echelle : 1/2000e

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 8, et correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

➤ Les zones urbaines à vocation principalement résidentielle : UA, UB, UC, UD

Caractère des zones

La zone UA correspond à la partie ancienne, et/ou dense, du centre-bourg de Vémars. Identifiant le noyau originel du bourg, elle inclut également les opérations de renouvellement urbain qui caractérisent l'espace situé entre la rue Pierre Curie et la rue Charles de Gaulle. La zone UA présente les densités les plus importantes, et le bâti y est le plus souvent implanté à l'alignement des voies. La définition de la zone UA vise à en affirmer le caractère central.

La zone UA comprend des espaces caractérisés par la présence de constructions anciennes aux grands volumes, intégrés dans un environnement paysager de parcs ou grands jardins.

La zone UB correspond à une zone de densité moyenne à dominante d'habitat dont les bâtiments, généralement réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, y sont majoritairement construits en ordre continu.

La zone UB comprend un secteur UBa composé des maisons de ville denses, et un secteur UBb caractérisé par de l'habitat individuel groupé.

La zone UC correspond à une zone d'habitat de densité réduite, au profil essentiellement pavillonnaire, et qui n'a pas vocation à accueillir des activités (vocation résidentielle exclusive).

La zone UD constitue une zone d'habitat mixte, correspondant à la première tranche déjà réalisée de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Périmètre des zones

La zone UA est structurée autour de la place de l'église et des rues adjacentes : partie basse de la rue Pierre Curie et de la rue de la Mairie, rue Charles de Gaulle, rue Pasteur, partie ancienne de la rue François Mauriac, rue de la Croix Boisée, partie basse de la rue de l'Echelette et de la rue Léon Bouchard, et partie ancienne de la rue du Vert Buisson.

La zone UA intègre des espaces répondant aux considérations citées ci-avant (grands volumes,...) : l'un situé en bordure de la rue Pasteur au contact d'un grand parc arboré, l'autre situé à l'extrémité Est du bourg (« ferme des Carneaux »).

La zone UB couvre le lotissement situé dans la partie nord-ouest du bourg, qui est implanté entre la RD 16 et le parc « Richard » ; elle correspond ainsi à l'urbanisation qui se structure autour de l'avenue de la Chambrelanne.

Le secteur UBa couvre quant à lui l'opération de la rue Louise Michel, tandis que le secteur UBb couvre une partie de l'avenue des Dix Arpents, l'allée du Vieux Moulin et l'allée du Moulin du Bois, ainsi qu'une partie de la rue de la Pointe d'Aumont.

La zone UC couvre les espaces pavillonnaires, parmi lesquels une part importante de la moitié Est du bourg, soit la rue François Mauriac, les impasses Lafon et Demars, de même qu'une large part de l'avenue des Dix Arpents et des rues adjacentes. La zone UC couvre également la rue Jules le Maguer, l'extrémité de la rue du Vert Buisson, et la rue du 19 mars 1962. Elle couvre enfin un secteur bâti situé en discontinuité du bourg, au lieu-dit « La Butte d'Amour » en bordure de la rue Léon Bouchard.

La zone UD couvre la partie déjà urbanisée de l'opération d'urbanisation engagée sur les hauts de Vémars ; elle correspond ainsi à la première tranche située en partie haute de la rue de l'Echelette, et en bordure du chemin rural n°7 dit « du Moulin » qui longe le complexe sportif.

Vocation des zones

Dans le respect de la vocation principalement résidentielle des zones UA, UB, UC et UD, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomiques d'une vie de bourg. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont notamment interdites.

De plus, dans les zones UB, UC et UD – qui à la différence de la zone UA n'ont pas vocation à accueillir des activités – le règlement interdit aussi les constructions à usage commercial ou artisanal afin d'en conforter le caractère quasi exclusivement résidentiel.

Par ailleurs, les opérations à caractère d'habitat comportant 4 logements ou plus devront comprendre au minimum 35 % de logements locatifs sociaux dans les zones UA, UB et UC. Cette disposition vise à favoriser un rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi, et d'éviter conjointement que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction. Dans la zone UD qui concerne une opération grande envergure, la part minimale avait été fixée à 30 %.

Par ailleurs, dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement (renvoyant aux axes cartographiés sur le plan de zonage), de même que dans les espaces comprenant des terrains alluvionnaires compressibles et une nappe phréatique sub-affleurante, le règlement y interdit les sous-sols.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. De plus, outre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, le règlement impose que les constructions soient implantées à l'alignement (= en bordure d'emprise publique). Il s'agit ainsi de préserver les fronts bâtis (continuités minérales produites par l'implantation des constructions à l'alignement), et d'éviter une dénaturation progressive de la trame bâtie par des implantations en retrait de la voie qui seraient sans rapport avec le profil de la partie centrale du bourg.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une implantation à l'alignement n'est pas possible ou souhaitable : extension et/ou changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement, façade de terrain déjà bâtie, terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien, et annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m². Dans ces cas de figure, le retrait par rapport à l'alignement doit alors être d'au moins 5 m.

En outre, dans certains secteurs de la zone UA, des « polygones inconstructibles » sont identifiés au plan ; il s'agit ainsi de conserver la configuration des cours intérieures, en évitant que des volumes bâtis bouleversent la silhouette traditionnelle de ces espaces (bâtiments implantés autour de cours pavées,...).

Dans la zone UB, le règlement impose un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement, sauf dans les cas où une limite d'implantation est matérialisée au plan (ce qui est le cas dans les secteurs UBa et UBb).

Dans la zone UC, ce recul minimal par rapport à l'alignement est fixé à 5 m dans le respect du profil des espaces résidentiels à dominante pavillonnaire.

Dans la zone UD, au regard de la mixité des implantations, le règlement permet, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone urbaine. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 2,50 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Dans la zone UB, cette marge minimale est fixée à 4 m dans le respect des implantations existantes.

Dans la zone UC, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie. Le recul minimal y est fixé, comme en zone UB, à 4 m.

Dans la zone UD, les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives « latérales », soit avec une marge minimale d'au moins 3 m (sans être inférieure au tiers de la construction au faîtage). S'agissant des limites séparatives dites « de fond », une marge minimale de 6 m est exigée (sans être inférieure à la moitié de la construction au faîtage).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 2,50 m, et ce dans toutes les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 60 % de la surface totale du terrain en zone UA, contre 50 % en zone UB, 35 % en zone UC, et 40 % en zone UD ; les emprises maximales ainsi définies traduisent la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 12 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (affirmation du centre-bourg).

Dans les zones UB et UC, la hauteur maximale des constructions autorisées est de 9 m au faîtage, soit R + 1 ou R + C pour les habitations ; cette hauteur est portée à 11 m au faîtage, soit R + 2 ou R + 1 + C, dans le secteur UBa.

Dans la zone UD, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ; la volumétrie ainsi autorisée est en adéquation avec les impératifs de densité dans les nouvelles opérations.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans les zones urbaines visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain. En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, certains bâtiments et murs sont identifiés au plan en raison de leur intérêt patrimonial et de leur bon état de conservation ; ces éléments devront être restaurés à l'identique.



S'agissant des clôtures, la volonté de préserver le caractère de la partie centrale du bourg se traduit en zone UA par l'obligation de clôtures minérales sur rue (lorsque la construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement). Ces clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille. Dans les autres zones (UB, UC, UD), les clôtures végétales sur rue sont autorisées.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 1 place de stationnement par logement est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le nombre minimum de places de stationnement est porté à 2 places par logement dans la zone UA dans la mesure où cette zone subit une forte pression urbaine qui a des implications sur la circulation et le stationnement.

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans le centre-bourg où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les arbres de haute tige existants, ainsi que les masses végétales significatives, doivent être maintenus (ou à défaut remplacés par des plantations d'importance équivalente).

En outre, les clôtures constituées d'un grillage doivent être doublées d'une haie vive.

Par ailleurs, dans la zone UC qui est en partie soumise à une sensibilité hydraulique, les surfaces non imperméabilisées (de pleine terre) ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols. Dans la zone UD, ce coefficient avait été fixé à 40 % lorsque l'opération a été initiée.

Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale, hauteur maximale).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique s'applique désormais à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ **Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : UE et UI**

Caractère des zones

La zone UE est localisée dans le hameau de Choisy-aux-Bœufs, et identifie une petite zone d'activités.

La zone UI correspond quant à elle à la partie déjà urbanisée de la zone d'activités des Portes de Vémars. La zone UI comprend trois secteurs (UIa, UIb, UIc), dont la distinction repose principalement sur les différences de hauteur maximale des constructions.

