

PLAN LOCAL D'URBANISME

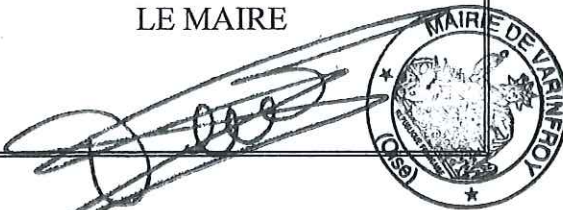
Commune de VARINFROY

SOUS-PREFECTURE
28 JUL. 2010
60300 SENLIS

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 0077 2010

LE MAIRE



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr



PIECE N°2

RAPPORT DE
PRESENTATION

Sommaire

A – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3	<ul style="list-style-type: none">• Les chemins ruraux, les voies anciennes et les sentes	
I. PRESENTATION	4	3.5. Les entrées du village.	37
1.1. Présentation régionale.	4	V. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	38
1.2. Le Pays.	5	5.1. L'évolution de la population depuis 1968.	38
1.3. Présentation locale.	6	5.2. La population.	39
II. LE MILIEU NATUREL	7	5.3. Les jeunes et les seniors.	39
2.1. Le Sol.	9	5.4. Les ménages et la situation matrimoniale.	40
2.2. L'Eau de surfaces.	11	5.5. Le logement.	41
2.3. Les Protections.	12	5.6. Emploi et population active.	43
2.4. Les Paysages.	13	5.7. Diplômes et formation.	45
<ul style="list-style-type: none">• Les vallées et lieux humides• Le plateau et ses cultures• Les coteaux : une mosaïque de micros paysages• Les points de vue – perception depuis le lointain		5.8. Conclusions socio-économiques.	46
III. LE MILIEU HUMAIN	19	VI. EQUIPEMENTS	47
3.1. Le pays du Valois.	20	6.1. Equipements de superstructures.	47
3.2. L'habitat ancien.		6.2. Equipements d'infrastructures.	47
<ul style="list-style-type: none">• Implantation et évolution• Le patrimoine architectural• Le petit patrimoine		B – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DES SOLS	50
3.3. Le Camping.	32	I. Orientations supracommunales	50
3.4. Les réseaux.	33	II- Servitudes et contraintes	53
<ul style="list-style-type: none">• Les routes d'accès		2.1. Servitudes d'utilité publique.	53
		2.1. Vestiges archéologiques.	53

III. ORIENTATIONS COMMUNALES	53
3.1. La protection des espaces naturels.	53
3.2 Un développement modéré de la population.	54
3.3. La gestion des risques de ruissellement.	54
3.4. L'évolution des espaces bâtis existants.	55
3.5. L'accueil d'activités.	55
IV. ZONAGE ET REGLEMENT	55
4.1. Les zones urbaines (U).	55
4.2. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger.	56
V. SURFACES APPROXIMATIVES PAR ZONES	57
C - IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS	58
I. Les aménagements susceptibles d'avoir des Répercussions sur l'environnement	58
II. Les impacts sur l'environnement	58
III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs sur l'environnement	59
D – ANNEXES (FICHES ZNIEFF)	61

I. PRESENTATION.



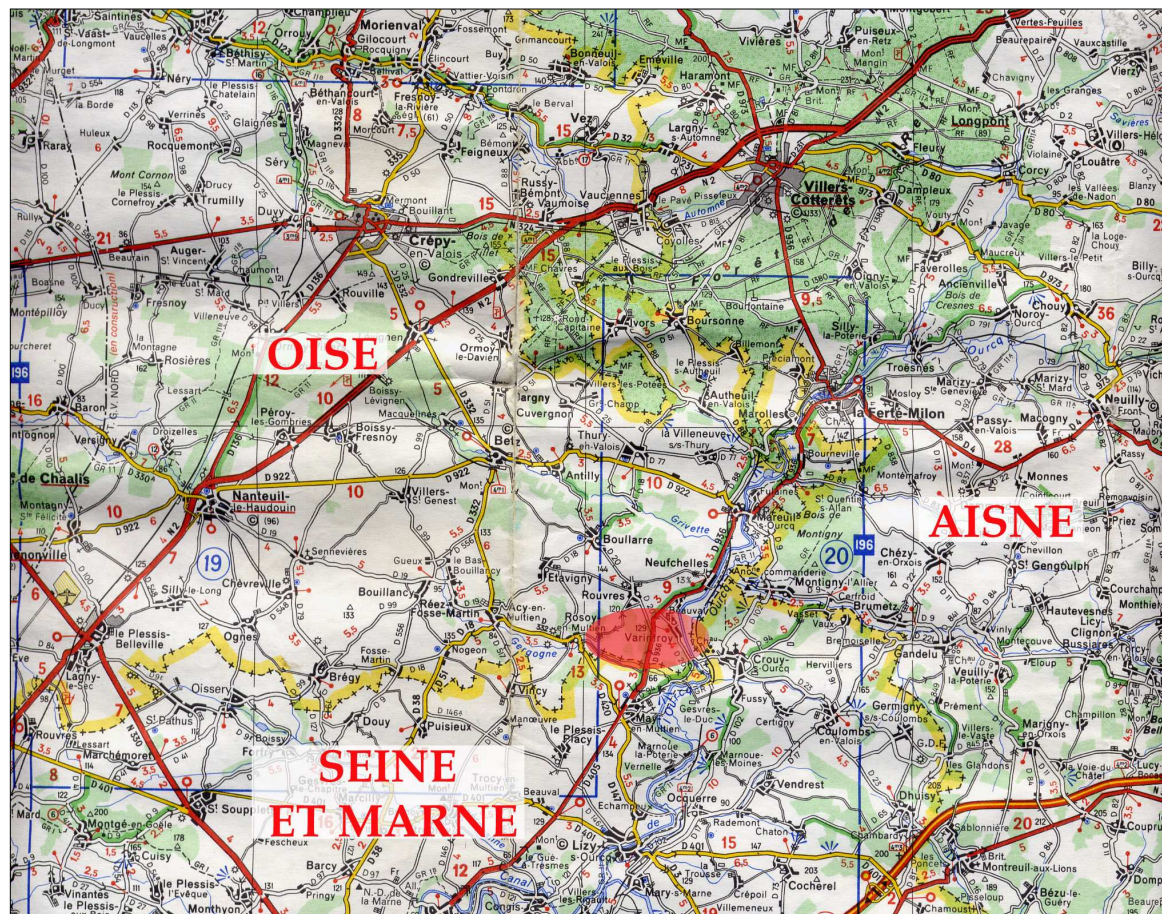
I.PRESENTATION

1.1. Présentation régionale

La commune s'est appelée: Villa refredi en 1240, Vallis Refredi en 1353.

La commune de Varinfroy, située dans le Sud-Est de l'Oise, appartient à la région Picardie, au canton de Betz et à l'arrondissement de Senlis.

Elle est placée en bordure de la région Ile de France. Les caractères de l'une se mêlent à l'autre.



1.2. Le Pays

Varinfroy appartient au Pays du Valois, identité locale mais également réalité administrative par la présence de la communauté de communes du même nom.

Le Valois est un territoire situé au centre du Bassin parisien, entre l'Oise, l'Ourcq, la Plaine de France et le Soissonnais.

C'est une région verte, au passé chargé d'Histoire, où forêts et plaines se succèdent, semées de villages se rassemblant autour d'une église ou d'un château.

Varinfroy s'étend au pied du plateau agricole du Multien entre les paysages de la vallée de l'Ourcq et ceux du plateau.

Le village de Varinfroy et son territoire sont situés en bordure d'une de ces limites Sud-Est.



Carte du pays du Valois

1.3. Présentation locale

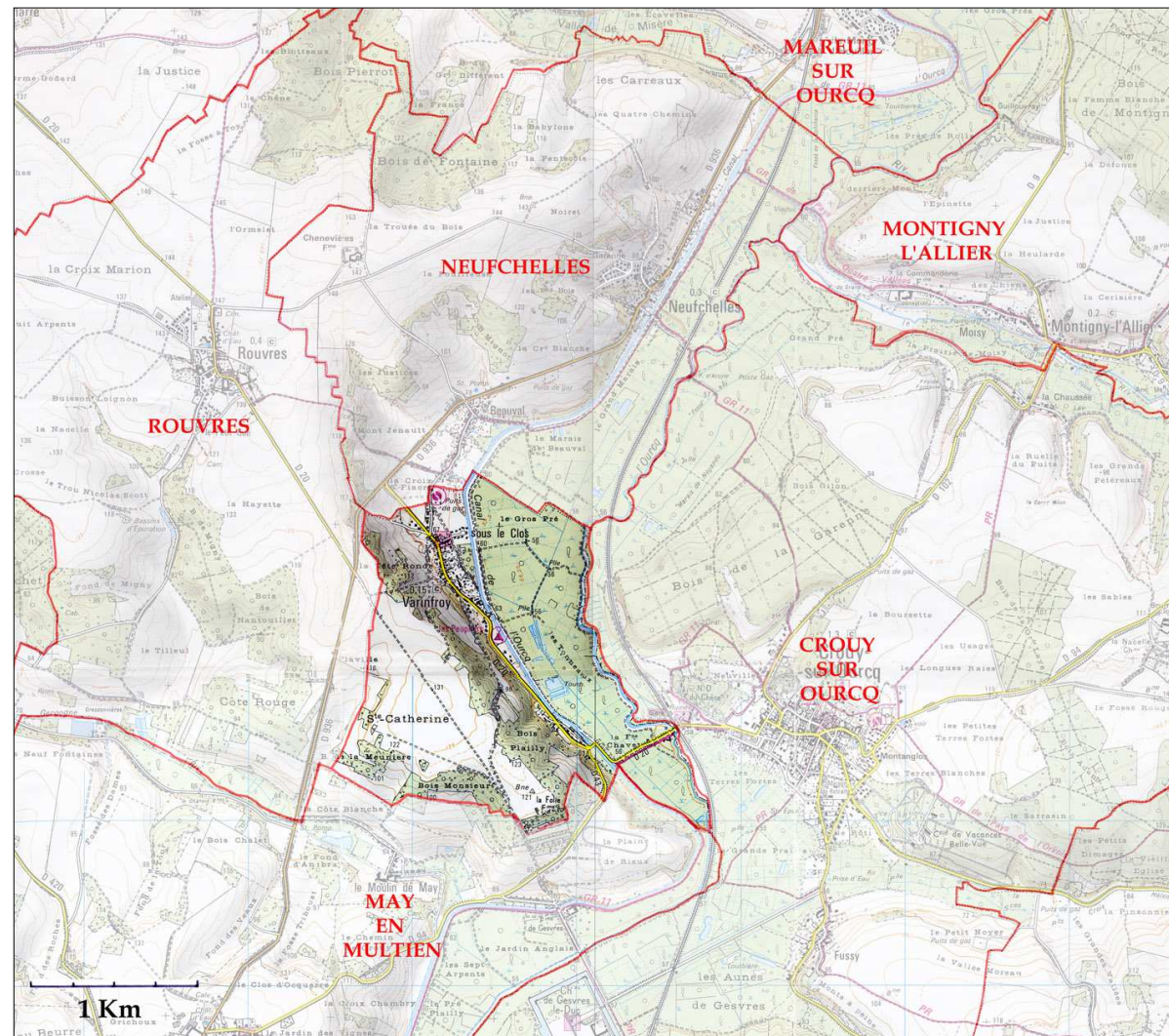
Le village de Varinfroy se trouve, entre Crouy sur Ourcq (Seine-et-Marne) à l'Est, May en Multien (Seine-et-Marne) au Sud, Rouvres à l'Ouest ; et Neufchelles au Nord.

Il comptait 108 habitants en 1962 et 252 habitants en 1999 pour une superficie de 295 hectares.

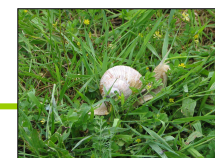
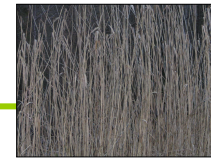
La commune s'est surtout développée ces dernières années, en terme de population.

Le territoire de 295 hectares s'étend à cheval sur le plateau du Multien et sur le fond de vallée de l'Ourcq. Il appartient au Pays du Valois / Multien mais vient aussi effleurer la Brie. La rivière Ourcq marquant la limite de ces deux 'pays'.

La rivière marque les paysages communaux de son passage et partage le territoire en deux entités importantes. Le plateau à l'Ouest et la vallée à l'Est. Entre ces deux grands paysages ; le plateau se rompt assez brusquement et forme un coteau remarquable.



II. LE MILIEU NATUREL



II. LE MILIEU NATUREL

Comme il a été noté précédemment, la commune fait partie du paysage du Valois. Il est toutefois à noter qu'elle est située en bordure de ce pays et trouve des similitudes avec son pays voisin de la Brie.

Le Valois est cerné presque de tous cotés par les forêts : au Nord par celle de Compiègne, à l'Ouest par celles d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, à l'Est enfin par celle de Retz, incluse pratiquement tout entière dans le département de l'Aisne. La vallée de l'Ourcq constitue une des limites de ce territoire.

Le relief découpé par la rivière Ourcq a une importance capitale dans les paysages communaux.

La vallée est en un espace très fermé, planté de peupleraies et de boisements.

Les coteaux sont couverts de boisements relativement entretenus sur les parties les plus douces. Pour ceux trop abruptes, la végétation laisse libre cours à son foisonnement.

Les bois, bosquets, cultures et prairies viennent jouer sur les pentes et donner ainsi une variation de paysages très attrayante. Les coteaux forment une ligne nette et cette pointe du relief permet au village de s'y adosser et ainsi s'y protéger des vents.

La partie cultivée de la commune correspond à l'extrémité du plateau calcaire du Multien. Le plateau s'étend sur une assez grande proportion du territoire communal. Il forme des étendues dénudées laissant le regard se perdre dans le lointain. Il est un lieu d'observation remarquable du panorama des environs.

Cette diversité engendre une variété intéressante de paysages. La gamme est parfaitement représentée. Le relief assez marqué de la commune accentue cette variété et ajoute à son attrait.



2.1. Le Sol

2.1.1. Géologie

Le Valois est une région géographique, qui correspond essentiellement à un plateau tertiaire dont l'ossature est formée de calcaire grossier. Ce plateau est entaillé par les rivières et ruisseaux. A Varinfroy, la commune est positionnée sur la bordure Sud-Est de ce plateau calcaire modelé par la vallée de l'Ourcq.

On y trouve des coteaux abrupts présentant des fronts calcaires qui ont sans doute servi jadis à l'extraction de matériaux.

Sur les parties plus douces des coteaux, à une altitude supérieure, les blocs de grès affleurent à la surface du sol.

Ces deux roches sont les matériaux de construction du bâti ancien.



2.1.2. Relief

Le relief est engendré par la formation géologique et par le passage des cours d'eau qui ont entaillé le plateau. La commune possède sur son sol un cours d'eau puissant; elle est donc marquée par la vallée.

Le point haut atteint l'altitude de 131m à l'extrémité Sud-Ouest sur la pointe de relief du plateau nommé Sainte Catherine. Le point le plus bas se situe naturellement dans le fond de vallée de l'Ourcq au Sud-Est à une hauteur de 55m.

