Mairie de VARREDDES
53 bis rue Victor Clairet
77 910 VARREDDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDDES
1- RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du : XX/XX/2022

Le Maire

cabinet GREUZAT

40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

A. INTRODUCTION 7

A.I. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF 8**

A.II. **LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME 9**

A.III. **LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME 9**

B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE 14

B.I. **L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 15**

B.I.1. **LA POPULATION ACTIVE 15**

B.I.2. **LES SECTEURS D'ACTIVITES 17**

B.I.3. **LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 18**

B.II. **L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 19**

B.II.1. **L'EVOLUTION DE LA POPULATION 19**

B.II.2. **LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE 21**

B.II.3. **LE TAUX DE NATALITE 22**

B.II.4. **L'AGE DE LA POPULATION 23**

B.II.5. **LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 23**

B.III. **L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 24**

B.III.1. **LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 24**

B.III.2. **L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 25**

B.III.3. **LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 25**

B.III.4. **LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES 27**

B.III.5. **LE TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES 27**

B.III.6. **L'ANCIENNETE DU PARC 28**

B.III.7. **LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX 28**

B.III.8. **LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 28**

B.III.9. **LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT 29**

B.III.10. **LE PHENOMENE DE DESSERREMENT 29**

B.III.11. **LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS 30**

B.III.12. **LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES 30**

B.III.13. **LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES 30**

B.III.14. **PREVISION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE VARREDDES 31**

C. DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 32

C.I. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL 33**

C.I.1. **LE PAYSAGE 33**

C.I.2. **L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR VARREDDES DEPUIS L'APPROBATION DU SDRIF LE 27 DECEMBRE 2013 ..... 35**

C.I.3. **LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT AU SEIN DU TISSU URBAIN 36**

C.I.4. **LES ESPACES NATURELS 37**

C.I.5. **LA TOPOGRAPHIE 43**

C.I.6. **LA GEOLOGIE 43**

C.I.7. **L'HYDROGEOLOGIE** **46**
C.I.8. **L'HYDROGRAPHIE** **47**
C.I.9. **LES ZONES HUMIDES** **50**
C.I.10. **LES MARES** **52**
C.I.11. **LES ESPACES NATURELS SENSIBLES** **52**
C.I.12. **LA TRAME VERTE ET BLEUE** **53**
C.I.13. **LA BIODIVERSITE** **55**
C.I.14. **LES RESSOURCES NATURELLES** **56**
C.I.15. **LA QUALITE DE L'AIR** **57**
C.I.16. **CLIMAT ET ENERGIE** **57**
C.I.17. **QUALITE DE L'AIR** **65**
C.I.19. **LA POLLUTION DES SOLS** **71**
C.I.20. **LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL** **73**
C.II. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN** **74**
C.II.1. **LA NAISSANCE D'UN VILLAGE** **74**
C.II.2. **LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN** **75**
C.II.3. **LES ACCES ET DEPLACEMENTS** **82**
C.II.4. **LES EQUIPEMENTS** **89**
C.II.5. **LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN** **94**
D. TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT **95**
D.I.1. **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** **96**
D.I.2. **LES CONTRAINTES ET LES RISQUES** **112**
E. QUATRIEME PARTIE : LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT AU PLU **122**
E.I. **LE SDRIF2030 ET SES OBJECTIFS** **124**
E.I.1. **LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF** **124**
E.I.2. **POLARISER ET EQUILIBRER** **124**
E.I.3. **PRESERVER ET VALORISER** **127**
E.I.4. **LES CONCLUSIONS DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF 2030** **127**
E.II. **LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)** **128**
E.III. **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)** **129**
E.IV. **LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)** **129**
E.V. **LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)** **130**
E.VI. **LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)** **131**
E.VII. **LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE** **132**
E.VIII. **SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES** **132**
E.IX. **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES 2014-2020** **132**
E.X. **LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE** **134**
E.XI. **LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX** **134**

F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 135

F.I. **LE PROJET COMMUNAL 136**

F.II. **RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE 136**

F.III. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE 137

F.IV. **VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE 137**

F.V. **FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE 138**

F.VI. **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS 139**

F.VII. **ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME 139**

F.VIII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 140

G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 141

G.I. **OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET 143**

G.I.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 143**

G.I.2. **LA PROGRAMMATION 143**

G.I.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 143**

G.I.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET 144**

G.II. **OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE 146**

G.II.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 146**

G.II.2. **LA PROGRAMMATION 146**

G.II.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 146**

G.II.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE 147**

G.III. **OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES 149**

G.III.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 149**

G.III.2. **LA PROGRAMMATION 149**

G.III.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 149**

G.III.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES 150**

G.IV. **OAP 4 : CAMPING 152**

G.IV.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 152**

G.IV.2. **LA PROGRAMMATION 152**

G.IV.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 152**

G.IV.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 CAMPING 152**

G.V. **SYNTHESE DES OAP 154**

H. SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE 155

H.I. **LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES 156**

H.I.1. **LA ZONE URBAINE 156**

H.I.2. **LA ZONE NATURELLE N 160**

H.I.3. **LA ZONE AGRICOLE A 163**

H.I.4. **LA ZONE A URBANISER 1AU 165**

H.I.5. **LA ZONE A URBANISER FUTURE 2AU 166**

H.II. **LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES 167**

H.II.1. **LES EMPLACEMENTS RESERVES 167**

H.II.2. **LES ESPACES BOISES CLASSES 168**

H.II.3. **LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE 169**

H.II.4. **LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES 172**

I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES 173

I.I.1. **LA METHODOLOGIE 174**

I.I.2. **LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES 175**

I.I.3. **LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER 180**

I.I.4. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE 182**

I.I.5. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE 183**

J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX184

J.I. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 du CU) 186**

J.I.1. **LE PROJET COMMUNAL 186**

J.I.2. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)187**

J.I.3. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE 187**

J.I.4. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 194**

J.I.5. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 196**

J.I.6. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES 197**

J.I.7. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE 199**

J.I.8. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE 200**

J.I.9. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE 200**

J.I.10. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX. 200**

J.I.11. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES 200**

J.I.12. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI) 201**

J.I.13. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE) 202**

J.I.14. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) 204**

J.II. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU) 205**

J.II.1. **LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE 205**

J.II.2. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) 205**

J.II.3. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM) 205**

J.II.4. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS 206**

J.II.5. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SRC) 206**

J.II.6. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE..... 206**

J.II.7. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG) 206**

DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 207

LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE..... 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION.. 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES 209

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION..... 209

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL..... 209

A. INTRODUCTION

A.I. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF**

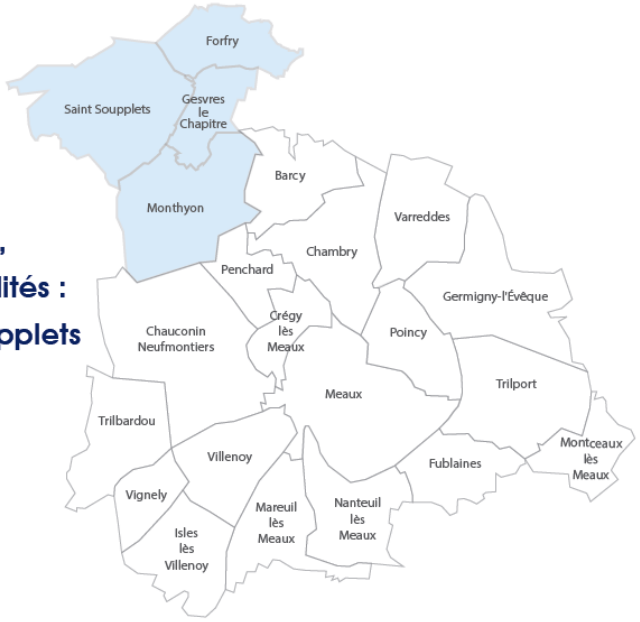
Le territoire de VARREDDES se situe en ILE DE FRANCE, dans le département de la SEINE ET MARNE, dans l'arrondissement de MEAUX et le canton de CLAYE-SOUILLY.

(Illustration : « Localisation générale de VARREDDES»)

Le territoire de VARREDDES appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de MEAUX qui regroupe 22 communes au total et rassemble 96 879 habitants (en 2017).

(Illustration : « Rattachement administratif »)

À partir du 1er janvier 2017,
le Pays de Meaux
se composera de 22 communes,
en accueillant 4 nouvelles municipalités :
Forfry, Gèvres, Monthyon et Saint-Soupplets



Le territoire de VARREDDES s'étend sur 800 hectares.

La commune est cernée par les communes limitrophes suivantes : ETREPILLY, CONGIS-SUR-THEROUANNE, GERMIGNY-L'EVEQUE, POINCY et CHAMBRY.

(Illustration : « Commune de VARREDDES - IGN »)
(Illustration : « Photo aérienne »)

A.II. **LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME**

Le territoire de VARREDDES était couvert par un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU) dont la dernière approbation (modification du PLU) date du 25/09/2012.

Par délibération en date du 11/09/2018, le Conseil Municipal a prescrit la Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU).

La révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de VARREDDES, conformément à l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme.

La DDT de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

Territoire de VARREDDES

Document d'urbanisme en vigueur :
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvé le 25/09/2012

Procédure en cours :
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
par délibération du CM le 11/09/2018

CM : Conseil Municipal

A.III. **LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme modifié après l'ordonnance du 23/09/2015. Il comprend les pièces suivantes :

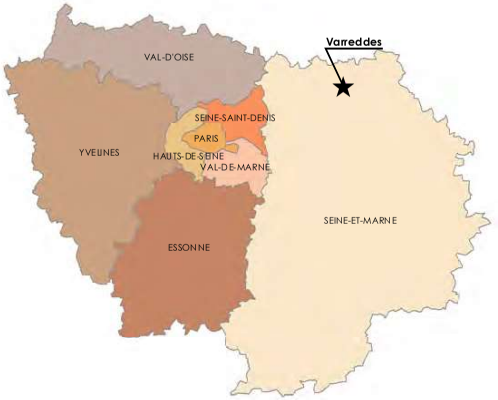
- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

LOCALISATION GENERALE DE VARREDDES

1/25 000



Région Île-de-France



Département de Seine et Marne



Limite de commune

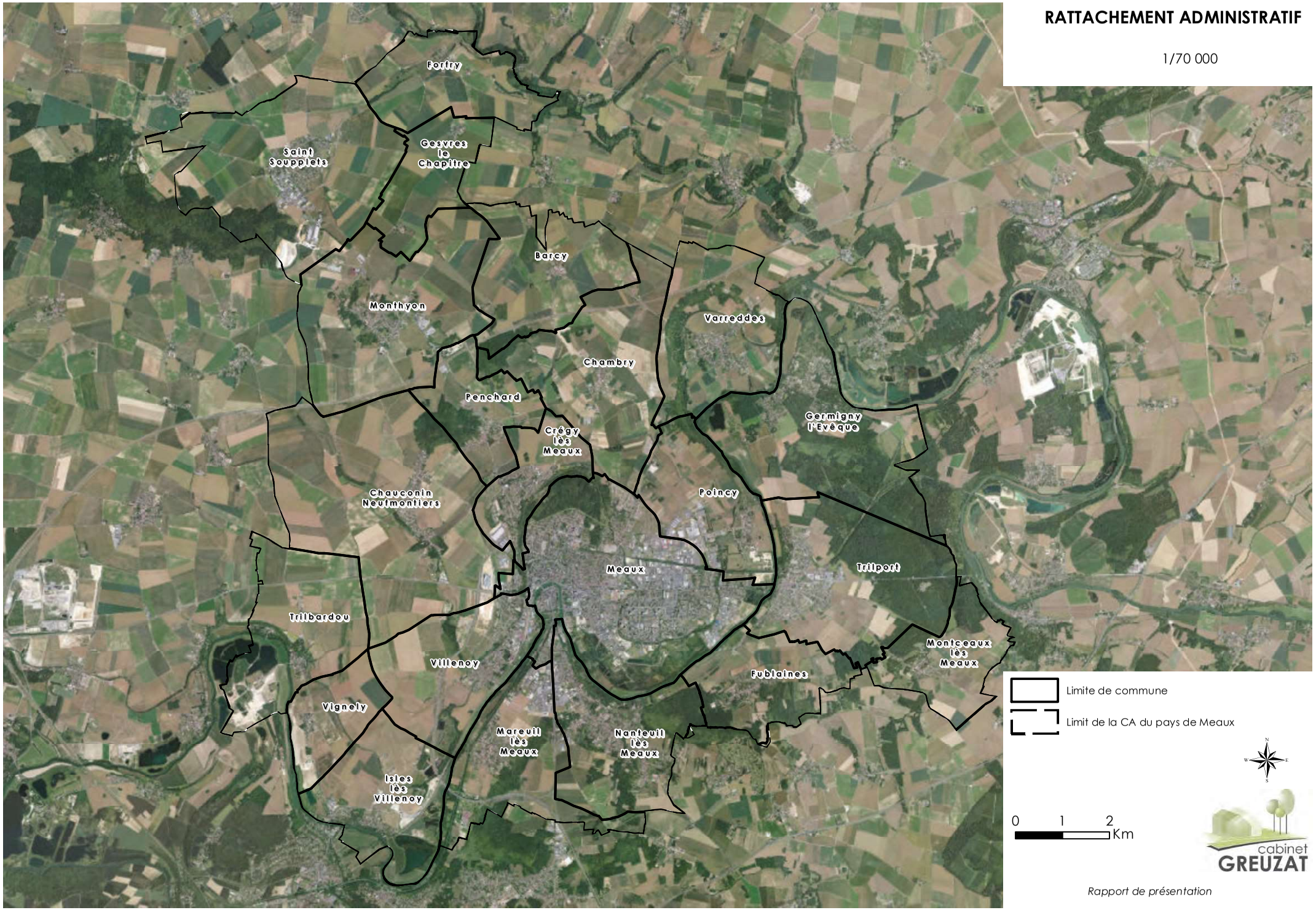
0 0,5 1 Km

cabinet GREUZAT

Rapport de présentation

RATTACHEMENT ADMINISTRATIF

1/70 000



cabinet GREUZAT

Rapport de présentation

COMMUNE DE VARREDDES

1/25 000

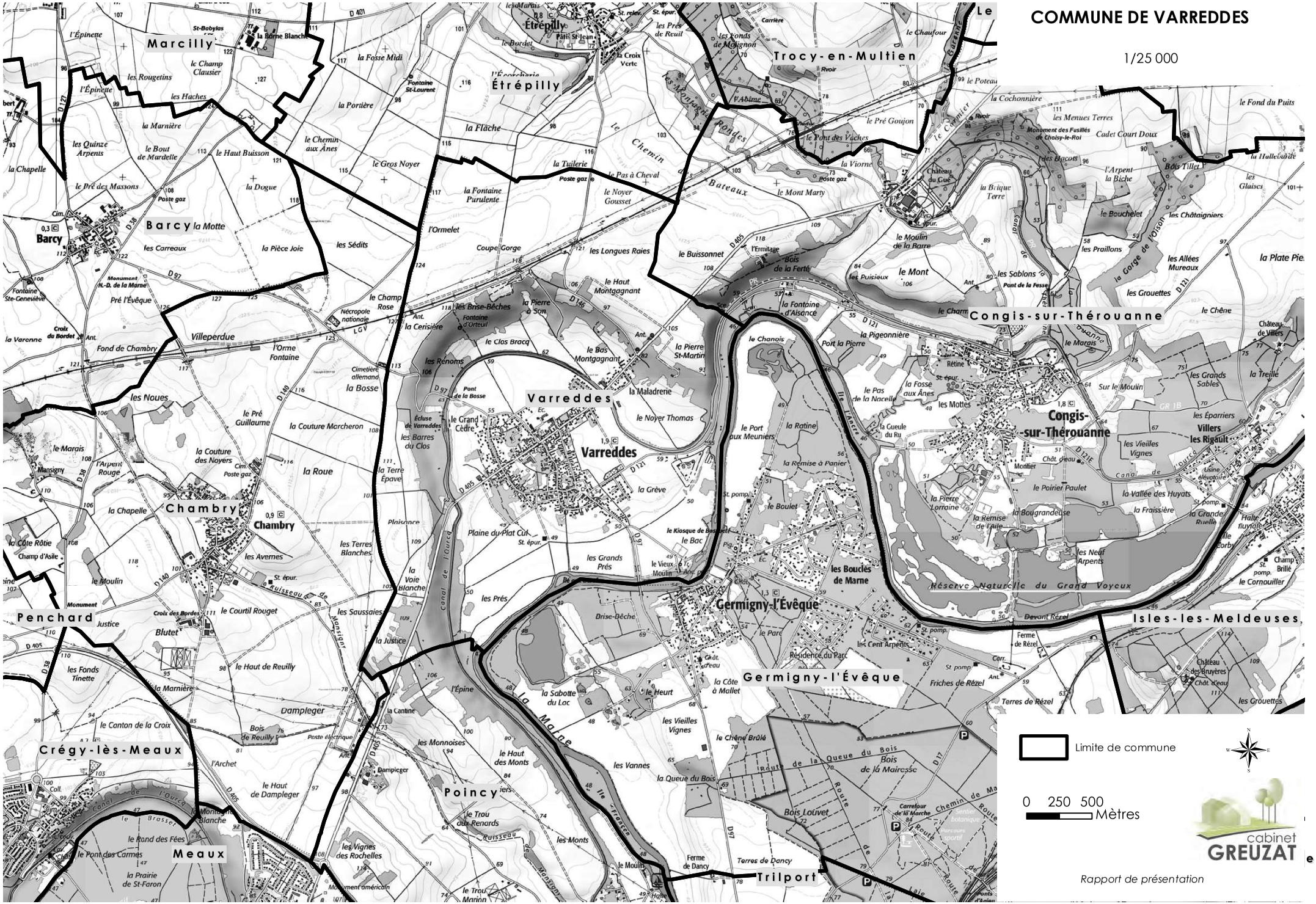


PHOTO AERIENNE

1/25 000



Rapport de présentation

cabinet GREUZAT

B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

B.I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de VARREDDES est fondée sur les données de recensement de 1999, 2009, 2014 et 2017 fournies par l'INSEE.

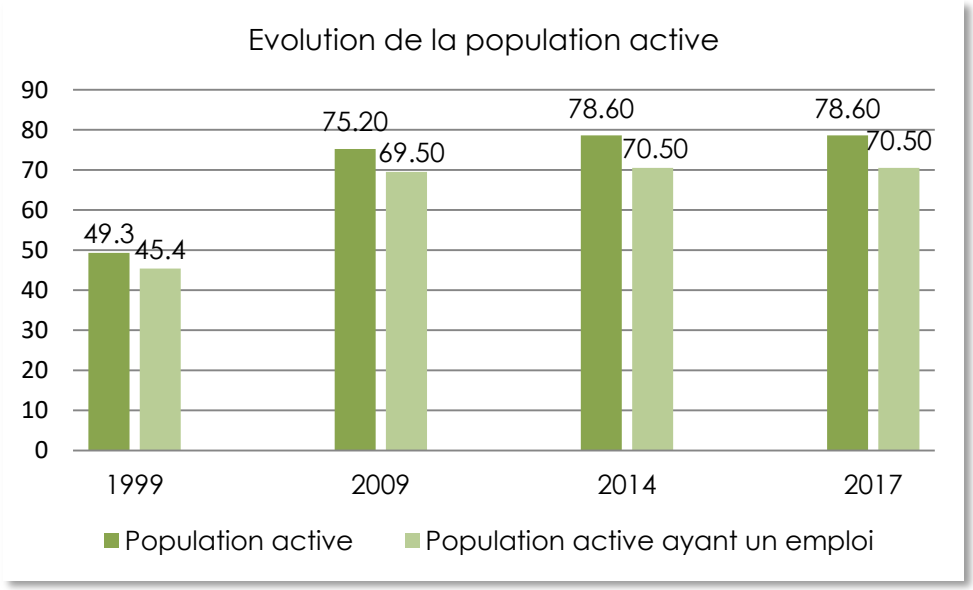
B.I.1.LA POPULATION ACTIVE

I.1.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

	Lieu	Population active	Population active ayant un emploi
1999	VARREDDES	49.3 %	45.4 %
2009	VARREDDES	75.2 %	69.5 %
2014	VARREDDES	78.6 %	70.5 %
2017	VARREDDES	78.6%	70.5%
	CA PAYS DE MEAUX	75.3 %	65.7 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales



La population active a augmenté entre 1999 et 2017 à VARREDDES, avec la croissance des habitants en âge de travailler. Les actifs de VARREDDES sont plus nombreux à avoir un emploi en 2017, à l'inverse de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX.

I.1.1.2 **LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES**

Le tableau ci-après indique que le statut de salarié est majoritaire dans la commune de VARREDDES mais inférieur au taux de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX.

	Lieu	Statuts	Nombre	Pourcentage
2017	VARREDDES	Salariés	820	89.1 %
		Non-salariés	100	10.8 %
	CA PAYS DE MEAUX	Salariés	41 983	92.3 %
		Non-salariés	3 459	7.6 %

Source : INSEE, RP2017-Exploitations principales

Si les non-salariés de VARREDDES ne représentent que 10.8 % des actifs ayant un emploi, ce taux est cependant supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX qui ne compte que 7.6 % des salariés en 2017.

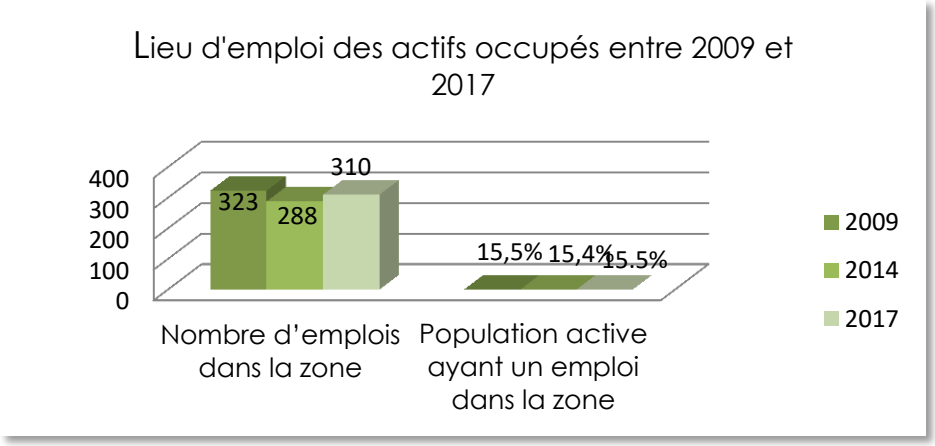
I.1.1.3 **LES EMPLOIS**

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.

Le tableau ci-après indique que 310 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de VARREDDES comptabilise 903 actifs en 2017, soit 1 emploi pour 3 actifs.
Malgré une diminution du nombre d'emplois entre 2009 et 2017, le taux de population active résident à VARREDDES et travaillant sur le territoire, reste stable.

	Lieu	Nombre d'emplois dans la zone	Population active ayant un emploi dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
1999	VARREDDES	219	-	-
2009	VARREDDES	323	15.5 %	38.4
2014	VARREDDES	288	15.4 %	33.1
2017	VARREDDES	310	15.5%	33.7

Source : INSEE, RP 2009 et RP2017-Exploitations principales



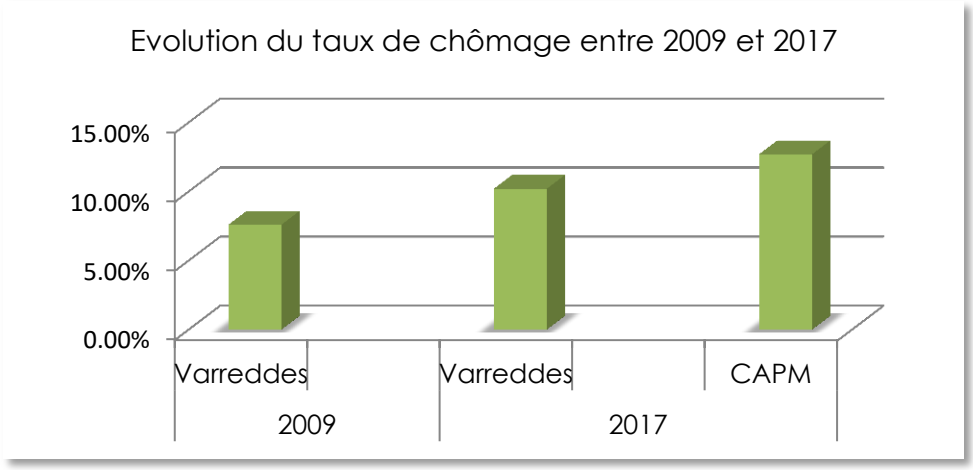
En 2017, la commune de VARREDDES comptabilise de plus en plus d'actifs, tandis que les emplois locaux sur son territoire sont en diminution par rapport à 2009. Des actifs sortent quotidiennement de la commune pour travailler dans une autre commune.

I.1.1.4 **LE TAUX DE CHOMAGE**

Le taux de chômage a augmenté sur le territoire de VARREDDES entre 2009 et 2017, mais reste cependant inférieur au taux de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX.
A l'inverse de la tendance de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX, le taux de chômage des femmes reste inférieur à celui des hommes sur le territoire de Varreddes en 2017.

	Lieu	Taux de chômage	Taux de chômage des hommes	Taux de chômage des femmes
2009	VARREDDES	7.6 %	7.9 %	7.2 %
2017	VARREDDES	10.2 %	10.8 %	9.7 %
	CA PAYS DE MEAUX	12.7 %	12.1 %	13.3 %

Source : INSEE, RP 2009 et RP2017-Exploitations principales



Le taux de chômage a fortement augmenté entre 2009 et 2017, avec un taux plus important chez les hommes. En 2017, le taux de chômage à Varreddes (10.2%) reste cependant en dessous du taux de la CAPM (12.7%)

B.I.2.**LES SECTEURS D'ACTIVITES**

I.2.1.1 **LES ACTIVITES**

Les secteurs d'activités dominants sur le territoire de VARREDDES en 2018 sont la construction, le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration, totalisant 50.9% des activités totales.

Les secteurs d'activités sur le territoire de VARREDDES en 2018	
Part de l'industrie	10 %
Part de la construction	**26.7 %**
Part du commerce, transport, hébergement et restauration	16.7 %
Part des services aux entreprises	24.2 %
Part des services aux particuliers	22.5 %

Source : INSEE, 2018-Exploitations principales

(Cf : DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT « II.2.4 LES ACTIVITES »)

I.2.1.2 **LES ENTREPRISES**

En 2018, l'INSEE a recensé 125 entreprises actives (autoentrepreneurs compris) sur le territoire de VARREDDES.

Etablissements actifs sur le territoire de VARREDDES en 2018	
Ensemble	**125**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	12
Construction	32
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	22
Information et communication	**3**
Activités financières et d'assurance	2
Activités immobilières	2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	22
Autres activités de services	8

Source : INSEE, 2018-Exploitations principales

Si la commune de VARREDDES poursuit une dynamique économique, avec la création d'entreprises, le territoire offre moins d'emplois au vu des statuts des entreprises individuelles.

I.2.1.3 **LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLES**

La commune de VARREDDES récence 5 sièges d'exploitation sur son territoire. Ces derniers génèrent 1 seul salarié et 6 non-salariés *(Source INSEE, 2018)*

Dénomination	Date de création	Nombre de non salarié	Nombre de salarié	Surface des terres cultivées
EARL SCAL Christian	05-09-1991	2	0	205 ha
EARL RIGAULT	11-03-1996	1	0	80 ha
MENIL Bernard	01-01-1988	1	0	70 ha
EARL DU PAVE	26-10-1983	1	1	180 ha
EARL DE CROCHE MUR	07-03-1985	1	0	34 ha

Si le territoire de VARREDDES comptabilise de nombreux sièges d'exploitation, ces derniers génèrent très peu d'emplois, dans la dynamique économique locale.

B.I.3.**LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

L'analyse des données socio-économiques de VARREDDES se caractérise par :

- **Un taux important (78.6 %) d'actifs en âge de travailler, en 2017, en perpétuelle hausse,**
- **La présence de nombreuses entreprises sur le territoire mais une baisse des emplois en 2017 au vu des statuts individuels des entreprises,**
- **Un taux de chômage en hausse en 2017,**
- **Une majorité d'activités dans le domaine de la construction, le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration,**
- **De nombreux sièges d'exploitation agricole générant peu d'emploi.**

B.II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de VARREDDES est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 et 2017.

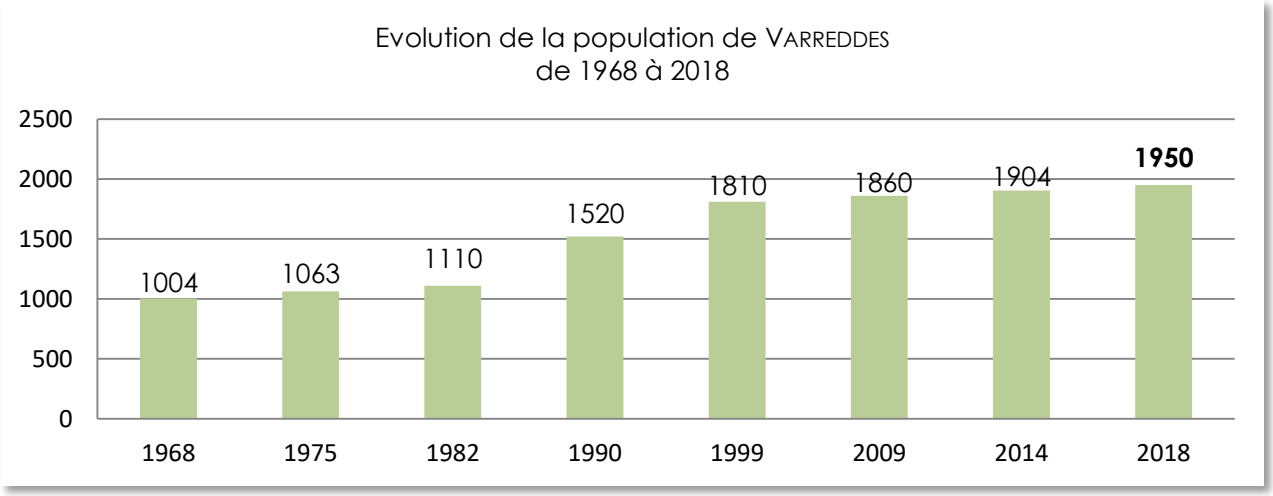
B.II.1.L'EVOLUTION DE LA POPULATION

II.1.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La population de la commune de VARREDDES a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Année du recensement	Population sans double compte	Augmentation absolue	Augmentation %	Densité moyenne (hab/km²)
1968	1004			125.5
68-75		*+59*	*+5.9%*	
1975	1063			132.9
75-82		*+47*	*+4.4%*	
1982	1110			138.8
82-90		*+410*	*+36.9%*	
1990	1520			190.0
90-99		*+290*	*+19.1%*	
1999	1810			226.3
99-09		*+50*	*+2.7%*	
2009	1860			232.5
09-14		+44	+2.3%	
2014	1904			238.0
14-18		+46	+2.4%	
2018	1950			

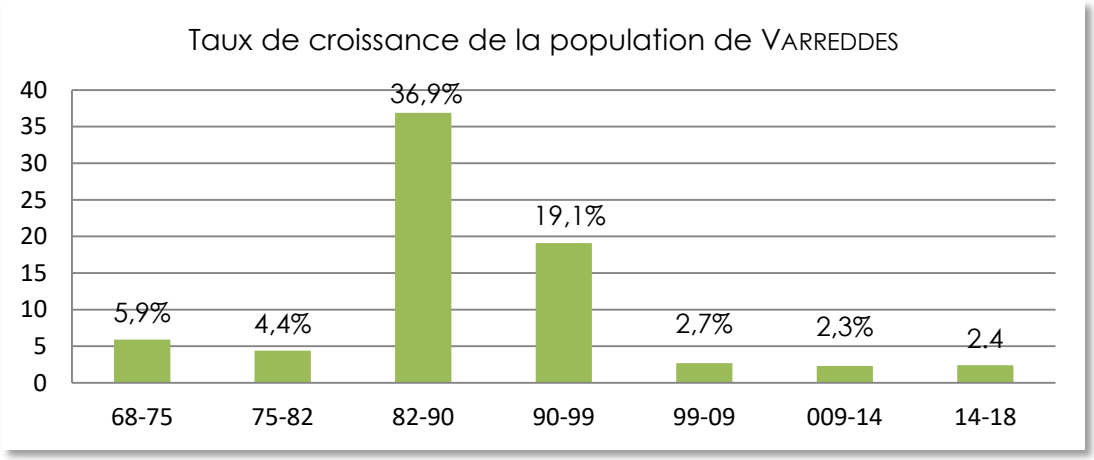
Source : INSEE, RP 1968 à RP2014-Exploitations principales



D'une façon générale, depuis 1968, le tableau ci-avant met en évidence des périodes de forte croissance (entre 1982 et 1999) et des périodes de stabilisation de la population (entre 1999 et 2018).
La commune de VARREDDES a presque doublé sa population en 50 ans (de 1968 à 2018).

II.1.1.2 **L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

La plus forte croissance de population depuis 1968, a été observée entre 1982 et 1990 sur le territoire VARREDDES, avec une hausse de 410 habitants en 8 ans.



Entre 1968 et 1975 : la commune enregistre une croissance modérée de population avec une augmentation de 59 habitants en 7 ans (soit 5.9%)

Entre 1975 et 1982 : La population poursuit sa croissance mais plus faiblement avec 47 habitants supplémentaires en 7 ans (soit 4.4%)

Entre 1982 et 1990 : La population connait sa plus forte croissance, jamais enregistrée avec 410 habitants supplémentaires enregistrés en 8 ans (soit 36.9%)

Entre 1990 et 1999 : La commune poursuit sa croissance de population avec une augmentation de 290 habitants en seulement 9 ans (soit 19.1%)

Entre 1999 et 2009 : La commune enregistre une croissance de sa population beaucoup plus modérée avec seulement 50 habitants supplémentaires en 10 ans (soit 2.7%)

Entre 2009 et 2014 : La commune connait son plus faible taux de croissance jamais enregistré, avec 44 habitants supplémentaires en 5 ans.

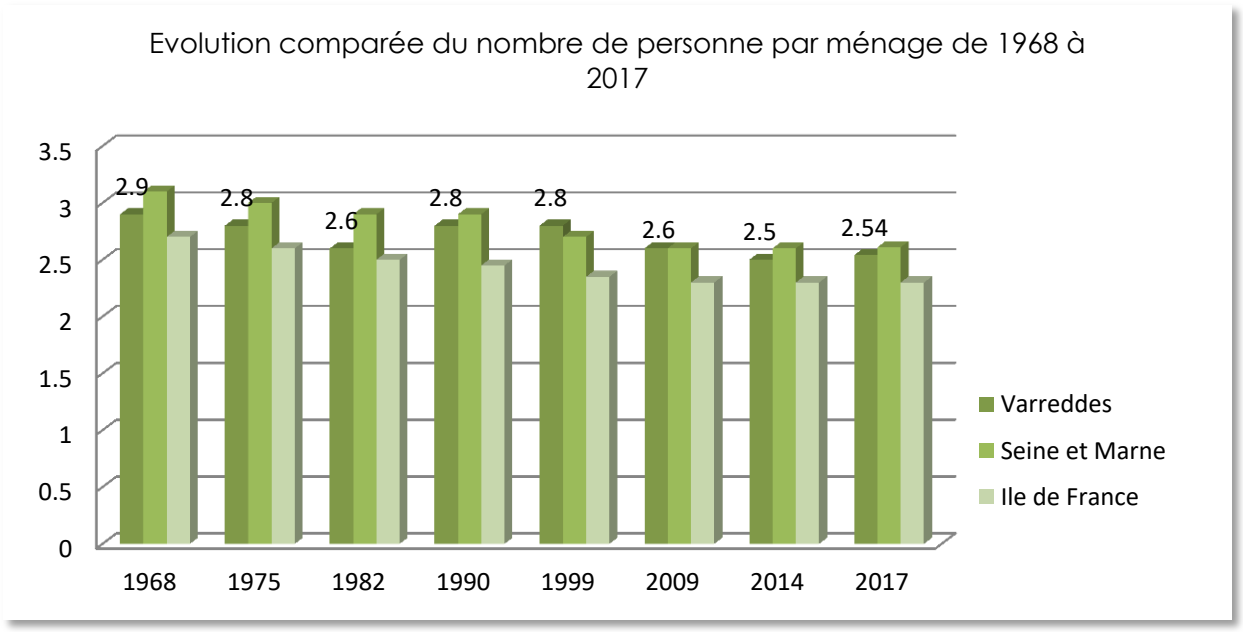
Entre 2014 et 2018 : La commune maintien un faible taux de croissance jamais à 2.4% et 46 habitants supplémentaires en 4 ans, totalisant une population de 1950 habitants.

II.1.1.3 **L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE**

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb de pers. par ménage	*1968*	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2009*	*2014*	*2017*
VARREDDES	2.9	2.8	2.6	2.8	2.8	2.6	2.5	***2.54***
CAPM	3.1	3	2.8	2.8	2.7	2.6	2.5	***2.50***
SEINE ET MARNE	3.1	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6	***2.61***
ILE DE FRANCE	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3	***2.30***

Source : INSEE, RP 1968 à RP2014-Exploitations principales



Avec une moyenne de 2.54 habitants par logement en 2017, le taux d'occupation des ménages à VARREDDES est égal à celui de la CAPM et légèrement inférieur à la SEINE ET MARNE.

Suivant la tendance de la Région, du département et de la CAPM, le nombre d'habitants par ménage à VARREDDES a diminué de 1968 à 2017, passant de 2.9 habitants par logement à 2.54 habitants en 2017.

B.II.2. **LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE**

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

Variation annuelle moyenne de la population en %	***1968/1975***	***1975 / 1982***	***1982 / 1990***	***1990 / 1999***	***1999 / 2007***	***2007 / 2012***	***2012/ 2017***
	+0.8	**+0.6**	**+4.0**	**+2.0**	**+0.4**	**-0.2**	**+1.5**
Dû au solde naturel en %	-0.3	-0.5	+0.1	+0.6	+0.5	-0.2	+0.1
Dû au solde migratoire en %	+1.1	+1.1	+3.9	+1.3	-0.1	0.0	+1.4

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales

Si la population de la commune de VARREDDES est en hausse constante depuis 1968, cela est principalement dû à des soldes naturels naturels positifs.

Entre 1968 et 1982, le solde naturel négatif a été compensé par un solde migratoire largement positif, permettant une légère croissance de la population au cours de cette période.
De 1982 à 1999, le solde naturel positif se cumule avec le solde migratoire également positif. Les naissances, supérieures au nombre des décès, s'ajoutent à l'arrivée massive de nouveaux habitants, totalisant une hausse très importante de la population au cours de cette période.
De 1999 à 2007, la population augmente légèrement, uniquement grâce à un solde naturel positif.

De 2007 à 2017, la croissance de la population est uniquement due à l'arrivée de nouveaux habitants en densification du tissu urbain.

B.II.3. **LE TAUX DE NATALITE**

Le taux de natalité est le rapport entre le nombre annuel de naissances et la population totale moyenne sur cette année. Il s'exprime en pour mille (‰).

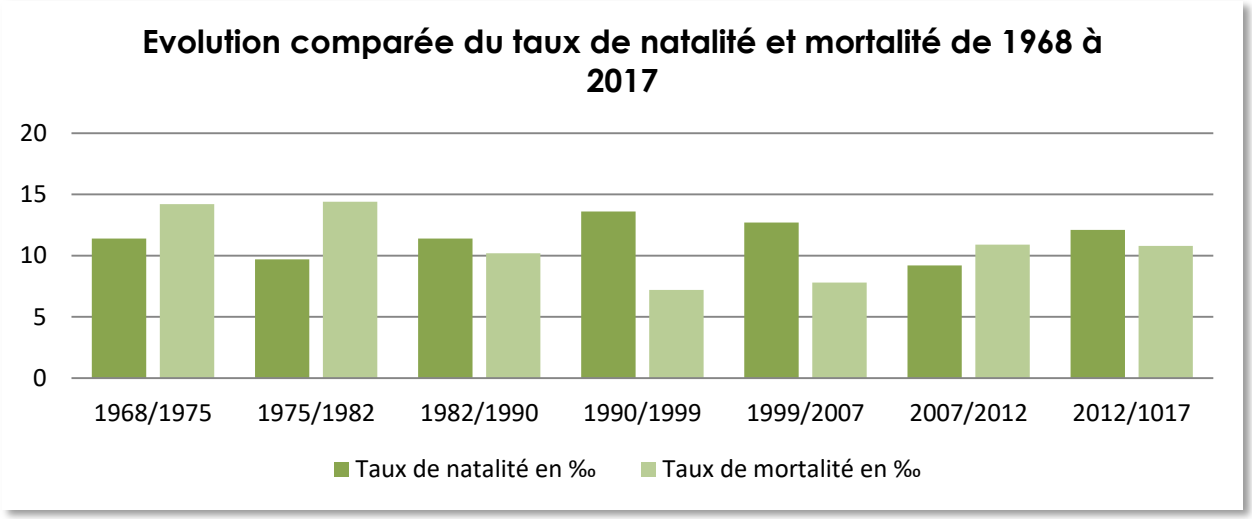
Après avoir enregistré un taux de natalité important de 13.6 **‰** entre 1990 et 1999, ce taux est en baisse constante, pour n'atteindre que 12.1 **‰** entre 2012 et 2017.

Après avoir enregistré un taux de mortalité très bas de 7.2 **‰** entre 1990 et 1999, ce dernier est en constante hausse, et atteint un taux de 10.8 **‰**entre 2012 et 2017.

	1968/1975	***1975 / 1982***	***1982 / 1990***	***1990 / 1999***	***1999 / 2007***	***2007/2012***	***2012/2017***
Taux de natalité en ‰	11,4	9,7	11,4	**13,6**	12,7	9,2	12.1
Taux de mortalité en ‰	14,2	14,4	10,2	**7,2**	7.8	10,9	10.8

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales

C'est au cours de la période de 1990 à 1999 que la commune connait son plus fort de taux de natalité (13.6 **‰**) et son plus faible taux de mortalité (7.2 **‰**)



La hausse constante du taux de mortalité depuis 2007, sont des indicateurs de vieillissement de la population de VARREDDES. Cependant celle-ci est contrée par la hausse du taux de natalité sur le territoire sur la même période.

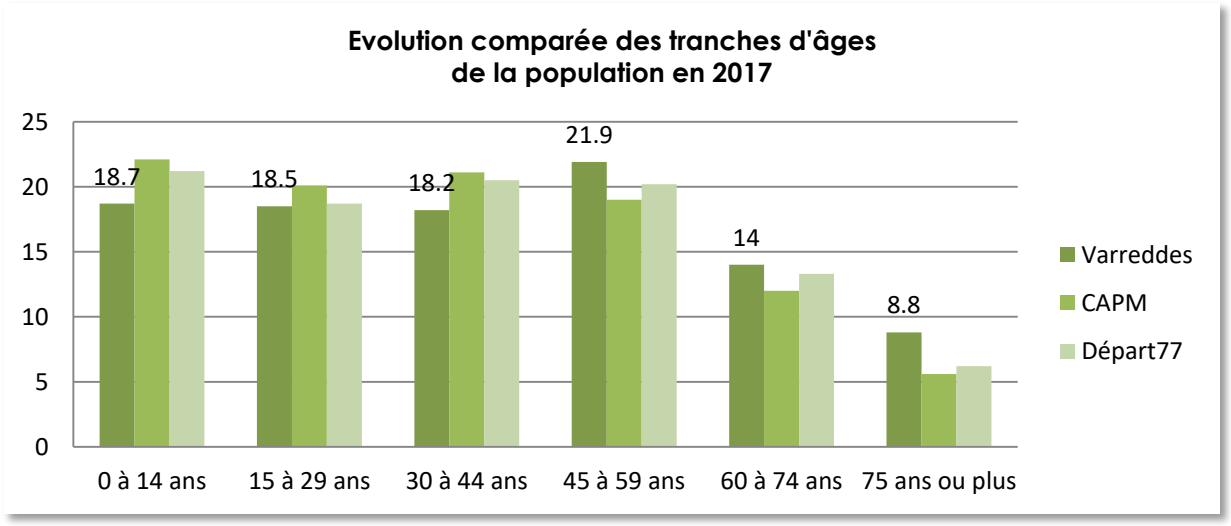
B.II.4.L'AGE DE LA POPULATION

La commune de VARREDDES connait un taux important de population âgée de 45 à 59 ans, en 2017, avec un pourcentage de 21.9%, supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX (19%) et du département (20.2%).

Tranches d'âge de la population	VARREDDES		CAPM	Département 77
	2009	2017	2017	2017
0 à 14 ans	19.3 %	18.7 %	**22.1 %**	**21.2 %**
15 à 29 ans	17,9 %	18.5 %	20.1 %	18.7 %
30 à 44 ans	19.9 %	18.2 %	21.1 %	20.5 %
45 à 59 ans	**21.2 %**	**21.9 %**	19.0 %	20.2 %
60 à 74 ans	12.4 %	14.0 **%**	12.0 %	13.3 **%**
75 ans ou plus	9.3 %	**8.8 %**	5.6 %	6.2 **%**

Source : INSEE, RP 2017-Exploitations principales

Malgré un taux de population âgée de 75 ans et plus, en diminution par rapport à 2009, la commune de VARREDDES enregistre, avec 8.8%, le taux le plus important de personnes âgées par rapport à la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et le département de SEINE ET MARNE.



Le taux des personnes âgées de plus de 60 ans, sur le territoire de Varreddes, représentent 22.8% de la population en 2017, contre 17.6% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et 19.5% à l'échelle du département de SEINE ET MARNE, confirmant la tendance au vieillissement de la population.

B.II.5.LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de VARREDDES se caractérise par :

- **Une croissance de la population depuis 1999,**
- **Un pic de croissance de population entre 1982 et 1999,**
- **Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage, dans les mêmes proportions que la CAPM et le département,**
- **Un solde naturel en hausse depuis 2012,**
- **Un solde migratoire à nouveau en hausse en 2017, avec un regain de population arrivant sur le territoire,**
- **Un taux de natalité en hausse et un taux de mortalité en hausse également, aboutissent à un vieillissement de la population et des tranches d'âges de 45 à 75 ans et plus, supérieures à celle de la CAPM et du département,**
- **Une augmentation des personnes âgées de 60 ans et plus, représentant une part plus importante à Varreddes que la CAPM MEAUX ou le département.**

B.III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

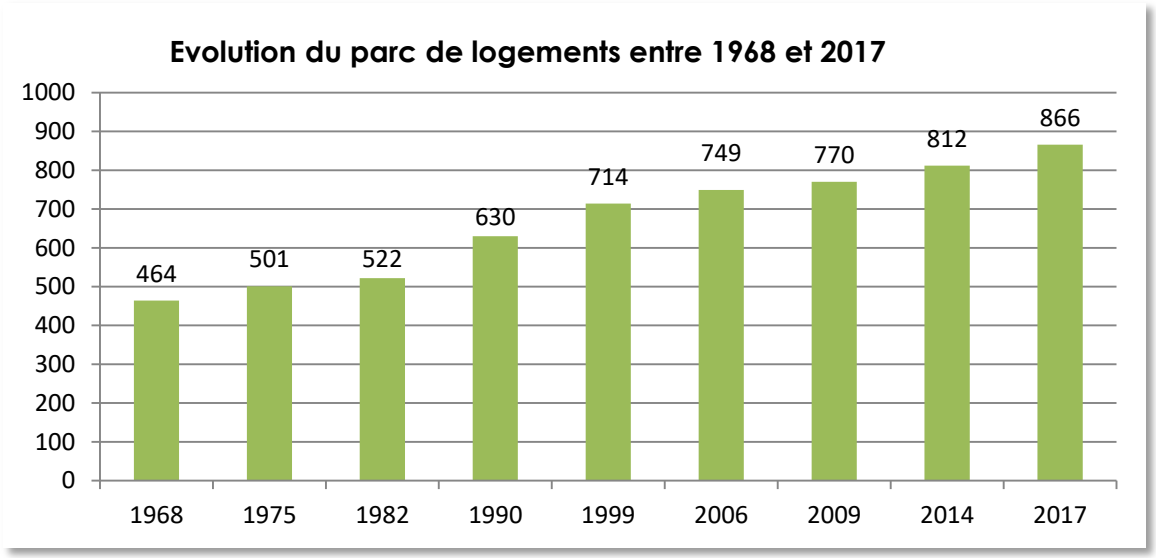
L'analyse du parc de logements de VARREDDES est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999, 2006, 2009 et 2017 fournies par l'INSEE.

B.III.1.LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le tableau ci-après indique que le territoire de VARREDDES compte un parc total de 812 logements en 2017.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	2014	2017
Total du parc de logements	464	501	522	630	714	749	770	812	866
Croissance du parc		*+37*	*+21*	*+108*	*+84*	*+35*	*+21*	*+42*	*+44*
Résidences principales	343	383	427	540	640	683	699	727	769
Croissance des résidences principales		*+40*	*+44*	*+113*	*+100*	*+43*	*+16*	*+28*	*+52*
Taux de croissance des résidences principales		*+11.6%*	*+11.5%*	*+26.4%*	*+18.5%*	*+6.7%*	*+2.3%*	*+4.0%*	*+6.8%*
Résidences secondaires	90	92	50	45	27	21	18	24	28
Logements vacants	31	26	35	45	47	45	53	60	69

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales



B.III.2.**L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS**

Le parc de logements total de la commune de VARREDDES a augmenté de 348 logements en 46 ans, passant de 464 logements en 1968 à 812 logements en 2014. Les fortes périodes de croissances de logements (1982 à 1999) sont concomitantes avec les périodes de croissance de population analysées dans le chapitre précédent.

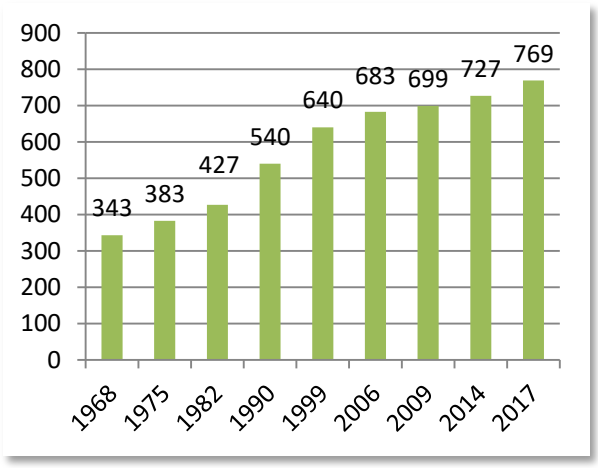
	1968/ 1975	*1975/ 1982*	*1982/ 1990*	*1990/ 1999*	*1999/ 2006*	*2006/ 2009*	2009/ 2014	2014/ 2017
Croissance du parc de logements	*+37*	*+21*	*+108*	*+84*	*+35*	*+21*	+42	+44
Nb moyen de croissance du parc de logements	*5.28 lgt/an*	*3.0 lgt/an*	*13.5 lgt/an*	*9.33 lgt/an*	*5.28 lgt/an*	*5.0 lgt/an*	8.4 lgt/an	14.6 lgt/an

Après avoir connu un pic de croissance entre 1982 et 1999 (avec une moyenne de 13.5 logements/an) puis une baisse constante jusqu'en 2009, le parc de logement connait un regain de croissance en 2014 avec une moyenne de 14,6 de logements par an

B.III.3.**LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS**

En 2017, le parc de logements est composé de 769 résidences principales, de 28 résidences secondaires et de 69 logements vacants.

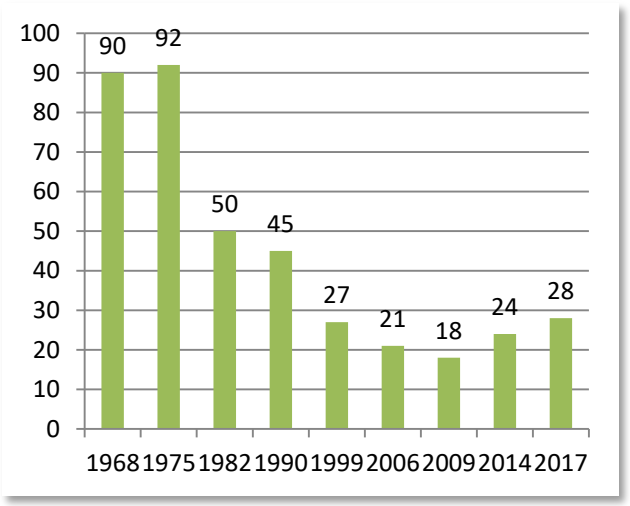
Les résidences principales ont régulièrement augmenté au sein du parc de logements entre 1968 et 2017, avec une forte hausse de 213 habitations entre 1982 et 1999. Depuis 1999, le rythme des constructions s'est considérablement ralenti avec une hausse de seulement 2.3% entre 2006 et 2009. En 2017, le nombre de résidences principales progresse à nouveau avec une moyenne de construction de 17 logements/an.



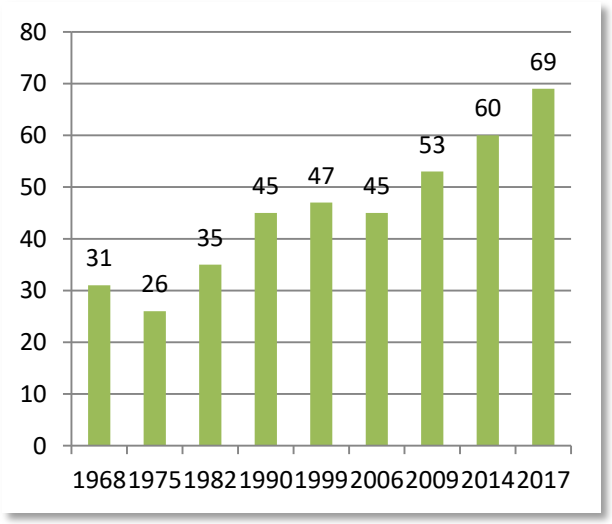
En 2017, le territoire de VARREDDES compte 769 résidences principales, soit 88.7% du parc total.

Les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1975, passant de 92 résidences à seulement 18 en 2009. Cependant depuis 2009 le nombre de résidence secondaire augmente passant à 28 logemrents.

En 2017, les résidences secondaires, sur le territoire de VARREDDES ne représentent que 3,2 % du parc total.

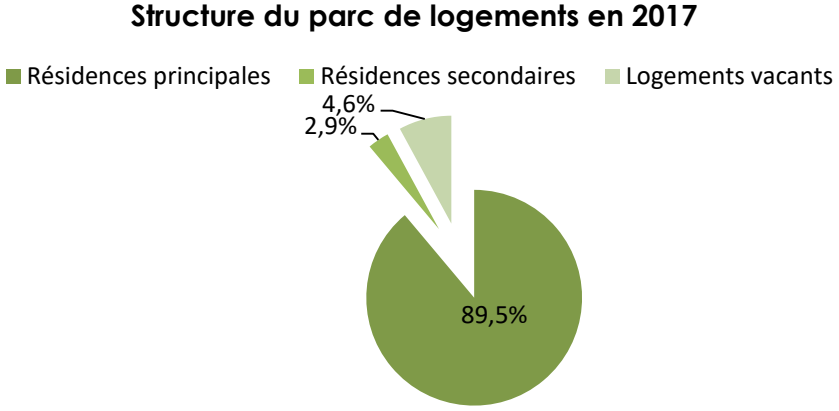


Les logements vacants connaissent des variations successives passant de 26 logements en 1975 à 47 logements en 1999, puis à nouveau 60 logements en 2014 et 69 logements en 2017. Si le territoire de Varreddes a toujours enregistré des taux élevés de logements vacances, en 2017, la commune enregistre un taux record de 7.9% de logements vacants.