Périmètre des zones

Le périmètre de la zone UE est circonscrit à la zone d'activités existante (qui accueille aujourd'hui des petites entreprises de transport). Il n'est pas envisagé d'extension de la zone, d'autant que celle-ci est située au voisinage immédiat de l'ancienne décharge (zone Nr).

Le périmètre de la zone UI correspond à la partie urbanisée de la zone d'activités des Portes de Vémars, et se limite à l'assiette foncière des activités en place sans inclure la bande végétale qui borde l'emprise de la RD 16.

Vocation des zones

Dans l'optique de destiner les zones UE et UI à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Cependant, dans la mesure où la zone UE située à Choisy-aux-Bœufs n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des systèmes individuels.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. De plus, outre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE ; ce recul minimal est fixé à 10 m dans la zone UI. Ces règles ont pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UE, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Dans la zone UI, une marge minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives est fixée. Considérant que les bâtiments peuvent y présenter une grande volumétrie, leur accollement aux limites séparatives pourrait s'avérer inopportun, tant sur le plan morphologique que d'un point de vue sécuritaire.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m en zone UE, et à 10 m en zone UI. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface totale du terrain en zone UE. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image de Choisy-aux-Bœufs.

En zone UI, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface totale du terrain dans les secteurs UIb et UIc. En revanche, elle n'est pas réglementée dans le secteur UIa qui accueille d'ores-et-déjà de très vastes bâtiments logistiques présentant une forte emprise au sol.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m dans la zone UE, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques du type de celles autorisées dans cette zone.

Dans la zone UI, une distinction est établie selon les secteurs UIa, UIb et UIc, où la hauteur maximale des constructions est respectivement fixée à 16 m, 12 m, et 14 m (épannelage vis-à-vis du bourg, et hauteur proportionnée à la surface des terrains).

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles ou artisanales, et 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés et plantés.

Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale, hauteur maximale).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique s'applique désormais à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ **La zone urbaine destinée aux équipements publics : UP**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP regroupe les secteurs de la commune voués à accueillir des installations et équipements ou d'intérêt collectif (administratifs, scolaires, sportifs...). Elle couvre ainsi différents pôles d'équipements :

- le pôle des écoles et du centre de loisirs situé en bordure de la rue Pierre Curie,
- la mairie située rue Léon Bouchard,
- les services techniques municipaux situés à l'angle de la rue du Vert Buisson et de la RD 16,
- le pôle du complexe sportif, appelé à s'étoffer avec le futur groupe scolaire,
- et un espace public situé au cœur du lotissement au lieu-dit « Chaufourcy ».

Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière des pôles d'équipements. C'est pourquoi les constructions à usage d'activités ou d'habitation sont interdites (à l'exception du logement en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage.

➤ **La zone spécifique liée à l'aire d'autoroute : UZ**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UZ correspond à l'aire d'autoroute de Vémars située de part et d'autre de l'A1, qui accueille des activités et constructions liées à l'infrastructure autoroutière (restauration, station-service, sanitaires,...). Il est rappelé en outre que cette aire propose des espaces de stationnement pour les véhicules de transport de matières dangereuses, et qu'elle fait en conséquence l'objet de considérations particulières en matière de risques technologiques.

Le règlement édicté en zone UZ a pour objet d'affirmer la vocation singulière de cet espace, où ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de la plateforme autoroutière.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UZ visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements liés à l'autoroute. C'est en ce sens notamment que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES		SUPERFICIE
UA		10 ha 95
UB		15 ha 05
	dont UB	7 ha 95
	UBa	0 ha 95
	UBb	6 ha 15
UC		29 ha 80
UD		3 ha 05
UE		2 ha 05
UI		45 ha 25
	dont UIa	22 ha 40
	UIb	18 ha 10
	UIc	4 ha 75
UP		6 ha 70
UZ		29 ha 10
TOTAL		141 ha 95

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

a) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

b) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

↳ Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives.

Les zones AU définies dans le PLU de Vémars correspondent toutes à des zones urbanisables dès l'approbation du PLU, correspondant donc aux zones dites « 1 AU » telles que décrites ci-avant (mais qui sont ici dénommées « AU » pour éviter d'alourdir l'appellation des zones).

Sont ainsi définies :

- une zone AU-E, destinée à l'accueil d'activités économiques ; elle comprend les zones AU-Ea et AU-Eb situées dans le prolongement nord de la zone des Portes de Vémars ;
- une zone AU-H, à vocation principalement résidentielle ; elle comprend les zones AU-Ha et AU-Hb respectivement situées dans la rue Pasteur au lieu-dit « Le Bourg », et sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

➤ **Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : AU-Ea et AU-Eb**

Caractère, périmètre et vocation des zones

Les zones AU-Ea et AU-Eb correspondent à un espace ouvert à l'urbanisation destiné à l'accueil d'activités économiques, situé en continuité nord de la zone d'activités « Les Portes de Vémars ».

Le périmètre de la zone AU-Ea correspond à un terrain circonscrit et facilement identifiable au vu des équipements déjà réalisés (terrain bordé par une voie et faisant face à une activité existante).

Le périmètre de la zone AU-Eb est quant à lui défini, d'une part, dans le respect du maintien de la continuité agri-naturelle identifiée entre Saint-Witz et Vémars (préservation d'une zone A au nord de la zone d'activités), et, d'autre part, dans le respect du potentiel de développement économique octroyé par le SDRIF (voir chapitre 1.1.6. du présent rapport). Il est rappelé ici que le territoire de Vémars est concerné par un « *secteur d'urbanisation préférentielle* », qui est localisé, sur la carte de destination générale, à hauteur de la zone d'activités des Portes de Vémars.

S'agissant de la vocation de la zone AU-E, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation dans l'optique de la destiner à l'accueil d'activités économiques. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

De plus, la distinction entre les deux secteurs AU-Ea et AU-Eb repose exclusivement sur leur vocation. En effet, la Commune ne souhaite pas que cette extension de la zone d'activités soit destinée à l'accueil d'activités de type logistique, et souhaite au contraire privilégier des activités à forte valeur ajoutée et pourvoyeuse d'emplois. C'est pourquoi le règlement de la zone AU-Eb (la plus importante en superficie) n'autorise pas les constructions à usage d'entrepôt, constructions qui sont en revanche admises dans la zone AU-Ea où les prospections avaient été réalisées sur la base du précédent PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que l'aire d'autoroute située sur le territoire de Vémars de part et d'autre de l'A1 propose des espaces de stationnement pour les véhicules de transport de matières dangereuses, et qu'elle fait en conséquence l'objet de considérations particulières en matière de risques technologiques, dont l'urbanisation de la zone AU-E doit tenir compte.

Les principes d'urbanisation de la zone sont présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celles-ci sont rappelées ci-après :



Programation

Objectif d'accueil de nouvelles activités à forte valeur ajoutée

Orientations d'aménagement



Aménagement sécuritaire et qualitatif du carrefour avec la RD 16



Implantation d'un merlon paysager d'au moins 20 m de large afin d'assurer la transition paysagère et de préserver un espace de respiration au contact des terres agricoles



Entrée de ville à qualifier par la valorisation architecturale des façades des bâtiments implantés le long de la RD 16



Mise en œuvre de mesures constructives adaptées afin de tenir compte des aléas technologiques liés à la proximité de l'aire de service de Vémars-Ouest (A1) proposant des stationnements destinés aux véhicules de transport de matières dangereuses



Liaison piétonne existante à conforter

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Le règlement précise en outre les caractéristiques que devront présenter les voies nouvelles.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. De plus, outre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone AU-E ; cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une marge minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives est fixée. Considérant que les bâtiments peuvent y présenter une grande volumétrie, leur accollement aux limites séparatives pourrait s'avérer inopportun, tant sur le plan morphologique que d'un point de vue sécuritaire.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 10 m en zone AU-E. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain en zone AU-E. Cette emprise s'avère nécessaire à l'accueil d'activités économiques, tout en ménageant des espaces libres suffisants.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage dans la zone AU-E, hauteur maximale identique à celle définie dans le secteur U1c.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades, et plus particulièrement celles implantées le long de la RD 16.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les commerces et activités de services, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les bureaux, et 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles ou artisanales.

Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés et plantés. Les espaces situés en bordure des voies devront l'être tout autant.