Le relief est assez lisible car relativement accentué. Il est quelque peu brouillé par la végétation haute qui atténue sa lecture.

La majorité de la surface du coteau est dédiée aux boisements avec quelques prairies. Ces boisements 'écrasent' le relief mais lui donnent aussi une épaisseur et marquent sa présence par rapport au plateau.

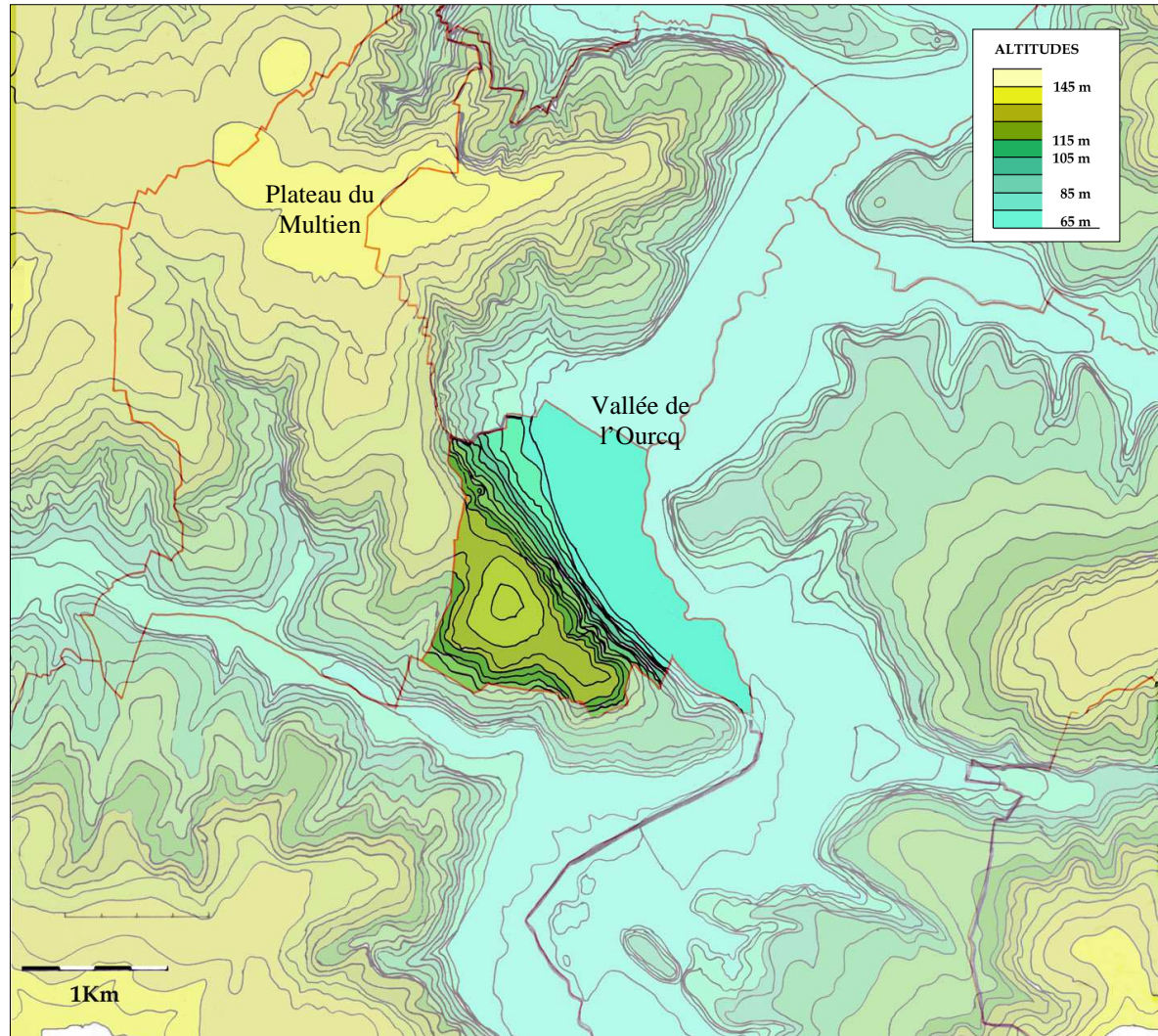
Le fond de la vallée très large est dédié aux lieux très humides. De ce fait, il accueille la populi culture et des boisements qui devaient être des taillis. Il est à noter la présence des anciennes tourbières ; lieu assez ouvert qui révèle parfaitement la planéité de la vallée et son sol.

L'Ourcq a permis au relief de s'infléchir et a procuré un lieu d'implantation au village sur le relief. Le bourg s'est installé au pied du coteau, sur une partie assez douce du relief, transition entre le coteau et la vallée. Il se trouve protégé dans ce repli du relief et par les boisements du coteau et de la vallée.

On peut retenir certaines caractéristiques qui aideront à la compréhension du paysage et plus largement de la commune :

- *Le plateau* : les cultures.
- *Les coteaux* : les boisements, les prairies, les cultures, les vergers, les fronts rocheux et l'habitat.
- *La vallée* : la populi culture, les anciennes tourbières.

Toutefois, le relief est souvent couvert d'une mosaïque fine d'espaces différents qui se mêlent les uns aux autres et qui brouillent parfois cette lecture simplifiée du relief. Cette mosaïque engendre une succession de paysages qui s'enchaînent les uns après les autres, donnant ainsi une grande richesse de lieux.



2.2. L'eau de surface

Le réseau hydrographique de la commune a sans aucun doute subi des changements importants tout au long de l'histoire ; notamment du fait de la gestion des eaux des zones humides du fond de vallée mais aussi de la création du canal.

Très présente sur le sol communal, elle se manifeste naturellement sous la forme de rivière et de ruissellements. L'homme y a ajouté le tracé très net du canal et des fossés.

Le bourg est très lié à l'eau, toute proche, depuis la création du canal. Les habitations lui tournent le plus souvent le dos, mais s'implantent de façon parallèle à son tracé. Elles l'accompagnent mais conservent ses distances.

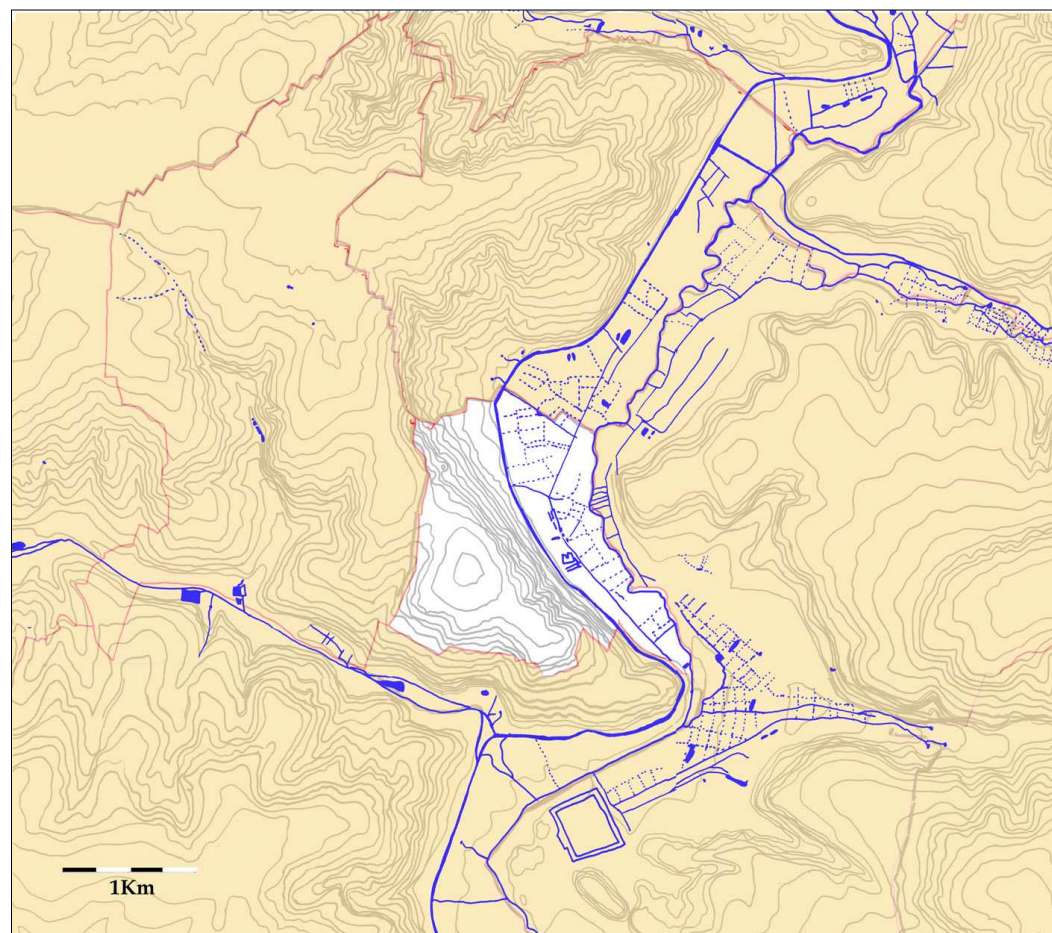
La rivière est peu visible car dissimulée dans l'épaisseur des peupleraies ou accompagnée d'un linéaire végétal. Elle forme la limite Est du territoire.

Entre ces deux éléments forts que sont : le canal et la rivière, l'eau et les hommes cohabitent pour une exploitation pas toujours simple des terres. Les tracés

des fossés ainsi créés dessinent le paysage au travers des peupleraies et boisements.

Le canal agrmente la commune et participe à son charme. Il est une composante importante et incontournable de son identité. Il en est de même des terres humides, des fossés, des mares et de la rivière.

Il faut composer avec ces éléments qui caractérisent le village; ne pas les ignorer mais plutôt les mettre en valeur car ils sont une facette importante de son identité.



2.3. Les protections

La vallée de l'Ourcq recèle un intérêt écologique important, en effet, une Z.N.I.E.F.F. (Zone d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) s'y étire. La Z.N.I.E.E.F numéro 220013841 - VALLEE DE L'OURCQ DE MAREUIL-SUR-OURCQ A VARINFROY s'étend à l'Est de la commune sur la vallée. Cette Z.N.I.E.E.F. se poursuit sur le territoire de Neufchelles et Mareuil sur Ourcq et couvre une surface totale de 328 hectares.

La commune possède au travers de ces lieux humides, des espaces dont la biodiversité n'est plus à prouver. L'implantation de zones protégées devrait également permettre un maintien de la qualité de ces paysages si particuliers.

La préservation des paysages et de la biodiversité passe également par la prise en compte de lieux non répertoriés, mais qui ont leur rôle à jouer. Les prairies, les jardins et boisements du coteau, mais aussi des zones cultivées participent à cette richesse. Un regard sur l'ensemble du territoire et ces spécificités, révèle la richesse écologique déjà répertoriée.

Le développement de l'élevage pour les loisirs équin peut être un moyen de préservation de certaines prairies de coteaux.

Le développement des loisirs de plein air et notamment de la randonnée dans le secteur de la vallée de l'Ourcq peut être un moteur, ceci afin d'orienter une pratique nouvelle de certaines portions de territoire.

L'entretien des prairies, des marais, des anciennes tourbières et des boisements est le garant d'une richesse paysagère communale.

La diversité écologique et paysagère des lieux très différents de la commune passe par une exploitation variée des terres. Les agriculteurs sont les acteurs quotidiens de l'entretien de ces terres et par conséquent de ces paysages. Leur rôle n'est plus à souligner, en revanche, l'évolution des pratiques agricoles modifie les paysages qui y sont liés. C'est pour cette raison qu'il est indispensable de travailler avec ces acteurs afin de conduire une évolution qui soit la moins préjudiciable à ces sites. Ceci, aussi bien en termes de biodiversité que de paysages.



2.4. Les Paysages

La commune recèle une variété intéressante de paysage : la vallée, les coteaux couverts de boisements avec des affleurements rocheux, les peupleraies, les anciennes tourbières ainsi que le plateau cultivé.

La vallée et lieux humides

La commune est composée de nombreux espaces humides. Ceci engendre la présence d'une végétation spécifique ainsi que des pratiques culturelles particulières.

La vallée est occupée de peupleraies, de plans d'eau des anciennes tourbières, de friches et de lisières, qui jouent ensembles et génèrent une succession de micros lieux différents.

Ils participent grandement à l'identité paysagère communale.

Ces lieux et ces ambiances ont un fil conducteur : l'eau ou la sensation de sa présence. Dans le cadre d'une éventuelle intervention ou projet, cette notion doit être prise en compte à fin de 'coller' au terrain.

Généralement loin des habitations, la frange humide de l'Est longe toutefois le dos du village. Ce dernier garde pourtant ses distances et trouve une protection au pied du canal qui fait ici office de rempart.

Le chemin du tour de village marque lui aussi une limite forte.



- La vallée de l'Ourcq.

Sur le territoire communal, la vallée présente un visage relativement mystérieux. Elle est assez inaccessible et se trouve dissimulée dans une végétation haute composée de peupleraies et de friches boisées. Ce mystère est accentué par la limite physique que forme le canal, rendant les lieux un peu plus inaccessibles.

La présence de chemins permet toutefois la découverte intime de cet endroit. La succession de différents petits paysages en un temps assez court de promenade, en fait un lieu propice à la détente. Ils conservent leur intimité mais également celle du promeneur, à l'inverse du plateau qui se découvre plus rapidement. Ces lieux assez frais sont toujours très appréciés en été.



- Les anciennes tourbières.

Les anciennes tourbières sont des lieux humides dont l'histoire nous a laissé des points d'eau qui ont survécus grâce à un entretien régulier. Malheureusement ces quelques révélateurs d'une coutume ancienne sont en train de disparaître car la tourbe continue son évolution et comble peu à peu les points d'eau.

Les abords des quelques points d'eau restants sont composés d'un espace ouvert, entouré de peupleraie. Une sorte de respiration dans ce foisonnement végétal, mettant ainsi en lumière ces points d'eau et la planéité du fond de vallée.

La végétation de roseaux et de graminées liées à l'eau révèle un peu plus cette ouverture qui contraste avec le foisonnement alentour.



Jusqu'à aujourd'hui, l'espace a été conservé ouvert et les peupleraies des alentours veillent sur cette clairière particulière.

Ce lieu est apprécié des riverains qui y viennent sans doute en période chaude y trouver un peu de fraîcheur. La présence de petits aménagements type barbecue trahit cette occupation qui, bien gérée pourrait être une force pour la conservation de ces espaces.

Au travers des bassins des anciennes tourbières et des aménagements alentours, nous observons une nature dominée et très marquée par le modelage de son sol et la maîtrise de l'eau. La disparition de ce lieu typique serait la disparition d'une pratique (même ancienne) des sols humides de la commune. Ils révèlent le rapport des hommes face avec ces lieux.

- La frange Est du bourg.

Le village vient s'adosser au canal, et nombres de ses jardins viennent s'y frotter. La frange des dos de parcelles est importante dans la gestion du paysage communal. Cet espace est le linéaire qui sert de transition entre le bourg et la vallée. Les jardins s'infléchissent vers elle et doivent s'approprier son langage, notamment en matière de composantes végétales.

