



Mairie de VARREDES

53 bis rue Victor Clairet

77 910 VARREDES

# COMMUNE DE VARREDES PLAN LOCAL D'URBANISME



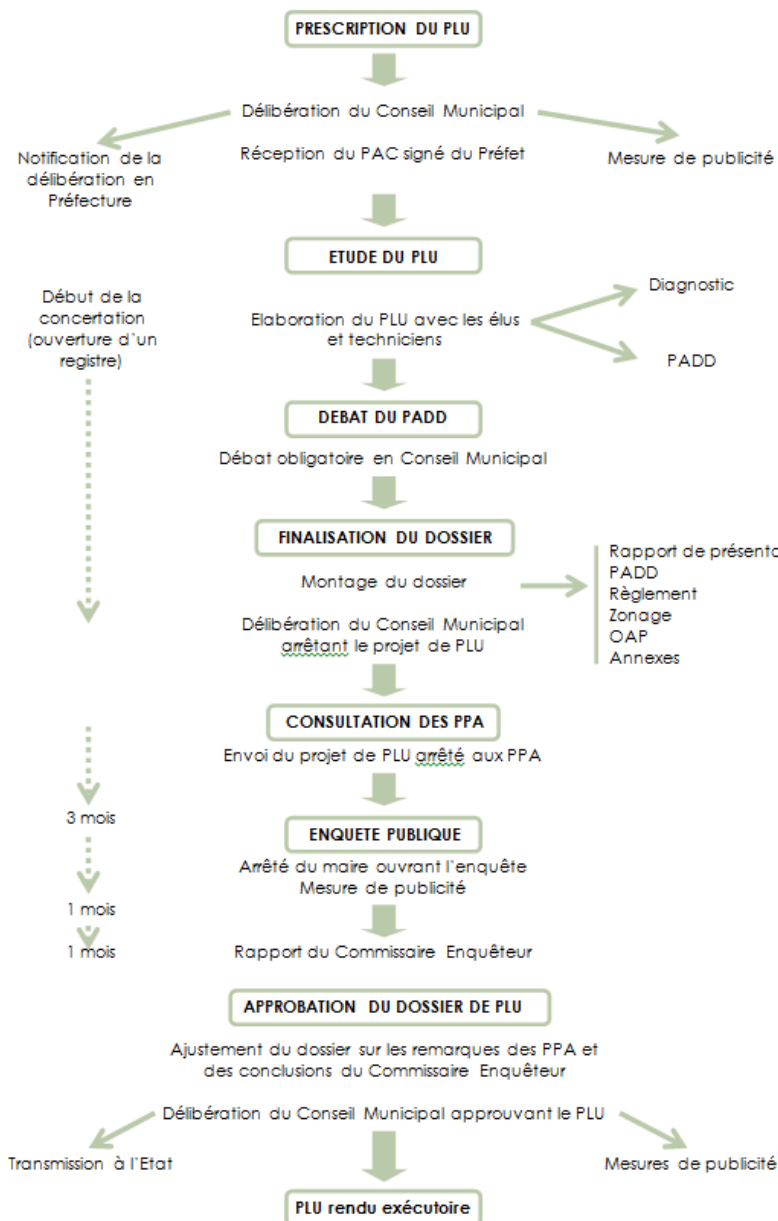
**Dans le cadre de l'avancement du PLU de Varreddes, la commune devait prévoir une réunion publique afin d'exposer le projet du PLU aux habitants de la commune.**

**Malheureusement la pandémie de COVID 19 empêche la municipalité de tenir une réunion publique en présenteielle.**

**Afin que chacun puisse prendre connaissance du projet de PLU, cette réunion publique va prendre la forme d'un diaporama de présentation.**

**Toutes personnes le désirant pourra prendre rendez-vous en mairie afin d'échanger sur le sujet.**

# RAPPEL DE LA PROCEDURE



➔ **Délibération du Conseil Municipal 11/09/2018**

➔ **Elaboration du diagnostic**

➔ **Elaboration du PADD**

➔ **Elaboration des OAP**

➔ **Elaboration du Zonage et du Règlement**

## Territoire de VARREDES

**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

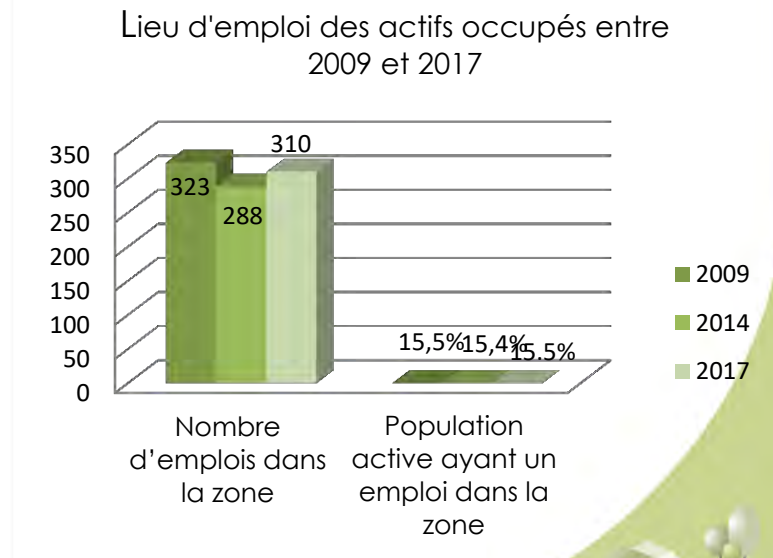
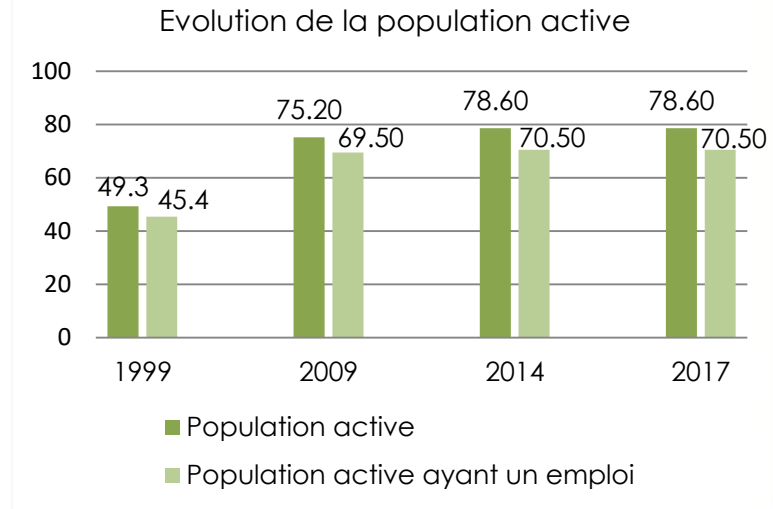
CM : Conseil Municipal

# PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

- ❑ **DIAGNOSTIC ECONOMIQUE, DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS**
- ❑ **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**
- ❑ **ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN**
- ❑ **LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES ET LES RISQUES**
- ❑ **LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX AU SEIN DU PLU**

# ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

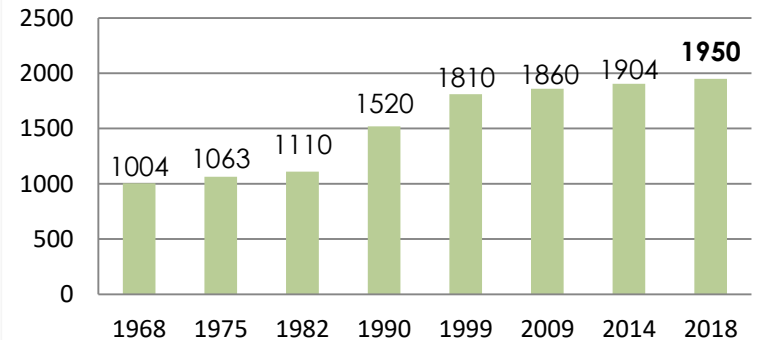
- ❑ Un taux important (78.6 %) d'actifs en âge de travailler, en 2017, en perpétuelle hausse,
- ❑ La présence de nombreuses entreprises sur le territoire mais une baisse des emplois en 2017 au vu des statuts individuels des entreprises,
- ❑ Un taux de chômage en hausse en 2017, (10,2%)
- ❑ Une majorité 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.



