

COMMUNE DE VARREDDDES
Seine et Marne

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCES ANNEXES



ENQUETE PUBLIQUE N° E22000042/77

COMMUNE DE VARREDES
Seine et Marne

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Charles BAUVE, architecte urbaniste

OCTOBRE 2022

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
E22000042/77

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

RAPPORT

1° PARTIE

I - I - - OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE

I - II - - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

I - III - - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	III - 1 - - Calendrier de l'enquête III - 2 - - Publicité de l'enquête III - 3 - - Permanences du Commissaire enquêteur
--------------------------------------	---

I - IV - - OBSERVATIONS DU PUBLIC	IV - 1 - - Formulées au registre papier IV - 2 - - Formulées au registre électronique IV - 3 - - Formulées verbalement IV - 4 - - Total observations IV - 5 - - Thèmes abordés IV - 6 - - Tableau des observations
-----------------------------------	---

2° PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - - SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

2 - II - - SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

2 - III - - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2- IV - - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

3° PARTIE

3 - I - - LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GLOSSAIRE DES SIGLES

AAC : Aire d’Alimentation de Captage
 AAPPMA : Association Agréée pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
 ABF : Architecte des Bâtiments de France
 ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines
 AE : Autorité Environnementale
 AEP : Alimentation en Eau Potable
 AEV : Agence des Espaces Verts
 AFTES : Association Française des Tunnels et de l’Espace Souterrain
 AMVAP : Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine
 ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
 APUR : Agence Parisienne de l’Urbanisme
 ARS : Agence Régionale de Santé
 As : Arsenic
 BDNFF : Base de Données Nomenclaturale de la Flore et de la Faune
 BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
 BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
 BSS : Banque de données su Sous-Sol (BRGM)
 BT : Basse Tension
 BTEX : Benzène, Toluène, Éthybenzène et Xylènes (composés organiques aromatiques volatils)
 CACM : Communauté d’Agglomération Clichy-Montfermeil
 Cd: Cadmium
 CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
 CDT : Contrat de Développement Territorial
 CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
 CGEDD : Conseil Général de l’Environnement et du Développement Durable
 CIF : Courriers de l’Île-de-France
 CLE : Commission Locale de l’Eau
 CO : Monoxyde de carbone
 COHV : Composés Organiques Halogénés Volatils
 COPIL : Comité de PILotage
 COVNM : Composés Organiques Volatils Non Méthaniques
 COS : Coefficient d’Occupation du Sol
 CNPN : Conseil National pour la Protection de la Nature
 CNTVB : Comité National Trame Verte et Bleue
 CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain
 Cr : Chrome
 CSP : Conseil Supérieur de la Pêche
 Cu : Cuivre
 CVC : Chauffage, Ventilation, Climatisation
 dB : Décibel (Unité de mesure du niveau de bruit)
 dB(A) : Décibel Pondéré (A)
 DCE : Directive Cadre sur l’Eau
 DCR : Débit de CRise
 DCO : Demande Chimique en Oxygène
 DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs
 DDT : Direction Départementale des Territoires
 DEA : Direction Eau et Assainissement
 DO: Directive Oiseaux
 DOE : Débit d’Objectifs d’Étiage
 DPU : Droit de Prémption Urbain

DOCOB : DOcument d'OBjectif
 DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
 DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 DRIEA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de L'État
 DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
 EEE : Espèce Exotique Envahissante
 ENS : Espace Naturel Sensible
 EP : Eaux Pluviales
 EPA : Établissement Public d'Aménagement
 EPI : Équipement de Protection Individuelle
 EPRI : Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation
 EPT : Établissement Public Territorial
 ERC (démarche) : Eviter, Réduire, Compenser
 ERP : Établissement Recevant du Public
 EU : Eaux Usées
 FSD : Formulaire Standard de Données
 FDPMA : Fédération Départementale pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
 GASL : Grille d'Analyse des Sensibilités Locales
 GC : Génie Civil
 GES: Gaz à Effet de Serre
 GPE : Grand Paris Express
 Ha : Hectare
 HAP : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique : micropolluants organiques produits par la combustion de la matière organique (usines métallurgiques, combustion de bois, huiles, cigarette, produits pétroliers...)
 HCT : HydroCarbure Totaux
 Hg : Mercure
 HTA : Tension comprise entre 1 000 et 50 000 Volts
 HTB : Tension comprise entre 50 000 et 130 000 Volts
 IAU IdF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Île-de-France
 IBD : Indice Biologique Diatomées
 IBGN : Indice Biologique Global Normalisé
 ICPE: Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
 Ifen : Institut français de l'environnement
 IFN : Inventaire Forestier National
 IGC : Inspection Générale des Carrières
 IGH : Immeuble de Grande Hauteur
 INRAP : Institut National de Recherches Archéologiques Préventives
 INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
 IPA : Indice Ponctuel d'Abondance
 ISDD : Installation de Stockage de Déchets Dangereux
 ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes
 ISDI+ : Installation de Stockage de Déchets Inertes Négociée
 ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux
 Km : Kilomètre
 Laeq (1h) : Valeur moyenne de l'énergie acoustique, c'est à dire la « dose de bruit » sur un temps donné, ici sur 1 heure
 m : Mètre
 ml : Mètre linéaire
 MES : Matières En Suspension

MOS : Mode d'Occupation du Sol
 NGF : Nivellement Général Français
 Ni : Nickel
 NOx : Oxydes d'azote
 NQE : Normes de Qualité Environnementale
 NQU : Nouveau Quartier Urbain
 OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
 OIN : Opération d'Intérêt National
 ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
 ONZH : Observatoire National des Zones Humides
 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 PADOG : Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne
 PAE : Plan d'Assurance Environnement
 PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
 Pb : Plomb
 PCB : PolyChloroBiphényle
 PDA : Périmètre Délimité des Abords
 PEL : Premiers Effets Létaux
 PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
 pH : Potentiel Hydrogène
 PHEC : Plus Hautes Eaux Connues
 PHEN : Plus Hautes Eaux Navigables
 PLH : Programme Local de l'Habitat
 PLU : Plan Local d'Urbanisme
 PM10 : Particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres
 PME : Plan de Management Environnemental
 PN : Protection Nationale
 PNA : Plan National d'Actions
 PNB : Point Noir Bruit
 POS : Plan d'Occupation des Sols
 PPA : Périmètre de Protection Adapté
 PPA : Personnes Publiques Associées
 PPM : Périmètre de Protection Modifié
 PPRn : Plan de Prévention des Risques Naturels
 PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
 PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
 PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
 PRE : Plan de Respect de l'Environnement
 PRIF : Périmètre Régional d'Intervention Foncière
 PRQA : Plan Régional pour la Qualité de l'Air
 PRU : Projet de Rénovation Urbaine
 PSS : Plan des Surfaces Submersibles
 RACC : Raccordement
 RATP : Régie Autonome des Transports Parisiens
 RFF : Réseau Ferré de France
 RTPGP : Réseau de transport public du Grand Paris
 RNN : Réserve Naturelle Nationale
 RNR : Réserve Naturelle Régionale
 RNT : Résumé Non Technique
 RPG : Registre Parcellaire Graphique
 SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCAP : Stratégie de Création d'Aires Protégées
 SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
 SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
 SDAU RP : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne
 SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
 SDED : Schéma Directeur d'Evacuation des Déblais
 SEDIF : Syndicat des Eaux D'Ile de France
 SEM : Société d'Economie Mixte
 SGP : Société du Grand Paris
 SIAAP : Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne
 SIC : Site d'Importance Communautaire (site du réseau Natura 2000)
 SMI – SMR : Site de Maintenance des Installations – Site de Maintenance et de Remisage
 SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer français
 SO2 : Dioxyde de Soufre
 SOPAE : Schéma d'Organisation du Plan d'Assurance Environnement
 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
 SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
 STECAL : Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités
 STIF : Syndicat des Transports d'Ile-de-France
 TA : Taxe d'Aménagement
 TDENS : Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles
 Tep : Tonne équivalent pétrole
 TIC : Technologies de l'Information et de la Communication
 TIM : Territoires d'Intérêt Métropolitains
 TMHA : Trafics Moyens Horaires Annuels
 TMJA : Trafics Moyens Journaliers Annuels
 TRI : Territoire à Risque important d'Inondation
 TVB : Trame Verte et Bleue
 UFR : Utilisateur de Fauteuil Roulant
 VRD : Voiries et Réseaux Divers
 ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
 ZAD : Zones d'Aménagement Différé
 ZAE : Zone d'Activité Économique
 ZIG : Zone d'Influence Géotechnique
 Zn : Zinc
 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
 ZPS : Zone de Protection Spéciale (site du réseau Natura 2000)
 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager
 ZSC : Zone Spéciale de Conservation (site du réseau Natura 2000)
 ZUS : Zone Urbaine Sensible