Il est rappelé en outre qu'un merlon paysager d'une largeur minimale de 20 m devra être aménagé en lisière nord de la zone afin d'assurer la transition paysagère.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique s'applique désormais à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ **Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : AU-Ha et AU-Hb**

↳ **La zone AU-Ha**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone AU-Ha correspond à un espace ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Située en contrebas de la rue Pasteur, cette zone concerne un espace qui constitue un potentiel de densification au sein du bourg, mais dont les modalités d'urbanisation doivent prendre en considération la proximité du centre ancien d'une part, et celle d'espaces résidentiels d'autre part. Le périmètre de la zone AU-Ha couvre ainsi une poche située à l'intérieur de l'espace aggloméré.

Dans le respect de la vocation exclusivement résidentielle de cette zone, le règlement n'autorise pas les constructions à usage d'activités.

Le programme de logements dans cette zone est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et est ainsi fixé à 8 habitations. En outre, en vue de créer une offre en logements diversifiée et de favoriser un rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi, l'opération devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, la desserte de la zone s'effectuera par une voie unique présentant un seul accès aménagé sur la rue Pasteur, et n'hypothéquant pas un éventuel prolongement à long terme en cas de bouclage avec la rue du Gué Malaye.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

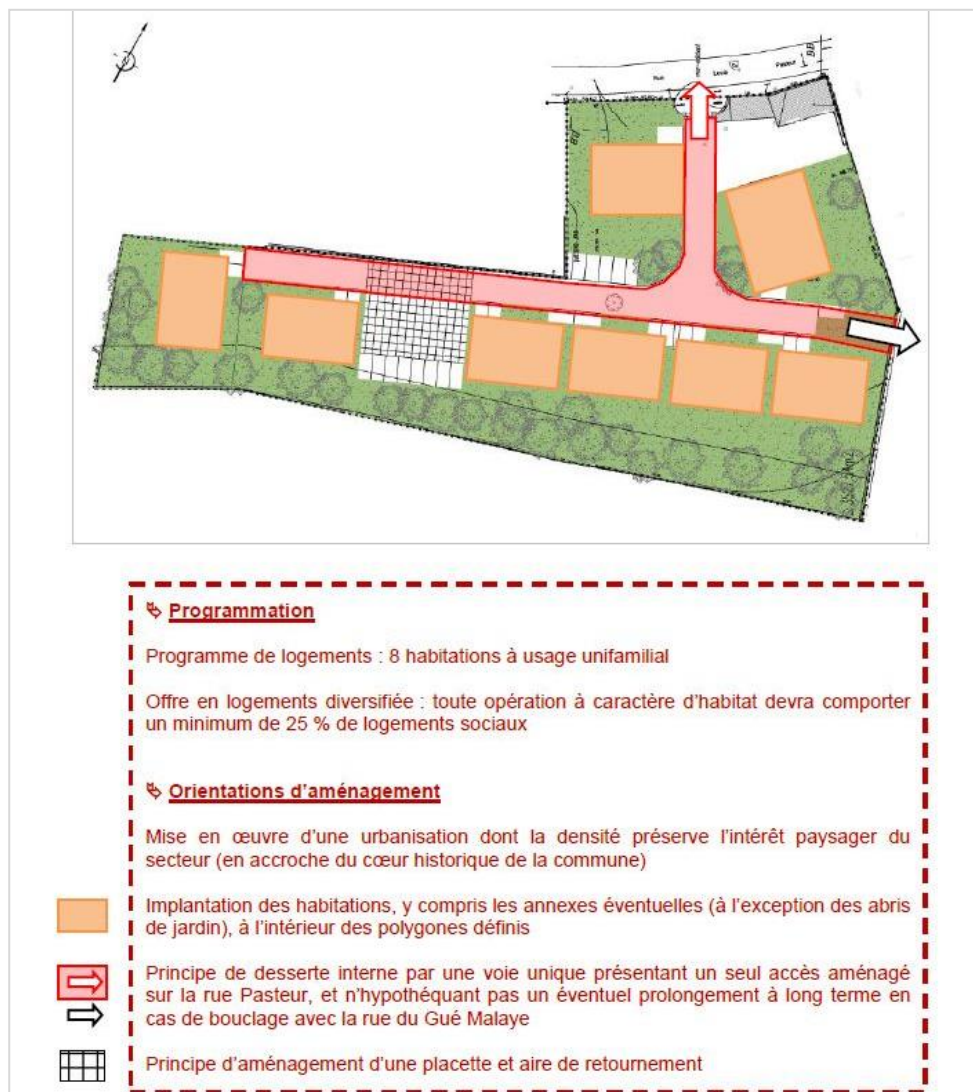
De plus, outre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AU-Ha, les constructions devront être implantées en respectant les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celles-ci sont rappelées ci-après :



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU-Ha, les constructions devront être implantées en respectant les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 2,50 m (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 40 % de la surface du terrain ; cette emprise a été définie dans le respect du parcellaire voisin.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 9 m au faîtage, soit R + 1 ou R + C pour les habitations.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées visent à assurer une qualité optimale d'insertion dans le tissu bâti ; les règles ont ainsi été déterminées par analogie avec celles des autres zones urbaines.

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 1 place de stationnement par logement est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

En outre, les surfaces non imperméabilisées (de pleine terre) ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

De plus, l'espace végétalisé situé en lisière sud de la zone AU-Ha, au contact des fonds de parcelles desservies par la rue François Mauriac, est protégé en tant que « espace boisé classé ».

Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale, hauteur maximale).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique s'applique désormais à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

↳ La zone AU-Hb

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone AU-Hb correspond à un espace ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Elle constitue le prolongement de la zone UD, zone d'habitat mixte correspondant à la première tranche déjà réalisée de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Le périmètre de la zone AU-Hb reprend alors les principes de composition esquissés lors de l'urbanisation de la 1^{ère} tranche, et vise ainsi à finaliser l'urbanisation en lisière sud du bourg.

La zone AU-Hb est donc délimitée, d'une part, par la RD 9 où sa connexion s'effectuera en face de l'accès au lotissement des Dix Arpents, et, d'autre part, par le chemin rural n°7 dit « du Moulin » qui se situe entre le complexe sportif et la 1^{ère} tranche de l'opération déjà réalisée.

Plus à l'ouest, le périmètre de la zone AU-Hb est tiré au droit de la limite arrière de la parcelle n°222, et ce principalement dans l'optique de maintenir un espace « tampon » entre les futurs ensembles d'habitation et les nuisances induites par la RD 16 (marge comprise entre 55 m et 60 m).

En outre, le périmètre de la zone AU-Hb, et sa superficie, s'inscrivent en cohérence avec le potentiel d'extension de l'urbanisation dévolu par le SDRIF, étant rappelé que ce potentiel de développement résidentiel a été évalué à 5 ha 75 (soit 115 ha x 5 % : voir chapitre 1.1.6. du présent rapport : calcul effectué sur la base du Mode d'Occupation du Sol établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France).

Dans ce contexte, et étant rappelé que la zone AU-Ha présente une superficie de 0 ha 70, le périmètre de la zone AU-Hb couvre une superficie de 4 ha 70 [pour un total de 5 ha 40 de zones à urbaniser à vocation résidentielle].

Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation foncière, et en réponse aux orientations du SDRIF, la zone AU-Hb devra satisfaire une densité minimale de 35 logements à l'hectare.

De plus, l'opération devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux, de manière à favoriser un rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi, et d'éviter conjointement que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies afin de synthétiser les principes majeurs, elles sont rappelées ci-après :



Espace déjà urbanisé (voir photo ci-dessous)

1^{ère} tranche déjà réalisée

Programation

- Optimisation de la consommation foncière en répondant à un objectif minimal de production de 35 logements à l'hectare pour les opérations à caractère d'habitat
- Offre en logements diversifiée : toute opération à caractère d'habitat devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux

Orientations d'aménagement

-  Aménagement d'un nouveau groupe scolaire à proximité immédiate de l'opération + création possible d'équipements publics ou d'intérêt collectif (centre de loisirs, salles associatives,...)
-  Création d'une liaison routière transversale entre les deux RD (délestage du centre-bourg)
-  Aménagements sécuritaires et qualitatifs des carrefours
-  Promotion de l'usage des transports collectifs avec arrêt de bus en bordure de la voie nouvelle
-  Connexions avec les quartiers voisins et le centre-bourg (liaisons douces)
-  Transition paysagère à qualifier (traitement de la lisière)

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Le règlement précise en outre les caractéristiques de la voie routière transversale qui constituera l'épine dorsale de la desserte du nouveau quartier (liaison entre la RD 9 et la RD 16).

