

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

**COMMUNE
DE VARENNES-SUR-SEINE**



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOCUMENT APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL
LE 27/11/2018

**Mairie
Grande rue
77130 Varennes-sur-Seine**

Tél. : 01 60 73 55 30

<http://www.varennes-sur-seine.fr/>

VISA

Sommaire

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ? 1

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU DE VARENNES-SUR-SEINE 2

1. ASSURER LA PERENNITE ET L'ATTRACTIVITE DES POLES D'ACTIVITES ET ENCOURAGER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL, GENERATEURS D'EMPLOIS 3

1.1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 4

1.2. L'AGRICULTURE 4

1.3. LE COMMERCE LOCAL 4

2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS SUR LA VILLE 5

2.1. LA MOBILITE ENTRE QUARTIERS 6

2.2. LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET LA SECURITE ROUTIERE 6

2.3. LES TRANSPORTS EN COMMUN 6

2.4. LES CIRCULATIONS DOUCES 7

2.5. LA DESSERTE DES ZONES D'ACTIVITES 7

3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER 8

3.1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT : 9

3.2. VALORISER LA QUALITE DES PAYSAGES URBAINS ET NATURELS : 9

3.3. LA TRAME VERTE ET BLEUE 10

3.3.1. RENFORCER LA TRAME VERTE : 10

3.3.2. RENFORCER LA TRAME BLEUE : 11

4. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE RESPECTUEUX DE LA QUALITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 12

4.1. ENCADRER LA CROISSANCE MODEREE DE LA POPULATION 13

4.2. FAVORISER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE 13

4.3. AMELIORER CERTAINES ENTREES DE VILLE 13

5. CARTOGRAPHIE GENERALE 14

6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 15

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 puis modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Il a été substantiellement modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II ». Elle élargit et précise le contenu de ce document.

Il a dernièrement été complété par la LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

En application de l'article L.151-5 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD exprime un véritable projet de ville. Il constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine, sur les moyen et long termes, un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, habitat, développement économique, équipements, environnement, transports et déplacements...) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et compatible avec les conditions et les nécessités d'un développement et d'un aménagement du territoire durables.

Le PADD est un projet communal servant d'assise aux choix communaux du P.L.U. Par conséquent, les objectifs et programmes d'actions communaux doivent être cohérents avec lui. En outre, il est établi pour une durée suffisamment longue afin que la volonté politique qui a présidé à sa rédaction ait le temps de se traduire sur le territoire.

Il s'inscrit dans le cadre du Développement Durable, ce qui nécessite l'élaboration d'un projet d'urbanisme qui :

- comptabilise et compense les impacts négatifs du développement économique et de l'expansion urbaine,
- garantit une gestion économe des ressources et notamment du foncier communal,
- assure le caractère réversible des processus et des aboutissements de l'urbanisation.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 stipule que le P.A.D.D. ne crée pas d'obligations juridiques directement opposables. En revanche, le règlement qui crée une obligation de conformité fixe des règles qui doivent être, en cohérence avec le P.A.D.D.

La commune peut redéfinir périodiquement ses objectifs en matière d'aménagement et d'urbanisme en fonction des évolutions constatées grâce à des évaluations périodiques, selon les procédures légales en vigueur.

Les orientations générales du PLU de Varennes-sur-Seine

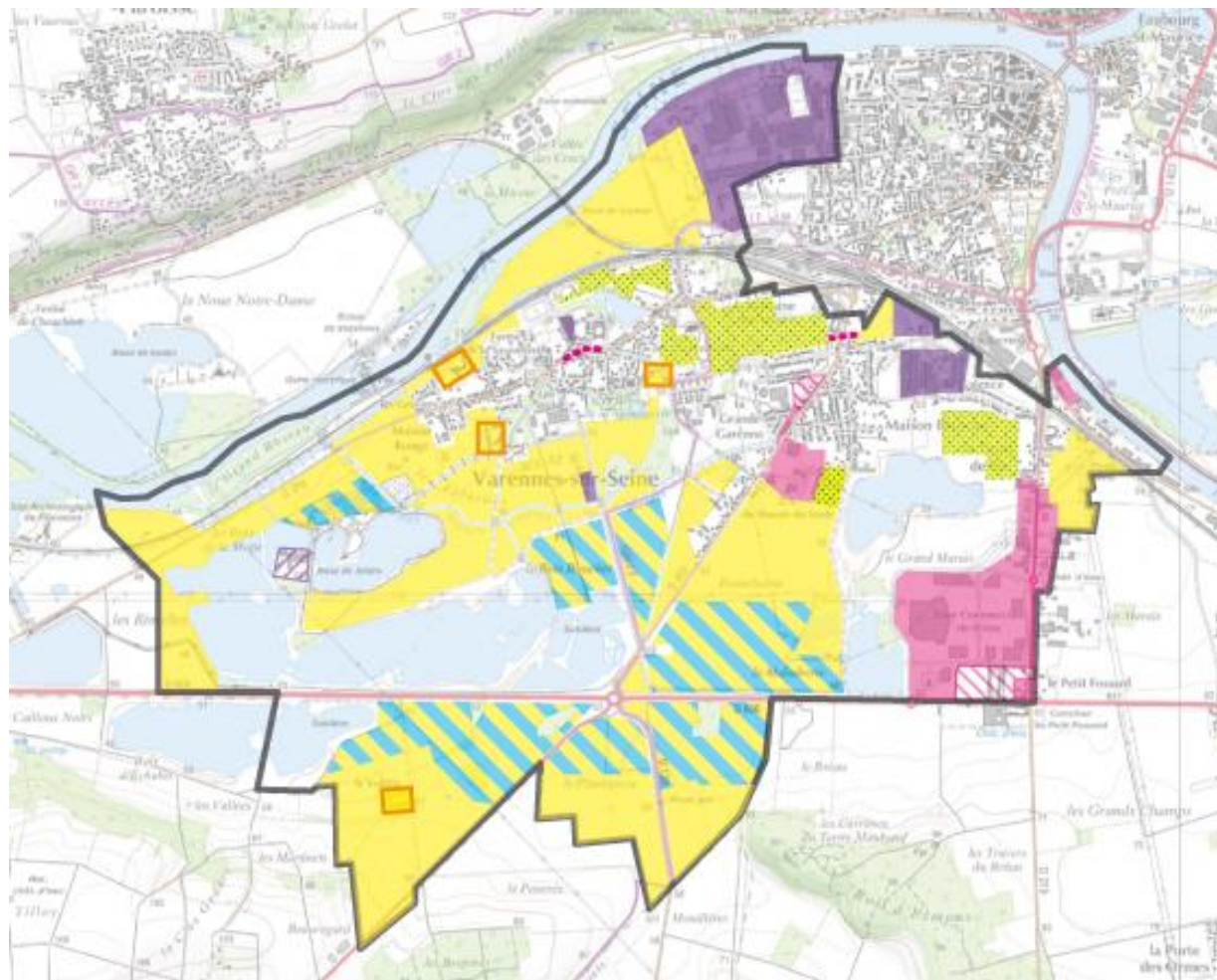
Le projet propose une évolution du territoire en réponse aux besoins en termes de cohésion sociale, d'unité spatiale, de logements, de développement commercial, de déplacements...