PRÉAMBULE

Les commissaires-enquêteur sont choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la qualité d'écoute, la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel et motivé donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers qui lui ont été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1° PARTIE

I - I - OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet:

- La révision **du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de VARREDDDES dans le département de Seine et Marne. L'enquête publique a été prescrite par arrêté N°76/2022 de Monsieur le Maire en date du 02 JUIN 2022.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal de VARREDDDES a délibéré le 11 septembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

Le 16 décembre 2021 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARREDDDES.

RAPPEL DU CONTEXTE LÉGISLATIF

L'objet, le contenu et les modalités d'élaboration d'un PLU sont définis par les articles L.123-1 à L.123-15 et les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment une enquête publique (Cf. article L.123-10 et R.123-19).

L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des articles L.123-1 à L.124-8 et R.123-7 à R.123-24 du code de l'environnement (enquêtes dites environnementales)

En application de la loi ALUR, la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » est inscrite dans le bloc des compétences obligatoires des communautés de communes et d'agglomération et du Code général des collectivités territoriales (art. L. 5211-41-3, III).

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du CU. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et depuis le 1° janvier 2016 par les Établissements Publics Territoriaux et les Communautés de Communes.

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLU doit être compatible prioritairement avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et être compatible avec les autres documents supra-communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, PGRI, PPRI, PDUIF, SRCE, SRCAE, PLH, CDT). L'approbation du PLU est soumise à l'établissement public en charge du SCOT tant que celui-ci n'est pas approuvé.

Le PLU doit être rendu compatible avec ces documents dans un délai de trois ans.

Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal ou de la communauté de communes, puis soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis doivent être joints au dossier soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la communauté de communes ou de la commune ou de l'établissement public territorial.

Dans le cas où les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme en modifierait l'économie générale, il pourrait faire l'objet d'une enquête complémentaire conformément à l'article L123-14 du code de l'Environnement.

I - II - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

LE PLU

Le dossier doit être établi conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme :

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme doit comprendre :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces

documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Pour la présente enquête, le dossier relatif au PLU est réuni dans un classeur format A4. Il est composé de :

- 1- Rapport de présentation en deux parties
 - Partie 1-
 - Diagnostic social et démographique
 - Analyse de l'état initial et de l'environnement
 - Servitudes, contraintes, risques
 - Partie 2-
 - Les documents supra-communaux
 - Les choix retenus pour établir le PADD
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les choix retenus
 - La justification des règles
 - La compatibilité avec les documents supra-communaux
 - Les indicateurs de suivi
 -
- 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3- Orientations d'aménagement et de programmation
- 4- Règlement
- 5- Documents graphiques du règlement
 - 5-1 Plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/5000ème
 - 5-2 Plan de zonage du bourg au 1/2000 ème
- 6- Les annexes
 - 6-1 Plan des servitudes d'utilité publique
 - 6-2 Plan des risques et contraintes
 - 6-3 Recueil des servitudes
 - 6-4 Études diverses
 - 6-5 Notices sanitaires
 - 6-6 Plan des réseaux d'assainissement
 - 6-7 Plan réseaux eau potable
 - 6-8 Plan de réseau d'assainissement

6-9 Plan eau pluviale

7- Délibérations

En outre ont été mis à la disposition du public en complément au dossier :

- Arrêté du maire n° 76/2022 portant organisation de l'enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées

I - III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III - 1 - CALENDRIER DE L'ENQUETE

Préalablement à l'Enquête :

Délibération du Conseil municipal en date du 11/09/2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

Délibération du Conseil municipal en date du 16/12/2021 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU.

Envoi aux Personnes Publiques Associées entre le 09/12/2021, puis le 22/12/2021 à la Région Ile de France, et un envoi complémentaire à la CDPENAF le 09/02/2022.

Décision du Tribunal Administratif de MELUN n° E22000042/77 désignant le Commissaire enquêteur en date du 19/04/2022

Réunion entre Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint en charge de l'urbanisme et le commissaire enquêteur le 20/05/2022 pour organiser l'enquête.

l'Enquête :

- Arrêté de Monsieur le Maire N°76/2022 de Monsieur le Maire en date du 02/06/2022 prescrivant l'enquête publique d'une durée de 75 jours du 27 juin 2022 au 09 septembre 2022.

1° Insertion de l'avis d'enquête publique publiée dans Le Parisien du 07 juin 2022 et La Marne du 08 juin 2022.

Ouverture de l'enquête le lundi 27 juin 2022 à 9h00

1^{ère} permanence du commissaire enquêteur le lundi 27 juin 2022 de 9h à 12h00

2° Insertion de l'avis d'enquête publique publiée dans Le Parisien du 27 juin 2022 et La Marne du 29 juin 2022.

2^{ème} permanence du commissaire enquêteur le vendredi 08 juillet 2022 de 15h00 à 18h00.

3^{ème} permanence du commissaire enquêteur le Samedi 03 septembre 2022 de 9h à 12h00

4^{ème} permanence du commissaire enquêteur le vendredi 09 septembre 2022 de 15h00 à 18h00.

Clôture de l'enquête le le vendredi 09 septembre 2022 à 18h00 après 75 jours consécutifs.

Synthèse des observations remises par le commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de VARREDDDES le 16 septembre 2022.

Réception par le commissaire enquêteur du mémoire en réponse établi par Monsieur Le Maire le 3 octobre 2022.

Rapport et Conclusions du Commissaire enquêteur transmis le 07 octobre 2022 à Monsieur le Maire de VARREDDDES et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun.

III - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUETE

L'avis relatif aux modalités de l'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune, par une affiche au format A2 de couleur jaune à partir du 13 juillet 2022 .

L'enquête publique et le dossier d'enquête ont été présentés sur un site internet dédié pendant toute la durée de l'enquête, <http://revision-plu-varredes.enquetepublique.net>

Les insertions annonçant l'enquête publique ont été publiées dans 2 journaux régionaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit premiers jours conformément aux textes régissant l'enquête..

III - 3 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur a effectué quatre permanences en Mairie dans la salle du conseil.

Le permanences ont eu lieu conformément aux dates et heures prescrites à l'arrêté municipal soit :

. Lundi 27juin 2022

de 09h00 à 12h00

. Vendredi 08 juillet 2022	de 15h00 à 18h00
. Samedi 03 septembre 2022	de 09h00 à 12h00
. Vendredi 09 septembre 2022	de 15h00 à 18h00

I - IV - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

IV - I - PARTICIPATIONS INSCRITES AU REGISTRE PAPIER

- Personnes ayant formulé des observations sur le registre papier = 3

IV - 2 - PARTICIPATIONS INSCRITES AU REGISTRE ELECTRONIQUE

- Personnes ayant formulé des observations sur le registre électronique = 5

IV – 3 – PARTICIPATIONS FORMULÉES VERBALEMENT EN PERMANENCE

- Personnes ayant formulé des observations durant les permanences = 7

IV – 4 – TOTAL DES OBSERVATIONS FORMULÉES

- **Observations formulées par courrier, verbalement,
par courriel et inscrites sur les registres = 20**

Une pondération est apportée : ne sont pas comptabilisées les observations hors champ de l'enquête, ne sont comptées que pour une observation, celles émises par un couple, une association, un groupe de personnes et reprenant les mêmes termes.

