

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

COMMUNE DE VARINFROY



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P A D D)

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, conformément aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal

LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Varinfroy précise les orientations à mettre en place pour répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en préservant l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en considération trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- > Les données sociales
- > Les données économiques
- > Les données environnementales

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS COMMUNALES

La traduction de ces orientations s'exprime dans les documents qui composent le P.L.U. : le rapport de présentation pour la description de la situation du village et la justification des contraintes administratives, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme pour leur définition spatiale et réglementaire.

LES DEUX OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le P.L.U. de Varinfroy doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés, que pour l'environnement naturel et agricole, et pour les paysages.

Le projet de la commune s'appuie sur l'intérêt paysager des sites naturels et bâtis, la richesse écologique du territoire, et cherche à diversifier la typologie du logement en résorbant par ailleurs l'absence d'une centralité urbaine.

Le projet de Varinfroy repose sur deux objectifs :

1. Un objectif de maîtrise de l'évolution démographique en ciblant les secteurs constructibles.
2. Un objectif de protection de l'environnement et du cadre de vie en interdisant les constructions sur les sites de grand intérêt paysager ou/et de grand intérêt écologique, et en confortant l'activité agricole.

OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

Maîtrise de la croissance démographique :

La commune de Varinfroy fait le choix d'une croissance limitée de sa population afin d'assurer une gestion réaliste des ses équipements publics.

La commune ressent véritablement la pression périurbaine de l'Île de France (un peu en baisse toutefois depuis fin 2008), et il s'agit de prendre les mesures nécessaires pour éviter le risque d'une augmentation trop importante de l'urbanisation et donc d'un apport de population. Ce phénomène est connu pour la plupart des communes de l'Oise limitrophes de la Seine-et-marne. Les ressources fiscales de la commune sont faibles et ne permettraient pas de faire face aux besoins engendrés par l'arrivée massive de jeunes familles.

La commune souhaite permettre diversifier la typologie du parc de logements afin de compenser le déficit en logements locatifs privés et en petits logements. Il n'y aura pas de coefficient d'occupation du sol pour la réhabilitation du bâti ancien.

OBJECTIF 2 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Le milieu bâti

Les dispositions de l'article 11 (règlement) de la zone UA du P.L.U. préservent la typologie des constructions anciennes en respectant les modes d'implantation et les règles architecturales traditionnelles locales.

Les règles de densité pour le bâti ancien (articles UA.9, UA.10 et UA.14) favorisent les opérations de réhabilitation et permettent d'accentuer le caractère du bourg.

Le diagnostic territorial décrit le bourg de Varinfroy comme un « village rue », et afin de maintenir ce caractère, les zones constructibles évitent d'étendre le bâti sous forme de « tache » le long des voies.

Le village est articulé autour de sa rue principale. L'implantation des nouvelles constructions doit se faire de façon groupée afin de ne pas consommer trop d'espace constructible et surtout il s'agit de chercher à se fondre au bâti existant. Le village ne doit pas s'étendre sur le coteau afin de conserver son « creux originel ».

Le bourg ne doit pas être « diluer » et l'implantation des nouvelles constructions est prévue de façon groupée afin de ne pas consommer trop de foncier.

Le milieu naturel

La commune dispose d'une mosaïque de micro paysages entre le plateau et la vallée plane. Il s'agit d'une grande variété de paysages et la présence d'une ZNIEFF permet de justifier la protection d'espaces naturels remarquables

Les prairies des coteaux, les lieux humides non exploités, les potagers et vergers sont en cours de mutation. La politique communale doit engager une réflexion sur le devenir de ces espaces en cours de transition : les coteaux, les lieux humides sont protégés avec notamment le classement en zone Na. Les mesures agro-environnementales peuvent être une solution.

Le secteur correspondant à la vallée est protégé de tout processus d'urbanisation (zone naturelle Na dans le règlement de P.L.U.) et la zone d'Intérêt écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) également protégée.

La volonté communale est de maintenir le potentiel des circuits piétons sur les chemins actuels, lieu de découverte des paysages et de la commune (chemin ruraux et chemin du tour de « ville »).

Le P.L.U. évite toute intervention verticale imposante sur le plateau.

Il est indispensable de maintenir l'activité agricole afin de préserver l'emploi, les paysages et la tradition rurale de la commune et valoriser ce patrimoine. L'agriculture, très présente sur le territoire commune contribue fortement aux ressources fiscales de la commune.

L'activité agricole participe aussi à l'entretien des bois, des chemins, des berges, des rus et des haies. L'orientation communale vise à préserver les surfaces cultivées.