En effet, nombre de ses végétaux sont des conifères sans rapport avec ceux poussant spontanément sur ces lieux. Ces derniers, tels que



les saules permettent une variation de paysages au cours des saisons. Les bois dénudés teintés de jaune doré, de brun ou de rouge sombre en hiver ; les feuillages verts tendres ou grisés sont des caractéristiques typiques des paysages environnants.

Ces arbres supportent une gestion qui peut être sévère (saules têtards) ce qui permet de limiter la gêne qu'ils pourraient engendrer par leur développement.

Leur introduction, avec d'autres végétaux endémiques, en fond de jardin, permettrait une liaison plus douce et un dialogue avec le territoire.

Le plateau et ses cultures

Sur la commune, le plateau s'étend sur la partie Ouest du territoire. Le village de Varinfroy est toutefois beaucoup plus tourné vers la vallée car les coteaux l'isolent du plateau. Ce dernier est voué aux grandes cultures. Les riches limons favorisent les cultures et la planéité permet la culture mécanisée à grande échelle.

L'exploitation des plateaux de la région forme des paysages très ouverts sensibles à la moindre intervention humaine. Ces étendues lisses sont souvent le lieu d'échange particulier avec le ciel. Il

est un point d'observation privilégié. Sur la commune, il est un lieu de compréhension de l'installation du bourg. En effet, depuis le plateau, la pointe du clocher indique la présence du bourg lové au pied du coteau.

L'étendue immense des cultures apparaît à celui qui ne sait les observer comme statique et sans grand intérêt. Il n'en est rien car ce tapis immense change autant de visage que certains bois par exemple. La rotation des cultures, les saisons et les interventions humaines en font un lieu riche de variations.

En revanche, la moindre verticalité le révèle. Cette caractéristique est bénéfique lorsqu'il s'agit d'un arbre isolé, d'une haie, d'un bosquet ou d'un alignement qui le souligne. Ces éléments donnent une échelle et des repères importants et indispensables à ce paysage.

Les interventions humaines verticales ne sont pas toujours aussi bénéfiques et doivent être entreprises avec grand soin pour ne pas être une blessure.



2.4.3. Les coteaux : une mosaïque de micros paysages

Au premier coup d'œil, les coteaux ont un aspect très boisé. Il s'agit plus particulièrement d'un mélange de prairies, de champs, et de vergers mélangés à des bois.

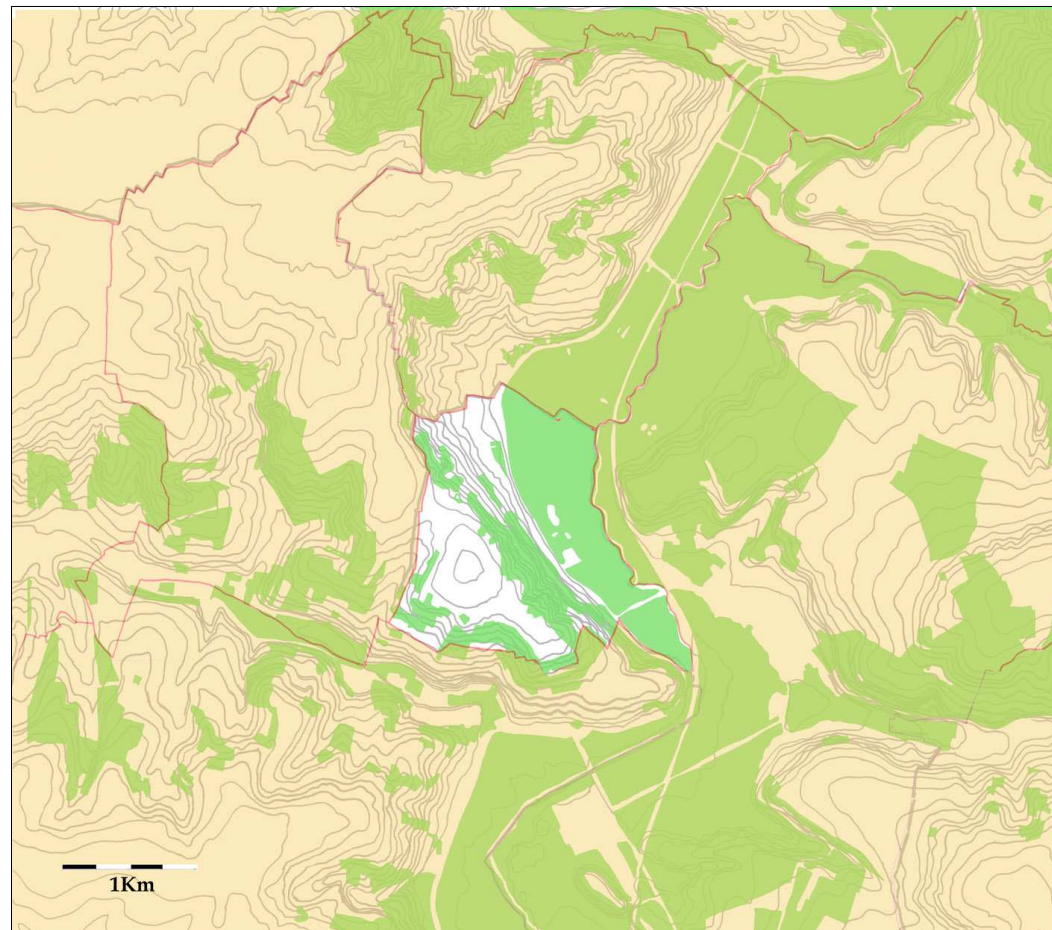
Ce mélange donne une ambiance particulière et le promeneur se sent parfaitement à l'aise car de nombreuses percées s'ouvrent sur la vallée entre les boisements et taillis. Un équilibre se crée entre les espaces ouverts et fermés.



Les parcelles assez larges sont dédiées aux cultures ; celles plus morcelées sont couvertes de boisements sur les zones assez lointaines du bourg. Pour celles plus proches, les potagers et les vergers viennent

y créer une transition entre l'espace bâti et les cultures.

Le coteau est un paysage à échelle humaine, contrairement au plateau qui s'ouvre très largement et à la vallée qui se referme de façon parfois presque inquiétante.



Sur les espaces les plus abrupts, les fronts rocheux révèlent l'ossature du plateau qui le domine. Ces lieux très particuliers sont souvent envahis par une végétation haute qui les fait disparaître du regard en été.

Ces affleurements rocheux sont pourtant de très beaux témoins géologiques de la formation du paysage communal mais sans doute aussi de l'interaction des hommes avec ce paysage. Ils pourraient être considérés de façon différente car ils forment des lieux très particuliers.



Le pied du coteau, sur sa partie la plus douce, est marqué par la présence du bâti. En effet, le bourg s'est implanté dans un renfoncement de ce relief. A cet endroit il s'incline du fait de l'érosion, et le bourg ne 'déborde' ni sur la vallée afin d'éviter les lieux humides, ni sur le plateau qu'il laisse aux cultures.

Le village appartient au pied du coteau, lieu assez plan pour faciliter la construction et à l'abri des vents.



Il est toutefois à remarquer certaines habitations récentes qui sont sorties de cet espace et qui, de ce fait trahissent la relation du village avec son site. A l'origine, seul le clocher indiquait le village dans le paysage. Les constructions futures devraient pouvoir trouver leur place dans ce creux originel, afin de conserver ce trait de caractère marqué de Varinfroy ; sa relation forte avec le coteau.

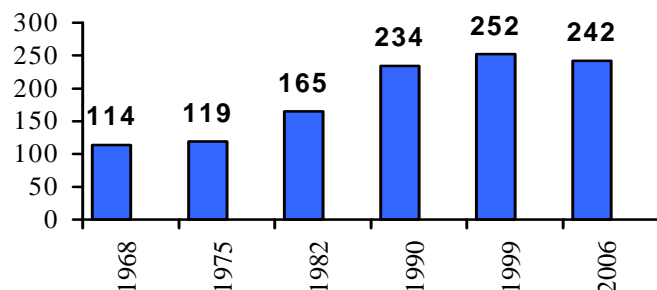
V - DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

(source INSEE 1999 et 2006)

5.1. L'évolution de la population depuis 1968

La commune compte 242 habitants en 2006. La population est en forte hausse entre 1975 et 1990 : + 115 habitants soit une augmentation de presque 97%. Toutefois, entre 1999 et 2006 la population a diminué de 10 habitants, soit une baisse de 4%.

LA POPULATION DEPUIS 1968



Indicateurs démographiques					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,6	+4,8	+4,5	+0,8	-0,6
- due au solde naturel en %	-0,1	-0,5	+1,1	+0,2	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,7	+5,3	+3,4	+0,6	-0,4
Taux de natalité en ‰	7,4	6,2	16,2	9,6	7,5
Taux de mortalité en ‰	8,6	11,4	5,2	7,8	9,2

Le taux de variation de population est en constante augmentation de 1975 à 1999, mais en baisse entre 1999 et 2006.

L'augmentation de population est toujours davantage due au solde apparent.

5.2. La population

La commune compte 242 habitants en 2006

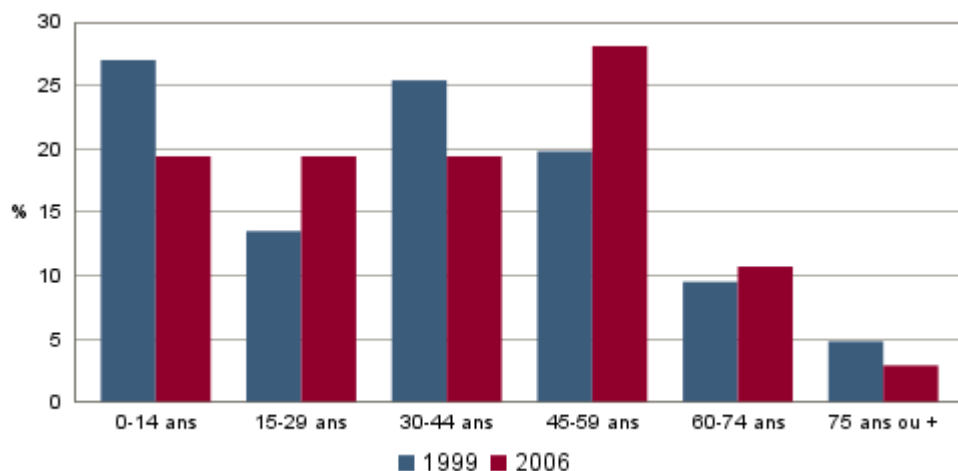
Densité de 82 habitants au kilomètre carré

Depuis 1999, la population a diminué de 10 habitants, soit une baisse 4,0 %

5.3 Les jeunes et les seniors

La part des 0-14 ans est en baisse depuis 1999 et celle des 15-29 ans en hausse. Par ailleurs celle des 30-44 diminue et les suivantes augmentent ce qui provoque un vieillissement de la population

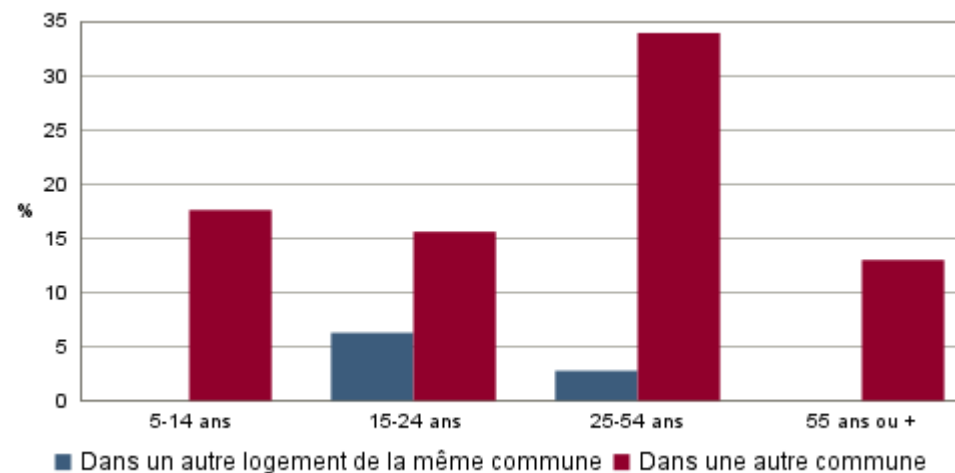
Population par grande tranche d'âge



Par rapport à 2006 : Lieu de résidence 5 ans auparavant

Lieu de résidence 5 ans auparavant		
	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	229	100,0
Le même logement	169	73,8
Un autre logement de la même commune	5	2,2
Une autre commune du même département	7	3,1
Un autre département de la même région	0	0,0
Une autre région de France métropolitaine	47	20,5
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	1	0,4

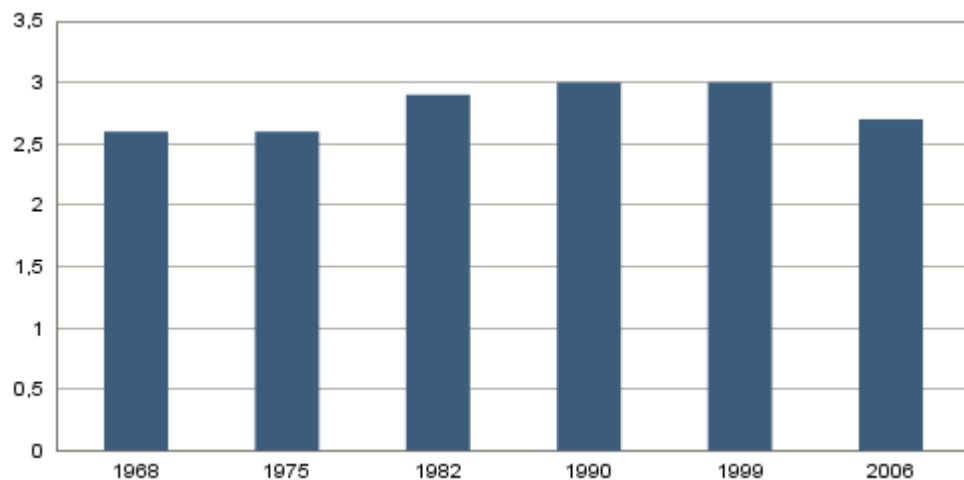
Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Ces chiffres montrent une certaine stabilité dans le lieu d'occupation des logements. Les arrivées d'une autre région correspondent probablement aux arrivées de la région Ile de France

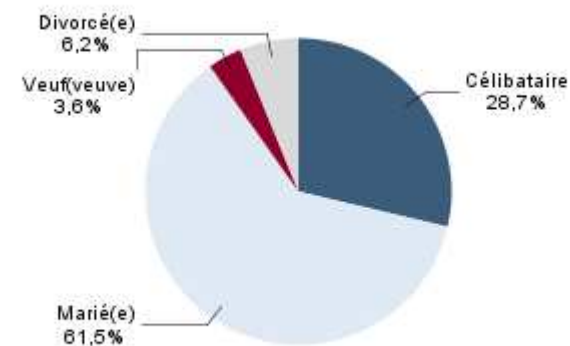
5.4 Les ménages et situation matrimoniale

Évolution de la taille des ménages



La taille des ménages diminue entre 1999 et 2006, peut être aussi en rapport avec le vieillissement de la population et de manière habituelle la décohabitation juvénile et l'augmentation des familles mono parentale.