En 2017, le parc total de logements de VARREDDES se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 88.7 %
- Résidences secondaires : 3.2 %
- Logements vacants : 7.9 %



B.III.4.**LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES**

La moyenne de 4.5 pièces par résidence principale sur le territoire de VARREDDES, révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille plus grande que celles de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX ou du d'parement de SEINE ET MARNE.

Nombre moyen de pièces des résidences principales				
	1999	**2006**	**2009**	**2017**
VARREDDES	4.4	4.4	4.6	4.5
CAPM	-			3.8
Département77	-			4.1

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales

Après avoir connu une hausse du taux des propriétaires en 2009, le territoire de Varreddes enregistre à nouveau une baisse en 2017, en faveur du taux de locataires, qui atteint un niveau record de 19.6%.
A titre indicatif, le taux de locataires atteint 47.3% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et 36% à l'échelle du département de SEINE-ET-MARNE.

Catégories des occupants	**1999**	**2006**	**2009**	**2017**
Total des résidences principales	640	683	699	769
Part des propriétaires	80.8%	80.8%	82.0 %	79.0 %
Part des locataires	15.6%	16.8%	16.6 %	19.6 %
Part des logés gratuitement			1.4 %	1.3 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales

Après être resté stable entre 2006 et 2009, le taux d'appartements du territoire de VARREDDES repart à la hausse en 2017 et atteint au taux de 12.3% des résidences principales.
A titre indicatif, le taux d'appartements atteint 56.7% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et 40.2% à l'échelle du département de SEINE-ET-MARNE.

Typologies des résidences principales	**1999**	**2006**	**2009**	**2017**
Total des résidences principales	640	683	699	769
Maisons	90.5 %	88.6 %	88.4%	87.6%
Appartements	8.3 %	11.3 %	11.3%	12.3%

Source : INSEE, RP 1999 et RP2014-Exploitations principales

En 2017, les habitants de VARREDDES sont majoritairement des propriétaires (à 79%), de maisons (à 87.6%) avec une moyenne de 4.5 pièces par logement.

B.III.5.**LE TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES**

En 2017, sur les 769 ménages, 340 d'entre eux possèdent 1 voiture et 387 d'entre eux en possèdent au moins 2 (source INSEE RP 2017). Avec 1114 véhicules pour 769 ménages, le taux de motorisation constaté sur le territoire de VARREDDES est de 1.45 voiture par ménage.

B.III.6.**L'ANCIENNETE DU PARC**

Sur le territoire de VARREDDES, plus de la moitié du parc des résidences principales a été construite avant 1970 (52.1 %). Les constructions récentes de 1991 à 2011 ne représentent que 17.1 % des résidences principales en 2014.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2017 (en%)

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2014
VARREDDES	152	116	112	224	99	59
	19.9%	15.2%	14.7%	29.4%	13.0%	7.7%
CAPM	9.3%	6.4%	21.0%	35.9%	17.6%	9.7%
SEINE ET MARNE	11.0%	6.3%	18.5%	36.0%	18.9%	9.3%

Source : INSEE, RP 2017-Exploitations principales

A titre de comparaison, le tissu urbain de VARREDDES est plus ancien que celui la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et du département de SEINE ET MARNE, qui ont une large majorité de leurs résidences principales construites après 1971.

B.III.7. **LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX**

Si en 2015, l'INSEE recensait 1 seul logement social sur le territoire. En 2022, la commune en compte désormais 88 logements sociaux (source communale), réalisés ou en cours de réalisation.

- 24 logements, rue Victor CLAIRET (en 2016)
- 25 logements, rue d'ORSOY (en 2017)
- 9 logements, rue Moreau DUCHESNE (en 2018)
- 29 logements, rue Victor CLAIRET (en 2019)

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 20 logements supplémentaires à minima à l'horizon 2030.

B.III.8. **LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT**

Le parc de logements de VARREDDES se caractérise par :

- **un pic de croissance important entre 1982 et 1999 (avec une moyenne de 13.5 logements/an),**
- **une moyenne de construction de 17 logements/an entre 2014 et 2017,**
- **Un parc de logements composé à 88.7% de résidences principales et de 3.2% de résidences secondaires**
- **Un taux élevé (7.9%) de logements vacants en 2017,**
- **Des logements composés de 4.5 pièces en moyenne, occupés par des propriétaires à 79%, en 2017,**
- **Une augmentation lente mais régulière des locataires, de 1999 à 2017, correspondant à la croissance des appartements,**
- **Un taux de motorisation de 1.45 voiture par ménage en 2017,**
- **Plus de la moitié (52.1%) des logements, qui ont été réalisés avant 1970,**
- **Une forte croissance du nombre de logements sociaux réalisés ou en cours de réalisation, depuis 2015.**

B.III.9.**LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 2018 :
Le parc de logements s'accroît de 246 logements alors que 238 logements ont été construits.
246 – 238 logements = 8 logements ont été récupérés par le renouvellement urbain, soit 1,5% du parc de 1990.
Le phénomène de renouvellement a permis de récupérer 8 logements au sein du bâti existant en 28 ans, entre 1990 et 2018.

B.III.10.**LE PHENOMENE DE DESSERREMENT**

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.
En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.…

L'analyse du phénomène de desserrement de la population sur les périodes passées permet de comprendre les mécanismes de consommation de logements afin de prévoir les besoins futurs.

A l'échelle départementale, le phénomène de desserrement est clairement mis en évidence avec le passage d'un nombre d'occupants par résidence principale évoluant de 2.9 habitants par logement en 1990 à 2.4 habitants par logement en 2018.

A l'échelle de la commune de VARREDDES, entre 1990 et 2018, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2.81 à 2.53 habitants par logement.

Entre 1990 et 2018 :
Passage de 2.81 à 2.53 personnes par résidence principale.
1520 (population résidente de 1990) / 2.53 = 601
601 – 540 (résidences principales en 1990) = 61 résidences principales.

Ainsi 61 logements ont été nécessaires pour compenser le phénomène de desserrement entre 1990 et 2018

B.III.11.**LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS**

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…).
Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Dans la commune de Varreddes, le parc de logements vacants représente :

- 6 % du parc en 1990,
- 8 % du parc en 2010.

Le niveau de logements vacants est elevé sur le territoire de Varreddes. En 2018, le taux de logements vacants est de 8% du parc total de logements.

Le parc de logements a gagné 25 constructions au sein des logements vacants entre 1990 et 2018. Malgré tout, la recherche d'un taux de logements vacants à 6% sera donc retenue dans les hypothèses de calcul des besoins.

B.III.12.**LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES**

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.
Dans la commune de Varreddes, les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1990 passant de 90 résidences à 28 résidences en 2018.

Dans la commune de VARREDDES, le parc de résidence secondaire représente :

- 7 % du parc en 1990,
- 3.2 % du parc en 2018.

Le parc de logements a récupéré 17 constructions au sein des résidences secondaires entre 1990 et 2018.

La commune de Varreddes n'a pas la vocation spécifique d'une commune touristique. C'est pourquoi, son taux de résidences secondaires a énormément baissé depuis 1990, compensant le manque de construction de logement neuf.

B.III.13.**LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES**

L'analyse des périodes intercensitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcement l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc, impliquent une consommation de logements.

Entre 1990 et 2018 **:**	
Phénomène de renouvellement du parc	- 8
Desserrement : passage de 2.81 à 2.53 hab/lgt	+61
Logements vacants : augmentation des lgts vacants : 45 à 70	+25
Résidences secondaires : diminution des résid secondaires : 45 à 28	-17
TOTAL	**61**

Ce raisonnement permet de démontrer que la construction de 61 logements a été nécessaire entre 1990 et 2018 pour assurer le maintien de la population à 1520 habitants (année 1990). Entre 1990 et 2018 la construction de 246 logements a permis de faire croitre la population de 501 habitants en 28 ans.

B.III.14.**PREVISION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE VARREDDES**

III.14.1. POUR MAINTENIR LA POPULATION

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 16 ans du PLU pour que la commune conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement.
Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements :

- La réduction de la taille des ménages ou desserrement,
- Le renouvellement nécessaire du parc,
- La prise en compte de la vacance des logements, voire des résidences secondaires (même si sur le territoire, ce dernier point est marginal).

En prenant en compte seulement la réduction de la taille des ménages

La taille des ménages sur la commune de Varreddes est de **2,57** personnes (source INSEE 2013). Elle reste largement supérieure à la moyenne française (2,3). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2030 (d'après l'INSEE pour la France : 2,04 personnes par ménage en 2030).
Nous retiendrons donc ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2013-2030.**
Taille des ménages projetée en 2030 : **2,27 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale)**
Avec cette taille des ménages en 2030, calculons le nombre de logements nécessaires pour prendre en compte le desserrement des ménages de la commune de Varreddes à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2030 (Identique à 2013)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
1884	**/ 2,27**	**= 830**

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
830	**711**	**= 119**

Au total, 119 logements sont nécessaires pour maintenir la population de Varreddes à l'horizon 2030 en prenant en compte seulement le desserrement des ménages entre 2013 et 2030.

C. DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C.I. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL**

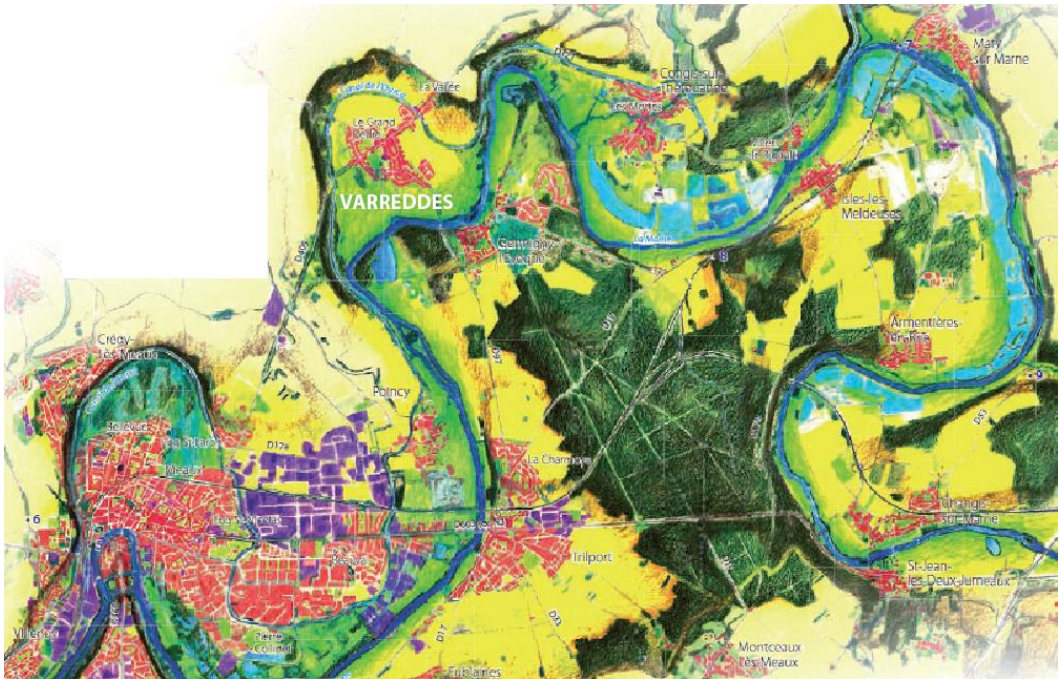
C.I.1.**LE PAYSAGE**

I.1.1.1 **LE GRAND PAYSAGE**

Le grand paysage de SEINE ET MARNE est marqué par trois grandes vallées structurantes, dessinées par le LOING (au Sud), l'YERRES (au centre) et la MARNE (au Nord).



Source : Atlas des paysages-Département 77



Source : Atlas des paysages-Département 77

Le territoire de VARREDDES se situe en mitoyenneté du plateau du « MULTIEN » et de « La vallée de LA MARNE ».

Le grand paysage de VARREDDES est marqué par la présence du canal de l'OURCQ et de la MARNE, qui tracent des boucles sinueuses, au sein desquelles la présence humaine s'y est implantée.

I.1.1.2 **LES ENTITES PAYSAGERES**

Le territoire de VARREDDES est caractérisé par un paysage marqué par la présence de l'homme, qui, au cours des siècles a :

- Construit l'ouvrage du canal de l'Ourcq et modifié la topographie du site,
- Façonné la vallée de la Marne, avec des activités de carrières.

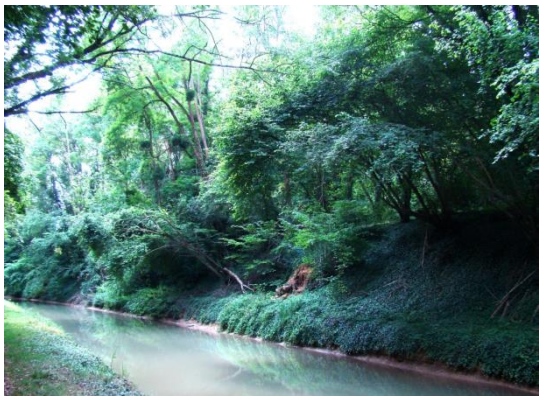
Le paysage de VARREDDES est aujourd'hui composé de 4 entités paysagères, qui conditionne les activités humaines avec :

- Un milieu humide et potentiellement humide, au Sud de la commune, couvrant la MARNE et sa zone d'expansion des crues,
- Un plateau cultivé, au Nord et à l'Ouest de la commune,
- Un coteau boisé, qui cerne le Nord du canal de l'Ourcq,
- Une plaine cultivée, qui encercle le centre bourg.

(Illustration : Les entités paysagères de VARREDDES)


Milieu humide et potentiellement humide


Plateau cultivé





(Illustration : Les entités paysagères de VARREDDES)

5-

C.I.2.**L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR VARREDDES DEPUIS L'APPROBATION DU SDRIF LE 27 DECEMBRE 2013**

Conformément aux dispositions de la loi ALUR (24/03/2014), une analyse de l'évolution de la superficie urbanisée, sur le territoire de VARREDDES, doit permettre d'examiner le contexte urbain actuel.

Afin d'être le plus précis possible, un travail important a été mis en place avec le service urbanisme de la mairie de Varreddes, en reprenant l'ensemble des permis de construire et divisions parcellaires depuis le 27 décembre 2013 au 1er novembre 2022.

Une carte de synthèse a été réalisée en repérant toutes les propriétés qui ont fait l'objet d'une nouvelle construction ou d'une division foncière.



Carte de synthèse des espaces consommés sur Varreddes entre 2014 et 2021.

L'analyse effectuée démontre la préservation des limites extérieures du tissu urbain, avec l'espace agricole. Les nouvelles constructions se sont réalisées en densification du tissu urbain, par comblement de dents creuses ou division de terrain.

Ces espaces, consommés au cours de ces 8 dernières années, totalisent 17 hectares environ dans le tissu urbain. Cette consommation d'espace a permis l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitat, d'équipements. La densification urbaine opérée depuis le 27 décembre 2013 sur le territoire de Varreddes est de 91 nouveaux logements.

Aucune consommation d'espace en extension n'a été réalisée depuis 2013.

C.I.3.**LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT AU SEIN DU TISSU URBAIN**

La commune de Varreddes a recherchée l'ensemble des potentialités (dents creuses / renouvellement) de développement au sein de son tissu urbain.



Potentialités de densification encore disponibles en décembre 2022 au sein du territoire. Le renouvellement urbain représente 8100 m² (orange sur la carte), les dents creuses terrains nus représente 1,83 hectare (violet sur la carte).

En respectant une moyenne de 15 logements par hectare, on peut imaginer la construction de 40 nouveaux logements à terme sur le territoire par comblement des dents creuses et renouvellement urbain.

C.I.4.**LES ESPACES NATURELS**

I.4.1.1 **LES ESPACES AGRICOLES**

Selon la Chambre d'Agriculture d'ILE DE FRANCE, le territoire de GOELE ET MULTIEN (dans lequel la commune de VARREDDES est inscrite) recense 72 agriculteurs pour une Superficie Agricole Utile (SAU) de 9 167 hectares (Source 24/08/2018).

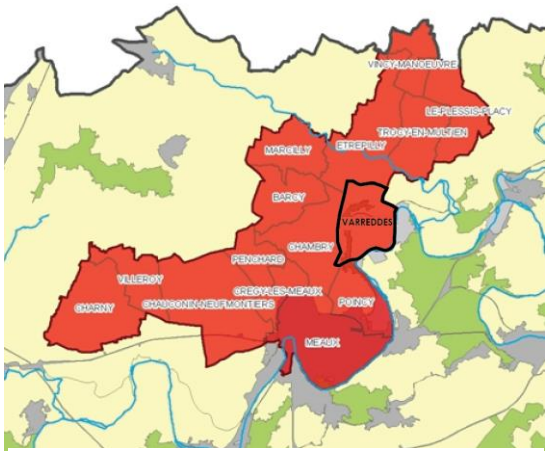
Le territoire de VARREDDES comporte des terres cultivées au Nord de la couronne boisée et dans les espaces résiduels situés entre le canal de L'OURCQ et la MARNE.

Les terres agricoles sont principalement exploitées pour la culture du blé, du mais, des céréales et d'autres oléagineux.

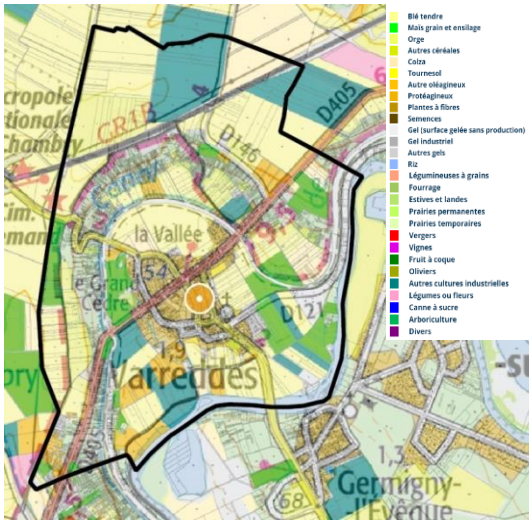
Les 5 sièges d'exploitation agricoles, présents sur le territoire de VARREDDES, cultivent essentiellement des céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses. Les surfaces d'exploitation varient de 205 à 34 hectares.

La pérennisation des terres agricoles et des exploitants sur la commune de VARREDDES est un enjeu important pour la préservation des paysages.

Les extensions et constructions de bâtiments nécessaires au développement économique de ces exploitations devront être rendues possible au sein du PLU, ainsi que la diversification des activités ou la mutation du bâti ancien.



Source : www.ile-de-france.chambagri.fr

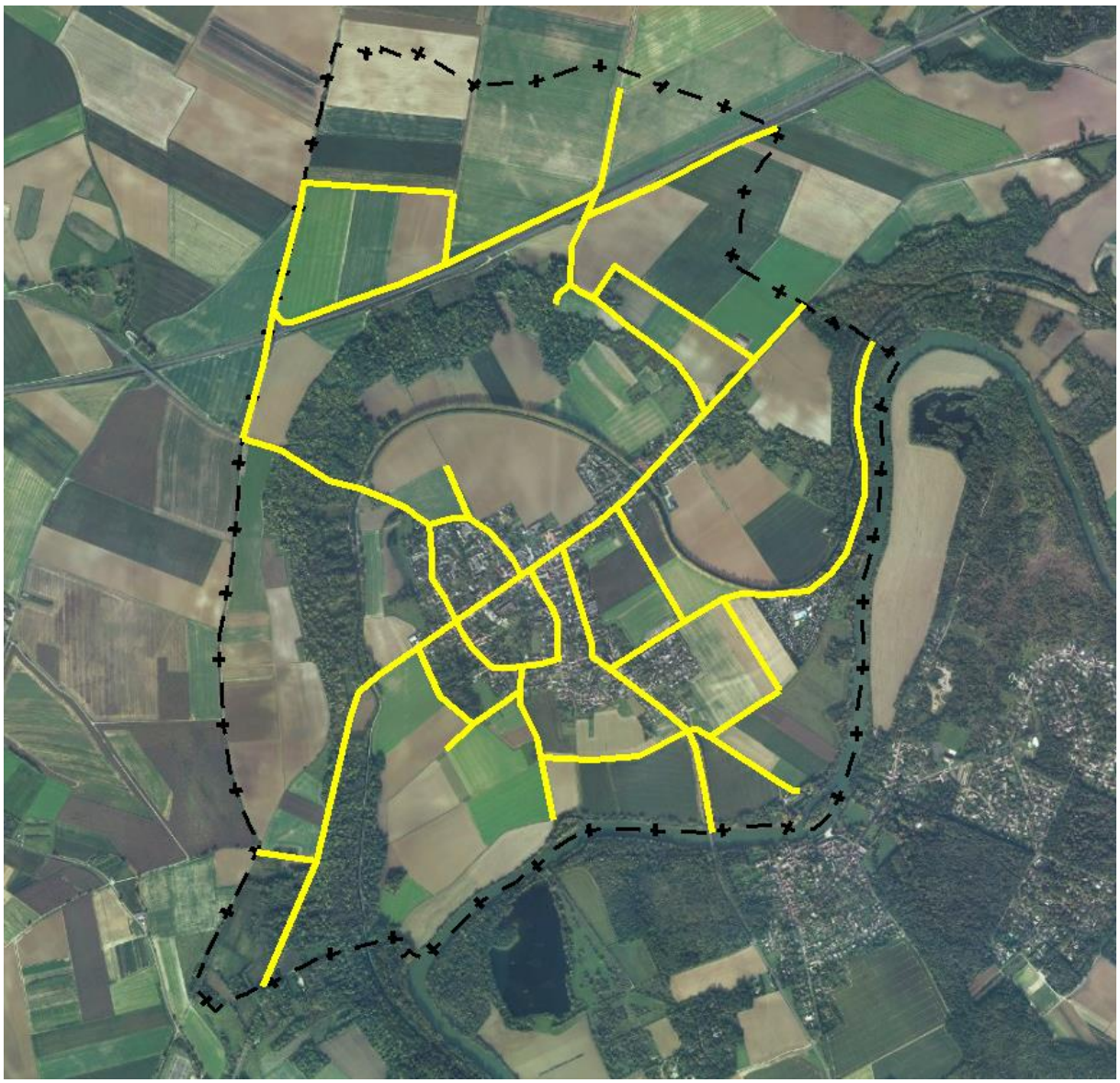






I.4.1.2 **LES CIRCULATIONS AGRICOLES**

La commune de Varreddes, est bien desservie en circulation agricole. Les agriculteurs peuvent circuler facilement dans le village afin de regagner les parcelles à cultiver en utilisant le réseau de voie existant.



Les circulations agricoles présentes dans le village de Varreddes permettent le bon fonctionnement du monde agricole.

I.4.1.3 **LES ESPACES FORESTIERS**

Le territoire de VARREDDES comporte un vaste massif boisé qui traverse le territoire du Sud à l'Est, en longeant la courbe du Canal de l'OURCQ sur les coteaux. Ce massif boisé (majoritairement composé de Charmes communs) appartient à une entité de plus de 100 hectares sur lequel, des lisières de protection (de 50 mètres de largeur) doivent s'appliquer en dehors des espaces urbains constitués.
Ces espaces boisés figurent sur le carte de destination du Schéma Directeur d'ILE DE FRANCE, en « espaces boisés et espaces naturels » à préserver et valoriser.

(Illustration : « Structure boisée et arbustive»)

D'autres boisements diffus sont dispersés à l'Ouest et à l'Est du tissu urbain, sous la forme de forêts méso hygrophiles composées de Frênes communs, de Chêne pédonculés et de quelques Hêtres.
L'analyse comparative des photos aériennes de 1949 et 2014, permet de mettre en évidence l'évolution des espaces boisés sur d'anciens vergers et vignes.



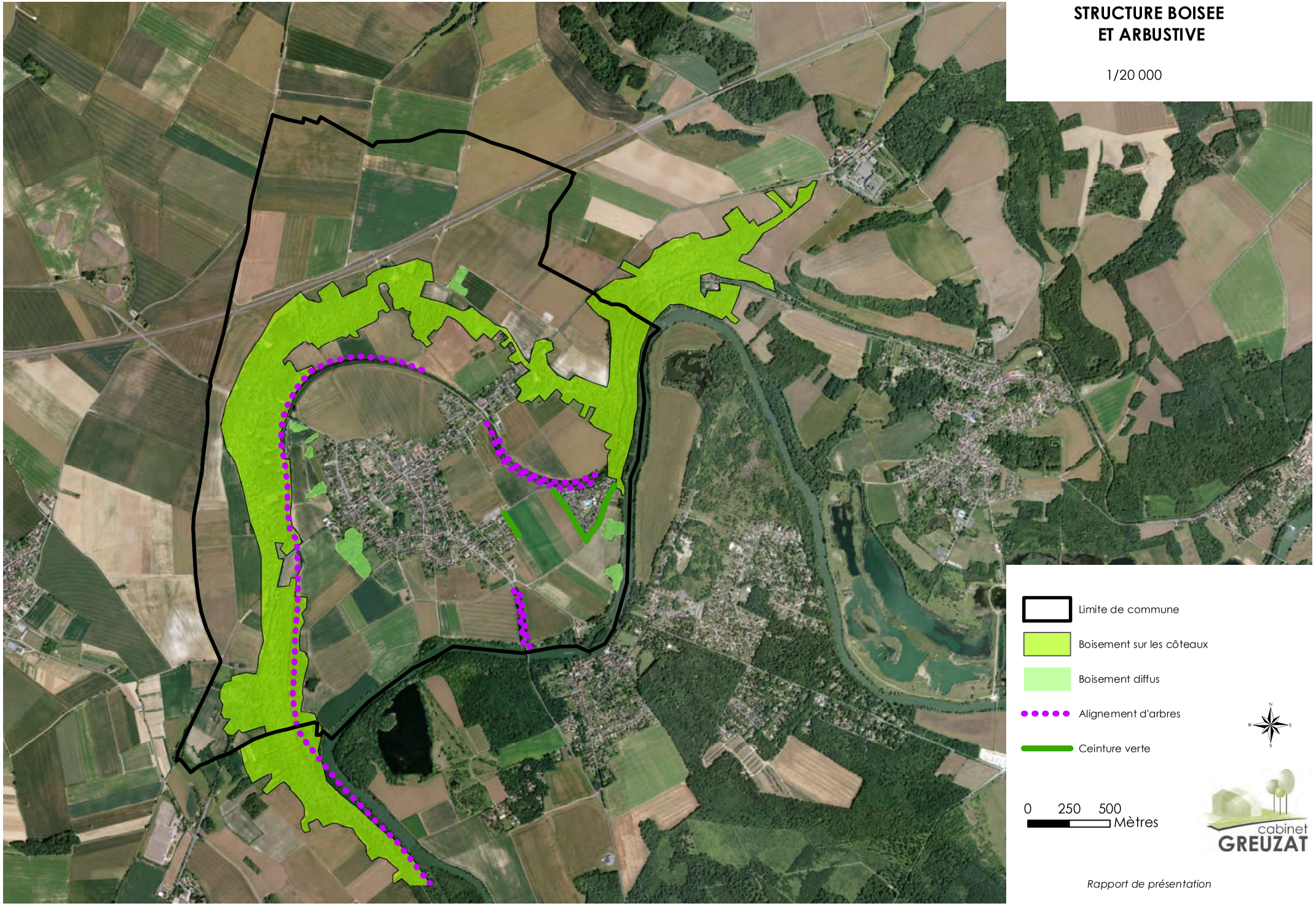
Si le territoire de VARREDDES ne recense pas de Site NATURA 2000, la commune est bordée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II :

- La ZNIEFF « Etang de la SABOTTE » (n°110001155) située au Sud de Varreddes, sur le territoire de GERMIGNY L'EVEQUE, couvre 44.54 hectares de l'ancienne carrière en plaine alluviale de la Marne, ou plusieurs types de milieux humides et aquatiques sont favorables à un cortège varié d'espèces, en particulier andonates.

- La ZNIEFF « Boucle de la MARNE A GERMIGNY L'EVEQUE » (n°110001156) située à l'Est de VARREDDES, couvre 125.4 hectares d'une ancienne carrière abandonnée présentant une diversité topographique et géologique très intéressante avec des pelouses sablonneuses sèches à croissance très lente et deux espèces déterminantes : l'Orpin rougeâtre et la Cardamine impatiente. Le périmètre de cette ZNIEFF englobe totalement la largeur de la Marne, dont une petite partie se situe sur le territoire communal de VARREDDES.

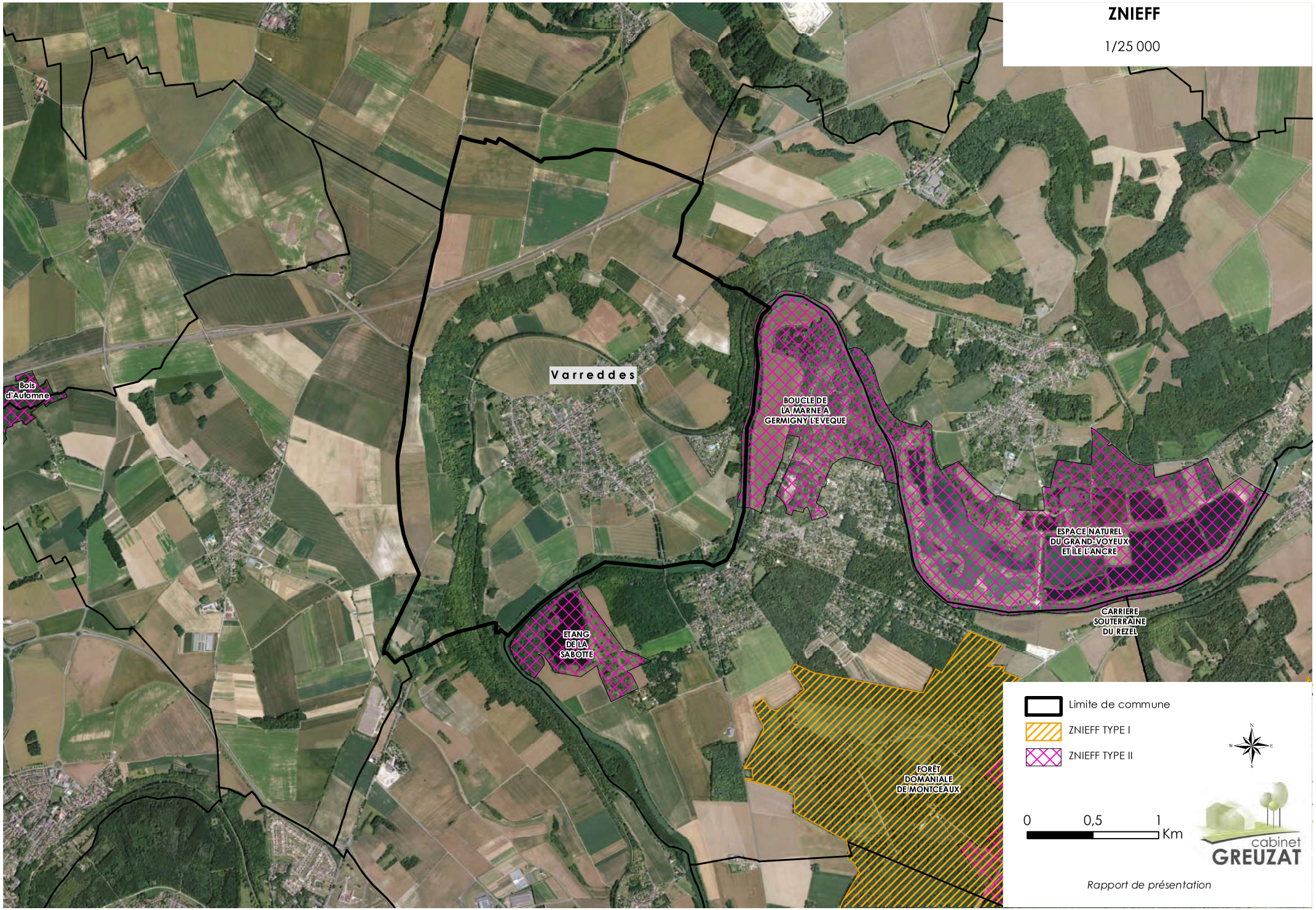
STRUCTURE BOISEE ET ARBUSTIVE

1/20 000



ZNIEFF

1/25 000



Rapport de présentation

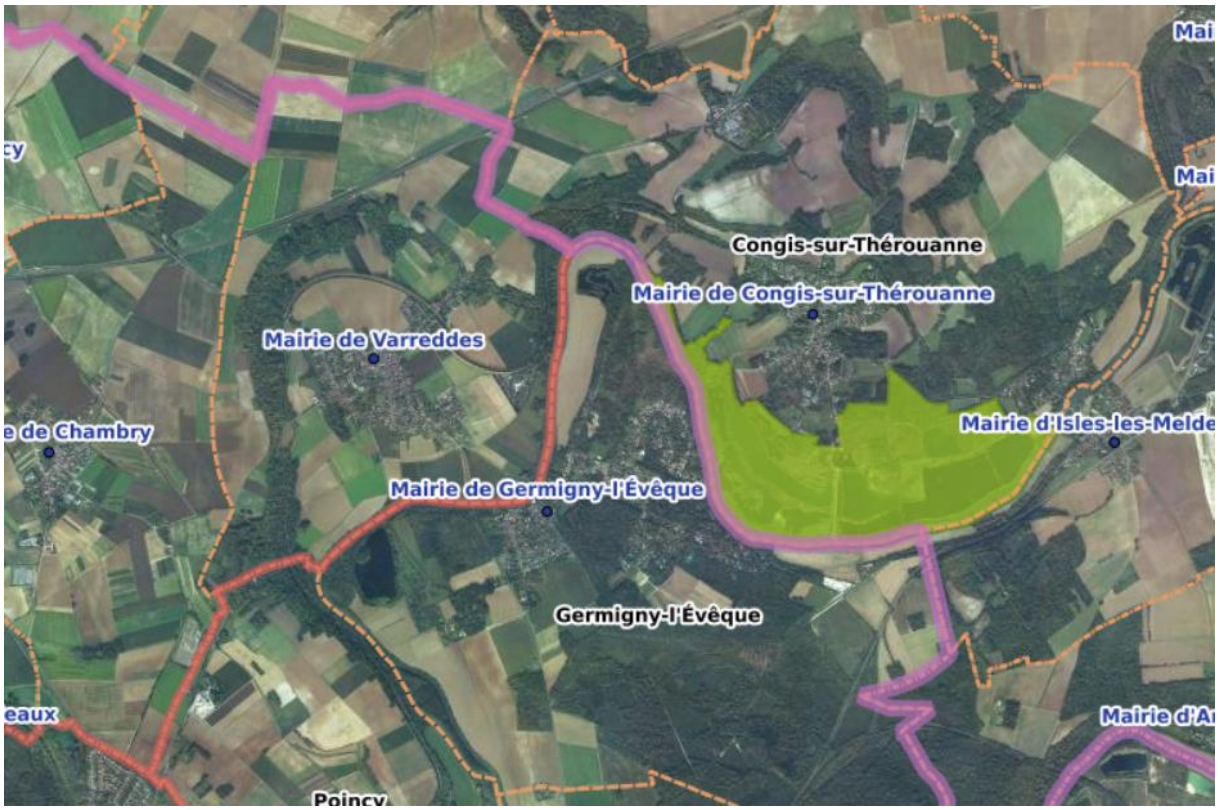
I.4.1.4 **LA ZONE NATURA 2000**

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique européen cohérent formé à terme par les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservations (ZCS) en application respectivement de la Directive Oiseaux et de la Directive Habitats.
Les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernées dans les zones de ce réseau.

-Le réseau Natura 2000:
La commune de Varreddes n'abrite aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche du territoire communal est une zone de protection spéciale (Directive Oiseaux):

- La ZPS dite des " Boucles de la Marne ", située à 2,2 km à l'Est de la limite communale.

Le site est également présent sur la commune de Meaux, à environ 7 km au Sud-Ouest des limites communales.
Le site dit « Les Boucles de la Marne » accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.



Zone de protection spéciale (ZPS)

C.I.5.**LA TOPOGRAPHIE**

Le territoire de VARREDDES s'inscrit :

- en bordure du plateau agricole du MULTIEN, ce qui lui confère un point haut à 120 m NGF, au Nord du territoire,
- en bordure de la boucle de la MARNE, ce qui lui confère un point bas à 50 m NGF, au Sud du territoire,

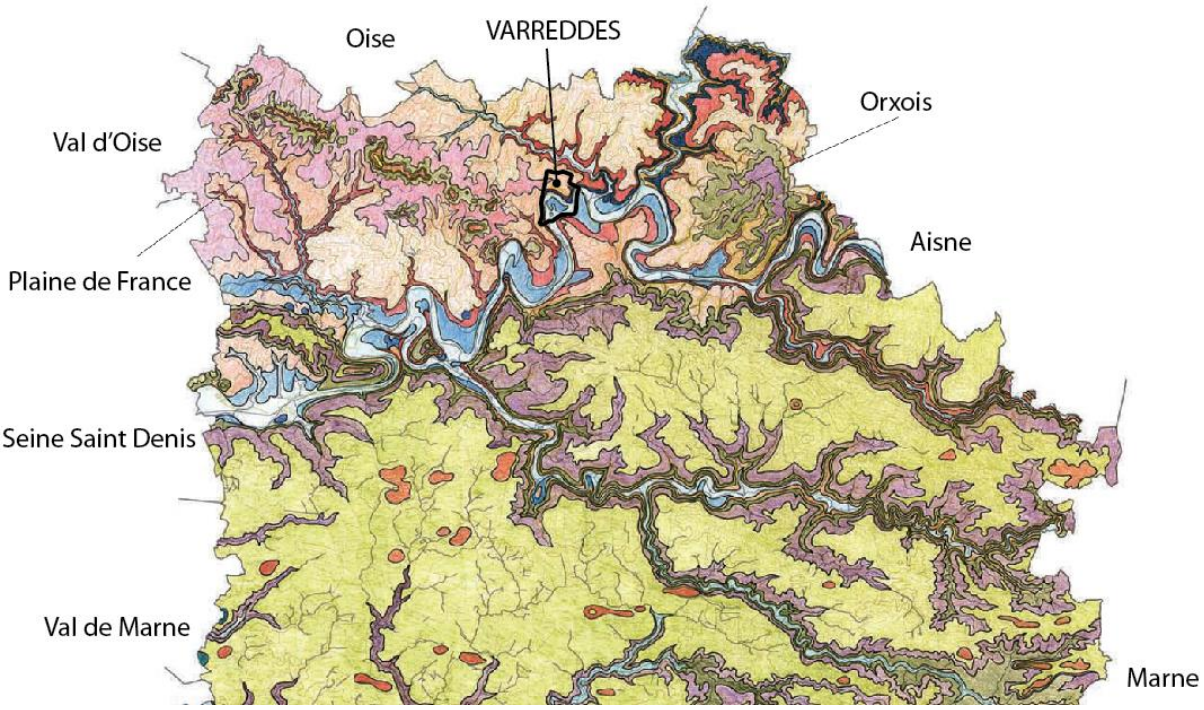
Soit une déclivité moyenne de 3.8%, avec des pentes importants à 14% dans les coteaux boisés.

Le village est implanté au centre du territoire dans la plaine située à une altimétrie moyenne de 50 mètres NGF, tandis que la MARNE à une altimétrie moyenne de 46 m NGF.

C.I.6.**LA GEOLOGIE**

Le département de SEINE ET MARNE s'est géologiquement structuré avec ses trois principales rivières : LE LOING (au Sud), l'YERRES (au centre) et LA MARNE (au Nord).

La carte ci-dessous, indique de manière schématique, les grands ensembles géologiques structurants du département. La commune de VARREDDES se situe dans une boucle de LA MARNE, recouvrant le territoire de formations sédimentaires du Tertiaire au Quaternaire.



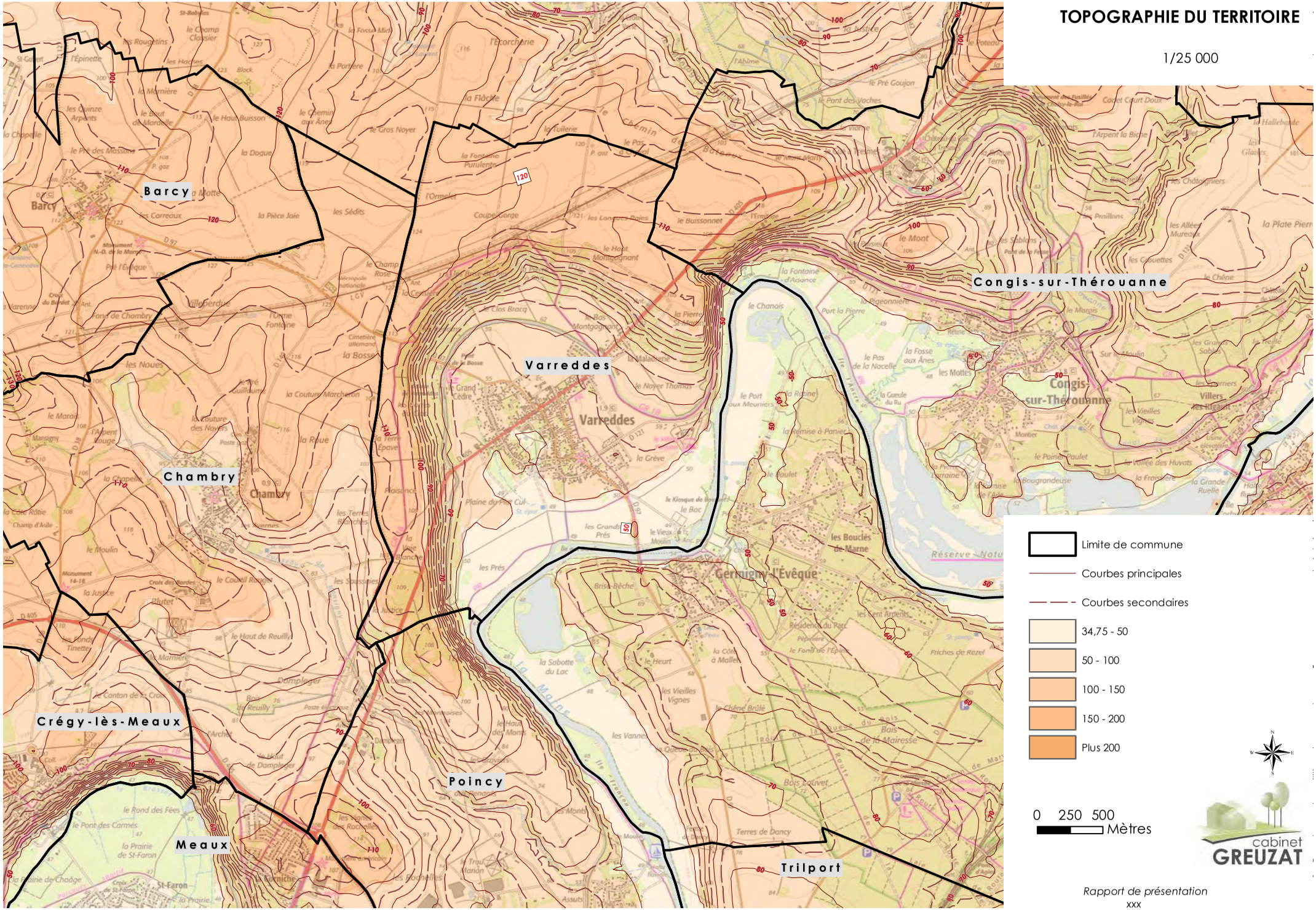
Source : Atlas des paysages-Département 77

Le territoire de VARREDDES est situé géologiquement sur quatre plates-formes structurales :

- Limons sur calcaires et marnes,
- Bartonien moyen : Calcaire et marnes,
- Colluvions de pente,
- Alluvions anciennes.

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

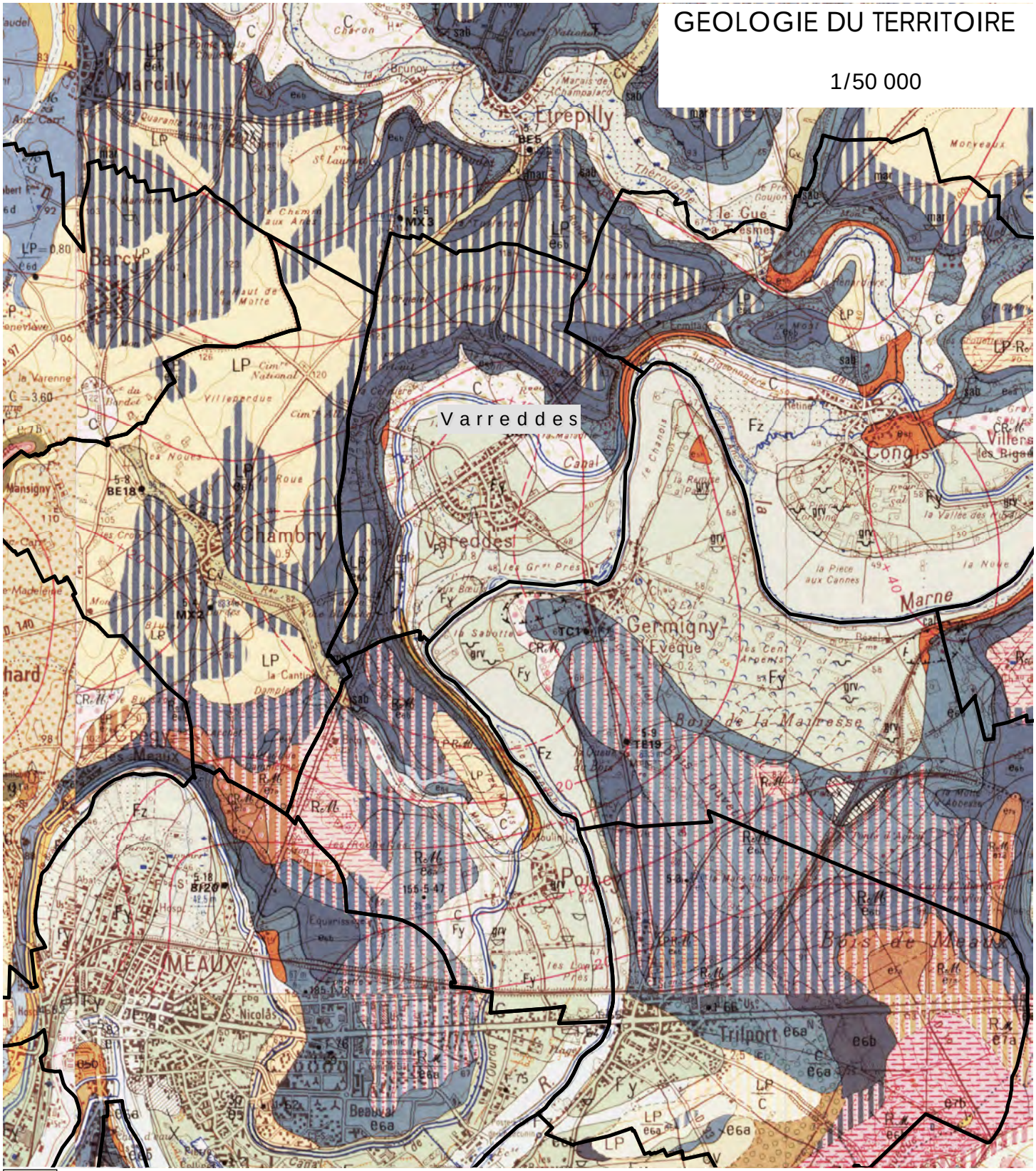
1/25 000



cabinet GREUZAT

GEOLOGIE DU TERRITOIRE

1/50 000



- Alluvions anciennes : Sables et graviers
- Colluvion de pente
- Alluvions récentes : Limons
- Limon
- Limon sur calcaires et marnes
- Bartonien moyen : Calcaire et marnes
- Bartonien inférieur : Sables et grès
- Lutétien : Caillasses

0 0,5 1 Kilomètres

cabinet GREUZAT

Les limons sur calcaires et marnes sont présents au Nord et à l'Ouest du territoire, sur les plateaux, pouvant atteindre une épaisseur de 6 mètres. Les limons donnent des sols bruns profonds favorables à la grande culture. Ces espaces sont d'ailleurs actuellement exploités en terres de culture.

Le bartonien moyen est une formation carbonatée formée d'une alternance irrégulière de marne et de calcaires, bordant le plateau de limons.

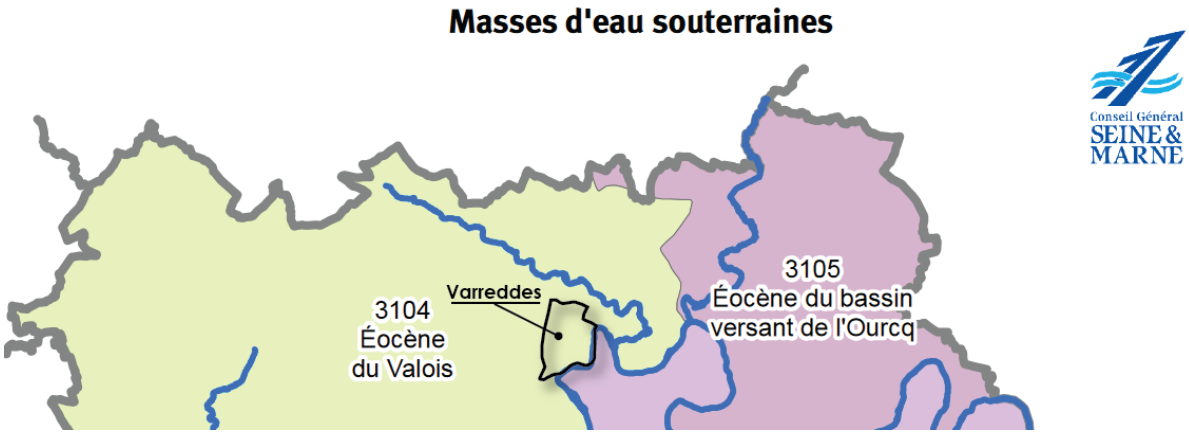
Les colluvions de pente, généralement de faible épaisseur, sont la conséquence du nivellement et sont composées de débris calcaires et de silex du MARINESIEN. Elles sont situées sur les coteaux qui bordent le canal de l'Ourcq, de part et d'autre.

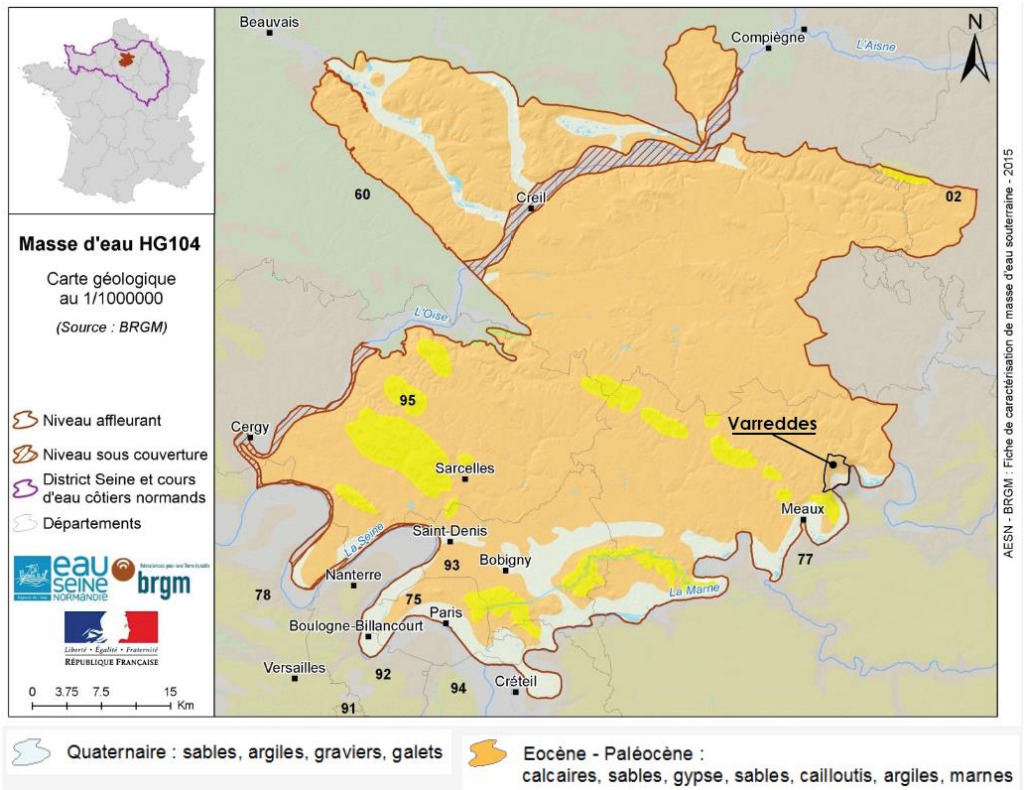
Les alluvions anciennes couvrent le centre et le Sud du territoire. Très développées dans la vallée de LA MARNE, elles constituent l'assise du tissu urbain du centre-ville. Leurs épaisseurs variables est de 7 mètres sur le territoire de VARREDDES.

C.I.7.**L'HYDROGEOLOGIE**

Le territoire de VARREDDES couvre 2 masses d'eau :

- la masse de L'EOCENE DU VALOIS (code HG104) qui s'étend sur une superficie de 2961 km² ;
- la masse de L'ALBIEN-NEOCOMIEN captif (code HG218) qui s'étend sur une superficie de 61 010 km².