La pondération appliquée à cette enquête fait ressortir le nombre d'observations à seize (16).cf Tableau page suivante).

IV -5 – THEMES ABORDÉS

- Les observations ont abordé différents thèmes et notamment :
 - La circulation et les accès des véhicules, les chemins et impasses
 - Le classement en zone UX/UB
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les nuisances
 - Les documents soumis à l'enquête
 - La protection des arbres remarquables

IV -6- TABLEAU DES OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU DE VARREDDES
TABLEAU DES OBSERVATIONS

	CIRCULATION VÉHICULES CHEMINS ET IMPASSES	CLASSEMENT UX/UB	ORIENTATION AMÉNAGEMENT PROGRAMMATI ON	NUISANCES	DOCUMENTS	PROTECTION ARBRES	NUMERO DES OBSERVATIONS
REGISTRE PAPIER							
M. et Mme O. VANDEVOORDE		1					10
J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						11
FRANCK LEBEL		1					12
REGISTRE ELECTRONIQUE							
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		1
ANONYME					1		2
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					3
ANNICK TANGUY				1			4
ANNICK TANGUY		1					5
ANNICK TANGUY						1	6
ANNICK TANGUY	1						7
ANNICK TANGUY				1			8
ANONYME			1	1			9
OBSERVATIONS ORALES PERMANENCES							
FRANCK LEBEL		1					18
J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						13
M. et MME VANDEVOORDE		1					14
M. GERFAUD					1		15
JULIEN JOHNNY				1			16
FABRINA LE MOAL				1			17
TOTAL	4	6	1	5	3	1	
POURCENTAGE	20,00%	30,00%	5,00%	25,00%	15,00%	5,00%	
TOTAL OBSERVATIONS	20						

PONDÉRATION

NE SONT PAS COMPTABILISÉES LES OBSERVATIONS HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE

LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR UN COUPLE, UNE ASSOCIATION OU UN GROUPE DE PERSONNES SONT COMPTÉES POUR UNE OBSERVATION ET NON UNE OBSERVATION PAR

J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						
FRANCK LEBEL		1					
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		
ANONYME					1		
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					
ANNICK TANGUY	2	1		1		1	
ANONYME		1	1	1			
M. et MME VANDEVOORDE		1					
JULIEN JOHNNY et FABRINA LE MOAL				1			
TOTAL	4	5	1	3	2	1	
POURCENTAGE	25,00%	31,25%	6,25%	18,75%	12,50%	6,25%	
TOTAL OBSERVATIONS	16						

2° PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La Commune de VARREDDDES était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la première et dernière modification est en date du 25 septembre 2012.

Le 11 septembre 2018 le Conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément des lois n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite loi Grenelle 1, n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II, n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi LAAAF et n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 modernise le contenu des PLU et modifie la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Le dossier de PLU a été approuvé le 16 décembre 2021 en Conseil municipal après avoir tiré le bilan de la concertation.

Le dossier, après approbation par le Conseil municipal, est transmis aux Personnes Publiques Associées dites PPA qui ont trois mois pour donner leur avis. Au-delà de ces trois mois leur avis est réputé favorable.

Lors de la **consultations des PPA, tous les avis ont été favorables** au projet .

Tous les PLU ont aujourd'hui obligation de répondre aux grands défis suivants :

- **L'adaptation au changement climatique** par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;

- La maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et **la constitution d'un tissu bâti plus compact** ;
- La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par **la lutte contre l'étalement urbain**, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et **la reconstruction de la ville sur elle-même** ;
- L'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration ou **la création de continuités écologiques** (trames vertes et bleues)
- La conception d'un **urbanisme plus global en harmonisant les documents d'orientations et les documents de planification** établis à l'échelle de l'agglomération ;
- Le développement des **communications numériques**.
- **Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **Limitier l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se doit de définir :

- 1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Les principales orientations du PLU de VARREDDDES ont été inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) dont les objectifs se définissent comme suit :

RENFORCER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE:

- Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique
- Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en coeur 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
- Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier
- Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques

VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPÉCIFIQUES DE BORDS DE RIVIÈRE :

- Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre des extensions dans la limite de 4,5 hectares à l'horizon 2030
- Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles
- Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes
- Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal
- Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Prendre en compte les zones humides avérées
- Préserver et valoriser les espaces naturels
- Restaurer le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'Ourcq et de la RD 405

FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS 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 service médical ou paramédical
- Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ permettant de renforcer l'offre touristique.

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS

- Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets
- Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage
- Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain
- Préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou cycles
- Créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg
- Favoriser la réhabilitation et le rénovation des logements anciens
- Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant

l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4,4 hectares à l'horizon 2030.

Le rapport de présentation de PLU est composé traditionnellement en deux parties distinctes : la première établit un diagnostic territorial et le second justifie les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement.

Le rapport de présentation figurant au dossier est composé de deux tomes distincts :

Le premier présente le diagnostic économique et démographique, fait l'analyse de l'état initial de l'environnement et mentionne les servitudes et contraintes et les risques

Le second après avoir présenté les documents supra communaux qui s'imposent au PLU, expliquent le PADD, les OAP, ainsi que les choix retenus pour les plans de zonage, justifie les règles, et la compatibilité avec les documents supra communaux, et se termine par les indicateurs de suivi mis en place pour analyser les évolutions à venir.

Tome 1

Ce tome traite de l'analyse du diagnostic socio-économique..

Les principales caractéristiques de la commune sont :

Sa situation **géographique**, 67 km à l'Est de Paris, 6 km au nord de Meaux.

Meaux est à 40 minutes de la gare de Paris Est, un train toutes les 30' le matin.

Sa situation **administrative**, et son appartenance à divers instances :

- Région Ile de France,
- la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (22 communes)

Sa population : **1 950 habitants en 2018**, en constante augmentation (1004 habitants en 1968).

Son habitat avec une croissance régulière de résidences principales, avec son corollaire une réduction des résidences secondaires (de 90 en 1968 à 28 en 2017, **une prédominance d'habitat individuel (87%)**, une majorité de propriétaires (79%).

Il ressort du Rapport de présentation :

Pour la partie **population, emplois**

Une population active en perpétuelle hausse depuis 1999 (de 49,3% à 78,6% en 2017) et un taux d'actifs ayant un emploi en hausse de 45,4% à 70,5%, pour la même période.

85% des actifs travaillent en dehors de la commune,

Un taux de chômage de 10,2% en 2017 inférieur à la communauté d'Agglo (12,7%)

Un secteur d'activités dominé par les services (46,7%), la construction (26,7%), des commerces, des transports, hébergement, restauration (16,7%) suivi de l'industrie (10%).

On observe une relative stabilité dans l'âge de la population, 40% ont entre 30 et 59 ans en 2017 41% en 2009, et les 0-14 ans, 19% en 2009, 21% en 2017. Les 75 ans et plus sont passés de 9,3% en 2009 à 8,8% en 2017.

Pour la partie **Habitat** :

Le parc de logements de VARREDDDES se caractérise par :

Un parc de logements composé à 88,7% de résidences principales

Un taux élevé de logements vacants (7,9%)

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%) des logements ont été construits avant 1970

Une forte croissance de logements sociaux réalisés ou en cours de réalisation depuis 2015.

Pour l'**organisation** spatiale de la commune et sa **morphologie** urbaine :

Le **territoire naturel** de VARREDDDES se caractérise par :

Par la présence du canal de l'Ourcq et la Vallée de la Marne, en mitoyenneté du plateau du Multien.

Le site est composée de :

- 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

Le **territoire urbain** de VARREDDDES 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 5000 équivalent-habitant,
- un Établissement privé d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) rayonnant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de MEAUX
-

Des **servitudes d'utilité publique** concernent le territoire de VARREDDDES.