État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006



La part des divorcés (es) ne représente qu'environ 6 % des personnes de plus de 15 ans.

5.5 Le logement

Évolution du nombre de logements par catégorie

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	64	64	85	95	98	98
Résidences principales	44	45	57	78	84	89
Résidences secondaires et logements occasionnels	18	15	21	14	7	7
Logements vacants	2	4	7	3	7	2

Depuis 1990 le nombre de résidence principale augmente annuellement de 4 à 5 et notamment entre 1999 et 2006 avec une diminution du nombre de logements vacants.

Catégories et types de logements

Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	98	100,0	98	100,0
Résidences principales	89	90,8	84	85,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	7,1	7	7,1
Logements vacants	2	2,0	7	7,1
Maisons	98	100,0	95	96,9
Appartements	0	0,0	2	2,0

Le parc du logement est essentiellement de la maison individuelle, la part des appartements ne représente que 2 % de ce parc

Résidences principales selon le nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	89	100,0	84	100,0
1 pièce	0	0,0	1	1,2
2 pièces	4	4,5	4	4,8
3 pièces	14	15,7	15	17,9
4 pièces	19	21,3	27	32,1
5 pièces ou plus	52	58,4	37	44,0

La taille des logements ou plus précisément le nombre de pièce est en rapport avec une majorité de maisons individuelles : la part des studio et 2 pièces ne représente que 6 % des résidences principales. Cette situation est cependant habituelle des communes rurales mais elle se creuse encore davantage entre 1999 et 2006.

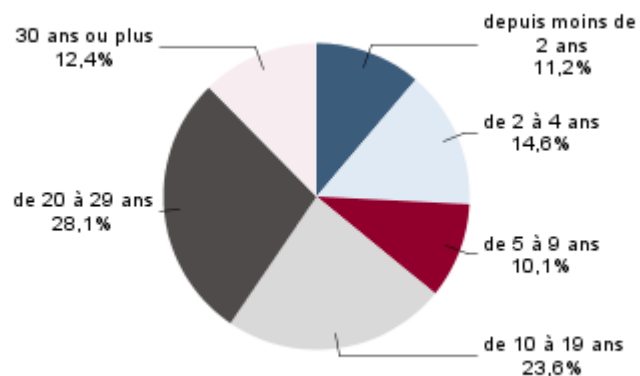
Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	88	100,0
Avant 1949	43	48,9
De 1949 à 1974	8	9,1
De 1975 à 1989	31	35,2
De 1990 à 2003	6	6,8

Le parc du logement est plutôt ancien puisque presque la moitié de ce parc a été réalisé avant 1949. Quelques opérations de lotissements ont été réalisées dans les années 70/80. Depuis 1990, le rythme de la construction est moyen/faible.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Environ 40 % des ménages habite la commune depuis au moins 20 ans, et un peu plus de 60 % depuis au moins dix ans.

Résidences principales selon le statut d'occupation

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre	%	
Ensemble	89	100,0	242	16	84	100,0
Propriétaire	75	84,3	210	17	70	83,3
Locataire	11	12,4	21	13	8	9,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	3	3,4	11	16	6	7,1

La part des propriétaires est nettement majoritaire, ce qui est habituel en milieu rural : 84 % de propriétaires contre 12 % de locataires. Il n'y a cependant une évolution perceptible des locataires entre 1999 et 2006. La commune ne dispose d'aucun logement social.

5.6 Emploi et population active

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	172	158
Actifs en %	74,4	70,9
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,9	67,7
chômeurs en %	3,5	3,2
Inactifs en %	25,6	29,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,7	13,3
retraités ou préretraités en %	8,7	7,6
autres inactifs en %	8,1	8,2

Les chiffres montrent une augmentation des actifs entre 1999 et 2006 mais en 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

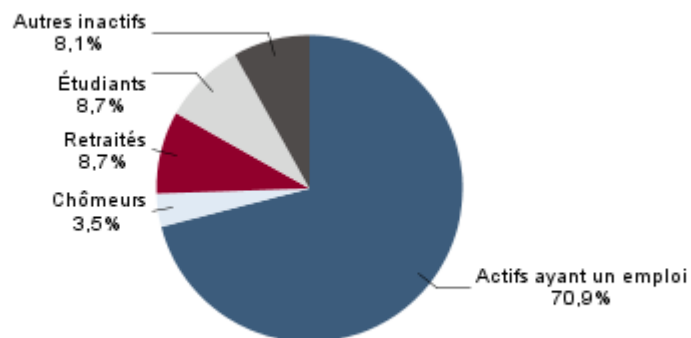
Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge en 2006

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	172	128	74,4	122	70,9
15 à 24 ans	32	14	43,8	11	34,4
25 à 54 ans	109	101	92,7	98	89,9
55 à 64 ans	31	13	41,9	13	41,9

Phénomène qui n'est pas spécifique à la commune de Varinfroy, on constate que le taux d'emploi des jeunes et des seniors est faible.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006



Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	6	5
Taux de chômage en %	4,7	4,5
Taux de chômage des hommes en %	2,8	6,3
Taux de chômage des femmes en %	7,0	2,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	66,7	20,0

Le taux de chômage est stable entre 1999 et 2006, mais la part des femmes parmi les chômeurs augmente considérablement entre 1999 et 2006.

Emploi et activité

Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la commune	22	30
Actifs ayant un emploi résidant dans la commune	125	108
Indicateur de concentration d'emploi	17,6	27,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,2	61,4

Le nombre d'emploi sur la commune diminue entre 1999 et 2006

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Emplois selon le statut professionnel

Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	22	100,0	30	100,0
Salariés	16	72,7	26	86,7
dont temps partiel	2	9,1	8	26,7
Non salariés	6	27,3	4	13,3
dont temps partiel	0	0,0	0	0,0

La part des salariés entre 1999 et 2006 diminue, alors que celle des non salariés augmente.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	125	100,0	108	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	15	12,0	17	15,7
dans une commune autre que la commune de résidence	110	88,0	91	84,3
située dans le département de résidence	6	4,8	10	9,3
située dans un autre département de la région de résidence	5	4,0	0	0,0
située dans une autre région en France métropolitaine	99	79,2	81	75,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Le pourcentage des actifs qui travaillent sur la commune de Varinfroy est en diminution entre 1999 et 2006. Le travail se trouve surtout situé dans une autre région que la Picardie, ce qui est normal pour une commune située aux portes de la Région Ile de France.

5.7 Diplômes et Formation

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2006

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2006

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	177	91	86
Part des titulaires en %			
- d'aucun diplôme	14,7	15,4	14,0
- du certificat d'études primaires	10,7	7,7	14,0
- du BEPC, brevet des collèges	6,8	4,4	9,3
- d'un CAP ou d'un BEP	33,3	37,4	29,1
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	17,5	17,6	17,4
- d'un diplôme de niveau bac + 2	9,6	9,9	9,3
- d'un diplôme de niveau supérieur	7,3	7,7	7,0

Environ 17 % de la population de plus de 15 ans possède un diplôme supérieur et presque 15 % ne possède aucun diplôme.

5.8 Conclusion

La population a diminué entre 1999 et 2006 et on note un phénomène de vieillissement de la population. Par ailleurs, la taille des ménages diminue entre 1999 et 2006.

Le parc du logement est peu diversifié et essentiellement composé de maisons individuelles. La part des appartements ne représente que 2 % de ce parc.

Depuis 1990 le nombre de résidence principale augmente annuellement de 4 à 5 et notamment entre 1999 et 2006 avec une diminution du nombre de logements vacants.

La taille des logements est également peu diversifiée : la part des studio et 2 pièces ne représente que 6 % des résidences principales. Cette situation est cependant habituelle des communes rurales mais elle se creuse encore davantage entre 1999 et 2006.

La part des propriétaires est nettement majoritaire, ce qui est habituel en milieu rural : 84 % de propriétaires contre 12 % de locataires. Il n'y a cependant une évolution percevable des locataires entre 1999 et 2006. La commune ne dispose d'aucun logement social.

Le nombre d'emploi sur la commune diminue entre 1999 et 2006 et le pourcentage des actifs qui travaille sur la commune de Varinfroy est en diminution entre 1999 et 2006.

.

Enfin, les échanges domicile-travail sont importants afin de rejoindre les pôles d'emplois. Le travail se trouve surtout situé dans une autre région que la Picardie, ce qui est normale pour une commune située aux portes de la Région Ile de France.

VI. EQUIPEMENTS

6.1. Equipements et superstructures

- Une mairie
- Une école primaire de 1 classe de CE2. Bien que le RPI ne soit pas encore officiel, Varinfroy fonctionne en matière de scolarité avec les communes de Rouvres, Etavigny (CM2), Neufchelles (classe de CP et CE1 et Boullarre (CM1). Le collège est sur la commune de Betz et le lycée sur la commune de Crépy en Valois.
- Pas de cantine scolaire mais une association (Système D) qui assure la restauration des enfants dans la salle des fêtes de Neufchelles.
- Une salle des fêtes.
- Une église.
- Un atelier municipal.
- Un cimetière.

6.2. Equipements d'infrastructure

Les réseaux

Dans l'analyse du réseau routier, la commune de Varinfroy est située dans l'aire du Schéma Directeur du Valois. Il est indispensable pour déterminer l'organisation de l'espace et imaginer les perspectives d'aménagement du territoire, de repérer les éléments structurants et en particulier les liaisons routières.

A cet effet, l'ensemble du réseau doit être hiérarchisé en fonction du rôle joué par chaque axe.

Trois niveaux peuvent être distingués, par ordre décroissant :

- * les voies de grand transit national ou régional,
- * les autres liaisons structurantes du Schéma Directeur,
- * les liaisons complémentaires supportant des relations intercommunales,

La commune de Varinfroy n'est pas directement concernée par des voies de grand transit. Toutefois, le territoire du Schéma Directeur du Valois en appui de la région Ile de France est facilement relié une grande infrastructure routière : l'autoroutes A4.

En ce qui concerne les liaisons structurantes du Schéma Directeur, la territoire communal de Varinfroy n'est pas traversée par : la RD 936 (liaison Meaux Villers-Cotterêts reliant la RN 3 à la RN2) mais à quelques centaines de mètres.

La commune de Varinfroy est donc moyennement desservie.

Enfin, il faut souligner la présence de nombreux chemins au travers de la zone agricole. Ces chemins sont souvent le moyen le plus court pour relier les villages alentours.

Il est important de conserver ces chemins car ils permettent des possibilités de liaisons différentes, ils sont une mémoire agricole, ils sont des lieux de promenade et de détente pour les habitants et ils peuvent être parcourus par d'autres utilisateurs que ceux des routes (cheval, vélo ou randonneur). Ils servent également à une extension cohérente du milieu urbanisé.

Certains sont la liaison indispensable entre le village et le plateau, leurs tracés ou leurs traitements permettent un dégagement entre les habitations et les cultures. Il estompe la confrontation directe et brutale.

L'Eau potable

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction des eaux de Neufchelles-Varinfroy. La ressource provient d'un captage situé sur la commune de Neufchelles.

Le réseau de distribution actuel dessert la totalité de la commune, et des écarts. L'alimentation est de bonne qualité et est actuellement de capacité suffisante pour permettre une protection contre l'incendie conforme aux normes.

L'Assainissement

Eaux usées

La commune n'est actuellement pas desservie par un réseau public d'assainissement. La plupart des habitations sont équipées de systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales peut être assurée de différentes façons :

fossés naturels,
réseaux pluviaux ouverts ou enterrés,
réseaux unitaires dirigeant eaux usées et eaux pluviales vers des installations de traitement,
par des techniques alternatives limitant les transferts d'eaux pluviales.

Dans certains cas, la pollution apportée par les eaux pluviales est préjudiciable au milieu naturel. Un traitement des eaux pluviales collectées peut alors être envisagé, ainsi que la lutte contre l'imperméabilisation.

La commune dispose uniquement d'un réseau pluvial d'environ 180 ml au niveau de la rue de l'Eglise. Le reste du réseau est composé de traversée de chaussée (grilles, avaloirs).

Transports en commun

Les lignes régulières de cars permettent de rallier Meaux et la Ferté Milon : 9 aller/retour par jour en période scolaire.

Un transport scolaire pour les classes maternelles et primaires est organisé par le Conseil général de l'Oise.

La gare de Mareuil sur Ourcq, commune voisine permet des déplacements vers Meaux et Paris. La gare de la Ferté Milon offre une possibilité de déplacement vers Reims par autocar.

Ordures ménagères

Les déchets ménagers sont collectés 2 fois par semaine par un prestataire privé géré par la communauté de communes du Pays du Valois.

Les déchets verts sont collectés une fois par semaine de fin mars à fin novembre.

Les déchets du tri-sélectif (emballage et papier) sont collectés une fois tous les quinze jours.

Les encombrants sont ramassés sur rendez-vous avec la communauté de communes. Autrement, il y a la décharge gratuite de la commune de Betz.

B- Justification des choix retenus dans le PADD et limitations administratives à l'occupation et l'utilisation des sols

I. Orientations supracommunales

*** Le Schéma Directeur du Pays du Valois**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) fixe les objectifs en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

La commune de VARINFROY relève du Schéma directeur du Valois approuvé le 05 mai 1995. Il est soumis aujourd'hui au régime juridique des SCOT. La population maximale autorisée pour l'horizon 2015 est de 390 habitants.

*** Dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme**

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins des déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. »

*** Loi relative à la lutte contre le bruit**

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

*** Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie**

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose dans son article 20, « à l'occasion des réalisations ou rénovations des voies urbaines », la mise au point de pistes cyclables.

*** Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée, et décret n°96-1008 du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

En application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 01 juillet 2002 ; au delà de cette date, ne pourront être autorisés que des centres de stockage pour déchets ultimes.

***Loi du Droit au Logement, loi d'Orientation pour la Ville, loi relative à la diversité de l'habitat et loi relative à la lutte contre les exclusions**

Dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du Droit au Logement et la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, la commune doit prendre en compte les mesures nécessaires :

- * au maintien et au développement de commerces et autres activités de proximité,
- * à la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- * aux transports.

L'élaboration du PLU doit encourager la réhabilitation et la conservation du patrimoine bâti existant.

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale.

La loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat met en place un dispositif d'incitation à la diversité en permettant la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et en l'exonérant de toutes taxes (art. L.127.1 du code de l'urbanisme).

Il convient de noter par ailleurs, que l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et le décret n°99-266 du 01 avril 1999 modifient les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. L.123-2-1 du code de l'urbanisme) et en matière de taxes d'urbanisme (modification des articles L.112-2 et L.332-1 du code de l'urbanisme) pour les logements sociaux.

*** Loi sur l'Eau**

Les eaux souterraines et de rivières sont sensibles à la pollution urbaine et industrielle. Afin d'éviter toute dégradation de la qualité existante, la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 prévoit d'agir sur le rejet des eaux pluviales et des effluents (eaux usées et industrielles) ainsi que sur les servitudes (protection des nappes souterraines).