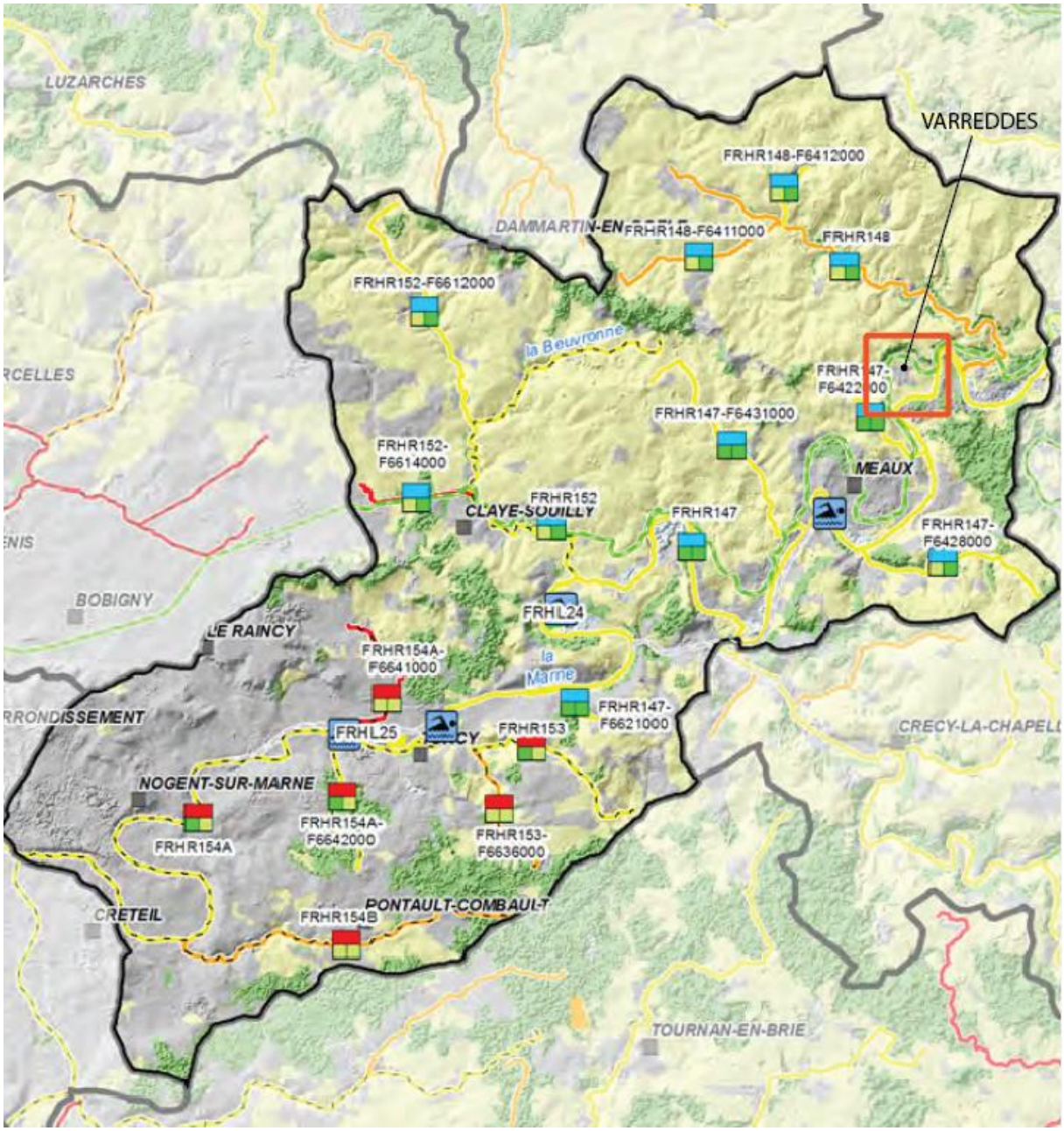




C.I.8.**L'HYDROGRAPHIE**

I.8.1.1 **L'UNITE HYDROGRAPHIQUE**

Le territoire de VARREDDES est situé dans l'unité hydrographique de « MARNE Aval ». Cette unité couvre 263 km de cours d'eau et est située dans une zone d'expansion économique, avec un fort développement d'axes ferroviaires et routiers.



Source : SDAGE 2016-2021 Bassin SEINE- Unité hydrographique de MARNE Aval

Le territoire de VARREDDES est fortement marqué par la présence de la MARNE et du canal de l'OURCQ.
(Illustration : « Réseau hydrographique»)

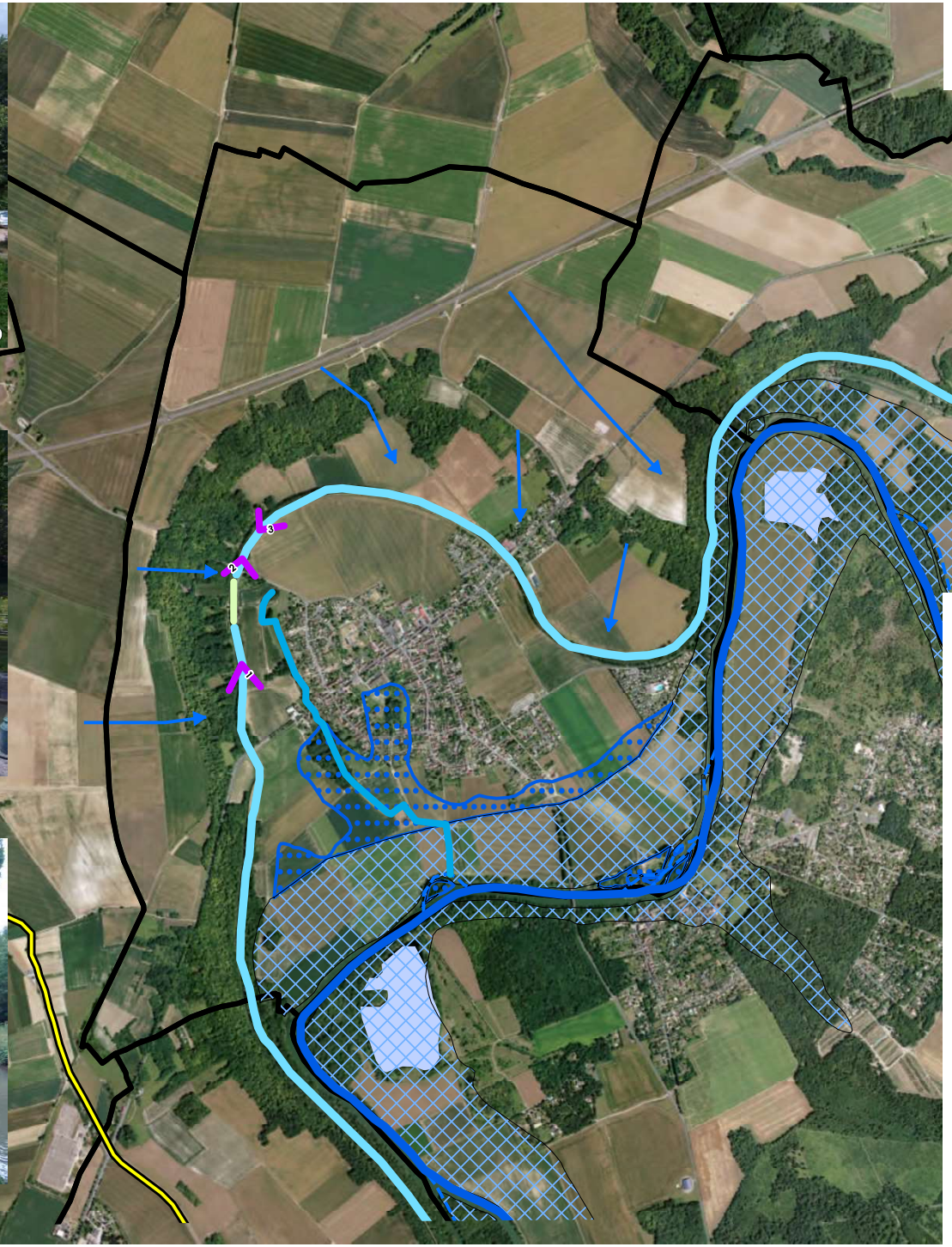
RESEAU HYDROGRAPHIQUE

1/20 000











Limite de commune

PSS de la Vallée de la Marne

Zone A : Zone de grand écoulement

Zone B : Zone d'expansion des crues

Canal de l'Ourcq

La Marne

Bras de la Marne

Ruisseau de Mansigny

Rû du Creux

Ecluse de varreddes

Plan d'eau

Sens de l'écoulement des eaux de ruissellement

0 250 500 Mètres

cabinet GREUZAT

Rapport de présentation

I.8.1.2 **LA MARNE**

La MARNE prend sa source sur le plateau de LANGRES en Haute MARNE et se jette dans la SEINE à CHARENTON-LE-PONT dans le VAL DE MARNE. Son linéaire total est de 525 km dont 110 km environ en SEINE ET MARNE parmi lesquels 35 km non navigables en aval de MEAUX.
Tandis que la pente moyenne générale de cette rivière est de 0,7 ‰, elle n'est seulement que de 0,2 ‰ en SEINE ET MARNE, ce qui explique ses nombreux méandres dans le département.

La MARNE a connu une crue sans précédent en 1955, où la rivière est largement sortie de son lit majeur, provoquant d'importantes inondations. Un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de « MARNE amont » a été réalisé sur le territoire VARREDDES à la suite de cet évènement, délimitant ainsi :

- une zone de grand écoulement des crues (zone A du PSS)
- une zone d'expansion des crues (zone B du PSS)

La MARNE constitue la limite administrative Sud et Est du territoire de VARREDDES.

La qualité physico chimique de la MARNE est bonne à l'amont, dans le secteur de VARREDDES, même si les impacts recensés sont liés aux pratiques culturales.

Le cours de la MARNE est classé en 2ème catégorie piscicole. Les espèces piscicoles dominantes sont les goujons, les ablettes et les chevesnes, accompagnées par les goujons et les principaux cyprinidés. Concernant les carnassiers, ils sont représentés par les brochets, perches, anguilles (espèce protégée), silures.

Vulnérabilité du milieu récepteur superficiel :
La surface imperméable totale de la commune serait d'environ 32.71 ha (source : Etude zonage assainissement-2017), ce qui est faible devant la superficie du bassin versant de la MARNE évalué à 12 660 km².
Les surfaces imperméables de la commune de VARREDDES sont actuellement environ 38 703 fois inférieures à celle du bassin versant de la MARNE.

I.8.1.3 **LE CANAL DE L'OURCQ**

Le canal de l'OURCQ a été réalisé au XIXème siècle, selon le projet de Pierre-Paul RIQUET (créateur du canal du midi). L'objectif était de conduire à PARIS les eaux de la rivière d'OURCQ.

Le canal de l'OURCQ est alimenté par le détournement de la majeure partie du débit de LA THEROUANNE et de LA BEUVRONNE. Il est issu de la rivière OURCQ, qui après un parcours d'une quarantaine de kilomètres devient canalisée à partir de la FERTE MILON, PORT-AUX-PERCHES, jusqu'à MAREUIL-SUR-OURCQ, où il prend naissance. Il s'écoule parallèlement à la rivière et se divise en 2 bras que sont le canal SAINT-MARTIN qui traverse PARIS et se jette en SEINE et le canal SAINT-DENIS qui rejoint la SEINE A SAINT-DENIS (93).
Les usages identifiés au niveau du canal de l'OURCQ sont : la navigation, l'alimentation des canaux de Paris et l'alimentation du réseau non potable de la ville de PARIS.

Le canal de l'OURCQ traverse le territoire de VARREDDES du Sud-Ouest au Nord-Est en formant une large boucle sur un linéaire de 5.2 km environ.



Vue sur l'écluse de VARREDDES sur le canal de l'OURCQ

A l'Ouest du territoire de VARREDDES sur le canal de l'OURCQ, l'écluse de VARREDDES est la dernière écluse de VUIGNER encore en fonctionnement. Construite en elle est constituée de deux sas dégageant un passage libre de 3,20 mètres et permettant d'écluser trois flutes d'OURCQ simultanément.

C.I.9.**LES ZONES HUMIDES**

I.9.1.1 **LES ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES DE LA DRIEE**

Le territoire de VARREDDES est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides définies par la DRIEE. Ces enveloppes d'alerte ont été identifiées de la manière suivante :

- Dans les zones de classe A, Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Dans les zones de classe B, les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- Dans les zones de classes D (Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides)

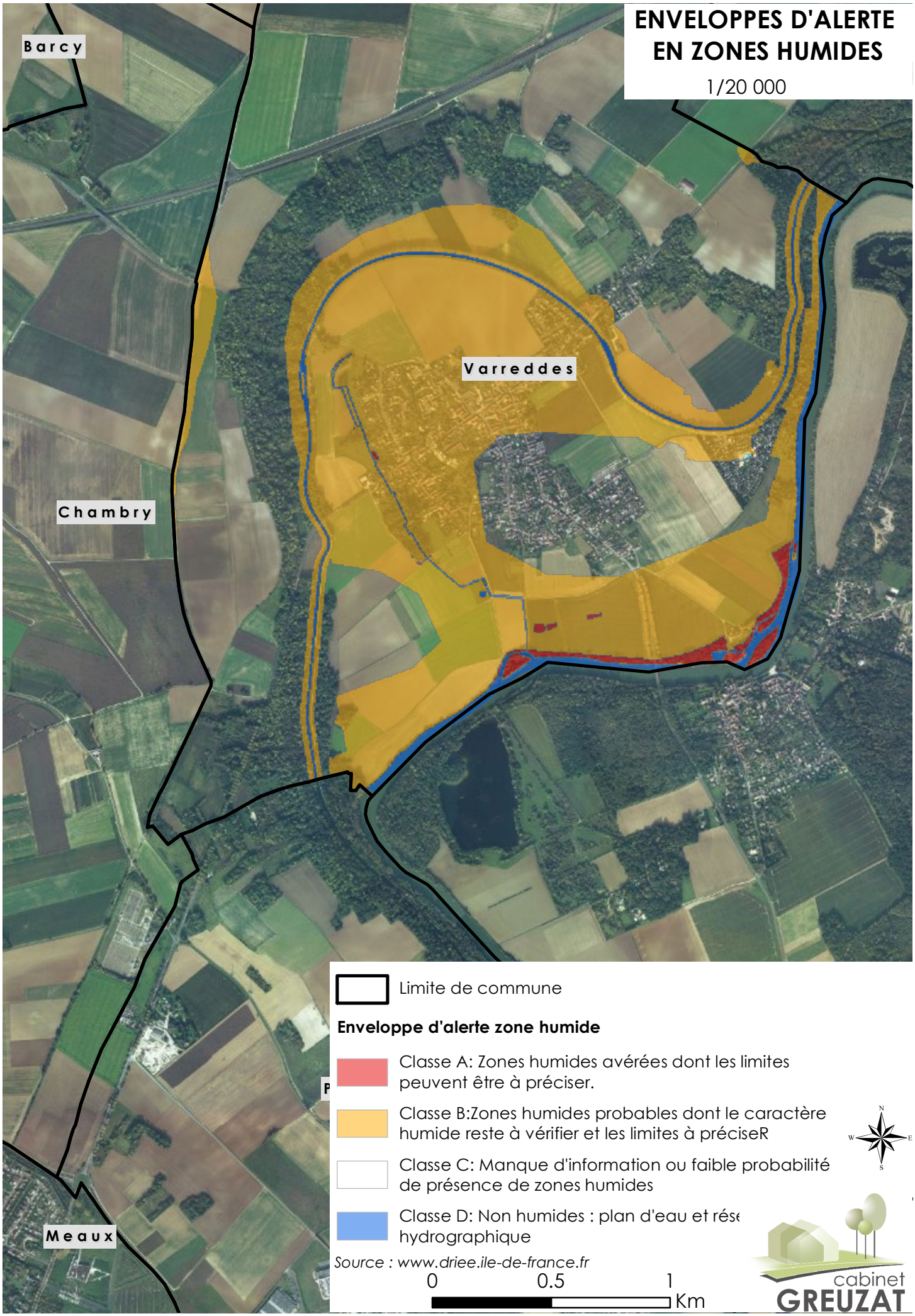
Ces zones ont été identifiées sur le territoire de VARREDDES :

- Dans la plaine cultivée et sur la majeure partie du tissu urbain (pour les zones de classe B)
- Sur le lit du canal de l'OURCQ et de la MARNE (pour les zones de classe D).

(Illustration : « Enveloppes d'alerte de zones humides-Source DRIEE»)

ENVELOPPES D'ALERTE EN ZONES HUMIDES

1/20 000



Limite de commune

Enveloppe d'alerte zone humide

Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciseR

Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Classe D: Non humides : plan d'eau et rése hydrographique

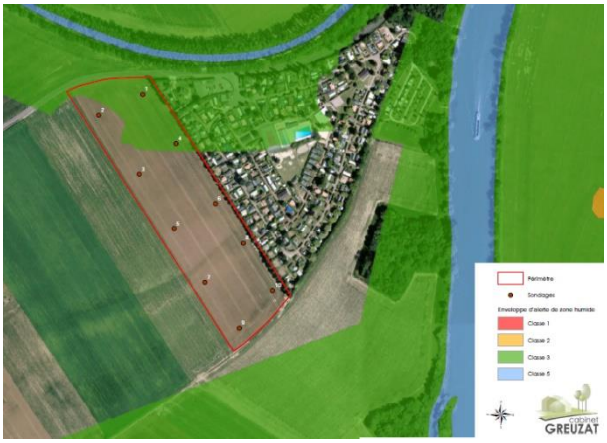
Source : www.driee.ile-de-france.fr

0 0.5 1 Km

cabinet GREUZAT

Certains secteurs ont fait l'objectif d'études de délimitation de zone humides, sur les terrains situés :

- Au Sud de la RD405 pour le compte de « 3 Moulins Habitat » ;
- à l'Ouest du camping existant, pour le compte de « Camp Atlantique ».





Le résultat de ces études a permis de modifier le tracé des enveloppes d'alerte de zones humides et d'identifier une zone humide avérée de 540 m² sur le site appartenant à « 3 Moulins Habitat ».

C.I.10.**LES MARES**

Un inventaire des mares a été réalisé par le SNPN. Ces mares participent au bon fonctionnement hydrologique et écologique de la commune de Varreddes.



Inventaire des mares d'Ile-de-France sur la commune de Varreddes (77)

C.I.11.**LES ESPACES NATURELS SENSIBLES**

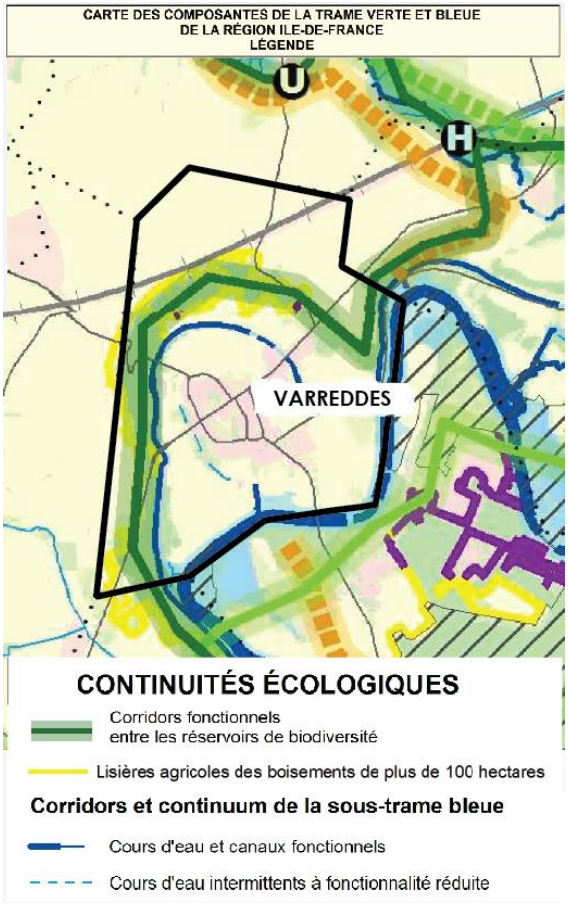
La commune de Varreddes n'est pas concernée par des espaces naturels sensibles sur le territoire.

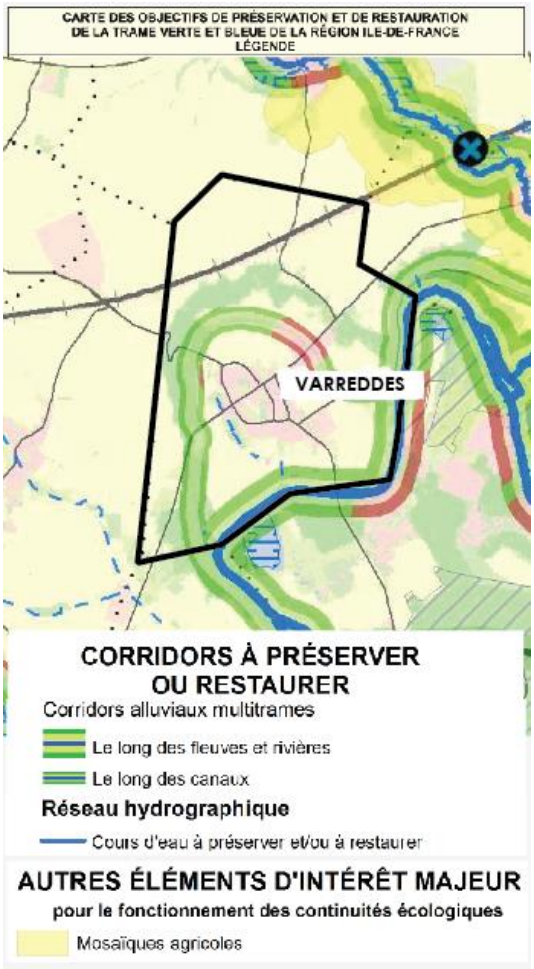
C.I.12.**LA TRAME VERTE ET BLEUE**

A l'échelle de l'ILE DE FRANCE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a identifié, sur le territoire de VARREDDES :

- sur la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue :
  - un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité, situés à Poincy (au Sud) et à Congis-sur-Thérouanne (à l'Est)
  - des lisières de protection des boisements qui cernent le Nord du Canal de l'OURCQ,
  - un réservoir de biodiversité cours d'eau (la MARNE) et un corridor aquatique (canal de l'OURCQ) fonctionnels
  - un cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite (le ru du CREUX).

- sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue identifiés sont :
  - des corridors alluviaux multitrames à préserver ou à restaurer, correspondant au Canal de l'OURCQ et à la MARNE,
  - un corridor alluvial multitrame en milieu urbain à restaurer, correspondant à la traversée du canal en milieu urbain,
  - un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer, correspondant à la MARNE.





A l'échelle du territoire communal de VARREDDES, les composantes ont été définies de la manière suivante :

- Pour la Trame Verte :
  - des boisements dont les lisières sont à protéger, correspondant au corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité,
  - des mails plantés à préserver en entrée de ville Sud et en bordure du Canal de l'OURCQ,
  - un massif boisé isolé à protéger à l'Ouest du centre bourg,

- Pour la trame Bleue :
  - Des corridors alluviaux à préserver sur le Canal de l'OURCQ, et la MARNE,
  - Un corridor alluvial à restaurer à la croisée du Canal de l'OURCQ et de la RD405,
  - Une zone de grand écoulement de crue à protéger, correspondant à la zone inondable de la MARNE.



TRAME VERTE :

- Boisement dont les lisières sont à protéger
- Mail planté à préserver
- Massif boisé isolé à protéger

TRAME BLEUE :

- Corridor alluvial à préserver
- Corridor alluvial à restaurer
- Zone de grand écoulement de crue à protéger

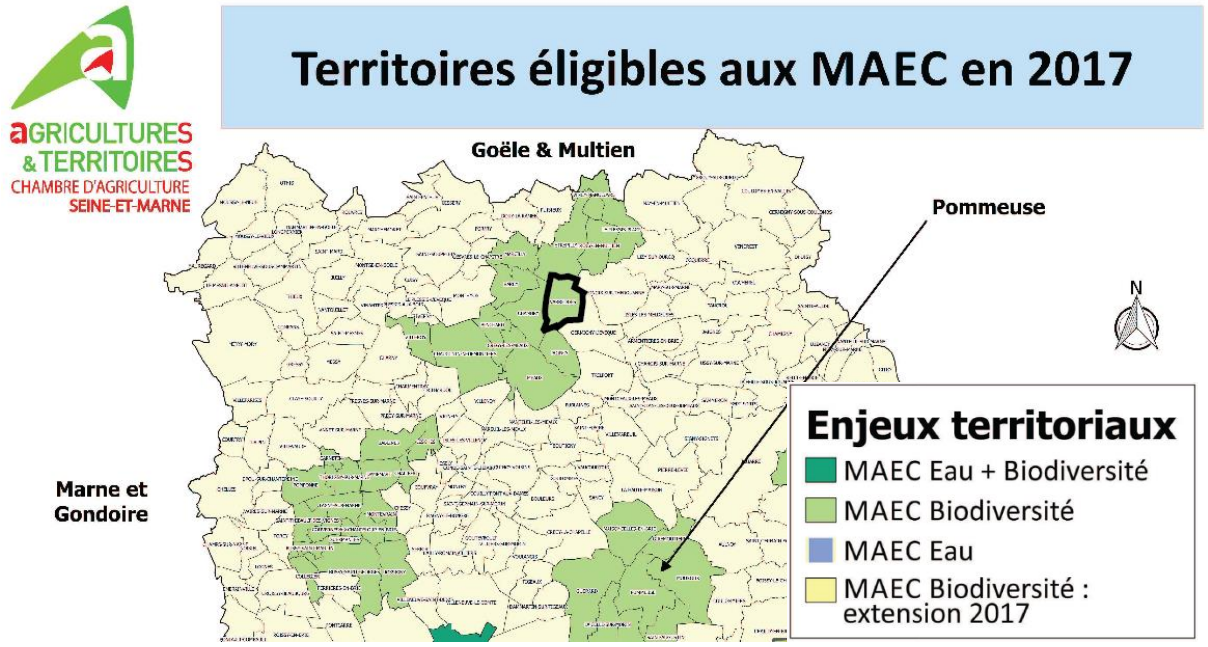
N

cabinet GREUZAT

C.I.13. **LA BIODIVERSITE**

Le Programme de Développement Rural et Régional 2014-2020 définit des Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) qui s'articulent autour de la protection de la qualité de l'eau et de la biodiversité.

Sur le territoire de VARREDDES, des MAEC en faveur de la biodiversité, permettent aux exploitants agricoles et aux communes d'engager (en échange d'une compensation financière) de façon volontaire, des aménagements en faveur de la biodiversité et de la réduction des produits phytosanitaires.



http://www.ile-de-france.chambagri.fr

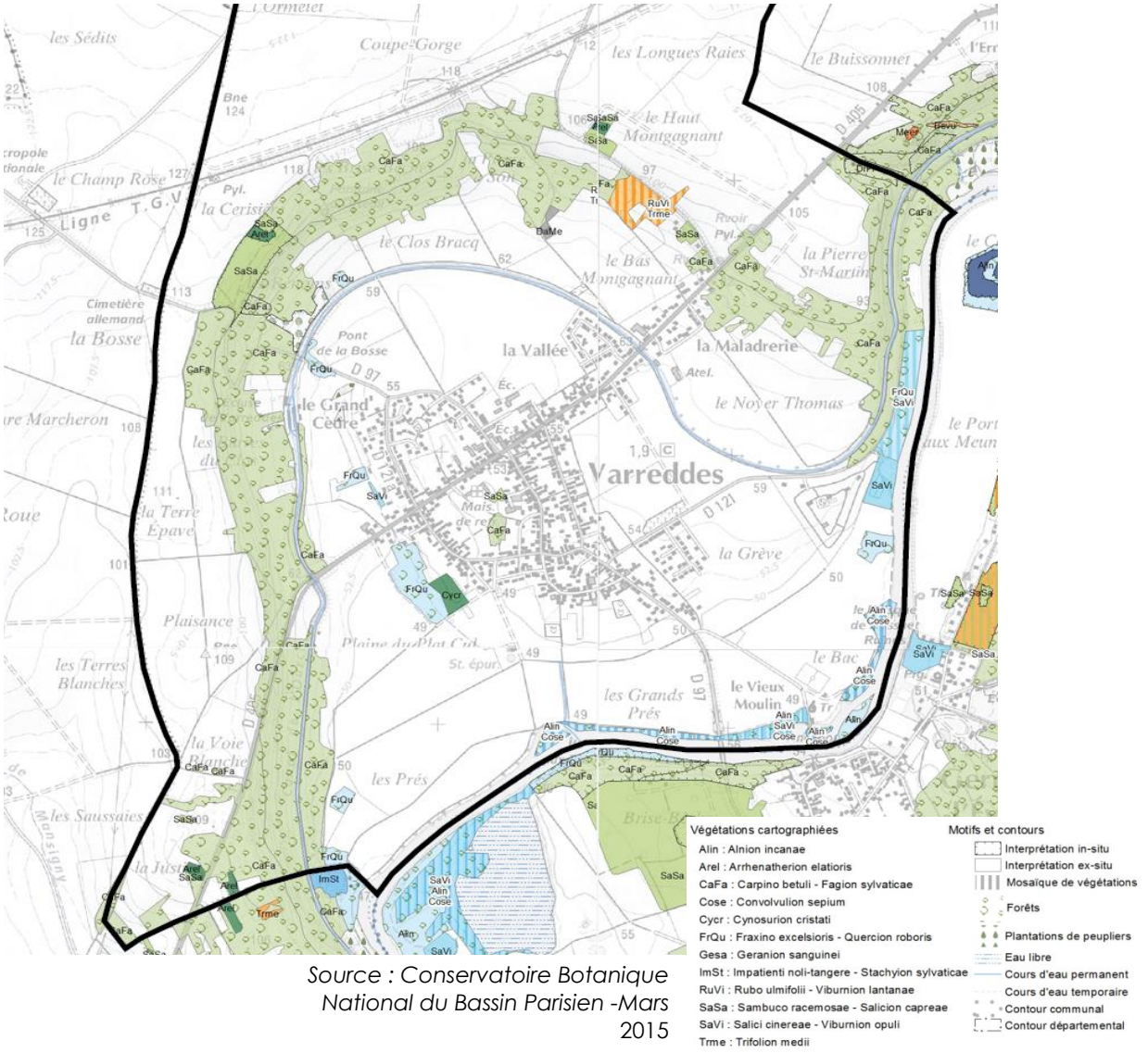
Le territoire GOELE ET MULTIEN (définit par la Chambre d'Agriculture) présent un enjeu prioritaire de restauration et de préservation de la biodiversité en zone agricole et d'amélioration des continuités écologiques répondant aux objectifs de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

Sur la commune de VARREDDES (comme les 14 autres communes) l'objectif est double :

- Sensibiliser les agriculteurs à des pratiques agricoles et à une gestion de leur territoire en faveur de la biodiversité,
- Mettre en œuvre des mesures agro-environnementales et climatiques pour faciliter les changements de pratiques.

Selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, le territoire de VARREDDES comporte principalement des Charmes communs (CaFA : Carpino betuli – Fagion sylvaticae) qui constituent une large ceinture d'enceinte parallèle au canal de l'OURCQ. Cette dernière comprend également un massif de Sureaux (SaSa : Sambuco racemosae – Salicion capreae). Au Sud-Est du tissu urbain, des pairies mésohydriques pâturées (Cycr : Cynosurion cristati) sont recensées auprès d'une forêt ripicole implantée sur une réserve hydrique.

Carte phytosociologique de la végétation et semi-naturelle



Source : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien -Mars 2015

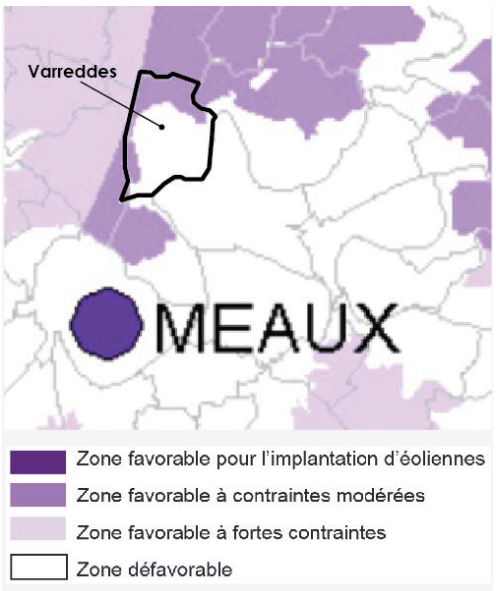
C.I.14.**LES RESSOURCES NATURELLES**

Le Schéma Régional Eolien (SRE) francilien, approuvé le 28/09/2012 a identifié les parties du territoire régional, favorables au développement de l'éolien.

Le plateau Nord de la commune de VARREDDES est situé en zone favorable à contraintes modérées pour l'implantation d'éoliennes.

Le centre et le Sud du sous-sol du territoire de VARREDDES comportent des alluvions anciennes sur des épaisseurs variables de 7 mètres, propices à l'exploitation afin d'être utilisées pour la construction (sables et graviers pour béton) et en technique routière.
Le territoire de VARREDDES n'est pas concerné par un périmètre des titres miniers d'hydrocarbures.

Le territoire de VARREDDES, dispose de richesses naturelles à exploiter en aérien (éoliennes) et en souterrain (carrières).

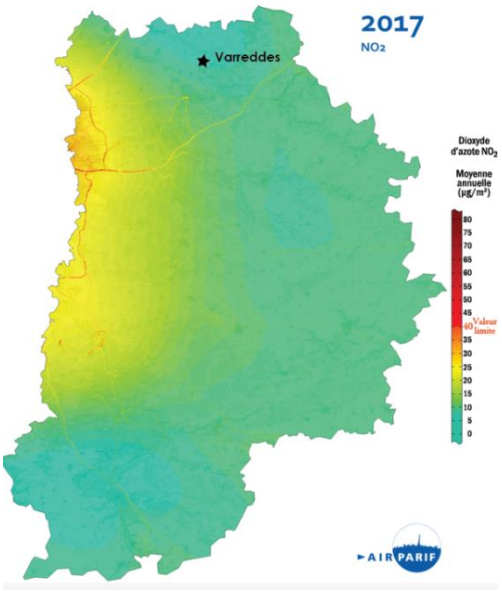


C.I.15. **LA QUALITE DE L'AIR**

Selon les données d'AIRPARIF, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de VARREDDES sont restés inférieur à 10 ug/m3 en moyenne annuelle en 2017.
Les principales sources d'émission de dioxyde d'azote proviennent des **centrales thermiques et des** circulations sur la RD 405 depuis **les moteurs à combustion interne qui rejettent** ce **composé chimique de formule NO_2.**

Afin de répondre aux objectifs de réduction des émissions des sources de pollution atmosphérique, du plan de protection de l'atmosphère pour L'ILE DE FRANCE approuvé le 25/03/2013, le Plan Local d'Urbanisme devra prendre des mesures compatibles avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie de la région Ile de France (SRCAE).

Source : https://www.airparif.asso.fr/etat-air/bilan-annuel-cartes



C.I.16. **CLIMAT ET ENERGIE**

Les problématiques relatives à la qualité de l'air, au changement climatique, à la consommation d'énergie ainsi que sa production, sont étroitement liées.
Ces dernières décennies ont été observées des modifications très rapides de certains paramètres climatiques :

- augmentation de la température,
- augmentation du niveau de la mer,
- diminution des zones couvertes de neige et de glace,
- modification du régime de précipitation.

Les changements climatiques augmentent les vulnérabilités des territoires face aux aléas naturels et climatiques.
La principale cause de ces changements est l'**augmentation de l'effet de serre** provoquée par les activités humaines qui émettent de façon croissante des gaz à effet de serre (CO2, CH4, N2o, etc.) et des polluants atmosphériques (poussières, particules etc.).
Les émissions de gaz à effet de serre (**GES**) et la pollution atmosphérique ont par ailleurs des conséquences non négligeables sur la santé humaine (diminution de l'espérance de vie).
Il devient impératif de diminuer les émissions de GES et de lutter contre la pollution de l'air. Cependant, une politique de diminution des émissions de GES et de polluants n'est pas suffisante pour enrayer les changements climatiques. Des changements seront inéluctables, il faudra les prévoir afin de s'y adapter.

I.16.1.1 **POLITIQUE POUR LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE.**

Les Grenelle 1 et 2, loi pour l'environnement, imposent aux régions d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCAE**) pour répondre aux enjeux environnementaux et socio-économiques liés au changement climatique, à la raréfaction des ressources énergétiques et aux pollutions atmosphériques.
Le SRCAE vise à définir des orientations et des objectifs à suivre en matière de :

- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- D'adaptation au changement climatique.
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables et de récupération ;

Leur mise en place constitue ainsi un élément essentiel de la territorialisation du Grenelle de l'environnement.
Tous les cinq ans, le SRCAE fait l'objet d'une évaluation suivi d'une révision.
Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) de l'Ile de France a été approuvé par arrêté 14 décembre 2012 par le préfet.

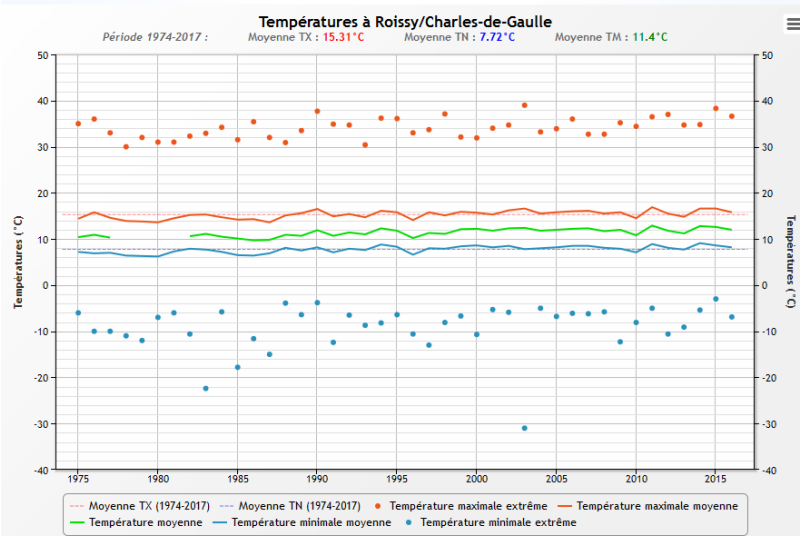
Contenu du SRCAE :
Il comprend trois volets :

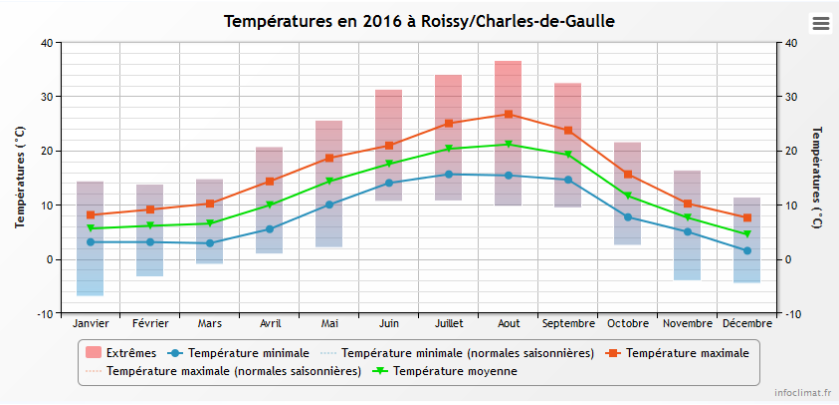
- le **diagnostic** présente un bilan énergétique, un inventaire des émissions directes de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, une évaluation de la qualité de l'air, une évaluation des potentiels d'amélioration de l'efficacité énergétique et de développement de chaque filière d'énergie renouvelable, ainsi qu'une analyse de la vulnérabilité de la région aux effets du changement climatique ;
- le **document d'objectifs et d'orientations** expose les orientations et objectifs pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air, orienter qualitativement et quantitativement le développement de la production d'énergie renouvelable, ainsi que pour adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;

I.16.1.2 **TENDANCES CLIMATIQUES**

Le climat influence certains paramètres physiques du territoire comme par exemple de façon directe les réseaux hydrographiques superficiels et souterrains, ainsi que de façon indirecte les risques d'effondrement des cavités souterraines et de retrait et gonflement des argiles, …
Ces données peuvent également être croisées avec les données de la qualité de l'air sur le territoire communal afin de prévenir les périodes sensibles durant lesquelles les polluants peuvent avoir une forte influence sur le quotidien.
La région Ile de France subit les mêmes influences que la majeure partie de la France.
La commune de VARREDDES bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante (en liaison avec les perturbations venant de l'Atlantique), répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.
Les caractéristiques climatologiques suivantes ont été détaillées et analysées à partir des données libres d'accès de la station météo France de Roissy/Charles de Gaulle.

Température :

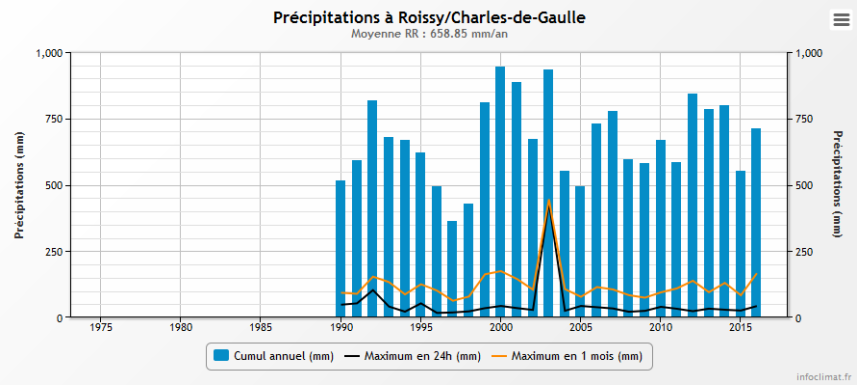


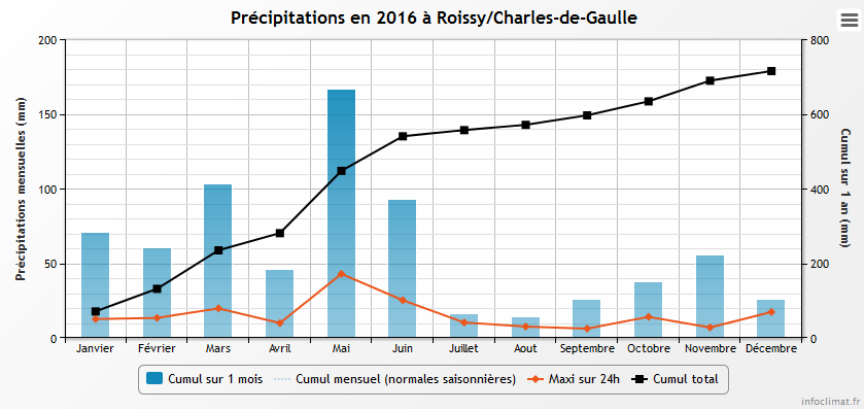


Les hivers et les étés sont doux. En effet, en hiver, les températures moyennes restent positives ainsi que la moyenne des températures minimales.
Toutefois, des pics de froids et de chaleurs peuvent être observés comme nous le montrent les absolus minimaux et maximaux des températures. La température annuelle moyenne est de 11.4°C.

D'après le **Plan Climat de la France**, mise en œuvre du Grenelle Environnement du 02 mars 2010, il faut s'attendre à un réchauffement supplémentaire d'au moins 2°C en moyenne d'ici à 2100, même si l'humanité parvient à réduire très fortement ses émissions de gaz à effet de serre.
Cette élévation des températures moyennes et extrêmes devra être prise en compte dans la construction et la rénovation du bâti. Des dispositifs performants devront être mis en place afin de limiter les écarts de température dans l'habitat en particulier lors de canicule ou de vague de froid.
Dans le cadre du réchauffement climatique, cette considération permettra à termes d'éviter des catastrophes de santé publique déjà connues lors de l'été 2003.

Précipitations:
Le régime pluviométrique est de type A.E.P.H. (Automne – Eté – Printemps – Hivers).
La hauteur totale de précipitation moyenne est de 658 mm par an entre 1990 et 2016. Sur l'année 2016 la commune de Varreddes compte 714 mm de précipitation.





Perspectives :
Le contexte pluviométrique constitue un paramètre intéressant pour la récupération de l'eau de pluie dans le cadre d'usages domestiques ou industriels, tels que l'arrosage des espaces verts et jardins, le nettoyage des extérieurs, les sanitaires, etc.
Ceci permettrait une économie, non négligeable à l'échelle communale et régionale de la ressource en eau potable souterraine.
De plus, ce système mis en place notamment par des particuliers mais aussi par des industries et des collectivités permettrait, en cas de forts orages, de stocker un volume d'eau non négligeable, évitant ainsi le débordement des infrastructures communale (égouts, station d'épuration,…), à l'instar des bassins de rétention.

La commune bénéficie d'un potentiel de récupération des eaux pluviales intéressant, en particulier les eaux de toiture (selon l'Observatoire International de l'Eau, la valeur moyenne limite est de 600 mm/m²/an).
Il sera important de prendre en compte ces valeurs pour le dimensionnement des systèmes de récupération d'eau de pluie et du choix des matériaux utilisés pour les toitures.

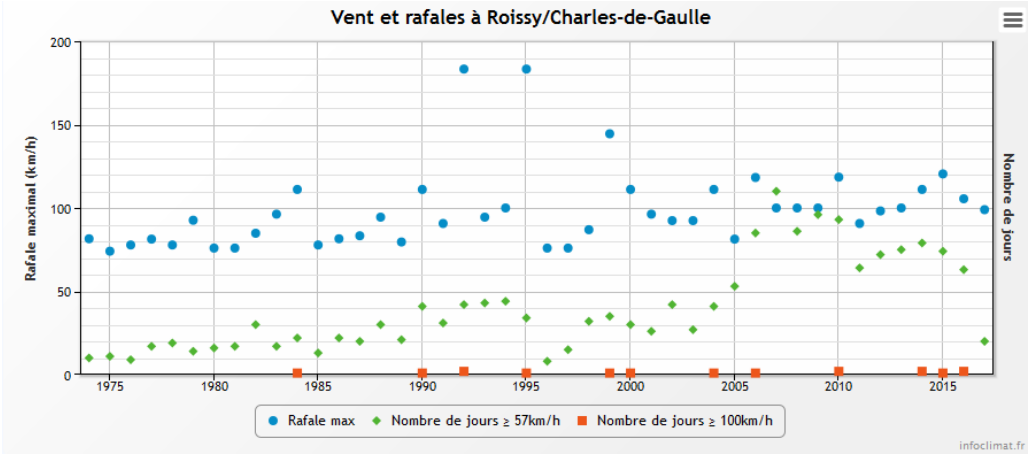
Les conditions d'usage des eaux pluviales

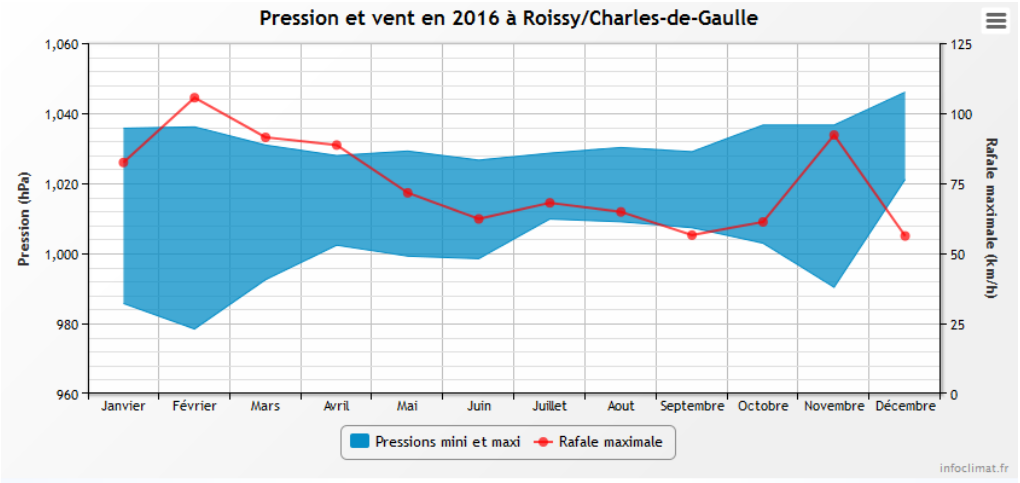
En ce qui concerne les usages des eaux pluviales, il faut rappeler qu'il existe aujourd'hui une réglementation quant à l'utilisation de cette eau, notamment pour des usages en intérieur. **L'arrêté du 21 août 2008** défini les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en tenant compte des éventuels risques, notamment sanitaires.
L'usage de l'eau de pluie concerne donc essentiellement un usage d'eau ne nécessitant pas une qualité dite « potable » pour l'usage effectué. On peut citer les utilisations suivantes :

- nettoyage des véhicules et sols extérieurs,
- arrosage des espaces verts et jardins,
- alimentation des sanitaires,
- alimentation des lave-linge (en expérimentation).

Cette réglementation aborde également les usages industriels et collectifs de l'eau pluviale. Dans ces contextes, son usage est autorisé lorsque la qualité « potable » de l'eau n'est également pas nécessaire.
L'installation de ce système de récupération des eaux pluviales doit également répondre à cette même réglementation.

Vent :





Source : infoclimat.fr

L'éolien urbain

Nous entendons par « éolien urbain » **le montage et l'intégration en zone urbaine d'éoliennes dites « domestiques ».** Ces éoliennes sont des nacelles de 2 ou 3 pales perchées sur des mâts de 11 à 35 mètres de hauteur. Ces éoliennes peuvent générer une puissance allant de 100 Watts à 250 kWatts suivant les modèles des constructeurs.

Les reproches généralement attribués aux grandes éoliennes sont à écarter avec une petite éolienne domestique. En effet, les hauteurs et les contraintes sont moins importantes.

Les petites éoliennes ont beaucoup évolué à ce jour, certaines s'installent sur un mât, d'autres peuvent se fixer directement sur le bâti. Dans ce dernier cas, il est recommandé d'intégrer la prise en charge des éventuelles transmissions de vibrations au bâtiment, de même qu'il est recommandé de porter une attention particulière aux risques sonores avec le fournisseur.

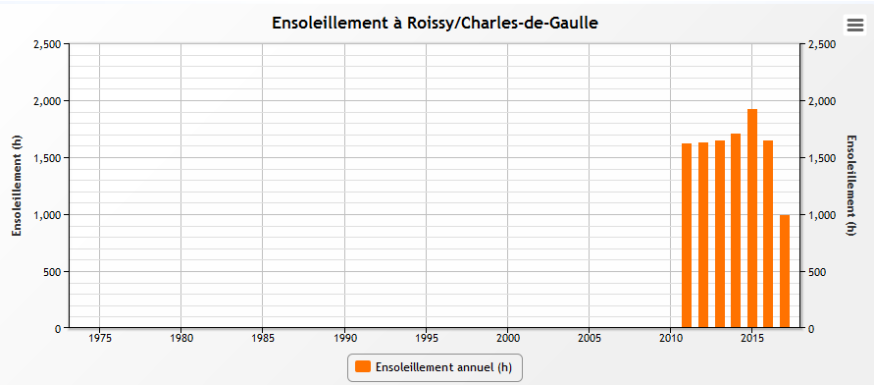
L'insertion de ce type d'équipement peut potentiellement être une gêne dans le voisinage, il incombe donc aux futurs acquéreurs de se préoccuper des éventuelles nuisances causées aux voisinages avant l'installation de ce système et d'entamer au préalable des discussions avec son voisinage.

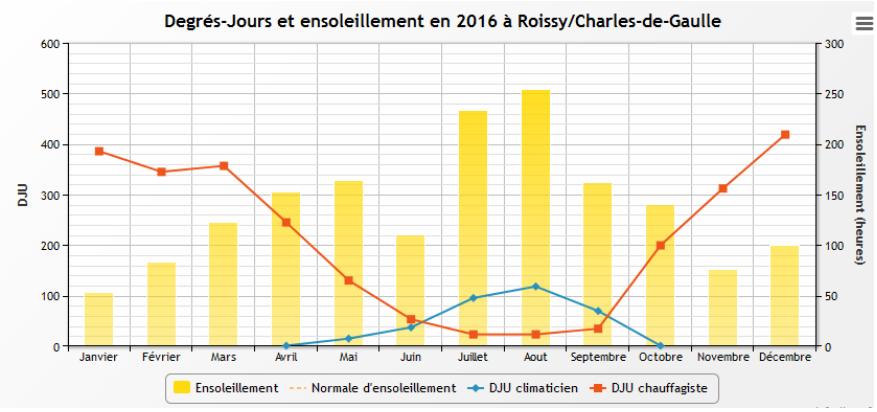
Pour ce type d'éolienne dans un contexte urbain, plusieurs paramètres sont à étudier avant sa mise en place. En milieu urbain, la direction du vent peut varier fortement compte tenu des couloirs et obstacles que forme le bâti. Il faut aussi savoir que la rotation d'une éolienne dépend de la vitesse du vent. Le tableau suivant indique la puissance annuelle d'une éolienne de 500W en fonction de la vitesse du vent en m/s :

Potentiel grand éolien de la commune

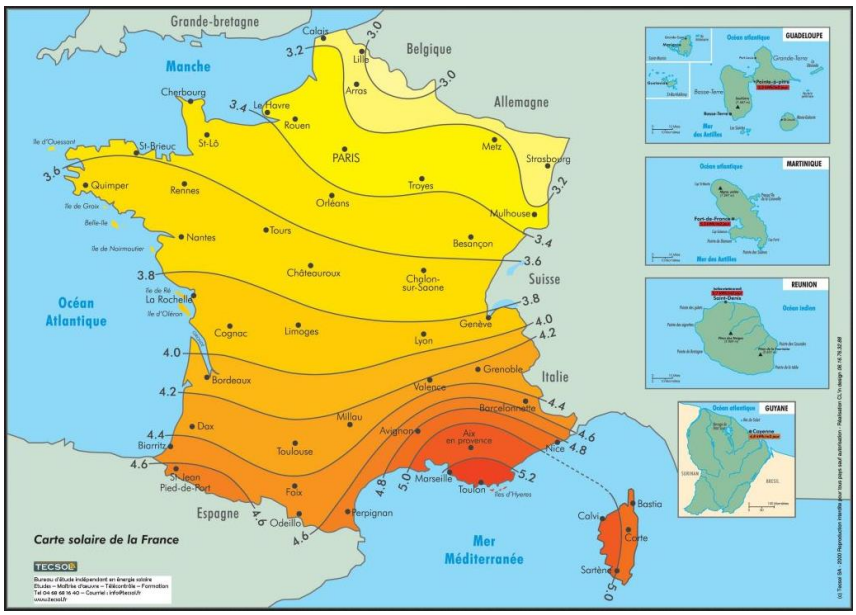
Le SRCAE, précise les communes favorables à l'implantation d'éoliennes de grandes tailles.
Les zones favorables au développement de l'énergie éolienne intègrent des territoires présentant des enjeux faibles à forts :
La commune de VARREDDES est identifiée comme de niveau faible au développement de l'énergie éolienne.
Les implantations de parcs éoliens, qui nécessitent de dialoguer avec des paysages très amples et très vastes, sont malvenues dans ces micro-paysages, pour une question évidente d'échelle. Une seule éolienne suffirait à écraser ces paysages intimes, leurs silhouettes géantes bouleverseraient durablement l'échelle de perception du paysage.
Remarque : Les zones favorables au développement éolien ne sont pas synonymes d'implantations systématiques d'éoliennes. En effet, des études locales sont toujours nécessaires au regard notamment des enjeux retenus pour l'élaboration du Schéma Régional Eolien : elles sont indispensables à l'évaluation de la pertinence des projets éoliens et sont toujours réglementairement exigées dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et des permis de construire éoliens.

Ensoleillement:





D'après les données ci-dessus, la commune de VARREDDES a reçu 1680 heures d'ensoleillement sur l'année 2016.
La carte de Tecsol ci-dessous, Varreddes perçoit une énergie solaire annuelle moyenne d'environ 3.4 kWh par m² par jour. Ainsi une surface d'un mètre carré perçoit en une année 1 241 kWh/m².



Perspectives :
L'ensoleillement est une ressource d'énergie gratuite qui a l'avantage de ne produire aucune pollution.
Cette énergie peut être utilisée en période estivale, et le reste de l'année elle doit être complétée par des énergies d'appoint pour garantir le chauffage et la production d'eau chaude.
La consommation d'électricité d'un ménage français, couple avec 2 enfants, hors chauffage et eau chaude, étant en moyenne de 2 700 kWh/an, l'installation de panneaux solaires pourrait servir à couvrir leur consommation énergétique.
La construction et/ou la rénovation du bâti pourra être effectuée en évaluant le potentiel et la faisabilité technique et économique d'un dispositif photovoltaïque pour les futurs logements.
Ce système de production à partir d'énergie solaire doit être intégré aux nouvelles constructions, afin de remplir un rôle crucial qui est la diminution des émissions de GES dues à la production d'énergie.