Ce sont notamment :

- Protection des monuments historiques, église
- Conservation des eaux , terrains riverains des cours d'eau
- Défense contre les risques d'inondation
- Servitudes de halage et marchepied
- Alignement des voies nationales
- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome paris CdG
- Gaz distribution et transport
- Electricité et canalisations électriques
- Protection contre les obstacles électromagnétiques
- Réseaux de télécommunication, téléphoniques
- Hydrocarbures liquides, pipeline d'intérêt général
- Voies ferrées

Des **risques naturels et technologiques** ,

- Inondations, PSS
- Risques de remontées de nappes
- Risques de mouvement de terrain
- Risques liés aux cavités souterraines
- Retrait gonflement des argiles
- Risques liés à la pollution des sols et anciens sites industriels
- Risques liés aux installations industrielles (ancienne usine conserverie)
- Risques liés aux canalisations de matières dangereuses

Tome 2

Les documents supra communaux

Les documents suivants s'imposent à la commune pour l'élaboration de son PLU.

Le **SDRIF 2030** (schéma directeur d'île de France) définit VARREDDDES

comme « bourgs, villages et hameaux » imposant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Extension modéré des bourgs, villages et hameaux limitée à 5% des surfaces urbanisées.

Appliqué à la commune le SDRIF impose :

- Une densité humaine de 27,3 pers/ha soit une augmentation de 222 habitants + emplois sur la surface urbanisée actuelle.
- La construction de 80 logements.
- Une extension des zones urbanisées de 4,4 hectares à l'horizon 2030
- La préservation des espaces agricoles et des espaces boisés

Les autres documents supra communaux à respecter sont :

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF)
- Le Programme local de l'habitat
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)
- Le Plan d'exposition au Bruit ADP
- Le PGRI Bassin Seine Normandie
- Le Schéma Régional des Carrières
- Le Schéma Départemental des Carrières 2014-2020
- Le Schéma Départemental d'Accès à la ressource Forestière
- Le Zonage d'assainissement

Le tome 2 justifie des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables :

Extrait du dossier :

Renforcer le niveau d'équipement du territoire

Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique

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 les personnes à mobilité réduite

Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue et par quartier

Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques

Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques des bords de rivière.

Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre leurs extensions dans la limite de 4,4 ha à l'horizon 2030

Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles

Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes

Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal

Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Prendre en compte les zones humides avérées

Préserver et valoriser les espaces naturels

Restaurer le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'Ourcq et de la RD405

Favoriser l'implantation d'activités 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 le développement du camping existant dans la limites de 2 ha environ.

Améliorer les déplacements et les circulations

Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets

Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage

Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain

Préserver les sentiers de promenade et de randonnées pédestres et/ou cycles

Créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens

Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4,4 ha à l'horizon 2030

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Quatre OAP sont prévus dans le PLU :

OAP 1 secteur UBa rue Victor Clairret composé de 16 logements individuels et de 3 logements collectifs sociaux

OAP 2 secteur 1AU rue Moreau Duchesne, programmation 38 logements individuels et collectifs dont 11 logements sociaux

OAP 3 secteur 1AU chemin des Cardennes composé de 14 logements individuels et de 6 logements collectifs sociaux

OAP 4 secteur NC extension du camping pour 2 ha

Les OAP représentent une surface de 5,42 ha, 26% de logements sociaux et 74% de logements individuels ou collectifs.

Le tome 2 présente les dispositions retenues pour établir le Plan de Zonage, les caractéristiques réglementaires des différentes zones, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les espaces de protection paysagère, la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100ha.

Les plans de zonage sont commentés et expliqués, le règlement est justifié pour chaque zone en définissant les objectifs pour chacune d'entre elles

Justifications du découpage du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'intérieur de la zone naturelle

Seul le secteur Nj en zone naturelle est considéré comme un STECAL, il est localisé sur des fonds de jardins ou en limite de zone urbaine et s'étend sur une superficie de 5,2 ha La volonté est de conforter la ceinture verte autour du bourg, nécessaire pour affirmer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, seuls sont autorisés les abris de jardin de 2,5 m de haut maximum et de moins de 10 m2.

Le tome 2 du rapport de présentation traite également de la prise en compte des exigences des documents supra-communaux, PDUIF, SDAGE et SAGE, SRCE, PGRI de leur compatibilité avec le PLU.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune de VARREDDES se devait absolument d'adapter son outil réglementaire en matière d'urbanisme, aux lois en vigueur et aux documents Supra-communaux pour permettre de

répondre aux exigences exprimées par le Grenelle II, la loi ALUR et par le SDRIF tout en préservant son cadre actuel et en contrôlant son développement.

La procédure de révision a été initiée par délibération en date du 11/09/2018 et le projet de PLU a été arrêté le 16/12/2021.

Les grands objectifs exprimés dans le PADD visent à préserver les particularités de la commune comme les espaces agricoles, les paysages urbain et naturel, le patrimoine, tout en répondant aux besoins de la région, limiter l'étalement urbain, répondre aux besoins en logements, renforcer le niveau d'équipements publics et collectifs. Les mesures visant à rendre le territoire écoresponsable sont clairement exprimées, trame verte et bleue, protection et valorisation de la biodiversité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondent aux parties du territoire communal intra urbain présentant un potentiel de développement important et qu'il convient de réglementer spécifiquement.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler l'un des grands défis que doit relever un PLU :

“La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même ”

Le PLU de VARREDES n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation à l'exception de l'extension du camping.

La lutte contre l'étalement urbain est contenu.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine et des particularités de la commune sont bien pris en compte dans le dossier et intégré dans le règlement.

Le commissaire enquêteur estime que les préoccupations de la commune pour son développement tant en terme d'habitat que d'activités économiques ont été bien identifiés dans le rapport de présentation, dans le PADD et dans ses Orientations d'aménagement et de Programmation.

2 - II- SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier du PLU soumis à l'enquête comprend l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présentée en première partie du présent rapport.

La consultation des **Personnes Publiques Associées** a été faite conformément à la loi.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été regroupés et ont fait l'objet d'un document spécifique présentant les avis des PPA et les réponses de la commune à ces différentes observations.

L'extrait du registre de délibération du Conseil municipal arrêtant le projet de PLU de la commune de VARREDDDES et tirant le bilan de la concertation était joint au dossier.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le dossier du PLU est complet. Il est parfaitement lisible et compréhensible par le public. Les documents graphiques sont suffisamment détaillés.

La MRAe dans sa décision n° 77-069-2019 en date du 31 octobre 2019 a jugé que la révision du PLU de VARREDDDES n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale.

Le document présentant la "synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et les modifications envisageables après enquête publique" est utile au public et lui permet de mieux appréhender les dispositions imposées à la commune. Toutefois on peut regretter que les avis dans leur version originale n'ait pas été joint au dossier d'enquête.

2 - III - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique doit être réalisée suivant le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'enquête s'est déroulée en tout point conformément à l'arrêté n° 76/2022 de monsieur le Maire de VARREDDDES en date du 02 juin 2022.

L'enquête a été ouverte le lundi 27 juin 2022 à 9h00 et s'est close le vendredi 09 septembre 2022 à 18h00 soit pendant 75 jours consécutifs.

Les quatre permanences ont eu lieu aux dates et heures prévues et annoncées. L'information et la publicité sur l'enquête ont été correctement effectuées.

Toutes les personnes intéressées par l'objet de l'enquête ont pu rencontrer le Commissaire enquêteur, obtenir les informations, faire des remarques et porter leurs observations au Registre papier et électronique.

Analyse du Commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête, un rendez-vous s'est déroulé en mairie pour organiser l'enquête. Étaient présents Monsieur le Maire Jean-Pierre MENIL, le premier adjoint en charge de l'urbanisme Monsieur Georges THERRAULT et moi-même Jean-Charles BAUVE commissaire enquêteur. Cette réunion a permis d'organiser le déroulement de l'enquête et de rédiger l'arrêté de mise à l'enquête.