Les autorisations pour ces rejets sont instruites et délivrées par le Préfet et par le Service de la Navigation de la Seine au titre de la gestion du Domaine Public Fluvial confié aux Voies Navigables de France.

*** Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement**

La loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages. Il s'agit de donner la possibilité de préserver les éléments marquant et structurant le paysage.

Les études sur le paysage doivent poursuivre les objectifs suivants :

- * décrire pour permettre une lecture du paysage,
- * analyser pour identifier les unités paysagères justifiant une protection, une mise en valeur ou une requalification.
- * mettre en évidence l'interaction existante entre ces différents éléments.

Toutefois, l'analyse du paysage dans la perspective d'un PLU doit intégrer la dimension supracommunale de la protection et de la mise en valeur des paysages. Enfin, l'analyse constitue le support nécessaire à la définition du parti d'aménagement à retenir dans le cadre d'élaboration du PLU.

Le rôle du PLU en matière de paysage a également été renforcé dans le cadre de la loi du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement qui organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. La commune n'est pas concernée par des axes à grandes circulations.

*** Loi d'orientation agricole**

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole stipule en son article 111 que tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Si une amputation des terres agricoles est envisagée, la commune saisira directement les organismes précités.

*** Loi pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage**

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit notamment l'élaboration d'un schéma départemental et la prise en compte dans les P.L.U. des aires d'accueil des gens du voyage pour la commune de plus de 5000 habitants.

II. Servitudes et contraintes

2.1. Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits
I7 Servitudes de protection relative au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles

2.2. Vestiges archéologiques

Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ; dans les communes n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté spécifique définissant des zones de saisine archéologique, toute demande de permis de construire, de permis de démolir ou d'autorisation d'installations et travaux divers, doit faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles - Cellule Urbanisme du service régional de l'archéologie - 5, rue Henry Daussy 80044 Amiens Cedex 1) si la surface d'impact du projet égale ou excède 5000m². Par surface d'impact on entend toute atteinte au sol, liée aux travaux d'aménagement, y compris voiries, réseaux, installations provisoires de chantier, aménagements paysagers et, d'une manière générale, tout terrassement ou zone de circulation d'engins.

III- Orientations communales

3.1. La protection des espaces naturels

La vallée de l'Ourcq ne doit pas subir de mutation et doit être abordée avec précaution dans le cadre de la mise en place du P.L.U. Ceci afin de ne pas rompre le fragile équilibre qui s'y trouve encore.

La commune de Varinfroy est concernée par la ZNIEFF suivante :

VALLÉE TOURBEUSE DE L'OURCQ DE TROESNES À VARINFROY

Type de znieff : 2

Numéro régional : 60VAL203

Numéro national SFF : 220013841

Année de mise à jour : 1998

Surface de la znieff : 1345.00 hectares

Altitudes mini - maxi : 56 - 64

Rédacteur de la fiche : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (FRANÇOIS R.)

Cette vallée révèle un intérêt écologique, et fait l'objet d'une classification Z.N.I.E.F.F. (Zone d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique). Les milieux humides sont des endroits devenus rares et restent une grande valeur écologique.

Cependant ce type de secteur est difficile à protéger car il ne peut entrer dans le cadre de protection forte. C'est une politique globale et incitative qui peut être mis en place par le conseil général et la DIREN.

Les boisements à caractère naturel, très intéressants au niveau de la flore et de la faune, doivent être aussi au maximum préservés et leur morcellement doit être évité.

Les autres espaces boisés de la commune sont protégés au titre de l'article L.1301 du code de l'urbanisme (espace boisé classé).

3.2. Un développement modéré de la population

La dynamique économique locale sur le marché du travail, liée entre autre au développement de la plate forme aéroportuaire Paris Charles de Gaulle, favorise la pression foncière et la demande de création de logements.

Malgré les dispositions du Schéma Directeur, qui prévoit un développement modéré de la commune, le Conseil Municipal connaît et doit gérer une « pression » en création de logements.

Cette situation provoque de multitude projet de division de terrain, ce qui génère un apport de population et la commune doit faire face aux besoins en équipement.

La zone UB située au Nord Ouest du bourg et celle située au Sud du bourg, en appui du camping (zone UC), avec une réceptivité potentielle de 10 logements, pourront avec le résiduel constructible dans le tissu urbain existant (environ 10 constructions) et la réhabilitation du bâti ancien (toutefois plus aléatoire de chiffrage), répondre à l'objectif d'un seuil de population à terme d'environ 390 habitants et d'une volonté d'aboutir à une meilleure diversité de la typologie du logement. Le diagnostic démographie-logement démontre le manque de logements adaptés et nécessaires aux décohabitants et jeunes couples.

Le présent P.L.U. ne prévoit cependant aucune zone AU.

En ajoutant environ 20 logements supplémentaires sur le bourg, la population actuelle de 242 habitants pourrait atteindre sans la réhabilitation du bâti ancien d'ores et déjà 320 habitants.

3.3. La gestion des risques de ruissellement

La commune n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours d'élaboration. De plus, aucun établissement industriel à risques n'est recensé sur le territoire de la commune. Par ailleurs, aucun site d'exploitation de carrière, aucune cavité souterraine ni aucun mouvement de terrain ne sont recensés.

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 9 avril 2001.

Toutefois on recense sur la commune de Varinfroy :

Type de catastrophe	Début le	Fini le	Arrêté du	J.O le
inondations et coulées de boue	08/05/1988	09/05/1988	24/08/1988	14/09/1988
inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	20/04/1995	06/05/1995
inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

3.4. L'évolution des espaces bâtis existants

Il est important de prendre en considération les deux paysages qui composent le territoire et avec eux leur différente sensibilité aux activités humaines.

Les constructions neuves pourraient dans la mesure du possible:

- s'inspirer des matériaux régionaux, de leurs teintes, de leur utilisation et leurs variantes;
- s'implanter en alignement et le plus souvent possible de façon mitoyenne afin de garder le caractère régional. Par ailleurs, en évitant l'imperméabilisation du sol on se protège des risques de ruissellement et d'inondation.

Aucune extension périphérique du bourg n'est prévue en dehors de la zone UB située au Nord Ouest et celle située au Sud du bourg.

Les clôtures peuvent s'inspirer des vieux murs et éviter d'employer des briques flammées et autres matériaux inconnus dans la région. De même elles doivent aussi éviter les piliers et autres éléments préfabriqués, et rester le plus sobre possible (ne pas multiplier les matériaux et teintes).

La qualité du village peut être préservée, voire renforcée, par une surveillance des restaurations des éléments bâtis remarquables du paysage.

3.5. L'accueil d'activités

La commune avec le PLU souhaite conforter l'activité économique située sur son territoire communal.

Ainsi, les activités artisanales, libérales et les quelques commerces sont insérés dans le tissu urbain et le règlement conforte cette possibilité.

IV- Zonage et règlement

Le PLU de la commune de Varinfroy est couvert par des zones urbaines (U), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

4.1. Les zones urbaines (U)

LA ZONE UA

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions liées à l'activité d'élevage d'animaux sont interdites.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel le règlement ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols. La densité est contrôlée par l'emprise au sol et par la hauteur maximum au faîtage.

L'implantation des constructions est possible à l'alignement et sur les limites séparatives pour assurer la continuité du bâti ancien. Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

En raison de l'absence de réseau d'assainissement l'article UA.5 fixe une surface minimale de 700 m² afin de satisfaire aux exigences d'un traitement autonome des eaux usées par épandage

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnel local : notamment des types de lucarne sont imposées, les matériaux de toiture et des types de clôture.

LA ZONE UB

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations sont interdites.

En raison de l'absence de réseau d'assainissement l'article UA.5 fixe une surface minimale de 700 m² afin de satisfaire aux exigences d'un traitement autonome des eaux usées par épandage

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et d'au moins d'une limite séparative latérale pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée ». Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération. Cette disposition ne doit pas rencontrer de difficulté particulière puisque le parcellaire est assez grand dans un tissu type maison individuelle.

Les diverses règles d'aspect extérieur sont moins contraignantes qu'en zone UA puisque les constructions sont d'avantages standardisées.

Enfin, afin de contrôler la densité un coefficient d'occupation des sols est fixé un coefficient d'occupation des sols.

LA ZONE UZ

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de l'Ourcq, il convient de confirmer cette vocation.

4.2. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger

LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant presque essentiellement un espace naturel.

Toutefois, la zone est divisée en trois sous secteurs Na, Nb et Nc :

- Le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
- Le secteur Nb correspond à des constructions à usage d'habitation isolées du bourg.
- Et le secteur Nc qui correspond à un secteur qui reçoit des activités artisanales existantes et les habitations qui leur sont liées.

V. Surfaces approximatives par zones

ZONE	P.L.U SURFACE APPROCHEES EN HA
UA	8.5
UB	5.9
UZ	9.4
Sous total	23.8
A	168.9
N dont	
Na	99.5
Nb	1.2
Nc	1.6
Sous total	271.2
TOTAL	295

C - Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

I. Les aménagements susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement

Le principal impact sur l'environnement sera l'accueil des nouvelles constructions en zones U.

Une étude sur la capacité des équipements d'assainissement (pluvial) est en cours et les extensions projetées d'opération d'ensemble (lotissements, permis groupés...) devront participer au renforcement des besoins. En ce qui concerne l'eau potable la capacité est suffisante pour faire face au développement projeté.

II. Les impacts sur L'environnement

La commune de Varinfroy présente un caractère rural marqué.

L'urbanisation résiduelle, plutôt faible, dans le tissu urbain existant n'aura pas d'impact sur l'environnement. Malgré la réduction du nombre d'exploitations agricoles, le caractère agricole reste marqué, avec plus de 80% du territoire couvert par des cultures, prairies, jachères, friches ou bois.

La commune de Varinfroy s'inscrit dans un secteur rural couvert essentiellement par des terres de cultures et des espaces naturels. Mais par

sa localisation, elle reste placée à proximité de dynamiques fortes du développement de la région Ile de France :

- la poussée continue d'extension urbaine de Marne la Vallée,
- le renforcement du pôle économique de Roissy.

En fonction des objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement se dégagent de la création du PLU :

- L'extensions urbaine : zone UB

Impact sur le milieu physique

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM. Le site et les extensions envisagées sur les marges du bâti existant reposent sur des calcaires et sables.

La topographie des terrains concernés n'est pas non plus de nature à empêcher l'implantation des différents projets.

Impacts sur le paysage et sur le milieu naturel (faune, flore)

L'impact visuel de l'extension sera quasi nul. En effet, l'extension réservée à l'habitat (zone UB) se situe sur les marges du village et plutôt enclavées dans le tissu urbain existant. Leur urbanisation se fera sous forme de maisons de ville et de maisons individuelles et l'impact visuel à partir de la RD 936 sera inexistant.

L'impact sur la faune et la flore de ces secteurs sera minime ou nul puisque les lieux en question sont déjà largement « anthropisés ».

Aussi, on peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeux écologiques portés sur le milieu naturel. La gestion de l'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Impacts sur le milieu agricole

L'impact résultant du changement de vocation sera quasi nul puisque le foncier n'est actuellement pas cultivé. Par ailleurs, le Présent PLU ne soustrait aucune terre agricole à l'unique exploitant. Une entrevue pour estimer les besoins en matière du maintien de l'activité agricole et sur la classification dans le PLU du corps de ferme a été organisée, et à l'issue de cette réunion le projet de PLU a reçu l'accord du propriétaire et de l'exploitant

Impacts sur l'habitat existant

Le village et les habitants ne devraient pas trop être perturbés par les changements d'affectation des sols envisagés.

L'extension envisagée à proximité de l'église reste très peu importantes.

- les déplacements : accès et dessertes

Le foncier sera desservi par la voirie communale et départementale. La réalisation du projet induira un faible accroissement du trafic automobile dans la commune. L'ampleur de cette augmentation dépendra du rythme d'aménagement de la zone et du rythme de construction des logements.

- Le stationnement

Le problème du stationnement et de son impact concerne tous les habitants de Varinfroy. Il peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées. Aucun stationnement ne pourra se faire en dehors des espaces prévus à cet effet.

- L'assainissement et les réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones urbanisées (eau potable, EDF, PTT, éclairage public), ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées.

- Les nuisances (bruits et traitement des ordures ménagères)

Bruit :

Aucune activité de production industrielle ou pouvant provoquer de nuisances n'est prévue à proximité du bourg.

Les déchets :

L'enlèvement des ordures ménagères est assuré par une société privée, qui procède à deux ramassages par semaine

III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

Les mesures envisagées pour limiter ces impacts sont de plusieurs sortes.

Mesures pour compenser les impacts négatifs sur le paysage

Les mesures envisagées présentées ci-avant permettent de compenser l'extension prévue sur les marges du village. De plus, les articles du règlement imposent des prescriptions architecturales et paysagères particulières.

L'organisation de la desserte, l'aspect architectural des constructions, les équipements nécessaires, les espaces collectifs et le traitement paysager

devront être étudiés afin de favoriser l'émergence d'une image de qualité et pour permettre une bonne intégration au site et à l'environnement.

Mesures pour compenser les impacts de la période des travaux

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables.

Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, en respectant la réglementation de l'Inspection du Travail et de l'Hygiène ;
- assurer une surveillance permanente des travaux ;
- mettre en place des itinéraires de circulation des véhicules desservant le chantier, et imposer des dispositions particulières de sécurité concernant l'entrée et la sortie des camions.

Conclusions

Le respect des grands équilibres communaux restera assuré par les dispositions suivantes :

- Le maintien groupé de l'urbanisation ; toutes formes de mitage par des constructions en dehors des périmètres agglomérés sont interdites.

- La protection du reste du territoire communal en espace naturel ou rural, inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles lorsqu'ils sont de nature à compromettre la mise en valeur d'un site remarquable bâti ou naturel.
- Le classement des bois des boisements de qualité ne pourront connaître en conséquence aucun changement d'affectation ; la zone Na associée aux espaces boisés classés permet d'assurer une bonne protection des massifs boisés.
- Le contrôle très strict du rejet des eaux usées des constructions de toute nature, et les aménagements indispensables pour réguler de façon satisfaisante les évacuations des eaux pluviales.

D – ANNEXES (Fiches ZNIEFF)

Les points de vue - Perception depuis le lointain

La perception du bourg depuis le lointain est très liée à son intégration, son implantation et plus globalement sa relation au paysage.

La vision depuis le lointain et l'approche du village lui font ressortir ses caractéristiques fortes. Chaque village entretient des liens étroits avec le sol qui le porte. Ces liens sont en général à l'origine de leur implantation. A Varinfroy, le pied de coteau et son sol sont les points forts de cette installation.



De ce fait, le bourg est discret dans le paysage. En effet, blotti au creux du relief,

il ne laisse apercevoir tout d'abord que le clocher de son église puis ses habitations blotties autour.

De plus, la masse dense des peupleraies rivalise avec le coteau et écrase le bâti, le dissimulant un peu plus. Cette observation est surtout valable depuis le Nord du territoire et depuis les chemins du coteau.

Depuis le Sud et les chemins de la vallée, les points de vue très courts ne permettent pas de vision globale du village. Le promeneur découvre le bourg lorsqu'il y entre. La relation entre le bâti et son environnement est moins nette. Toutefois il est important de densifier autant que possible le tissu lâche et non l'étendre afin que le bourg ne se 'dissolve' pas dans la vallée et hors de son creux.