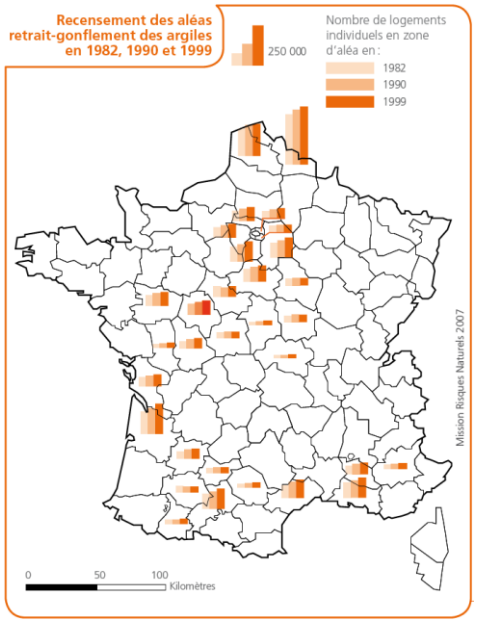
I.16.1.3 **EVOLUTION CLIMATIQUE**

Le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) est formel : l'atmosphère terrestre s'est réchauffée en moyenne de 0,74°C au cours du XXème siècle. En France, le réchauffement moyen a été de l'ordre de +0,95°C sur la même période et la tendance pour la fin de ce siècle est encore à la hausse. La responsabilité des activités humaines dans ce phénomène a été démontrée.

<u>Conséquence sur le climat</u>
L'augmentation de la température moyenne annuelle et du cumul des précipitations sont deux indicateurs clés des évolutions climatiques en Ile de France.

<u>Conséquence sur les risques, un risque accentué de catastrophes naturelles</u>
Lors d'événements importants, l'état de catastrophe naturelle (dit "CATNAT") peut être constaté par un arrêté interministériel qui précise l'aléa, les communes touchées, la période concernée ainsi que la nature des dommages occasionnés.
En Ile de France, le changement climatique pourrait accentuer certains aléas face auxquels le territoire est plus particulièrement vulnérable :

- le retrait / gonflement des argiles (cf. carte ci-dessous), aléa causé par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- les débordements de cours d'eau,
- les ruissellements et coulées de boue,
- les submersions marines.



Conséquences sur la ressource en eau

Le changement climatique est susceptible de provoquer à terme à la fois une baisse de la pluviométrie moyenne, particulièrement en période estivale, et une augmentation de la température moyenne et des épisodes de vagues de chaleur, entraînant une diminution des étiages estivaux perturbant le fonctionnement des nappes phréatiques (charge et décharge).

Cette conjonction de phénomène de diminution de la ressource en eau disponible pourra accentuer les tensions existantes en matière d'usages et créer de nouveaux problèmes là où la gestion n'en pose pas aujourd'hui, pour :

- irriguer (néanmoins limitée aujourd'hui en région à quelques types de cultures),
- faire face aux pertes de production agricole générées par des sécheresses ou des crises sanitaires exceptionnelles sur l'agriculture
- répondre aux besoins des procédés industriels

Conséquences sur les zones humides

Les milieux naturels particulièrement concernés par les impacts du changement climatique dans la région sont les zones humides. Elles sont susceptibles d'être affectées par la rapidité des changements climatiques, en particulier la hausse des températures, et les épisodes de canicule ainsi que la sécheresse estivale prolongée ou associée à un déficit du régime hydrique des saisons précédentes.

Très vulnérable à l'évolution de la ressource en eau, une part importante des zones humides de la région est associée aux nappes alluviales accompagnant les cours d'eau.

Les déficits de recharge des nappes peuvent potentiellement engendrer des problèmes de soutien d'étiage des cours d'eau et d'alimentation de ces zones humides.

De plus, les sols argileux imperméables de certains territoires d'Ile de France génèrent également des zones humides alimentées par les eaux de surface qui sont, de ce fait, encore plus vulnérables aux épisodes de sécheresse prolongée.

La déclinaison de la trame verte et bleue régionale dans les documents de planification (SCOT, PLU, …) est un premier élément contribuant à l'atteinte de l'objectif.

Ces constats justifient la nécessité d'intégrer la question du changement climatique dans la réflexion sur la trame verte et bleue régionale, et, au-delà, dans l'ensemble des dispositifs de gestion de la biodiversité présents en région.

Conséquences sur la faune et la flore

Apparition de nouvelles espèces

Depuis les années 1980, de nouvelles espèces d'affinités méridionales, voire méditerranéennes, ont été observées en région et contribue à souligner l'influence des changements climatiques sur la biodiversité régionale.

Variations climatiques et phénologique :

Définition : La phénologie est l'étude de l'apparition d'événements périodiques dans la vie animale et végétale en relation avec le climat, par exemple la coloration des feuilles à l'automne, la fructification…

L'étude de ces manifestations saisonnières est d'un grand intérêt scientifique pour mesurer l'impact du changement climatique sur la biodiversité. La moindre augmentation de température peut avancer de plusieurs jours voire de plusieurs semaines le réveil printanier de la végétation ou le retour des hirondelles.
Les plantes comme les animaux sont sensibles aux variations de température et à la durée du jour. Leur cycle biologique dépend pour une grande part de ces deux facteurs qui varient périodiquement au cours des saisons.

Une baisse de certaines populations d'oiseaux :

La qualité et la quantité des relevés régionaux, assurée par la communauté ornithologiste, garantit une très bonne fiabilité des données sur les populations d'oiseaux.
L'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC) a ainsi sélectionné des espèces sensibles aux variations climatiques, locales ou générales, et en particulier des espèces migratrices.
L'évolution des effectifs d'oiseaux communs et nicheurs par espèce, indicateur mis au point par le Muséum National d'Histoire Naturelle, donne une bonne idée de l'impact du réchauffement climatique sur 15 espèces d'oiseaux aux affinités septentrionales. Établi sur la base de relevés depuis 1989 (programme STOC), le bilan national montre une baisse de 42% des effectifs en 19 ans.

C.I.17.**QUALITE DE L'AIR**

Depuis la Loi N°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), les pouvoirs publics ont notamment pour objectifs de prévenir – surveiller – réduire et supprimer les pollutions atmosphériques afin de préserver la qualité de l'air.
Elle prescrit l'élaboration d'un Plan Régional de la Qualité de l'Air, de Plans de Protection de l'Atmosphère et pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU).
Elle instaure une procédure d'alerte, gérée par le Préfet. Celui-ci doit informer le public et prendre des mesures d'urgence en cas de dépassement de seuil (restriction des activités polluantes, notamment de la circulation automobile).
Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipements.
Elle définit des mesures techniques nationales pour réduire la consommation d'énergie et limiter les sources d'émission, instaure des dispositions financières et fiscales (incitation à l'achat de véhicules électriques, GPL ou GNV, équipement de dispositifs de dépollution sur les flottes de bus).
18 décrets ont été pris en application de cette loi. Parmi les 18 décrets ont été pris en application de cette loi, on peut citer :

- Décret n° 2001-449 du 25 mai 2001 relatif aux plans de protection de l'atmosphère et aux mesures pouvant être mises en œuvre pour réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique, codifié dans les articles R222-13 à R222-36 du Code de l'Environnement.
- Décret n° 98-361 du 6 mai 1998 relatif à l'agrément des organismes de surveillance de la qualité de l'air, codifié dans les articles R221-9 à R221-14 du Code de l'Environnement.
- Décret n° 98-360 du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, aux objectifs de qualité de l'air, aux seuils d'alerte et aux valeurs limites, codifié dans les articles R221-1 à R221-8 et R223-1 à R223-4 du Code de l'Environnement.
- Décret n° 98-817 du 11 septembre 1998 relatif aux rendements minimaux et à l'équipement des chaudières de puissance comprise entre 400 kW et 50 MW.
- Décret n° 97-432 du 29 avril 1997 relatif au Conseil national de l'air, codifié dans les articles D221-16 à D221-21 du Code de l'Environnement.

I.17.1.1 **LES OUTILS REGLEMENTAIRES**

L'Île-de-France est désormais dotée d'une stratégie claire et partagée en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation aux effets du changement climatique par le Schéma Régional Climat Air Energie de l'Ile de France (SRCAE). Trois grandes priorités régionales ressortent du SRCAE à l'horizon 2020 :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent-logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 mars 2013, prévoit une série de mesures équilibrées visant à réduire les émissions des sources fixes et mobiles de pollution atmosphérique (véhicules, installations de chauffage et de production d'électricité, installations classées pour la protection de l'Environnement, avions,…).

Les 11 mesures réglementaires, qui constituent le cœur du plan, sont déclinées en arrêtés au fur et à mesure de sa mise en œuvre. Parmi ces 11 mesures réglementaires, on trouve :

REG1	Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacements d'établissement (PDE)
REG2	Imposer des valeurs limites d'émissions pour toutes les installations fixes de chaufferies collectives
REG3	Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
REG4	Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
REG5	Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
REG6	Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
REG7	Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
REG8	Définir les attendus relatifs a la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
REG9	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
REG10	Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris Le Bourget
REG11	Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

I.17.1.2 **LE RESEAU ATMO**

La Fédération ATMO représente l'ensemble des 38 associations agréées pour la surveillance de la qualité de l'air (AASQA).
Ses missions de base (en référence à la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996) sont la :

- Mise en œuvre de la surveillance et de l'information sur la qualité de l'air,
- Diffusion des résultats et des prévisions,
- Transmission immédiate aux préfets des informations relatives aux départements ou prévisions de dépassements des seuils d'alerte et de recommandation.

C'est donc par le réseau ATMO que toutes les données relatives à la qualité de l'air sont effectuées et rendues disponibles au grand public.

I.17.1.3 **LES SOURCES DE POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES**

Définition de la pollution atmosphérique
Une pollution atmosphérique est une altération de la composition normale de l'atmosphère (Normalement 78 % d'azote, 21 % d'oxygène et 1 % d'autres composés).
Cette altération apparaît sous deux formes : gazeuse (présence de gaz nouveaux ou augmentation de la proportion d'un gaz existant) et solide (Mise en suspension de poussières).
Voici les différentes sources de pollutions atmosphériques :
Les transports : La combustion des carburants dégage des oxydes d'azote, de l'oxyde de carbone, des hydrocarbures ainsi que les produits à base de plomb incorporés dans les carburants.
Les installations de combustion du secteur résidentiel et tertiaire ou du secteur industriel : L'utilisation des combustibles tels que charbons, produits pétroliers.... que ce soit dans les générateurs de fluides caloporteurs ou dans les installations industrielles de chauffage est à l'origine d'une pollution atmosphérique sous les formes gazeuse et particulaire.
Les processus industriels : Ils émettent des poussières et des gaz spécifiques à chaque procédé de fabrication et à chaque produit fabriqué.

I.17.1.4 **LES PRINCIPAUX EFFETS DE LA POLLUTION**

La pollution atmosphérique exerce des effets sur la santé mais aussi sur notre environnement global : actions sur les végétaux, interactions avec les différents domaines de l'environnement, changements climatiques, altération des façades et bâtiments par corrosion et noircissement.
Le plus souvent la pollution chimique altère la fonction respiratoire en engendrant des irritations ou des maladies respiratoires chroniques.
De manière globale, la pollution chimique sensibilise et peut rendre l'appareil respiratoire de sujets fragilisés plus vulnérables à d'autres affections.

I.17.1.5 **LES INDICATEURS DE POLLUTION**

Les oxydes d'azote :

Le monoxyde et le dioxyde d'azote (respectivement NO et NO2) proviennent surtout des combustions émanant des véhicules et des centrales énergétiques. Le monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote au contact de l'oxygène de l'air. Les oxydes d'azote font l'objet d'une surveillance attentive dans les centres urbains où leur concentration dans l'air présente un tendance à la hausse compte tenu den l'augmentation forte du parc automobile.
Les oxydes d'azote interviennent dans le processus de formation d'ozone dans la basse atmosphère. Ils contribuent également au phénomène des pluies acides.

L'ozone (O3) :

Il résulte de la transformation chimique de certains polluants (oxyde d'azote et composés organovolatiles notamment) dans l'atmosphère en présence de rayonnement ultraviolet solaire. C'est un gaz irritant. Il contribue à l'effet de serre et à des actions sur les végétaux (baisse de rendement, nécrose,…).

Le dioxyde de soufre (SO2)

Il provient de la combustion de combustibles fossiles contenant du soufre (fiouls lourd, charbon, gasoil,…). Il s'agit également d'un gaz irritant. En présence d'humidité, il forme des composés sulfuriques qui contribuent aux pluies acides et à la dégradation de la pierre des constructions.

Les poussières en suspension (Ps) :

Elles constituent un complexe de substances organiques ou minérales. Elles peuvent être d'origine naturelle (volcans, érosion, pollens,…) ou anthropique (combustion par les véhicules, les industries ou le chauffage, incinération,…). On distingue les particules « fines » ou poussières en suspension provenant des effluents de combustion (diesels) ou de vapeurs industrielles condensées, et les « grosses » particules ou poussières sédimentaires provenant des ré-envols sur les chaussées ou d'autres industriels (stockages des minerais ou de matériaux sous forme particulaire).
Les particules les plus fines peuvent transporter des composés toxiques dans les voies respiratoires inférieures (sulfates, métaux lourds, hydrocarbures,…). Elles accentuent ainsi les effets des polluants naturels (comme les pollens) et chimiques acides, comme le dioxyde de soufre et les oxydes d'azote.

I.17.1.6 **DEFINITION DES RISQUES ET SEUILS D'EXPOSITION**

L'exposition d'un individu à un polluant se définit comme un contact entre le polluant et un revêtement du sujet tel que la peau – les tissus de l'appareil respiratoire – l'œil ou le tube digestif.
Le niveau d'exposition d'un individu à un polluant est le produit de la concentration en polluant auquel l'individu a été exposé par le temps pendant lequel il a été exposé.
Les recommandations établies pour chacun des polluants par l'Organisation Mondiale de la Santé ont été reprises par la législation française (décret N°98-360). Elles déterminent des moyennes annuelles – journalières et horaires à ne pas dépasser.
Les **objectifs de qualité** pris en compte par type de polluant sont ceux fixés par le décret du 6 mai 1998 (qui a depuis fait l'objet de plusieurs modifications).
Au sens de la loi sur l'air du 30 décembre 1996, on entend par objectifs de qualité « un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé sur la base des connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement, à atteindre dans une période donnée ».
Deux types de seuils sont définis :

- De recommandation et d'information : lorsque les niveaux de pollution atteignent le seuil défini pour le polluant cité, un message d'information est automatiquement transmis aux pouvoirs publics – médias – industriels – professionnels de la santé…

- D'alerte : lorsque le phénomène de pollution s'accentue, le Préfet peut prendre des mesures vis-à-vis des automobilistes et des industriels : limiter la vitesse maximum sur les routes – réduire les rejets polluants des entreprises…

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 définit les mesures que le Préfet doit prendre lorsque les niveaux de pollution sont dépassés ou risquent de l'être. Ces niveaux ont été revus dans le décret N°2002-213 du 15 février 2002.
Le seuil d'alerte correspond à des concentrations de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement à partir duquel des mesures d'urgence doivent être prises.

Polluants	Valeurs limites	Objectifs de qualité	Seuil de recommandation et d'information	Seuils d'alerte	Niveau critique
Dioxyde d'azote (NO2)	**En moyenne annuelle :** depuis le 01/01/10 : 40 µg/m³. **En moyenne horaire :** depuis le 01/01/10 : 200 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 18 heures par an.	**En moyenne annuelle :** 40 µg/m³.	**En moyenne horaire :** 200 µg/m³.	**En moyenne horaire :** ▶ 400 µg/m³ dépassé sur 3 heures consécutives. ▶ 200 µg/m³ si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.	
Dioxyde de soufre (SO2)	**En moyenne journalière :** 125 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 3 jours par an. **En moyenne horaire :** depuis le 01/01/05 : 350 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 24 heures par an.	**En moyenne annuelle :** 50 µg/m³.	**En moyenne horaire :** 300 µg/m³.	**En moyenne horaire** sur 3 heures consécutives : 500 µg/m³.	**En moyenne annuelle et hivernale** (pour la protection de la végétation) : 20 µg/m³.
Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres (PM10)	**En moyenne annuelle :** depuis le 01/01/05 : 40 µg/m³. **En moyenne journalière :** depuis le 01/01/2005 : 50 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 35 jours par an.	**En moyenne annuelle :** 30 µg/m³.	**En moyenne journalière :** 50 µg/m³.	**En moyenne journalière :** 80 µg/m³.	

I.17.1.7 **DONNEES DEPARTEMENTALES**

Les polluants locaux

Polluants	Effets sur la santé	Principaux émetteurs en Seine-et-Marne	Situation de la Seine-et-Marne vis-à-vis de la réglementation en 2007
Oxydes d'azote (NO, NO_2, NO_x)	Altération de la fonction respiratoire	• 50 % trafic routier • 12 % secteur résidentiel et tertiaire (chaufferies) • 12 % secteur agricole • 10 % industrie manufacturière (raffinerie, centre thermique, production d'engrais)	• Objectifs de qualité : 40 µg/m³ en moyenne annuelle • Stations de fond : objectif de qualité respecté • Proximité du trafic : dépassements des objectifs de qualité sur les principaux axes : A6, francilienne, A4, N2, N3, N6, N34
Monoxyde de carbone (CO)	Perturbe le transport de l'oxygène dans le sang : migraines, vertiges, diminution de la vigilance avec risques de mort à très forte dose	• 58 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois) • 34 % trafic routier	Pas de dépassements des normes de qualité de l'air à l'échelle de l'Ile-de-France
Particules en suspension (fumées noires, particules fines PM10 et PM2,5)	Les plus petites pénètrent dans les voies respiratoires inférieures : toux, irritation, gêne respiratoire avec des risques allergènes ou cancérigènes pour certaines particules	• 31 % industrie manufacturière (sidérurgie, houillères, production d'engrais, raffinerie, centre thermique, entreprises du plâtre, exploitations de carrières et chantier BTP) • 26 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois) • 22 % secteur agricole • 13 % trafic routier	• Objectifs de qualité : 30 µg/m³ en moyenne annuelle • Stations de fond : objectif de qualité respecté • Proximité du trafic : dépassements des objectifs de qualité sur les principaux axes : A6, francilienne, A4, N2, N3, N6, N34
Dioxyde de souffre (SO_2)	Toux et essoufflement. Aggravation de l'asthme et des bronchites chroniques	• 77 % production d'énergie (raffinerie, centre thermique) • 13 % secteur résidentiel et tertiaire (chaufferies)	Pas de dépassements des normes de qualité de l'air à l'échelle de l'Ile-de-France
Ozone	Irritations oculaires, toux, sensation de gêne respiratoire, diminution de l'endurance	Polluant secondaire (non directement émis par les activités humaines) qui résulte de réactions chimiques mettant en cause des polluants primaires tels que les oxydes d'azote (NO_2, NO_x) ou les composés organiques volatils (COV) notamment sous l'effet du rayonnement solaire.	• Objectifs de qualité : 110 µg/m³ en moyenne sur 8 heures • Conditions météorologiques de 2007 peu propices à la formation de l'ozone • Nombre de jours de dépassement : 20 jours de dépassement de l'objectif de qualité dans les stations rurales 10 jours de dépassement de l'objectif de qualité dans les stations urbaines/périurbaines
Composés organiques volatils (COV)	Gêne olfactive, gêne respiratoire, effets cancérigènes pour certains comme le benzène	• 35 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois) • 28 % émissions naturelles • 19 % industrie manufacturière (utilisation de solvants, imprimeries, raffinerie, entrepôts pétroliers, industries chimiques) • 12 % trafic routier	
Métaux (Plomb, Mercure, Cadmium, Cuivre, etc)	Affection des fonctions rénales, hépatiques, respiratoires. Altération du système nerveux avec troubles du développement cérébral des enfants	Traitement des déchets, Industrie	Normes respectées, même à proximité des zones industrielles étudiées

Les gaz à effet de serre

Polluants	Principaux émetteurs en Seine-et-Marne
Dioxyde de carbone (CO_2)	• 26 % secteur résidentiel et tertiaire • 24 % trafic routier • 15 % secteur agricole • 13 % traitement des déchets • 11 % production d'énergie
Méthane (CH_4)	• 82 % traitement des déchets (décharges de déchets solides)
Protoxyde d'azote (N_2O)	• 58 % secteur agricole • 39 % industrie manufacturière (production d'engrais, raffinerie)

I.17.1.8 **ENJEUX SUR LA QUALITE DE L'AIR.**

- Promouvoir des énergies renouvelables.
- Développer une politique globale d'économie d'énergie.
- Développer des transports en commun et l'organisation du territoire.
- Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation agencement…).
- Réduire les déplacements en voiture individuelle,
- Organiser le territoire communal en faveur des déplacements doux.

C.I.19. **LA POLLUTION DES SOLS**

Selon le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, aucun site pollué n'a été recensé sur le territoire de VARREDDES (Source : BASOL)

Cependant, dans le cœur du village, une ancienne friche industrielle, correspond à l'ancienne charcuterie SAPAR, fermée depuis 2005, est recensée comme étant potentiellement polluée, au vu de l'utilisation notamment, d'ammoniac et de dépôt de liquides inflammables (Source BASIAS).

Aucun diagnostic de pollution, ni d'étude de dépollution n'étant connu à ce jour, un risque potentiel de présence de substances polluées, réside sur ce site.



Carte des sites potentiellement pollués BASIAS

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF7700245	MACE (Transports)	Société de Transport	14 avenue Américains (des)	VARREDDES	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
IDF7700402	Trudon (Garage)	Garage - Station-service	17 avenue Américains (des)	VARREDDES	G47.30Z	En activité	Centroïde
IDF7701278	Lopèze (Albert)	Polissage au tonneau et d'emballage	Chemin Cardennes (des)	VARREDDES	C25.61Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF7701456	Roger (Société Anonyme des Produits Auger) (SAPAR)	Fabrique de charcuterie	14 rue Duchesne (Moreau)	VARREDDES	V89.03Z C20.16Z V89.01Z	Activité terminée	Centroïde
IDF7702345	TRAMEAU (Guy)	Traitement et revêtement des métaux	Chemin Cardennes (des)	VARREDDES	C25.61Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF7702348	PETIT (Garage Henri)	Garage	9 rue Eglise (de l')	VARREDDES	G45.21A	En activité	Centroïde
IDF7702772	Hourdry (François)	Garage - Station-service Esso	53 rue Clairet (Victor)	VARREDDES	G47.30Z G45.21A G45.21B	En activité	Centroïde
IDF7703524	Mécanique de Varreddes (Société)	Travail des métaux	1 avenue Guy (Denis)	VARREDDES	C25	Activité terminée	Centroïde
IDF7706383	BONNET (Bernard)	Polissage des métaux	1 route Germingny (de)	VARREDDES	C25.61Z	Activité terminée	Centroïde
IDF7707510	Février (Garage), Ex. Garage MARTINEZ, Ex. Lefevre (Ets), Ex. Weimann et Spingler (Ets)	Garage - Station-service	42 rue Clairet (Victor)	VARREDDES	C25.61Z G47.30Z G47.30Z G47.30Z C25.22Z G45.21B G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF7709231	Docks rémois (Les) (SA)	Station-service		VARREDDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
IDF7709235	Jouhaud (Ets)	Atelier de métaux	rue Eglise (de l')	VARREDDES	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
IDF7709236	Ribeaux (Ets)	Station-service	Route nationale Paris-Soissons	VARREDDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
IDF7709237	Philibien (Ets)	Station-service	Route nationale N° 36	VARREDDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
IDF7709238	Mace (Ets)	Station-service	Route nationale N° 36	VARREDDES	G47.30Z G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Liste des sites potentiellement pollués BASIAS

C.I.20. **LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL**

Le territoire naturel de VARREDDES se caractérise par :

- **un grand paysage de VARREDDES est marqué par la présence du canal de l'OURCQ et de la MARNE ;**
- **4 entités paysagères distinctes : un milieu humide et potentiellement humide, un plateau cultivé, un coteau boisé et une plaine cultivée ;**
- **17 hectares environ d'espaces consommés en densification au cours des 9 dernières années principalement en densification du tissu urbain;**
- **La présence de 5 sièges d'exploitation sur le territoire ;**
- **Un vaste massif boisé à préserver et à valoriser, traversant le territoire du Sud à l'Est, sur lequel doit s'appliquer des lisières de protection ;**
- **Quelques boisements diffus dispersés à l'Ouest et à l'Est du tissu urbain ;**
- **L'implantation du village dans la plaine à une altimétrie de 50 m NGF et des coteaux boisés avec des pentes à 14% ;**
- **une structure géologique composée de quatre plates-formes structurales (Limons sur calcaires et marnes, Bartonien moyen : Calcaire et marnes, Colluvions de pente, Alluvions anciennes ;**
- **la présence de deux masses d'eau géologiques issues de L'EOCENE DU VALOIS et de L'ALBIEN NEOCOMIEN ;**
- **la présence de la MARNE, représentant la limite administrative Sud et Est de la commune ;**
- **la présence du canal de l'OURCQ traversant la commune du Sud-Ouest au Nord-Est en formant une large boucle sur un linéaire de 5.2 km environ, et comportant une écluse ;**
- **la présence d'une zone inondable en cas de crue de la Marne, définie selon deux zones distinctes au Plan des Surfaces Submersibles,**
- **la présence d'enveloppes d'alerte de zones humides de classe B, identifiées par la DRIEE, sur la plaine cultivée et la majeure partie du tissu urbain ;**
- **une trame verte composée de boisements à protéger, de mails plantés à préserver et de massif boisé isolé à protéger ;**
- **un risque potentiel de pollution sur la friche industrielle du cœur de village.**
- **une trame bleue composée de corridors alluviaux à préserver (canal de l'Ourcq et Marne), un corridor alluvial à restaurer, et une zone de grand écoulement de crue à protéger ;**
- **la présence de Charmes communs constituant une large ceinture d'enceinte parallèle au canal de l'Ourcq ;**
- **des richesses naturelles à exploiter en aérien (éoliennes) et en souterrain (carrières)**
- **des rejets de dioxyde d'azote inférieur à 10 ug/m3 provenant principalement des centrales thermiques et des circulations sur la RD405.**

C.II. **LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN**

C.II.1.**LA NAISSANCE D'UN VILLAGE**

C'est en 1112 qu'apparaît pour la première forme écrite du village : VAREDÆ.

En 1771 la commune compte 25 foyers, puis 339 foyers en 1787.

En 1789, VARREDDES fait partie de l'élection et de la généralité de PARIS tout en suivant la coutume de MEAUX. L'église paroissiale sous l'invocation de St ARNOUL appartient au diocèse de MEAUX.

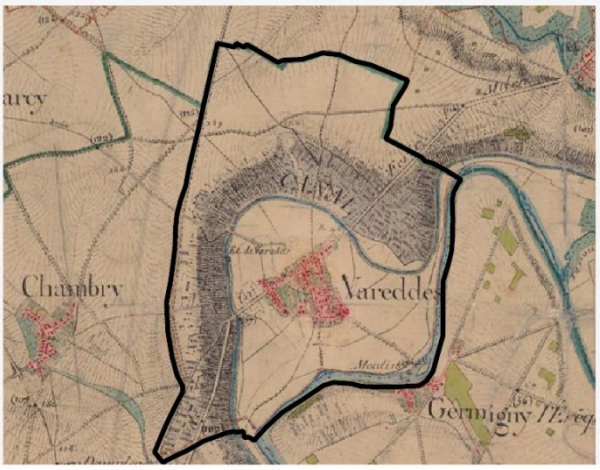
En 1828, le village compte 1300 habitants. A cette époque, le territoire est composé de terres labourables (avec la culture du chanvre) et de vignes.

En 1876, la commune totalise 800 hectares et compte 340 maisons avec 1028 habitants.

Sur la carte d'ETAT-MAJOR du XIX^{ème} siècle, le centre bourg de VARREDDES apparait clairement au sein de la boucle du canal de l'OURCQ.



Carte de Cassini : 18 ème siècle



Carte Etat Major : 1820-1866

En 1900, le village accueille un bureau de poste avec télégramme, qui dépend de la perception de PENCHARD. La population de VARREDDES diminue à 918 habitants pour 288 électeurs.
Il n'y a pas de ferme dans le village, car c'est un territoire de petite culture qui compte 12 000 parcelles. Chaque cultivateur possède, un, deux ou trois chevaux.

En 1930, la population du village diminue encore pour atteinte 742 habitants dont 233 électeurs, 12 abonnés au téléphone et 8 cultivateurs.



L'église SAINT VINCENT ET SAINT ARNOULT a subi de nombreuses destructions et démolitions successives, essuyant les assauts de l'histoire. Aujourd'hui, seuls deux piliers subsistent de l'époque romane.
Les trois nefs mènent à un chœur pentagonal datant de la Renaissance, de même que la première travée. Les piliers supportant le clocher bordent la nef centrale. Le clocher, contreforté à chaque angle, est ouvert par d'étroites baies couplées.
Un fronton triangulaire surmonte la travée centrale de la façade, délimitée par des contreforts.

Le centre bourg de VARREDDES est a traversé les siècles et les époques, développant son village, tout en préservant son identité originelle et sa trame urbaine.

C.II.2.**LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN**

II.2.1.1 **LA TRAME URBAINE ET LE PARCELLAIRE**

La trame urbaine de VARREDDES se caractérise par un réseau viaire dominé par un axe structurant Sud-Ouest/Nord-Est, autour duquel, une organisaton concentrique s'est développée.

Certaines voies structurantes telles que la RD405, bordées par des constructions anciennes, témoignent aujourd'hui du passé et des évolutions opérées.

Ainsi, rue Victor CLAIRET, si le bâti est resté implanté à l'alignement de la voie, le café restaurant a été réhabilité en logements avec un passage sous porche, permettant d'accéder à l'arrière du lot.





Le parcellaire du centre bourg est majoritairement composé de parcelles profondes (de 35 à 75 m environ) et





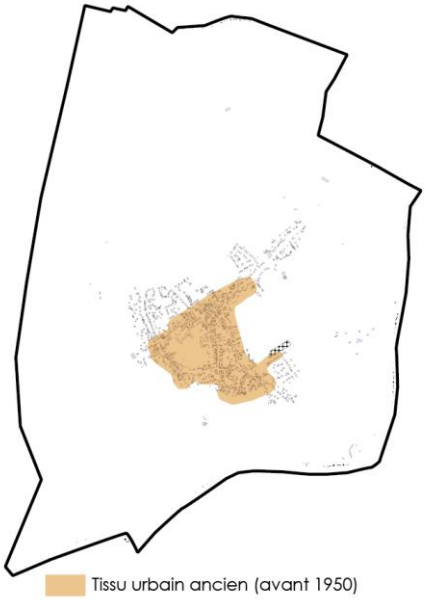
modérément large (de 10 à 25 m environ).
Le village de VARREDDES est composé de formes urbaines anciennes et d'extensions urbaines qui se sont développées au cours des années, au coup par coup, le long des voies existantes et sous la forme d'opérations d'ensemble.



Ces 60 dernières années, le développement urbain c'est principalement développé au Nord, au Nord-Est et au Sud-Est du centre bourg, permettant l'accueil de nouveaux logements. Suivant le schéma vernaculaire du réseau viaire, les extensions se sont principalement réalisées sous la forme d'opérations d'aménagements d'ensemble, accueillant des maisons individuelles.

II.2.1.2 **LE NOYAU URBAIN ANCIEN**

Dans le tissu urbain ancien, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies ou des cours communes. Lorsqu'elles sont implantées en retrait des voies, ce retrait reste inférieur à 3 mètres et compensé par un mur ou un muret d'alignement qui maintien une continuité visuelle bâti.





Les constructions du centre ancien ont une hauteur maximum d'un rez-de-chaussée sur un niveau. Le sens des faitages est majoritairement parallèle aux voies.

Les toitures ont des pentes variables entre 35 et 45°, recouvertes de tuiles plates de pays ou de tuiles mécaniques de teinte ocre brun.
Les façades sont principalement couvertes d'enduits clairs avec très peu de modénatures (encadrement de fenêtres et soubassement).

Habitat sous la forme de maisons de ville





Les

rues de VARREDDES (VICTOR CLAIRET, MOREAU DUCHESNE, Avenue des Américains) comportent de nombreux passages sous porche, qui permettent de maintenir un front bâti à l'alignement des voies, tout en accédant (en véhicules notamment) aux espaces libres au cœur de la parcelle, pour l'aménagement de places de stationnement, principalement.

Passage sous porche

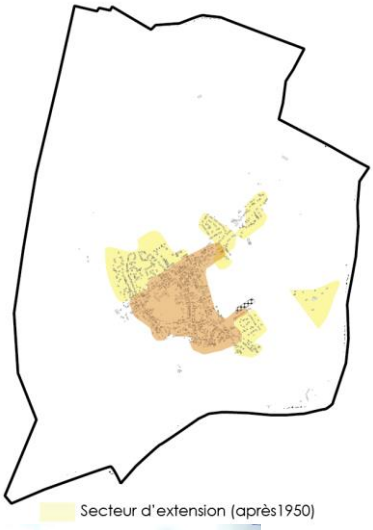




II.2.1.3 **LES SECTEURS D'EXTENSIONS DU TISSU URBAIN**

Les extensions du tissu urbain se sont faites le long des axes principaux (Avenue GUY DENIS, Rue de l'OURCQ, Rue du BOURREAU et Rue de l'Eglise) et sous la forme de maisons bourgeoises au début du XIXème siècle puis sous la forme de lotissement desservi par des voies nouvelles au cours du XXème siècle.
Ces secteurs d'extensions ont permis l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.

Les constructions nouvelles sont majoritairement implantées en retrait des voies et des limites séparatives latérales. Elles ont une hauteur inférieure à celles du centre ancien avec un rez-de-chaussée et des combles aménageables, éclairés par des châssis de toits et des lucarnes.
Les toitures ont des pentes variables entre 35 et 45°, recouvertes de tuiles plates de pays ou de tuiles mécaniques de teinte ocre brun.










Les façades des maisons individuelles les plus anciennes de type « maison bourgeoise » comportent de nombreuses modénatures et des traitements mixtes en pierre de taille, linteaux de bois et enduits.
Les façades des maisons individuelles les plus récentes de type « maison pavillonnaire » sont majoritairement dépourvues de modénatures.

Afin de rétablir son déficit en logements sociaux, de nombreuses opérations d'habitat collectif social, ont vues le jour, en densification du tissu urbain, rue Victor CLAIRET, rue d'ORSOY et rue Moreau DUCHESNE.
Ces constructions nouvelles marquent le paysage urbain avec une architecture innovante en toiture terrasse ou en ossature bois avec une isolation au chanvre, par exemple.

Habitat sous la forme de collectifs





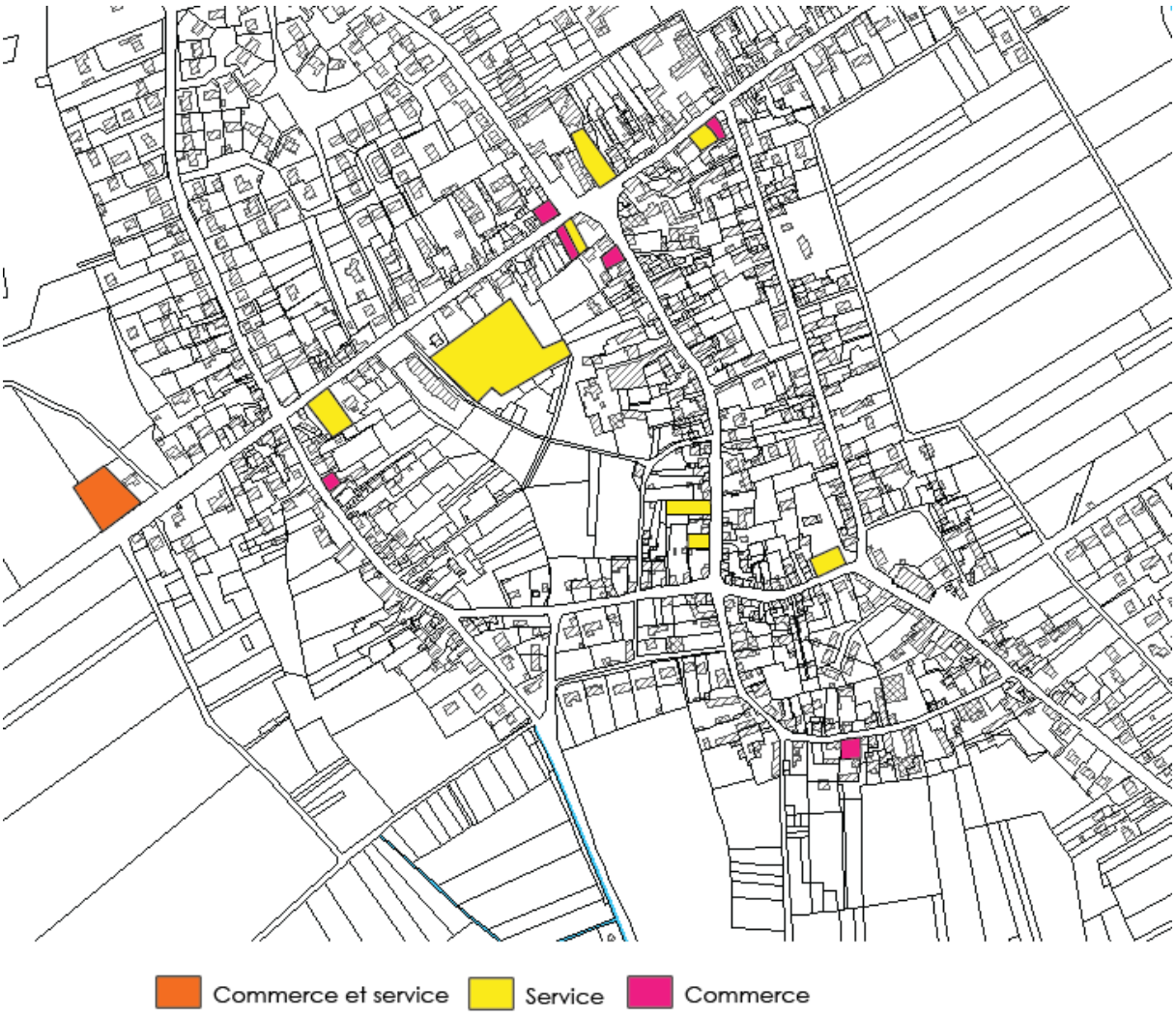
II.2.1.4 **LES ACTIVITES**

Le territoire de VARREDDES ne dispose pas de zone d'activités, mais comporte au sein du tissu urbain du village, de nombreuses activités diverses (131 en 2019) qui offrent 323 emplois, soit 1 emploi pour 3 actifs, dans le domaine de la construction (24,4 %) du commerce, transport, hébergement et restauration (19.1 %), des services aux particuliers (17,6 %), des services aux entreprises (17.6 %).

II.2.1.5 **LES ACTIVITES DE COMMERCES, TRANSPORTS ET DE SERVICES**

Les activités de commerces, transports, hébergement et restauration sont très présentes sur le territoire de VARREDDES et représentent 43 % des activités totales de la commune (INSEE 2018)

Le village comporte de nombreux commerces et services, majoritairement implantés le long de l'axe de la RD 405 (Avenue des Américains, Rue Victor CLAIRET, Avenue Guy DENIS), de la Rue MOREAU DUCHESNE et de la Rue du FOUR.



Ces commerces et services génèrent des besoins en stationnement parfois difficile à organiser le long de la RD405.

II.2.1.6 **UNE FRICHE INDUSTRIELLE**

Dans le cœur du village, accessible depuis la Rue MOREAU DUCHESNE, réside une friche industrielle sur 0.96 hectare. Ce site correspond à l'ancienne charcuterie SAPAR, créée à VARREDDES par Mr AUGE, en 1978.

A l'origine, les multiples bâtiments avaient pour fonction l'abattage des cochons et leur transformation, des oreilles aux pieds. Au cours des années, l'entreprise a évolué en fermant l'abattoir et en concentrant l'activité sur la confection de terrines. Si la société SAPAR SAS Produits AUGE ROGER existe toujours dans la zone artisanale de MEAUX, le site de VARREDDES a été fermé en 2005 (Source BASIAS)

Des incendies criminels successifs ont détériorés de nombreux bâtiments, laissant aujourd'hui un ensemble de bâtiments industriels très détériorés, envahis par la végétation.

Cette friche industrielle est recensée comme étant potentiellement polluée (Source BASIAS) car l'activité utilisait : du polystyrène expansé (dépôt de 50 m3), de l'ammoniac, des liquides inflammables (dépôt 6 m3).

II.2.1.7 **LES ACTIVITES DE TOURISME ET DE LOISIRS**

La commune de VARREDDES comporte un camping 4 étoiles «Camping Capfun Le Village Parisien », situé en sortie Est de territoire. Créé en 1995, cet établissement de tourisme et de loisirs confère au territoire une attractivité importante, valorisant le patrimoine naturel environnant.



Ce camping, ouvert 7 mois par an, propose des 103 hébergements (mobil-homes et chalets) et 65 emplacements (tentes, caravanes et camping-car). Il est équipé d'une piscine couverte chauffée, d'un espace aqua-ludique, d'un terrain de tennis et d'un snack/bar.







Cette activité touristique, occupant plus de 7.2 hectares du territoire, participe à la dynamique économique locale et à l'attractivité de la commune en matière de développement du tourisme vert. Un besoin d'extension a été identifié afin de poursuivre le développement de cette activité.

II.2.1.8 **LES ACTIVITES AGRICOLES**

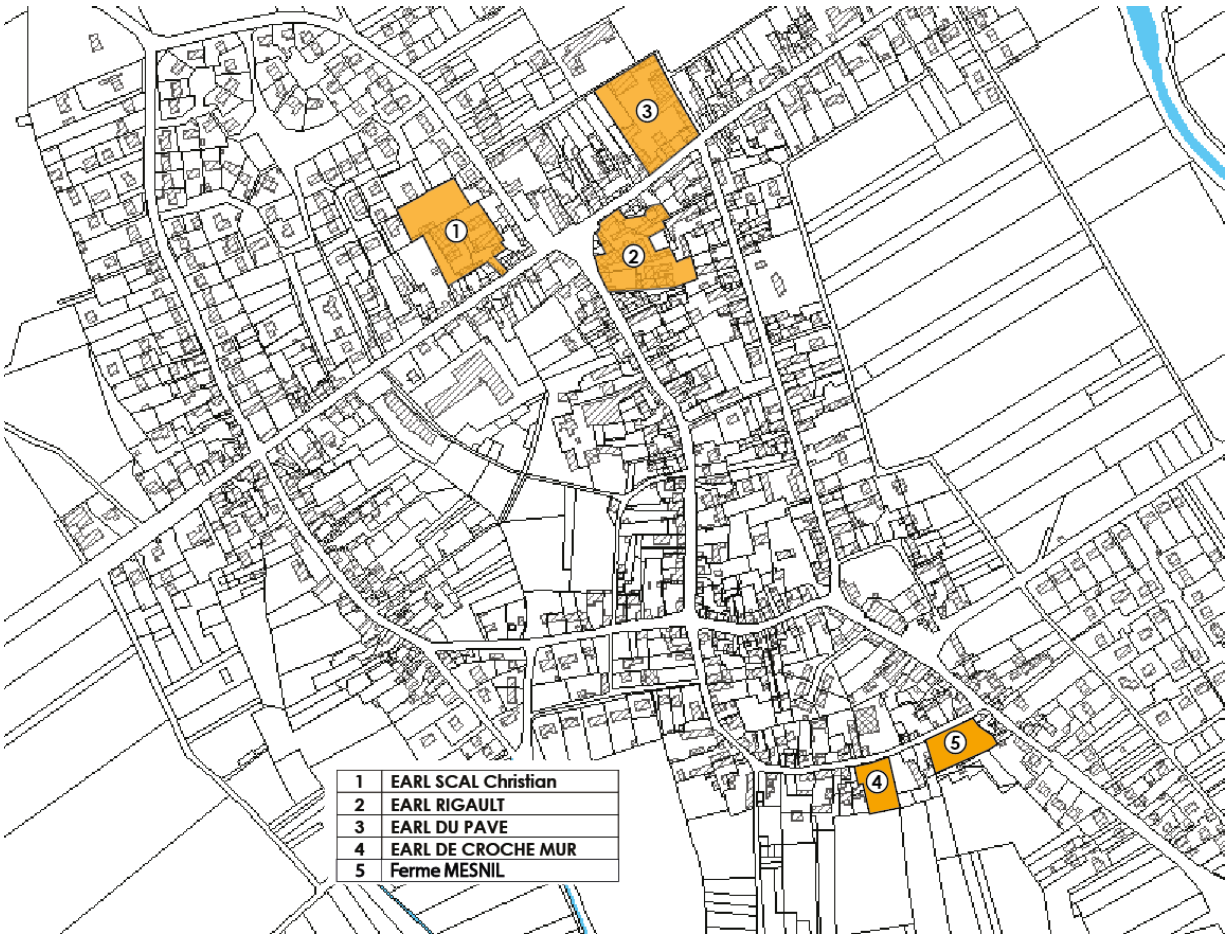
Le village est marqué par la présence de 5 sièges d'exploitation agricoles, qui témoignent du patrimoine architectiral briard des siècles passés.







Les 3 principales fermes, situées le long de la Victor CLAIRET, ont des besoins particuliers en matière d'accès. En effet, leurs matériels agricoles doivent pouvoir traverser le village, depuis les terres agricoles environnantes.


1
2
3
4
5
1 EARL SCAL Christian
2 EARL RIGAULT
3 EARL DU PAVE
4 EARL DE CROCHE MUR
5 Ferme MESNIL

C.II.3.**LES ACCES ET DEPLACEMENTS**

II.3.1.1 **LA STRUCTURE ROUTIERE**

Le territoire de VARREDDES bénéficie d'une bonne desserte routière qui est fortement contrainte par des barrières physiques telles que le canal de L'OURCQ ET LA MARNE.

Le territoire est cependant traversé de Sud en Est par la RD405 qui constitue un axe structurant départemental. Cette voie est aménagée de deux ponts (en entrée et en sortie de ville) qui permettent le franchissement du Canal de l'OURCQ.

La RD97 permet de relier Varreddes à Barcy puis Monthyon. Marcilly est accessible depuis Barcy via la RD127. Cette voie est aménagée de deux ponts (en entrée et en sortie de territoire) qui permettent le franchissement du Canal de l'OURCQ (au Nord) et de la MARNE (au Sud)

La RD121 constitue une voie de desserte intercommunale qui permet de relier le centre du village à l'Est, vers CONGIS-SUR-THEROUANNE.
La RD121A relie la RD405 à la RD97.
La RD 146 relie dans le bourg la RD 97 à la RD 405 puis elle rejoint Etrepilly au Nord.

Le reste du territoire est irrigué par des voies communales de dessertes locales.
(Illustration : « Structure routière»)

II.3.1.2 **LES STATIONNEMENTS**

La commune de VARREDDES comporte plusieurs aires publiques de stationnement, dans le centre bourg :

- Parking de la mairie,
- Rue Moreau Duchesne,
- Salle polyvalente rue de l'Ourcq,
- Rue Victor Clairet-ruelle du Coteret.

Ces places de stationnement, non règlementées dans la durée, totalisent une capacité de 53 véhicules, dont 4 places pour personnes à mobilité réduite.



Salle polyvalente rue de l'Ourcq



Rue Victor Clairet-ruelle du Coteret



Rue Moreau Duchesne



Parking de la mairie

Le stationnement longitudinal est également possible le long de toutes les autres rues, dans le respect des accès des propriétés privées.
Afin de limiter l'« ancrage » des véhicules sur des trop longues durées, la création d'un règlement de type « zone bleue » est en cours de réflexion sur le parking de la mairie et de la ruelle du COTERET.

Le centre bourg de VARREDDES dispose d'un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de la population, des activités et des équipements.
La commune compte un déficit de place de stationnement électrique mais envisage d'en créer dans les prochaines années.

STRUCTURE ROUTIERE

1/25 000





Marcilly
Etrépilly
Trocy-en-Multien
VERS GERMIGNY-L'EVEQUE
Varreddes
Chambry
VERS MEAUX
VERS GERMIGNY-L'EVEQUE
Poincy
Meaux
Meaux
IGN - Esri France 2022

Limite de commune

Axe structurant départementale (RD 405)

Voie de desserte intercommunale (RD 97)

Voie de desserte locale (voies départementale)

N
W
E
S

0 0.5 1 Km

cabinet GREUZAT

II.3.1.3 **LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Si le territoire de VARREDDES n'est pas directement desservi par une voie ferrée, les gares ferroviaires les plus proches sont situées à :

- TRILPORT (6.4 km)
- MEAUX (7.7 km)

Ces gares sont situées sur le tracé de la ligne P du Transilien, pour une desserte vers PARIS Est et CHATEAU THIERRY ou LA FERTE MILON.
La gare TGV la plus proche est localisée à CHESSY MARNE LA VALLEE (25 km).

Le territoire de VARREDDES est desservi par 5 lignes de Bus de la Société TRANSDEV :

- Ligne 10 : MEAUX-VARREDDES
- Ligne 11 : MEAUX-VARREDDES-ETREPILLY-TROCY EN MULTIEN
- Ligne 63 : MEAUX-MARY SUR MARNE
- Ligne 65 : MEAUX-LA FERTE MILON.
- LIGNE QS, ligne scolaire qui permet de desservir le collège de Trilport

Les 6 arrêts de bus permettant l'accès à ces lignes sont situés :

- Rue Victor CLAIRET,
- Rue de l'Eglise,
- Rue Moreau DUCHESNE.





En 2014, 76.8% des trajets des habitants de VARREDDES, pour se rendre au lieu de travail, se sont effectués en voiture ou fourgonnette. Les transports en commun sont utilisés à 14.5%. Ce taux atteint 31.5% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX. *(Source : INSEE-RP 2014- Exploitation principale)*

Le territoire de VARREDDES et le centre du village bénéficient d'une bonne desserte en transports en commun, qui permet de faciliter les déplacements domicile-travail vers les principaux pôles d'emplois et les déplacements domicile-loisirs vers les principaux pôles d'équipements intercommunaux.

II.3.1.4 **LES CIRCULATIONS DOUCES**

Sur le territoire de VARREDDES la circulation des cycles s'organise sur la voie, en partage avec les autres véhicules. Afin d'inciter les déplacements en cycles, la commune met à disposition 8 emplacements de stationnement pour vélo aux abords de la mairie et de la salle polyvalente.
Dans le centre bourg et plus particulièrement aux abords des équipements, les circulations piétonnes sont sécurisées par des passages piétonniers, des trottoirs aménagés et des marquages au sol, qui indiquent le partage de l'espace public avec les piétons.
Du mobilier urbain et de la signalétique adaptés permettent de faciliter les déplacements piétonniers au sein du centre bourg, malgré la présence des Routes Départementales (RD405 et RD97) qui traversent le centre bourg, et sécuriser les abords des écoles.



Passage piétonnier RD 405



Cheminement piétonnier sécurisé

Si sur le territoire de VARREDDES, les circulations en cycles se font en partage sur la voie, de nombreux aménagements urbains, permettent une circulation sécurisée des piétons dans le centre du village, aux abords des principaux équipements.



La commune de Varreddes est concernée par la présence de la Véloroute nationale 52, Paris-Strasbourg qui empruntera les bords du canal de l'Ourcq et constituera un atout cyclo touristique pour le territoire. La commune est également concernée par le Plan vélo 77 Meaux et Trilport via les RD 405 et 97.

II.3.1.5 **LES CHEMINS**

Le territoire de VARREDDES comporte de nombreux chemins :

- ruraux, appartenant à la commune de Varreddes, et affectés à l'usage public ;
- d'exploitations, qui servent exclusivement à la communication des exploitants entre divers fonds de parcelles.

(Illustration : « Typologie des chemins»)

Les projets de densification et d'extension du territoire devront prendre en compte la présence de ces chemins afin de préserver les usages ou de proposer une alternative éventuelle à leur atteinte.

II.3.1.6 **LES CHEMINS DU PDIPR**



La commune de Varreddes n'est pas concernée par la présence de chemins inscrit au PDIPR sur son territoire. Cependant les chemins inscrits sont situés aux limites communales et des raccordements pourront être prévus.

TYPOLOGIE DES CHEMINS



Source : IGN 2013

Chemin rural

Chemin d'exploitation

N

cabinet GREUZAT

C.II.4.**LES EQUIPEMENTS**

II.4.1.1 **LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX**

Le territoire de VARREDDES dispose des équipements communaux suivants, en matière :

D'équipement administratif et technique :

Le territoire de VARREDDES dispose d'une mairie, d'ateliers municipaux et d'une poste.



Mairie



Ateliers municipaux



Poste

D'équipement Scolaire :

Le territoire de VARREDDES dispose d'une :

- école maternelle « Le Grand Chemin : 3 classes et 79 élèves,
- école primaire « LA TOURNOYE » en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec MARCILLY : 5 classes à Varreddes et 1 classe à Marcilly, totalisant 165 élèves,
- cantine scolaire : 160 enfants.

(données communales 2018)



Ecole Primaire



Ecole Maternelle



Cantine

D'équipements de sports et de loisirs :

Le territoire de VARREDDES dispose :

- D'un terrain multi sport,
- D'un terrain de pétanque,
- D'un terrain de foot,
- D'une aire de jeux pour enfants,
- D'une salle polyvalente,
- D'une bibliothèque.



Salle polyvalente



Bibliothèque



Terrain de foot



Aire de jeux pour enfants



Terrain multi sport

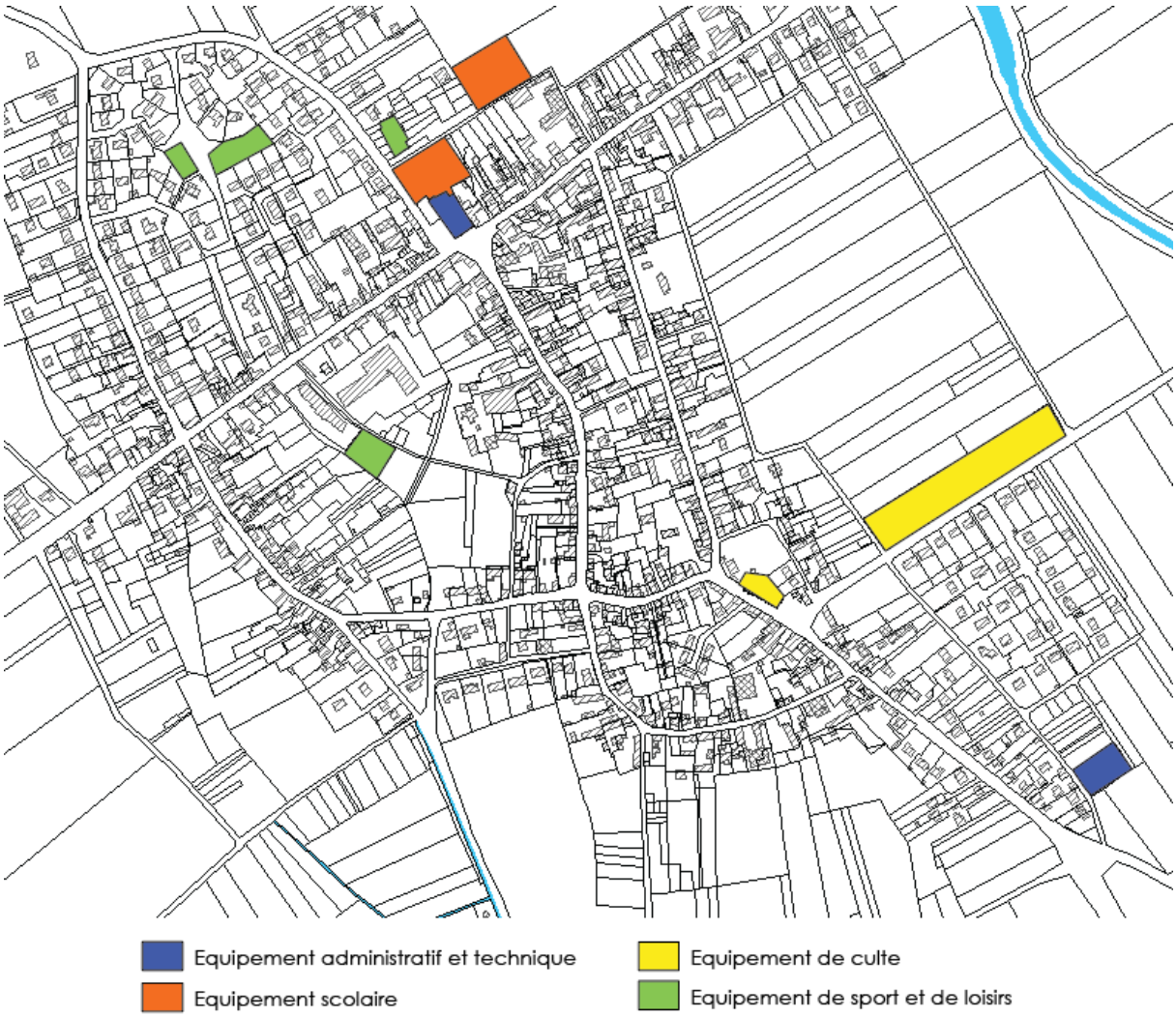
D'équipements de culte :

Le territoire de VARREDDES dispose :

- d'une église,
- d'un cimetière, (potentiel disponible 400 places)
- d'un monument aux morts.