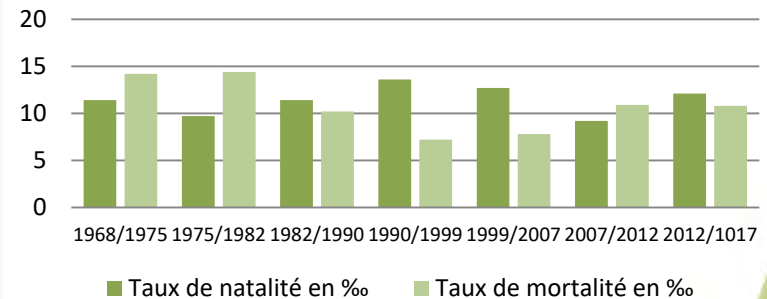
# ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

- ❑ 1950 habitants en 2018 et un important ralentissement de la 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,
- ❑ De 2007 à 2017, la croissance de la population est uniquement due à l'arrivée de nouveaux habitants en densification du tissu urbain
- ❑ Le solde naturel reste positif

Evolution de la population de VARREDES de 1968 à 2018

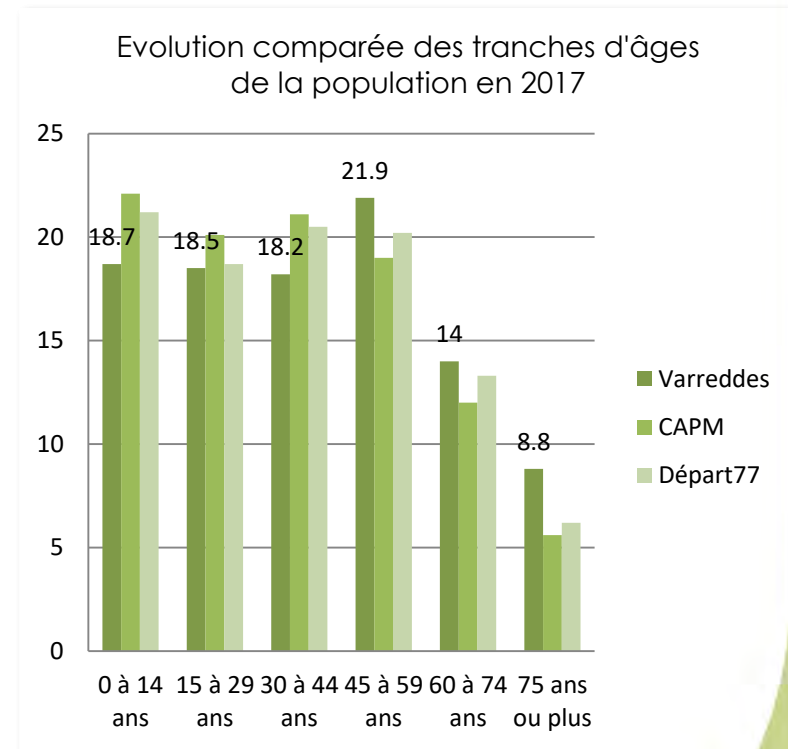


Evolution comparée du taux de natalité et mortalité de 1968 à 2017



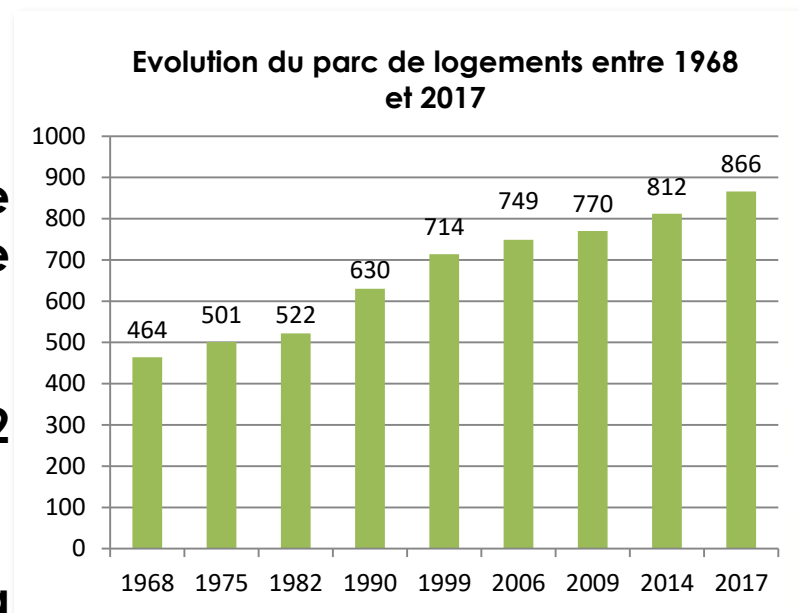
# ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

- ❑ Un solde migratoire à nouveau en hausse en 2017, avec un regain de population arrivant sur le territoire,
- ❑ Un taux de natalité en hausse en 2017 et un taux de mortalité en augmentation constante depuis 1999, 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. Cette hausse de mortalité est due à la présence d'un EHPAD sur le territoire,
- ❑ Une augmentation des personnes âgées de 60 ans et plus, représentant une part plus importante à Varredes.

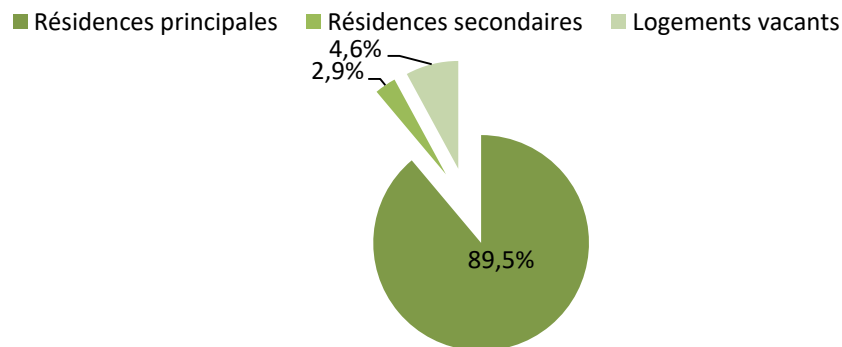


# ANALYSE DES LOGEMENTS

- ❑ un parc de 866 logements en 2017,
- ❑ un pic de croissance important entre 1982 et 1999 (avec une moyenne de 13.5 logements/an),
- ❑ une moyenne de construction de 12 logements/an entre 2009 et 2017,
- ❑ Un parc de logements composé à 89.5% de résidences principales (769) et de 3.2% de résidences secondaires (28)



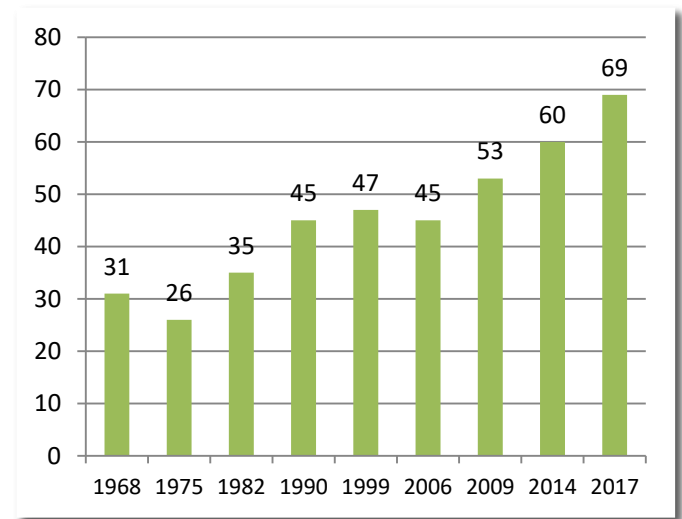
Structure du parc de logements en 2017





# ANALYSE DES LOGEMENTS

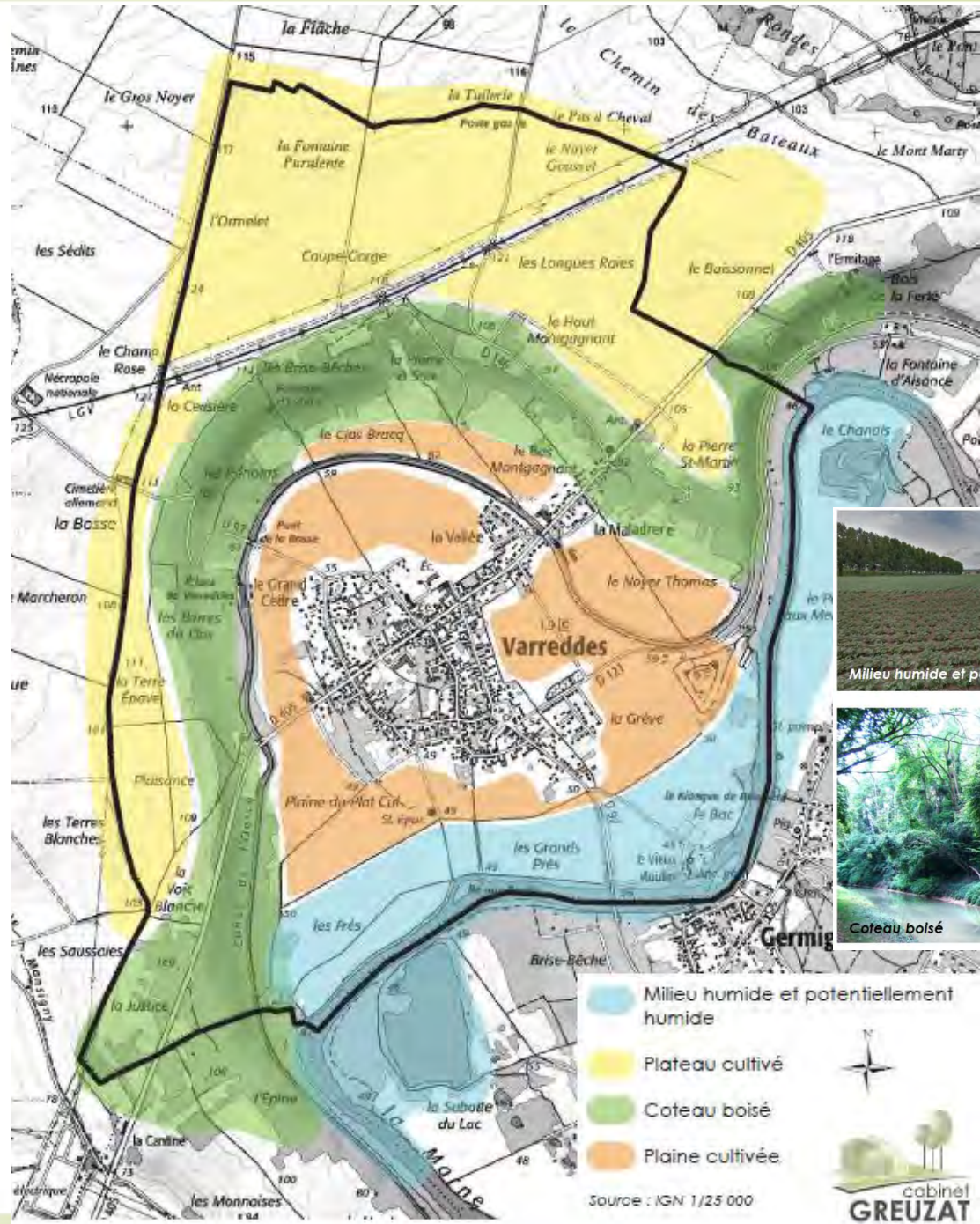
- ❑ Un taux élevé (7.9%) de logements vacants en 2017,
- ❑ Des logements composés de 4.5 pièces en moyenne, occupés par des propriétaires à 79%, en 2017,
- ❑ Une augmentation lente mais régulière des locataires, de 1999 à 2017, correspondant à la croissance des appartements,
- ❑ Plus de la moitié (52%) des logements, qui ont été réalisés avant 1970,
- ❑ Une forte croissance du nombre de logements sociaux réalisés, ou en cours de réalisation, depuis 2015 suite à l'obligation de la loi SRU.