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. De plus, outre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone AU-Hb, au regard de la mixité des implantations attendues, le règlement permet, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Ce recul minimal de 5 m est obligatoire pour les constructions édifiées le long de la liaison routière transversale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU-Hb, les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives « latérales », soit avec une marge minimale d'au moins 3 m (sans être inférieure au tiers de la construction au faitage).

S'agissant des limites séparatives dites « de fond », une marge minimale de 6 m est exigée (sans être inférieure à la moitié de la construction au faitage).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 2,50 m (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 40 % de la surface du terrain ; cette emprise a été définie en fonction de l'image urbaine attendue.

Hauteur maximale des constructions

Dans la zone AU-Hb, une distinction est établie dans la hauteur maximale des constructions selon leur typologie. Ainsi, celles groupant au moins 10 logements ne pourront excéder 14 m au faîtage soit R + 2 + C, celles ne groupant qu'1 logement ne pourront excéder 9 m au faîtage soit R + 1 ou R + C, et les autres (de 2 à 9 logements) ne pourront excéder 11 m au faîtage soit R + 2 ou R + 1 + C.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées visent à assurer une qualité optimale d'insertion dans le tissu bâti ; les règles ont ainsi été déterminées par analogie avec celles des autres zones urbaines.

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 1 place de stationnement par logement est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. En outre, les surfaces non imperméabilisées (de pleine terre) ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

De plus, les OAP rappellent que la lisière sud de la zone devra faire l'objet d'un traitement qualitatif (transition paysagère).

Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale, hauteur maximale).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique s'applique désormais à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES		SUPERFICIE	
AU-E			16 ha 90
	dont AU-Ea	3 ha 40	
	AU-Eb	13 ha 50	
AU-H			5 ha 40
	dont AU-Ha	0 ha 70	
	AU-Hb	4 ha 70	
TOTAL			22 ha 30

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Est ainsi classé en zone A le grand parcellaire cultivé correspondant à la plaine agricole située dans la moitié sud du territoire communal et dans son quart nord-est, ainsi que l'espace agricole situé à l'extrémité nord-ouest du territoire de Vémars (au nord de l'aire d'autoroute et de l'extension de la zone d'activités des Portes de Vémars).

La zone A intègre la Ferme de Choisy-aux-Bœufs située dans la partie sud du territoire, en bordure de la RD 16. Ce classement en zone agricole vise à conforter la vocation agricole de cet espace, qui doit veiller au bon exercice et à la sécurité de l'activité du centre équestre existant. Dans ce contexte, la Ferme de Choisy aux-Bœufs n'est pas appelée à accueillir des constructions nouvelles, autres qu'agricoles.

Seul le changement de destination de quelques bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial (bâtisses en pierre) est rendu possible par le PLU, et ce uniquement pour un usage d'artisanat, de bureau, ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes,...) ; ce changement de destination est prescrit dans le respect de l'article L. 151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.



Par ailleurs, la vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole, y compris celles visant à des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).

Sont également autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'activité agricole et à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Par ailleurs, à la différence des zones urbaines et à urbaniser où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

En outre, la zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 5 m des emprises publiques. Ce recul est motivé par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 2,50 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'emprise au sol maximale des bâtiments agricoles n'est quant à elle pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 9 m au faitage pour les habitations autorisées (strictement nécessaires à l'activité agricole).

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

De plus, certains bâtiments et murs sont identifiés au plan en raison de leur intérêt patrimonial et de leur bon état de conservation ; ces éléments devront être restaurés à l'identique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les secteurs qui présentent un caractère d'espaces naturels, soit :

- le vallon de la Michelette ainsi que le cordon boisé qui l'accompagne en limite ouest du territoire communal,
- les grands parcs arborés situés au nord du bourg de part et d'autre de la rue du Jeu d'Arc (route de Saint-Witz),
- un bosquet situé à l'extrémité nord-est du territoire communal,
- un espace imbriqué dans la silhouette du bourg de Vémars et qui correspond au parc arboré situé à l'arrière de la mairie ; cette zone N intègre également les espaces adjacents (cimetière, plaine de jeux,...).

Par ailleurs, le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

Le règlement de la zone N autorise en outre l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

S'agissant des règles d'implantation dans l'ensemble de la zone N – y compris dans les secteurs exposés ci-après – aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 2,50 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Par ailleurs, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

En zone N, cette protection concerne les boisements qui occupent les coteaux les plus prononcés de vallon de la Michelette de même que le cordon boisé situé plus au nord (en limite ouest du territoire de Vémars), ainsi qu'un bosquet situé dans la partie nord-est du territoire. Sont également concernées par ce classement en « EBC » les parties arborées des grands parcs existants aux pourtours du bourg.

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend des secteurs qui correspondent à une vocation spécifique :

- un secteur Na destiné à accueillir le développement d'une exploitation agricole existante, dans la partie arrière du parc « Richard » ;
- un secteur Nj voué à l'aménagement de jardins potagers dans un espace situé à l'entrée sud du bourg, entre la RD 16 et la rue Léon Bouchard ;

- un secteur **Nr** correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique situé à l'extrémité sud-est du territoire communal au voisinage de Choisy-aux-Bœufs ;

- un secteur **Ns** destiné aux équipements sportifs et de loisirs, secteur situé le long de la RD 9 dans le fond de vallon.

↳ Le **secteur Na** est destiné à accueillir le développement d'une exploitation agricole située dans le bourg (« Richard »), et dont le développement est contraint par son positionnement au sein du tissu bâti.

En conséquence, afin de rendre possible un éventuel développement ou besoin d'installations, un secteur spécifique Na a été délimité dans la partie arrière du parc « Richard », sur un carré de 100 m de côté. Il a été positionné à l'angle nord-est du parc afin d'être le plus éloigné possible des quartiers d'habitation.

Le règlement du secteur Na reprend des règles analogues à celles définies dans la zone A, en particulier s'agissant de la hauteur maximale des constructions (12 m).

↳ Le **secteur Nj** correspond à un espace situé à l'entrée sud du bourg, entre la RD 16 et la rue Léon Bouchard. Destiné à l'aménagement de jardins potagers, il est inscrit « en remplacement » du secteur de jardins existant à l'arrière du complexe sportif mais qui devrait disparaître dans le cadre du projet d'implantation d'un nouveau groupe scolaire.

Le règlement du secteur Nj n'autorise donc que les abris liés aux jardins potagers dans la limite d'un abri par lot jardiné et à condition que leur surface au sol, par unité, n'excède pas 6 m². De plus, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

↳ Le **secteur Nr** correspond à l'ancien centre d'enfouissement technique situé à l'extrémité sud-est du territoire communal au voisinage de Choisy-aux-Bœufs (ancien centre de stockage de déchets ménagers). Il est rappelé que ce site fait l'objet d'une servitude (PM2) résultant des périmètres délimités autour des installations classées.

Le règlement du secteur Nr autorise les aménagements et ouvrages nécessaires à la surveillance du site et à la réhabilitation des sols, ainsi que les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,...).

↳ Le **secteur Ns** est destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Situé le long de la RD 9 dans le fond de vallon de la Michelette, il correspond à l'actuel terrain de football.

Le règlement du secteur Ns autorise les installations à usage de sports et de loisirs et leurs annexes courantes (vestiaires, sanitaires,...).

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES	SUPERFICIE
A	521 ha 95
N	131 ha 80
dont N	91 ha 40
Na	1 ha 00
Nj	1 ha 35
Nr	36 ha 90
Ns	1 ha 15
TOTAL	653 ha 75

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	141 ha 95	17,4 %
AU	22 ha 30	2,7 %
A	521 ha 95	63,8 %
N	131 ha 80	16,1 %
TOTAL	818 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>47 ha 80</i>	<i>5,8 %</i>

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN PLU	PLU REVISE	VARIATIONS
UA	?	10 ha 95	?
UB	?	15 ha 05	?
UC	?	29 ha 80	?
UD	/	3 ha 05	+ 3 ha 05
UE	?	2 ha 05	?
UI	/	45 ha 25	+ 45 ha 25
UP	/	6 ha 70	+ 6 ha 70
UZ	/	29 ha 10	+ 29 ha 10
	59 ha 40		
AU	78 ha 20	22 ha 30	- 55 ha 90
A	588 ha 40	521 ha 95	- 66 ha 45
N	92 ha 00	131 ha 80	+ 39 ha 80
TOTAL	818 ha 00	818 ha 00	0

NB : les points d'interrogation figurant dans le tableau ci-dessus correspondent à des superficies qui n'avaient pas été renseignées précisément dans le rapport du précédent PLU, et qui ne permettent donc pas aujourd'hui d'en chiffrer la véritable variation (mais leur évolution est toutefois commentée ci-après).