Si le territoire de VARREDDES dispose des équipements communaux nombreux et de bonne qualité, concentrés dans un périmètre de moins de 900 mètres, un besoin en accueil périscolaire a été relevé.





II.4.1.2 **LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX**

La gestion des eaux

Les compétences

La commune de Varreddes dispose des compétences pour la gestion des eaux pluviales. La compétence du transfert et du traitement des eaux usées est exercée par la communauté d'agglomérationdu Pays de Meaux (CAPM) depuis le 1er janvier 2020.

La répartition des compétences concernant les eaux usées est la suivante :

Assainissement collectif :
- Collecte : Station intercommunale de Varreddes et de Germigny-l'Evêque,
- Transfert : CAPM
- Traitement : CAPM

Assainissement non collectif :
- Compétence du SIAEVG.

L'eau potable

Le territoire de Varreddes est alimenté en eau potable par de l'eau souterraine issue des nappes alluviale de la Marne, depuis un captage situé au Sud-Est du village au lieudit « Le Bac »
Le stockage de l'eau ainsi captée est assuré dans un réservoir semi-enterré localisé en limite Nord-Est sur le coteau de la vallée.
La desserte en eau est acheminée par une canalisation principale (Ø125) et des réseaux secondaires qui assurent la desserte de l'ensemble du tissu urbain.

Les eaux usées

Le réseau d'assainissement de la commune de Varreddes est très majoritairement unitaire, avec quelques antennes séparatives pluviales raccordées sur le réseau unitaire. En partie Sud-Est, le village est desservi par un réseau séparatif d'eaux pluviales ayant pour exutoire des fossés en direction de la Marne. 5 bassins de rétention-restitution sont présents sur les parties séparatives pluviales.

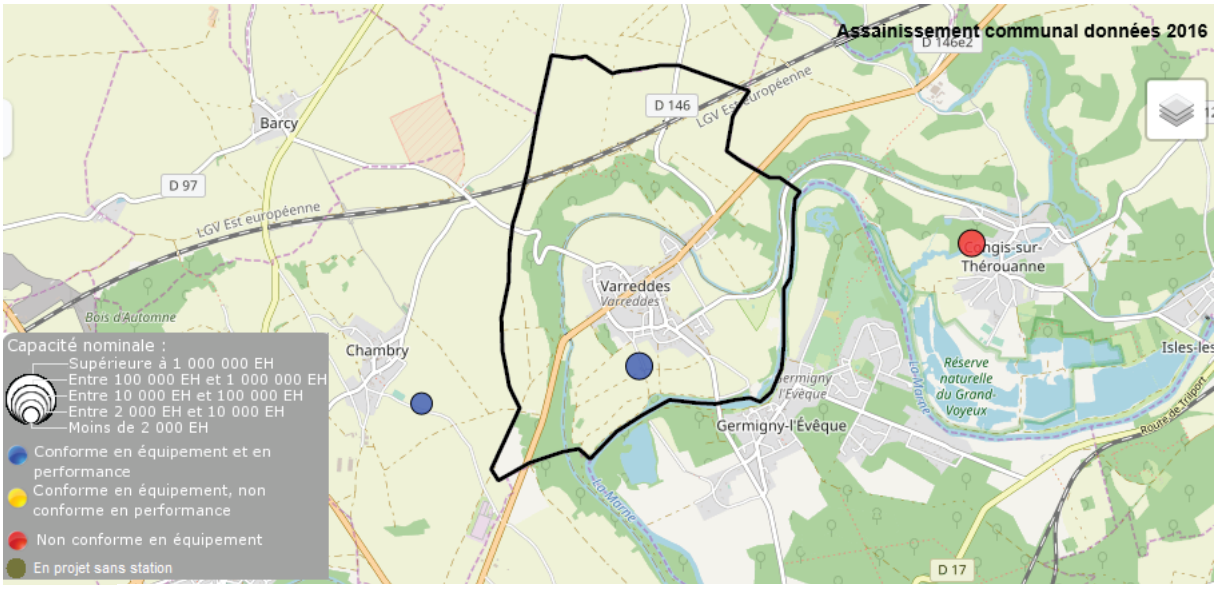
Les eaux pluviales

Le zonage d' assainissement pluvial (réalisé en 2017) préconisé pour l'ensemble des zones urbaines pour les bâtiments à créer de prévoir, si le terrain est apte, d'infiltrer les eaux pluviales de toiture sur la parcelle.
Il est également préconisé pour toutes les zones urbanisables d'imposer, en cas de rejet vers le milieu superficiel ou un réseau existant, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins de retenues, noues, chaussées à structure réservoir...) afin de permettre le rejet d'un débit de fuite limité. Le débit de fuite sera limité à 1 l/s/ha. La mise en place de dispositifs de rétention-restitution doit être envisagée à l'échelle d'une zone ou d'un groupe de parcelles pour avoir une efficacité optimale.

La période de retour de dimensionnement des infrastructures sera de 10 ans minimum. Le choix de la période de retour a été adapté par le Maître d'Ouvrage suivant la vulnérabilité des secteurs et des secteurs situés à l'aval hydraulique

II.4.1.3 **LA STATION D'EPURATION**

Les eaux usées du tissu urbain de VARREDDES, sont traitées au sein de la station d'épuration intercommunale avec GERMIGNY L'EVEQUE, mise en conformité en 1982, au Sud du territoire de VARREDDES.



Source : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/

Cette installation, d'une capacité de 4 300 Equivalent Habitant, traite les effluents des deux communes. Dimensionnée pour un débit de référence de 1 500 m_3/j, elle atteint un coefficient de remplissage d'environ 65 % en pollution.
La charge maximale d'entrée est de 2 775 Equivalent Habitant en 2020.

Avec une population de 1950 habitants (en 2018) pour VARREDDES et 1317 habitants (en 2015) pour GERMIGNY L'EVEQUE, soit un total de 3267 habitants environ, la station d'épuration intercommunale est en capacité suffisante.

Elle peut être surchargée en débit lors de certains évènements pluvieux du fait de la collecte d'eaux claires météoriques par les réseaux en partie unitaires. Elle assure un traitement satisfaisant des effluents, mais de nombreux by-pass surviennent par temps de pluie sur le déversoir d'orage.

II.4.1.4 **LA GESTION DES DECHETS**

A l'échelle de l'intercommunalité

Une déchetterie est mise à la disposition des habitants de VARREDDES à MEAUX, pour l'apport volontaire des déchets.

A l'échelle de la commune de VARREDDES

Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine, tandis que les déchets sélectifs sont ramassés une fois par semaine.

Les déchets verts sont collectés une fois par semaine d'avril à fin novembre et les encombrants sont ramassés sur rendez-vous.



Les verres sont collectés en apport volontaire dans les bennes disposées :

- place de la Mairie
- avenue GUY DENIS (chemin des CARROTIERES)
- à proximité du stade de foot (chemin des CARDENNES)
- à côté de la station d'épuration.

Le territoire de VARREDDES dispose des équipements intercommunaux de gestion des déchets, en capacité suffisante et répond aux besoins des populations environnantes.

II.4.1.5 **LES EQUIPEMENTS PRIVES**

Le centre-ville de VARREDDES accueille une maison de retraite médicalisée privée de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) nommée la Magdeleine », gérée par la société KORIAN.



Cet établissement dispose d'un potentiel d'accueil de 64 lits en unité spécialisée « ALZHEIMER ».

Son attractivité rayonne largement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de MEAUX et permet de compléter l'offre existante sur le territoire de MEAUX et du Nord de la SEINE ET MARNE.

II.4.1.6 **LE RESEAU NUMERIQUE**

Le territoire de VARREDDES est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la SEINE-ET-MARNE, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique.

La commune de VARREDDES dispose de réseau fibre optique sur le territoire. Le nœud de raccordement se situant sur la commune de MEAUX.

La présence de réseaux n'implique pas automatiquement que tous les logements soient éligibles au très haut-débit. Le déploiement de la fibre est progressif et dépend des investissements engagés par les opérateurs et les collectivités locales.

C.II.5.**LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN**

Le territoire urbain de VARREDDES se caractérise par :

- **Une apparition du village dès le XIIème siècle,**
- **Une importante présence humaine au XIXème siècle, liée aux activités agricoles et viticoles,**
- **Une organisation selon une trame circulaire, traversée par un axe de transit RD405,**
- **Un noyau urbain ancien composé majoritairement de maisons de villes et d'anciennes fermes,**
- **Des extensions urbaines apparaissant dès le XIXème siècle, au Nord, à l'Est et au Sud,**
- **La présence de nombreux commerces et services le long de la RD405 et quelques rues au Sud,**
- **Une activité de camping, renforçant l'attractivité de la commune pour le tourisme vert, et un besoin d'extension identifiée pour poursuivre son développement,**
- **Des fermes en activités, présentes au sein du tissu urbain, témoignant d'un patrimoine agricole,**
- **La présence d'activités artisanales et industrielles insérées dans le tissu urbain en mixité avec l'habitat,**
- **Une bonne desserte routière avec trois routes départementales (RD 405, RD121 et RD97)**
- **Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de la population, des activités et des équipements,**
- **Des circulations en cycle en partage sur la voie et des circulations piétonnes sécurisées par des aménagements urbains,**
- **Un territoire bénéficiant d'une bonne desserte en bus mais un usage prédominant de la voiture pour les trajets domicile-travail,**
- **La présence d'équipements communaux nombreux et de bonne qualité, malgré un besoin en accueil périscolaire,**
- **Une station d'épuration intercommunale avec GERMIGNY L'EVEQUE, traitant les eaux usées de 3267 habitants environ, pour une capacité de 4300 équivalent-habitant,**
- **Un Etablissement privé d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) rayonnant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de MEAUX.**

D.TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT

D.I.1.**LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

I.1.1.1 **LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le territoire de VARREDDES est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes : Le tableau ci-dessous est issu des données de la DDT 77.

Liste des servitudes d'utilité publique

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77483 VARREDDES	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS D'EAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R. 152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Libre passage sur les Berges de la Thérouanne et ses affluents	Arrêté Préfectoral 74 DDA HY 422 du 24 septembre 1974	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77483 VARREDDES	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Inscrit à l'inventaire des MH - Eglise Saint Vincent et saint Arnould	Arrêté du 22 août 1949	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	181 rue de Bourgogne- 45000 ORLEANS 01 38 66 24 10
77483 VARREDDES	DEFENSE CONTRE INONDATIONS ZONES SUBMERSIBLES	Article 48 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure abrogé par l'article 46 de la loi 92-3 du 3/1/1992 et par l'article 20 de la loi 95-101 du 2/2/1995	EL2	Plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne	Décret du 13 juillet 1994 - Abrogé par Arrêtés Préfectoraux n° DAE 1URB 96 134 du 06 janvier 1997 et 09 SEPR DDEA 605 du 27 novembre 2009	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77483 VARREDDES	SERVITUDES DE HALAGE ET MARCHEPIED	Articles L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	EL3	Rives de la Marne	Sans objet	VNF -Direction Territoriale de la Seine (DTBS)	2 Quai Grenelle- 75732 PARIS cedex 15 01 40 58 29 99
77483 VARREDDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 121 - Traversée de Varreddes	Délibération du 23 avril 1879	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères- 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77483 VARREDDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 405 - Traversée de Varreddes	Délibération du 14 juin 1842	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères- 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77483 VARREDDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 97 - Traversée de Varreddes	Deliberation du 28 décembre 1877	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères- 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77483 VARREDDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Ruelle du COTERET - DE_2015_14	Délibération du 1er avril 2015	Commune de Varreddes	53 Bis rue Victor Clairet- 77910 VARREDDES 01 64 33 18 42
77483 VARREDDES	GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I3	Canalisation : Ø 600 - PMS 67,7 bar - Artere de l'Ourcq	Arrêté préfectoral 16 DCSE SERV 140 du 28 juin 2016	Société GRTgaz	6 rue Raoul Nordling- 92270 Bois Colombes
77483 VARREDDES	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 2 X 63 KV - Chambry - Lizy-sur-Ourcq 1 et II	Arrêté préfectoral du 05 août 1996	Réseau de Transport d'électricité -TENP -GET-EST -Section relation tiers	66 avenue Anatole France- 94701 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77483 VARREDDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison hertzienne Tronçon : Cregy lès Meaux - Coulombs en Valois - passif.	Décret du 25 novembre 1991 - Abrogé par décret du 03 février 2000	FRANCE TELECOM -Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant- 94815 VILLEJUIF Cedex 01 49 07 81 09
77483 VARREDDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Centre de Meaux Chambry	Décret du 02 Octobre 1967	Ministère de la Défense -Armée de l'Air	BP 119- 00481 ARMEES
77483 VARREDDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison Hertzienne : Crégy les Meaux - Lizy sur Ourcq	Décret du 03 février 1984 - abrogé par décret du 14 septembre 2000	FRANCE TELECOM -Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant- 94815 VILLEJUIF Cedex 01 49 07 81 09
77483 VARREDDES	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 141 - 02	Arrêté Préfectoral du 06 novembre 1972	France Telecom -Orange -Unité Pilotage réseau Ile de France	21 rue Navarin- 75009 PARIS
77483 VARREDDES	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 141 - 1R	Conventions Amiables	France Telecom -Orange -Unité Pilotage réseau Ile de France	21 rue Navarin- 75009 PARIS
77483 VARREDDES	HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTERET GENERAL GAZ Canalisations DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ - PRODUIT CHIMIQUE	voir du code de l'environnement, code de l'énergie, code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation	SUP-1	Canalisations : Ø 600, Ø 100 et installation annexe	Arrêté préfectoral DCSE_SERV_140	Société GRTgaz	6 rue Raoul Nordling- 92270 Bois Colombes
77483 VARREDDES	VOIES FERRÉES	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-9, L.114-1 à	T1	TGV-Est - Paris - Strasbourg	Sans objet	SNCF -Direction immobilière Ile-de-France; Pôle	10,rue Camille Moke (CS 20012)- 93212 La Plaine saint Denis
77483 VARREDDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n°146	23 aout 1887	Conseil départemental de Seine et Marne	12 rue des Saint Pères- 77000 MELUN 01 64 14 77 77

Ces dernières sont reportées sur le plan cadastral de la commune dans les annexes du PLU.

(Illustration : « Plan des SUP»)

Précision suite changement des adresses:

GRT GAZ :

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRT gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire, GRT gaz doit être consulté à cette nouvelle adresse : GRT gaz –Direction des Opérations –Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers -2 rue Pierre Timbaud -92238 GENNEVILLIERS CEDEX

RTE :

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

-Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

-Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité

A l'adresse suivante : RTE -Groupe Maintenance Réseaux Est 66 Avenue Anatole France-94400 VITRY-SUR-SEINE Tel. 01 45 73 36 00

SNCF :

Nouvelle adresse : SNCF DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE, Pole Gestion et Optimisation Urbanisme, 10 rue Camille Moke (CS 20012) 93212 La Plaine Saint Denis

I.1.1.2 **PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES AC1**

Classement au titre des monuments historiques:

Ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires 'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques:

Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable ; aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Le territoire est impacté par deux périmètres de protection des Monuments Historiques (AC1) :

- L'Eglise de Varreddes inscrite par arrêté du 22 août 1949
- L'ancienne maison de plaisance du baron et domaine connexe dit des Terrasse inscrite par arrêté du 29 juillet 2015.

Un monument est situé sur la commune de Varreddes et l'autre est situé sur Germigny-l'Evêque. Le monument inscrit de Germigny-l'Evêque impacte que très faiblement le Sud du territoire de la commune de Varreddes.



I.1.1.3 **LES RISQUES D'INONDATION EL2**

Le territoire communal situé à l'Ouest du lit de la Marne est soumis au risque d'inondation engendrant des contraintes en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Dans le cadre du PSS il y a lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones:
Zone A : zone de grand écoulement des crues
Zone B : zone d'expansion des crues

Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elle ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence

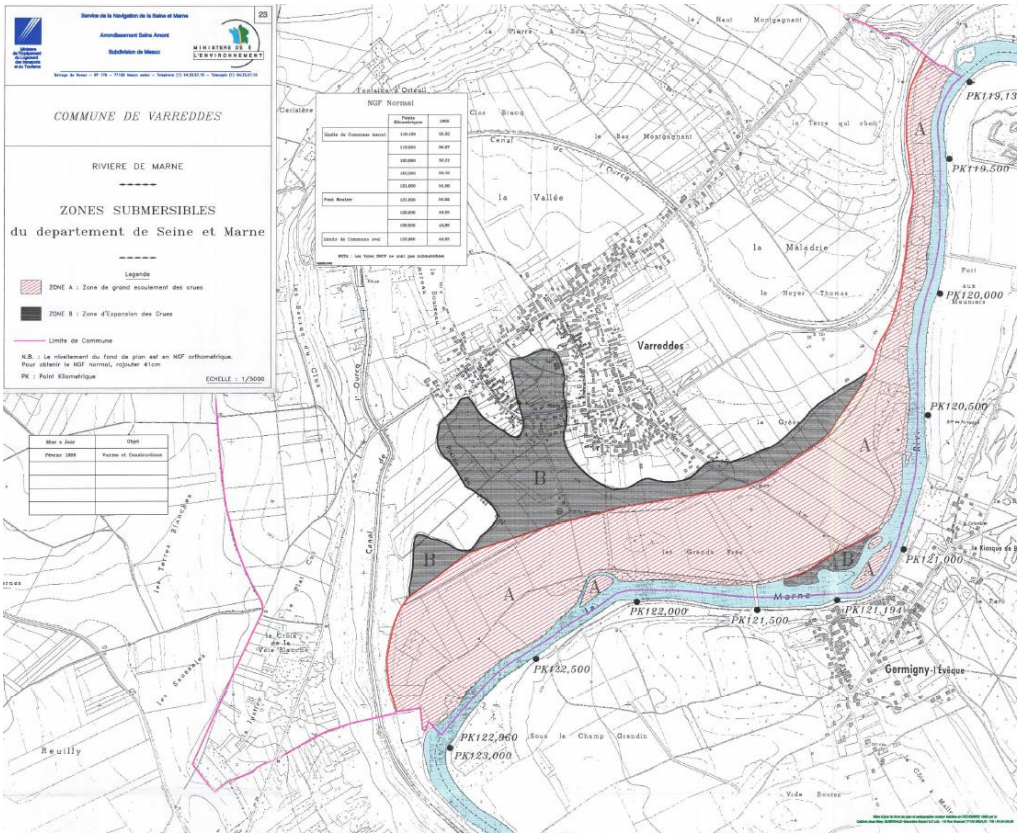
Dans les secteurs urbanisés de ces zones, les constructions doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,

- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes

I.1.1.4 **ALIGNEMENTS DES VOIES PUBLIQUES EL7**

Les SUP de type EL7 sont issues du plan d'alignement des voies nationales, départementales ou communales. L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il constitue, pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen de protection contre les empiétements des propriétés riveraines.

La commune de VARREDDES comporte des servitudes d'alignements des voies publiques prises par arrêté, qui concernent les RD97, 121, 146, 405 et sur la ruelle du Coteret.



Servitudes EL7 alignement des voies publiques

I.1.1.5 **LIGNES ELECTRIQUES I4**

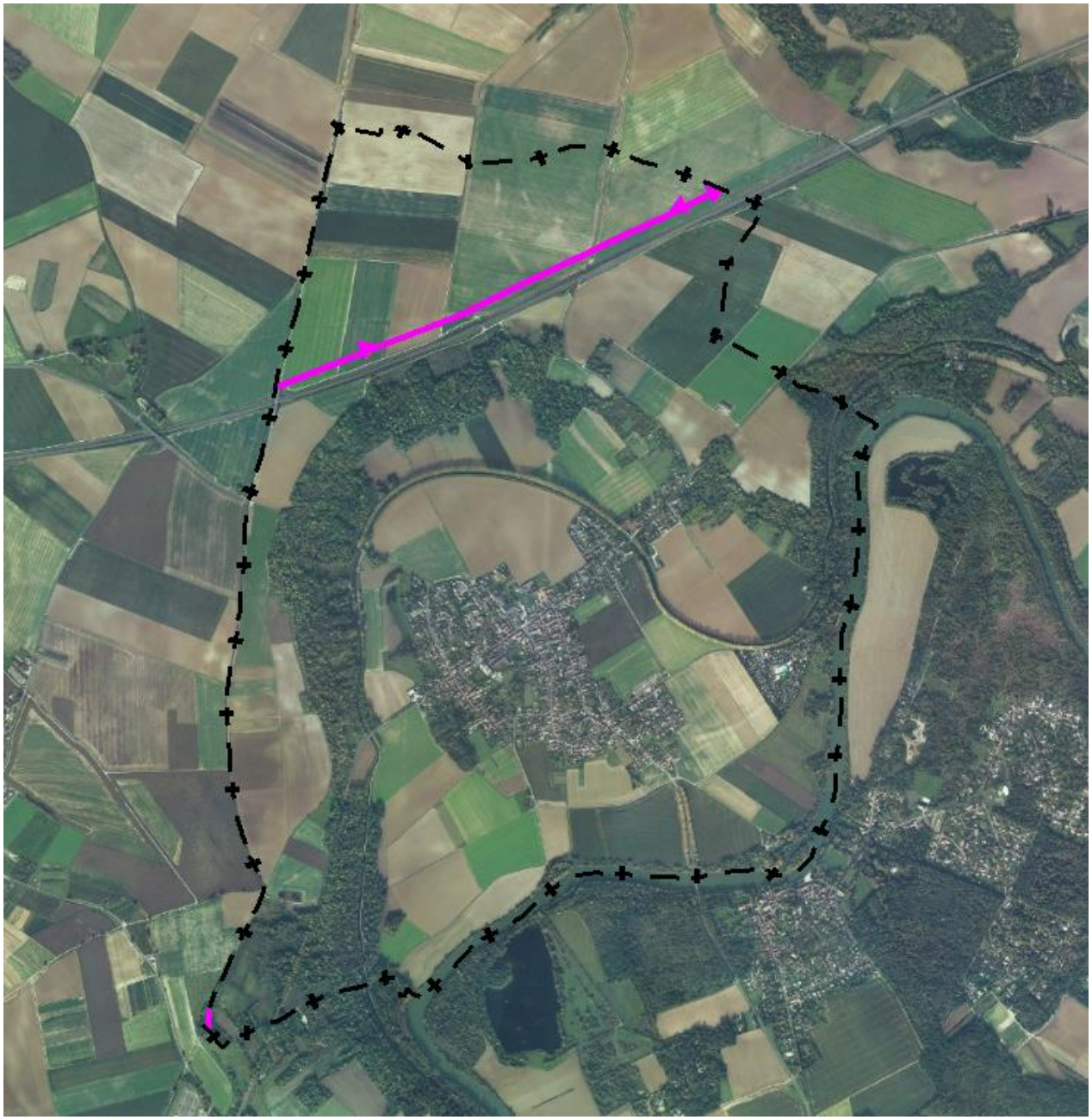
Les servitudes prévues aux alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 12 concernant toutes les distributions d'énergie électrique :

- servitude d'ancrage permettant d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments,
- servitude de surplomb permettant de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,
- servitude de passage ou d'appui permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes,
- servitude d'élagage et d'abattage d'arbres permettant de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Il s'agit de servitudes n'entraînant aucune dépossession du propriétaire qui conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

Le territoire de VARREDDES est traversé par une ligne électrique :

- LIGNE 2X63 KV CHAMBRY – LIZY-SUR-OURCQ I ET II



La ligne de CHAMBRY – LIZY-SUR-OURCQ traverse le Nord du territoire en longeant la voie SNCF.

I.1.1.6 **SERVITUDES DE HALAGE ET DE MARCHEPIED EL3**

La commune de Varreddes est concernée par la présence des servitudes de halage et de marchepied de la Marne.

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées d'une servitude dite de marchepied. La servitude de marchepied s'étend sur une bande de 3,25 mètres sur chaque rive à partir de la limite du domaine public fluvial. Cependant, lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

Dans cette bande, la servitude :

- Oblige les propriétaires, locataires, fermiers ou titulaires d'un droit réel riverains à laisser les terrains grevés de cette servitude à l'usage du gestionnaire du cours d'eau ou du lac domanial (accès, entretien, etc) ;
- Interdit aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement

.

La continuité de la servitude doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domanial. La ligne délimitative ne peut s'écarter de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée. En effet, la servitude de marchepied doit être praticable sans danger ni difficulté.



I.1.1.7 **SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES PT2**

La commune de Varreddes est concernée par la présence d'une servitude PT2 de protection des centres de réception radioélectriques.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L.54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

Il convient de distinguer deux régimes :

- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L.54 à L.56 du code des postes et des communications électroniques);
- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L.56-1 du code des postes et des communications électroniques).

Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

Un plan d'établissement des servitudes approuvé par décret fixe les zones qui sont soumises à servitudes. Quatre types de zone peuvent être créées :

- des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques utilisant des aériens directifs, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques;
- des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz (c'est-à-dire de longueur d'onde inférieure à 10 mètres);
- des secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;
- l'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;
- l'interdiction, dans la zone primaire de dégagement
  - d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
  - d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.

- l'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.



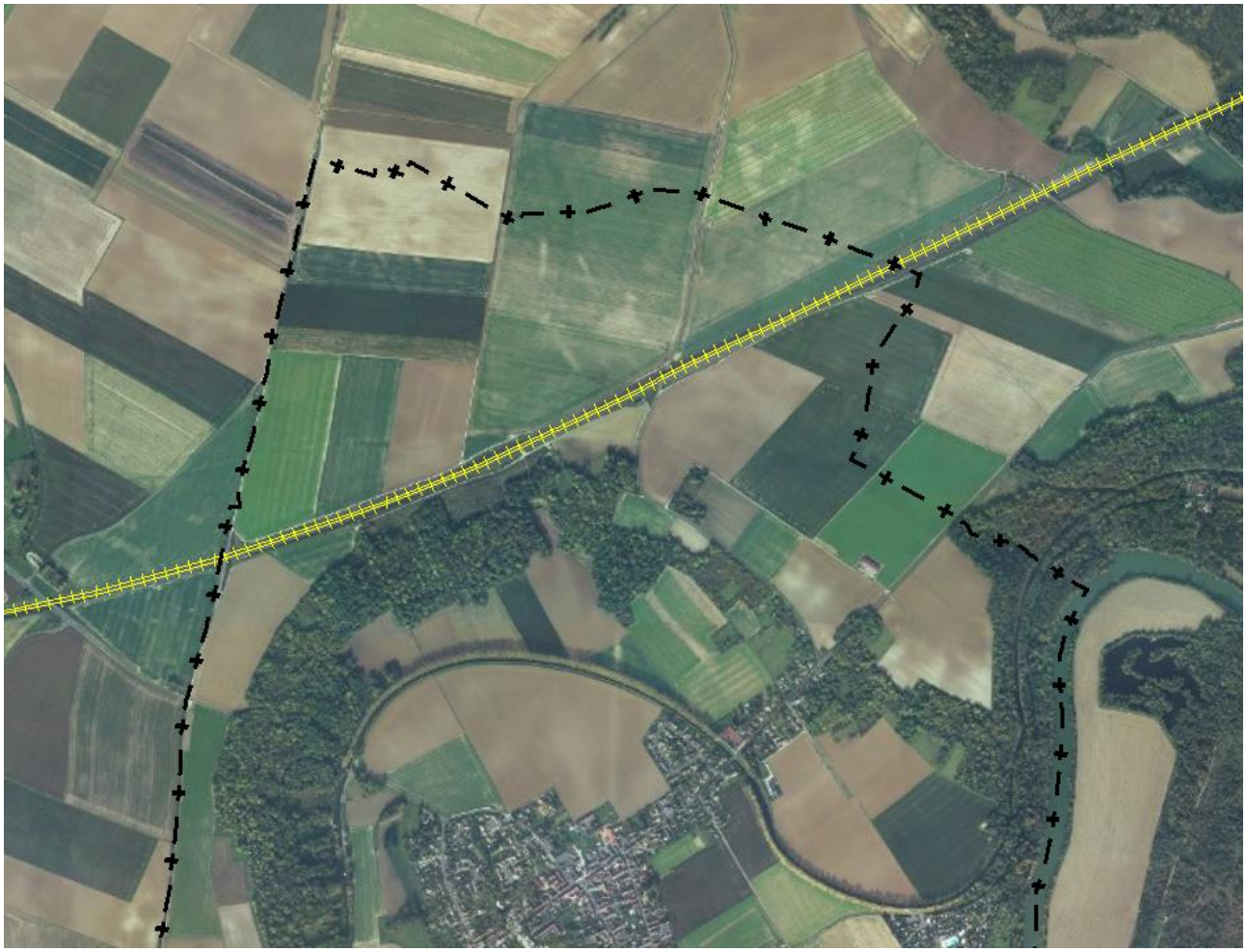
Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

I.1.1.8 **VOIES FERREES T1**

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques à savoir :

- Interdiction de procéder à l'édification de toute construction , autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (art. 5 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 6 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 7 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (art. 8 de la loi du 15 juillet 1845),

Le Nord du territoire de Varreddes est impacté par une servitude T1 de la ligne de chemin de fer gérée par la SNCF région de PARIS EST.



I.1.1.9 **ZONES D'EXPLOITATION LIEES AUX SERVITUDES (RESEAUX DE TELECOMMUNICATION) PT3**

EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique
Droit pour l'État d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif.
Droit pour l'État d'établir des conduites ou supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou clôtures.

Droit pour l'État de faire passer des fils au-dessus des propriétés privées même au-dessus des immeubles qui ne servent pas d'assise à un support.

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de ménager le libre passage aux agents mandatés par France Télécom.

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le Directeur de l'Unité Pilotage Réseau Nord-Est un mois avant le début des travaux (article L.49 du Code des Postes et Télécommunications).
Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.



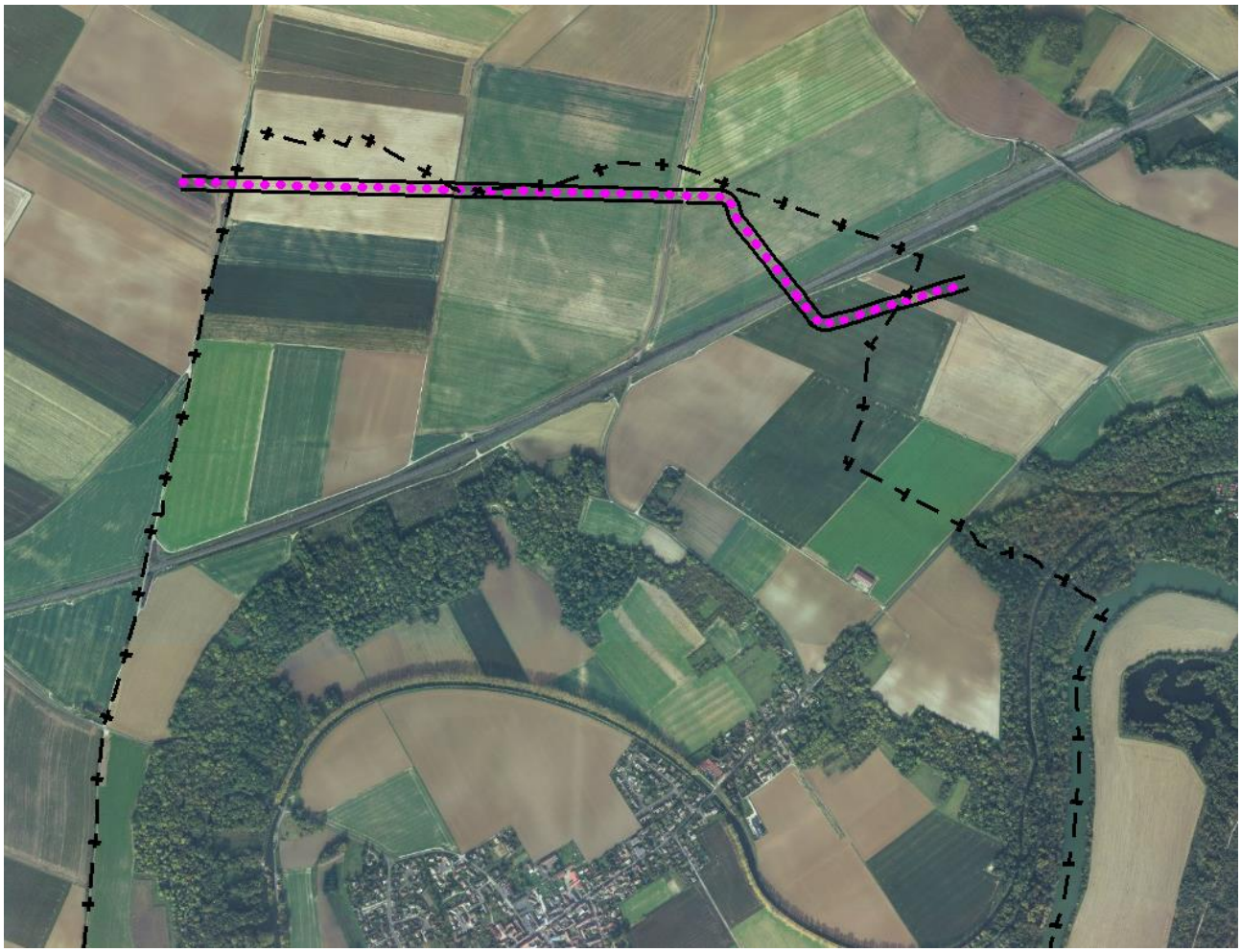
Servitudes PT3

I.1.1.10 **SERVITUDES GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ I3**

Il s'agit des servitudes énumérées à l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, ainsi qu'à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, et plus particulièrement :

- de la servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- et de la servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Ces servitudes s'entendent sans dépossession de propriété : le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.



Servitudes de transport de gaz I3

I.1.1.11 **SERVITUDES DE PROTECTION DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ I1**

Lorsqu'une canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques en service, ou dans certains cas une canalisation de distribution de gaz, est susceptible de créer des risques, notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes, la construction ou l'extension de certains établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur sont interdites ou subordonnées à la mise en place de mesures particulières de protection par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation.

En application de l'article R 555-30-1 du code de l'environnement, dans ces zones les maires ont l'obligation de porter à la connaissance des transporteurs concernés toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

A l'intérieur des zones grevées par la SUP I1, les contraintes varient en fonction de la capacité d'accueil de l'ERP et de la zone d'implantation :

- dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement 1 , la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet 2 . A cette fin, le CERFA 15 016 doit être utilisé par le pétitionnaire pour demander à l'exploitant de l'ouvrage les éléments de l'étude de dangers.

L'analyse de compatibilité présente la compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée. La compatibilité s'apprécie à la date d'ouverture de l'ERP ou d'occupation de l'immeuble de grande hauteur. L'analyse fait mention, le cas échéant, de la mise en place par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation de mesures particulières de protection de la canalisation

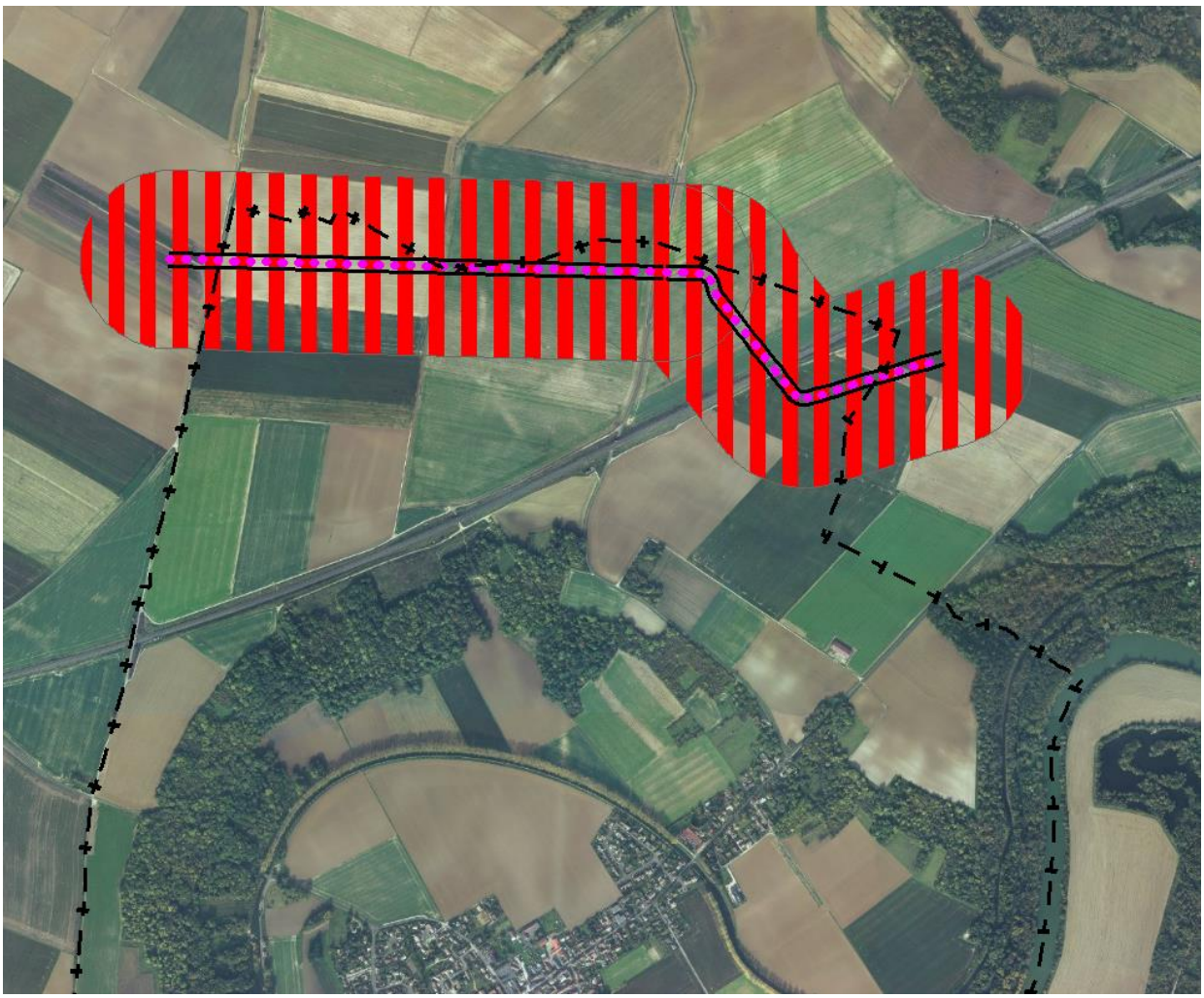
- dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement, l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;
- dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement 3 , l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné (CERFA n°15 017).

En application de l'article R. 555-30-1, ces servitudes s'appliquent également :

- aux canalisations de distribution de gaz dont les caractéristiques dépassent l'un ou l'autre des seuils mentionnés au 2° du II de l'article R. 554-41 et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2012 ;
- aux canalisations mentionnées aux articles L. 153-8 et L. 153-15 du code minier implantées à l'extérieur du périmètre défini par le titre minier et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2017.

A noter également qu'à l'intérieur des servitudes types I1, peuvent également être présentes des servitudes type I3 qui peuvent être consultées auprès de la mairie ou du transporteur concerné.



Servitudes de protection du transport de gaz I1

I.1.1.12 **SERVITUDES AERONAUTIQUES A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES**

En dehors des agglomérations et en application des dispositions de l'arrêté et la circulaire interministériels du 25 juillet 1990, sont soumises à autorisation spéciale l'établissement des installations suivantes :

a) les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau. Sont considérées, comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.

b) à l'intérieur des agglomérations, ces hauteurs sont portées à 100 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.



Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

D.I.2.**LES CONTRAINTES ET LES RISQUES**

I.2.1.1 **LA LISTE DES CONTRAINTES**

Le territoire de VARREDDES est impacté par les contraintes suivantes :

Intitulé	Libellé de l'acte
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE (PEB)	Approuvé le 03/04/2007
VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	27/09/1941
LE PAPI PROGRAMME D'ACTIONS DE PREVENTION DES INONDATIONS DE LA SEINE ET MARNE	

I.2.1.2 **LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS CHARLES DE GAULLE**

Le territoire de Varreddes est impacté par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de PARIS CHARLES DE GAULLE, définit par arrêté inter préfectoral du 03/04/2007. Une faible partie du territoire est couvert par la zone D.

Instaurée par la loi du 12 juillet 1999, la zone D n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Le règlement et le zonage du Plan Local d'Urbanisme devront être compatibles avec les dispositions de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit.



Plan d'exposition au bruit en zone D sur la commune de Varreddes

I.2.1.3 **VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.
L'application de l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.
De plus la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

I.2.1.4 **LE PAPI**

La commune de Varreddes bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens.
Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

L'EPTB Seine Grands Lacs et ses quatre départements membres, la ville de Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont depuis 2013 les maîtres d'ouvrages du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne franciliennes. Il comportait, sur la période 2014-2016, 68 actions labellisées pour un montant total de 33 404 500 euros HT (valeur 2013). Celui-ci a été labellisé par la Commission Mixte Inondation (CMI) le 19 décembre 2013 pour une durée de 6 ans (2013-2019) avec une révision prévue à mi-parcours, en 2016.
Les actions labellisées au sein de ce programme sont structurées autour des 7 axes obligatoires définis dans le cahier des charges national des PAPI, qui se déclinent de la façon suivante :

- Axe 1 – Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
- Axe 2 – Surveillance, prévision des crues et des inondations
- Axe 3 – Alerte et gestion de crise
- Axe 4 – Prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme
- Axe 5 – Actions de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes
- Axe 6 – Ralentissement des écoulements
- Axe 7 – Gestion des ouvrages de protection hydraulique

Pour mettre en œuvre ces actions, une première convention de financement portant sur la période 2014- 2016 a été signée le 10 décembre 2014 entre l'État, l'Agence de l'eau Seine-Normandie et les 5 maîtres d'ouvrages.

Pour améliorer la résilience des bâtiments et plus largement des territoires, il est impératif d'intégrer le risque inondation dès la conception des projets d'aménagement et de rénovation urbaine.
La révision du PAPI est l'occasion de renforcer certaines actions et, surtout, d'en engager de nouvelles à l'échelle communale notamment, échelle pertinente dans la mesure où ce sont les communes qui disposent de la compétence en matière d'aménagement du territoire. Outre des actions de formation, de réalisation d'études et de guides techniques permettant de sensibiliser, en amont, les aménageurs et les concepteurs de projets à la thématique du risque d'inondation, cet axe comprendra également des mesures de préservation et de restauration des champs d'expansion de crue.

I.2.1.5 **LA LISTE DES RISQUES**

Le territoire de VARREDDES est impacté par les risques naturels et technologiques suivants :

Type de risque	Intitulé
NATUREL	INONDATION
	REMONTEE DE NAPPE
	MOUVEMENT DE TERRAIN
	CAVITES SOUTERRAINES
	SEISME
	RADON
	RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Type de risque	Intitulé
TECHNOLOGIQUE	POLLUTION DES SOLS, ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS
	INSTALLATION INDUSTRIELLES
	CANALISATIONS DE MATIERES DANGEREUSES

I.2.1.6 **LES RISQUES LIES AUX INONDATIONS PSS DE LA MARNE**

Le territoire communal situé à l'Ouest du lit de la Marne est soumis au risque d'inondation engendrant des contraintes en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Dans le cadre du PSS il y a lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R123.18 du code de l'urbanisme.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones:
Zone A : zone de grand écoulement des crues
Zone B : zone d'expansion des crues

Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elle ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

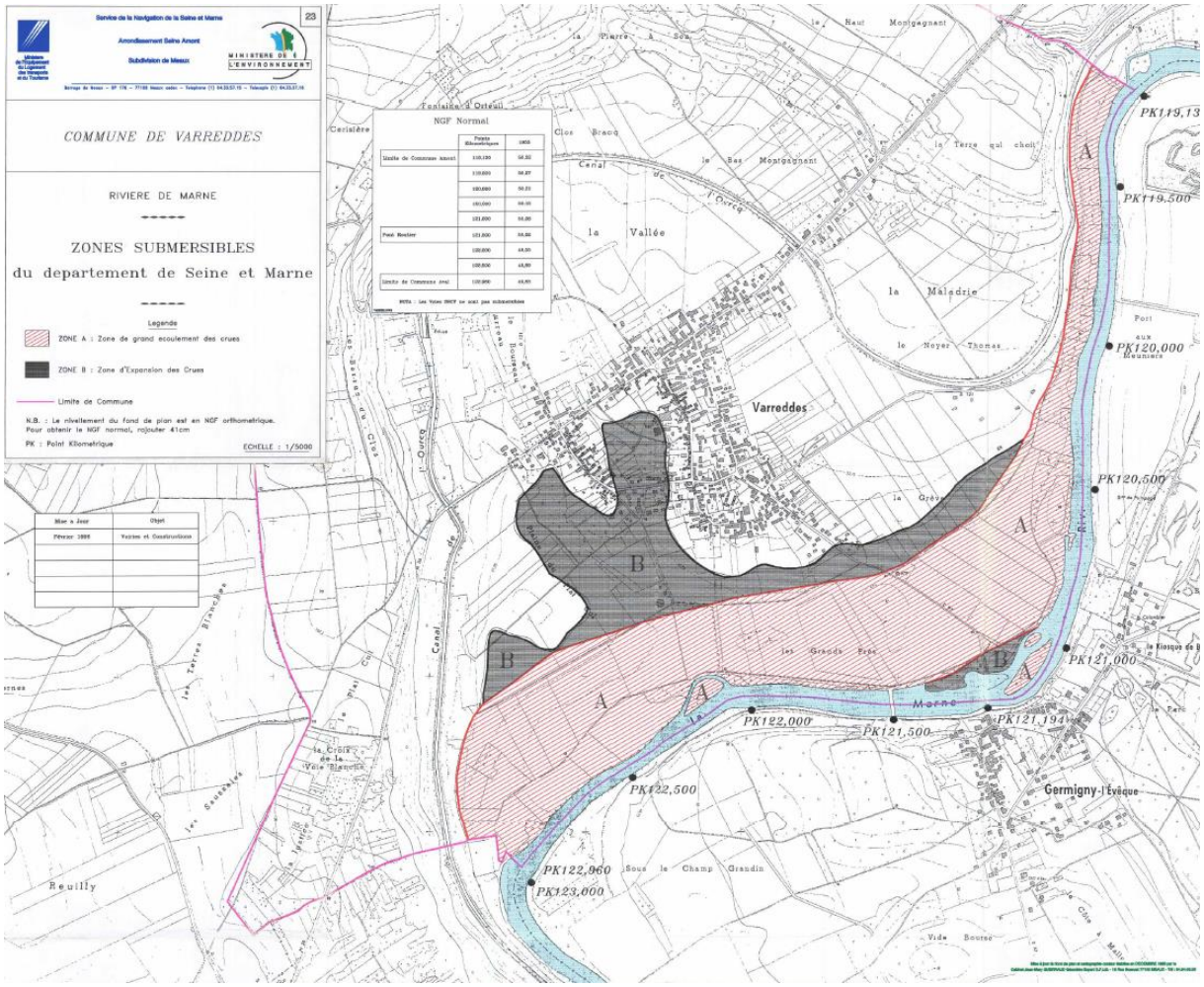
Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence

Dans les secteurs urbanisés de ces zones, les constructions doivent respecter les prescriptions définies ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes

I.2.1.7 **LES RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES**

Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation ***«par remontée de nappe»***. Les nappes phréatiques dites « libres » ne sont pas séparée du sol par une couche imperméable. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.
C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«étiage». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

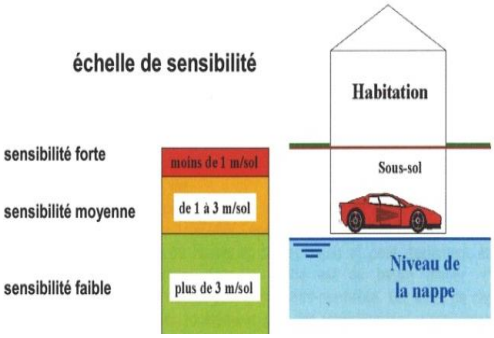
Conséquences à redouter

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves,
- Fissuration d'immeubles,
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- Dommages aux réseaux routiers et aux chemins de fer,
- Remontées de canalisations enterrées,
- Désordre aux ouvrages de génie civil après l'inondation,
- Pollution,
- Effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant.

La sensibilité est approchée sous forme de classes de valeur :

- la sensibilité est considérée comme élevée ou forte lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est inférieure à 1 mètres,
- la sensibilité est considérée comme moyenne lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est comprise entre 1 et 3 mètres,
- la sensibilité est considérée comme faible lorsque l'épaisseur de la zone non saturée est inférieure à 3 mètres.



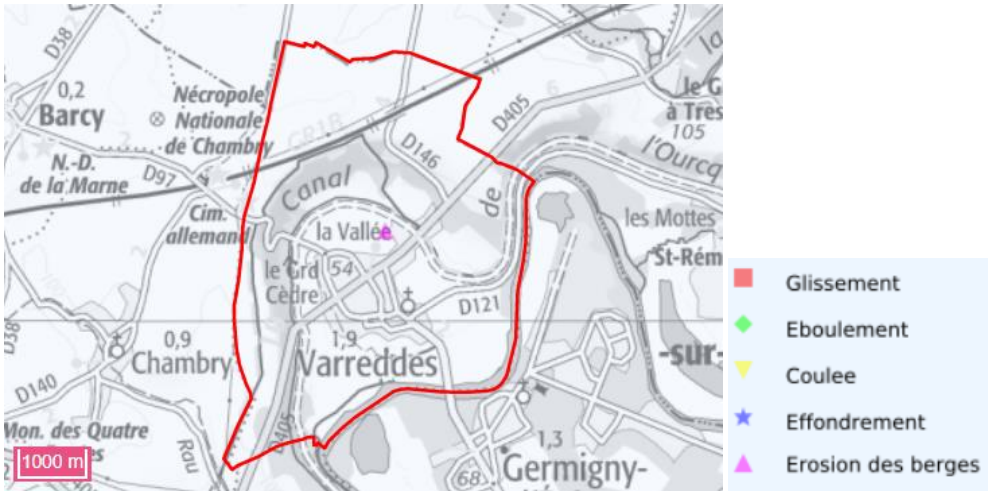
La carte ci-dessous nous montre la répartition des entités hydrogéologiques affleurantes de remontée de nappes sur la commune de Varreddes.


Unité aquifère
Unité semi-perméable
Unité imperméable
Sans objet
Inconnu

I.2.1.8 **LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il s'inscrit dans le cadre des processus généraux d'érosion mais peut être favorisé, voire provoqué, par certaines activités anthropiques.

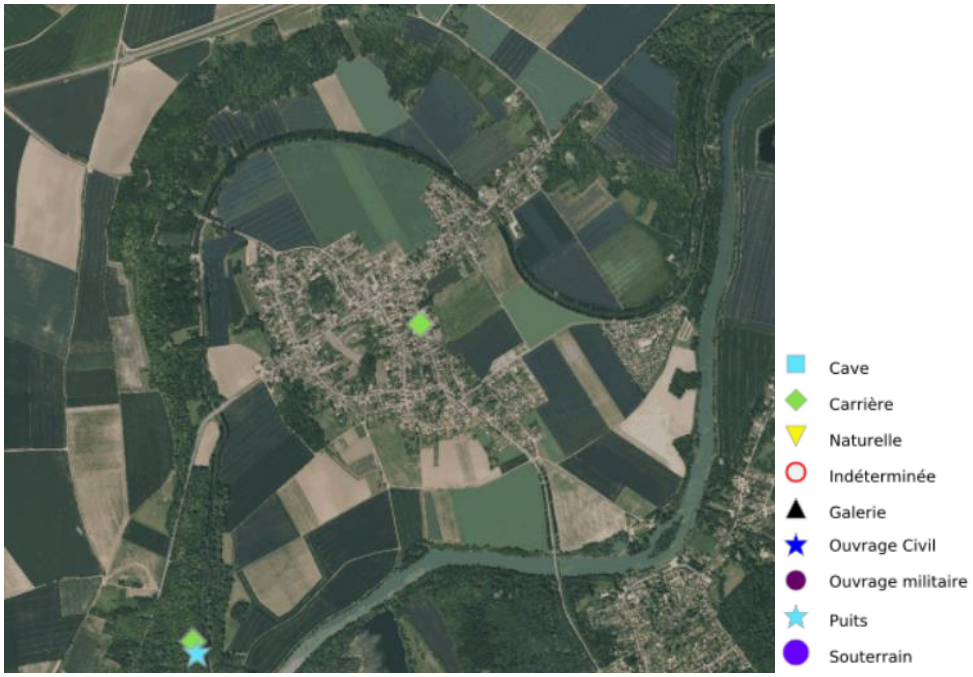
Une seule catastrophe naturelle concernant les mouvements de terrain sur le territoire de VARREDDES, il s'agit d'une érosion des berges.



I.2.1.9 **LES RISQUES AUX CAVITES SOUTERRAINES**

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

La carte représente les cavités présentes sur Varreddes. La commune compte 3 cavités souterraines dont deux liées à des carrières et une liée à un puit.

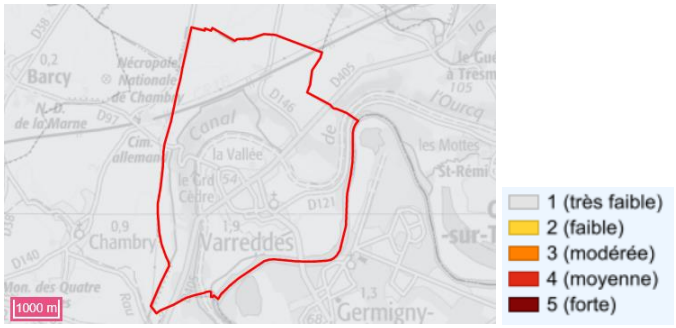


I.2.1.10 **LES RISQUES LIES AUX SEISMES**

La FRANCE dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité très faible (1) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- quatre zones de sismicité faible (2), modérée (3), moyenne (4) et forte (5), où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

La commune de VARREDDES est en zone de sismicité très faible niveau 1 qui n'impose aucune exigence sur le bâti, quel que soit sa catégorie d'importance.