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme (n°1, 2, 3 et 4), de paysage (n°2), de protection des espaces naturels (n°2), agricoles (n°4) et forestiers (non concerné), et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (n°2).

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat (n°3), les transports et les déplacements (n°1), les réseaux d'énergie (n°3 et 4), le développement des communications numériques (n°3 et 4), l'équipement commercial (n°3), le développement économique (n°4) et les loisirs (n°2) retenues pour l'ensemble de la commune.

Ces orientations générales sont illustrées par des cartographies thématiques ainsi qu'une cartographie de synthèse afin de démontrer la cohérence du projet global.

1. Assurer la pérennité et l'attractivité des pôles d'activités et encourager le dynamisme économique et commercial, générateurs d'emplois



- TRAVAILLER
- Activités agricoles à protéger
 - Activités agricoles péri-urbaines à promouvoir
 - Siège des activités agricoles
 - Carrières à remettre en état (cultures, zones humides) au terme de l'exploitation
 - Zones commerciales / petits commerces à conforter
 - Activités économiques à promouvoir
 - Possibilités d'accueil de nouveaux commerces
 - Activités à améliorer

1.1. Le développement économique

- Développer la mixité fonctionnelle du territoire en permettant aux activités économiques les moins nuisantes (bureaux, commerces, artisanat) de s'implanter sur l'ensemble de la ville, y compris les espaces traditionnellement dévolus à de l'habitation individuelle.
- Soutenir l'emploi, d'une part en permettant aux activités économiques existantes de se développer et d'être revalorisées (SILEC, pourtour de la RD403, ZAE du Bréau – Petit Fossard, ZAE de la Route de Cannes), et d'autre part en favorisant les implantations de nouvelles entreprises créatrices d'emplois.
- Accompagner la mutation du quartier de la route de Cannes vers une mixité habitat – commerces – activités tertiaires après le départ des activités nuisantes (ferrailleur, démantèlement de péniches...).
- Améliorer l'attractivité touristique, notamment autour de la base de loisirs et du parc de la Sauvagerie en organisant un cheminement agréable et sécurisé entre ces lieux, et en valorisant le patrimoine bâti de qualité.
- Maintenir la part actuelle de la population active en recherchant un développement équilibré de la croissance du nombre de logements et du nombre d'emplois.