Dans les futurs aménagements ou extensions du bourg, ces caractéristiques doivent être persistantes.

III. LE MILIEU HUMAIN.



III. LE MILIEU HUMAIN.

3.1. Le 'pays' du Valois.

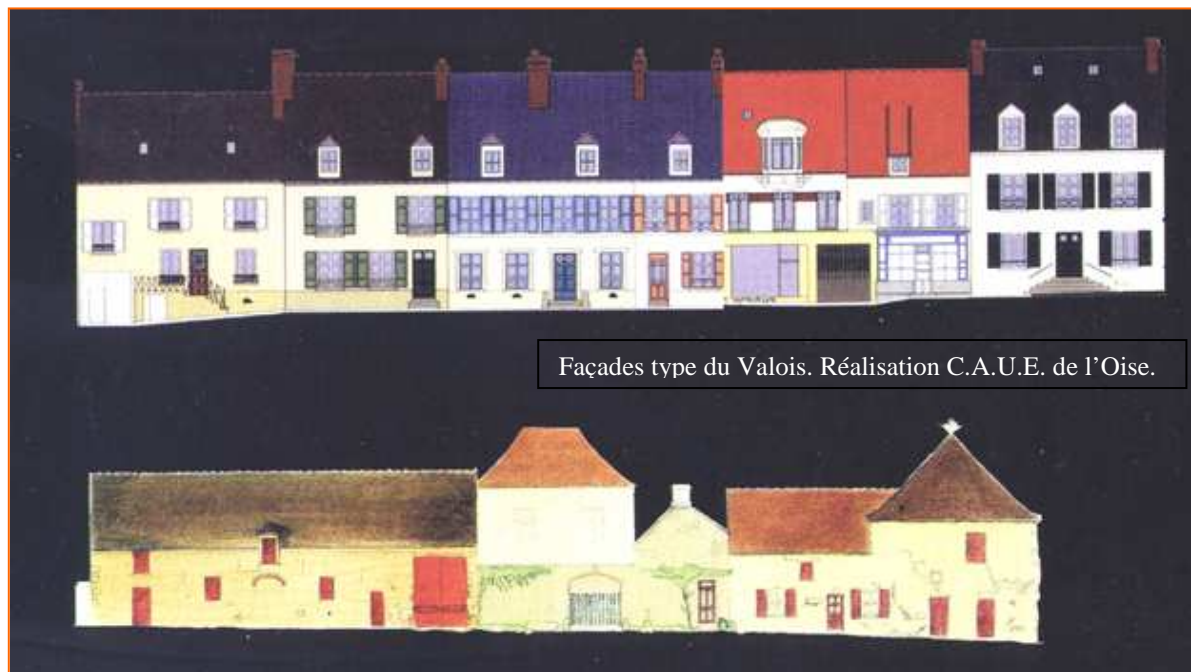
Les matériaux traditionnels de l'architecture des pays, ici celui du Valois, sont tirés du sol. De tout temps, le bâti traditionnel agricole ou d'habitation a tiré les matériaux de carrières proches des lieux d'édification. Les matériaux importés ont surtout fait leur apparition après la seconde guerre ce qui a préservé l'habitat traditionnel. Malheureusement, la pression urbaine actuelle accélère le processus des interventions malheureuses sur ce bâti simple qui donne le caractère de nos régions.

Un terroir est composé d'un sol, d'un habitat construit à partir de ce même sol et d'une population qui a son propre savoir-faire. Ce sont ces trois composantes principales qui fabriquent un pays.

3.2. L'habitat ancien.

Les villages du pays du Valois se caractérisent par une unicité de matériaux pour le bâti : principalement la tuile plate et la pierre de moellon. La pierre est soit recouverte totalement d'un enduit clair au gros plâtre ou au mortier de chaux grasse, soit laissée apparente en partie, moellons dits "à pierre

vue" avec joints arasés au nu de la maçonnerie. Cet enduit n'est jamais dressé, il épouse la surface du mur. Les enduits plâtre et chaux peuvent recevoir des badigeons qui laissent "respirer" les murs et donc ne se décollent pas ; leur longévité est grande. Leur coloration est obtenue à partir de terres naturelles d'oxydes métalliques. L'emploi des badigeons ou des chaux colorées explique les tons brique, ocre clair, gris-bleu que l'on rencontre dans certains villages.



Les couleurs des murs s'échelonnent sur une gamme de tons blanc-gris à blond ; certains murs sont constitués par des grès qui donnent des tons plus rouges au bâti. D'autres mêlaient la pierre de taille. Leurs caractéristiques architecturales se rapprochent de celles du pays voisin.

Les toits sont dans des couleurs brun-orangé ; à l'origine en petites tuiles.

Varinfroy est situé à la limite de deux entités : le plateau et la vallée de l'Ourcq. La proximité du pays de l'Ourcq a enrichi l'architecture traditionnelle jouant ainsi sur une gamme plus large.

Les façades anciennes et traditionnelles s'ornaient de plusieurs techniques de finition, qui sont souvent aujourd'hui difficiles voir impossibles à faire-faire. Le plâtre y est très employé avec des finitions qui identifient l'usage de la bâtisse. Il était souvent teinté de tons ocre rouge ou de jaune lorsqu'il était étalé en plein. Enduit et teinté, il était souligné par des bandeaux lissés restés blancs. Les ouvertures étaient encadrées des mêmes bandes blanches.

Les bâtiments d'usage étaient souvent traités au gros plâtre enduit grossièrement sur



des pierres de formes inégales tirées du sol. Pour ces bâtiments, la teinte naturelle du

plâtre était conservée. Les entourages étaient lissés afin de les rendre plus solides mais aussi afin de dessiner la façade. Les soubassements étaient réalisés en mortier romain (ce qui donne une teinte brique claire) ou plus tardivement en ciment de Vassille.

Ces habitations sont généralement composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé d'un pied droit. Il est toutefois à remarquer la rue des boutiques dont les habitations successives sont toutes composées d'un rez-de-chaussée seulement.

Les habitations sont surmontées d'une toiture à 40, 45 degrés et couvertes, à l'origine, de petites tuiles plates (65 à 70 unités par mètre carré). Les enduits cités plus hauts sont une composante très importante pour l'image de cette architecture traditionnelle. Les ouvertures sont généralement plus hautes que larges et apposées sur les façades exposées au soleil. Les façades Nord ayant de petites ouvertures.

A Varinfroy, nombres des habitations anciennes ont été refaites. Beaucoup ont perdu ces caractéristiques, en revanche les volumes sont dans l'ensemble assez bien préservés. Les ouvertures sont parfois modifiées et font perdre le 'regard' bien particulier de ces maisons.



Le changement actuel d'affectation des bâtiments ; de l'agricole à l'habitat induit des modifications souvent irréversibles. Ce changement d'affectation entraîne le plus souvent l'effacement des caractères de l'architecture traditionnelle rurale. Certaines modifications sont réversibles : les enduits, le remplacement des tuiles plates par des tuiles mécaniques, l'effacement des moulures et autres modénatures, remplacement des menuiseries bois par du P.V.C, l'utilisation de matériaux trop modernes en règle générale...



D'autres changent les bâtiments de façon quasi irréversible : modifications des volumes, des pentes de toitures, des rythmes et proportions des ouvertures (fermeture des portes charretières, élargissement des baies,

implantation de balcons...) et disparition du petit bâti ou bien sûre destruction.



Sur la commune, les bâtiments du bourg ont parfois subi des interventions malheureuses. A ce jour, il est encore possible d'agir afin de conserver et d'accentuer l'identité communale.



Implantation et évolution.

- *Première génération : le bourg et les fermes.*

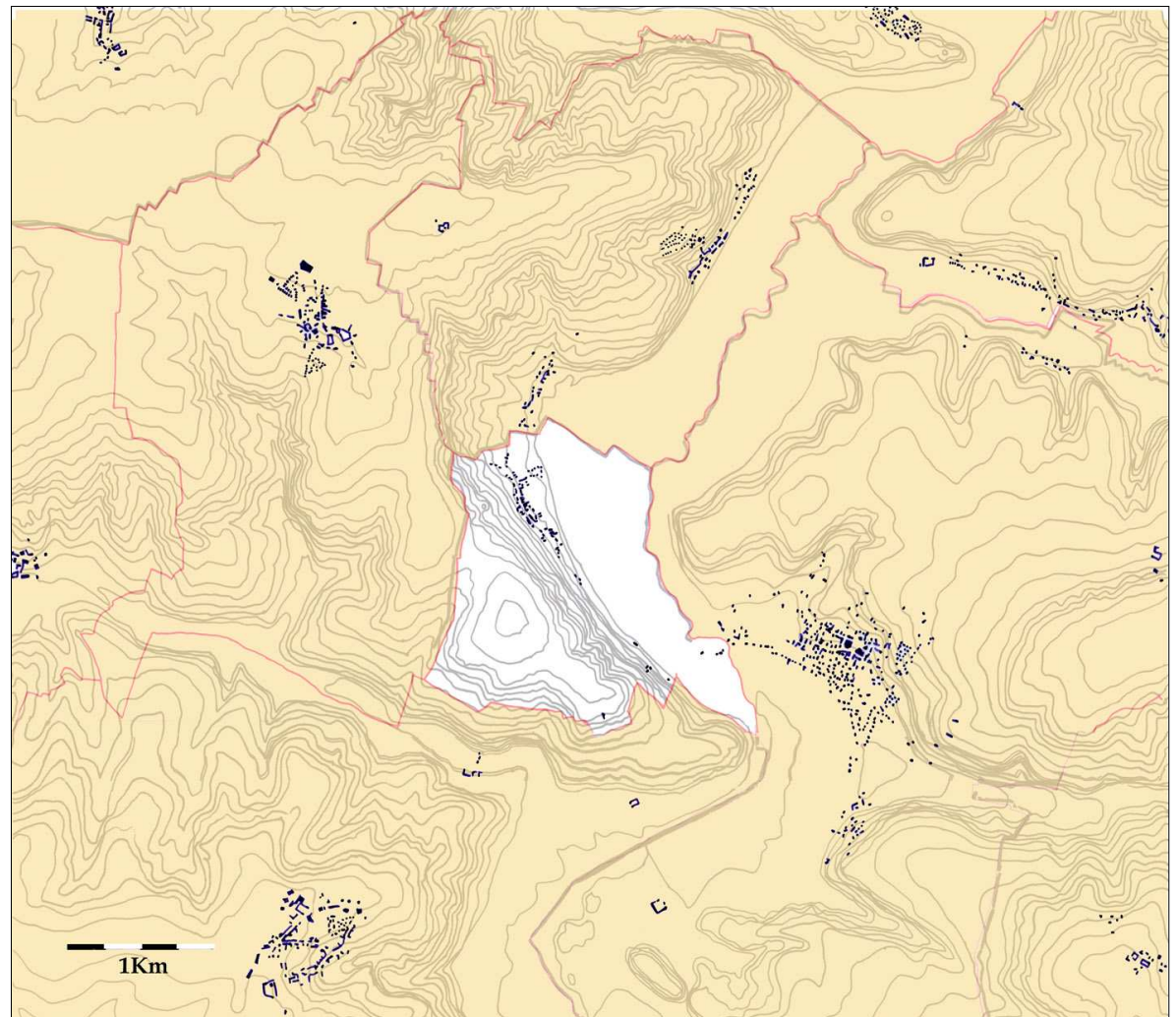
Le bourg

Les habitations laissent les terres arables et évitent également les terres inondables, humides ou bien encore trop escarpées.



Le bâti ancien est regroupé sur un ensemble : le bourg blotti au pied du coteau. Le bourg d'origine est organisé le long de la voie ancienne de circulation parallèle au relief. Varinfroy se rapproche donc des villages rue. Il n'y a pas de centre identifiable, représenté par une place et ses équipements. La mairie et les bâtiments communaux sont difficilement repérables et distants les uns des

autres. De plus, il n'y a pas de commerces, ni bureau de Poste ou autre service.



Les habitations de Varinfroy, contrairement à celles des communes voisines ne forment pas

un front bâti continu. Le village est constitué des nombreux ensembles imposants regroupant plusieurs habitations. Ces ensembles sont assez remarquables et leur volume s'impose à la rue. Ceci compense le manque de continuité.

Le rythme qu'ils créent avec leurs façades et leurs pignons dessine les rues de façon forte. Les constructions imposantes sont implantées en limite de parcelles et en alignement sur rue.



A Varinfroy, la particularité des habitations réside dans le fait que ce sont des ensembles plus imposants que ceux de la région, mais également par leur nombre. Entre chacun d'entre eux, les jardins ou cours sont des espaces ouverts qui procurent de grandes respirations et qui équilibrent parfaitement ce bâti. Ils s'imposent au paysage urbain de

façon presque rangée et doivent être source d'inspiration pour les constructions à venir.

Le linéaire construit est parfois complété par des murs de clôture d'une moyenne de deux mètres de haut. Ces derniers sont composés des mêmes matériaux que ceux utilisés pour les bâtiments.

Les constructions anciennes du centre apparaissent assez bien conservées par rapport à leur typologie d'origine. Ces constructions devraient pouvoir être maintenues dans un caractère typique ; ceci afin de conserver et d'affirmer la qualité du centre.

Les fermes.

Il est à noter quelques petits groupes d'habitations isolées : les fermes ; peu visibles depuis les routes, ainsi que le lieu-dit de Beauval qui marque le croisement de route menant à la commune voisine de Crouy sur Ourcq.

L'ancienne bergerie de Beauval est assez bien conservée. Ces volumes, son implantation et son éloignement du bourg en font une sentinelle à l'entrée du territoire communal. Ce groupe de constructions anciennes ne s'est pas étendu par des constructions récentes ou/et sans caractères. Il est un témoin de qualité de l'architecture régionale si sobre et doit être préservé afin de le rester. Son isolement doit également être préservé pour conserver cette sentinelle de caractère située au pied de coteau et le long du canal. Sa position dans le paysage traduit celle du village.



La ferme de la Folie est quant à elle très isolée et éloignée de la route sur la limite haute entre le plateau et le coteau ; le long des boisements qui la dissimulent. Ces bâtiments sont encore en exploitation et les terres du coteau sur lesquelles elle s'est implantée sont entretenues pour l'élevage et la culture. La présence de haies et du ruisseau donne à ces lieux un caractère bien différent du reste de la commune. Le paysage qui s'offre ici au passant est beaucoup plus intime.



- *Génération suivantes*

Dans le bourg, les générations suivantes ont continué à s'étendre en suivant la voie principale. En revanche, ces habitations ont

pris de plus en plus de distance les unes par rapport aux autres.

Les habitations de seconde génération, en prolongement du noyau ancien sont souvent modestes et implantées au centre de leur parcelle close de murs ou de grille.

Au fur et à mesure du temps, les parcelles s'agrandissent en effilochant ainsi le tissu urbain. En revanche, il y a encore un échange visuel entre les façades et la rue. Les grilles laissent s'échapper les jardins et l'espace de la rue peut y entrer visuellement.