I.2.1.11 **LES RISQUES LIES A L'EXPOSITION DU RADON**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



La commune de Varreddes est classée en potentiel de catégorie 1 aux risques liés à l'exposition du radon.

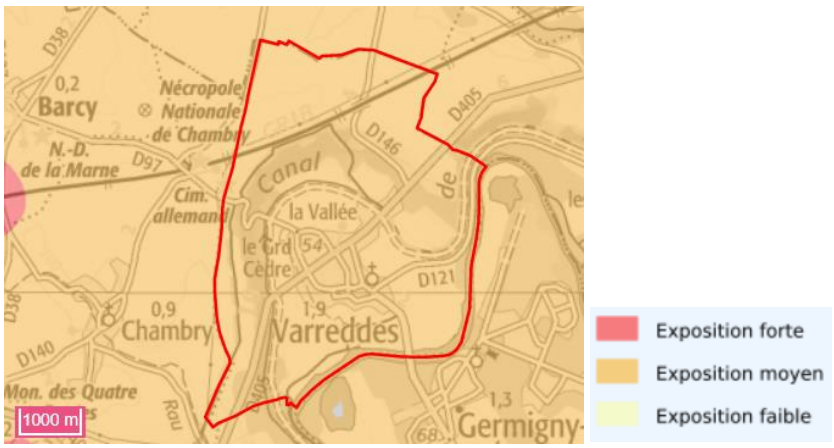
I.2.1.12 **LES RISQUES LIES AUX RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Lors des longues périodes de sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

Les aléas sont moyens sur l'ensemble du territoire communal.



Du fait d'un classement exposition moyenne, la loi impose la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposée.

I.2.1.13 **LES RISQUES LIES A LA POLLUTION DES SOLS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS**

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes.

Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

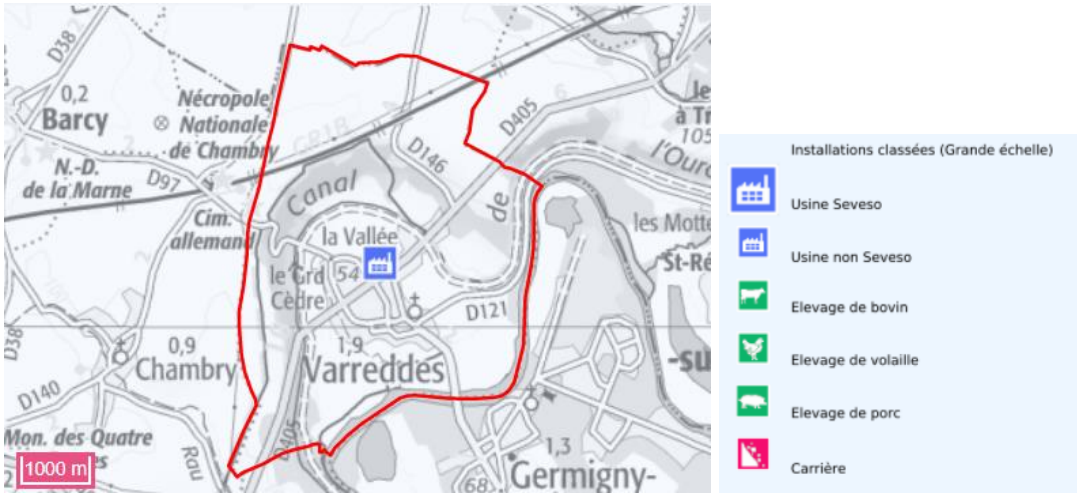
Sur la carte ci-dessous, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations sur Varreddes. La commune est concernée par 9 sites potentiellement pollués (BASIAS).



I.2.1.14 **LES RISQUES LIES AUX INSTALLATIONS INDUSTRIELLES**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes sur Varreddes.



Sur Varreddes il s'agit d'une usine non Seveso aujourd'hui l'activité est terminée. Il s'agissait de l'ancienne conserverie.

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
SAPAR (ex AUGE ex SANTUNIONE)	77910	VARREDDES	Inconnu	Non Seveso

I.2.1.15 **LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE MATIERES DANGEREUSES**

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte ci-dessous représente les implantations présentes sur Varreddes. La commune est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz (Servitudes I1 et I3).



E. QUATRIEME PARTIE : LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT AU PLU

La commune de Varreddes n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial, par conséquent la commune doit être compatible et prendre en compte des programmes.

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) :

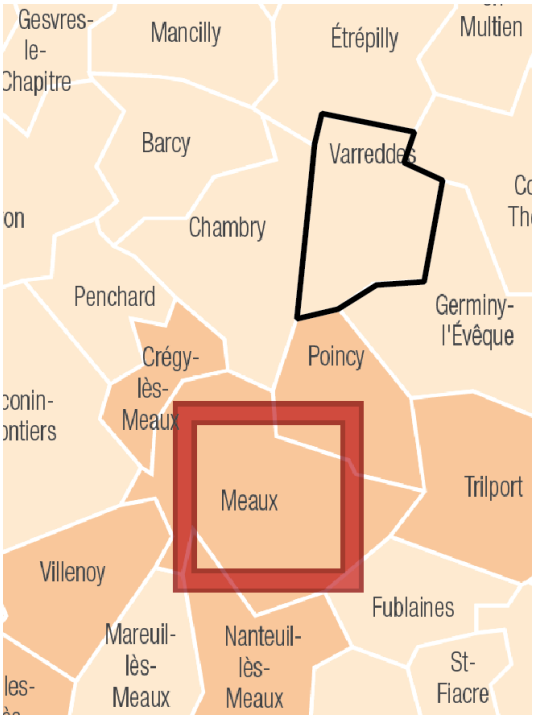
Le Plan Local d'Urbanisme de VARREDDES doit être compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.



E.I. LE SDRIF2030 ET SES OBJECTIFS

Le territoire de VARREDDES est couvert par le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE approuvé le 27/12/2013, qui est le document supra communal de référence avec lequel le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible, à l'horizon 2030. La commune de Varreddes est classée en « village, bourg et hameau »



E.I.1.LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF

Les Orientations Règlementaires et la Carte de Destination des différentes parties du territoire du SDRIF 2030, approuvé le 27/12/2013, sont déclinées autour des piliers suivants :

1-Relier et structurer,
2-Polariser et équilibrer,
3-Préserver et valoriser.

La présente analyse du SDRIF porte principalement sur les deux derniers piliers.

E.I.2.POLARISER ET EQUILIBRER

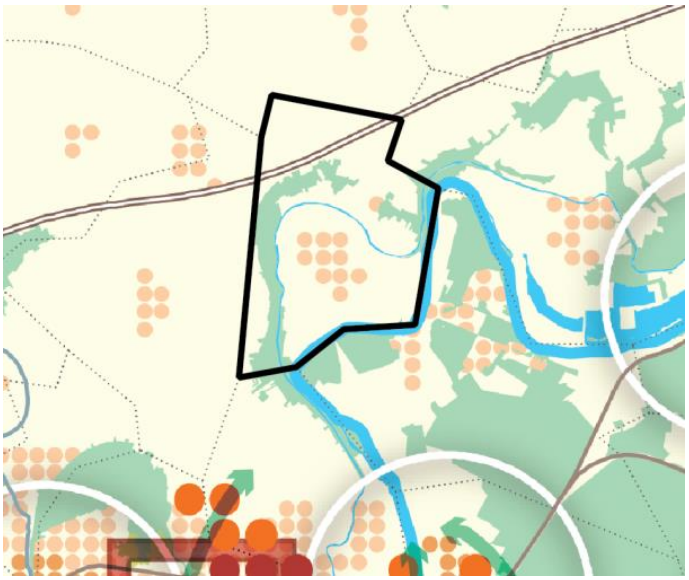
La commune de Varreddes est située dans la région ILE-DE-FRANCE au NORD du département de la SEINE-ET-MARNE dans l'arrondissement de MEAUX et dans le canton de CLAYE-SOUILLY.

Sur le territoire de VARREDDES comme sur les autres commune, le SDRIF prescrit des orientations communes telles que :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ;
- La densification des espaces déjà urbanisés ;
- L'accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emploi.

La carte de destination des sols du SDRIF définit sur le territoire de Varreddes, 11 pastilles d'urbanisation à optimiser, dont 10 localisées au Sud du Canal de l'OURCQ et 1 localisée au Nord du Canal de l'OURCQ.

Obligation du SDRIF : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU de VARREDDES devra permettre d'accueillir dans le tissu urbain existant, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat.



I.2.1.1 **CALCUL DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE UTILISE (SDRIF) 2013**

La densité humaine de référence en 2013 est de **24,8 personnes par hectare**.
(1884 habitants +288 emplois + 31 résidents EPHAD)/ 88.66 hectares= 24.8 personnes par hectare.

I.2.1.2 **CALCUL D'UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 10% DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE**

La densité humaine de référence plus 10% est de **27.3 personnes par hectare**.
24.8 + ((24.8 personnes par hectare X 10)/100)

Par conséquent, une augmentation de la densité humaine (27.3 pers/ha) soit une augmentation de 2.5 pers/ha sur 88.66 hectares soit 222 personnes environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de **222 habitants** ou emplois au minimum sur son territoire en densification.

Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc organiser l'accueil de 222 habitants, résidents ou emplois au minimum sur son territoire de 2013 à 2030.

I.2.1.3 **CALCUL DE LA DENSITE D'HABITAT DE REFERENCE UTILISE (SDRIF) 2013**

En prenant en compte la présence de 812 logements sur le territoire de VARREDDES au recensement de 2014 dans une superficie urbanisée de référence de 88.66 hectares, la densité d'habitat de référence en 2014 est de **9.1 logements par hectare**.
(812 logements)/ 88.66 hectares= 9.1 logements par hectare.
.

I.2.1.4 **CALCUL D'UNE AUGMENTATION MINIMALE DE 10% DE LA DENSITE D'HABITAT DE REFERENCE**

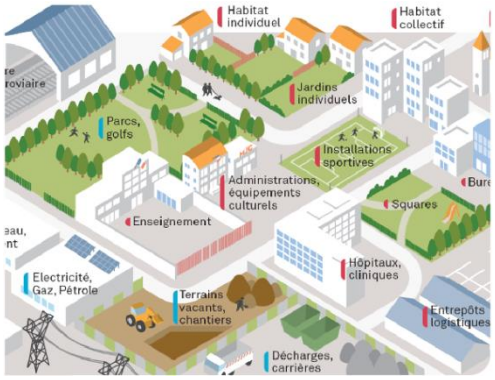
La densité d'habitat de référence plus 10% est **de 10 logements par hectare**.
9.1 + ((9.1 logements par hectare X 10)/100)

Par conséquent, une augmentation de la densité d'habitat (10 lgt/ha) soit une augmentation de 0.9 lgts /ha sur 88.66 hectares soit 80 logements environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de 80 logements au minimum sur son territoire en densification.

Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc permettre l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondant à l'accueil de 80 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

I.2.1.5 **LES ESPACES URBANISÉS**

Les nouveaux espaces d'urbanisation sont calculés sur la base de la superficie des espaces urbanisés identifiés au 27/12/2013 (date d'approbation du SDRIF) sur le territoire de VARREDDES.



Selon la définition décrite dans le SDRIF, doivent être exclus de la superficie des espaces urbanisés de référence :

- les espaces agricoles, boisés naturels et en eau,
- les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national,
- les espaces à dominante imperméabilisée,
- les espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains»

Sur la base d'une ortho photo de 2013 (IGN) du territoire de VARREDDES, le Cabinet GREUZAT a délimité précisément les surfaces urbanisées à prendre en compte dans le calcul.
L'identification de ces surfaces a été faite selon la lecture de l'occupation actuelle du sol, en dehors de tout zonage d'urbanisme ou contraintes cadastrales.

Avec une superficie urbanisée de référence de 88.66 hectares, le potentiel d'extension de 5% permis par le SDRIF pour les « villages, bourgs et hameaux » à l'horizon 2030 sur le centre bourg de VARREDDES est donc au maximum de **4.4 hectares**.

SUPERFICIE URBANISEE DE REFERENCE

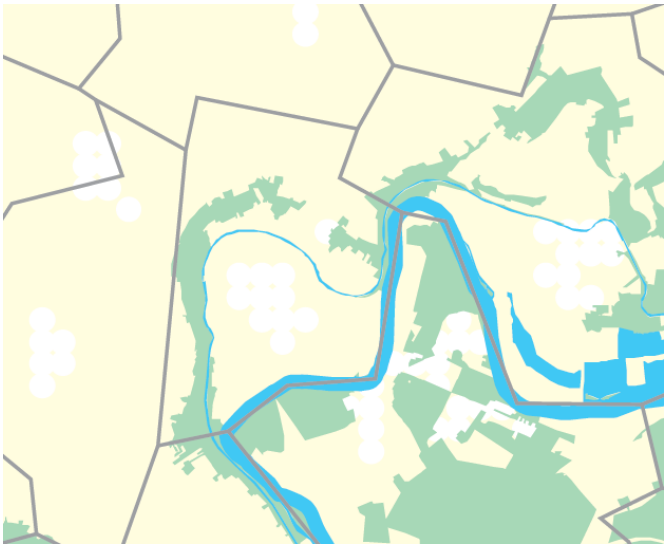


Carte de la superficie urbanisée du SDRIF au 27 décembre 2013.

E.I.3.**PRESERVER ET VALORISER**

I.3.1.1 **LES ESPACES AGRICOLES**

La carte de destination des sols du SDRIF définit principalement des espaces agricoles et naturels sur le territoire de Varreddes.



Hormis les extensions permises cartographiées ou non cartographiées, les captages, les installations de stockage et de collecte des produits agricoles, les espaces agricoles ne doivent recevoir que :

- les installations nécessaires à l'exploitation agricole

I.3.1.2 **LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS**

La carte de destination des sols du SDRIF définit des espaces boisés et des espaces naturels sur le territoire de VARREDDES sur la partie nord le long du canal de l'Ourcq.

Ces espaces couvrent le coteau au nord du territoire. Ils devront être préservés au travers le zonage du PLU ainsi que le règlement, conformément aux dispositions du SDRIF 2030.

E.I.4.**LES CONCLUSIONS DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF 2030**

Sur le territoire de VARREDDES à l'horizon 2030, le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE :

- **Recommande une densification de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat au sein du tissu urbain, soit 222 personnes supplémentaires et 80 logements en densification,**
- **permet une extension du tissu urbain de 5% soit un équivalent de 4.4 ha,**
- **prescrit la préservation des espaces agricoles et des espaces boisés.**

E.II. **LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)**

Le territoire de VARREDDES est couvert par un **P**lan de **D**éplacement **U**rbain D'**I**LE DE **F**RANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

La manière dont la ville est organisée et structurée est un des déterminants majeurs des besoins et des pratiques de déplacement. Agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement est la condition préalable pour permettre une mobilité durable.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

L'usage des transports collectifs doit continuer à croître massivement dans les dix années à venir. Il est nécessaire de les conforter là où leur usage est déjà important et de les développer là où ils manquent. Rendre les transports collectifs plus attractifs, c'est aussi renforcer la qualité du service offert.

Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

La marche est un chaînon de tous les déplacements ; pourtant, sa pratique n'est pas toujours aisée : cheminements difficilement praticables, coupures urbaines, cohabitation difficile avec la circulation générale découragent trop fréquemment le piéton. Bien souvent oubliée dans les politiques de déplacements, la marche est bien un mode de déplacement à part entière.

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Sa pratique était tombée en désuétude en Île-de-France comme dans beaucoup d'autres villes françaises. Aujourd'hui, le vélo possède un fort potentiel de développement à condition de mettre en œuvre les conditions nécessaires à son essor.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Pour réduire l'usage des modes individuels motorisés, voiture et deux-roues motorisés, l'amélioration des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs) est un paramètre essentiel. En parallèle, il est également nécessaire d'utiliser les leviers possibles de régulation de l'usage des modes individuels motorisés, tels que le stationnement, et d'encourager les usages partagés de la voiture.

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale, c'est l'ensemble de la chaîne de déplacement qui doit être rendue accessible, voirie et transports collectifs.

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du plan.

Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Chacun doit prendre conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement et sur le système de transport. L'objectif de ce défi est de favoriser cette prise de conscience par tous les Franciliens et d'éclairer leurs choix

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

E.III. **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)**

La commune de VARREDDES adhère à la Communauté d'agglomération du PAYS DE MEAUX qui ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé.

En cas d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune aura un délai de 3 ans pour mettre son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en comptabilité avec ce dernier.

En l'absence d'un PLH exécutoire, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs en matière de logements et d'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017. Les principaux enjeux du SRHH :

-Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
-Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
-Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
-Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
-Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

E.IV. **LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)**

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 qui a également donné un avis sur le programme de mesures. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1er décembre 2015. Par décision du Tribunal Administratif de Paris, en date du 19 décembre 2018, l'arrêté du 1er décembre 2015 arrêtant le PDM 2016-2021 a été annulé.
Le tribunal administratif a demandé la remise en application du précédent SDAGE. Est donc étudiée la compatibilité du projet avec le SDAGE 2010-2015, qui avait été approuvé le 29 octobre 2009.

Approuvé le 29 octobre 2009, le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixe entre autre, pour la période 2010-2015, les objectifs suivants :

- les objectifs de qualité des eaux souterraines ;
- les objectifs de quantité des eaux souterraines ;
- les objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- les objectifs de quantité des eaux de surface

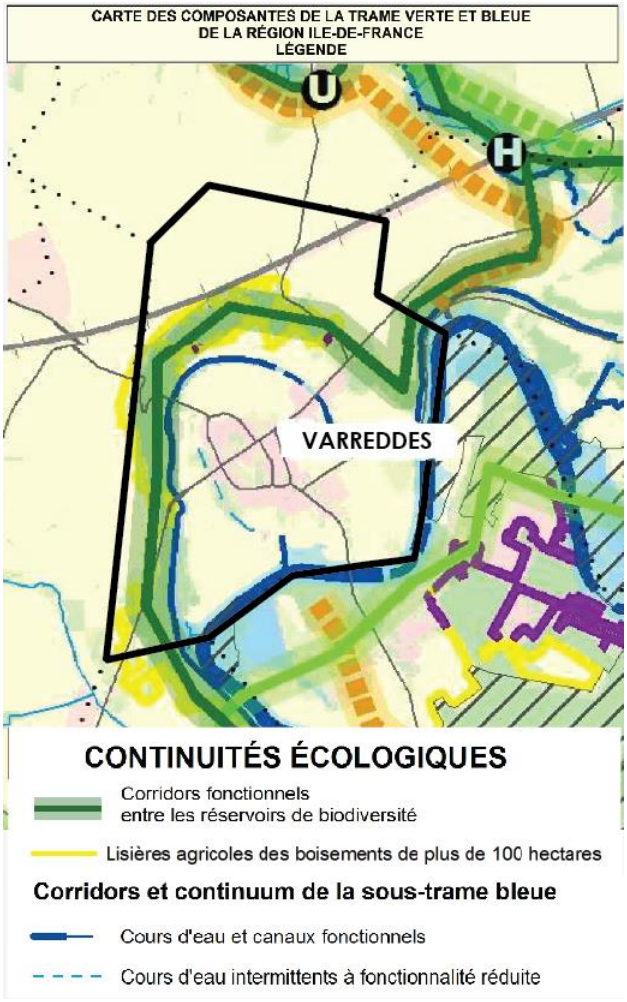
L'étude sa réalise en conformité avec le SDAGE 2009/2015 car le SDAGE 2016/2021 est devenu caduc.

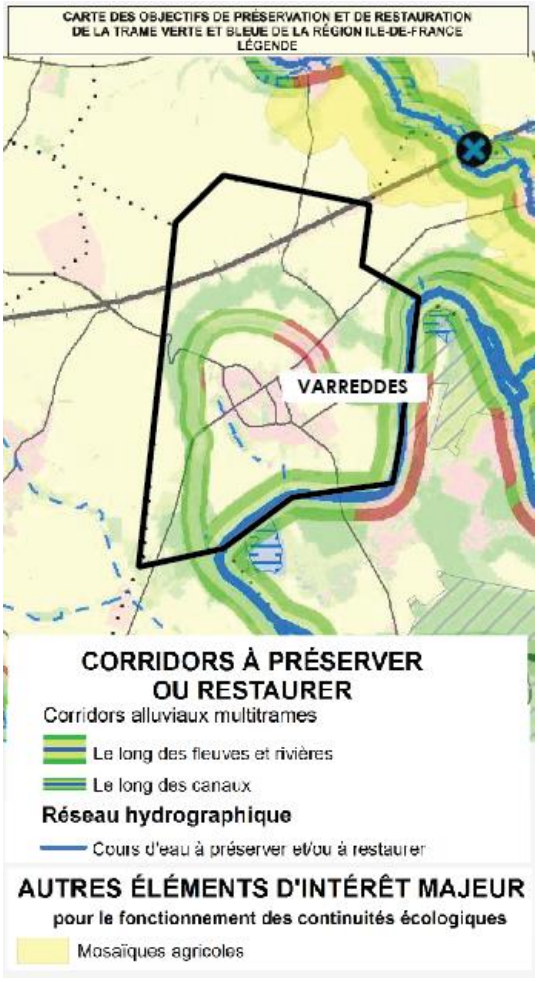
E.V. **LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)**

Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique (SRCE) adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013.

- sur la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue :
  - un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité, situés à Poincy (au Sud) et à Congis-sur-Thérouanne (à l'Est)
  - des lisières de protection des boisements qui cernent le Nord du Canal de l'OURCQ,
  - un cours d'eau (la MARNE) et un canal (canal de l'OURCQ) fonctionnels
  - un cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite (le ru du CREUX).

- sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue identifiés sont :
  - des corridors alluviaux multitrames à préserver ou à restaurer, correspondant au Canal de l'OURCQ et à la MARNE,
  - un corridor alluvial multitrame en milieu urbain à restaurer, correspondant à la traversée du canal en milieu urbain,
  - un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer, correspondant à la MARNE.





Le présent PLU devra définir les conditions permettant la préservation des corridors définis sur la carte ci-jointe et des ressources naturelles liées à la biodiversité locale.

E.VI. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

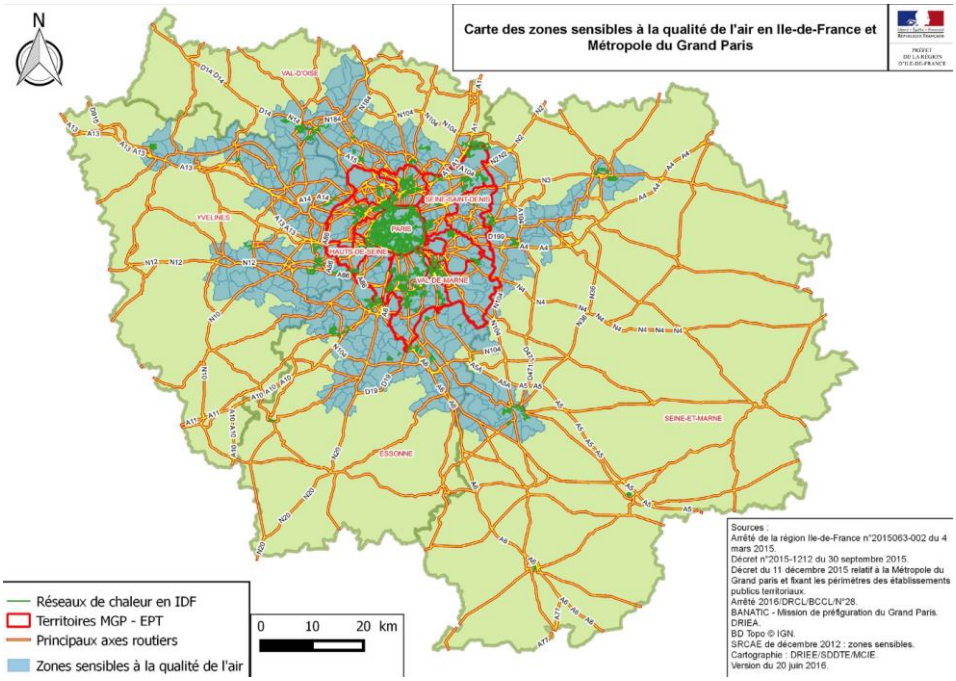
Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

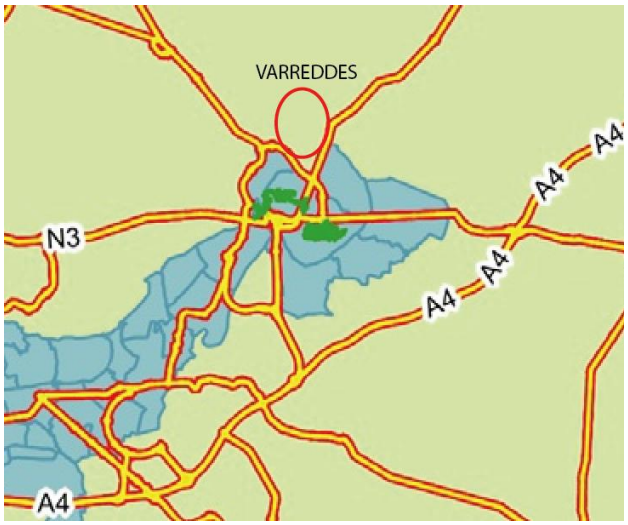
Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Varreddes n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.





E.VII. **LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

4 grands objectifs pour le bassin déclinés en 63 dispositions.

Objectif 1 Réduire la vulnérabilité des territoires

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

Objectif 2 Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

Objectif 3 Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

Objectif 4 Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

E.VIII. **SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES**

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, un Schéma Régional des Carrières est en cours d'élaboration en Île-de-France. Celui-ci devait être adopté courant 2020. Des groupes de travail se sont réunis entre mars et octobre 2019 (Comité technique, GT Besoins, GT Ressources, GT Impacts environnementaux et GT Approvisionnement. A ce jour, aucune information complémentaire n'est diffusée.

E.IX. **SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES 2014-2020**

Le Schéma Départemental des Carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.

Le schéma départemental des carrières constitue un instrument d'aide à la décision du préfet dans l'autorisation d'exploitations de carrière.

Le SDC prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Un schéma départemental des carrières présente :

- Une analyse de la situation existante ;
- Un inventaire des ressources connues en matériaux de carrières ;
- Une évaluation des besoins locaux en matériaux dans les années à venir ;
- Les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre dans les modes d'approvisionnement de matériaux ;
- Un examen des modalités de transport des matériaux de carrières et les orientations à privilégier ;
- Les zones à protéger ;
- Les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement.

Selon le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne : « Le gypse présent dans la Région parisienne constitue la principale ressource en gypse de France. Bien qu'une très grande partie de cette ressource soit stérilisée par l'urbanisation et les grandes infrastructures on considère que celle restant encore accessible représente les 2/3 des ressources nationales en gypse. Le SDRIF conscient de l'importance que représente le gypse de l'Ile-de-France l'a classé ressource d'intérêt national. »

Le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne précise les objectifs stratégiques pour les 10 ans à venir ainsi que les orientations prioritaires.

« Les autorisations de carrières ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les objectifs du schéma départemental des carrières et les orientations prioritaires qui en découlent. »
Il est notamment important de préciser l'objectif suivant :

- Objectif stratégique n°1bis : Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale ;
- Objectif stratégique n°4 : Intensifier l'effort environnemental des carrières.

On distingue trois catégories :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Dans le Schéma Départemental des Carrières révisé, la carrière de Varreddes n'est pas concernée par la présence d'une carrière autorisée, abandonnée ou autre.



E.X. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison.
La commune est concernée par un Plan Pluriannuel régional de développement forestier D'ILE-DE-FRANCE (PPRDF) approuvé le 07/12/2012 qui couvre la période 2012-2016.

E.XI. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'imposent au territoire de VARREDDES se caractérisent par :

- **un SDRIF approuvé le 23/12/2013,**
- **un PDUIF approuvé le 19/06/2014,**
- **un SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE, approuvé le 17/12/2009,**
- **un SRCE adopté par le Préfet de Région le 21/10/ 2013,**
- **un SRCAE approuvé le 23/11/2012,**
- **un PGRI Bassin Seine Normandie**
- **un PEB adopté le 03/04/2007**
- **un Schéma régional des carrières**
- **un schéma départemental des carrières**
- **un schéma départemental d'accès à la ressource forestière**

Mairie de VARREDDES
53 bis rue Victor Clairet
77 910 VARREDDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDDES
1- RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 2



cabinet GREUZAT

40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 135

F.I. **LE PROJET COMMUNAL 136**

F.II. **RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE 136**

F.III. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE 137

F.IV. **VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE 137**

F.V. **FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE 138**

F.VI. **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS 139**

F.VII. **ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME 139**

F.VIII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 140

G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 141

G.I. **OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET 143**

G.I.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 143**

G.I.2. **LA PROGRAMMATION 143**

G.I.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 143**

G.I.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET 144**

G.II. **OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE 146**

G.II.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 146**

G.II.2. **LA PROGRAMMATION 146**

G.II.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 146**

G.II.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE 147**

G.III. **OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES 149**

G.III.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 149**

G.III.2. **LA PROGRAMMATION 149**

G.III.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 149**

G.III.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES 150**

G.IV. **OAP 4 : CAMPING 152**

G.IV.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 152**

G.IV.2. **LA PROGRAMMATION 152**

G.IV.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 152**

G.IV.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 CAMPING 152**

G.V. **SYNTHESE DES OAP 154**

H. SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE 155

H.I. **LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES 156**

H.I.1. **LA ZONE URBAINE 156**

H.I.2. **LA ZONE NATURELLE N 160**

H.I.3. **LA ZONE AGRICOLE A 163**

H.I.4. **LA ZONE A URBANISER 1AU 165**

H.I.5. **LA ZONE A URBANISER FUTURE 2AU 166**

H.II. **LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES** **167**
H.II.1. **LES EMPLACEMENTS RESERVES** **167**
H.II.2. **LES ESPACES BOISES CLASSES** **168**
H.II.3. **LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE** **169**
H.II.4. **LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES** **172**
I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES **173**
I.I.1. **LA METHODOLOGIE** **174**
I.I.2. **LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES** **175**
I.I.3. **LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER** **180**
I.I.4. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE** **182**
I.I.5. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE** **183**
J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX184
J.I. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 du CU)** **186**
J.I.1. **LE PROJET COMMUNAL** **186**
J.I.2. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)187**
J.I.3. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE** **187**
J.I.4. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS** **194**
J.I.5. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT** **196**
J.I.6. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES** **197**
J.I.7. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE** **199**
J.I.8. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE** **200**
J.I.9. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE** **200**
J.I.10. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX.** **200**
J.I.11. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES** **200**
J.I.12. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI)** **201**
J.I.13. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)** **202**
J.I.14. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)** **204**
J.II. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU)** **205**
J.II.1. **LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE** **205**
J.II.2. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)** **205**
J.II.3. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)** **205**
J.II.4. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS** **206**

J.II.5. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SRC) 206**

J.II.6. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE..... 206**

J.II.7. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG) 206**

DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 207

LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE..... 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION.. 208

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES 209

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION..... 209

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL..... 209

F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

F.I. **LE PROJET COMMUNAL**

La commune souhaite 2100 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% entre 2013 et 2030. 2013 étant la date d'approbation du SDRIF.

Hypothèse avec 0,6% de croissance annuelle :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nombre d'habitants	1884	1896	1909	1921	1933	1946	1959	1971	1984	1997	2010	2023	2036	2050	2063	2076	2090	2103

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 à 0.60% de croissance annuelle	219
Taille des ménages en 2030	2.27
Nombre de construction supplémentaires pour une croissance annuelle de 0.60%	96

Point morts entre 2013 et 2030	119

Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance)	215

Au total la commune de Varreddes devra prévoir environ 215 nouveaux logements au sein de son tissu urbain (Densification/Extension) afin de permettre une croissance de 0,6% annuelle soit environ 220 habitants supplémentaires par rapport à 2013 date d'approbation du SDRIF.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de VARREDDES s'organise selon les 7 objectifs suivants :

F.II. **RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE**

Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique ;

La commune souhaite en appuie avec le département que l'ensemble des administrés puissent bénéficier d'une bonne couverture internet.

Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village ;

La commune souhaite maintenir les aires de jeux et intégrer dans ses projets de développement des espaces verts avec la possibilité d'intégrer des structures de pleine air (agrès, balançoire et autres) afin de maintenir cette offre pour les jeunes.

Permettre l'extension de la Mairie avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite ;

La commune de Varreddes se voit dans l'obligation à terme de faire des travaux d'agrandissement de la mairie, aujourd'hui trop petite. La population croissante, le nombre d'administré venant prendre des informations à la mairie est de plus en plus important. Afin de les accueillir dans de bonnes conditions, et permettre l'accessibilité à tous la mairie souhaite le renforcement de cet équipement par la création d'une extension.

Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier.

La commune souhaite que le patrimoine architectural du centre-bourg soit harmonisé, pour cela la commune souhaite la création d'un règlement adapté aux zones urbaines.

Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques.

La commune à une volonté de réduire la consommation énergétique sur son territoire. Pour cela elle souhaite densifier les nouvelles opérations et permet dans son règlement l'utilisation de matériaux non énergivores. Les panneaux photovoltaïques, le bois, et autres éléments pourront être utilisés. La commune souhaite également préserver les liaisons douces afin de réduire les trajets en voiture pour se rendre sur les équipements communaux.

F.III. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE

La commune souhaite accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par Seine et Marne numérique et la Communauté d'agglomération.

La commune de Varreddes souhaite permettre le développement des réseaux d'énergie afin d'apporter une nouvelle offre et limiter l'utilisation d'énergie fossile.

La commune de Varreddes souhaite favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,

F.IV. VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE

Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre leurs extensions dans la limite de 4.4 hectares à l'horizon 2030 ;

La commune fait fasse depuis quelques années à une pression foncière très importante. La commune a fortement densifié son territoire et depuis quelques années, de très nombreuses divisions de terrain sont effectuées. La commune n'ayant plus d'espace pour pouvoir accueillir une nouvelle population prévoit dans son PLU des zones d'urbanisation. Trois zones de développement de l'habitat sont prévues dont deux zones en extension urbaine sur 2,36 hectares et une zone d'extension de 2,1 hectares pour l'extension du camping. La commune utilise les 4,4 hectares d'extension possible du SDRIF sur son territoire.

Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles ;

Tout au long de l'élaboration du PLU, la commune a concerté le monde agricole. Actuellement 5 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire. La volonté communale est de pérenniser l'activité agricole par l'élaboration d'un règlement adapté, par le maintien des circulations agricoles et par une gestion de moindre impact des zones de développement d'habitat sur les terres agricoles.

Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes ;

La commune possède un massif boisé important, les coteaux le long du canal de l'Ourcq. Ceux-ci sont protégés dans le cadre du PLU, avec une prescription forte en Espace Boisé Classé. La volonté communale est de maintenir ces espaces afin de garder le caractère rural du village.

Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal ;

La commune est concernée par les corridors alluviaux de la Marne et du Canal de l'Ourcq repérés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La volonté communale est de maintenir ces corridors, gage d'attractivité, de maintien de la biodiversité.

Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;

L'élaboration du PLU a pris en compte le PSS de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population. Le règlement du PLU est adapté et en cas de projet dans une zone d'expansion des crues A ou B, le projet devra se conformer au règlement du PSS.

Prendre en compte les zones humides avérées ;

La commune de Varreddes souhaite protéger les zones humides avérées sur son territoire. La DRIEE Ile de France a établi un zonage des zones humides avec différentes classes de probabilité. La commune prévoit des projets en dehors des zones humides avérées. Le règlement du PLU est adapté afin de ne pas venir dénaturer ou supprimer une zone humide avérée.

Préserver et valoriser les espaces naturels ;

La commune de Varreddes souhaite maintenir le caractère rural du village et maintenir les éléments qui concourent au bon vivre sur le territoire. Les espace naturels qui façonnent la commune sont repérés et maintenus, des prescriptions en espace boisés classés ou autres sont intégrés afin d'éviter leur destruction.

Restaurer le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'OURCQ et de la RD405.

Une volonté communale est de pouvoir restaurer le corridor alluvial du canal de l'Ourcq au croisement de la RD405. Aujourd'hui l'entrée de village se réalise par cette voie et n'est pas qualitatif d'un point de vue sécuritaire.

F.V. **FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE**

Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant ;

Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg ;

Maintenir et faciliter l'implantation de structures de services médical ou paramédical ;

La commune de Varreddes compte quelques services et commerces, services médical ou paramédical, artisans sur son territoire et souhaite maintenir ces offres. La commune prévoit la possibilité dans son règlement l'implantation de commerces et services et l'artisanat par un règlement et des prescriptions adaptées.

Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ.

Un camping est présent sur le territoire de Varreddes et depuis quelques années le camping voit sa clientèle de plus en plus nombreuse. Le territoire de Varreddes et ses alentours possède une offre touristique importante et souhaite pérenniser le camping existant en lui permettant de compléter ses besoins. Une extension est prévue du camping sur 2 hectares environ afin de lui permettre de faire perdurer son activité et compléter l'offre touristique de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

F.VI. **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS**

Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ;

La commune souhaite dans le cadre de ses futures opérations d'aménagements prévoir des voies permettant aux engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets de faire aisément circuler ou faire demi-tour. Le règlement impose également une largeur d'accès et une largeur de voirie en cas de projet afin de ne pas venir perturber la gestion des déchets et la sécurité des administrés.

Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage ;

La commune voit son nombre d'actifs aller travailler en dehors de Varreddes et par conséquent songe à la création d'un parking de co-voiturage. A ce jour l'emplacement n'est pas identifié mais le conseil municipal planche à la réalisation dans les prochaines années, permettant ainsi de mutualiser les moyens de transport limitant ainsi les nuisances et les émissions de gaz.

Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;

Depuis quelques années la commune travaille à la sécurisation de la chaussée et à l'accessibilité pour tous. Dans les projets, des voies douces sont prévus, des chemins existants sont protégés, et le règlement du PLU permet des travaux assurant une bonne mobilité pour tous.

Préserver les sentiers de promenades et de randonnés pédestres et/ou cycles.

La commune de Varreddes n'est pas concernée par des chemins inscrits au PDIPR, cependant de nombreux chemins, voies permettent de relier les quartiers entre eux, permettent aux habitants de se promener le long de la Marne, du Canal de l'Ourcq. Certaines voies sont protégées dans le cadre du PLU afin de ne pas venir les obstruer.

Créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg.

Dans le cadre du PLU et afin de sécuriser la voie entre le centre-bourg et le camping, la commune a mis en place un emplacement réservé afin de créer une connexion douce permettant aux visiteurs du camping de se déplacer vers le centre-bourg en toute sécurité.

F.VII. **ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME**

Favoriser l'accueil d'environ deux-cent habitants supplémentaires

La commune de Varreddes souhaite maintenir une croissance positive sur son territoire mais de façon plus raisonné. La commune subit une forte pression immobilière et connait de nombreuses constructions en densification de son tissu urbain. Afin d'avoir un projet conforme, la commune souhaite accueillir environ 220 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% de la poursuite de la croissance opérée entre 2009 et 2014. Avec une croissance annuelle de 0,6% on peut estimer que la commune de Varreddes atteindra 2100 habitants en 2030.

Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;

La commune de Varreddes possède un parc de logement ancien, et dans un souci d'économie énergétique le règlement du PLU permet la réhabilitation / rénovation du parc de logement afin d'aller dans l'objectif d'un urbanisme économe en ressource énergétique.

Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire.

Le territoire de Varreddes est majoritairement composé de grands logements type T5 ou +. Dans le cadre des nouvelles opérations et afin de maintenir une diversité d'habitat, la commune permet aux aménageurs des typologies d'habitats différentes dans le cadre de la réalisation des OAP, de petits logements et de grands logements permettront une rotation du parc, nécessaire aux maintien des personnes âgées et aux primo-accédant.

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.4 hectares à l'horizon 2030.

Dans le cadre de la conformité avec le SDRIF, le territoire de Varreddes ne peut dépasser une consommation d'espace de 4,4 hectares maximum en extension. La commune connait une croissance et une densification continue et ne bénéfice plus d'espace en extension pour permettre l'accueil de nouvelles familles. Après étude des potentialités restantes sur le territoire et de divisions parcellaires en cours, la commune a optée pour une ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en extension sur 2,36 hectares de consommation agricole. Afin de maintenir l'offre touristique et la compléter la commune souhaite ouvrir une zone de 2,1 hectares en extension du camping. La commune utilise le potentiel maximal autorisé par le SDRIF.

F.VIII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses en priorité et en permettant des extensions liées à l'habitat et à l'économie. La commune va consommer 4,4 ha d'espace agricole dont 2,1 ha pour l'extension du camping et 2,30 hectares pour de l'habitat en extension. Cette consommation permettra de répondre à la croissance annuelle de 0,6% pour atteindre environ 2100 habitants à l'horizon 2030.

G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de VARREDDES comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent :

- **OAP 1 secteur UBa rue Victor Clairet**
- **OAP 2 secteur 1AU rue Moreau Duchesne**
- **OAP 3 secteur 2AU chemin des Cardennes**
- **OAP 4 secteur Nc extension du camping**

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
2- La mixité fonctionnelle et sociale,
3- La qualité environnementale et prévention des risques,
4- Les besoins en matière de stationnement,
5- La desserte en transports en commune,
6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

G.I. **OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre la zone UBa.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.I.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Située en sortie du village, dans la continuité du tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre aujourd'hui un espace agricole. Sa situation, privilégiée, en centre-ville, à quelques mètres des commodités, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP1 totalise **0.86 hectare** en extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux. L'OAP devra respecter une densité de 16 logements par hectare.
Cette zone est classée en zone constructible dans le PLU opposable.

G.I.2. **LA PROGRAMMATION**

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP 1 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante :

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de lots	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	85%	16	**16**	
Collectif	15%	1	3	3 (100%)
TOTAL	100%	17	19	

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone UBa dans laquelle le secteur est situé.

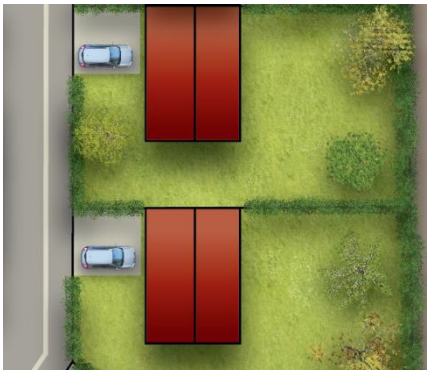
G.I.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace agricole.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
La hauteur des constructions est limitée :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les constructions d'habitat collectif:
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limites Sud Est de la zone.
Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les deux secteurs suivants:

- Un secteur d'habitat collectif implanté au centre de l'opération, cet habitat sera composé de 100% de logements sociaux
- Un secteur d'habitat individuel, décomposé en plusieurs lots, pouvant accueillir sur chacun une construction individuelle implantée en retrait de la voie de desserte, afin de permettre l'aménagement des stationnements non couverts à l'avant de jardins privatifs.

La mixité fonctionnelle et sociale.
Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :

- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle,
- l'habitat collectif, composé de logements sociaux.

La qualité environnementale et prévention des risques.
Située sur une zone agricole, dépourvue de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP 1 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.
Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.
La voie d'accès de l'OAP1, s'inscrit dans la continuité de la Rue VICTOR CLAIRET depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles et permet un bouclage au sein de l'opération.
La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP 1 à l'Est devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement au canal de l'Ourcq

L'entrée de l'OAP est située à 200 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

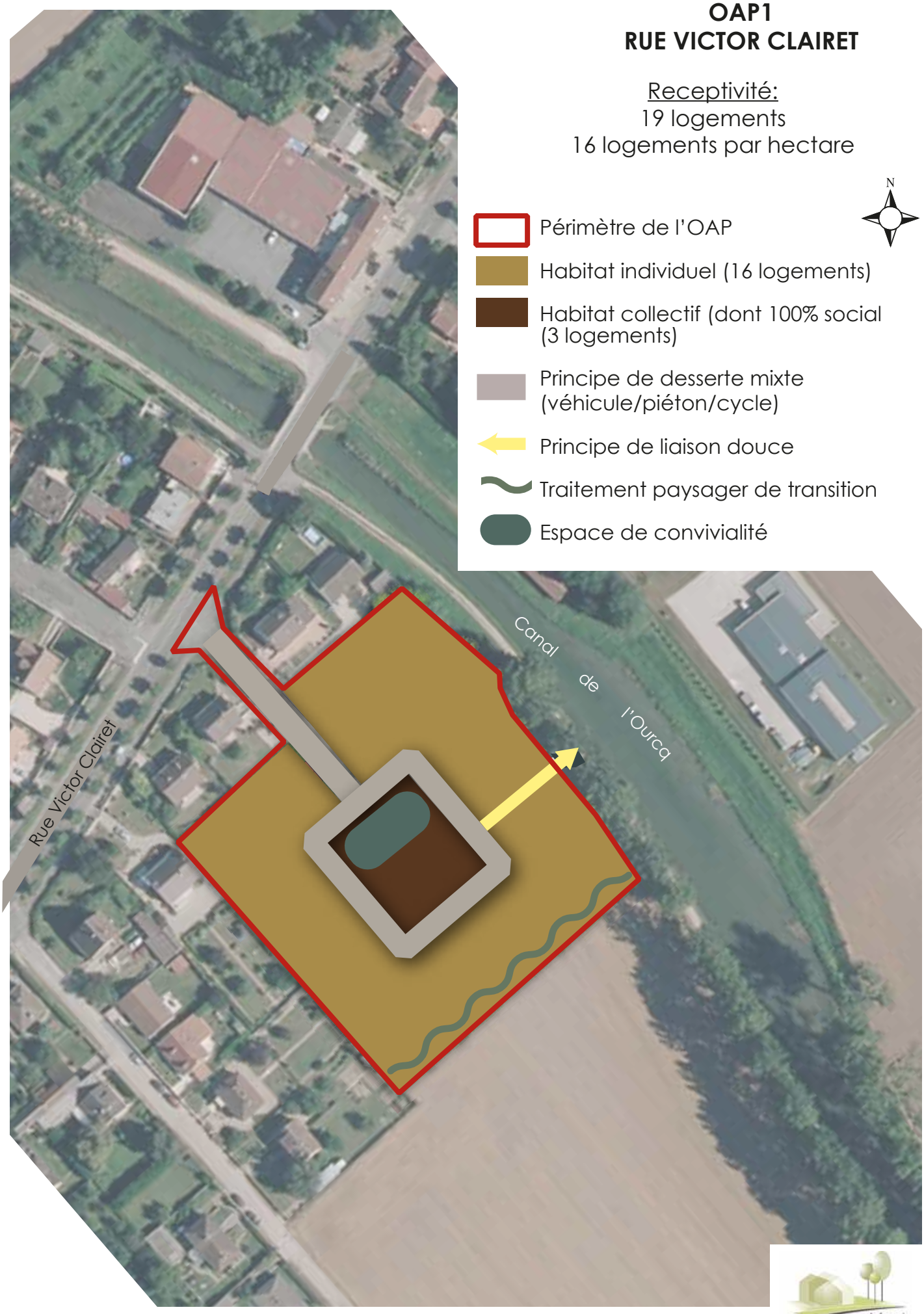
La desserte des terrains par les réseaux.
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue VCTOR CLAIRET, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

G.I.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET**

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP1
RUE VICTOR CLAIRET

<u>Receptivité:</u>
19 logements
16 logements par hectare



cabinet GREUZAT

G.II. **OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre la zone 1AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.II.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Située au centre du village, dans la continuité du tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre aujourd'hui un espace en friche, anciennement l'ancienne conserverie. Sa situation, privilégiée, en plein centre-ville, à quelques mètres des commodités, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP2 totalise **0.96 hectare** en densification du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

G.II.2. **LA PROGRAMMATION**

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP2 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité de 40 logements par hectare soit 38 logements total.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	100%	38	11 (30%)
Collectif			

Les dispositions édictées dans l'OAP 2 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

G.II.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace industriel en friche.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace industriel en friche.

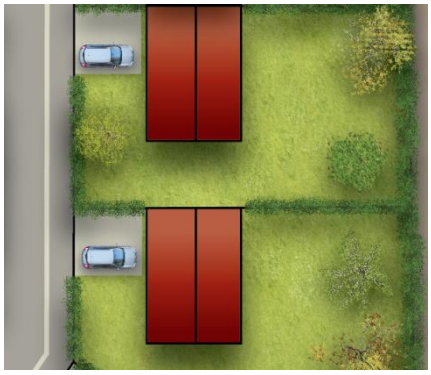
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

La hauteur des constructions est limitée :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.
Afin que l'Orientation d'Aménagement s'inscrive dans la continuité des aménagements paysagers des quartiers avoisinants, le schéma de principe mentionne un alignement d'arbres au sein du secteur, sur un axe Nord Sud.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les deux secteurs suivants:

- Un secteur implanté en limite Sud-Est de l'opération permettra d'accueillir les logements sociaux prévus sur l'opération (30%) soit 11 logements.

- Un secteur d'habitat individuel ou collectifs, décomposé en plusieurs lots, pouvant accueillir sur chacun une construction individuelle ou collective implantée en retrait de la voie de desserte, afin de permettre l'aménagement des stationnements non couverts à l'avant de jardins privatifs.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :
- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle, logements collectifs
- l'habitat social, de type logements collectifs et locatifs.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Située sur une friche, dépourvue de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP2 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités :
- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

La voie d'accès de l'OAP2, s'inscrit dans la continuité de la Rue MOREAU DUCHESNE depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles/collectives et permet un bouclage sur la rue du Coteret
La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP 2 d'Est en Ouest et du Nord vers le Sud, devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement à la rue Moreau Duchesne et rue des Coteret.

L'entrée de l'OAP2 est située à 200 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue Rue MOREAU DUCHESNE, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

G.II.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE**

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP2
RUE MOREAU DUCHESNE

<u>Receptivité:</u>
38 logements
40 logements par hectare



G.III. **OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre la zone 2AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.III.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Située au Sud-Est du village, dans la continuité des précédentes extensions urbaines, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre des terres agricoles cultivées. Sa situation, privilégiée, en entrée de ville, à proximité de la RD 97, (Rue de l'Eglise) à 1 km du centre bourg, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP 3 totalise **1.5 hectare** d'extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à long terme.

G.III.2. **LA PROGRAMMATION**

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP 3 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité de 13.5 logements par hectare soit 20 logements.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de lots	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	70%	14	**14**	
Collectif	30%	1	6	6 (100%)
TOTAL	100%	15	20	

Afin d'éviter une arrivée importante de la population, la municipalité souhaite que l'OAP 3 soit classée en zone 2AU. Une modification motivée du PLU devra être prescrite afin d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

G.III.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limites Sud et Est de la zone agricole, ce traitement devra permet d'avoir une zone de non traitement et corresponde à une haie végétalisée pour permettre une bonne intégration du projet dans l'espace agricole. Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.
Afin que l'Orientation d'Aménagement s'inscrive dans la continuité des aménagements paysagers des quartiers avoisinants, le schéma de principe mentionne un alignement d'arbres au sein du secteur, sur un axe Est-Ouest.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :

- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle 14 habitations,
- l'habitat collectif, de type logements collectifs et locatifs sur 1 lot composée de 6 logements sociaux.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Située sur des terres agricoles, dépourvue de toutes constructions, de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP3 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.
Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.
La voie d'accès de l'OAP3, s'inscrit dans la continuité de la Rue SAINT ARNOUT depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles ou collectives.
La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP3 d'Est en Ouest et du centre vers le Nord, devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement au chemin des CARDENNES et à la Rue SAINT ARNOUT.

L'entrée de l'OAP3 est située à 400 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

La desserte des terrains par les réseaux.
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue Rue SAINT ARNOUT, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

G.III.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES**



SCHEMA DE PRINCIPE
OAP 3
CHEMIN DES CARDENNES

Receptivité:
20 logements
13.5 logements par hectare

cabinet GREUZAT

G.IV. **OAP 4 : CAMPING**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Camping) couvre la zone Nc.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.IV.1. **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

Située à l'Est du centre-bourg, dans la continuité du camping existant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP camping) couvre des terres agricoles cultivées. Sa situation confère au camping existant un enjeu important pour le développement touristique et économique du territoire et ainsi compléter l'offre touristique de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

Le périmètre de l'OAP camping totalise 2,1 hectares d'extension en zone agricole. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

Cette extension est fondamentale pour la pérennité du camping et permettra le maintien d'une offre touristique sur la commune et sur l'agglomération du Pays de Meaux. De plus l'augmentation des emplacements du camping générera des retombées économiques sur les commerces du village.

G.IV.2. **LA PROGRAMMATION**

Les dispositions édictées dans l'OAP camping viennent en complément du règlement de la zone Nc dans laquelle le secteur est situé.
Les travaux d'agrandissement du camping devront être commencés dans un délai de 5 ans suite à l'approbation du PLU.

G.IV.3. **LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions. Il est prévu la réalisation de 90 emplacements de camping ainsi qu'un arbre de haute tige par emplacement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

- L'OAP devra prévoir la création d'une frange végétale le long de la RD 121.
- Une haie végétalisée de 5 mètres de largeur devra être mise en place afin de permettre une bonne intégration du projet dans l'espace agricole.
- Une noue plantée sera le lien entre le camping et la haie végétalisée.

La mixité fonctionnelle et sociale.

La qualité environnementale et prévention des risques.
Située sur des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions, de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP camping est propice à l'extension du camping existant dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.