En premier nous avons établi la durée de l'enquête sur un laps de temps beaucoup plus important que ne l'impose la loi. Il nous fallait intégrer la période de vacances estivales, c'est pour cette raison que l'enquête ne pouvant commencer avant le 27 juin 2022 (respect des délais de parution notamment), il a été décidé d'un commun accord de la poursuivre jusqu'au 9 septembre permettant ainsi à toutes les personnes intéressées de prendre connaissance du dossier et de porter des observations.

Les jours et heures ont été choisies pour permettre à un maximum de personnes de se rendre aux permanences. Les jours retenus ont été un lundi matin, deux vendredi après-midi et un samedi matin.

Les modalités de mise en place du site internet et du registre électronique ont fait l'objet d'explications détaillées.

Les parutions ont été faites dans le journal La Marne et Le Parisien journaux largement diffusés et lus dans ce secteur du département. L'arrêté prévoyait deux parutions, la première, 15 jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le 13 juin 2022 la seconde qui constitue un rappel prévu dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 27 juin et le 04 juillet 2022. L'Article R123-11 modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4 stipule :

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Les parutions ont eu lieu, pour la première, le 07 et le 08 juin 2022 et pour la seconde, le 27 et le 29 juin 2022.

Les avis d'enquête ont été apposés sur les panneaux d'information municipale disposés dans la commune

Le dossier était consultable au siège en mairie en format papier et sur une tablette dédiée mise en place par un organisme spécialisé.

Un registre d'enquête électronique a été mis en place et à disposition du public à l'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante <http://revision-plu-varredes.enquetepublique.net>,

L'enquête s'est ouverte le lundi 27 juin 2022 à 9h00 et le dossier était consultable dès cette date et cette heure sur le site dédié, et à disposition libre au public en mairie et en dossier papier. La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le même jour à partir de 09h00 dans la salle du conseil. Toutes les permanences ont eu lieu dans cette salle.

A chacune d'entre elles, un certain nombre d'habitants sont venus consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur :

Permanence du 27 juin : 1 personne

Permanence du 08 juillet : 1 personne

Permanence 03 septembre : 2 personnes

Permanence 09 septembre : 3 personnes

Ces personnes ont toutes été reçues à leur demande soit individuellement soit en groupe.

Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a établi une synthèse des observations. Celle-ci a été remise le 16 septembre 2022 à Monsieur Georges THERRAULT adjoint au Maire de la commune.

Le mémoire en réponse de la commune est parvenu au commissaire enquêteur le 03 octobre 2022.

La publicité a été réalisée conformément à la loi, le registre dématérialisé, permettait au public de pouvoir s'exprimer en toute indépendance, les permanences ont été suffisamment nombreuses et l'enquête publique a été menée dans le respect de la loi 83.630 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En résumé, le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée suivant la procédure légale, qu'aucun incident particulier qui aurait pu nuire au bon déroulement de l'enquête publique, n'est à rapporter.

2 - IV - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis des personnes publiques associées, reçues en mairie préalablement à l'enquête, ont été joints au dossier soumis à l'enquête sous forme d'une synthèse intégrant les réponses de la commune sur les réserves exprimées.

Pour mémoire le projet de PLU est arrêté par le Conseil municipal et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis. Celles-ci doivent répondre dans un délai de 3 mois et leurs avis doivent être joints au dossier lors de l'enquête publique. La commune ne doit pas modifier le

dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique. En effet c'est le projet tel qu'il a été arrêté qui doit être présenté à l'enquête. Par contre les modifications devront être apportées lors de la mise au point définitive du dossier avant approbation par le Préfet.

Le dossier a été transmis aux PPA le 09 décembre 2021.

Ont répondu dans les délais:

- Préfecture de Seine et Marne, avis de l'État.
- CDPENAF
- Conseil Régional Ile de France
- Département de Seine et Marne
- SNCF
- RTE
- Commune d'Étrépilly
- Commune de Congis sur Thérrouanne
- Chambre d'agriculture Région Ile de France
- Chambre des Métiers
- Chambre de commerce et d'industrie
- Institut National de l'Origine et de la Qualité

Des observations ont été formulées et parmi celles-ci nous avons relevé plus particulièrement :

-
- Le Préfet de Seine et Marne avis de l'État

Avis favorable au projet de PLU de VARREDDDES sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques et en particulier :

- ***Corriger le projet de PLU : le diagnostic posé par le PLU doit permettre de justifier les orientations du PADD, les OAP et donc le règlement écrit et graphique, en compatibilité avec les documents supra communaux.***
- ***Établir que le PLU donne la priorité au développement par la densification du tissu existant et justifier les extensions au regard des besoins***
- ***Justifier la taille de la surface ouverte à l'urbanisation pour l'extension du camping***
- ***Classer le secteur de l'OAP n°3 dans une zone 2AU stricte***
- ***Réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur les secteurs AU***

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme

traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. A partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU.

Analyse du commissaire enquêteur

La commune dans sa synthèse jointe au dossier a répondu positivement point par point aux observations de l'État. Quelques-unes de celles-ci concernaient le dossier à mettre à l'enquête, notamment par l'ajout de pièces complémentaires, délibérations, avis (MRAE, CDPENAF), le commissaire enquêteur a constaté que ces pièces ont bien été jointes au dossier lors de l'enquête.

Sur les observations proprement dites, la commune a confirmé que l'OAP n°3 chemin des Cardennes serait classée en zone 2AU.

Le commissaire enquêteur s'étonne de la remarque de l'État, estimant que la commune devait établir la priorité à la densification, l'examen des pièces graphiques démontrent que les zones U du PLU sont essentiellement limitées aux zones déjà urbanisées. Seules les OAP n°1 et n°3 et l'extension du camping représentent une extension sur des terres agricoles. Les constructions nouvelles programmées dans le rapport de présentation se feront en conséquence prioritairement dans les zones déjà urbanisées.

D'autres points importants ont été mentionnés dans l'avis de l'État, sur la préservation de l'environnement, agrémentés de conseils sur des classements et des protections à appliquer sur les espaces boisés, mail planté, mares et plans d'eau. La commune s'est prononcé favorable à ces modifications.

• La CDPENAF

La commission a rendu un avis favorable sur votre projet de PLU au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers..

Elle assortit toutefois son avis de la réserve expresse suivante :

- *Reclasser le secteur AU1 couvert par l'OAP n°3 en 2AU, les délais annoncés pour son urbanisation future ne permettent pas de justifier un classement en 1AU*
- *Inclure les zones de non traitement dans l'enveloppe de l'ensemble des zones à urbaniser et pas seulement dans celle du camping*
- *Prévoir un zonage spécifique de type Azh ou Nzh pour les zones humides avérées (classe A).*
- *Revoir la rédaction du règlement de la zone A sur les logements agricoles. Il convient de préciser que le règlement n'autorise que les logements liés et strictement nécessaires à l'activité agricole pour le chef d'exploitation ou ses salariés*

- *Laisser en zone A les parcelles boisées historiquement exploitées en viticulture en prévision d'un éventuel retour de cette production sur la commune*
- *La commission rend un avis favorable pour l'extension du camping*

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que la commune va reprendre intégralement dans le PLU, les demandes de la CDPENAF

- **Conseil Régional Ile de France**

Le Conseil Régional a examiné avec attention l'ensemble du dossier et a formulé un nombre important d'observations tout en précisant que le PLU de VARREDDDES s'accordait globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma Directeur.

Analyse du commissaire enquêteur

La Région souligne que la commune devrait limiter ses zones d'extension urbaine sur des terres agricoles et que le nombre de nouveaux logements à l'horizon 2030 soit réexaminé, la Région estimant que les orientations du schéma directeur en matière de construction de logements sont déjà atteintes en 2021. Les OAP n°1 rue Victor Clairret et n°3 Chemin des Cardennes devraient être remises en cause.

Le commissaire enquêteur prend bonne note des observations de la Région qui rejoignent pour l'essentiel celles de l'État. La commune dans sa synthèse répond favorablement aux demandes de la Région.