Ces constructions servent de charnière avec les suivantes, plus proches de nous et qui s'implantent presque toujours au cœur de la parcelle, en s'éloignant de plus en plus de la rue et de sa vie, ou s'en isolant par des haies très denses. Il n'y a plus de communication entre le lieu public et privé. Les relations entre parcelles, habitations et paysages sont également rompues.

- *Constructions récentes.*

L'extension principale du village de Varinfroy s'est implantée au Nord en prolongement de la rue de l'église sur le chemin dit des boutiques. Ceci au moyen d'un lotissement fonctionnant en vase clos. Sur cet ensemble, l'implantation 'naturelle' a largement été ignorée.

Ces groupements d'habitations sont sans rapport avec l'habitat ancien traditionnel. Ceci à deux niveaux : premièrement, ils ne communiquent que très peu avec le bourg ancien et deuxièmement, la typologie de construction et d'implantation est très éloignée des habitations traditionnelles.

D'autres habitations relativement récentes se sont mêlées au tissu ancien, ce qui est un bon moyen de s'intégrer, encore faut-il utiliser le langage régional. Ce semis s'est également étendu aux entrées du bourg en étirant ainsi le village rue, l'implantation était presque bonne si celle-ci avait été faite en alignement sur rue et les habitations plus proches les unes des autres.

Le noyau du bâti ancien s'est trouvé dilué sur son territoire.



La dilution fait perdre la notion même de bourg ; et souvent ce qui le caractérise (position dans le paysage, typologie du bâti, caractère régional...). De ce phénomène résulte des paysages sans identité ou caractère.

A Varinfroy, les extensions le long des voies principales prolongent le village rue mais risque de le contraindre à sortir du creux original. Les grandes parcelles et le tissu lâche de ces dernières accentuent ce phénomène.

Un point important est à considérer pour les aménagements futurs: il est largement préférable de grouper les nouvelles constructions le long des voies existantes ou créées ; mais également proches les unes des autres. Ceci tout en respectant la relation du bourg avec le paysage.

Dans le futur, il faut prendre en compte l'implantation et la typologie d'origine afin de trouver une continuité identitaire communale.

- Parallèle et perpendiculaire.

Le bâti ancien est donc représenté par des ensembles assez imposants, implantés de façon perpendiculaire ou parallèle à la voie.

La carte postale ancienne, ici présentée met en lumière ce caractère fort de Varinfroy. Les habitations et granges viennent s'aligner le long de la voie et ainsi enserrer cette dernière dont le dessin est de ce fait bien tenu. Les volumes imposants rythment très régulièrement le bourg.

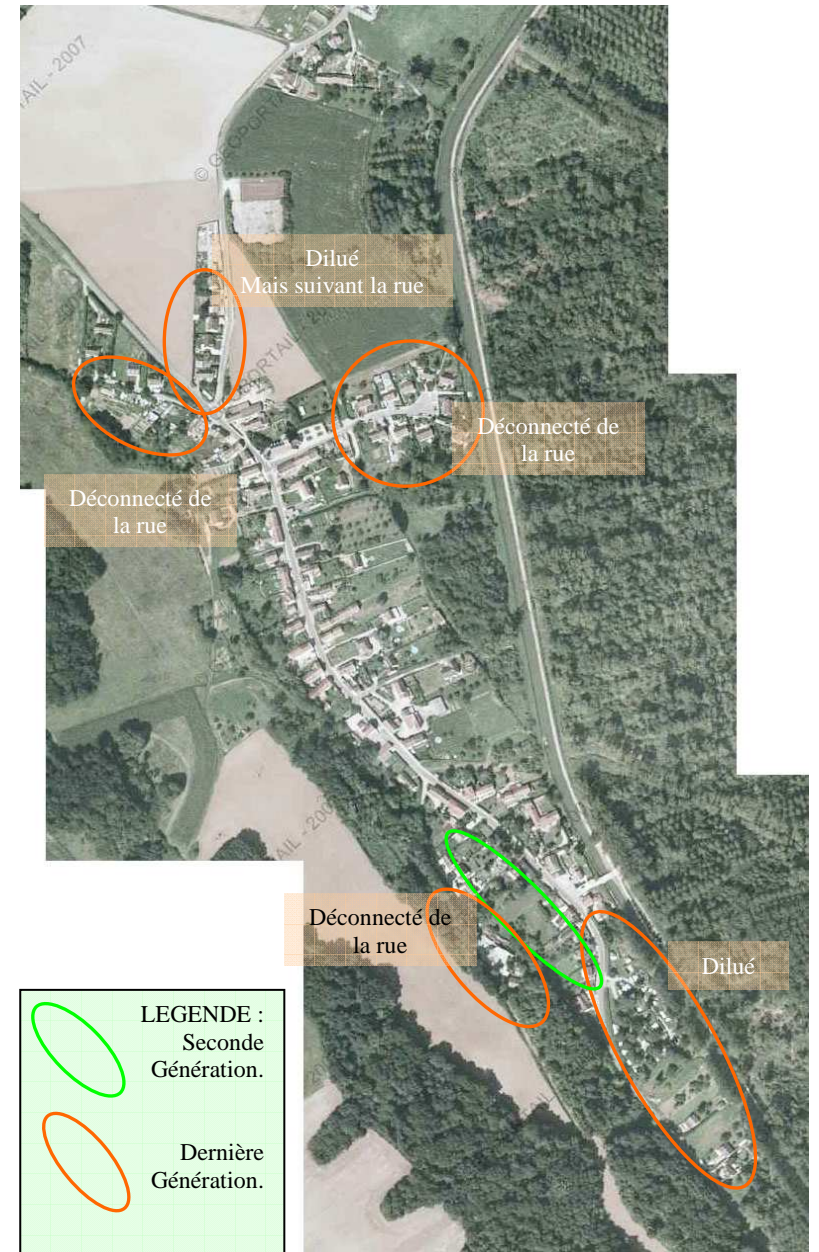


L'image aérienne ci contre, nous dévoile le bourg tel qu'il est aujourd'hui, en 2008. Le noyau des perpendiculaires et parallèles est encore bien visible, en revanche on note parfaitement une certaine 'dilution' et une perte de cette identité forte du bourg originel. Les habitations anciennes semblaient presque rangées le long de la voie et non dispersées ça et là ou en groupe fermé sur lui-même ou bien encore déconnectées des voies.

Certaines habitations récentes prolongent toutefois le dessin le long des voies (au Nord), en revanche leur taille et les espaces laissés entre chaque ne rivalisent plus aussi fortement avec la rue.

De ce fait le tissu urbain n'est plus le même et perd de sa qualité et surtout de son caractère.

La forme urbaine détermine aussi fortement que le bâti lui-même ; le visage et le caractère d'une région.



Le Patrimoine architectural

- *L'église.*



L'église de Varinfroy est inscrite au titre des monuments historiques.

La nef est du début 12^{ème} siècle ; avec un clocher à la croisée du transept, augmentée d'un collatéral sud puis d'un collatéral nord. Elle présente des fenêtres du 13^{ème} siècle, tout comme la chapelles du collatéral sud. L'abside pentagonale et les voûtes sont du 15^{ème} siècle. L'autel est du 12^{ème} et les fonts baptismaux ainsi que la statue de la Vierge sont du 14^{ème}. Elle présente également des statues du 15^{ème} et 16^{ème} siècle.

Implantée au cœur du bourg ancien, l'église marque la présence de ce dernier dans la vallée et sert d'appel depuis le lointain, au-delà de cette même vallée. Le clocher est la sentinelle du bourg dans le paysage.

- *Les fermes et granges*

Sur la commune, il existe deux fermes. L'une d'elles est située à l'entrée du bourg, du côté du hameau voisin de Beauval. Cette dernière ne semble plus être en activité ou en processus d'arrêt. La seconde (La ferme de la Folie) est à l'écart du bourg sur le coteau et continue son activité. Dans le tissu ancien persiste également quelques granges.

Les volumes simples, les matériaux sortant du sol sur lequel ils sont implantés ; en font des bâtiments très liés au paysage. Ils se sont façonnés à l'image des terres qu'ils travaillent.

Aujourd'hui, la ferme à l'entrée Nord est presque intégrée au tissu urbain, mais sa situation indique qu'elle devait être la sentinelle de cette entrée. Elle devait rivaliser parfaitement avec les paysages des alentours. Actuellement, l'implantation de constructions récentes a largement atténuée sa présence et cette dualité paysage / bâti souvent rencontrée dans les villages alentours.

Certains bâtiments sont encore aujourd'hui en activité, d'autres attendent un devenir incertain. Dans un futur plus ou moins proche, ils peuvent changer d'affectation et la beauté de ces ensembles sobres peut être mise en péril, voir disparaître si des dispositions ne sont pas prises.

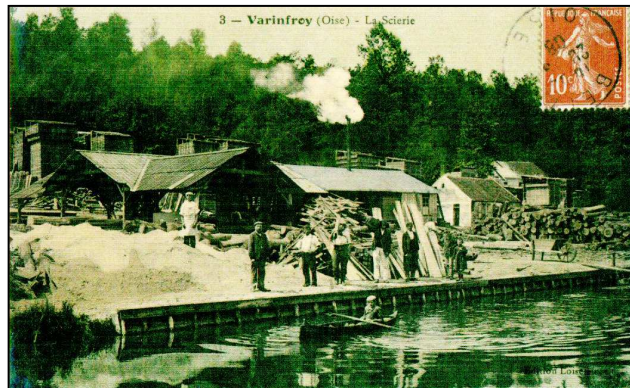


- *Le canal de l'Ourcq*

Les eaux de l'Ourcq avaient déjà été 'gérées' afin de mieux travailler les terres et favoriser la navigation dans la région. Ceci avant même l'an 1600.

Entrepris à partir de 1802 et terminé en 1820, sous ordre de Napoléon, le canal de l'Ourcq présentait deux fonctions ; la navigation et l'apport d'eau potable vers Paris.

Il fût un support de transit très important pour le bois qui provenait de la forêt de Retz vers la capitale. Ce lien physique fort entre les villages qu'il traverse était à l'époque également une artère économique pour les habitants de ses abords.



A Varinfrey, la scierie utilisait largement ce moyen de transport comme la carte postale du début du siècle nous le montre.

La scierie existe toujours, en revanche il n'y a plus de bateaux et le bois est apporté et repris par camion.

A ce jour, la première des fonctions a disparu, en revanche les eaux de l'Ourcq sont encore indispensables à la capitale. La gestion de cet ouvrage est d'ailleurs assurée par la ville de Paris.

L'entretien, le dessin net et les plantations qui accompagnent une eau qui circule lentement en font un lieu privilégié de découverte du paysage. Le contraste entre la simplicité du canal et le foisonnement naturel de la vallée ou des coteaux met en valeur l'un vis-à-vis de l'autre.

Acteur important des paysages communaux, cet ouvrage imposant dans le paysage naturel et urbain est un révélateur de paysage. En effet, sa planéité, son linéaire et sa rigidité contraste avec les paysages souvent foisonnant de la vallée qu'il traverse.



Le petit patrimoine.

Le petit patrimoine est souvent composé de petites constructions qui ont perdu leur usage. Cette perte risque souvent de causer leur destruction. Le petit patrimoine est pourtant très souvent le témoin d'un savoir-faire traditionnel ; d'un lieu; des habitants et de leurs habitudes.

Construit pour des raisons utiles, il est souvent composé de matériaux et de volume en rapport avec le paysage dans lequel il s'implante : la simplicité et la sobriété. La plupart du temps, ce petit patrimoine n'est sous le coup d'aucune protection particulière et donc laissé aux bons (ou mauvais) soins des riverains.

- Les puits, et aménagements liés à l'eau.

Ces petites constructions sont encore parfois utilisées mais pour d'autres usages, ce qui leur conserve leur raison d'être et permet de les faire durer.

L'utilisation de cette eau pour l'arrosage est souvent salvatrice pour ces constructions.

A Varinfroy, ils sont assez peu nombreux, sans doute du fait de la présence très proche de l'eau de surface. Il existe

toutefois quelques puits et la pompe dans la rue principale.

Il est aujourd'hui sans doute trop tard pour le lavoir, dont il ne reste guère. Son relatif éloignement a dû le condamner.

Les nombreux fossés et aménagements liés à la maîtrise de l'eau dans les terres humides sont assez souvent laissés à eux-mêmes. Ce manque d'entretien les voue à une disparition quasi certaine. Ils sont pourtant les garants d'une utilisation plus aisée des terres et ils traduisent les efforts pratiqués afin de les apprivoiser. Ces travaux ont modelé le sol et canalisé les eaux ; créant ainsi un paysage bien particulier. Ces aménagements sont un des caractères forts du territoire communal et doivent à ce titre être préservés, dans la mesure du possible.

- Les trottoirs.

Sur Varinfroy, les bordures de trottoir en pavés de grès sont typiques. Ce détail est présent sur la quasi-totalité du bourg et lui apporte une particularité qui le différencie des autres communes. Ces bordures anciennes sont sans doute des traces du passé et donnent un caractère typique au tracé de la voirie. Il serait regrettable de les voir disparaître au profit de bordures stéréotypées et sans âme.



- Les murs

Sur la commune, les murs hauts sont assez peu nombreux, contrairement aux communes avoisinantes. Lorsqu'ils apparaissent, ils accentuent le tracé des rues et passages, ils rythment le paysage urbain et accompagnent les habitations. Parfois, ils complètent la tenue du front urbain ; en jouant avec les mêmes matériaux.

Les maisons de la seconde génération de constructions ont en revanche des murets rehaussés d'une grille ; viennent ensuite des constructions plus récentes aux clôtures très hétéroclites et qui ne participent pas toujours au dessin et à la tenue de la rue.



Les murs anciens peuvent être les garants de l'intégration de constructions récentes. En effet, les habitations neuves qui s'implantent sur des parcelles ainsi délimitées ont un impact moins fort sur le tissu urbain

puisque ce dernier conserve son tracé 'tenu' par le mur. Il est important de les préserver lors d'une utilisation différente de la parcelle.

A Varinfroy, le bourg souffre d'un tissu urbain assez lâche, et les murs peu nombreux doivent être conservés voir accentués, tout en gardant leur simplicité.

- Les potagers et vergers

Les potagers et les vergers sont assez nombreux sur la commune, et beaucoup sont regroupés sur une lisière entre le bourg et la campagne environnante. Ils sont également présents sur des parcelles restées libres entre les habitations. Les vergers sont de très bons liens entre les jardins privés et les champs ; ils forment un écran assez perméable contrairement aux haies de conifères qui viennent parfois isoler les habitations. La lisière de verger ainsi créée est plus fluide et surtout plus en accord avec nos campagnes.

Il est vrai qu'aujourd'hui la pratique du potager est parfois un peu délaissée et une question se pose pour l'avenir : comment faire évoluer ces espaces ?

Les parcelles situées entre les habitations trouveront facilement une évolution, en revanche, les fond de parcelles situées en bordure de canal auront peut être un devenir plus incertain. Toutefois, si leur fonction est modifiée, elles doivent restées ouvertes afin de communiquer avec le paysage alentour.



La lisière verte que composent actuellement les jardins, est un atout pour le village. Sur sa lisière Est, le chemin de tour de ville qui longe ces espaces, permet un lieu de détente et de promenade de nombreux villageois. Les échanges visuels dans cet espace filtré par les fruitiers et les quelques arbustes sont de qualité et confèrent à ce lieu son identité.