1.2. L'agriculture

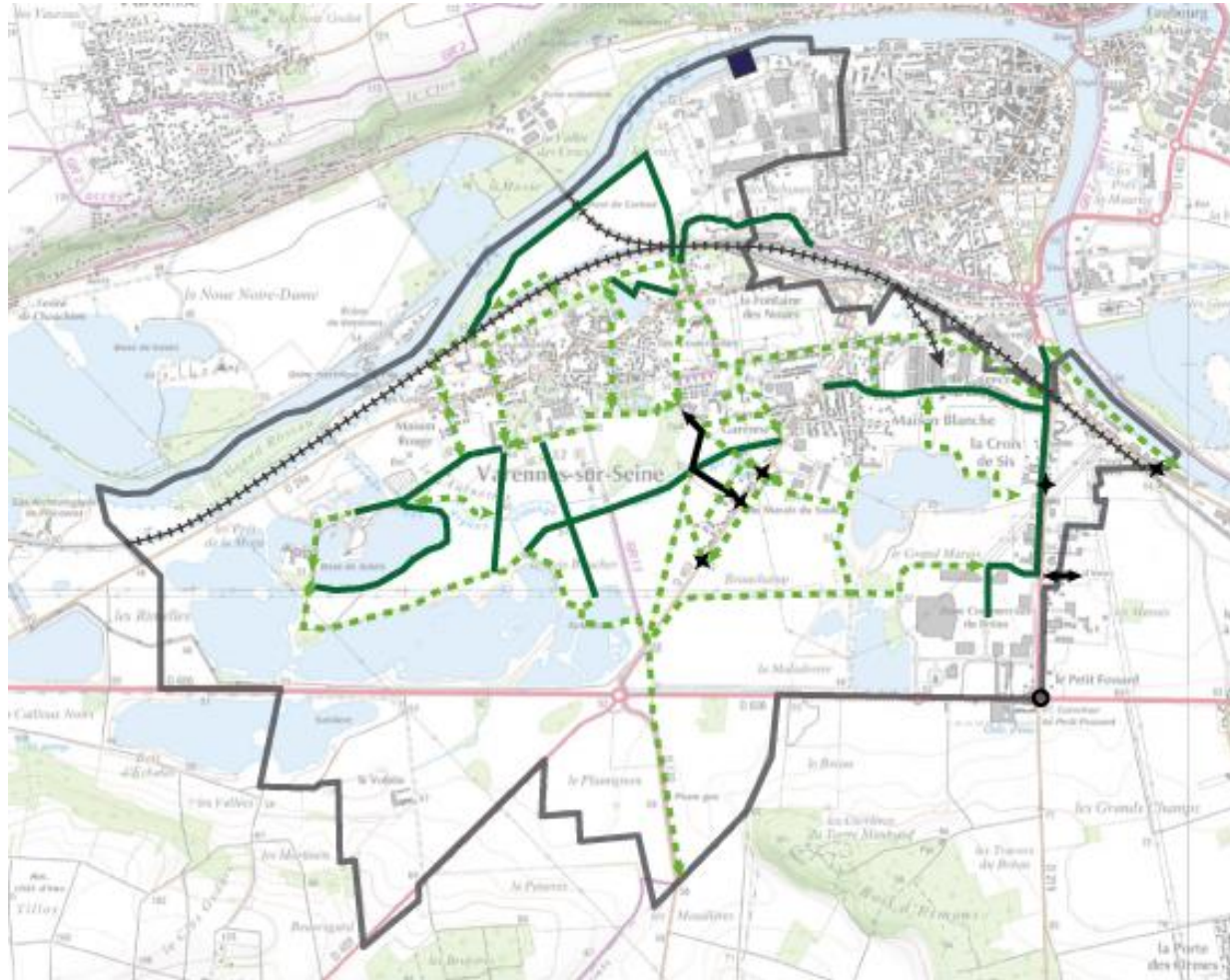
- Protéger les activités agricoles en s'assurant de la bonne remise en état des terres cultivables après exploitation des carrières, entre 70% et 90% selon les zones mentionnées à l'arrêté préfectoral n°11/DCSE/M/011. Ceci doit permettre de développer la surface agricole utile.

- Assurer la pérennité des fermes en interdisant le changement de destination des bâtiments (sauf vers de l'artisanat et des bureaux compatibles avec les activités agricoles) et en pérennisant les possibilités de déplacements des machines agricoles.
- A proximité des logements et des établissements sensibles, afin de protéger le cadre de vie des riverains, encourager la transition d'une agriculture classique vers des modes de culture raisonnée ou bio, éventuellement destinés à des circuits courts.
- Poursuivre le développement des jardins familiaux qui répondent à une demande forte des habitants.

1.3. Le commerce local

- Poursuivre le développement du Centre Commercial du Bréau au sein de l'emprise existante et en légère extension sur les terrains du haras tout en cherchant à faire profiter les actifs varennois des créations d'emplois.
- Permettre l'évolution de la RD403 en accompagnant le projet de renouvellement du « petit Leclerc » par la constitution d'un front de rue commercial.
- Permettre une extension modérée du pôle commercial de la ZAE de la Route de Cannes.
- Renforcer les petits commerces du centre-ville notamment par la poursuite de la politique de baux commerciaux maîtrisés par la commune.
- Développer les petits commerces de l'avenue du 8 mai 1945, à proximité du pôle-gare, notamment par la création d'une halle couverte.

2. Encadrer le développement des différents modes de déplacements sur la ville



SE DEPLACER

- ↔ Voies nouvelles à créer
- Rond-point à réaliser
- ✱ Intersection à créer
- Aménagement piétons / cycles existant à conforter
- - - Emprise d'aménagement piétons / cycles à préserver
- Port fluvial à aménager
- 🚂 Desserte ferrée à rétablir

2.1. La mobilité entre quartiers

- Profiter des opérations de constructions nouvelles pour désenclaver certaines rues ou quartiers :
 - o relier la RD403 et les impasses Beauchamps et Devilliers à la rue Malik Oussekine,
 - o relier la RD605 à la future ZAE d'Esmans.



- Améliorer et compléter le réseau existant de liaisons piétonnes et cyclables entre les quartiers, vers le centre-ville, vers les équipements publics et vers les grands espaces naturels de la commune.
- Valoriser le vélobus reliant le quartier de la Croix de Six à la Mairie et le groupe scolaire Louis Pasteur en passant par la Grande Garenne. Etendre le principe à d'autres quartiers en ouvrant de nouvelles lignes.

2.2. Les déplacements automobiles et la sécurité routière

- En concertation avec le CD77 :
 - o Sécuriser l'entrée de ville par la RD403 afin de réduire la vitesse sur cet axe et faciliter les accès au collège.
 - o Aménager un rond-point au carrefour du Petit Fossard et un carrefour sécurisé sur la RD605 au sud de la rue du Grand Marais.
 - o Préserver la possibilité d'une quatrième branche au rond-point du Bréau.
- Mettre en place une réduction des vitesses à 30 km/h à proximité du collège.