- **Département de Seine et Marne**

Avis favorable sous réserve de prise en compte

- *Le servitudes EL7 (alignement RD146)*
- *Les précisions concernant l'organisation du réseau routier*
- *Des compléments au sujet des OAP, notamment en rapport avec la RD405, la RD97, la RD121 et les normes de stationnement.*
- *La mise à jour du descriptif de l'offre des transports*
- *Les informations concernant les compétences et caractéristiques en matière d'assainissement*

Analyse du commissaire enquêteur

La commune a répondu que l'ensemble des observations formulées par le Département seront prises en compte dans la rédaction définitive du PLU

- SNCF

Avis favorable mais :

- *Demande que la lisière de protection de 50m des massifs boisés de plus de 100ha et le classement des espaces boisés classés excluent les emprises et talus ferroviaires.*

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que les emprises Sncf sont existantes ainsi que les massifs boisés. Il n'apparaît donc pas utile d'exclure à l'intérieur des emprises Sncf les protections inscrites au PLU.

- RTE

Avis favorable :

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et des lignes électriques aériennes

- Commune d'Étrepilly

Avis favorable

- Commune de Congis sur Thérrouanne

Avis favorable :

- Chambre d'agriculture Région Ile de France

Avis favorable, sous réserve :

De création d'une zone tampon dans les OAP n°1 et OAP n°3 en limite de champs

Analyse du commissaire enquêteur

La commune souscrit à la demande de la chambre d'agriculture. Le commissaire enquêteur note que cette zone tampon est souhaitable tant pour les agriculteurs que pour les habitants.

- Chambre des Métiers

Avis favorable, sous réserve :

Attention à ce que la restriction relative aux nuisances n'empêchent pas l'implantation d'artisans dans le centre du village.

Analyse du commissaire enquêteur

Même si la commune acquiesce à cette demande, il y aura lieu de distinguer les différents types

de nuisances (air, bruit, odeurs, horaires, etc) et de créer des seuils pour chacune d'entre-elles ce qui sera un exercice difficile.

- La CCI de Seine et Marne

Avis favorable :

Compléter l'analyse des données socio-économiques et commerciales

- L'Institut national de l'origine et de la qualité

La commune n'est pas concernée par l'INAO

FIN DE LA 2° PARTIE

3° PARTIE

3 – I – LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE

L'article R123-18 du code de l'environnement stipule qu'à l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

La synthèse a été remise en mairie le 16 septembre 2022.

Extrait du Procès-verbal de synthèse

En tant que commissaire enquêteur, j'ai reçu durant les quatre permanences de trois heures chacune, les habitants de VARREDDDES et de ses environs particulièrement intéressés par l'influence de cette révision sur la gestion de leurs biens immobiliers.

Les quatre permanences ont permis de recevoir au total 7 personnes. Pour votre information, sur des enquêtes ayant le même objet, sur des communes comparables, la fréquentation aux permanences varie de 10 à 30 personnes, exceptionnellement plus.

Toutes les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont pu être reçues soit individuellement soit collectivement suivant leurs souhaits. Elles ont formulé des observations, oralement lors des permanences et sur le registre papier.

Le registre électronique mis en place par PubliLégal contient 9 observations.

Le registre papier contient 3 observations.

Lors des permanences 5 observations ont été exprimées dont certaines sont formulées également par les mêmes personnes dans les registres.

Un total de vingt (20) observations ont été exprimées, mais certaines plusieurs fois par les mêmes personnes sur plusieurs supports. Nous avons, en conséquence, pondéré ces observations pour n'en retenir que quatorze (14). Pour effectuer cette pondération nous avons éliminé les observations hors champ de l'enquête, c'est à dire qui ne peuvent s'intégrer dans le corps et l'objet d'un Plan Local d'Urbanisme, mais aussi réunies sous une seule, les observations formulées par un groupe de personnes.

Vous trouverez joint à la présente un tableau de ces observations. Ils constituent la synthèse des observations, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, compléter les réponses à mes questions par des commentaires spécifiques à certaines observations qui vous semblent le mériter.

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU DE VARREDDES							
TABLEAU DES OBSERVATIONS							
	CIRCULATION VÉHICULES CHEMINS ET IMPASSES	CLASSEMENT UX/UB	ORIENTATION AMÉNAGEMENT PROGRAMMATI ON	NUISANCES	DOCUMENTS	PROTECTION ARBRES	NUMERO DES OBSERVATIONS
REGISTRE PAPIER							
M. et Mme O. VANDEVOORDE		1					10
J. CHRISTOPHE TAVERNIER	1						11
FRANCK LEBEL		1					12
REGISTRE ELECTRONIQUE							
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		1
ANONYME					1		2
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					3
ANNICK TANGUY				1			4
ANNICK TANGUY		1					5
ANNICK TANGUY						1	6
ANNICK TANGUY	1						7
ANNICK TANGUY				1			8
ANONYME			1	1			9
OBSERVATIONS ORALES PERMANENCES							
FRANCK LEBEL		1					18
J. CHRISTOPHE TAVERNIER	1						13
M. et MME VANDEVOORDE		1					14
M. GERFAUD					1		15
JULIEN JOHNNY				1			16
FABRINA LE MOAL				1			17
TOTAL	4	6	1	5	3	1	
POURCENTAGE	20,00%	30,00%	5,00%	25,00%	15,00%	5,00%	
TOTAL OBSERVATIONS	20						
PONDÉRATION							
NE SONT PAS COMPTABILISÉES LES OBSERVATIONS HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE							
LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR UN COUPLE, UNE ASSOCIATION OU UN GROUPE DE PERSONNES SONT COMPTÉES POUR UNE OBSERVATION ET NON UNE OBSERVATION PAR PERSONNE.							
J. CHRISTOPHE TAVERNIER	1						
FRANCK LEBEL		1					
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		
ANONYME					1		
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					
ANNICK TANGUY	2	1		1		1	
ANONYME		1	1	1			
M. et MME VANDEVOORDE		1					
JULIEN JOHNNY et FABRINA LE MOAL				1			
TOTAL	4	5	1	3	2	1	
POURCENTAGE	25,00%	31,25%	6,25%	18,75%	12,50%	6,25%	
TOTAL OBSERVATIONS	16						

1- ACCÈS PIÉTON SUR LES CHEMINS

Voir observations de M. J. CH. TAVERNIER et observation de Mme A. TANGUY

QUESTION :

L'article Chap3.UA page 16 du règlement stipule : Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dite sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

Ne pensez-vous pas qu'il faille distinguer clairement les accès piétonniers (dont les caractéristiques sont à définir) des accès véhicules. L'interdiction des accès voitures sur ces

chemins apparait compréhensible, mais ne pas permettre aux riverains un accès piétonnier sur le chemin qui passe derrière chez eux est difficilement acceptable d'autant plus que des accès existent déjà pour plusieurs d'entre eux.

Avez-vous une justification particulière à cette interdiction ou pensez-vous qu'une modification du règlement soit envisageable ?

Mme Tanguy semble indiquer dans son observation que ce chemin est emprunté par des véhicules qui y stationnent. Pensez-vous mettre en place des dispositifs physiques pour faire respecter le PLU ?

REPONSE DE LA COMMUNE :

La commune de Varredes souhaite protéger les sentes existantes avec pour volonté de maintenir les liaisons douces du territoire et permettre la sécurisation des piétons. Ces sentes permettent de relier des quartiers entre eux et sont vecteur d'identité communale.

Règlement actuel :

« Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. »

Règlement modifié suite à l'enquête publique

« Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. » sauf pour des accès piétons d'une largeur d'1 mètre maximum sous forme de portillon.

Réponse suite à observation de Mme Tanguy :

Règlement modifié suite à l'enquête publique

« Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. » la circulation y est interdite sauf pour les riverains. Le stationnement est interdit pour tous les utilisateurs.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune répond favorablement aux demandes des utilisateurs. Le commissaire enquêteur note que ces modifications sont logiques et compatibles avec les volontés exprimées de préservation et de mises en valeur des liaisons douces au travers des chemins existants.