3.3. Le camping.

Bien qu'il ne s'agisse pas de constructions à proprement parlé ; l'emprise du camping est à prendre en compte dans le paysage communal.

Cet établissement est un camping ouvert tout au long de l'année et nombre des caravanes y séjournent en permanence. Ce site donne aux regards un paysage dénaturé, en effet, les haies et la végétation qui l'occupent sont de nature très différente de celle existant dans la vallée. Les 'habitants' de ce lieu viennent pourtant profiter de cette vallée et de son caractère.

Il marque fortement l'entrée Sud du Bourg ; un traitement de ses limites pourrait atténuer le choc entre le blanc agressif des caravanes et la végétation. Les arbres et haies peuvent être réfléchis en tant que révélateur de la vallée et non révélateur d'une présence extérieure. Un travail assez simple avec la végétation locale permettrait une meilleure intégration, mais également, offrirait un cadre de détente révélateur des lieux.



Il faut également imaginer que ce terrain peut évoluer et perdre son activité actuelle. Si cela était le cas, une réflexion minutieuse serait à envisager afin de redonner un caractère fort à cette entrée moins caractéristique que celle du Nord. Cette grande parcelle est un point stratégique de l'évolution de la commune ; car elle est proche de la mairie et du tissu urbain existant.

3.4. Les réseaux.

Les routes d'accès.

La commune de Varinfroy est desservie par une route départementale. Elle relie les communes voisines de Crouy sur Ourcq et May en Multien par la vallée, mais reste très largement une desserte locale. La route départementale N°20 traverse le centre du bourg et ce dernier s'étend le long de cette voie pour sa grande majorité. A l'Ouest, la route départementale N°936, est quant à elle un axe plus fréquenté car elle relie Meaux à Villers-Cotterêts

Le reste du réseau viarie est composé de chemins utilisés par l'agriculture.

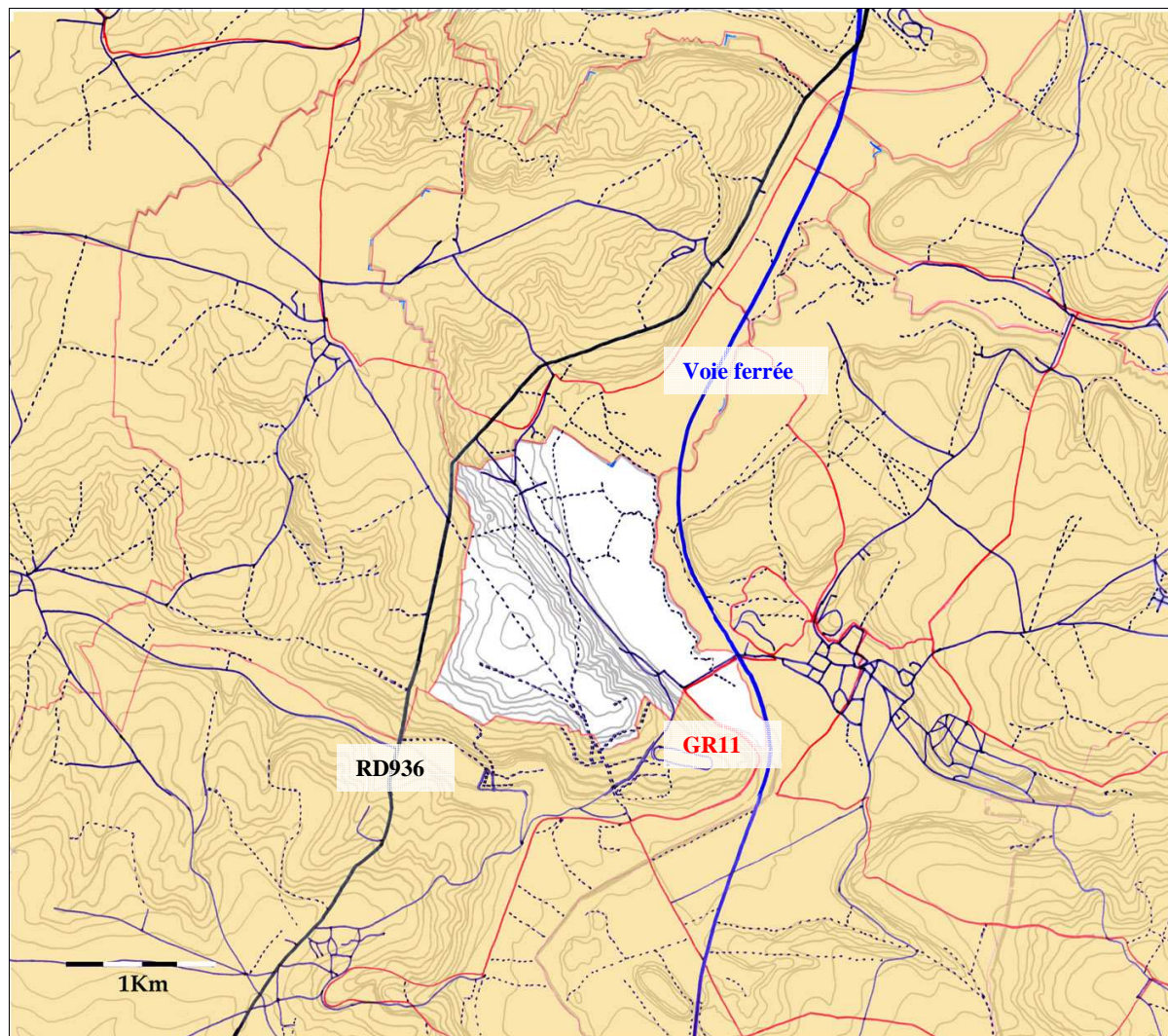
Il n'y a pas de voie importante, de grands axes routiers, ni de réseau ferré, ce dernier passe sur l'autre rive de la vallée sur la commune de Crouy sur Ourcq.

Les chemins de randonnée font une courte apparition au Sud de la commune par le GR11 qui provient de May en Multien et prolonge sa route vers Crouy sur Ourcq.

La commune est donc surtout desservie par des routes départementales.

Celle qui traverse le village n'est pas une nuisance, car elle n'est pas un grand axe. Cette route doit conserver un caractère rural et

ne doit pas devenir un axe route. Le village doit s'imposer à la route pour qu'elle conserve son titre de rue.



Les chemins ruraux, les voies anciennes et sentes.

- Les chemins ruraux

Les chemins ruraux ou anciens sont souvent soumis à rude épreuve face aux besoins de notre mode de vie actuel : routes et infrastructures, agriculture mécanisée, manque d'entretien, changement de fonction des terres... Toutes ces choses les font disparaître petit à petit. Ces tracés sont pourtant un bien commun qui permet souvent de lier deux points de la façon la plus rapide et surtout la meilleure pour découvrir les paysages. Leur disparition est le résultat d'une époque, ils avaient perdu leur fonction et sans elle, ils sont en danger. L'engouement actuel des sports de loisirs et de découverte peut leur redonner cette fonction.

Les chemins historiques font partie d'un patrimoine, au même titre qu'un bâtiment, malheureusement leur discrétion et le manque de protection officiel facilitent leur disparition. Un linéaire de chemin qui se trouve interrompu ne serait-ce que d'un kilomètre perd son intégralité et donc sa fonction de chemin, de lien entre les lieux. Il est important de protéger certains chemins qui trouveront sans doute leur future utilité s'ils sont indemnes.

A Varinfroy, ils sont assez peu nombreux mais certains sont toutefois intéressants : le chemin parcourant le plateau à l'Ouest de la commune pour son panorama, le chemin traversant la vallée pour la découverte de ce paysage fermé et enfin ceux gravissant le coteau de façon plus direct permettant ainsi des liaisons différentes.

Ce réseau de chemins permet la découverte du territoire communal dans son ensemble. En effet, il est possible de gravir le coteau, de parcourir le plateau à la rencontre de ses cultures ou la vallée au contact de l'eau et des lieux humides.

Le chemin de tour de village est également un lieu de promenade particulier, il permet un contact très proche de la vallée et une découverte des fonds de jardin et des vergers.

Il est un lieu de promenade privilégiée pour les sorties proches. Sa proximité par rapport au bourg est un atout ; il devient un lieu public de rencontre.



- Les voies anciennes.

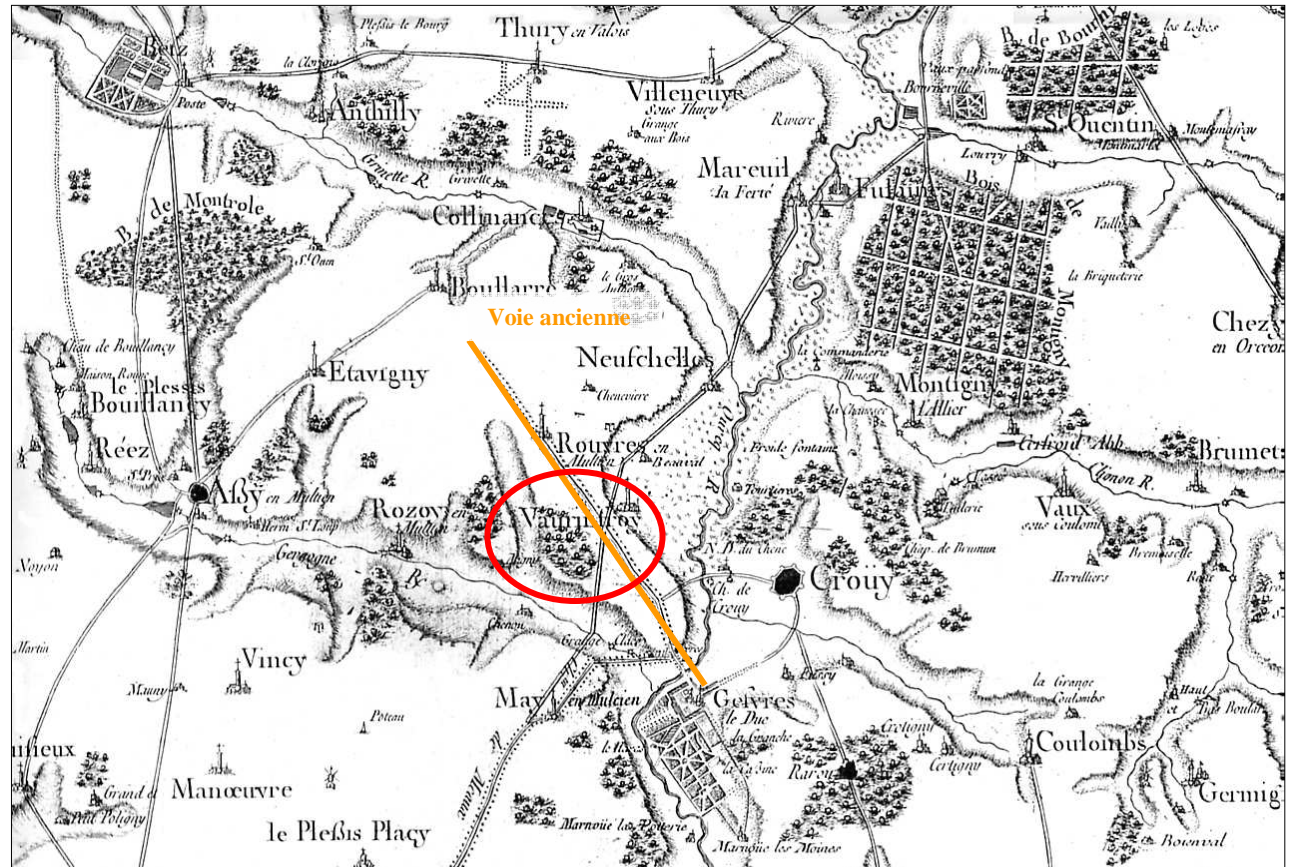
Aux abords du village, deux voies anciennes de communications se croisaient.

La première relie Boullare, Rouvres et le château de Gesvres situé sur la commune voisine de Crouy sur Ourcq. La seconde est aujourd'hui l'axe important reliant Meaux à Villers-Cotterêts. Cette dernière, transformée en route, perpétue sa mission de lien.



Le chemin très linéaire qui parcourt le plateau à l'Ouest relie la ferme de la Folie à Rouvres vers le Nord et au château de Gesvres vers le Sud. Ce chemin est encore utilisé pour l'exploitation des terres, ce qui lui conserve son image originelle de chemin.

Ce type de chemin a parfois disparu sous l'emprise de voiries en enrobé. Ces voies comme les chemins ruraux, n'ont pas de protection forte et peuvent subir les mêmes préjudices. Il serait dommage de laisser disparaître ce patrimoine témoin de l'histoire du village et plus largement de la région.



- Les sentes.

Ces petits liens entre les quartiers d'un bourg sont assez nombreux dans Varinfroy. Les sentes permettent aux piétons des liaisons plus directes et la desserte de lieux calmes tel que le canal, les potagers et le dos des parcelles. Elles sont également des espaces propices à la promenade. Elles sont épargnées de la présence toujours forte et imposante des véhicules.

Ces petits linéaires peuvent paraître parfois sans grande importance dans le village et pourtant ils font partie du vocabulaire du tissu qui le compose. Avec le Canal, les sentes permettent des liaisons douces souvent enherbées. Des sentiers d'une grande qualité.

Il faut toutefois noter que la qualité de ses parcours réside aussi en la variété des vues qu'ils offrent. Les limites de parcelles qui les matérialisent ont une importance primordiale ; en effet si les limites étaient totalement homogènes et opaques, ces sentiers n'auraient absolument pas la même qualité. Le



jeu des variétés de haies, de plantations, de constructions, de fermetures et d'ouvertures crée, pour le promeneur, un circuit varié et intéressant.

Les sentes et chemin ruraux en bord de bourg sont similaires dans leurs usages. Lors d'un éventuel développement, il serait intéressant de préserver ces liaisons et éventuellement d'en créer d'autres afin de conserver l'identité du bourg. Il est primordial que ces sentes et chemins trouvent leur raison d'être au travers d'un réseau même modeste. Ce dernier pourrait proposer des boucles de promenades très proches du bourg.

3.5. Les entrées de village

Les entrées du village se font, soit par la RD936 puis la RD20 et le coteau au Nord, soit par la vallée au Sud de la commune. La RD20 qui traverse le bourg est l'axe à prendre en compte pour la qualité du dialogue entre le village et son paysage. Cette route est l'ambassadrice de cette relation.

Depuis le Nord, la route est en léger surplomb et permet d'apprécier la position du village dans son creux. Il est important de ne pas s'étendre au-delà de la limite actuelle car de nouvelles extensions viendraient trahir l'implantation du bourg et sa situation discrète dans le paysage.

Il est toutefois à noter que la route provenant du hameau voisin de Beauval (commune de Neufchelles) est déjà occupée de quelques maisons récentes sur une de ces rives. Il serait regrettable qu'elles se prolongent et rejoignent le hameau voisin, car il n'y aurait plus de distinction entre ces deux entités.

Le cimetière doit rester la sentinelle de cette entrée. Il est intéressant qu'il reste isolé à l'image de ceux de la région.