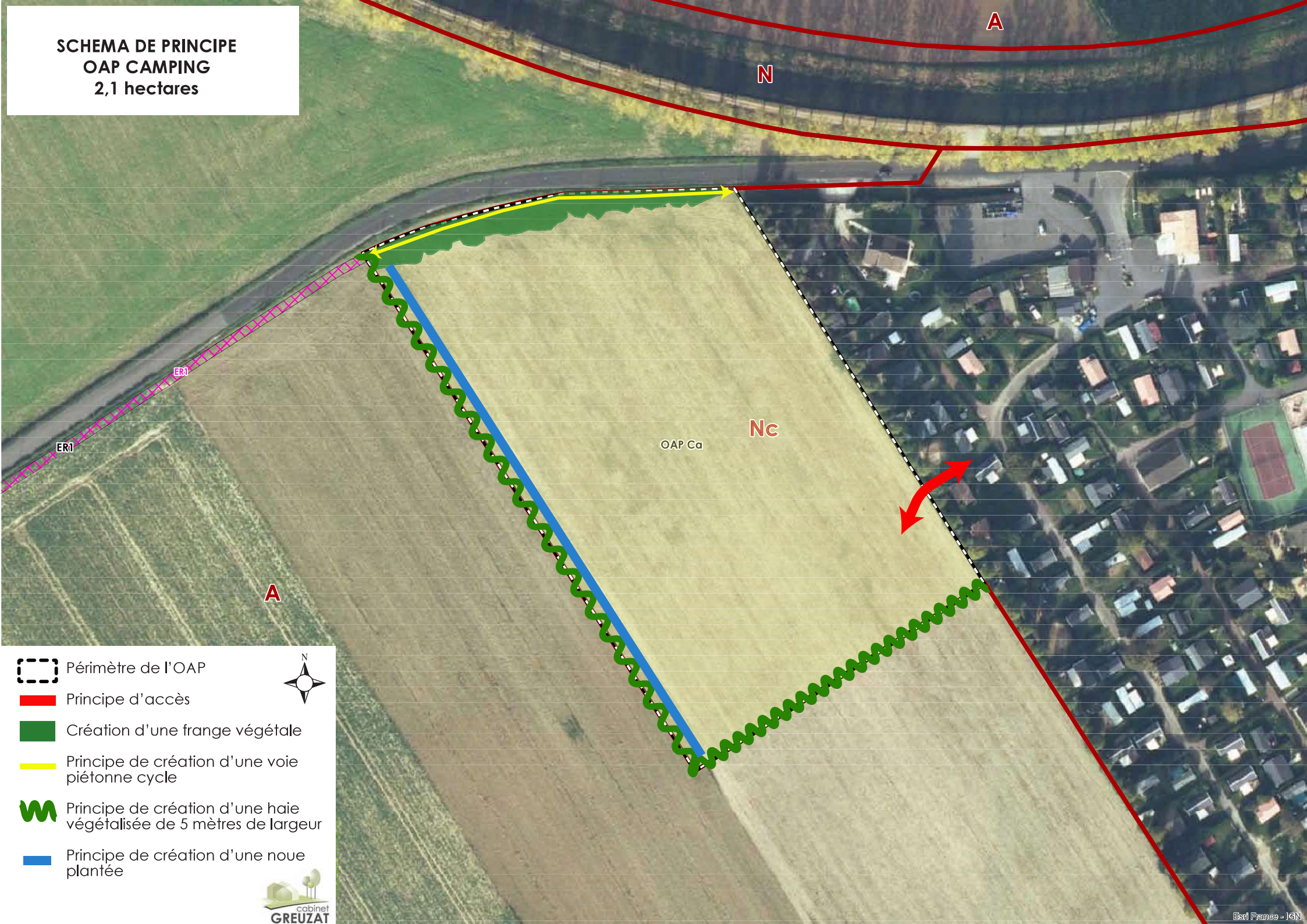
Il devra être prévu une place de stationnement par emplacement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

La voie d'accès de l'OAP camping se réalisera par la voie interne déjà existante du camping. Aucun nouvel accès ne devra déboucher sur la RD 121.
Un principe de création d'une voie piétonne et cycliste devra être réalisée le long de la RD 21 et dimensionnée pour leur bonne cohabitation. Cette voie devra être séparée par une frange végétale.

La desserte des terrains par les réseaux.
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la RD121.

G.IV.4. **LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 CAMPING**


SCHEMA DE PRINCIPE
OAP CAMPING
2,1 hectares
A
N
ER1
ER1
Nc
OAP Ca
A
Périmètre de l'OAP
Principe d'accès
Création d'une frange végétale
Principe de création d'une voie piétonne cycle
Principe de création d'une haie végétalisée de 5 mètres de largeur
Principe de création d'une noue plantée
N
cabinet GREUZAT
Esri France - IGN

G.V. **SYNTHESE DES OAP**

Les OAP représentent une surface de 5.42 hectares sur le territoire dont 2,36 ha en extension pour de l'habitat et 2,1 hectare d'extension pour le camping et 0,96 hectare pour de la densification urbaine.

La densité moyenne prévue sur les trois opérations est de 23.2 logements par hectares.

Il est ainsi prévu 26 % de logements sociaux, et 74% de logement individuels ou collectifs.

	Surface	Nombre de logements	Nombre de logement à l'hectare	Habitat Individuels/ Collectifs	Dont logements sociaux
OAP 1 (Extension)	0.86 ha	19	16	19	3
OAP 2 (Densification)	0.96 ha	38	40	38	11
OAP 3 (Extension)	1.5 ha	20	13.5	20	6
OAP 4 camping	2,1 ha	0	0	0	0
MOYENNE HABITAT	3.32	77	23.2	77	20
				100%	26%

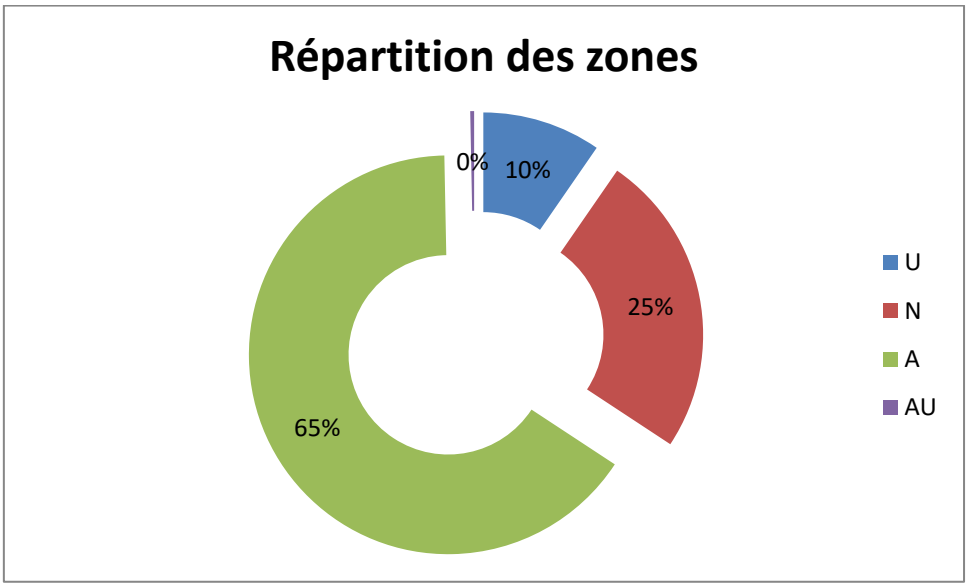


H.SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE

H.I. **LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES**

Le territoire de VARREDDES est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.
Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »
- la zone à urbaniser dite zone « AU »



H.I.1.**LA ZONE URBAINE**

Le territoire de Varreddes comporte 3 zones urbaines distinctes (UA, UB, UX) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

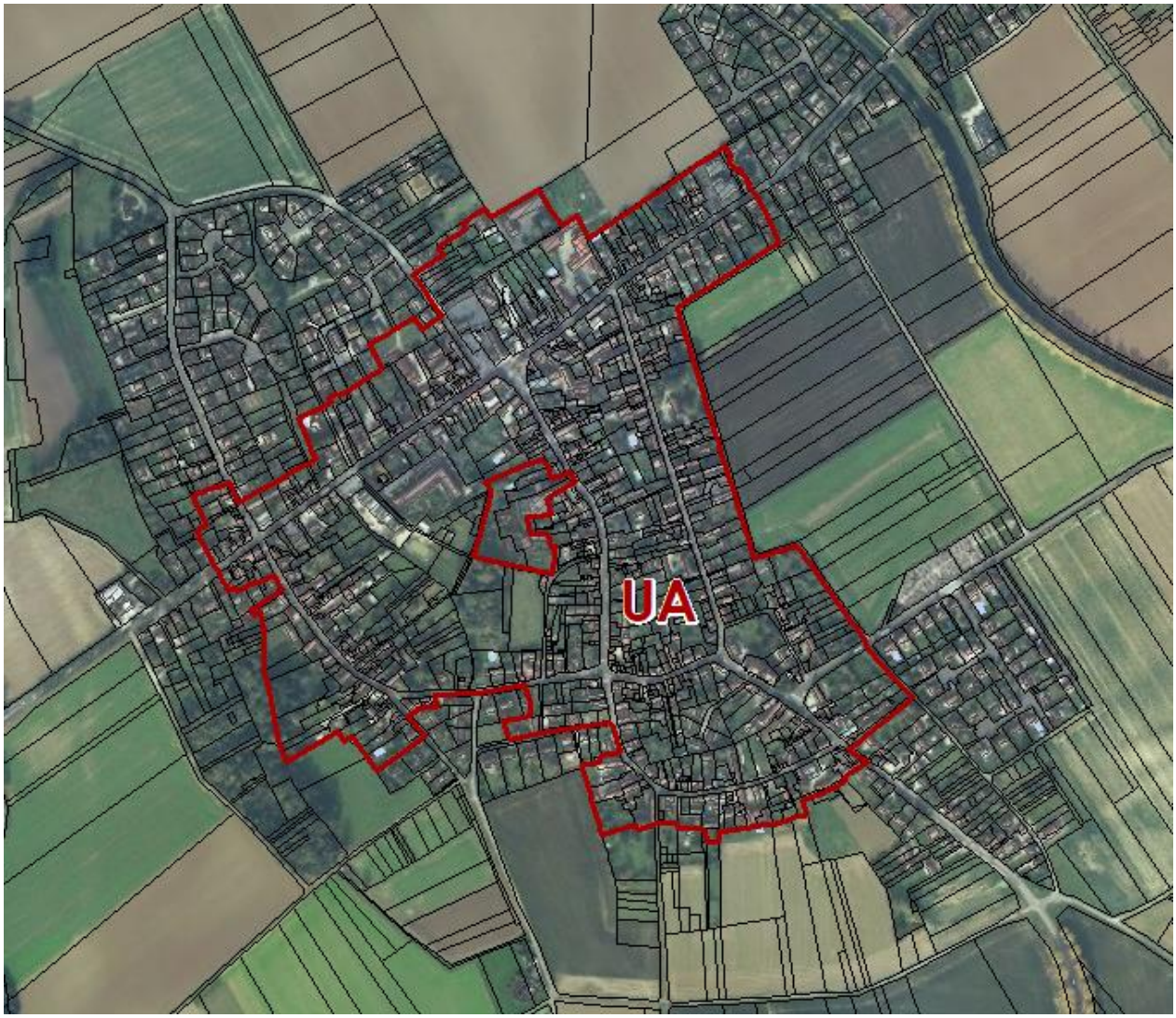
Elle comporte des zones d'aléas relatifs aux crues de la Marne, ainsi que des enveloppes d'alerte de zone humides de la DRIEE. Ces informations figurent, à titre d'information, dans les plans annexes. Les zones urbaines vont permettre la création de nouveaux logements qui permettront d'avoir un parcours résidentiel sur la commune. Des logements diversifiés viendront densifier le bourg, les projets d'équipements, de services de commerces pourront s'établir.

I.1.1. LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire et comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
La zone UA est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

L'ensemble de la zone UA couvre une superficie de 38.31 hectares, soit 4.8 % du territoire.

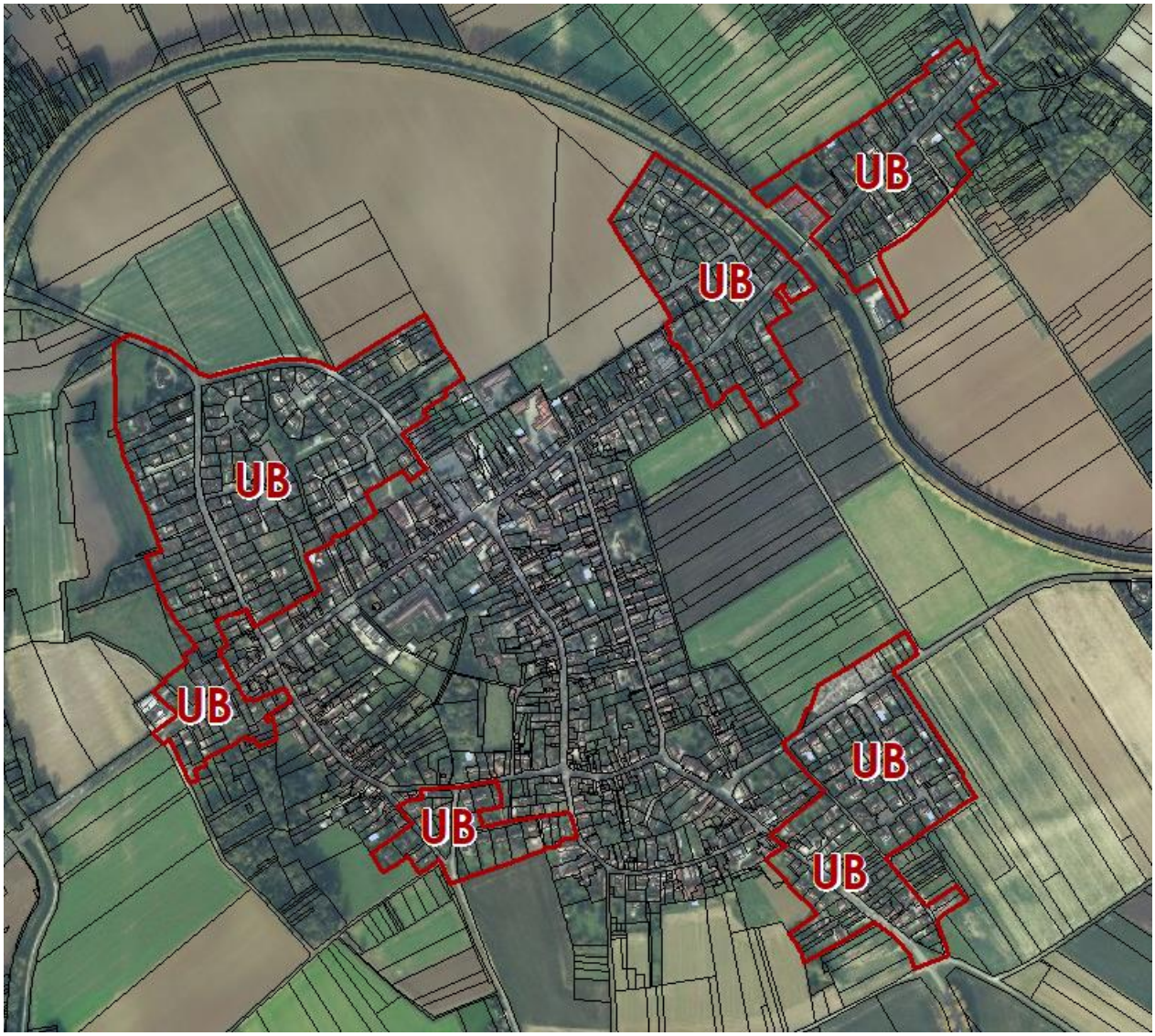


I.1.2. LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
La zone UB est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

La zone UB comprenant couvre une superficie de 37.07 hectares, soit 4.6 % du territoire.



La zone UB comprend un secteur UBa destiné à la création d'habitat et faisant l'objet d'une OAP. La zone UBa représente 0.96 ha soit 0,11 % du territoire.



I.1.3. LA ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.
La zone UX est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

La zone UX couvre une superficie de 0.86 hectares, soit 0.12% du territoire.



Les zones urbaines (UA+UB+UX) totalisent 77.1 hectares, soit 9.6 % du territoire.

H.I.2.**LA ZONE NATURELLE N**

Le territoire de VARREDDES comporte une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence de la vallée de la Marne et du Canal de l'Ourcq, des zones inondables et des espaces boisés classés qui la composent.
La zone N est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

La zone N assure :

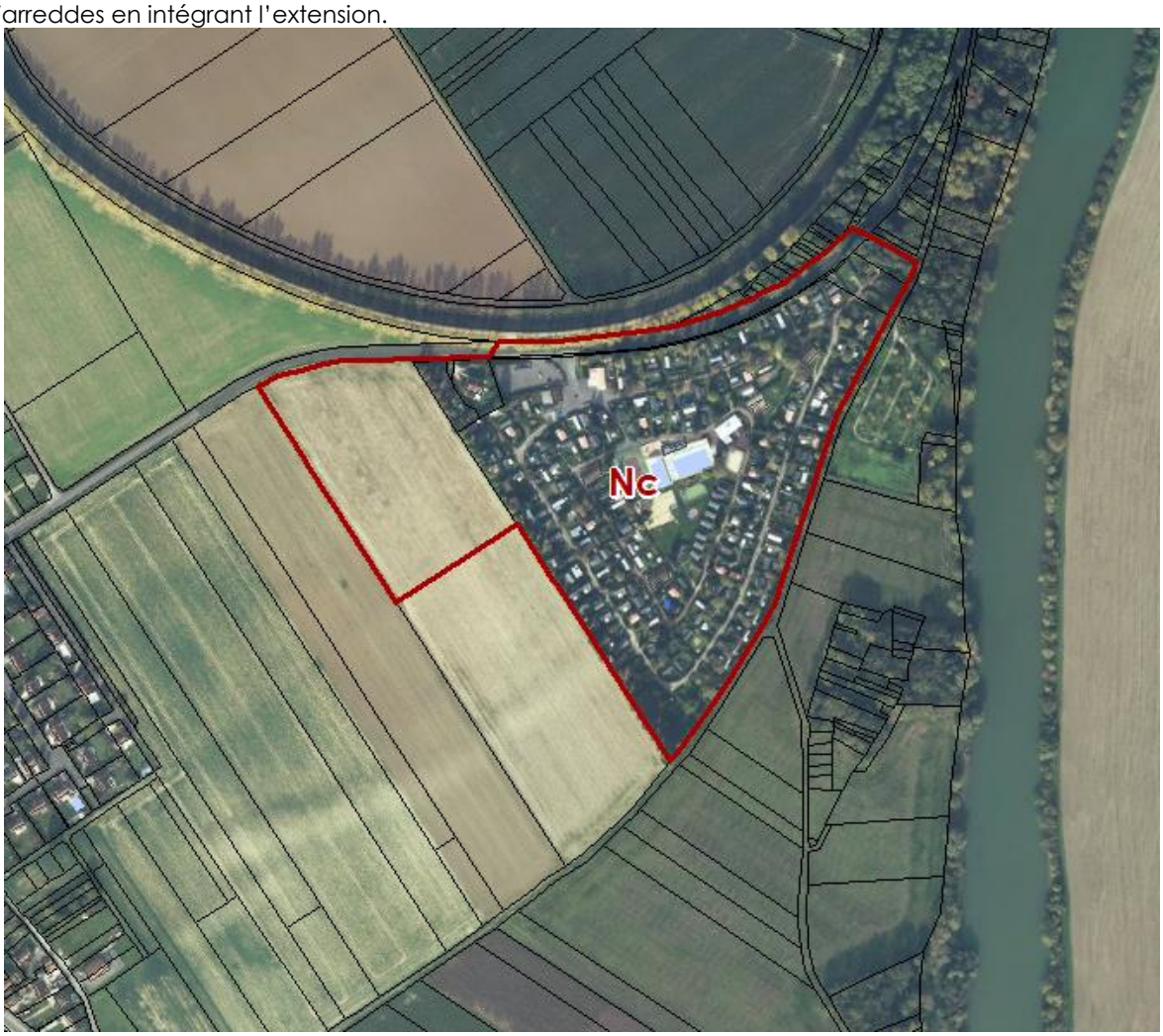
- la protection des boisements
- la préservation des zones humides avérées,
- la prévention des risques naturels prévisibles du PSS de la Marne.

La zone N couvre une superficie de 170.7 hectares, soit 21.4% du territoire.

Les boisements, les milieux humides, ruisseaux, mares et autres, constituent les corridors écologiques, le PADD souhaite protéger et maintenir ces corridors, et permettent à la faune et à la flore de se diversifier.
La zone N va permettre de protéger et maintenir ces corridors.
La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame naturelle et paysagère.



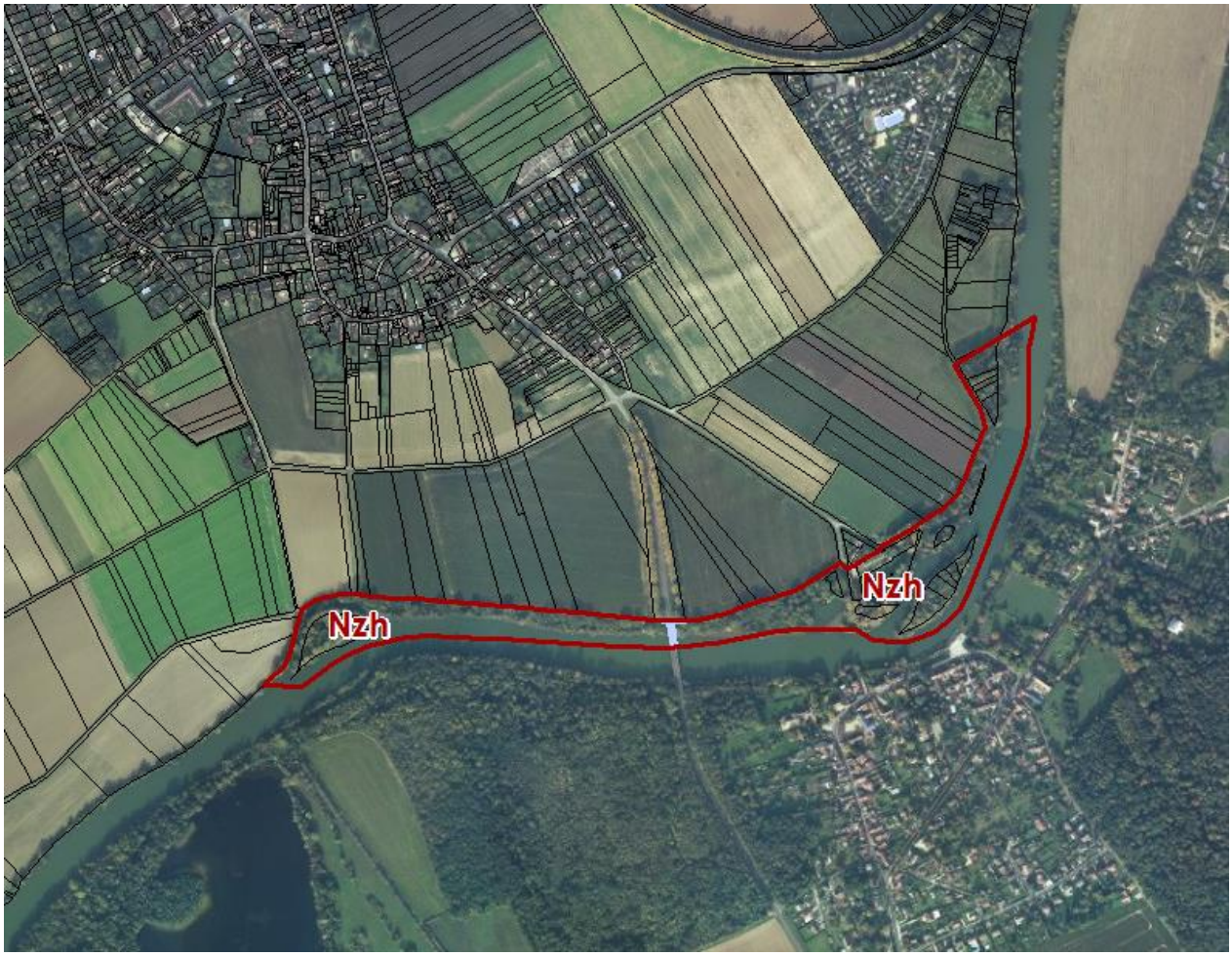
La zone Nc couvre une superficie de 9 hectares, soit 1.12% du territoire, elle permet l'exploitation du camping de Varreddes en intégrant l'extension.



La zone Nf couvre une superficie de 0.77 hectares, soit 0.1% du territoire, elle permet l'exploitation de l'écluse présente sur le canal de l'Ourcq.



La zone Nzh couvre une superficie de 13.16 hectares, soit 1.65% du territoire, elle permet la protection des potentielles zones humides de classe A repérées par la DRIEAT.



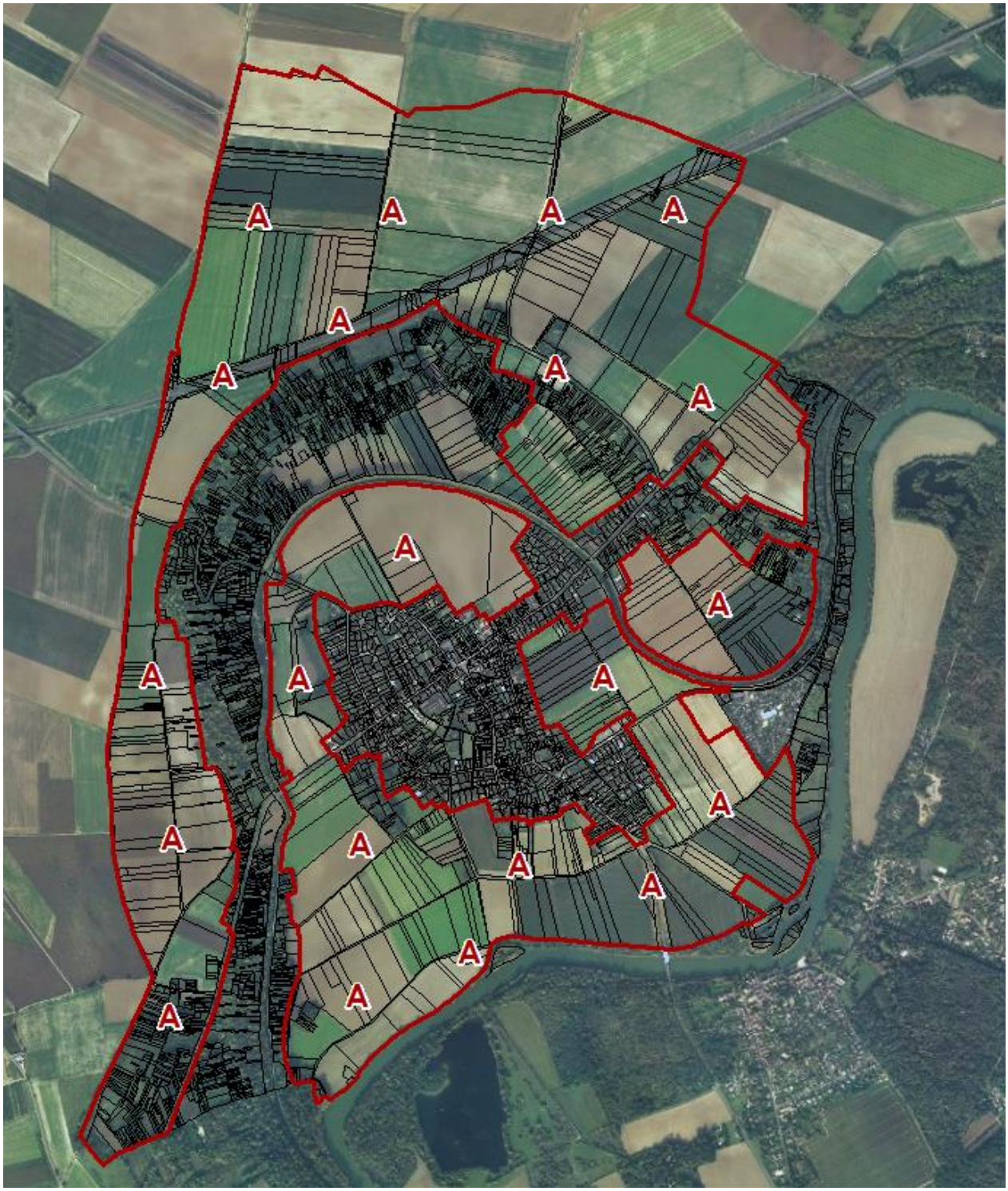
H.I.3.**LA ZONE AGRICOLE A**

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.
La zone agricole est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

Un sous-secteur Aep est prévu reprenant l'emprise du terrain de football.

La zone A couvre une superficie de 526.2 hectares, soit 66% du territoire.



La zone Aep couvre une superficie de 1.28 hectares, soit 0.16% du territoire, elle permet la gestion du terrain de football.



H.I.4.**LA ZONE A URBANISER 1AU**

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le territoire de Varreddes compte 1 zone 1AU.
La zone 1AU à vocation d'habitat correspond à 0.96 hectares et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

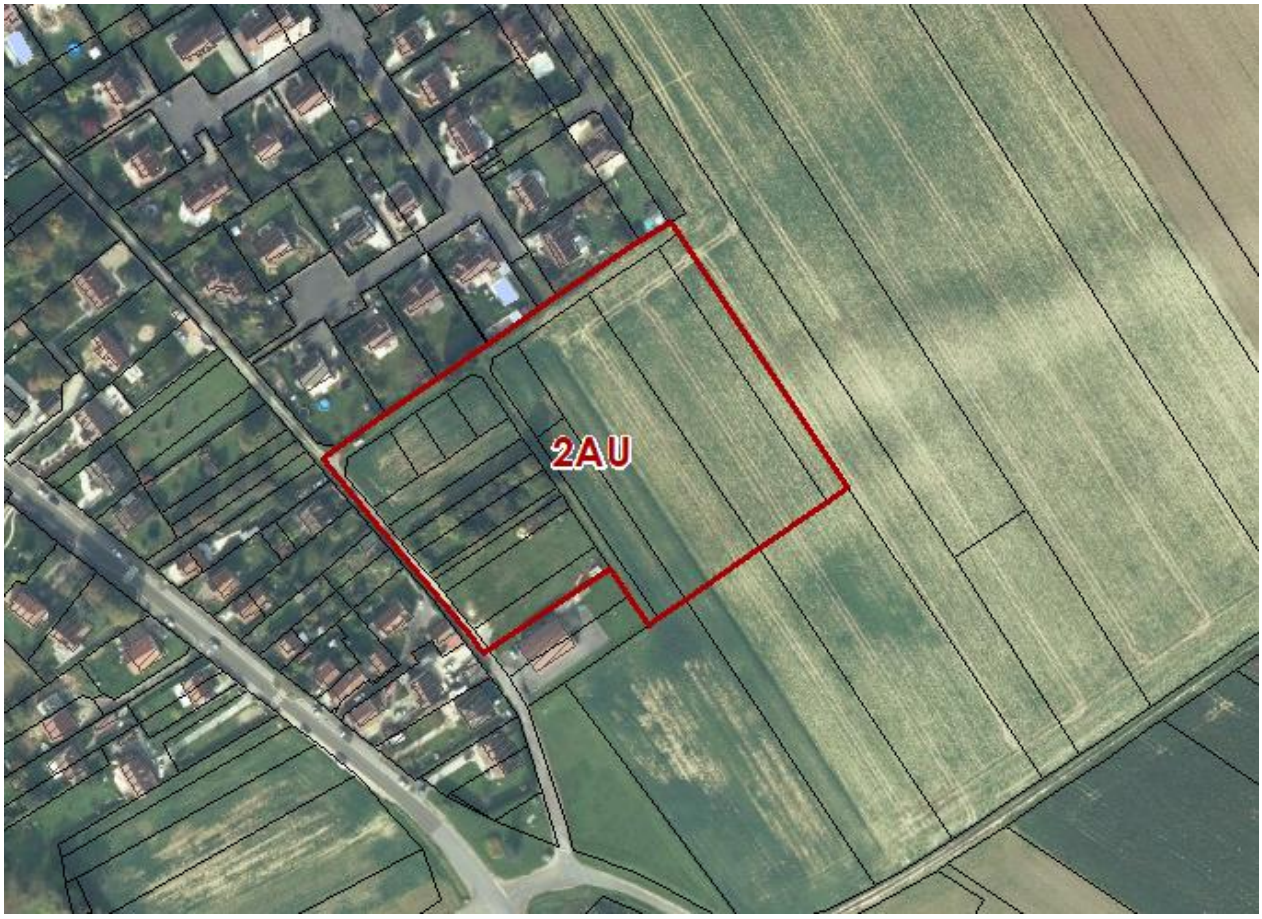
Les zones 1AU couvrent une superficie de 0.96 hectares, soit 0,1% du territoire.



H.I.5.**LA ZONE A URBANISER FUTURE 2AU**

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification motivé du PLU, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le territoire de Varreddes compte 1 zone 2AU.
La zone 2AU à vocation d'habitat correspond à 1.54 hectares et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

Les zones 2AU couvrent une superficie de 1.54 hectares, soit 0,2% du territoire.



H.II. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES

Le territoire de VARREDDES est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.
Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des espaces, des éléments de patrimoine à protéger (L.151-23, L151-18)** afin de garantir et maintenir les chemins, sentes du territoire, la protection du mail planté, la protection de la ripisylve des bords de Marne, ma préservation des mares
- **une lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.**

H.II.1.LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du 1er article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie un emplacement réservé.

EMPLACEMENTS RESERVES	Surface en (m²)
ER1 cheminement doux communal	700 m²
ER2 espace de transition communal	2600 m²

Le bénéficiaire est la commune de Varreddes.

L'emplacement réservé n°1 est prévu pour permettre la création d'une voie douce permettant de relier le centre-bourg au camping afin de sécuriser les déplacements le long de cette route.



Le bénéficiaire est la commune de Varreddes.

L'emplacement réservé n°2 est prévu pour permettre la création d'un espace vert.



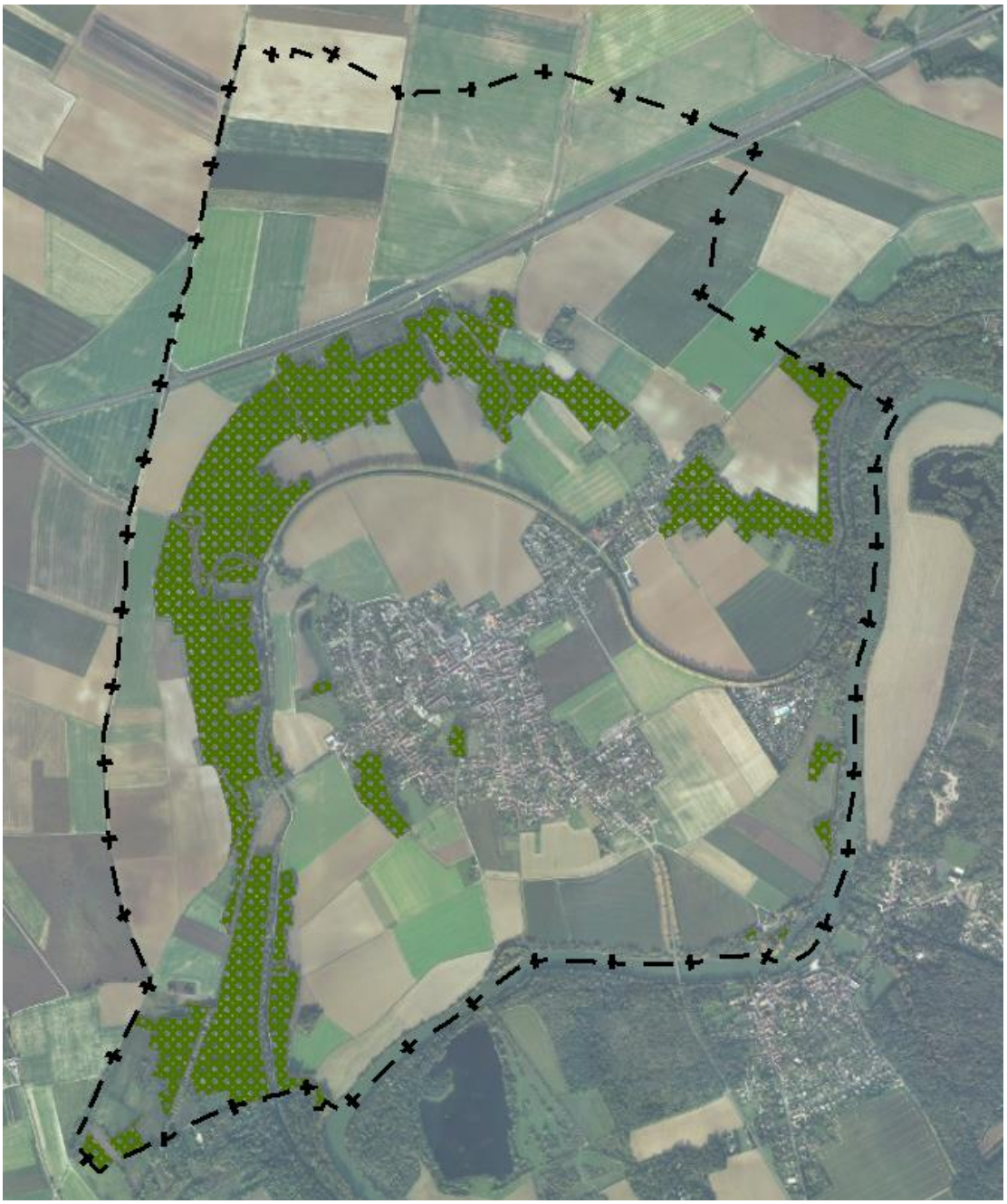
H.II.2.**LES ESPACES BOISES CLASSES**

En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « protéger les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2019 et lors des réunions en commune.
Ils couvrent des espaces boisés :

- dans la vallée de la Marne,
- aux abords des cours d'eau,
- sur le plateau agricole,
- Sur le coteau du Canal de L'Ourcq

Les mesures de conservation et de protection sont rappelées au chapitre 2 du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés.

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 105.87 hectares, soit 13.3% du territoire. Ces espaces boisés classés permettent le maintien de la trame fonctionnelle et paysagère du village en assurant la protection des boisements et de leur intérêt écologique.

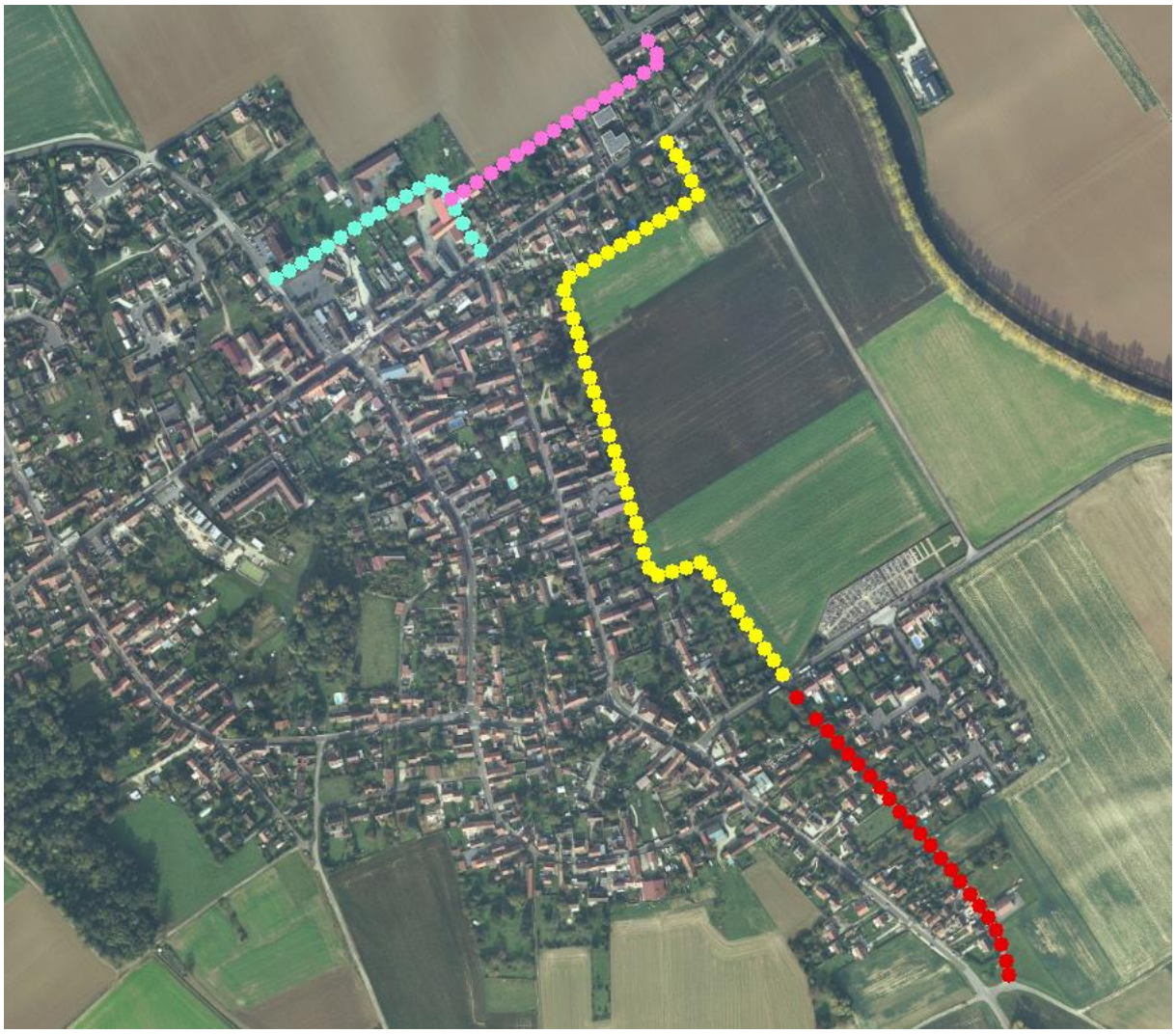


H.II.3.**LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et biologique ou patrimoine, notamment pour à assurer leur préservation et éviter leur destruction.

Sur le territoire de VARREDDES la commune a souhaité protéger des sentes piétonnes du territoire afin de ne pas venir les obstruer, et d'interdire tout nouvel accès véhicules sur ces sentes. Les accès piétons sont autorisés sous condition (cf reglement).

La totalité des espaces de protection couvre une superficie de 1701 mètres.



Chemins, sentes à protéger L.151-19 et L.151-23 du CU

- Chemin de la Couture l'Evêque
- Chemin des Cardennes
- Ruelle Jean Piettre
- Sente de la Vallée

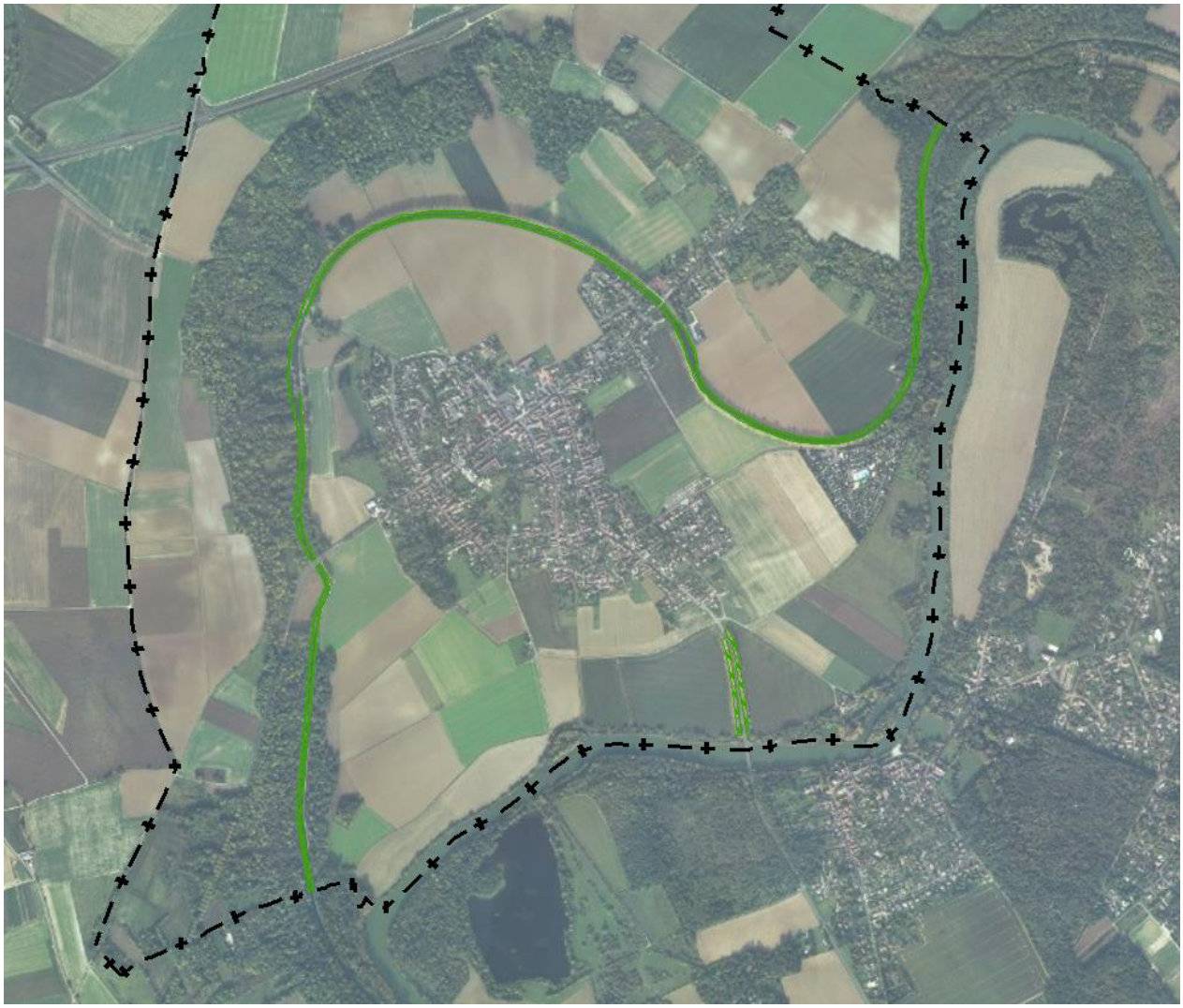
Une mare est recensée au Nord-Est de la commune le long de la RD 121 et de la Marne. Cette mare est protégée au sein du PLU selon l'article L.151-23 du CU.



Le territoire de Varreddes est traversé par la Marne, la commune souhaite protéger les abords de celle-ci en instaurant une bande de 5 mètres des berges afin de protéger la ripisylve selon l'article L.151-23 du CU. Cette protection protège 2,39 hectares de ripisylve.



Le territoire de Varreddes est traversé par le canal de l'Ourcq, la commune souhaite protéger les abords de celle-ci en instaurant une bande de 5 mètres des berges afin de protéger le mail planté ainsi que l'abord du canal selon l'article L.151-23 du CU.
Cette protection protège 5.94 hectares de mail planté et abord du canal de l'Ourcq.



La commune de Varreddes envisage la mise en œuvre d'un plan d'action afin de recenser l'ensemble des arbres remarquables de la commune et souhaite lors d'une prochaine procédure d'urbanisme intégrer une protection aux arbres qui seront recensés.

H.II.4.**LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES**

En compatibilité avec le SDRIF 2030, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La commune est concernée par la présence d'un massif boisé de plus de 100 hectares présent sur deux communes.

Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

La totalité des lisières de protection couvre une superficie de 47.03 hectares soit 6% du territoire.



I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

I.I.1.**LA METHODOLOGIE**

La délibération de révision du PLU ayant été prise par le Conseil Municipal, le règlement est rédigé sous la forme prévue par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la « Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ».
Le règlement (pièce n°4 du présent PLU) est constitué des trois chapitres suivants :
- Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions,
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement est complété par différentes plaquettes :
- Les listes des végétaux recommandés,
- Une palette chromatique.

L'article R151.21 alinéa 3

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » se justifie par la préservation d'un parcellaire rural ancien, en adéquation avec les spécificités urbaines (bourg) et paysagères et morphologiques (coteau boisé, cours d'eau).

Ainsi, les règles édictées au chapitre 2 du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue par exemple d'une simple division ou d'un permis d'aménager groupé ou encore d'un groupe d'habitation.

De ce fait il n'y aura pas d'écart entre les secteurs aménagés au coup par coup ou sous forme de permis de construire individuel sur les parcelles de petite taille et ceux réalisant l'aménagement sous forme de constructions ou de permis d'aménager ou de permis groupé réalisés sur des parcelles de grande taille ou des groupes de parcelles. Ces dispositions permettront donc de garder les spécificités urbaines par exemple d'implantation des constructions dans les rapports aux limites foncières et à la voie, de rapport encore les espaces bâtis et les espaces ouverts,… quel que soit la zone du futur PLU.

Si l'article R151.21 alinéa 3 restait applicable cela permettrait d'engendrer des formes bâties plus massives, disparates en fonction de la taille des parcelles à aménager en rupture avec les espaces riverains qui ne constituerait pas un projet urbain cohérent à l'échelle du village et de ses caractéristiques urbaines et paysagères en faisant émerger une typologie non cohérente du coup par coup. En effet dans ce cas les règles inscrites dans le zonage s'apprécieraient seulement sur l'ensemble du projet (par exemple sur les limites du périmètre de la parcelle à aménager et pas sur les lots ou les subdivisions créées).

Ceci ne serait pas compatible avec la cohérence urbaine souhaitée dans chaque secteur du zonage qui renforce l'identité du village.

I.I.2.**LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES**

I.2.1.1 **LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UX, 1AU, 2AU**

DEROGATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement des zones urbaines impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.
La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme permet que les règles d'implantation édictées au chapitre 2.2 du règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.
En conséquence, la dérogation aux dispositions de l'article R151-21 permet d'assurer une cohérence architecturale et de préserver l'identité du tissu urbain, en adéquation avec les orientations du PADD.

CHAPITRE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts déchets, les dépôt de matériaux (zone 1AU seulement) véhicules, les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert, les groupes de garages individuels, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ne s'inscrivent pas dans le cadre du projet d'aménagement défini et sont de fait interdits dans les zones UA, UB UX, et 1AU, principalement destinées à l'habitat et à l'économie.

CHAPITRE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions du chapitre 3.1 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

CHAPITRE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'article impose aussi que les bâtiments à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie soient dotés de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.

I.2.1.2 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UA**

La zone UA couvre le tissu plus ancien de la commune. Il s'agit d'une zone mixte constituée de constructions à destination d'habitat, d'équipements, d'un tissu d'activités libérales et de services et d'exploitations agricoles en activité. Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle.

Afin de répondre à l'orientation du PADD « FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux. Toutefois, la superficie d'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail est limitée à 50% de l'unité foncière afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité.

Afin de tenir compte de la présence des exploitations agricoles et s'inscrire dans une mesure du PADD qui vise à pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, le règlement de la zone UA autorise les exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à destination d'entrepôts s'inscrivent dans le projet d'aménagement défini. C'est pourquoi elles sont autorisées que si elles sont liées à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.
Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UA et sont donc interdites.

Afin de permettre la réalisation d'une partie des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants, le règlement favorise la densification urbaine en :
-permettant jusqu'à 50% d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions,
-que les opérations groupées de 4 logements et plus, comportent un minimum de 30% de logements sociaux,

Dans une bande de 30m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques
Toute construction nouvelle devra être implantée
- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives,

- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative en respectant avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

-pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire
- en retrait des limites séparatives avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m en cas d'ouverture.
- sur une ou plusieurs limites séparatives

La zone UA autorise les constructions jusqu'à 11 m de hauteur au faitage.
Ces dispositions permettent l'optimisation des ressources foncières en cœur de village et favorisent la variété des formes urbaines : maisons accolées, maisons de village, appartements…
- Respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.

Afin de préserver les fonds de jardin qui participent à la trame verte du village et permettent une transition avec les espaces naturels et agricoles, le règlement impose l'implantation des constructions dans une bande de 30 m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à l'alignement. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

Le règlement tient compte du bâti existant et permet dans certains cas de déroger aux règles d'implantation pour les annexes, extensions et aménagements.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère. Afin de tenir compte des besoins de l'exploitation agricole existante dans la trame bâtie à la date d'approbation du PLU, le règlement limite la hauteur des constructions et installations à destination agricole à la hauteur de la construction existante faisant l'objet de l'extension.
La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.
Afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de dépasser la hauteur autorisée dans la limite de la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.

En réponse aux objectifs de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes à la palette chromatique pour les matériaux de façades, de menuiseries et pour les enduits de clôtures afin de respecter les caractéristiques du Village.
- Impose que les façades présentent un aspect pierre ou qu'elles soient constituées de matériaux bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect tuiles vieillies ou ardoise. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les toitures inférieures à 35° sont autorisées pour les annexes, les vérandas, abris de jardin.
- Règlemente les clôtures en façade sur rue afin de maintenir un paysage urbain homogène depuis l'espace public et assurer la continuité visuelle de la rue. Celles-ci devront être constituées d'un mur plein de 1.5 m minimum de hauteur, en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'éléments en bois, ou métal, ou grillage ou PVC, sur un soubassement d'une hauteur de 60 cm

maximum en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'un grillage. La hauteur maximale des constructions est de 2 m.
- les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Cette disposition répond à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin de garantir le maintien de leur usage dans le temps. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace dédié au stationnement des cycles. Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

I.2.1.3 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB**

La zone UB couvre le tissu plus récent de la commune. Il s'agit d'une zone mixte constituée de constructions à destination d'habitat, d'équipements, d'un tissu d'activités libérales et de services et d'exploitations agricoles en activité. Dans l'ensemble de la zone UB, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle.

Afin de répondre à l'orientation du PADD « favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux. Toutefois, la superficie d'emprise au sol des constructions à destination de logement ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière, tout comme l'artisanat le commerce de détail.

Afin de tenir compte de la présence des exploitations agricoles et s'inscrire dans une mesure du PADD qui vise à pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, le règlement de la zone UB autorise les exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à destination d'entrepôts s'inscrivent dans le projet d'aménagement défini. C'est pourquoi elles sont autorisées que si elles sont liées à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.
Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UB et sont donc interdites.

Afin de permettre la réalisation d'une partie des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants, le règlement favorise la densification urbaine en faisant en sorte que les opérations groupées de 4 logements et plus, comportent un minimum de 30% de logements sociaux excepté l'OAP 1 qui devra respecter à minima 15% de logements sociaux, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Les constructions devront être implantée à une distance de 30 mètres minimum des bâtiments d'une zone UX afin d'éviter d'exposer la population aux nuisances générées par les activités en zone UX.

Toute construction nouvelle devra être implantée sur une des limites séparatives latérales
Et/ou avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle Et/ou avec un retrait de 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

La zone UB autorise les constructions jusqu'à 11 m de hauteur au faitage.

Afin de permettre la densification du village, le règlement n'impose pas de bande d'implantation des constructions.

Afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

Le règlement tient compte du bâti existant et permet dans certains cas de déroger aux règles d'implantation pour les annexes, extensions et aménagements.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.
Afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de dépasser la hauteur autorisée dans la limite de la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.

En réponse aux objectifs de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes à la palette chromatique pour les matériaux de façades, de menuiseries et pour les enduits de clôtures afin de respecter les caractéristiques du Village.
- Impose que les façades présentent un aspect pierre ou qu'elles soient constituées de matériaux bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect tuiles vieillies ou ardoise. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les toitures inférieures à 35° sont autorisées pour les annexes, les vérandas, abris de jardin.
- Règlemente les clôtures en façade sur rue afin de maintenir un paysage urbain homogène depuis l'espace public et assurer la continuité visuelle de la rue. Celles-ci devront être constituées d'un mur plein de 1.5 m minimum de hauteur, en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'éléments en bois, ou métal, ou grillage ou PVC, sur un soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'un grillage. La hauteur maximale des constructions est de 2 m.
- les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Cette disposition répond à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin de garantir le maintien de leur usage dans le temps. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace dédié au stationnement des cycles. Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

I.2.1.4 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UX**

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

Afin de préserver le tissu économique, le règlement autorise en zone UX les constructions à destination économique. L'habitat, incompatible avec la vocation de la zone, est autorisé sous conditions et seulement s'il est destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements autorisés et de ne pas dépasser une superficie de plancher de 100 m² par unité foncière.

Seuls les dépôts de matériaux et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'elle fasse l'objet d'un régime de déclaration, d'enregistrement et ou d'autorisation et qu'elle soit liée à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols tout en tenant compte des besoins des activités existantes, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Afin de satisfaire aux besoins des activités, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Une augmentation de la hauteur est autorisée en cas d'extension afin de tenir compte du bâti existant et permettre une harmonisation avec la construction principale existante.