2.3. Les transports en commun

- Améliorer les liaisons bus avec le centre-ville de Montereau et le Centre Commercial du Bréau en cherchant à supprimer la rupture de charge en gare SNCF.
- Renforcer le rabattement vers la gare afin d'augmenter la fréquentation des trains en direction de Paris comme de Sens.
- Sécuriser les déplacements piétons en direction de la gare SNCF, notamment en réhabilitant et en éclairant le passage sous les voies rue de la prairie.

2.4. Les circulations douces

- Créer 3 grands itinéraires pédestres ouest-est :
 - Au nord de la commune (en violet), le chemin de promenade le long de la Seine de l'écluse jusqu'à la rue de la gare en passant sous le pont de voie de chemin de fer Montereau – Melun par Champagne sera complété par un chemin de promenade allant des terrains de sports jusqu'au bord de l'Yonne en passant par la fontaine des noues.
 - Au centre de la commune (en orange), un chemin de promenade marquant la lisière sud du tissu urbain, reliant le quartier de la Croix de Six à celui de Maison Rouge en passant par celui de Maison Blanche.
 - Au sud de la commune (en bleu), un chemin de promenade à travers les champs et les zones humides entre l'étang des grands marais et la base de loisirs.



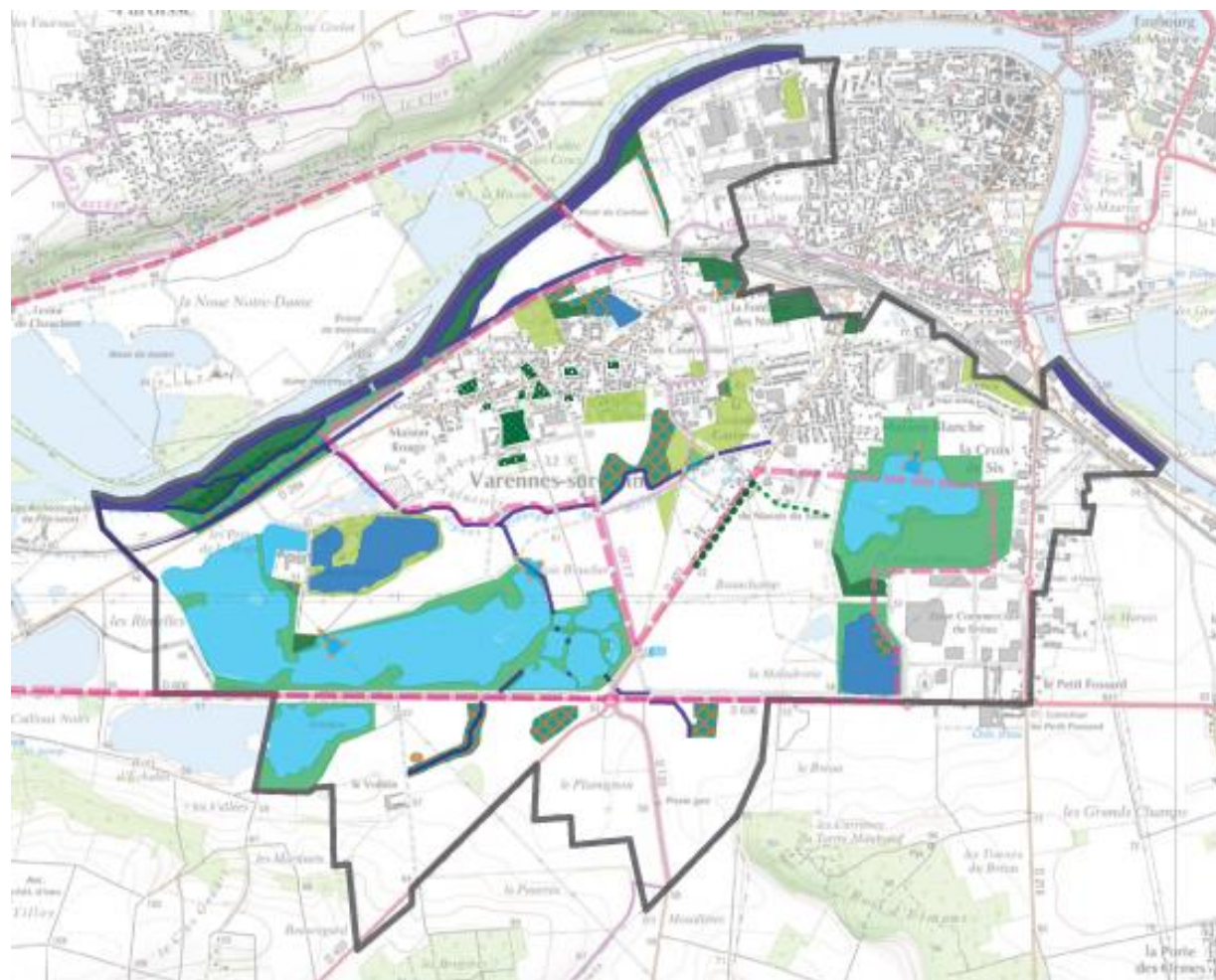
En complément, organiser de nombreuses traversées nord-sud pour créer un vrai maillage à l'échelle de la commune, à hauteur :

- de l'allée des vignes,
 - de la rue de Maison rouge,
 - entre le parc de la Sauvagerie et l'étang à l'arrière de la Mairie,
 - entre le collège et la rue de la gare,
 - de la rue de la fontaine des noues vers la Grande Garenne,
 - et enfin entre l'étang des grands marais et la RD605 avec un embranchement vers la rue de la croix de Six.
- Etendre le réseau cyclable depuis le chemin de Nemours jusqu'à la base de Loisirs d'une part, et jusqu'à la gare en passant par la Grande Garenne d'autre part, afin de sécuriser les déplacements utilitaires et de loisirs. Dans ce but, et quand cela sera envisageable, la majeure partie du parcours sera réalisée en dehors des infrastructures routières.
 - Créer un aménagement cyclable utilitaire de la ZAE du marais du saule jusqu'au Centre Commercial du Bréau afin de permettre aux habitants y travaillant de s'y rendre en toute sécurité.