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

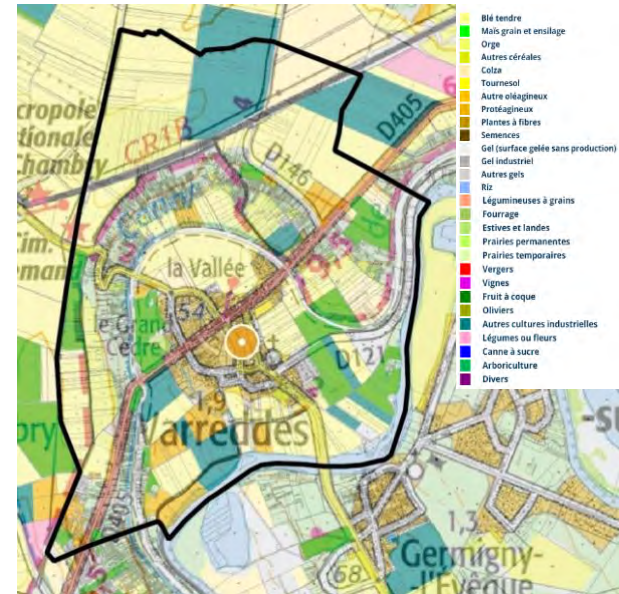
- ❑ un grand paysage de VARREDES est marqué par la présence du canal de l'OURCQ et de la MARNE ;
- ❑ 4 entités paysagères distinctes : un milieu humide et potentiellement humide, un plateau cultivé, un coteau boisé et une plaine cultivée ;





# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- ❑ La présence de 5 sièges d'exploitation agricole 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%



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

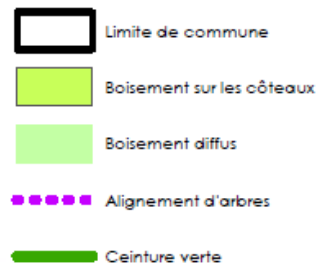
- 4.1 hectares environ d'espaces consommés au cours des 11 dernières années ;



- Périètre de superficie urbanisée en 2003
- Périètre de superficie urbanisée en 2014
- Evolution de la superficie urbanisée entre 2003 et 2014 (4.1 ha)

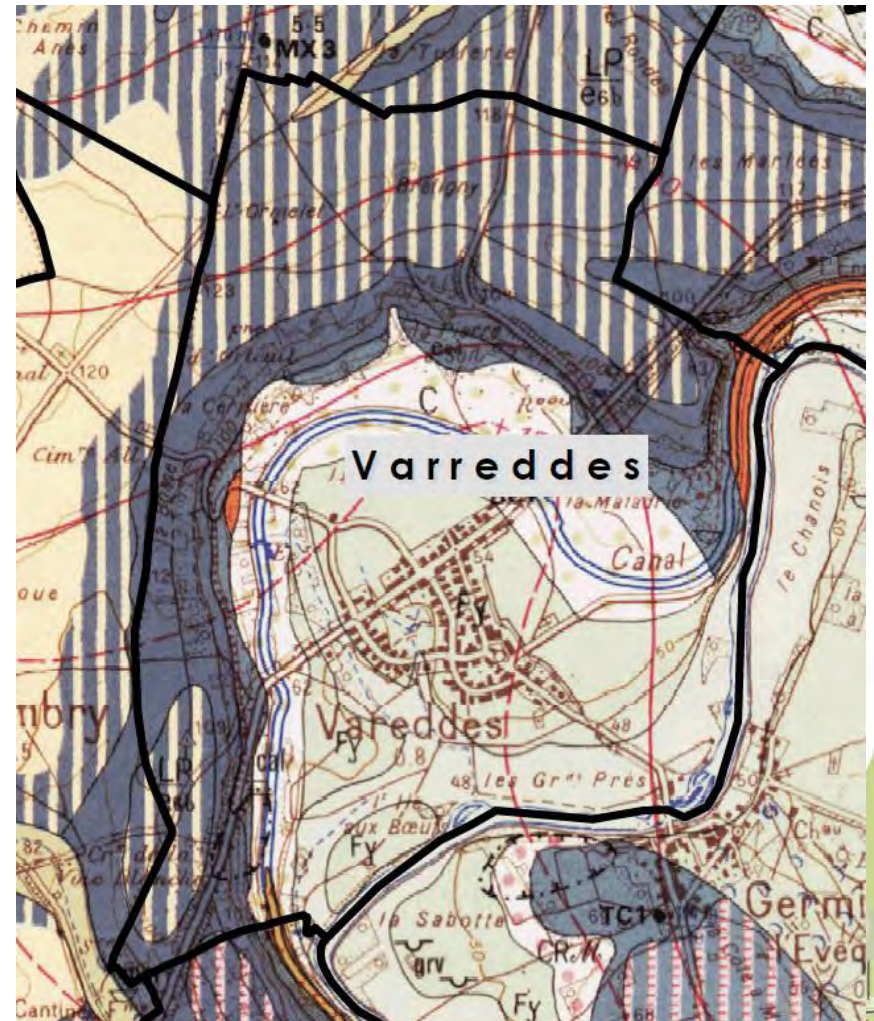
# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- ❑ 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%



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- ❑ une structure géologique composée de quatre plates-formes structurales (Limon 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'EOCÈNE DU VALOIS et de L'ALBIEN NÉOCOMIEN ;

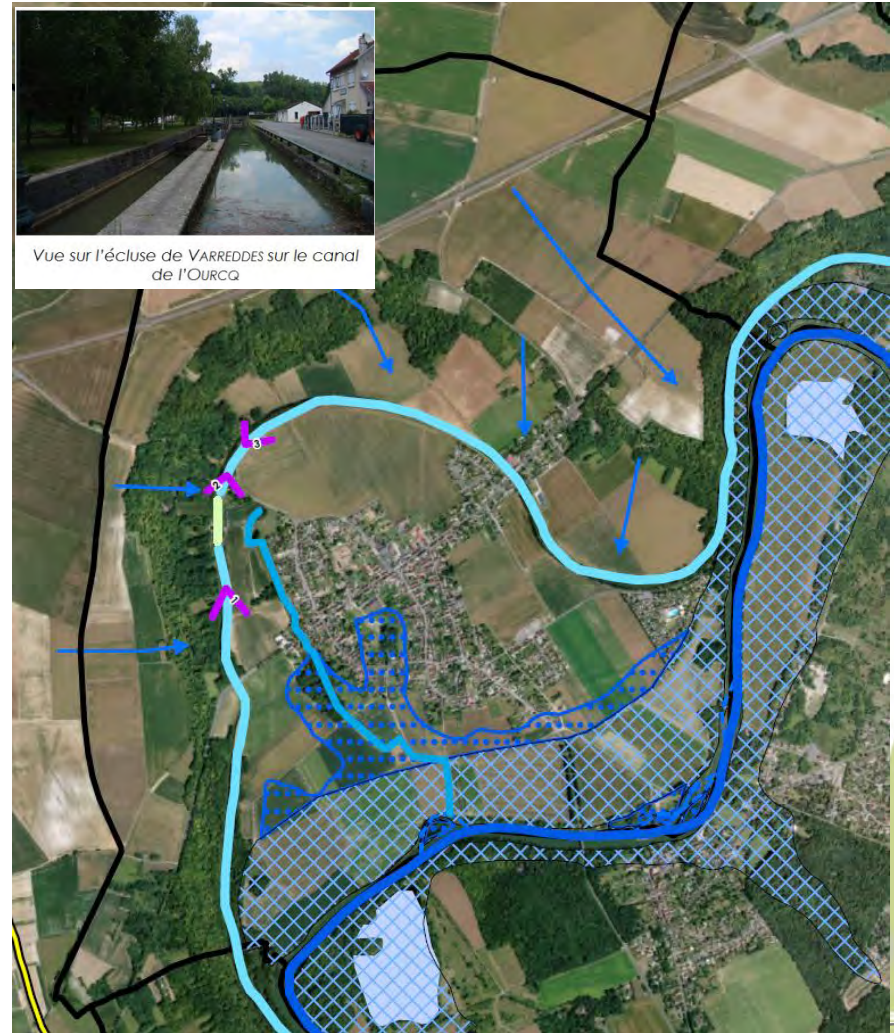


# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- ❑ la MARNE, représentant la limite administrative Sud et Est de la commune ;
- ❑ Le canal de l'OURCQ formant une large boucle sur un linéaire de 5.2 km environ, et comportant une écluse ;
- ❑ une zone inondable en cas de crue de la Marne, définie selon deux zones distinctes au Plan des Surfaces Submersibles,