Il est rappelé en outre que les plans de découpage en zones de l'ancien PLU figurent dans le chapitre 1.1.7. du présent rapport.

Evolution des zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU par rapport à celles inscrites au document précédent.

Malgré l'intégration en zone UA de la Ferme des Carneaux, la superficie de la zone UA dans son ensemble est en diminution, du fait principalement de la définition de zones UP dans des secteurs qui étaient auparavant classés en UAp, et secondairement de la réduction de la zone UA à hauteur de la rue François Mauriac.

La zone UB est stable dans sa superficie, sans aucune évolution majeure de son périmètre.

La superficie de la zone UC est en augmentation en raison de l'intégration en zone urbaine de terrains désormais urbanisés alors qu'ils étaient classés dans l'ancien PLU en zone AU, c'est le cas du lotissement réalisé dans la partie Est du bourg à l'extrémité de la rue François Mauriac (lotissement des impasses Lafon et Demars).

La zone UD est quant à elle nouvellement définie au PLU de manière à identifier la première tranche de l'opération réalisée sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

La zone UE, correspondant à la petite zone d'activités située à Choisy-aux-Bœufs, est en légère diminution en raison du réajustement de sa limite Est qui avait été de manière injustifiée trop étendue dans l'ancien PLU (périmètre qui débordait alors sur le site de l'ancienne décharge).

La zone UI est nouvellement inscrite dans le PLU, et correspond à la partie équipée et urbanisée de la zone d'activités des Portes de Vémars (zones qui étaient classées en AU dans le précédent PLU).

La zone UP désormais définie dans le PLU correspond, dans des proportions analogues, à des espaces qui étaient classés en UAp ou UBp dans l'ancien PLU (zone UP qui vise désormais à mieux identifier leur vocation exclusive d'équipements publics).

La zone UZ nouvellement définie au PLU correspond à l'aire d'autoroute de l'A1 (afin de tenir compte des différentes installations et constructions).

Evolution des zones à urbaniser

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de zones AU du précédent PLU :

- la zone AU-H qui avait été inscrite dans l'ancien PLU dans le parc « Richard » n'a pas été reconduite du fait des obligations de compatibilité du PLU avec le SDRIF, cette zone apparaît en effet aujourd'hui surconsommatrice d'espace par rapport au potentiel de développement octroyé par le SDRIF.

Il est rappelé par ailleurs que le retrait de cette zone d'urbanisation future fait suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles en date du 31/10/2013 (à l'issue d'un contentieux engagé par le propriétaire).

↳ S'agissant de la reconduction de zones AU du précédent PLU :

- la zone AU-H qui était inscrite dans l'ancien PLU sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour » est reconduite dans sa philosophie ; des ajustements y ont toutefois été apportés, d'une part, pour reclasser en zone urbaine (UD) la première tranche déjà réalisée, et d'autre part, afin de repositionner sa limite à l'approche de la RD 16 et au contact du futur groupe scolaire (objet de la zone UP) ; la limite de cette zone AU dans sa lisière sud-est est en revanche strictement identique à celle inscrite dans le précédent PLU.

- les zones AU-E correspondant au projet d'extension de la zone d'activités des Portes de Vémars sont conservées suivant des périmètres analogues, même si leur vocation est reconsidérée (activités à forte valeur ajoutée,...).

Il est rappelé que les justifications de l'inscription de ces zones sont exposées dans le chapitre 2.2.3 du présent rapport.

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

- une zone AU-Ha est nouvellement définie dans le PLU, en bordure de la rue Pasteur au sein du bourg, dans un espace qui était auparavant pour partie classé en zone UA et en zone N ; la définition d'une zone AU dans ce secteur vise à optimiser un vide qui ne fait pas l'objet de sensibilités particulières.

↳ Ainsi, la synthèse de l'évolution de la superficie des zones AU conclut à une diminution de 55 ha 90 entre l'ancien PLU et le présent PLU :

- dont environ 50 ha correspondent à un reclassement en zone urbaine d'espaces qui ont été urbanisés entre l'ancien PLU et le présent PLU (zone UD, zones UI, et zone UC à l'extrémité Est du bourg),

- et dont environ 5 ha correspondent à une réelle réduction de la surface urbanisable (suppression d'une zone AU-H qui avait été inscrite dans le parc « Richard »).

Le bilan global des superficies prévues dans le document d'urbanisme fait état d'une diminution de 2 ha 45 entre l'ancien et le présent PLU :

	Ancien PLU (zones U + AU)	PLU révisé (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	137 ha 60	135 ha 15	- 2 ha 45

Il est précisé que le différentiel constaté (réduction de 2 ha 45, et non pas de 5 ha comme expliqué ci-avant) s'explique par de petits ajustements dans le positionnement des limites des zones urbaines (notamment pour la ferme des Carneaux).

Evolution des zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution d'environ 66 hectares entre l'ancien et le présent PLU.

Cette diminution s'explique principalement par la définition de la zone UZ pour l'aire d'autoroute (espace qui était auparavant comptabilisé dans la superficie de la zone A), et par ailleurs par le classement en zone N d'espaces qui étaient auparavant classés en zone A (vallon boisé à l'approche du ru de la Michelette).

La zone A définie au PLU couvre 63,8 % de la superficie du territoire communal de Vémars.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) se voit parallèlement augmenter de près de 40 ha.

La zone N définie au PLU représente 16,1 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU couvrent une superficie de 47 ha 80. Il ne peut pas être établi de comparaison chiffrée entre l'ancien et le présent PLU dans la mesure où le rapport de présentation du précédent PLU ne comporte pas la superficie précise des EBC.

Néanmoins, par comparaison des espaces couverts, il apparaît que la trame EBC a été reconduite sur des espaces analogues, étant noté toutefois qu'elle a dû être réduite dans le PLU sur le tracé de l'emplacement réservé n°2 destiné à la liaison ferroviaire Roissy-Picardie.

Evolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien PLU n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). C'est donc par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

C'est aussi la raison pour laquelle les possibilités de transfert de COS, qui avaient été envisagées dans l'ancien PLU à hauteur du château et de la ferme des Carneaux, n'ont pas été reconduites dans le présent document.

Les principales règles d'implantation et de gabarit (hauteur maximale des constructions) ont été reconduites suivant des dispositions comparables.

Enfin, certaines règles nouvellement définies au PLU présentent des ajustements par rapport au précédent document, mais sans induire d'évolution majeure des droits à construire.

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport.

Il est rappelé que la consommation d'espaces s'est avérée très importante sur le territoire de Vémars dans les dix dernières années, et ce conjointement par le développement de la zone d'activités économiques des Portes de Vémars, par le développement résidentiel à l'extrémité Est du bourg, par la création d'un vaste merlon paysager en bordure de la LGV, et encore plus récemment par la poursuite de l'urbanisation en lisière sud du bourg sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que les potentialités de développement sont encadrées par le SDRIF, tant sur le plan économique que résidentiel (voir chapitre 1.1.6. du présent rapport).

Le territoire de Vémars est ainsi concerné par un « *secteur d'urbanisation préférentielle* » localisé, sur la carte de destination générale du SDRIF, à hauteur de la zone d'activités des Portes de Vémars. La représentation cartographique du SDRIF comprend deux pastilles (ronds orange foncé), qui indiquent chacune une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha, soit un total de 50 ha. Compte tenu du positionnement de ces deux pastilles (en zone d'activités), ce potentiel de développement ne peut être dévolu qu'à des activités économiques.

La commune est aussi concernée par le potentiel d'extension de l'urbanisation dévolu par le SDRIF pour le développement résidentiel, potentiel qui a été évalué à 5 ha 75 (soit 115 ha x 5 % : voir chapitre 1.1.6. du présent rapport : calcul effectué sur la base du Mode d'Occupation du Sol établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France).

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont ainsi été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (voir ci-dessus).

Dans ce contexte, les zones AU-E inscrites au PLU en vue de l'extension de la zone d'activités des Portes de Vémars couvrent une superficie de 16 ha 90, tandis que les zones AU-H inscrites en vue du développement résidentiel couvrent au total 5 ha 40 (0 ha 70 pour la zone AU-Ha, et 4 ha 70 pour la zone AU-Hb).