2.5. La desserte des zones d'activités

- Aménager une desserte fluviale de SILEC afin de faciliter l'import de matières premières et l'export de rouleaux de câbles, et ainsi réduire le nombre de camions sur les routes.
- Rétablir une desserte ferrée des Essences des Armées afin de sécuriser et faciliter l'approvisionnement du site.
- Assurer une desserte des ZAE par la fibre optique afin de développer les opportunités liées au numérique.

3. Préserver les espaces naturels, valoriser le patrimoine paysager



3.1. Préserver l'environnement :

Dans l'optique d'un développement durable de la commune, une attention particulière sera accordée dans les quartiers existants et en devenir pour :

- Pérenniser l'organisation de la collecte sélective et encourager la valorisation des déchets organiques, notamment par le développement du compost et du paillage.
 - Prévenir les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques en valorisant les déplacements en modes doux et en transport en commun, tout en prenant des précautions particulières en termes d'isolation sur les constructions situées en bordure des voies bruyantes (voie SNCF, RD 605, RD 606).
 - Préserver la ressource en eau en imposant l'infiltration des eaux pluviales sauf contre-indication technique et en limitant les pollutions des cours d'eau en contrôlant les captages directs de l'eau sur la nappe.
 - Améliorer la qualité de l'assainissement en vérifiant les branchements des particuliers au réseau séparatif.
 - Renforcer les mesures d'efficacité énergétique sur les bâtiments existants et promouvoir des normes de constructions durables pour les futures constructions dans certaines zones : bonus de constructibilité...
 - Encourager autant que possible l'utilisation des ressources renouvelables, telles que l'énergie solaire et la géothermie, en particulier lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.
- A l'image des travaux d'adaptation des éclairages par la mise en place d'ampoules LED menés par la commune, poursuivre les efforts de réduction de la pollution lumineuse nocturne.
 - Limiter la réalisation de nouvelles opérations en zone inondable sans compromettre le renouvellement du bâti existant et dans le respect du quartier. Poursuivre l'intégration des contraintes du PPRI dans les projets d'aménagement futurs.
 - Interdire les sous-sols dans les zones soumises aux remontées de nappes en cas de réalisations nouvelles ou de reconstruction après sinistre.
 - Intégrer une dimension « biodiversité » pour les espaces extérieurs des zones commerciales et artisanales en imposant des haies d'essences locales et des coefficients de pleine terre.
 - Eviter voire réduire les impacts des projets sur le site Natura 2000 (cheminements doux à proximité de l'étang des grands marais).

3.2. Valoriser la qualité des paysages urbains et naturels :

- Souligner la présence du fleuve en renforçant les traversées de la voie ferrée ainsi qu'en améliorant les abords des berges et les lieux spécifiques associés (port fluvial, écluse, passerelle, promenade sur berge).
- Renforcer et valoriser l'horizon sud avec les franges urbaines en contact avec la plaine où prennent place de nombreux équipements (collège, lycée, parc de la sauvagerie) et les plans d'eau dont seule la

base de loisirs est inscrite dans l'espace public. Ceci doit permettre d'améliorer l'interface ville/nature si caractéristique de la commune.

- Préserver autant que possible les alignements d'arbres, particulièrement ceux situés en bordure des voies et qui participent à la qualité du paysage.
- Protéger les arbres remarquables recensés au cœur des zones urbaines comme naturelles.
- Protéger le grand paysage en cherchant à limiter l'impact des constructions futures.

3.3. La trame verte et bleue

- Conforter la biodiversité en valorisant les corridors écologiques, autour des lacs, le long de l'Yonne et de la Seine ainsi que le long de la coulée verte de la Grande Garenne.
- En dehors des zones destinées au culture, remettre en état une partie des sites d'exploitation des carrières par la création de prairies humides à mésophiles, de boisements et haies hygrophiles à mésophiles, de groupements héliophytiques, de végétation des hauts fonds et mares, d'îlots sablo-graveleux et de grève inondable à gestion hydraulique.
- Maintenir les liaisons entre les réservoirs de biodiversité identifiés et supprimer les ruptures de continuité.
- Améliorer la gestion urbaine de la biodiversité en développant la gestion différenciée des espaces verts, le paillage par broyage des végétaux, le désherbage thermique des trottoirs...

- Ménager des zones de calme sans fréquentation autour de l'étang des grands marais pour assurer la tranquillité des oiseaux qui pourraient y nicher.