2- CLASSEMENT ZONE UX et CLASSEMENT UB

Voir observations de M. F. LEBEL et observation de M et Mme VANDEVOORDE

Monsieur Franck LEBEL artisan menuisier occupait autrefois des bâtiments situés en zone UA au centre du village. Obligé à déménager, un terrain lui fut proposé en limite de zone urbanisée, pris sur des terres agricoles. La justification en était notamment pour limiter les nuisances de bruit vis à vis des riverains.

Le terrain a été classé en zone UB pour permettre à monsieur LEBEL de construire à la fois son atelier et son habitation.

Le terrain découpé sur les anciennes terres agricoles limitait son emprise sur la parcelle cadastrée 383 dont la limite était située dans le prolongement de la séparation entre les parcelles 465 et 466 qui lui faisaient face.

Monsieur LEBEL a construit son atelier et son habitation sur une partie de cette parcelle mais en augmentant une emprise sur une parcelle voisine non constructible. Le permis a été accordé par la DDT à l'époque par erreur.

Monsieur LEBEL demande que son terrain soit maintenu en zone UB comme précédemment et conformément aux accords.

Monsieur et Mme VANDEVOORDE sont propriétaires des terres agricoles voisines des installations de Monsieur LEBEL. Le terrain constructible destiné à Monsieur LEBEL n'ayant pas été utilisé dans sa totalité a permis de dégager un délaissé constructible en zone UB pour Monsieur et Madame VANDEVOORDE. Le plan de zonage 5.2 du PLU à l'enquête semble réduire la largeur de cette parcelle, le trait ayant été tracé à l'intérieur de l'emprise. Monsieur et Mme VANDEVOORDE demande à maintenir les droits à construire en plaçant le trait séparant la zone UB de la zone A de manière non équivoque et pour plus d'équité (sic) aligné le fond de la zone UB avec le fond de la parcelle de Monsieur LEBEL.



PLU 2012

PLU 2022

QUESTIONS

Une des justifications de l'installation de Monsieur LEBEL à cet endroit et vers le fond de la parcelle est liée aux nuisances qu'il provoquait jadis dans le centre du village et pour éviter de créer des nuisances nouvelles pour les habitations situées le long du chemin de la Maladrerie.

Tout en comprenant le classement en zone UX des installations professionnelles de Monsieur LEBEL, il serait possible de maintenir en zone UB la partie de sa parcelle située le long du chemin de la Maladrerie pour lui permettre de construire un pavillon d'habitation mais aussi pour éviter la propagation des nuisances sonores ou l'extension de son activité à proximité des habitations existantes.

D'autre part la parcelle constructible en lanière de Monsieur et Madame VANDEVOORDE le long des installations de Monsieur LEBEL est contradictoire avec ce qui a été dit précédemment vis à vis des nuisances sonores.

Seriez opposé à revoir le découpage de la zone UB à cet endroit en la limitant le long du chemin de la Maladrerie sur une profondeur proche de celles situées de l'autre côté de ce chemin soit environ 35 mètres.

La partie constructible de Monsieur et Mme VANDEVOORDE qui représente actuellement environ 1800 m2 serait maintenue, rendant la largeur constructible à 51 mètres le long du chemin. La voirie serait à la charge de Monsieur et Mme VANDEVOORDE comme l'aurait été la voirie nécessaire à la desserte en profondeur de leur parcelle actuelle.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

En synthèse des questions ci-dessus :

Règlement modifié suite à enquête publique :

Concernant la problématique Monsieur LEBEL et Monsieur VANDEVOORDE en regardant de plus près et afin de trouver une solution convenable, on pourrait revoir la règle d'inconstructibilité des "logements, annexes, hébergement, exploitation agricole et forestière" qui doivent être implantées à une distance de 40 mètres minimum des bâtiments d'une zone UX en réduisant la distance à 30 mètres.

De plus la zone UX pourrait être réduite de 25 mètres au profit de la zone UB pour la parcelle de Monsieur LEBEL, ce qui lui permettrait de réaliser une construction au niveau du chemin de la Maladrerie. Pour la parcelle de Monsieur VANDEVOORDE la possibilité de construire, il pourrait également construire une maison d'habitation sur le chemin de la Maladredrie.

Bande inconstructible des bâtiments réduite à 30 mètres qui permet à Monsieur LEBEL et VANDEVOORDE la possibilité de construire un pavillon au niveau du chemin de la Maladrerie. La voirie serait à la charge de Monsieur et Madame VANDEVOORDE comme l'aurait été la voirie nécessaire à la desserte en profondeur de leur parcelle actuelle.



Schéma avec recul de 40 mètres des bâtiments de la zone UX



Projet modifié, redonnant un secteur UB à Monsieur LEBEL

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur constate que la proposition de la commune n'augmente pas la constructibilité déjà existante dans l'ancien PLU. Cette proposition n'a pas de conséquences sur les autres zones UX du PLU dont l'environnement immédiat est déjà construit. Le commissaire enquêteur est favorable à cette adaptation.

Observation de Mme TANGUY

Mme Annick TANGUY demande à ce que ses parcelles cadastrées D197 et D198 soient intégrées à la zone constructible UB. Ces parcelles ne sont desservies que par le chemin de la Couture l'Évêque. Mme TANGUY propriétaire de la parcelle D8 propose de les desservir par le chemin des Ravetons comme les parcelles voisines.

QUESTION :

Pensez-vous qu'il soit possible de répondre favorablement à la demande de Mme TANGUY notamment vis à vis de la position de l'état sur l'extension des zones constructibles dans les bourgs et hameaux ?

REPONSE DE LA COMMUNE :

Non malheureusement il est impossible de reprendre la parcelle D197 et D198 en terrain constructible. La commune souhaite maintenir les limites de son PLU opposable et être compatible avec les documents supra-communaux. Reprendre ces parcelles va à l'encontre des règles sur la consommation d'espace imposée par la loi Climat et Résilience. Par conséquent ces parcelles sont maintenues en zone A.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur rappelle, en appui de la réponse de la commune, les observations formulées par les Personnes Publiques Associées. Celles-ci ont estimé que le PLU consommait une quantité importante d'espaces agricoles et naturels notamment par les zones UBa (OAP n°1) et 1AU (OAP n°3). Elles ont demandé que la zone 1AU OAP n°3 soit classé en zone 2AU soit une urbanisation future à plus long terme après réalisation des densifications et des autres OAP. D'autre part il faut souligner que si des adaptations mineures peuvent être apportées au PLU, cela ne peut se faire au profit d'une seule personne et cet avantage doit être profitable à tous ceux dont le cas est assimilable. La demande de Madame TANGUY peut lui apparaître unique, mais à l'examen du PLU, beaucoup d'autres parcelles de la commune sont à proximité immédiate de terrains constructibles et de dessertes existantes, la réponse de la commune est donc cohérente.

6- PROTECTION ARBRES

Observation de Mme Annick TANGUY

Mme TANGUY souhaiterait que soit interdit tout abattage d'arbre sur la commune sans autorisation.

QUESTION

La remarque de Madame TANGUY est intéressante et souvent reprise dans les PLU. Toutefois pour que cette disposition soit utile et applicable il y a lieu de recenser sur la commune les arbres dits remarquables c'est à dire qui participe à la qualité du paysage communal et à ses caractéristiques.

La commune a-t-elle procéder à ce recensement des arbres remarquables ?

La commune a-t-elle prévue des dispositions particulières pour protéger les plus beaux sujets se situant dans les futurs zones d'aménagement

REPONSE DE LA COMMUNE :

La commune lors de la révision du PLU n'a pas souhaité protéger des arbres remarquables.