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U, hors UZ autoroute)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U hors UZ + zones AU)
Superficie	112 ha 85	135 ha 15
Part du territoire communal	13,8 %	16,5 %

Nature des terrains classés en zones AU, et part respective :

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres cultivées	Herbages	Superficie de la zone	Part / à la surface urbanisée (U hors UZ + AU)	Part / au territoire communal
Zones AU-E	/	/	✓	16 ha 90	12,5 %	2 %
Zone AU-Ha	/	/	✓	0 ha 70	0,5 %	0,1 %
Zone AU-Hb	/	✓	/	4 ha 70	3,5 %	0,6 %

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE ...**- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses**

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

zone concernée : ...
nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Un seul emplacement réservé (ER) est inscrit au bénéfice de la Commune. Le second est inscrit au bénéfice de « SNCF Réseau ».

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans la pièce n°5d du dossier de PLU.

- ER 1 : destiné à un aménagement de carrefour, à l'angle des rues du Vert Buisson et Léon Bouchard.

Cet ER est inscrit sur la parcelle n°339, d'une superficie de 208 m², parcelle qui est en très grande partie bâtie. La construction existante sur ce terrain est aujourd'hui vacante, et son état se dégrade.



La Commune considère que son acquisition constituerait une opportunité majeure de réaménager le carrefour des rues précitées, en permettant de dégager l'espace afin d'en améliorer la visibilité et la sécurité. Il s'agirait ainsi de restructurer les conditions de circulation en mettant à profit une emprise publique élargie, permettant notamment d'améliorer le fonctionnement du carrefour (en particulier pour la giration des cars).

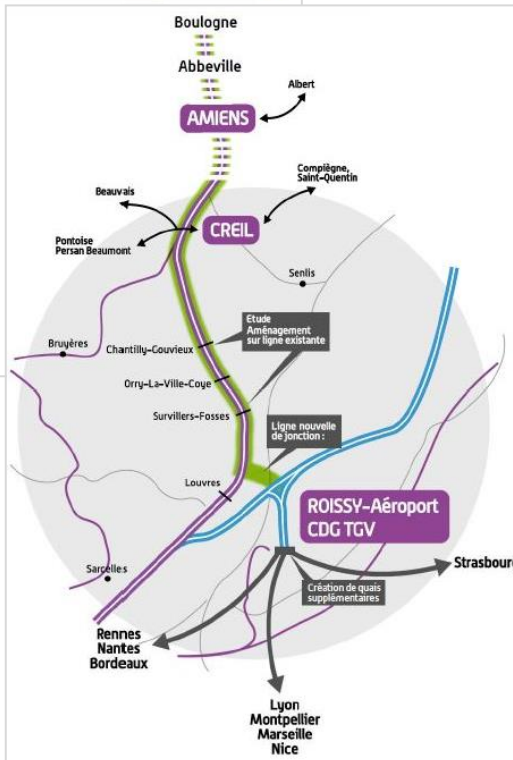
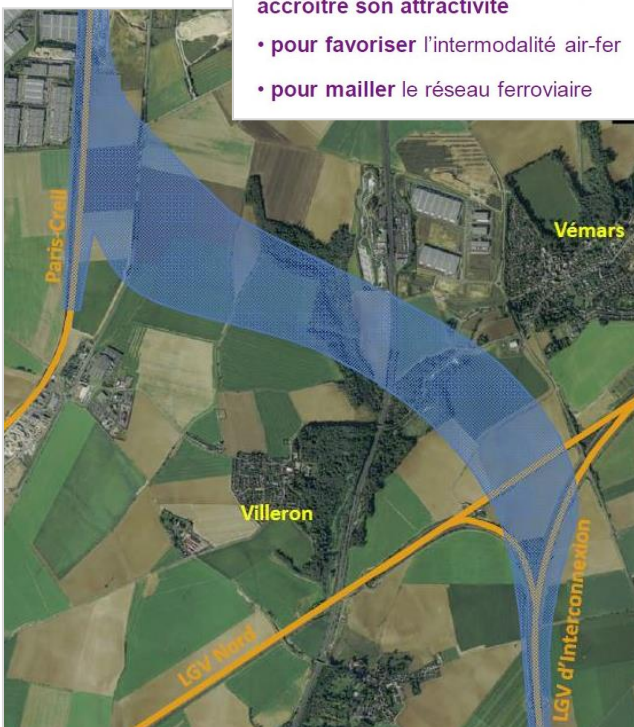
Outre l'amélioration des conditions de circulation et de sécurité, la restructuration de ce carrefour s'inscrirait plus largement dans le traitement qualitatif du centre-bourg, étant rappelé que l'espace concerné borde la place de l'église et qu'il joue par conséquent un rôle important dans l'image du centre-bourg, et donc plus largement dans celle de la commune.

- **ER 2** : destiné à la liaison ferroviaire « Roissy-Picardie ». Le territoire de Vémars est en effet directement concerné par ce projet de liaison à grande vitesse, qui prévoit un nouveau tronçon permettant la jonction entre la ligne Paris-Creil et la LGV d'interconnexion qui dessert l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Le projet de liaison Roissy-Picardie

Une ligne nouvelle de 6 km entre la LGV interconnexion et l'axe Paris-Creil associée à des aménagements sur le réseau existant

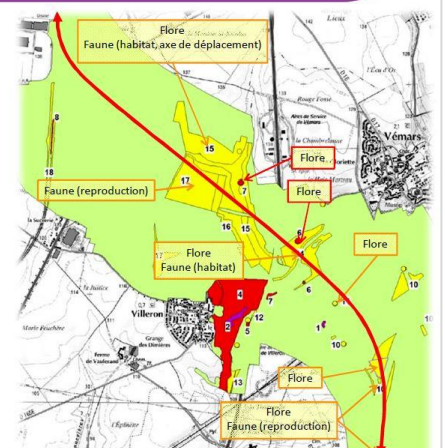
- pour mieux raccorder la Picardie au réseau à grande vitesse
- pour améliorer les déplacements quotidiens vers le pôle de Roissy et accroître son attractivité
- pour favoriser l'intermodalité air-fer
- pour mailler le réseau ferroviaire



Synthèse des enjeux écologiques

Bio-évaluation des enjeux écologiques

- Enjeu faible
- Enjeu moyen
- Enjeu fort
- Enjeu très fort



Les enjeux écologiques soulevés durant les études préliminaires qui avaient été réalisées dans le cadre des réflexions sur la définition du tracé avaient mis en évidence des enjeux forts au contact du bourg de Villeron (en rouge sur le plan ci-contre), mais des enjeux faibles ou moyens sur le territoire de Vémars (principalement en limite ouest du territoire communal de Vémars à l'approche du fond de vallon de la Michelette).

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur sur la commune, ni sur les routes départementales, ni sur les voies communales.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Vémars sont identifiées dans le Porter à Connaissance établi par les services de l'Etat.

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.15 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « cahier des servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle fait quant à lui l'objet d'une pièce spécifique (n°8b), dans la mesure où, au sens du Code de l'Urbanisme, un PEB constitue une « servitude d'urbanisme », et non une « servitude d'utilité publique ».

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

L'A 1, la RD 16, ainsi que les lignes à grande vitesse qui traversent la moitié sud du territoire communal, sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques sont définis de part et d'autre de ces infrastructures, ils sont reportés sur le plan figurant dans l'annexe correspondante (annexe n°9 du dossier de PLU).

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et moduler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Vémars), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Vémars).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'autorité environnementale effectuée par la Commune le 02 août 2016, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 29 septembre 2016 stipule que la procédure de révision du PLU de Vémars n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de Vémars n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

- du site Natura 2000 « *Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville* » et du site Natura 2000 « *Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi* » ; ces deux sites Natura 2000, qui couvrent un périmètre analogue, sont situés à environ 5 km au nord du territoire de Vémars (sites identifiés par une flèche rose sur le plan ci-dessous).