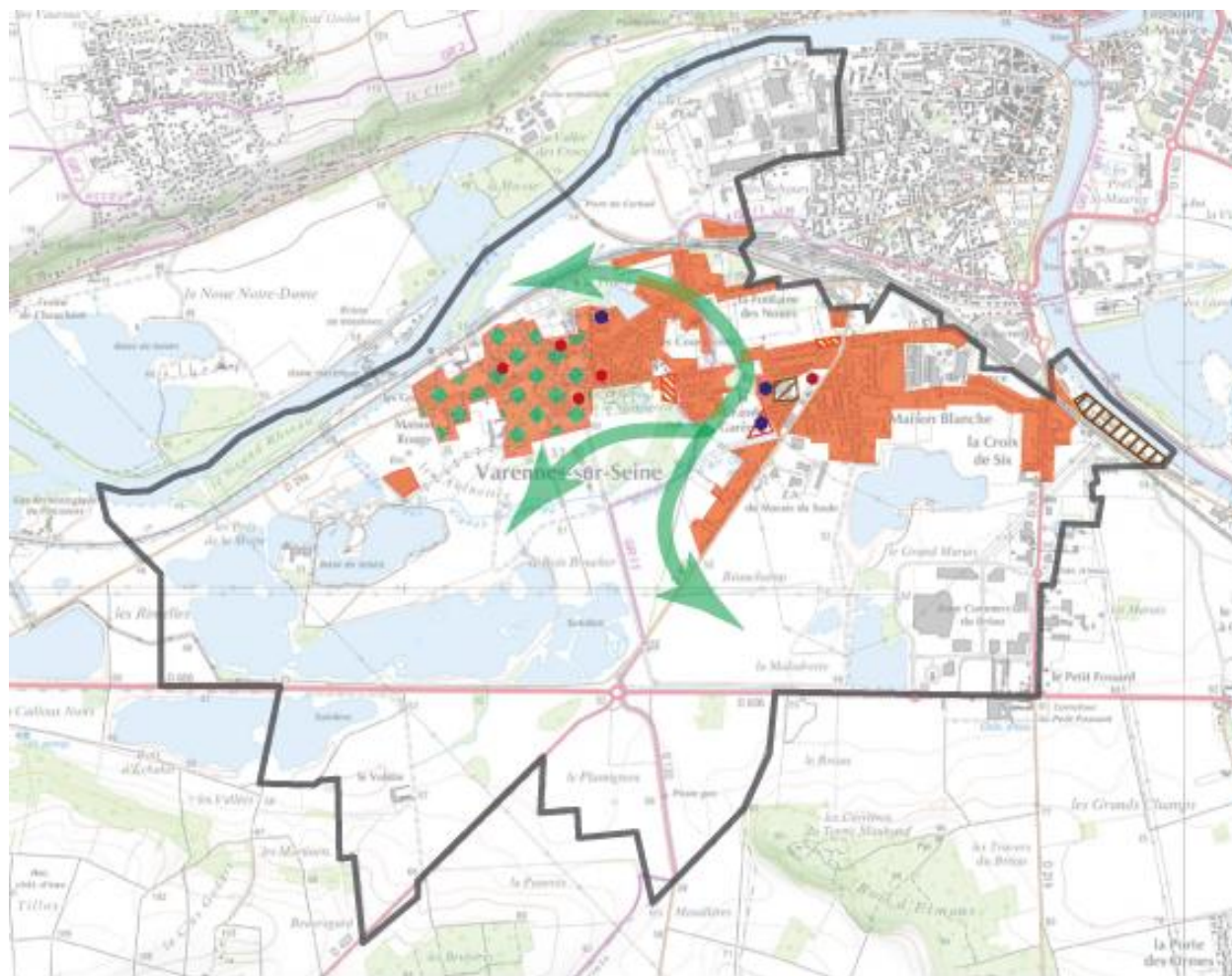
3.3.1. Renforcer la trame verte :

- Protéger les espaces boisés et améliorer leur ouverture au public, notamment pour celui situé au sud du parc de la Sauvagerie, sans dénaturer leur caractère de milieu fermé.
- Sauvegarder la place des espaces verts et naturels et en créer de nouveaux dans les quartiers qui en sont dépourvus, notamment dans les quartiers de la Croix de Six et de la route de Cannes, afin d'offrir de nouveaux espaces de respiration aux habitants
- Les jardins privés devront être valorisés pour le rôle qu'ils jouent au sein de l'espace urbain dense (relais de biodiversité, infiltration des eaux pluviales, climatiseur naturel, qualité du paysage urbain...) par la mise en place de coefficient de pleine terre ambitieux et d'un code de bonnes pratiques interdisant les intrants chimiques.
- Valoriser et développer les liens entre habitat et espaces verts. Les coulées vertes existantes seront maintenues et mises en valeur et les segments manquants seront développés afin d'établir des continuités, notamment entre l'avenue Albert Gravé et le chemin de Nemours ou encore entre le chemin des aulnettes et l'allée des vignes.

3.3.2. Renforcer la trame bleue :

- Assurer le maintien à ciel ouvert et la continuité de la trame bleue de la source des rus jusqu'à l'exutoire.
- Entretenir une bande enherbée de 5 mètres de large de part et d'autre des vidanges rythmée par endroits par des zones arbustives aux essences adaptées.
- Permettre la réalisation de cheminement doux le long des vidanges pour offrir une plus grande visibilité et s'intégrer dans le réseau des circulations douces. Leur fréquentation par des quads et motos sera interdite afin d'assurer la tranquillité des promeneurs, cyclistes comme piétons.
- Améliorer le traitement des berges de la Seine et de l'Yonne lors de la réalisation d'opérations nouvelles menées à proximité.
- Mettre en place un plan de gestion pour les mares et les zones humides existantes, notamment celle située au sud du marais d'air, afin de garantir leur bon état qualitatif et quantitatif.

4. Favoriser un développement harmonieux de la ville respectueux de la qualité paysagère et architecturale sur l'ensemble du territoire communal



-  Zone d'habitat à optimiser
-  Porosité entre ville et nature à maintenir/développer
-  Opportunité de réalisation d'opérations de logements
-  Dent creuse à combler
-  Foncier à recycler
-  Zone d'extension urbaine
-  Equipement à réaliser
-  Coulée verte à valoriser en milieu urbain

Du fait de la forte croissance urbaine des années précédentes et du fort niveau de fréquentation des équipements scolaires et administratifs qui en découle, l'objectif de la commune est de ne pas dépasser 4000 habitants à l'horizon 2030.