Vue sur le tracé du canal de l'Ourcq depuis la RD405






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



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

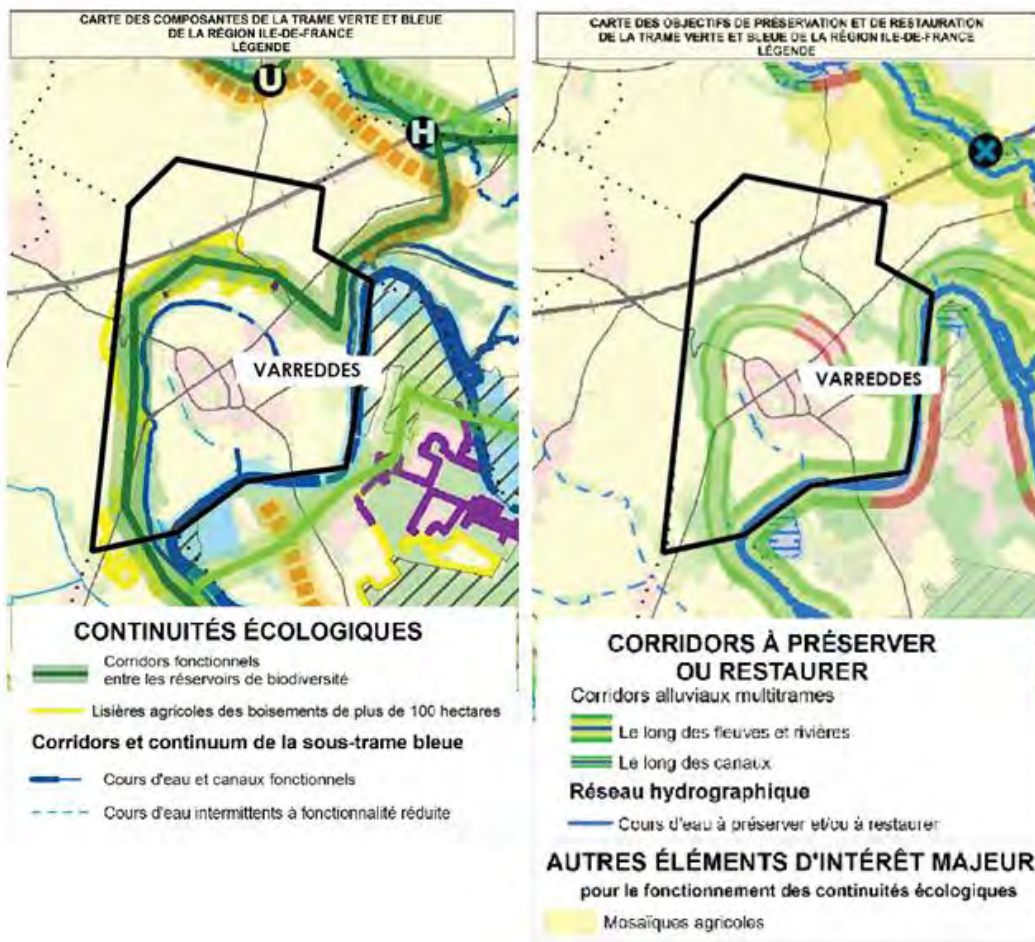
- la présence d'enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3, identifiées par la DRIEE, sur la plaine cultivée et la majeure partie du tissu urbain ;

-  Limite de commune
-  classe 3 (Zones pour lesquelles 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.)
-  classe 5 (Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides)



# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- une trame verte composée de boisements à protéger, de mails plantés à préserver et de massif boisé isolé à protéger ;



- 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

# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ Une apparition du village dès le XIIème siècle,
- ❑ Une importante présence humaine au XIXème siècle, liée aux activités agricoles et viticoles,



Carte de Cassini : 18<sup>ème</sup> siècle



Carte Etat Major : 1820-1866



# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ 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



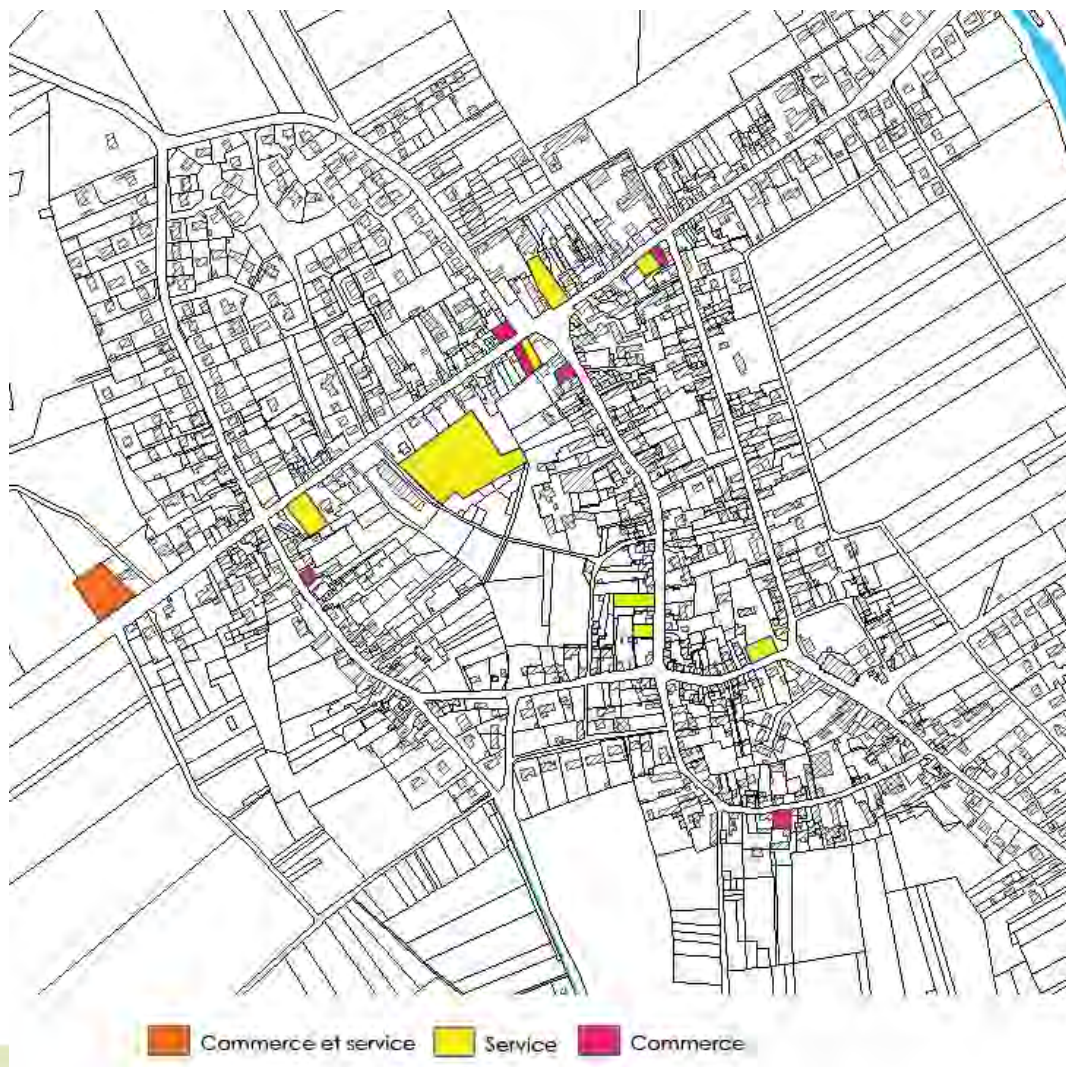
# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ Des extensions urbaines apparaissant dès le XIXème siècle, au Nord, à l'Est et au Sud,



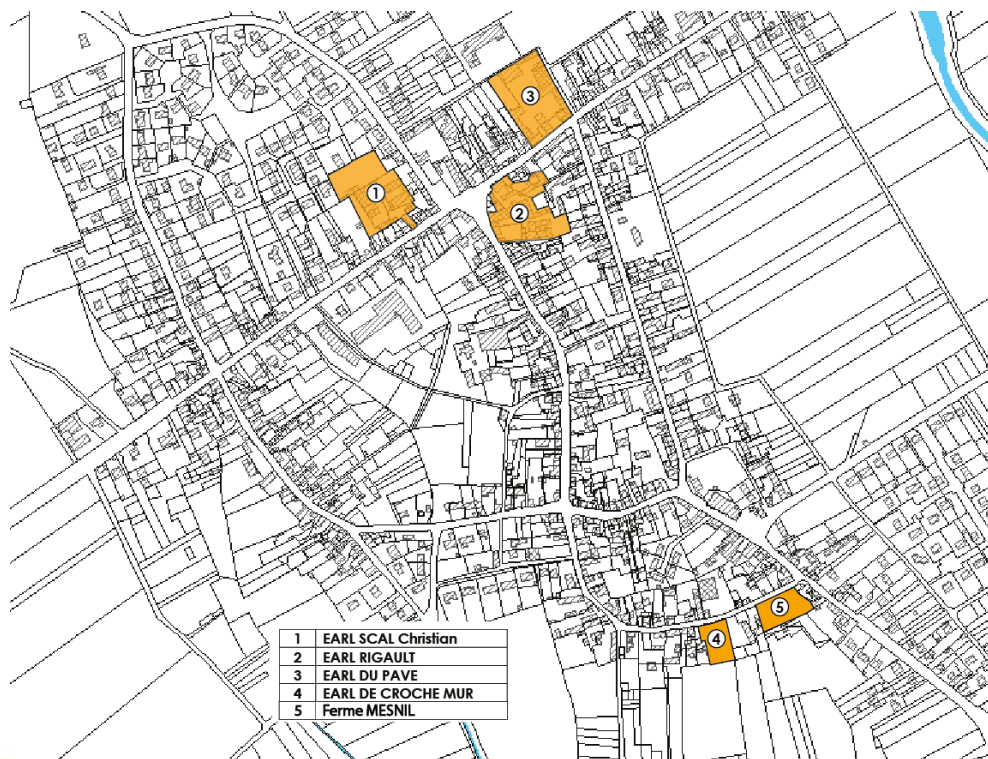
# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ La présence de nombreux commerces et services le long de la RD405 et quelques rues au Sud,



# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ 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,



# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ 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 qui ne répond pas aux besoins de la population, des activités et des équipements,



Rue Moreau Duchesne



Parking de la mairie





# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

❑ des circulations en cycle en partage sur la voie et des circulations piétonnes sécurisées par des aménagements urbains,



Mairie



Ateliers municipaux



Poste

❑ un territoire bénéficiant d'une bonne desserte en bus mais un usage prédominant de la voiture pour les trajets domicile-travail,



Ecole Primaire



Ecole Maternelle



Cantine



Salle polyvalente



Bibliothèque



Terrain de foot

❑ la présence d'équipements communaux nombreux et de bonne qualité, et dernièrement un besoin en accueil périscolaire,



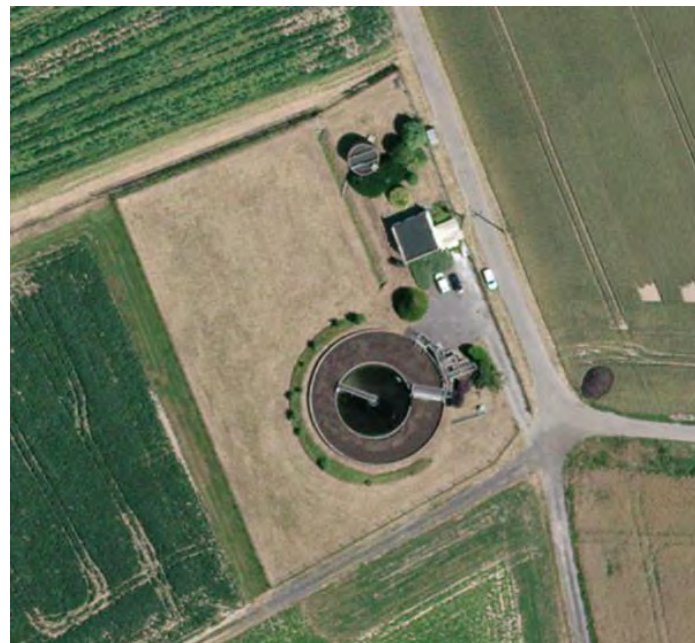
Aire de jeux pour enfants



Terrain multi sport

# ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

- ❑ une station d'épuration intercommunale avec GERMIGNY L'EVÊQUE, traitant les eaux usées de 3267 habitants environ, pour une capacité de 5000 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.



# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

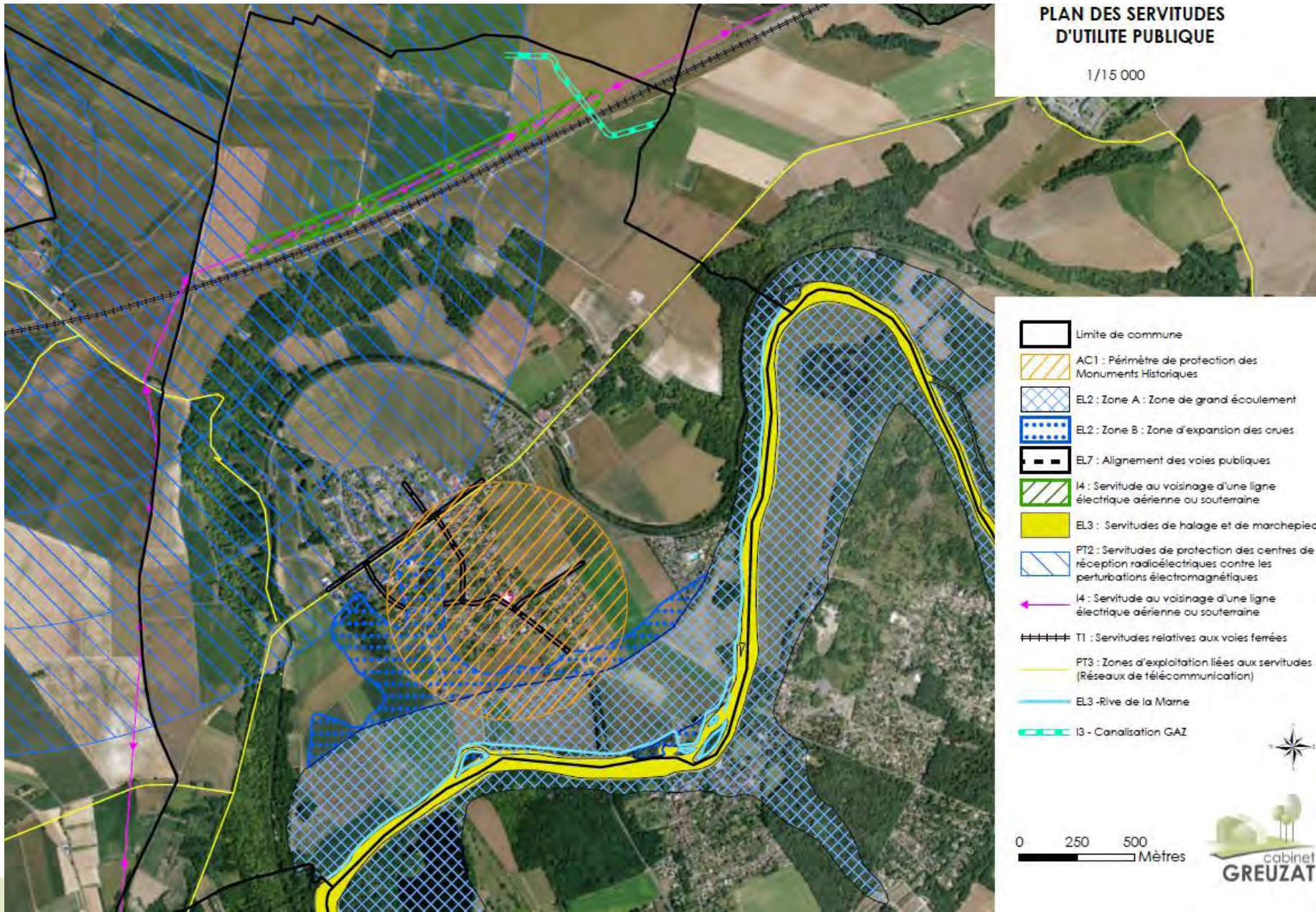
La commune de VARREDES est concernée par de nombreuses servitudes d'utilité publique relatives à :

- une canalisation de gaz, une voie ferrée TVG et des lignes électriques, impactant le Nord du territoire,
- un Plan des Zones Submersibles, une servitude de halage et de marche pied, impactant le Sud du territoire,
- des servitudes d'alignement des RD, des réseaux de télécommunication et un périmètre de protection de l'Eglise, monument historique, impactant le centre du village.

# SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

## PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1/15 000



- Limite de commune
- AC1 : Périmètre de protection des Monuments Historiques
- EL2 : Zone A : Zone de grand écoulement
- EL2 : Zone B : Zone d'expansion des crues
- EL7 : Alignement des voies publiques
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- EL3 : Servitudes de halage et de marchepied
- PT2 : Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées
- PT3 : Zones d'exploitation liées aux servitudes (Réseaux de télécommunication)
- EL3 -Rive de la Marne
- I3 - Canalisation GAZ

0 250 500  
Mètres



# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) VARREDES

*doit être compatible avec les documents suivants :*

L.131-4 du CU

Schéma Mise en Valeur de la Mer (SMVM)  
Plan de Déplacement Urbain (PDU)  
Plan Local de l'Habitat (PLH)  
Zones de Bruit des Aéroports (ZBA)

L.131-5 du CU

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

L.131-2 du CU  
**Prise en compte**

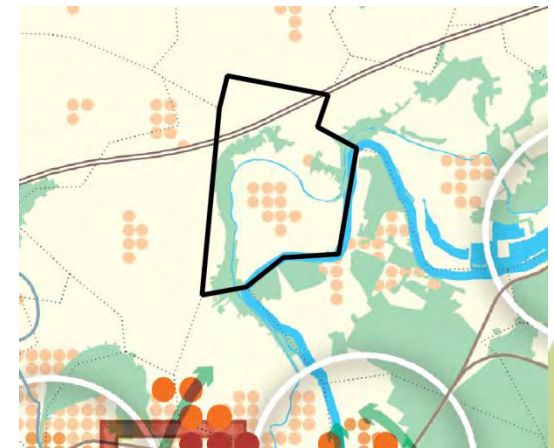
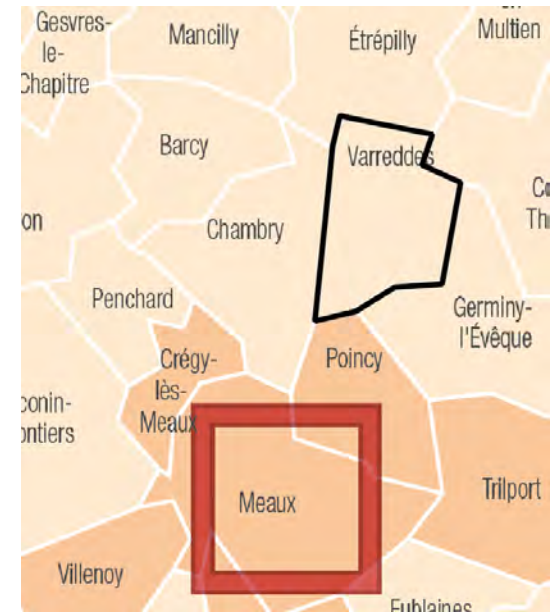
- Schémas Régionaux Aménagement Développement Durable.
- Schémas Régionaux Cohérence Ecologique.
- Schémas Régionaux Développement Aquaculture Marine.
- Programmes d'équipement Etat, Collectivités territoriales.
- Schémas Régionaux Carrières.
- Schémas Départementaux Accès Ressource Forestière.