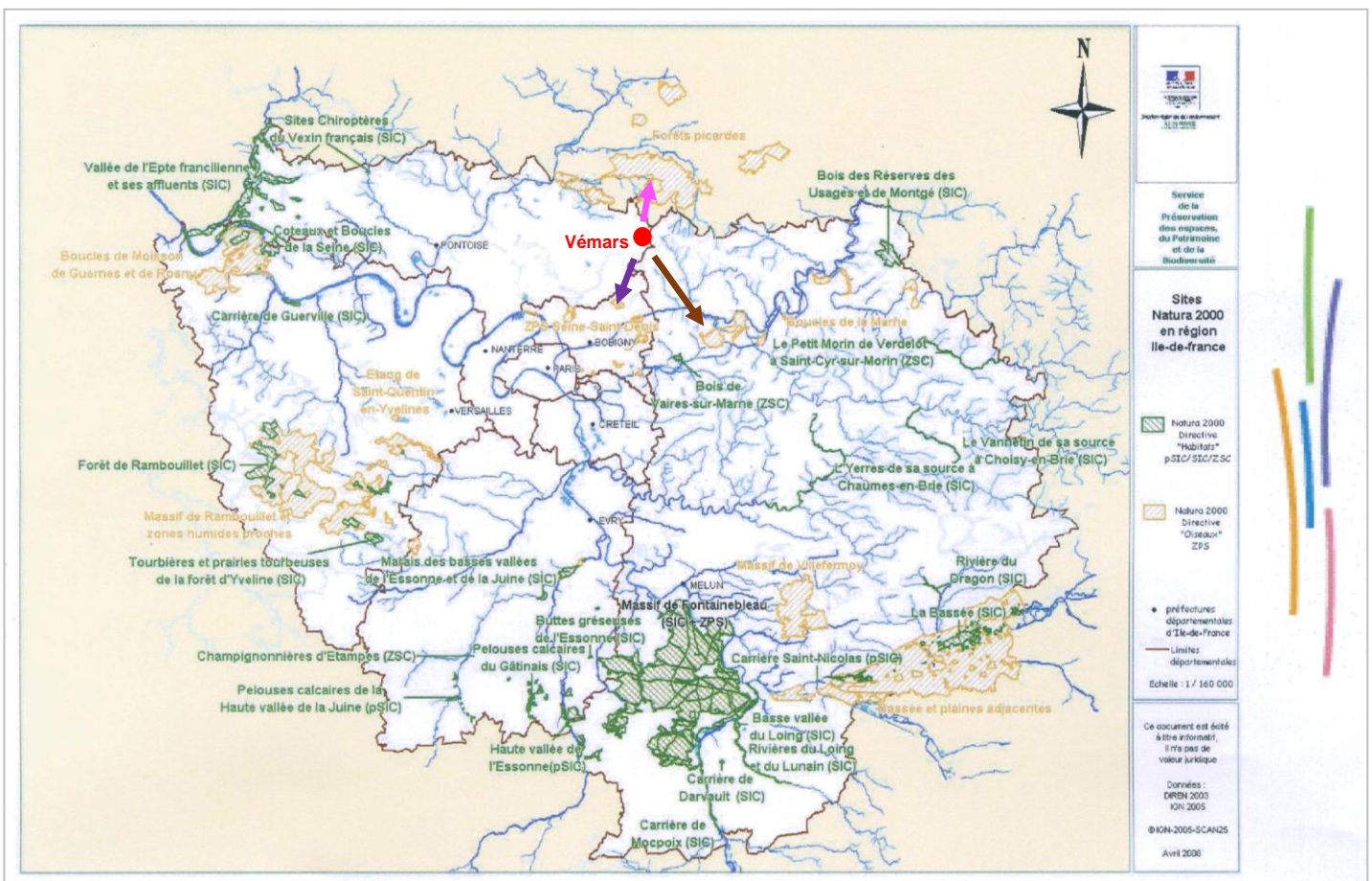
Le premier site correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats) et identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux. Le second correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices.

- du site Natura 2000 « *Sites de Seine-Saint-Denis* », qui est situé à environ 10 km au sud-ouest du territoire de Vémars (site identifié par une flèche violette) ; il correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices.

- du site Natura 2000 « *Boucles de la Marne* », qui est situé à environ 17 km au sud-est du territoire de Vémars (site identifié par une flèche marron) ; il correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), indiquant que le site abrite une avifaune riche et diversifiée avec la présence d'espèces nicheuses et d'espèces migratrices.

Le réseau Natura 2000 en Ile-de-France

Source : Direction Régionale de l'Environnement



↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que les sites Natura 2000 les plus proches de Vémars sont situés à plusieurs kilomètres du territoire communal,

- que le grand parcellaire cultivé de la plaine est classé en zone agricole, et que les espaces les plus sensibles sont classés en zone naturelle, en particulier le vallon de la Michelette au sud-ouest du bourg, ainsi que les grands parcs arborés en lisière du bourg,

- que les zones d'urbanisation future inscrites au PLU ne comportent pas d'espace arboré susceptible de constituer un site d'hivernage, un site de nidification, ou une halte migratoire, pour les espèces d'oiseaux qui constituent la richesse avifaunistique des sites Natura 2000,

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 localisés aux environs du territoire de Vémars.

3 - 4 - 2 - Milieux naturels et biodiversité

Outre les sites Natura 2000 exposés ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Il est rappelé que le territoire de Vémars n'est pas concerné par des reconnaissances environnementales de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), passage grande faune,...

En revanche, le territoire est concerné, dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, par un « corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite » et par une « connexion multitrames » à hauteur du fond de vallon de la Michelette. Le maintien de la fonctionnalité de ces connexions, notamment afin de ne pas déconnecter certains réservoirs de biodiversité, se traduit par un classement en zone N dans le PLU.

Par ailleurs, le SDRIF identifie à l'extrémité nord du territoire communal une continuité dite « espace de respiration » (continuité agri-naturelle entre Saint-Witz et Vémars) ; le maintien de cette coupure d'urbanisation se traduit dans le PLU par la conservation d'une zone A à l'extrémité nord du territoire de Vémars. L'extension de la zone d'activités Portes de Vémars (zone AU-E) est en effet circonscrite afin de ne pas remettre en cause cette continuité.

Par ailleurs, les principaux massifs boisés correspondant au vallon de la Michelette et aux grands parcs arborés en lisière du bourg sont classés au PLU en zone N de manière à assurer leur protection.

De plus, les boisements font l'objet d'un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement en « EBC » interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

3 - 4 - 3 - Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Vémars appartient à l'entité de la Plaine de France. Les espaces cultivés de la plaine sont classés en zone A.

Il est rappelé que les principaux boisements (vallon de la Michelette et grands parcs arborés en lisière du bourg) sont quant à eux classés en zone N, et qu'ils font l'objet d'une protection en « espace boisé classé » (EBC). Cette protection est aussi retenue pour un bosquet situé dans la partie nord-est du territoire communal.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré ou visant à finaliser une urbanisation déjà engagée, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

3 - 4 - 4 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la révision du PLU s'accompagne d'une réduction des zones à urbaniser par la suppression d'une zone AU-H qui avait été inscrite dans le précédent PLU dans le parc « Richard » (sur une superficie de près de 5 ha).

Le bilan global des superficies prévues dans le document d'urbanisme fait état d'une diminution de 2 ha 45 entre l'ancien et le présent PLU (car petits ajustements dans le positionnement des limites des zones urbaines) :

	Ancien PLU (zones U + AU)	PLU révisé (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	137 ha 60	135 ha 15	- 2 ha 45

3 - 4 - 5 - Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

La consommation d'espaces s'est avérée très importante sur le territoire de Vémars dans les dix dernières années, et ce conjointement par le développement de la zone d'activités économiques des Portes de Vémars, par le développement résidentiel à l'extrémité Est du bourg, et encore plus récemment par la poursuite de l'urbanisation en lisière sud du bourg sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact – et en finalisant les opérations déjà initiées – conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (loi ALUR).

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune de 2 321 habitants (population légale 2013), Vémars est située à environ 25 km au nord-est de Paris (« Porte de la Chapelle »), et à environ 35 kilomètres à l'Est de Cergy-Pontoise.

Eu égard à sa situation géographique en frange nord de la région parisienne, la commune de Vémars appartient au bassin de vie et au bassin d'emploi francilien, et plus particulièrement à celui de Roissy dont l'attractivité est très forte.

En outre, la commune compte sur son territoire la zone d'activités « Les Portes de Vémars », implantée entre l'autoroute A1 et le bourg de Vémars. Cette zone d'activités comprend le parc d'activités « Prologis », qui accueille notamment Chanel, Exacompta, Norbert Dentressangle, Dachser,... Cette zone d'activités est aujourd'hui tournée principalement vers l'activité logistique.

Par ailleurs, la commune est membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, dont la révision du SCOT qui avait été engagée n'a pas abouti. Dès lors, c'est avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013, que le PLU de la commune de Vémars doit être compatible. Cette compatibilité suppose en particulier le respect des potentiels de développement octroyés par le SDRIF, tant sur le plan résidentiel qu'économique, de même que le respect des densités minimales à l'hectare.

Concernant la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il est rappelé que le bourg de Vémars y est identifié parmi les « espaces urbanisés à optimiser », et qu'à ce titre le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

Or, le potentiel d'accueil, tant en comblement d'espaces libres (zone AU-Ha et dents creuses), qu'en renouvellement urbain (réhabilitations/reconversions), est estimé au total à une centaine de logements. Dans la mesure où le nombre de résidences principales était de 930 en 2016, la capacité d'accueil au sein du bourg (une centaine de logements) équivaut donc à plus de 10 % de la densité actuelle, étant noté que les dispositions du PLU ne font pas obstacle à cette densification.