4.1. Encadrer la croissance modérée de la population

- Permettre aux seniors de continuer leur parcours résidentiel au sein de la ville en leur proposant soit des logements de taille adaptée, soit un accès à des équipements spécialisés.
- Donner la priorité à la réalisation de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant, par densification puis par mobilisation de foncier actuellement occupé :
 - o Faciliter la réalisation d'opérations nouvelles sur des terrains déjà équipés.
 - o Lotir les dents creuses identifiées.
 - o Assurer le renouvellement urbain du Petit Leclerc et du quartier de la route de Cannes.
 - o Réaliser de nouvelles opérations dans les secteurs repérés, en respectant les OAP définies.
- Poursuivre l'adéquation équipements publics / besoins de la population.
- Améliorer la défense-incendie par la pose de nouveaux poteaux.
- Renforcer la couverture numérique du territoire afin d'améliorer les capacités d'accès à internet pour les habitants comme les actifs.

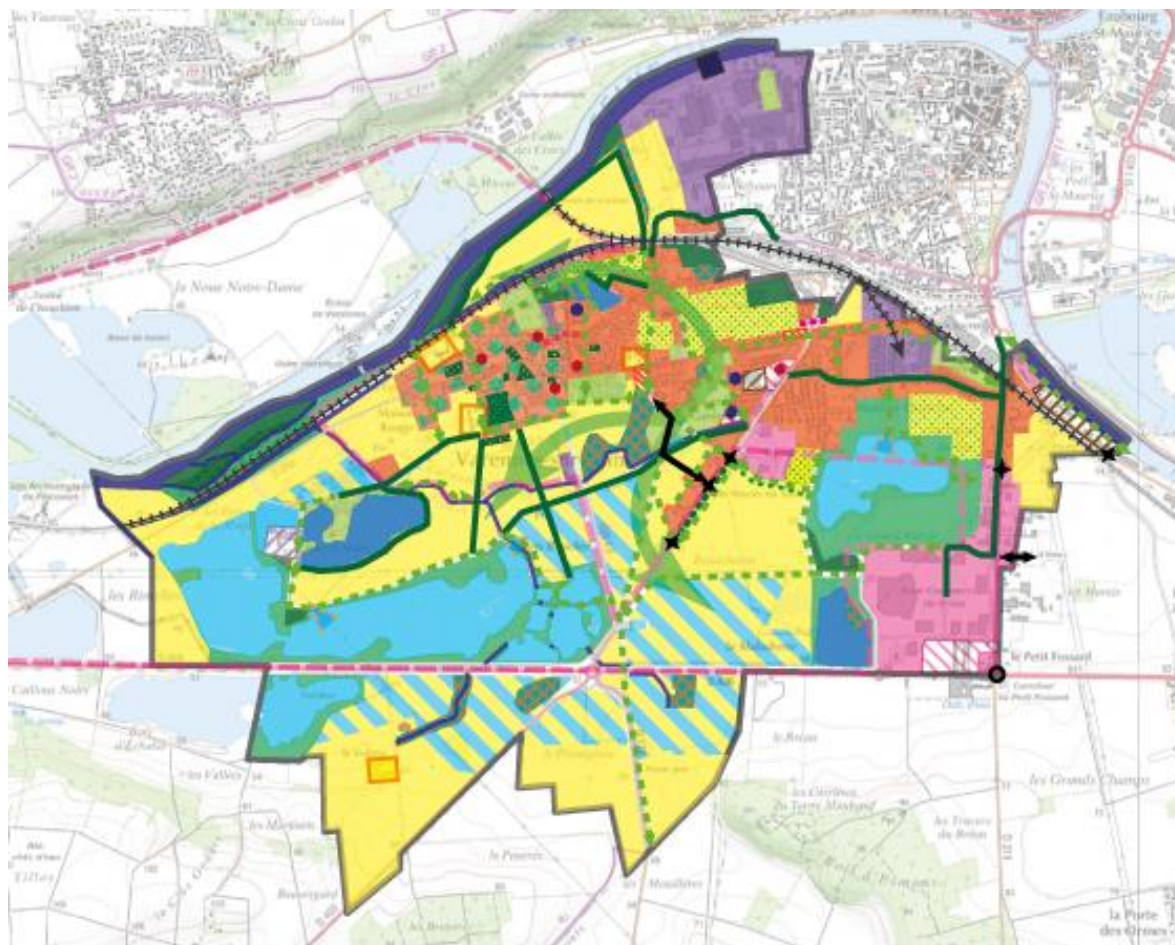
4.2. Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

- Maintenir la mixité sociale sur la commune par la réalisation de nouveaux logements répondant aux besoins de tous.
- Accompagner les bailleurs vers la réalisation de logements locatifs sociaux intermédiaires et/ou de petite taille pour compléter l'offre existante.
- Permettre la création de logements destinés à des personnes ayant des problèmes de mobilité et/ou d'une maison de santé.
- Encourager la diversité des fonctions dans les quartiers afin de tendre vers une ville des courtes distances rapprochant lieux de vie, de travail, de consommation et de loisirs.
- Maintenir la forte présence du végétal sur la partie ouest du tissu urbain et valoriser la coulée verte au cœur du bourg.

4.3. Améliorer certaines entrées de ville

- Encadrer la réalisation de nouvelles constructions destinées à de l'habitat et du commerce (halle couverte) afin d'équilibrer l'entrée de ville par la RD403 au nord.
- Favoriser le développement des activités tertiaires dans le quartier de la route de Cannes en front de rue afin de protéger les habitants des nuisances de l'axe tout en les faisant profiter des qualités paysagères de l'Yonne.