Afin de réduire l'impact visuel des bâtiments d'activités, le règlement impose aux constructions un retrait de 10 m minimum par rapport aux voies publiques. Ce retrait doit également permettre la manœuvre des véhicules accédant aux sites. Un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est exigé afin d'une part de permettre le passage des véhicules et l'entretien des imposants bâtiments, d'autre part d'encourager la plantation de haies facilitant l'insertion paysagère des constructions. De plus un retrait de 8 m minimum est prévue avec les limites de la zone UA et UB.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Afin de ne pas constituer un frein à l'implantation de nouvelles activités tout en garantissant la présence d'un nombre minimum de places de stationnement, le règlement impose la création d'au moins 5 places non couvertes minimum de stationnement par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher pour les constructions liées aux commerces et activité de service, 1 place non couverte minimum de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher pour les autres activité du secteur secondaire ou tertiaire…

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose pour les habitations que chaque construction nouvelle doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles.
Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié. Pour les commerces et services chaque construction nouvelle de plus de 500 m² de Superficie de Plancher, doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles à raison d'1 place pour 10 employés. Pour les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire chaque construction nouvelle doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles à raison de 1.5 m² par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose que toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur. Concernant les eaux pluviales le règlement impose que les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

L'article impose aussi que toute construction à destination d'habitat, de commerce et activités de service et d'autre activité du secteur secondaire ou tertiaire, doit être dotée d'un espace couvert ou non, destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.

I.I.3.**LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER**

I.3.1.1 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone destinée à être urbanisée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLU) pour accueillir de nouvelles constructions. Les conditions d'urbanisation de la zone AU décrites dans les OAP s'ajoutent aux dispositions du règlement.

Il s'agit d'une zone dont la vocation principale est l'habitat, mais qui autorise une mixité fonctionnelle. Ainsi, afin de répondre à l'orientation du PADD « Permettre l'implantation d'activités dans le tissu urbain », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, d'artisanat et de commerces de détail, d'activité de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau. Toutefois, pour l'artisanat et le commerce de détail, ces constructions ne doivent pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains, et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'unité foncière. Pour les logements l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière pour les parcelles concernées par l'OAP 3 et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de l'unité foncière pour les parcelles concernées par l'OAP 2.

Les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, autorisées en zones UA et UB, ne s'inscrivent pas dans le projet d'aménagement défini pour la zone 1AU et sont de fait interdites. Pour la même raison, les dépôts de matériaux, déchets, installation classées pour la protection de l'environnement sont également interdits.

Afin de produire des logements pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU, diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants et créer une densité urbaine suffisante pour répondre aux orientations du SDRIF le règlement :
- permet jusqu'à 50% d'emprise au sol pour l'OAP 2.
- permet l'implantation des constructions dans une bande de 30m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques d'une limite séparative latérale à l'autre, ou sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

Afin de permettre une transition avec les espaces naturels et agricoles, le règlement impose l'implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Seules les annexes de moins de 50 m² de superficie de plancher peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres.

Le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » permet que les règles d'implantation édictées aux chapitres 2 du règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition vise à inscrire la zone 1AU dans le prolongement de la morphologie urbaine observée dans les quartiers environnants.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans le paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'égout du toit en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.

Des dispositions sont édictées ainsi, le règlement impose:
- des enduits colorés selon la palette chromatique de référence ou des pierres à vue ou du bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
Du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m² et/ou des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence.

Des pentes de toit comprises entre 35 et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise, et/ou un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques ou des pentes inférieures à 35° pour les vérandas, les annexes et les abris de jardin.

Les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Les dispositifs techniques liés au chauffage et/ou climatisation des constructions et à la récupération des eaux pluviales doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques. Les aires de stockage à l'air libre doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques ou masquées par des haies composées d'essences persistantes.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière.
1 place non couverte minimum de stationnement pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, ou pour chaque logement locatif intermédiaire. Dans le cas d'habitat individuel : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement.
Dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement. Dans le cas d'habitat groupé de 5 logements et plus : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement, ces dernières sont des places extérieures non clôturées sur l'unité foncière.
Le PLU demande à respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation pour chaque construction nouvelle d'un espace dédié au stationnement des cycles.
Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

I.3.1.1 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone destinée à être urbanisée dans le future après modification motivée du PLU de Varreddes et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLU) pour accueillir de nouvelles constructions. Les conditions d'urbanisation de la zone 2AU décrites dans l'OAP 3 s'ajoutent aux dispositions du règlement à modifier lors d'une procédure d'urbanisme.

I

I.I.4.**LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE**

La zone A correspond à une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Un sous-secteur de la zone A est intégré pour prendre en compte le terrain de sport en secteur Aep.
En secteur Aep seul sont autorisés les équipements sportifs.

Afin de préserver pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, conformément aux objectifs du PADD, seuls sont autorisés en zone A les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole et/ou forestière ainsi que les locaux techniques et industriels publics, le commerce de détail.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière devront être implantées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés afin de garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques. Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole et que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m².

Afin de permettre un bon fonctionnement de l'activité, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être liée et nécessaire à la surveillance et au fonctionnement d'une installation d'exploitation agricole ou forestière, et de ne pas dépasser une superficie de plancher de 200 m² par unité foncière, et de ne pas être située dans une zone humide avérée.

Afin de faciliter les pratiques liées à l'activité, le règlement autorise une hauteur des bâtiments à destination agricole jusqu'à 15 mètres au point le plus haut. Les hauteurs des autres constructions sont en revanche limitées à 11 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit en ce qui concerne des constructions à destination d'habitation.

Afin de sécuriser les manœuvres des entrées et sorties des engins agricoles, le règlement impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait minimum de 10 mètres des voies.

Afin de faciliter les pratiques agricoles et l'entretien des bâtiments et de permettre un traitement paysager de l'abord des constructions, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives. Ce retrait est porté à 20 mètres lorsque la limite correspond à celles des zones UA, UB, UX ou AU afin de ne pas créer de proximité entre les zones d'habitat et les exploitations agricoles susceptible de donner lieu à des conflits d'usage.
Des dispositions sont édictées afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement. Ainsi le règlement impose pour les constructions liées à l'habitation des enduits colorés selon la palette chromatique de référence ou des pierres à vue.
Du bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
Du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m² et/ou des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence.

Pour les constructions agricoles le règlement impose des bardages en bois, et/ou des bardages en tôle à condition d'être peints selon une gamme colorée en harmonie avec l'environnement de la construction et/ou des murs maçonnés, enduits selon une gamme colorée en harmonie avec l'environnement de la construction.

Afin de protéger les Espaces Boisés Classés repérés sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré sur l'unité foncière.
Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement et que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux perméables.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose que toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

I.I.5.**LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE**

La zone Naturelle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. Au vu des caractéristiques de la zone N observées au sein du diagnostic et des objectifs de préservation des espaces naturels inscrits au PADD, le règlement limite la constructibilité de la zone.

Afin de tenir compte du caractère boisé de la zone N et de ne pas entraver les activités forestières, le règlement autorise les constructions à destination d'exploitation forestière. En zone N, celles-ci doivent être situées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés de façon à garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques.

Les locaux techniques et industriels publics sont autorisés en zone N afin de permettre l'exploitation et l'entretien de certains réseaux d'équipements publics d'intérêt collectif.

Le PLU est concerné par une zone Nc correspondant au camping de Varreddes. Le règlement de la zone Nc autorise les logements et doivent être liés à une activité de gardiennage et de surveillance du site, dans la limite de 250 m² de Superficie de Plancher et de deux bâtiments distincts, sur l'ensemble de l'unité foncière. Les hébergements sont autorisés et doivent être assimilés à une Habitation Légère de Loisirs ou une Résidence Mobile de Loisirs ou une tente.
Les annexes en zone Nc sont autorisées et doivent constituer une piscine liée à l'activité de camping et de loisirs et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. De constituer un abri de jardin lié à une activité maraichère ou de jardinage de loisirs et dans la limite de 6 m² d'emprise au sol par emplacement de camping et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau et d'être nécessaire à l'activité de camping pour le stockage de matériel, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher.

Le PLU est également concerné par une zone Nf qui reprend l'écluse de Varreddes et des bâtiments techniques. Le règlement autorise les locaux administratifs et publics ainsi que les locaux techniques et industriels publics à condition que les constructions et installations soient nécessaires à l'exploitation de la voie fluviale de navigation (Canal de L'Ourcq).

Le PLU est également concerné par une zone Nzh qui reprend la zone humide potentielle de classe A repéré par la DRIEAT. En zone Nzh seules les constructions et installations nécessaires à la gestion et l'entretien des abords de la Marne et des zones humides sont autorisées.

En zone N et Nc les constructions devront être implantées avec un retrait de 10 mètres des voies et emprises publiques. Pour la zone Nf et Nzh les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Concernant les hauteurs, la zone N autorise une hauteur limitée à 15 m au faitage, et 6 m au faitage pour la zone Nc, et 8 m au faitage pour la zone Nf et Nzh.
Chaque zone du règlement prévoit des dispositions relatives aux façades.

J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) :
Le Plan Local d'Urbanisme de VARREDDES doit être compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.



J.I. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 DU CU)**

J.I.1.**LE PROJET COMMUNAL**

Le projet communal souhaite atteindre 2100 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% depuis 2013. (PADD)

	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Nombre d'habitants	1884	1896	1909	1921	1933	1946	1959	1971	1984	1997	2010	2023	2036	2050	2063	2076	2090	2103

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 à 0.60% de croissance annuelle	219	habitants supplémentaires
Taille des ménages estimée en 2030	2.27	personne par résidence principale
Nombre de construction supplémentaires pour une croissance annuelle de 0.60%	96	Nouveaux logements (219/2.27) = 96

Point morts entre 2013 et 2030	119	Logements pour maintenir la population à 1884 habitants en 2030
Constructions réalisées entre Décembre 2013 et Novembre 2022	91	Nouvelles constructions sur le territoire depuis le 27 décembre 2013
Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance)	215	Constructions à réaliser pour prendre en compte le point mort + une croissance de 0,6% annuelle (119 +96)
Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance) – Constructions déjà réalisées	124	Constructions à réaliser une fois les 91 logements retirés car déjà réalisés dans le tissu urbain

Afin d'atteindre une population d'environ 2100 habitants à l'horizon 2030 et donc maintenir une croissance annuelle de 0,6% la commune de Varreddes doit pouvoir prévoir la construction de 124 nouveaux logements.

Le PLU prévoit plusieurs zones d'urbanisation.

	POTENTIALITES	**HECTARE**
Potentiel des dents creuses dans le tissu urbain 15 log/ha	28 dents creuses repérées	1,83 hectare
Bâti mutable (corps de ferme autres…) 15 log/ha	12 logements possibles	0,81 hectare
Nombre de logement ouvert en densification (OAP 2) 40 log/ha	38 logements	0,96 hectare
Nombre de logement en extension 16,5 log/ha	39 logements	2,36 hectares
TOTAL LOGEMENTS	117 logements prévus	3,60 hectares en densification 2,36 hectares en extension

Le PLU doit ouvrir 2,36 hectares en extension du tissu urbain afin de respecter l'objectif d'une croissance annuelle de 0,6% permettant d'atteindre 2100 habitants à l'horizon 2030.

J.I.2.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)**

La commune de Varreddes n'est pas concernée par ce schéma.

J.I.3.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE**

La présente démonstration permet de démontrer la compatible du Plan Local d'Urbanisme de VARREDDES avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013 au regard des principaux les piliers suivants :

- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

I.3.1. POLARISER ET EQUILIBRER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Valoriser le potentiel de mutation et de densification Développer l'accueil de logements	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Dans le cadre d'un aménagement durable, pour favoriser l'accessibilité aux équipements et maintenir la structure de commerces et services du centre-bourg, l'accueil de population doit être privilégié dans VARREDDES centre-bourg.	Le projet prévoit la densification du centre-bourg, par le comblement des « dents creuses ». Le règlement de la zone urbaine autorise différents types de constructions, commerces, équipements, habitats, entreprises. Le règlement est spécifique à chaque zone urbaine, avec des modes d'implantation différentes en fonction du tissu dense, ou moins dense. Le règlement permet la densification du tissu urbain existant dans les zones UA, UB.
Les extensions urbaines seront localisées principalement dans le bourg de VARREDDES. Elles seront destinées notamment au développement de logements dans la mesure ou le tissu urbain est aujourd'hui fortement densifier et qu'il n'existe plus que très peu de potentialités de densification	Le plan de zonage prévoit 3 zones liées à l'habitat sur 3,32 hectares. Deux zones d'habitat sont prévues en extension du tissu urbain sur 1,5 hectare OAP3 et 0,86 hectare OAP 1. La zone en densification OAP 2 sur 0,96 hectare prévoit la réalisation de 38 logements avec une moyenne de 40 logements par hectare.
Ces extensions devront : ▪ assurer leur insertion paysagère, ▪ ne pas porter sur des secteurs à risques (inondation, instabilité des sols…).	Les deux zones en extension OAP1 et OAP3 sur 2,36 hectares prévoient la réalisation de 39 logements soit une moyenne de 16.5 logements par hectare.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Varreddes	
Développer l'emploi	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Renforcer le commerce dans le centre bourg de VARREDDES. Favoriser la création de commerces. Accueillir des entreprises complétant les activités existantes. Greffer l'extension sur le secteur existant.	Le règlement des zones urbaines permet le maintien et le développement des commerces et activités existantes. La commune renforce par l'intermédiaire de son règlement le maintien des commerces de proximité ainsi que la création. Le règlement a prévu de la souplesse pour les questions de stationnement pour les commerces en zone UA, UB, en n'imposant pas de places de stationnement pour les commerces, l'artisanat et la restauration. Les zones économiques présentes sur le territoire sont maintenues et le règlement adapté afin qu'elles soient pérennes. La commune n'a pas souhaité ouvrir une zone économique en extension.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Implanter en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser le maintien des équipements en place, mais aussi leur permettre d'évoluer (agrandissement, diversification…) et de s'étendre. Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village Permettre l'extension de la Mairie avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;	Le plan de zonage comporte un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la création d'un parc urbain en cœur de village. Ce parc urbain permettra de retrouver un espace dédié pour l'accueil de la population. La commune souhaite également étendre la mairie, la commune fait face à une augmentation de population depuis plusieurs années et souhaite renforcer son équipement afin d'être conforme à la règlementation d'accueil.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Conforter les transports collectifs.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage	La commune a pour projet la création d'un parking de co-voiturage afin de permettre de mutualiser les véhicules lors des trajets domicile travail. A ce jour, le projet n'est pas entièrement défini, la commune n'a pas souhaiter mettre en place un hypothétique emplacement réservé mais prévoit la possibilité d'implantation en zone Nf.
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Augmenter de 10% la densité humaine, la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030 (222 habitants/employés, 80 logements au total pour VARREDDES).	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Permettre l'augmentation minimale de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% minimum de 2013 à 2030 avec l'accueil de 222 personnes et 80 logements dans le tissu urbain existant. Comblement des dents creuses et des friches.	Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc organiser l'accueil de 222 habitants, résidents ou emplois au minimum sur son territoire de 2013 à 2030 en densification. Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc permettre l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondant à l'accueil de 80 logements supplémentaires à l'horizon 2030 en densification. La commune de Varreddes fait face à une pression foncière très importante. Depuis l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013. Du 1er janvier 2014 à novembre 2022, le territoire a déjà accueilli 91 logements en densification dans le tissu urbain. La commune a déjà répondu à l'objectif du SDRIF pour respecter l'augmentation de la densité d'habitat de 10% minimum. La commune souhaite tout de même poursuivre la densification sur son territoire afin de poursuivre l'objectif d'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat. La commune a prévu une nouvelle zone en densification du centre-bourg sur 0,96 hectare avec la construction de 38 nouveaux logements avec une densité de 40 logements par hectare. Si l'on ajoute ces 38 nouveaux logements prévus dans l'OAP 2 aux 91 logements réalisés entre 2014 et 2022, la commune aura accueilli 129 logements en densification d'ici 2030. Le point mort de la commune entre 2013 et 2030 est de 119 logements. Il faut donc construire 119 nouveaux logements pour

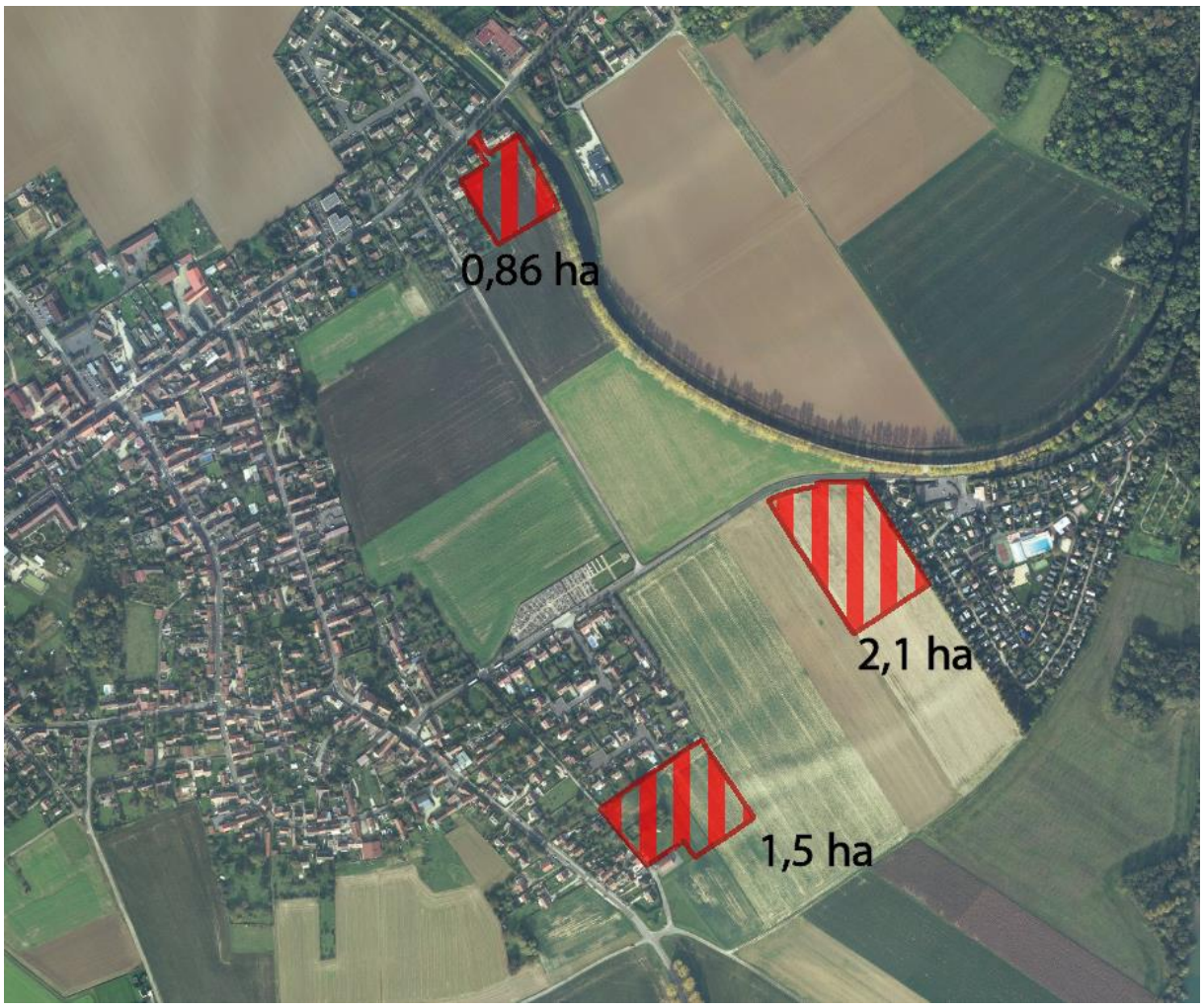
	qu'en 2030 Varreddes est le même nombre d'habitants qu'en 2013. La commune est compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation minimale de 10% de la densité d'habitat sur son territoire. Concernant la densité humaine, avec la création de ces 91 logements entre le 1er janvier 2014 et novembre 2022 et le projet qui prévoit en densification une zone de 38 nouveaux logements, la commune va accueillir environ 129 logements en densification soit environ 300 habitants/emplois dans le tissu urbain. La répartition permet de répondre à l'augmentation de 10% de la densité humaine ainsi qu'au 10% de la densité d'habitat du SDRIF. Le PLU est compatible sur ce point.

Les potentialités construites sur la commune de Varreddes, entre le 1er janvier 2014 et le 1er novembre 2022, source communale, permis de construire, divisions parcellaires.



La densification urbaine opérée depuis le 1er janvier 2014 sur le territoire de Varreddes (91 nouveaux logements)

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5%, soit 4,4 hectares.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.4 hectares à l'horizon 2030.	Le plan de zonage du PLU prévoit 3 zones en extension sur son territoire. Deux zones d'extension sont prévues pour de l'habitat correspondant aux OAP 1 et OAP 3. L'OAP 1 prévoit : 19 logements dont 3 logements sociaux sur 0,86 hectare soit 16 logements par hectare. L'OAP 3 prévoit : 20 logements sur 1,5 hectare dont 6 logements sociaux soit 13,5 logements par hectare. La commune se voit dans l'obligation de prévoir des parcelles en extension pour l'urbanisation future afin de maintenir un projet avec une croissance annuelle de 0,6% et atteindre son objectif de 2100 habitants à l'horizon 2030. Depuis 2014 la commune fait face à une pression foncière importante, et une forte densification de son territoire (comblement des dents creuses, division parcellaire). A terme, les espaces libres dans le tissu urbain vont être quasi inexistants et sans zone d'extension la commune ne sera plus en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. *(Voir cartes des potentialités restantes cf ci-dessous)* Afin de ne pas ouvrir les zones d'habitats dès l'approbation du PLU, la commune a souhaité les phaser dans le temps. Sur l'OAP 1 un permis d'aménager est en cours, l'OAP 2 pourra débuter dès l'approbation du PLU, et l'OAP 3 ne est classée en zone 2AU et le PLU devra être modifié afin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. La modification du PLU devra être motivée. La troisième zone en extension, il s'agit de l'extension du camping de Varreddes (OAP Camping). Extension sur 2,1 hectares avec pour projet la création de 90 nouveaux emplacements. Cette extension est fondamentale pour la pérennité du camping et permettra le maintien d'une offre touristique sur la commune et sur l'agglomération du Pays de Meaux. De plus l'augmentation des emplacements du camping générera des retombées économiques sur les commerces du village. Au total le PLU prévoit 4,4 hectares de zone en extension, à la fois pour de l'habitat et pour de l'économie touristique. Le zonage du PLU utilise le potentiel de 5% d'extension permis par le SDRIF soit 4,4 hectares à l'horizon 2030.



L'ensemble de ces zones représente 4,4 hectares en extension, 2,1 hectares de zone Nc (Camping), deux zones d'habitats de 2,36 hectares soit 4,46 hectares.



Potentialités de densification encore disponibles au sein du territoire. Le renouvellement urbain représente 8100 m² (orange sur la carte), les dents creuses terrains nus représente 1,83 hectare (violet sur la carte).

En respectant une moyenne de 15 logements par hectare, on peut imaginer la construction de 40 nouveaux logements à terme sur le territoire par comblement des dents creuses et renouvellement urbain.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Les logements sociaux	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Imposer une proportion de 30% minimum de logements sociaux, dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements ;	La commune n'est plus dans l'obligation de réaliser des logements sociaux sur son territoire. Cependant depuis 2013 et l'ancien PLH la commune a déjà construit 88 logements sociaux entre 2013 et 2022, et afin de poursuivre la même ligne de conduite et afin de diversifier son parc de logements, la commune a souhaitée continuer de prévoir des logements sociaux. La commune a règlementé son PLU en obligeant la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements. Seul l'OAP1 pourra réaliser seulement 15% de logements sociaux. Il est prévu la réalisation de 20 logements sociaux sur le territoire dans les trois zones d'habitat soit 26% des nouveaux logements inscrits dans les OAP.

I.3.2. PRESERVER ET VALORISER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Préserver les espaces agricoles.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles	Le plan de zonage délimite environ 524 hectares de zone agricole sur le plateau. Le règlement de la zone agricole protège l'activité et n'autorise que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le règlement impose un usage du sol assez stricte, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée. Les remblais sont autorisés sur l'emprise au sol des constructions et des voies d'accès à condition d'être nécessaire au respect de la cote minimale de rez-de-chaussée, tout en permettant la libre circulation des eaux.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Préserver les espaces boisés et des espaces naturels.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Protéger les massifs boisés	Le plan de zonage délimite 193 hectares de zone naturelle dont 105 hectares d'espaces boisés classés. La zone naturelle reprend le coteau boisé le long du canal de l'Ourcq ainsi que le long de la marne. Le règlement de la zone naturelle prend en compte ces éléments, et permet une protection de ces milieux. Sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à la zone naturelle ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le règlement impose un usage du sol assez stricte, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée. Les remblais sont autorisés sur l'emprise au sol des constructions et des voies d'accès à condition d'être nécessaire au respect de la cote minimale de rez-de-chaussée, tout en permettant la libre circulation des eaux.

J.I.4.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS**

Le territoire de VARREDDES est couvert par un **P**lan de **D**éplacement **U**rbain D'**I**LE DE **F**RANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.
Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.
Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

La manière dont la ville est organisée et structurée est un des déterminants majeurs des besoins et des pratiques de déplacement. Agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement est la condition préalable pour permettre une mobilité durable.

Le PLU de Varreddes prend en compte ce défi n°1 en densifiant son territoire à proximité des arrêts de bus favorisant l'usage du transport collectif. La commune protège les sentes du territoire afin que l'usage de la marche à pied puisse perdurer dans le centre-bourg.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

L'usage des transports collectifs doit continuer à croître massivement dans les dix années à venir. Il est nécessaire de les conforter là où leur usage est déjà important et de les développer là où ils manquent. Rendre les transports collectifs plus attractifs, c'est aussi renforcer la qualité du service offert.

La commune de Varreddes est desservie par les transports collectifs, cependant le nombre de bus et les horaires ne permettent pas de pouvoir éviter l'usage de la voiture.

Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

La marche est un chaînon de tous les déplacements ; pourtant, sa pratique n'est pas toujours aisée : cheminements difficilement praticables, coupures urbaines, cohabitation difficile avec la circulation générale découragent trop fréquemment le piéton. Bien souvent oubliée dans les politiques de déplacements, la marche est bien un mode de déplacement à part entière.

La commune de Varreddes dans le cadre de son PLU souhaite encourager l'usage de la marche. Le PLU protège les sentes existantes du village qui permettent les déplacements par quartier, de plus la commune a mise en place un emplacement réservé afin de créer une voie douce entre le centre-ville et le camping, permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons cycles. Le PLU intègre également au sein de ses OAP des liaisons douces qui a termes permettront de relier les voies entre elles et favoriser l'usage de la marche pour se déplacer dans la commune.

Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Sa pratique était tombée en désuétude en Île-de-France comme dans beaucoup d'autres villes françaises. Aujourd'hui, le vélo possède un fort potentiel de développement à condition de mettre en œuvre les conditions nécessaires à son essor.

Le PLU de Varreddes impose des dispositions concernant le stationnement cycle dans le cadre des nouvelles constructions, en respectant les dispositions du PDUIF. La commune est favorable à l'usage des cycles sur son territoire.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Pour réduire l'usage des modes individuels motorisés, voiture et deux-roues motorisés, l'amélioration des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs) est un paramètre essentiel. En parallèle, il est également nécessaire d'utiliser les leviers possibles de régulation de l'usage des modes individuels motorisés, tels que le stationnement, et d'encourager les usages partagés de la voiture.

Le PLU de Varreddes à calculer le taux de motorisation afin d'imposer un nombre de place de stationnement cohérent au sein des nouvelles opérations.

Sur le territoire de Varreddes, l'équipement automobile des ménages représente :

Statistique INSEE 2018

Un ménage en 2018 est composé de 2,53 personnes (INSEE) par résidence principale.

1 voiture par ménage concerne 344 ménages,
(344 ménages X 1 voiture) = 344 voitures correspondent aux 344 ménages
(344 ménages X 2,53 personnes par ménage) = 870 personnes
Il y a donc 344 voitures pour 870 personnes.

2 voitures ou plus par ménage concernent 390 ménages. Afin de faciliter le calcul, prenons le nombre de voiture au plus faible soit 2 voitures.
(390 ménages X 2 voitures) = 780 voitures correspondent aux 390 ménages
(390 ménages X 2,53 personnes par ménage) = 987 personnes.
Il y a donc 780 voitures pour 987 personnes.

Au total il y a donc 344 voitures + 780 voitures soit 1124 voitures pour 1857 personnes
Soit un ratio de 0,6 voiture par personne

Un ménage étant composé de 2,53 personnes par résidence principale
(0,6 voiture par personne X 2,53 personnes) = 1,52 voiture par ménage en moyenne sur la commune de Varreddes.

S'agissant du stationnement privé des véhicules motorisés dans les opérations de logements, il ne peut être exigé la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à **1,5 fois** le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Par conséquent le PLU peut inscrire un nombre de place de stationnement équivalent à :
1,52 voiture par ménage X 1,5 = 2,28 voitures par ménage soit 2,28 voiture par résidence principale.
Le PLU ne doit pas excéder 2,28 places de stationnement par logement sur la commune de Varreddes.

Le règlement du PLU de Varreddes prévoit 2 places de stationnement par logement conformément aux dispositions du PDUIF.
De plus la commune souhaite à terme mettre en place un parking de co-voiturage, les études sont en cours, mais ne permettent pas aujourd'hui de prescrire un emplacement réservé sur le plan de zonage.

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale, c'est l'ensemble de la chaîne de déplacement qui doit être rendue accessible, voirie et transports collectifs.

La commune a depuis quelques années réalisées des travaux de voiries afin de les rendre accessibles à tous. Dans le cadre des nouvelles opérations, des stationnements PMR devront être réalisés, des liaisons douces devront permettent le cheminement de chacun. La commune souhaite étendre sa mairie et de la mettre aux normes PMR.

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du plan.

Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Chacun doit prendre conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement et sur le système de transport. L'objectif de ce défi est de favoriser cette prise de conscience par tous les Franciliens et d'éclairer leurs choix

La commune va dans le sens du PDUIF en urbanisant et en réfléchissant aux déplacements internes et externes.

Le PLU est compatible avec le PDUIF.

J.I.5.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Le territoire de VARREDDES n'est plus concerné par le Plan Local de l'Habitat du Pays de MEAUX. Celui-ci était effectif sur la période 2013-2018. Les orientations du PLH étaient les suivantes :

- Limiter l'emprise des extensions urbaines en favorisant le renouvellement urbain
- Développer l'habitat à proximité des services, des équipements
- Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer d'attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux
- Accroitre les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins
- Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privés et publics,
- Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats.

En l'absence d'un PLH exécutoire, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs en matière de logements et d'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017. Les principaux enjeux du SRHH :

-Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages.

Le PLU de Varreddes prévoit par ses trois zones de développement une offre et une typologie différente des logements, permettant de répondre aux besoins des ménages.

-Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Un parcours résidentiel pourra être engagé sur la commune grâce à une typologie d'habitat différent. La commune est composée en majorité de logements T5 et + mais prévoit des logements de plus petites tailles sur son territoire, permettant le parcours résidentiel des ménages.

-Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

Le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10% de logements locatifs sociaux.

La volonté communale est d'imposer un pourcentage de logements permettant aux personnes les plus fragiles d'avoir accès aux logements. La commune souhaite 30% de logements sociaux dans ses nouvelles opérations et inscrit dans son règlement, qu'une opération à partir de 4 logements devra comporter 30% de logements sociaux.

-Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

Le PLU de Varreddes va concourir à l'amélioration du cadre de vie, le règlement permet la rénovation des habitations, les opérations d'aménagement situées en cœur de village ou en extension proche prévoient des espaces verts, des cheminements doux permettant de favoriser les déplacements piétons.

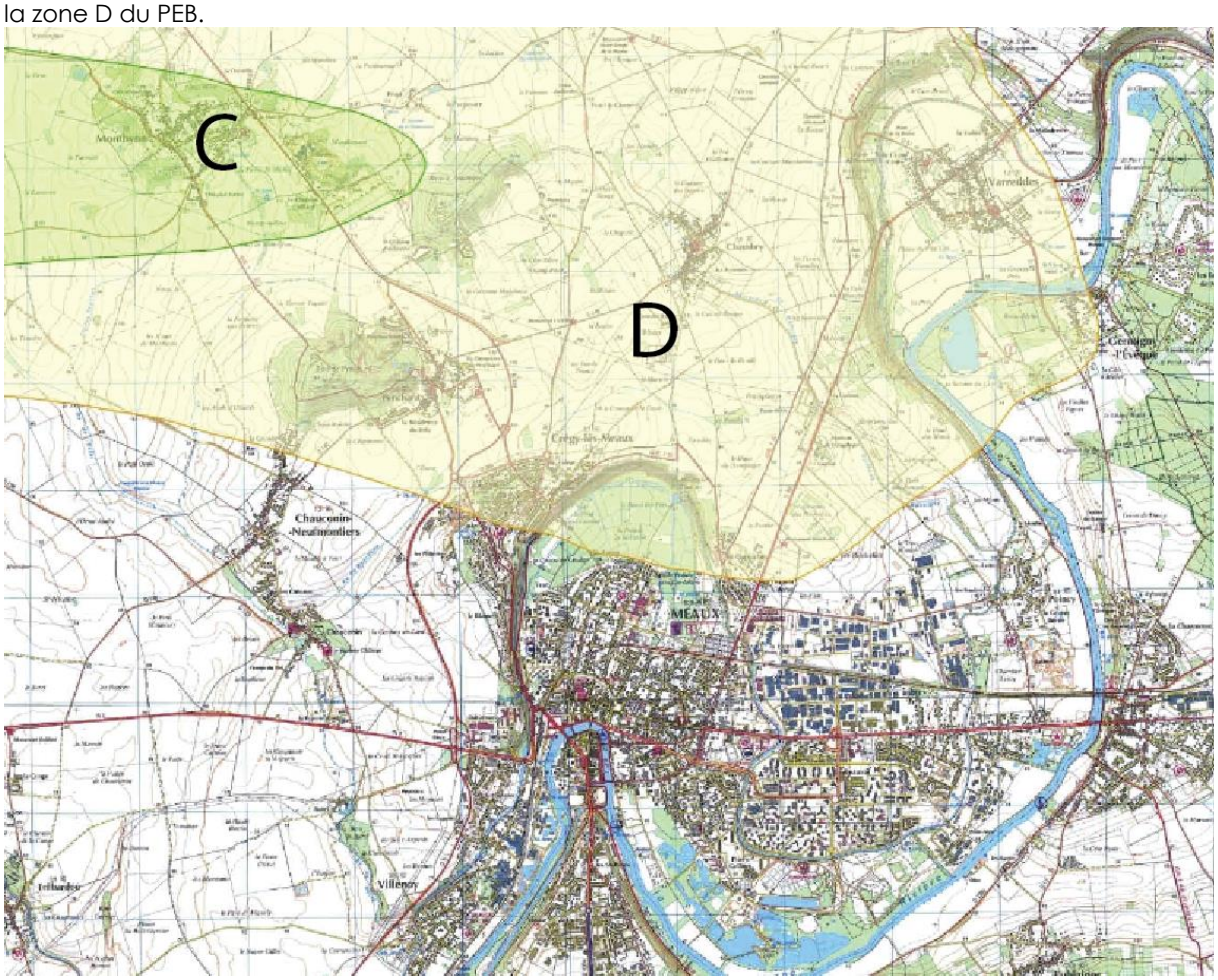
-Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

La commune de Varreddes fait face à une forte pression foncière, et a souhaité maitriser son développement et son offre de logements.

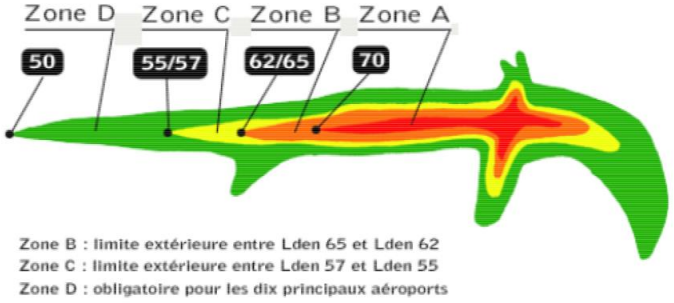
Le PLU de Varreddes prend tout de même en compte les orientations du PLH et favorise l'atteinte des objectifs fixés par le PLH même sur la période précédente, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain, et en renforcement de la trame urbaine. Le PLU et les OAP recherche la mixité sociale, et intègre un pourcentage de logements sociaux intéressant.

J.I.6.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES**

Le territoire de VARREDDES est concerné par des dispositions particulières de bruit de l'aéroport de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE. Celui-ci impact l'ensemble du territoire (cf *carte-ci-dessous*). Le tissu urbain est impacté par la zone D du PEB.



Extrait de la servitude PEB de l'aérodrome Coulommiers-Voisins



Les prescriptions en termes d'urbanisme :

	Zone A Lden 70 (IP ⩾96)	Zone B Lden 65à62 (96 > IP ⩾89)	Zone C Lden 57à55 (89 > IP ⩾ (84 à 72)*)	Zone D Lden 50 ((84 à 72) > IP ⩾69**)
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	autorisés	autorisés	autorisés	autorisés sous réserve d'isolation acoustique
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	autorisés	
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	autorisés	
Immeubles collectifs à usage d'habitation	non autorisés	non autorisés	non autorisés	
Habitat groupé (lotissement,..) parcs résidentiels de loisirs	non autorisés	non autorisés	non autorisés	
Maisons d'habitation individuelle	non autorisées	non autorisées	Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipement public et si n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente	conditions identiques à la zone A	conditions identiques à la zone A	
Equipement de superstructures nécessaires à l'activité aéroportuaire	autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	conditions identiques à la zone A	autorisés	
Equipements publics	autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	conditions identiques à la zone A	autorisés	

OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS OU DE REHABILITATION DE L'HABITAT EXISTANT	autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil	conditions identiques à la zone A	admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil	
AMELIORATION ET EXTENSION MESUREE OU RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	autorisée s'il n'y a pas accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	conditions identiques à la zone A	Idem ci-dessus	
RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS OU VILLAGES EXISTANTS,OPERATION DE REHABILITATION ET DE REAMENAGEMENT URBAIN***	non autorisés	non autorisés	autorisés si n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores	

J.I.7.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE**

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 qui a également donné un avis sur le programme de mesures. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1er décembre 2015. Par décision du Tribunal Administratif de Paris, en date du 19 décembre 2018, l'arrêté du 1er décembre 2015 arrêtant le PDM 2016-2021 a été annulé. Le tribunal administratif a demandé la remise en application du précédent SDAGE. Est donc étudiée la compatibilité du projet avec le SDAGE 2010-2015, qui avait été approuvé le 29 octobre 2009.

Approuvé le 29 octobre 2009, le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixe entre autre, pour la période 2010-2015, les objectifs suivants :

- les objectifs de qualité des eaux souterraines ;
- les objectifs de quantité des eaux souterraines ;
- les objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- les objectifs de quantité des eaux de surface

L'étude sa réalise en conformité avec le SDAGE 2009/2015 car le SDAGE 2016/2021 est devenu caduc.

Objectifs du SDAGE Seine Normandie	Objectifs du PLU
Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie **Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées** D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	Le règlement impose que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques D2.18 Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements D2.20 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.
Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions D5.59 Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable	La commune n'est pas concernée par un captage d'eau potable.
Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité D6.64 Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral D6.65 Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales	Le PLU protège par un classement en zone naturelle ou agricole les éléments qui constituent la biodiversité, boisements, forêts, rus, prairies canal de l'Ourcq, la Marne. Des espaces boisés classés sont prévus afin de maintenir le bon fonctionnement écologique du milieu.
Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides.	La délimitation des zones de développement a été définie en prenant en compte la localisation des enveloppes d'alerte de zones humides. Les zones humides sont protégées au sein du règlement par une interdiction de modifier ou détruire une zone humide avérée.

J.I.8.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE**

La commune n'est pas soumise à un Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux.

J.I.9.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE**

La commune n'est pas concernée par ces lois.

J.I.10.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX.**

La commune n'est pas concernée par ces chartes.

J.I.11.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES**

La commune prend en compte le paysage qui compose son territoire, par un règlement et un zonage adapté. Les nouvelles constructions devront s'intégrer parfaitement dans le paysage existant. Des mesures de protections des espaces boisés, des protections du patrimoine et ecologiques sont mises en places afin de protéger et maintenir la qualité du paysage sur Varreddes.

J.I.12.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI)**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

4 grands objectifs pour le bassin déclinés en 63 dispositions.

Objectif 1 Réduire la vulnérabilité des territoires

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

Le PLU de Varreddes prend en compte la vulnérabilité et la sensibilité face à l'inondation. La commune n'a pas souhaité exposer sa population à des risques d'inondation liées à la Marne en cas de débordement. Pour cela, aucun développement communal en extension n'est prévu sur la partie sud du territoire. La commune est concernée par un Plan des Surfaces Submersibles, dont les règles s'applique en plus du règlement du PLU.

Objectif 2 Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

La commune agit sur l'aléa en évitant toute urbanisation à proximité de la Marne et des risques liées aux débordements. De plus le règlement du PLU est adapté de façon à infiltrer au maximum les eaux pluviales.

Objectif 3 Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

Objectif 4 Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

Le PLU de Varreddes est compatible avec le PGRi, en évitant toute nouvelles constructions sur des secteurs à risques, en intégrant au sein de son règlement des règlementations pour préserver la ressource, mais également pour éviter d'accroitre les risques aux habitants.

J.I.13. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)**

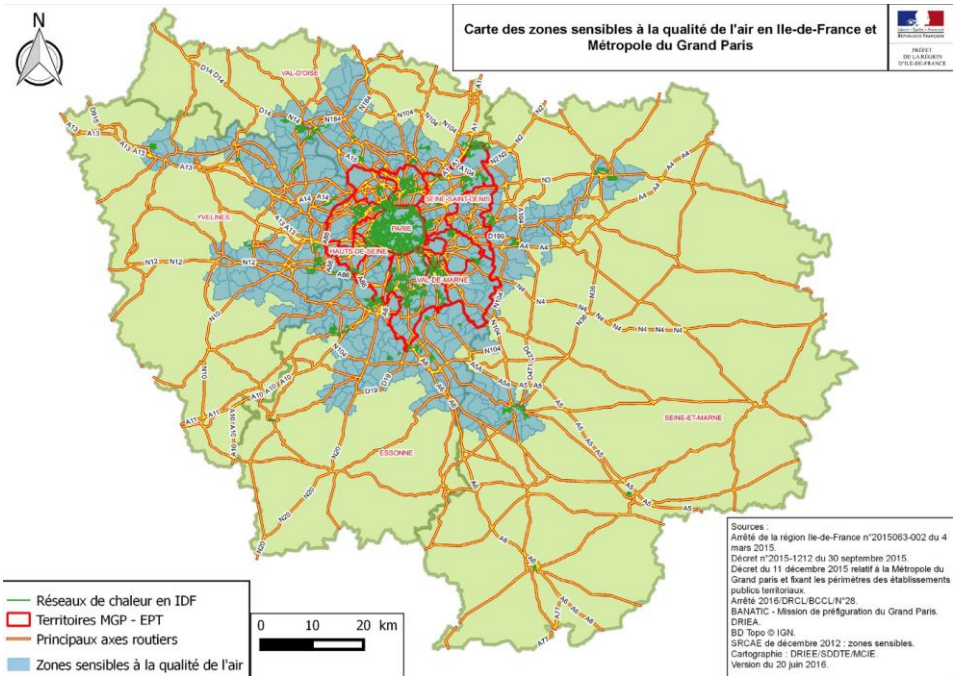
Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

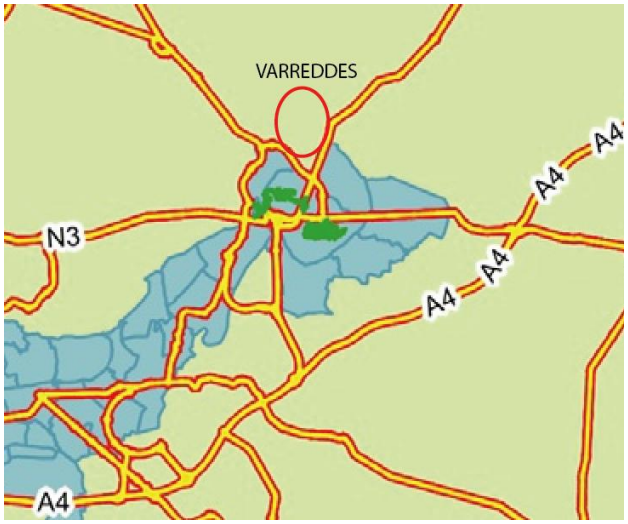
Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Varreddes n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.





La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement.
Le concept de ville durable repose sur une nouvelle organisation des territoires urbains. Celle-ci favorise des modes de déplacements moins polluants, et participe à la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments et des transports, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants

atmosphériques. Elle vise un partage équilibré des espaces publics et un accès facilité aux services. Enfin, cette ville durable, bien que dense, se préoccupe de la qualité du cadre de vie pour ses habitants.
Pour anticiper la transition énergétique, le Schéma directeur fixera des objectifs en matière de densification et de maitrise de la consommation d'espace. Le Grand Paris poursuivra les mêmes objectifs avec la construction de la ville sur la ville.
Les politiques d'urbanisme et d'aménagement économes en énergie et respectueuses de la qualité de l'air se traduisent également à une échelle plus locale au travers des documents d'urbanisme et de programmation des collectivités. Au-delà de cet urbanisme prospectif, les efforts porteront aussi sur des approches plus concrètes et plus opérationnelles (aménagement de ZAC, Nouveaux Quartiers Urbains ou éco-quartiers).

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le projet d'élaboration du PLU de VARREDDES participe à l'atteinte de ces objectifs, à travers différentes orientations.

En effet, le PADD promet une mobilité durable qui contribue à limiter les émissions dans l'air liées au trafic routier (gaz à effet de serre et polluants atmosphériques), par:
- Le maintien d'une desserte en transports collectifs de qualité.
- La densification prioritaire, à proximité des transports collectifs.
- La promotion des alternatives à l'automobile.

La protection des espaces verts, des massifs boisés, de la vallée de la Marne permettent de lutter contre l'érosion de la biodiversité (enjeu du SRCAE).
La disponibilité de la ressource en eau et la préservation de sa qualité contribuent au respect des enjeux du Schéma.

Orientations du SRCAE	
Un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,	
Traduction dans le PADD	**Interactions avec le PLU**
Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat au sein des dents creuses en compatibilité avec le SDRIF. Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens Permettre des extensions du tissu urbain sur une superficie maximale de 4,4 hectares en compatibilité avec les 5% d'augmentation du SDRIF Protéger les espaces boisés, Prendre en compte les espaces agricoles, Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre	Le PLU prévoit un développement du territoire économe en énergie par un règlement adapté aux nouvelles pratiques d'urbanisation et normes de constructions (BBC…) Le règlement du PLU autorise également les installations photovoltaïques. La prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme et la protection des boisements et abords des cours d'eau permet de maintenir une qualité paysagère qui permet une amélioration de la qualité de l'air.

Orientations du SRCAE	
Le développement d'une agriculture durable.	
Traduction dans le PADD	**Interactions avec le PLU**
Pérenniser les activités agricoles existantes sur le territoire.	Le PLU prend en compte le devenir des exploitants agricoles et souhaite pérenniser l'activité en place. Le règlement du PLU autorise l'exploitation agricole dans les zones UA, UB et A et N.

J.I.14.**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)**

Suite aux engagements internationaux de la France en faveur du climat et de l'énergie (COP 21), plusieurs objectifs ont été fixés, avec des étapes en 2020 et 2030, afin de lutter contre le dérèglement climatique et d'impulser la transition vers des sociétés et des économies résilientes et sobres en carbone. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses impacts reposent en grande partie sur les collectivités locales.
Prenant le relais du Plan Climat Énergie Territorial (PCET), le Plan Climat-Air-Énergie Territorial(PCAET) est le nouveau dispositif de référence pour la planification territoriale de la transition énergétique et écologique.

Les objectifs du programme d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- l'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment dans le bâtiment,
- l'augmentation de la production d'énergie renouvelable ;
- le développement du stockage de l'énergie et l'optimisation de sa distribution;
- le développement de territoires à énergie positive ;
- la prévention ou la réduction des émissions de polluants atmosphériques, en compatibilité avec le PPA.

De plus, en fonction des compétences exercées par la collectivité, ce programme peut comporter d'autres volets :

- le développement de la mobilité sobre et décarbonée ;
- la maîtrise de la consommation électrique de l'éclairage public et des nuisances lumineuses ;
- l'élaboration du schéma directeur du réseau public de distribution de chaleur ou de froid.

Le cadre juridique
Dorénavant, le PCAET est réalisé uniquement au niveau intercommunal. Il est public et révisé tous les 6 ans. Il est compatible avec le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et avec les objectifs fixés par le plan de protection de l'atmosphère (PPA). Il prend en compte le cas échéant, le schéma de cohérence territoriale ainsi que les orientations générales concernant les réseaux d'énergie arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE), qui remplace le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) depuis 1996. Il est élaboré conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil Régional après concertation des collectivités territoriales et leurs regroupements.
Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.
Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

Le projet communal souhaite densifier son tissu urbain à proximité des transports en commun. La commune souhaite favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur son territoire.
Le projet de PLU de Varreddes s'inscrit en cohérence et favorisera l'atteinte des objectifs fixés par le SRCAE, notamment en matière de limitation de la pollution atmosphérique, réchauffement climatique, et du développement économe en énergie.

J.II. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU)

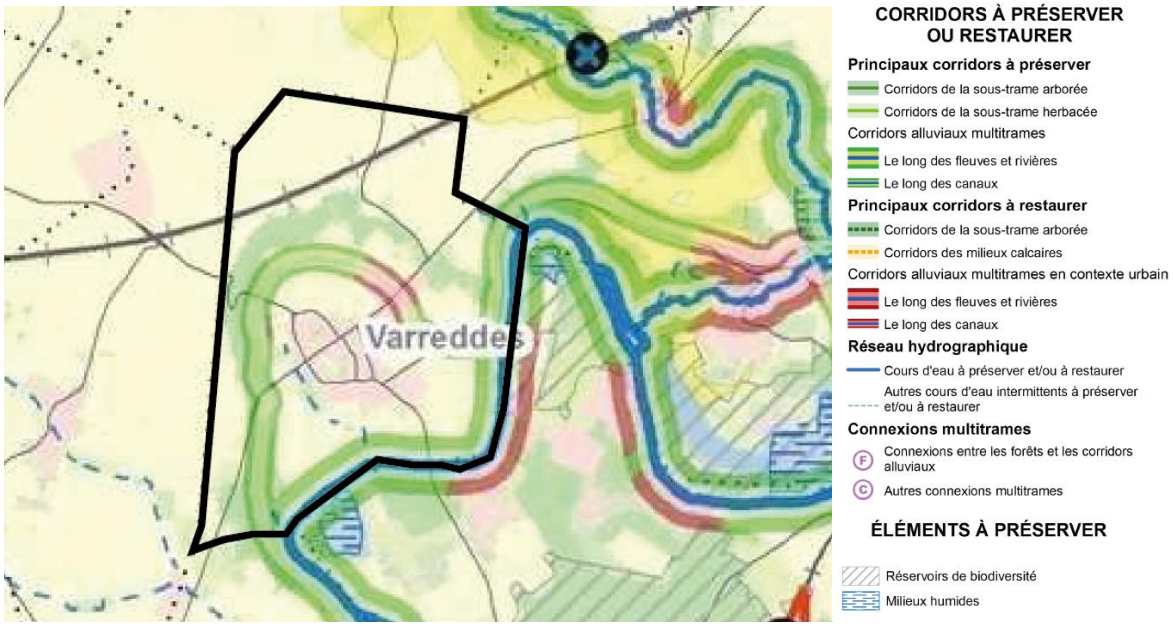
J.II.1.LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune n'est pas concernée par ces schémas.

J.II.2.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Sur le territoire de VARREDDES la carte du SRCE définit comme objectif la préservation et restauration de corridors:

- Préserver des corridors alluviaux multitrames le long des fleuves et rivières
- Restaurer des corridors alluviaux multitrames en contexte urbain le long des fleuves et rivières et le long du canal de l'Ourcq.
- Préserver la Marne
- Préserver et restaurer le ru du Creux



Le projet urbain participe aux objectifs du SRCE en maintenant les espaces verts existants sur la commune de VARREDDES, en améliorant la continuité entre les espaces verts.

Enfin, le projet protège les espaces boisés classés, les zones d'expansions des crues de la Marne, éléments qui concourent aux trames vertes et bleues du territoire, protection des mares, protection de la ripisylves, des abords de la Marne, protection du mail planté le long du canal de l'Ourcq.
Les cours d'eau sont pris en compte dans le PLU, avec un règlement adapté, les mares sont protégées et les lisières agricoles des massifs boisés de plus de 100 hectares sont inconstructibles. Les zones humides avérées sont protégées par un règlement adapté et des études de détermination de zones humides ont été effectuées sur les secteurs de développement.
Les OAP ont été réalisées en prenant en compte l'environnement et en intégrant des trames vertes, maintien des boisements afin de garantir la préservation de l'environnement.

J.II.3.LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)

La commune de VARREDDES n'est pas concernée pas le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM).

J.II.4.**LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics contraignent les SCoT en termes de prise en compte, en vertu de l'article L. 122-1-12 du code de l'urbanisme (« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte : les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics »).
La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territorial, par conséquent la commune de VARREDDES n'est pas concernée par les programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

J.II.5.**LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SRC)**

« Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Le schéma départemental des carrières est élaboré après consultation du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime. Il est approuvé, après avis du conseil général, par le préfet. Il est rendu public dans des conditions fixées par décret. Les autorisations et enregistrements d'exploitation de carrières délivrées en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma. Le schéma départemental des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, s'il existe. »

La commune de Varreddes est soumise à la présence de carrières, elle est concernée par le schéma départemental des carrières. On retrouve sur le territoire des sables et graviers ancien de bas niveaux.

J.II.6.**LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE**

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison.

La commune de VARREDDES a pris en compte les boisements sur son territoire, les accès agricoles et forestiers sont protégés par un classement en zone A ou N. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares sont reportées sur le plan de zonage.

J.II.7.**LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG)**

La commune de VARREDDES n'est pas concernée par un Plan d'Intérêt Général sur son territoire.

DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier (L.153-27 *code de l'urbanisme*).

Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis, par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).
En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varreddes plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.
Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de VARREDDES au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.
Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du PLU.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine,
- Evolution des logements réalisés dans les zones 1AU,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU (2028)
Augmentation de la population à l'échelle du territoire	1950 habitants	Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines	10 log/hectare	Nombre de nouveaux logements en densification en moyenne
Nouveaux logements sociaux réalisés dans les zones urbaines	88 logements	Nouveaux logements sociaux

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU (2028)
Nouveaux logements réalisés à l'échelle du territoire	866 logements	Nouveaux logements
Nouveaux logements réalisés dans les zones d'extension AU	58 logements prévus	Nouveaux logements

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Emplois
Nouveaux commerces, activités dans la zone Urbaine et a Urbaniser		Nouveaux établissements

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des surfaces consommées en zone AU, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble	1.5 hectares	hectares

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes
Diminution des terres cultivées		Hectares