Concernant les objectifs de construction de logements, le PADD énonce un objectif de construction de 500 logements, étant précisé qu'environ 150 logements sont déjà livrés, ou en voie de l'être, pour l'essentiel dans la première tranche de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour ». L'objectif de construction énoncé dans le PADD inclut cette première tranche. Par conséquent, à l'issue de l'approbation du PLU, l'objectif de construction sera d'environ 350 logements.

Ce nombre de 350 logements correspond, pour environ 250 d'entre eux, à la deuxième tranche de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour » (zone AU-Hb), et le restant (soit une centaine de logements) correspond à l'ensemble des autres capacités d'accueil tant en comblement d'espaces libres qu'en renouvellement urbain (zone AU-Ha, dents creuses, et réhabilitations/reconversions).

S'agissant du logement social, il est rappelé qu'au 1^{er} janvier 2016 (selon les critères retenus par la Préfecture du Val d'Oise dans l'application des objectifs triennaux), la commune de Vémars comptait 115 logements locatifs sociaux, soit 12,37 % du parc de résidences principales.

Les données sur le parc de logement social à Vémars sont actualisées ici par l'intégration de la première tranche de l'opération d'urbanisation au lieu-dit « La Butte d'Amour » : 144 logements réalisés, dont 73 logements locatifs sociaux, et 71 logements destinés aux gendarmes (non comptabilisés dans le parc social). Sur cette base, le nombre de logements locatifs sociaux en 2017 est de 188, pour un total de 1 074 résidences principales, soit un taux de 17,50 %.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi « Duflot ») a renforcé les dispositions introduites par la loi SRU en fixant désormais à 25 % (au lieu de 20 %) le taux de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 dans les communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne.

Dans ce contexte, la Commune de Vémars souhaite privilégier une mixité dans les futures opérations, afin non seulement de favoriser un rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi, mais aussi d'éviter que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

De plus, la commune est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, qui a été adopté le 22 octobre 2015. Le PLH fixe un objectif de production de logements de 264 sur la période 2015-2020.

Les outils mis en œuvre dans le PLU devront ainsi permettre de répondre conjointement aux obligations légales s'agissant du taux de logements locatifs sociaux sur la commune, et aux objectifs du PLH.

3 - 4 - 7 - Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin, et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

De plus, la commune est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Croult - Enghien - Vieille Mer », qui est en cours d'élaboration ; il couvre un territoire de 86 communes situées dans les départements du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis. Les enjeux du SAGE sont également rappelés dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

Par ailleurs, le territoire communal compte un point de captage d'eau potable, situé au sein de l'espace aggloméré. Il est néanmoins rappelé que l'instauration des périmètres de protection est en cours (Déclaration d'Utilité Publique à l'étude), et que la servitude correspondante (AS1) n'est donc pas instituée à ce jour.

S'agissant de la ressource en eau, Vémars est alimentée en eau potable par une station de pompage située sur la commune, au sud du bourg ; ce captage présente une capacité de 840 m³/jour.

Le réseau principal de la commune est secouru par une interconnexion avec le réseau du Syndicat Mixte d'alimentation en eau potable de la Goële, et avec celui de la zone d'activités des Portes de Vémars.

A l'échelle du territoire alimenté, il n'a été signalé aucune information attirant l'attention sur une quelconque insuffisance de la ressource en eau, ou sur des risques quant à sa potabilité (taux de nitrates,...).

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune possède un réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Bonneuil-en-France, située au sud-ouest de Vémars. D'une capacité de 55 000 m³/jour (soit environ 300 000 équivalents-habitants), elle recueille 45 000 m³/jour (moyenne journalière en 2012) en provenance des 35 communes raccordées (soit environ 245 000 habitants). Les eaux épurées y sont rejetées dans le Croult, affluent de la Seine.

Un projet d'extension de cette station d'épuration est à l'étude afin de répondre aux besoins croissants de l'Est du Val d'Oise.

3 - 4 - 8 - Sols, sous-sols, déchets

La base de données BASOL, recense un « site et sol pollué » sur le territoire de Vémars, correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique (centre de stockage de déchets ménagers) situé à l'extrémité sud-est du territoire communal aux abords du hameau de Choisy-aux-Bœufs.

Ce site fait l'objet dans le PLU d'un classement spécifique en secteur Nr, dont le règlement n'autorise que les aménagements et ouvrages nécessaires à la surveillance du site et à la réhabilitation des sols, ainsi que les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,...).

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un nouveau projet d'établissement sur le territoire.

3 - 4 - 9 - Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant dans les zones urbaines et à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Vémars privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

En outre, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne préconise pour les nouvelles constructions, en vue de maintenir l'équilibre hydraulique et de limiter les rejets en milieu naturel, soit une infiltration (si le terrain le permet), soit une restitution au réseau public (s'il existe) avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare (dans la limite de la faisabilité technique) ; cette préconisation est reprise in extenso dans le règlement du PLU.

Il est aussi rappelé qu'un programme de travaux, initié par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne, en concertation avec la Commune, s'est traduit en 2015 par la réalisation d'aménagements sur la route de Plailly afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Les objectifs étaient de collecter et maîtriser les eaux de ruissellement, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les dépôts de sédiments dans les fossés ; pour cela, près d'1 km de fossés ont été réaménagés.

Par ailleurs, s'agissant de l'aléa de remontées de nappe, la commune est soumise à un aléa fort dans le fond de vallon de la Michelette qui traverse la commune selon un axe nord-est / sud-ouest.

De plus, concernant d'une manière plus générale les risques d'inondation le long des principaux axes de ruissellement en cas de fortes précipitations, le règlement du PLU (règlement graphique + règlement écrit) prévoit des mesures constructives particulières afin de limiter l'exposition aux risques (interdiction des sous-sols en particulier). Il en est de même dans les secteurs comprenant des terrains alluvionnaires compressibles.

En outre, le territoire de Vémars est concerné à son extrémité nord-est par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des sols argileux, dans un espace qui est situé l'écart de l'urbanisation ; le reste du territoire communal est concerné par un niveau de susceptibilité reconnu comme faible. Des recommandations pour les nouvelles constructions sont toutefois reprises en annexe du règlement, pour une plus grande précaution.

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, ce sont principalement celles liées aux infrastructures routières et ferroviaires qui sont relevées, en particulier celles liées à l'A1, à la RD 16, et aux LGV qui traversent la partie sud du territoire communal. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 définit des secteurs de nuisances de part et d'autre des infrastructures bruyantes à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique s'imposent aux constructions nouvelles.

3 - 4 - 10 - Air, énergie, climat

Les principales orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 14 décembre 2012, sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;

- de la promotion du covoiturage et des circulations douces, par l'aménagement et la sécurisation des cheminements en particulier le long des voies qui traversent le bourg ;

- de la rationalisation du déplacement des actifs et du renforcement de la mixité fonctionnelle, considérant que le PLU vise à conforter les activités économiques existantes, en s'appuyant sur l'attractivité économique de la commune liée en particulier à la proximité immédiate d'un échangeur autoroutier (à 2 km au nord-ouest du bourg de Vémars, sur le territoire de Saint-Witz) ;

- de l'encouragement à la densification urbaine, considérant que le PLU ne s'y oppose pas dès lors que les projets sont fonctionnels (accès, stationnement,...) ;

- de la préservation des fonctionnalités écologiques, par le classement en zone N du fond de vallon de la Michelette et des grands parcs arborés situés en lisière de bourg, par la protection en Espaces Boisés Classés des principaux boisements, et par le classement en zone A de la plaine cultivée.

3 - 4 - 11 - Impact sur l'environnement (synthèse)

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer les principaux enjeux relatifs à la géographie, aux paysages, et à l'environnement.

De grands objectifs ont été dégagés :

- confirmer la protection du vallon de la Michelette, espace le plus sensible sur l'ensemble du territoire de la commune,
- accroître la préservation des grands parcs arborés situés en lisière de bourg, en particulier en supprimant la zone d'urbanisation future dans le parc « Richard »,
- optimiser les espaces libres à l'intérieur de l'espace aggloméré,
- permettre la finalisation des opérations d'urbanisation déjà engagées, tant sur le plan économique s'agissant de la zone d'activités des Portes de Vémars, que sur le plan résidentiel s'agissant de l'urbanisation en cours sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Le document doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Vémars.

Les zones constructibles

Les zones urbanisées forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

La vocation des zones naturelles est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.