L.131-1 du CU  
**Compatibilité**

- Loi littoral, Loi montagne.
- SDRIF.
- Chartes Parcs Naturels Régionaux.
- Chartes Parcs Naturels Nationaux.
- Gestion Equilibrée Ressource Eau (SAGE, SDAGE)
- Plan Gestion Risques Inondations (PGRI)
- Mise en Valeur des Paysages.

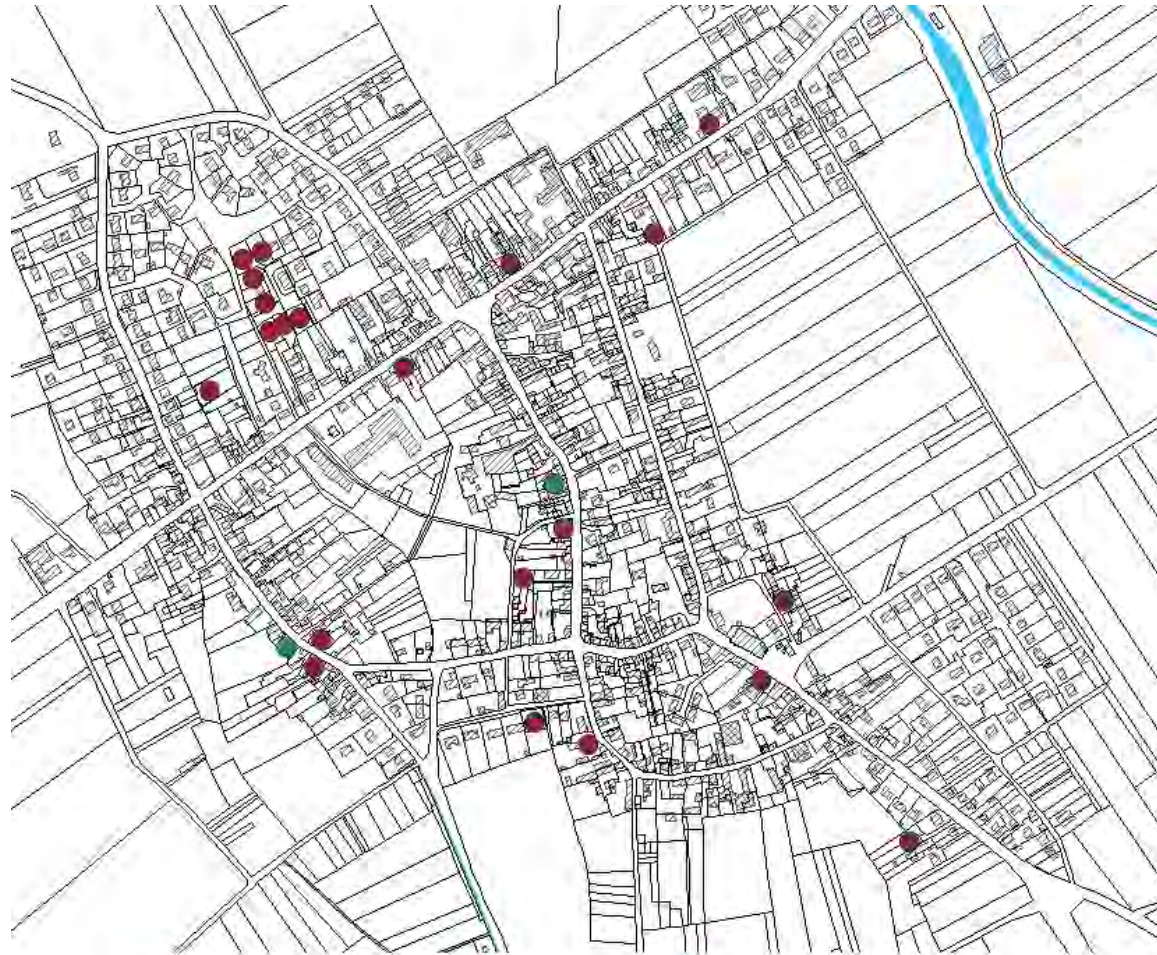
# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DU SDRIF

- ❑ classé en « village, bourg et hameau »
- ❑ 11 pastilles d'espaces urbanisés à optimiser dans lesquels le SDRIF impose une augmentation minimale de 10% de la **densité humaine** et de la **densité d'habitat**, à l'horizon 2030.
- ❑ **Densité humaine** en 2014 : 24,8 personnes/ha
  - Densité humaine minimale à atteindre en 2030 : 27,3 personnes/ha, soit 222 habitants supplémentaires.
  - 157 habitants supplémentaires ont déjà été accueillis entre 2014 et 2017 par la construction de 63 nouveaux logements.



# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DU SDRIF

- ❑ **Densité d'habitat** en 2014 : 9,1 lgts/ha
  - Densité minimale à atteindre en 2030 : 10 lgts/ha, soit 80 nouveaux logements,



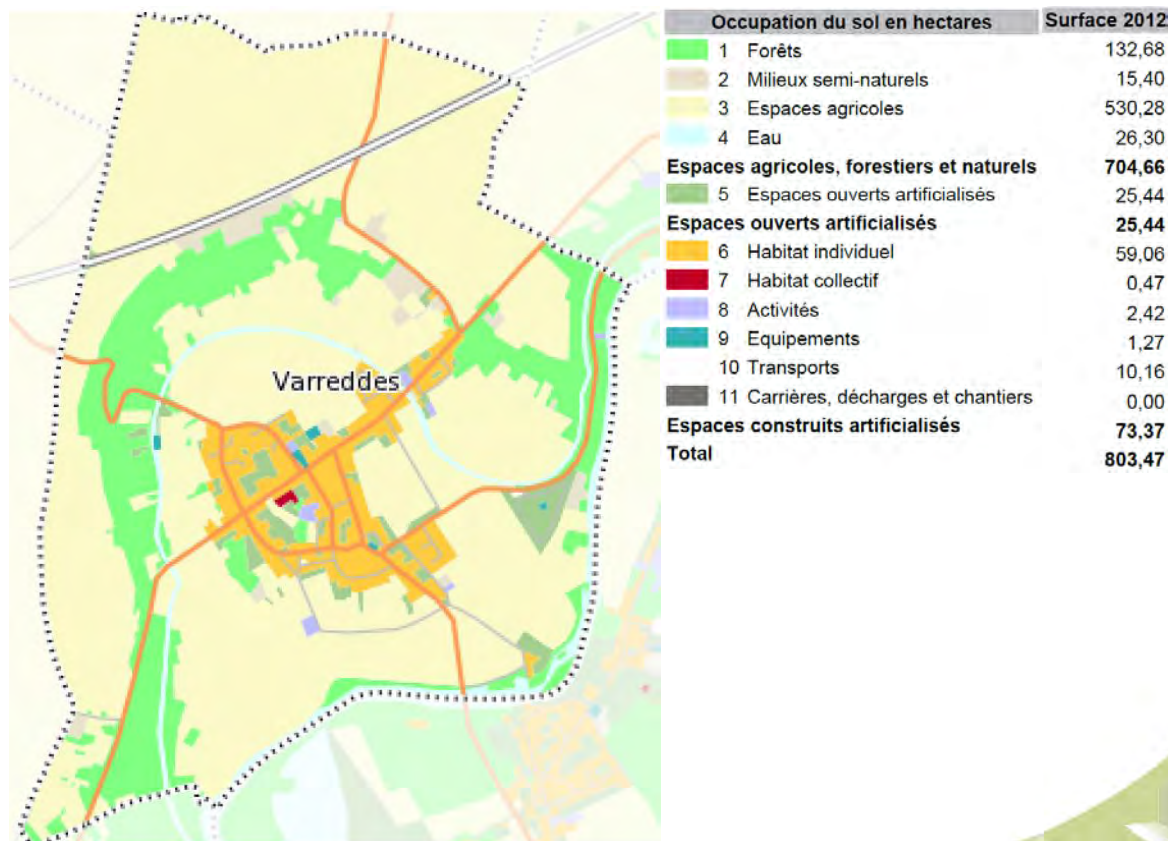
● Logements réalisés ou en cours de réalisation de 2014-2017, en densification du tissu urbain.

● Logements sociaux réalisés ou en cours de réalisation de 2014-2017, en densification du tissu urbain.

# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DU SDRIF

□ 5% d'extension de la superficie urbanisée de référence rendue possible par le SDRIF.

- Superficie urbanisée de référence en 2013 = 88,66 ha
- Soit, 4,4 hectares d'extension maximum autorisée.





# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

- ❑ **2ème Programme Local de l'Habitat du Pays de MEAUX 2013-2018 qui fixe les dispositions suivantes pour le territoire de VARREDES :**

|   | entre 2011 et 2013 | entre 2013 et 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Objectifs de logements sociaux du PLH à réaliser      | 21                 | 80                 |
| Logements sociaux réalisés ou en cours de réalisation | 1                  | 88                 |

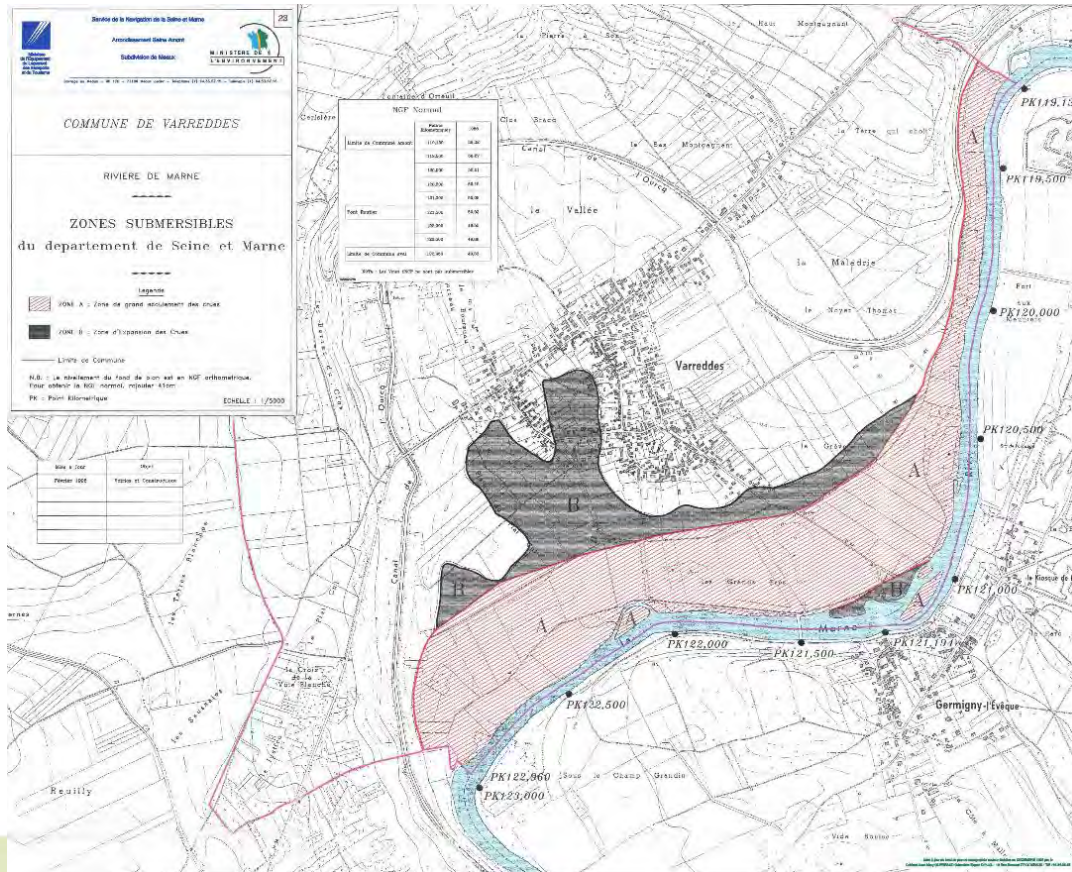
- **Obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (page 38 du PLH)**
- **136 constructions neuves de logements ont été réalisées entre 2013 et 2018 (page 27 du PLH) : 68 logements réalisés entre 2014 et 2018.**

- ❑ **Nouveau PLH en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX, pour englober les nouvelles communes de la Communauté de Communes des Monts de la GEÔLE.**

# COMPATIBILITE DU PLU AU REGARD DU PLAN DE SURFACES SUBMERSIBLES (PSS)

❑ VARREDES est concernée par le Plan de Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par décret du 13/07/1994.

- une zone A : Zone de grand écoulement des crues,
- une zone B : Zone d'expansion des crues.



# LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article [L. 151-5](#) du Code de l'Urbanisme, (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) assigne au PADD les objectifs suivants :

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

-Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;

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

-Prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de Varreddes s'organise selon les 5 objectifs suivants :

## **RENFORCER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE**

1-Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique ;

2-Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village ;

3-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 ;

4-Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier.

5-Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques.

# LE PADD

## **VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE**

- 1-Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre leurs extensions dans la limite de 4.5 hectares à l'horizon 2030 ;
- 2-Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles ;
- 3-Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes ;
- 4-Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal ;
- 5-Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- 6- Prendre en compte les zones humides avérées ;
- 7-Préserver et valoriser les espaces naturels ;
- 8-Restaure le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'Ourcq et de la RD405.

# LE PADD

## **FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE**

- 1-Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant ;
- 2-Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg ;
- 3-Maintenir et faciliter l'implantation de structures de services médical ou para- médical ;
- 4-Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ.

## **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS**

- 1-Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ;
- 2-Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage ;
- 3-Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;
- 4-Préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou cycles.
- 5-Créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg.

# LE PADD

## ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME

- 1-Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;
- 2-Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire.
- 3-Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.5 hectares à l'horizon 2030.
- 4-Imposer une proportion de 30% minimum de logements sociaux, dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements ;
- 5-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.

VARREDES  
SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD



-  Maintien des limites du tissu urbain actuel
-  Protéger les espaces naturels et les massifs boisés
-  Permettre l'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat
-  Prendre en compte les corridors alluviaux
-  Permettre l'extension des limites urbaines à vocation principale d'habitat
-  Préserver les mosaïques agricoles
-  Créer une liaison douce
-  Permettre l'extension du camping existant
-  Renforcer le niveau d'équipement



# 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 Duschesne
- OAP 3 secteur 1AU chemin des Cardennes
- OAP 4 secteur Nc extension du camping

# OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET

## SCHEMA DE PRINCIPE OAP1 RUE VICTOR CLAIRET

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel
-  Habitat social
-  Principe de desserte mixte (véhicule/piéton/cycle)
-  Principe de liaison douce
-  Traitement paysager de transition
-  Espace de convivialité



| Typologie d'habitat | Répartition en % | Nombre de lots | Nombre de logements |
|---------------------|------------------|----------------|---------------------|
| Individuel          | 85%              | 16             | <b>16</b>           |
| Social              | 15%              | 1              | 3                   |
| <b>TOTAL</b>        | <b>100%</b>      | <b>17</b>      | <b>19</b>           |



# OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE

SCHEMA DE PRINCIPE  
OAP2  
RUE MOREAU DUCHESNE



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel
- Habitat social
- Principe de desserte mixte (véhicule/piéton/cycle)
- Principe de liaison douce
- Espace de convivialité
- Principe d'alignement d'arbres

| Typologie d'habitat | Répartition en % | Nombre de logements |
|---------------------|------------------|---------------------|
| Individuel          | 70%              | 27                  |
| Social              | 30%              | 11                  |
| TOTAL               | 100%             | 38                  |

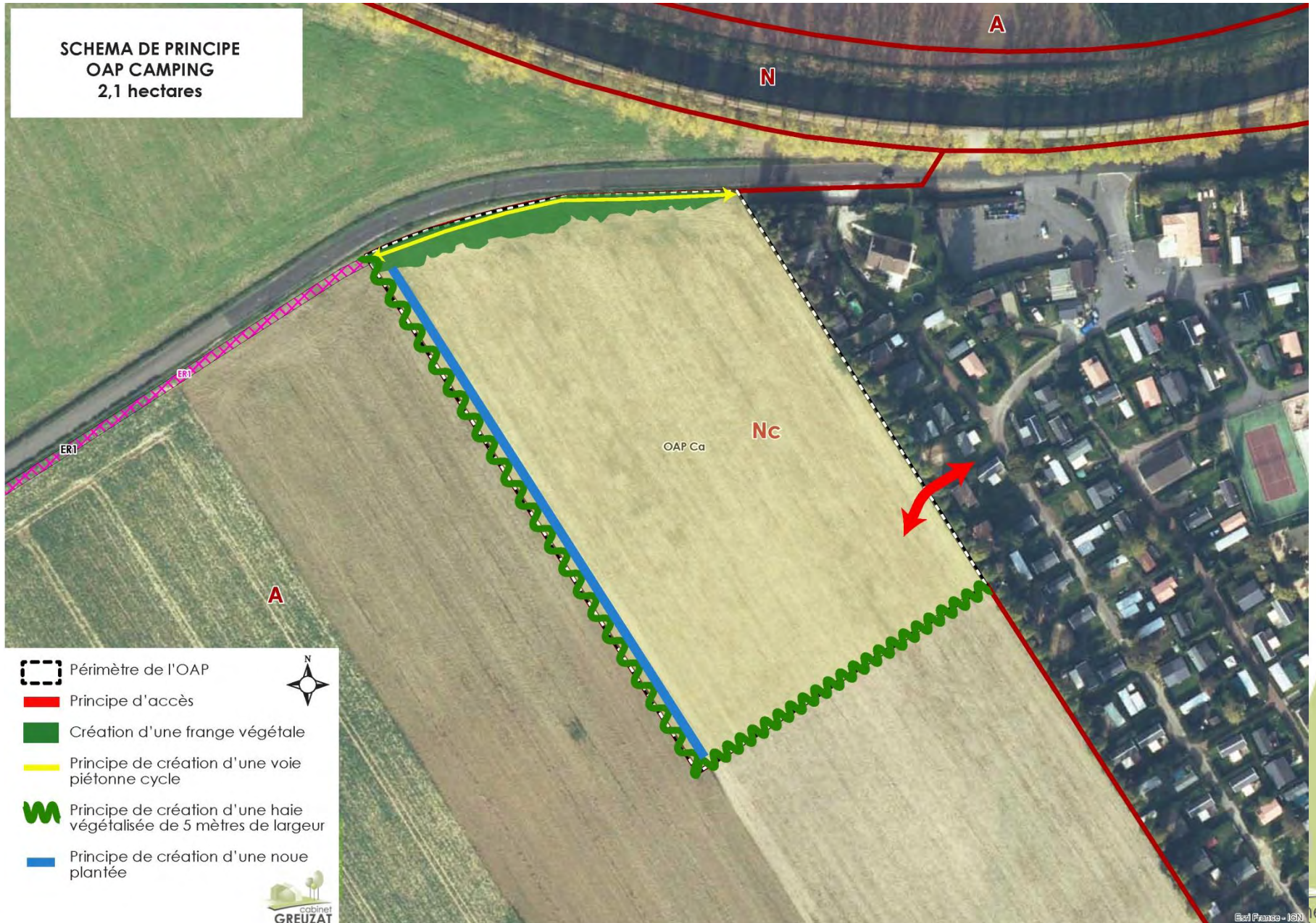
# OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES









| Typologie d'habitat | Répartition en % | Nombre de lots | Nombre de logements |
|---------------------|------------------|----------------|---------------------|
| Individuel          | 70%              | 14             | <b>14</b>           |
| Social              | 30%              | 1              | 6                   |
| <b>TOTAL</b>        | <b>100%</b>      | <b>15</b>      | <b>20</b>           |