5. Cartographie générale



- | | | | |
|--------------------|---|----------------------|---|
| SE DEPLACER | | SE RESSOURCER | |
| ↔ | Voies nouvelles à créer | ■ | Fluveu ou ru à préserver |
| ○ | Rond-point à réaliser | ■ | Espaces aquatiques de loisirs |
| ✱ | Intersection à créer | ■ | Espaces aquatiques à protéger |
| — | Aménagement piétons / cycles existant à conforter | ■ | Limites du PPRI inconstructible / constructibilité limitée |
| ↔ | Emprise d'aménagement piétons / cycles à préserver | ■ | Limite de zone Natura 2000 |
| ■ | Port fluvial à aménager | ■ | Zone humide / Mare à préserver |
| ◀▶ | Desserte ferrée à rétablir | ■ | Espaces boisés à protéger |
| | | ■ | Espaces naturels à préserver |
| | | ■ | Espaces verts de loisirs |
| | | ■ | Ilot de biodiversité en contexte urbain |
| | | — | Alignement d'arbres à créer |
| | | — | Alignement d'arbres à protéger |
| | | ▶ | Point de vue à valoriser |
| HABITER | | TRAVAILLER | |
| ■ | Zone d'habitat à optimiser | ■ | Activités agricoles à protéger |
| ■ | Porosité entre ville et nature à maintenir/développer | ■ | Activités agricoles péri-urbaines à promouvoir |
| ■ | Opportunité de réalisation d'opérations de logements | ■ | Siège des activités agricoles |
| ■ | Dent creuse à combler | ■ | Carrières à redonner à l'agriculture au terme de l'exploitation |
| ■ | Foncier à recycler | ■ | Zones commerciales / petits commerces à conforter |
| ■ | Zone d'extension urbaine | ■ | Activités économiques à promouvoir |
| ■ | Equipement à réaliser | ■ | Possibilités d'accueil de nouveaux commerces |
| ■ | Coulée verte à valoriser en milieu urbain | ■ | Activités à améliorer |

6. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La croissance urbaine de la commune de Varennes-sur-Seine est prévue pour être la plus sobre possible. En effet, l'objectif municipal est de conforter le tissu urbain existant avant d'envisager son extension modérée, sans dépasser 4.000 habitants en 2030.

Un certain nombre de dents creuses et de cœurs d'ilots mutables existent effectivement au cœur de la commune. Dans l'esprit d'économie de l'espace et de la rationalisation des réseaux existants, Le SDRIF impose qu'ils soient bâtis prioritairement afin d'accueillir 15% de logements supplémentaires (+218 logements) à l'horizon 2030, soit un total de 1.668 résidences principales (1766 logements). En parallèle, Le PLH et le SCoT proposent un objectif de 9 logements par an pour la période 2017-2023, soit 63 logements.

D'autres terrains, dont la superficie ne dépasse pas 10 % de la surface urbaine de référence (+5% en lien avec les secteurs de développement à proximité des gares et +5% au titre des agglomérations des pôles de centralité à conforter) soit 20,9 hectares, pourront accueillir de nouveaux logements en respectant une densité supérieure de 15% à la densité d'habitat constatée en 2014 (soit $14,4 \times 1,15 = 16,56$ logements/ hectare). La commune souhaite limiter cette extension à 1,35 hectare afin de ne pas impacter le site Natura 2000, de ne pas dépasser son objectif général de population (+30 logements) tout en autorisant la réalisation de nouveaux commerces et d'équipements publics.

Ainsi, le rythme de croissance du nombre de logements inscrit au présent PLU est moins important d'un tiers que l'objectif annoncé lors des élections municipales puisque le chiffre de 4000 habitants sera atteint en 2030 et non en 2025. Il vise un équilibre des efforts en matière de construction nouvelle après les années précédentes marquées par une forte croissance.

Enfin, la commune a vocation à accueillir de nouvelles activités économiques en extension modérée des zones actuelles. Le SDRIF offre des possibilités d'extension de l'ordre de 45,2 hectares (+5% en lien avec les secteurs de développement à proximité des gares (10,45 hectares), + 5% au titre des agglomérations des pôles de centralité à conforter (10,45 hectares), + 25 hectares liés au secteur d'urbanisation préférentielle).

Ces possibilités sont beaucoup plus importantes que les objectifs municipaux. Ils sont limités à 1,35 hectare destiné à accueillir de l'habitat et des équipements publics et 3,4 hectares pour accueillir de nouveaux commerces.

En résumé, les objectifs chiffrés de la commune sont les suivants :

	Densification du tissu existant	Extension urbaine à vocation d'habitat	Extension urbaine à vocation économique
Objectifs SDRIF	Densité en 2014 + 15%	+ 20,9 hectares (+10 %)	+ 20,9 hectares (+10 %) + 25 hectares
2014	1.450 logements	Surface urbaine de référence : 209,3 hectares	
Objectif communal 2030	1.668 résidences principales ou 1.766 logements (+ 98 logements pour maintenir la population + 218 logements pour accroître la population¹)	+ 1,35 hectare (+0,64 %) + 30 logements pour accroître la population)	+3,4 hectares (+1,62%)

Le PADD varennois doit favoriser un développement harmonieux pour une ville à taille humaine en réponse aux usages et au vécu de ses habitants.

¹ 72 logements ont déjà été réalisés au 1^{er} janvier 2018. Un maximum de 274 logements nouveaux devra être construit afin de ne pas dépasser l'objectif de 4.000 habitants en 2030.