# OAP CAMPING

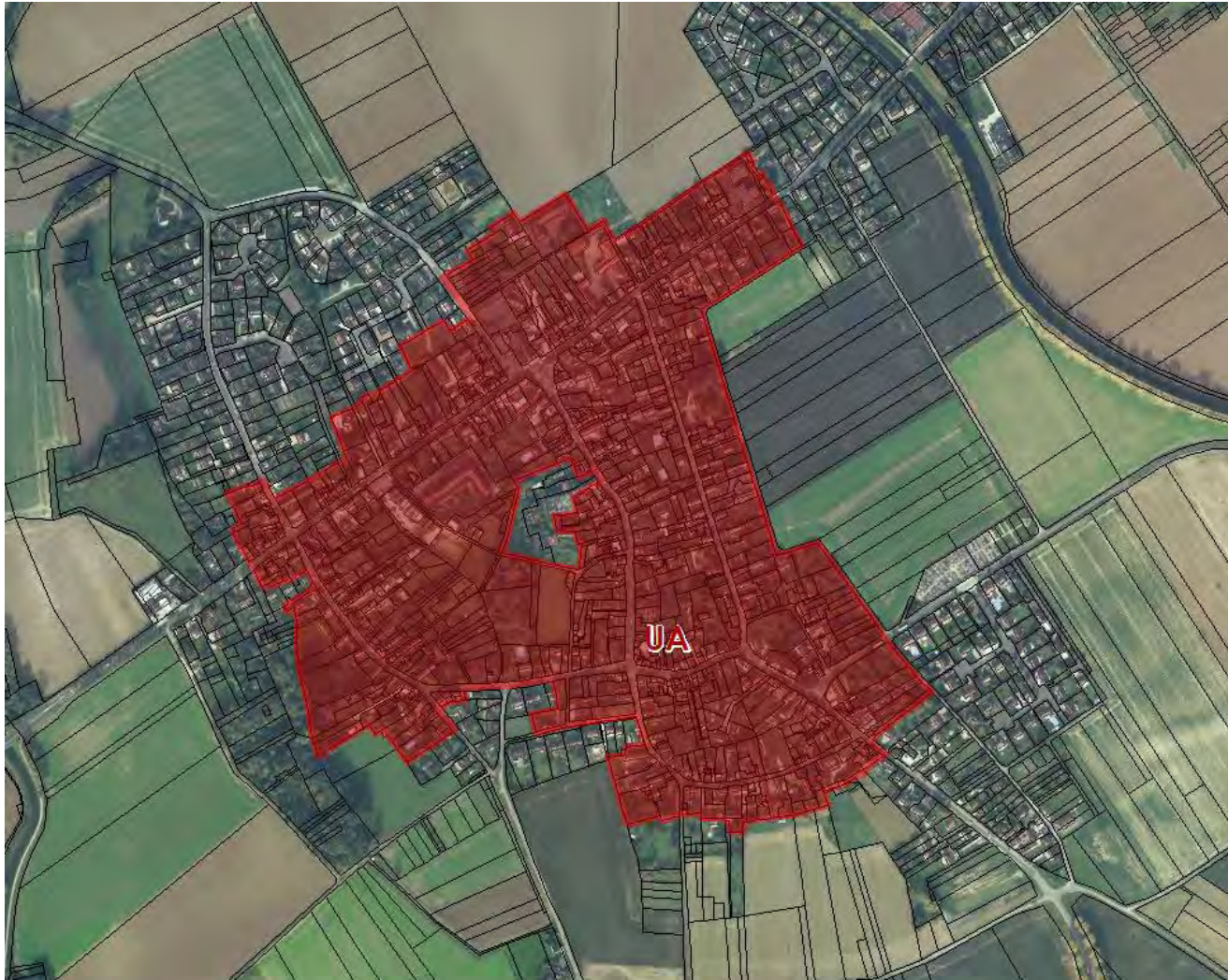
SCHEMA DE PRINCIPE  
OAP CAMPING  
2,1 hectares



-  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



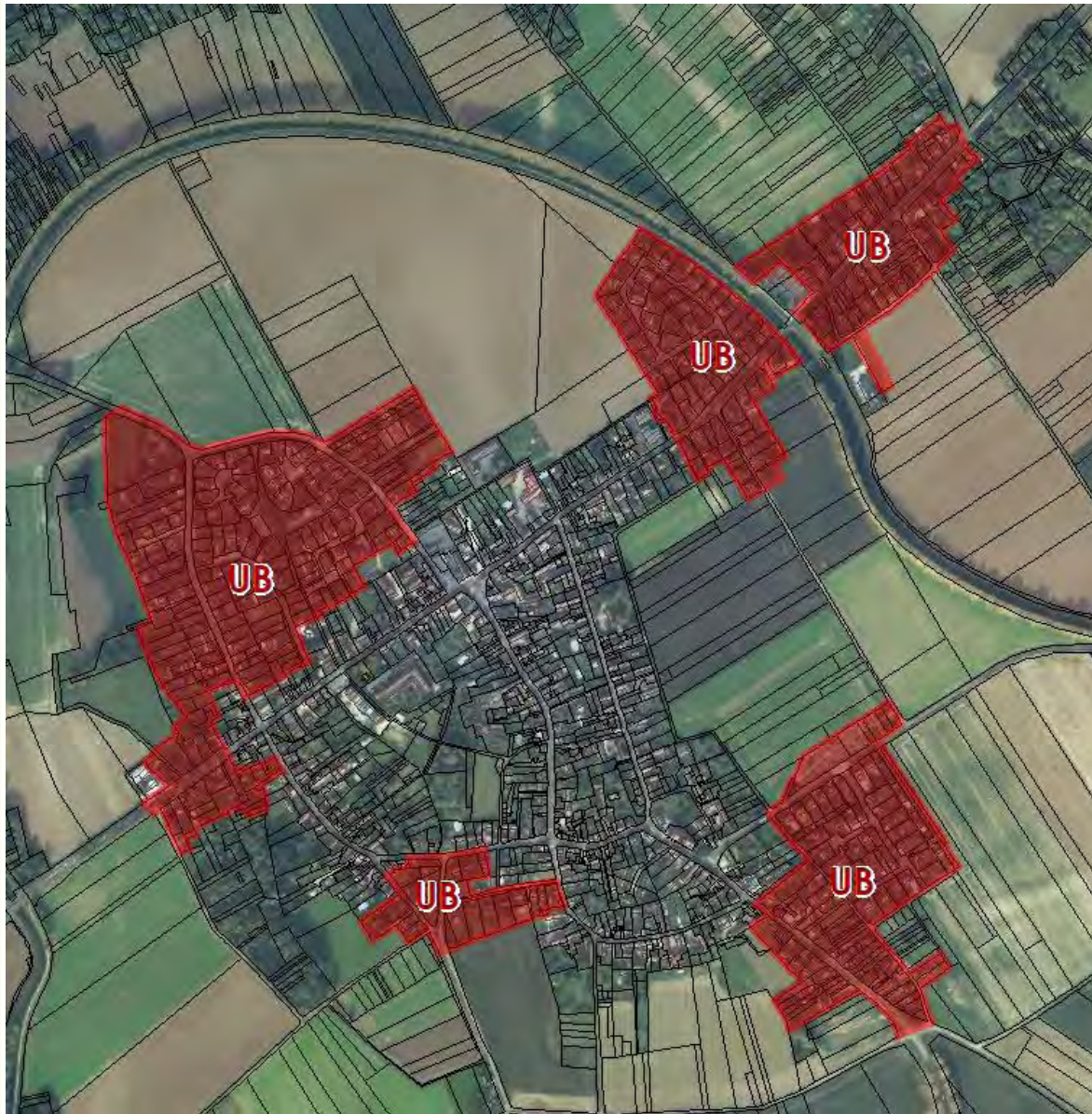
# ZONAGE



**La zone UA** correspond au tissu urbain du centre ancien, majoritairement composé de constructions anciennes, implantées à l'alignement des voies avec une densité plus importante que dans la zone UB.

# ZONAGE

La zone **UB** correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien, majoritairement composé de constructions plus récentes.



# ZONAGE



**La zone UX** correspond à la zone d'activités communale.



# ZONAGE



**Les zones à urbaniser** correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future, à court terme, sous la forme d'une opération d'ensemble pour l'accueil d'habitat et d'équipements. La zone 1AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP2 et OAP3)

# ZONAGE



**La zone agricole** équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « A ».

# ZONAGE



**La zone naturelle N** équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

**Le secteur Nc** correspondant au camping. Le secteur Nc est en partie couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1) qui conditionne l'extension de l'activité de camping existante.

**Le secteur Nf** correspondant à l'écluse et aux bâtiments nécessaires au bon fonctionnement.

# PROCHAINES ETAPES

- La commune va procéder prochainement à l'arrêt de projet de son PLU.
  - Le dossier sera transmis aux personnes publiques associées (DDT, Chambre d'agriculture, CCI, Communauté d'agglomération, CDPENAF...) pour obtenir leurs avis dans un délai de 3 mois.
  - Suite aux retours des avis, une enquête publique aura lieu durant 1 mois en mairie de Varredes avec un commissaire enquêteur.
- Une fois le mois d'enquête publique terminé, la commune pourra alors approuver son PLU.