Lors des phases opérationnelles de futures zones d'aménagement, la commune discutera avec les porteurs de projets afin de faire respecter certaines contraintes.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur ne peut que regretter que la commune ne se soit pas engagée pour assurer le respect du paysage longuement constitué. Un arbre participe au paysage et à son attrait mais aussi à la régulation de l'ensoleillement, à la stabilité hydrologique des sols. Les porteurs de projet ont des objectifs économiques qui peuvent aller à l'encontre de l'intérêt public et un PLU est le seul moyen pour assurer à la commune et donc à ses habitants le respect et la préservation de l'environnement végétal actuel. En repérant les arbres d'essence, de dimensions, d'emplacement, d'alignement remarquables, la commune se dote d'un outil utile pour gérer les aménagements à venir.

AUTRES SUJETS ABORDÉS AU COURS DE L'ENQUÊTE

Point n°1

La commune a fait part au commissaire enquêteur de son souhait de réaliser une aire de stationnement permettant une pratique plus aisée du co-voiturage. L'emplacement n'est pas encore arrêté mais à l'évidence se situerait en dehors d'une zone urbaine. Le règlement des zones A et N, y compris Nf et NC, ne permettent pas la réalisation d'une telle plateforme. La commune souhaite profiter de cette révision pour modifier le règlement de ces zones et ainsi pouvoir répondre à une demande exprimée dans son avis par la Région Ile de France et à celle des usagers.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur comprend la nécessité de la création d'une aire de stationnement pour les usagers du co-voiturage, il comprend aussi que celle-ci doit être réalisée en dehors des zones urbaines pour en faciliter l'accès. Le règlement pourra intégrer dans la colonne correspondante du règlement des zones N et A, l'intitulé "aire de co-voiturage" pour l'interdire ou l'autoriser suivant les zones et leurs sous ensemble.

Point n°2

Les voiries de desserte interne.

Le règlement des zones UA et UB dans le chapitre 3 impose une largeur minimale de 6 mètres pour les voiries de desserte de 2 lots et plus, et mentionne la nécessité d'une aire de retournement pour les voies en impasse de plus de 100 mètres.

Après réflexion et surtout retour d'expérience, la commune estime que cette règle n'est pas adaptée.

Elle souhaite limiter à 50 mètres, en remplacement de 100 mètres, la longueur des voies nécessitant des aires de retournement .

Elle souhaite augmenter les emprises pour les voies supérieures à 50 mètres et passer de 6 mètres à 8 mètres avec passage de deux files de voitures.

La hauteur sous porche sera au moins égale à 3,30 mètres.

À l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur ne voit d'opposition particulière à ces propositions.

Ce rapport relate l'objet et le déroulement de l'enquête, liste et analyse les observations du public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Les conclusions sont exprimées dans un document séparé joint au présent rapport.

FIN DU RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE LE 06 OCTOBRE 2022

LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

JEAN-CHARLES BAUVE

ENQUETE PUBLIQUE N° E22000042/77

COMMUNE DE VARREDDDES
Seine et Marne

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Charles BAUVE, architecte urbaniste

OCTOBRE 2022

PRÉAMBULE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions, susceptibles d'affecter l'environnement, cf. article L.123-2 du code de l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le maître d'ouvrage peut apporter des modifications à son projet à l'issue de l'enquête notamment pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations et/ou réserves du commissaire enquêteur sous condition que toutes ces modifications ne modifient pas l'économie générale du PLU.

Le maître d'ouvrage pourrait également, à la fin de l'enquête, au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, apporter à son projet, plan ou programme, des changements qui en modifieraient l'économie générale. Dans ce cas il lui faudrait demander à l'autorité organisatrice une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications.

Le dernier alinéa de l'article L.123-16 du code de l'environnement, prévoit que tout projet d'une collectivité territoriale, en cas de conclusions défavorables du commissaire-enquêteur ou de la commission, doit faire l'objet d'une délibération motivée de la part de ladite collectivité.

CONCLUSIONS

Il est demandé au commissaire enquêteur de donner une appréciation personnelle sur le projet et des conclusions motivées. Celles-ci même si elles tiennent compte des observations du public représentent son opinion personnelle.

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Conseil Municipal de VARREDDDES a délibéré le 11 septembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite Loi Grenelle 1 et de la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2.

La loi du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) a réformé profondément les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs fixés en matière de développement durable. En matière d'élaboration des PLU, la compétence des communautés de communes devient la norme et celle des communes l'exception. Pour LA CROIX-EN-BRIE la compétence est restée à la commune.

Le dossier de PLU a été approuvé le 16 décembre 2021 en Conseil municipal après avoir tiré le bilan de la concertation.

Présentation de la commune :

Sa situation **géographique**, 67 km à l'Est de Paris, 6 km au nord de Meaux.

Meaux est à 40 minutes de la gare de Paris Est, un train toutes les 30' le matin.

Sa situation **administrative**, et son appartenance à divers instances :

- Région Ile de France,
- la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (22 communes)

Sa population : **1 950 habitants en 2018**, en constante augmentation (1004 habitants en 1968).

Son habitat avec une croissance régulière de résidences principales, avec son corollaire une réduction des résidences secondaires (de 90 en 1968 à 28 en 2017, **une prédominance d'habitat individuel (87%)**, une majorité de propriétaires (79%).

Il ressort du Rapport de présentation :

Pour la partie **population, emplois**

Une population active en perpétuelle hausse depuis 1999 (de 49,3% à 78,6% en 2017) et un taux d'actifs ayant un emploi en hausse de 45,4% à 70,5%, pour la même période.

85% des actifs travaillent en dehors de la commune,

Un taux de chômage de 10,2% en 2017 inférieur à la communauté d'Agglo (12,7%)

Un secteur d'activités dominé par les services (46,7%), la construction (26,7%), des commerces, des transports, hébergement, restauration (16,7%) suivi de l'industrie (10%).

On observe une relative stabilité dans l'âge de la population, 40% ont entre 30 et 59 ans en 2017 41% en 2009, et les 0-14 ans, 19% en 2009, 21% en 2017. Les 75 ans et plus sont passés de 9,3% en 2009 à 8,8% en 2017.

Pour la partie **Habitat** :

Le parc de logements de VARREDDES se caractérise par :

Un parc de logements composé à 88,7% de résidences principales

Un taux élevé de logements vacants (7,9%)

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%) des logements ont été construits avant 1970

Une forte croissance de logements sociaux réalisés ou en cours de réalisation depuis 2015.

Pour l'**organisation** spatiale de la commune et sa **morphologie** urbaine :

Le **territoire naturel** de VARREDDDES se caractérise par :

Par la présence du canal de l'Ourcq et la Vallée de la Marne, en mitoyenneté du plateau du Multien.

Le site est composée de :

- 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

Le **territoire urbain** de VARREDDDES 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 5000 équivalent-habitant,
- un Établissement privé d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) rayonnant à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de MEAUX
-

Des **servitudes d'utilité publique** concernent le territoire de VARREDDDES.

Ce sont notamment :

- Protection des monuments historiques, église
- Conservation des eaux , terrains riverains des cours d'eau
- Défense contre les risques d'inondation
- Servitudes de halage et marchepied
- Alignement des voies nationales
- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome paris CdG
- Gaz distribution et transport

- Electricité et canalisations électriques
- Protection contre les obstacles électromagnétiques
- Réseaux de télécommunication, téléphoniques
- Hydrocarbures liquides, pipeline d'intérêt général
- Voies ferrées

Des **risques naturels et technologiques** ,

- Inondations, PSS
- Risques de remontées de nappes
- Risques de mouvement de terrain
- Risques liés aux cavités souterraines
- Retrait gonflement des argiles
- Risques liés à la pollution des sols et anciens sites industriels
- Risques liés aux installations industrielles (ancienne usine conserverie)
- Risques liés aux canalisations de matières dangereuses

Le **SDRIF 2030** (schéma directeur d'Ile de France) définit VARREDDES

comme « bourgs, villages et hameaux » imposant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Extension modérée des bourgs, villages et hameaux limitée à 5% des surfaces urbanisées.

Appliqué à la commune le SDRIF impose :

- Une densité humaine de 27,3 pers/ha soit une augmentation de 222 habitants + emplois sur la surface urbanisée actuelle.
- La construction de 80 logements.
- Une extension des zones urbanisées de 4,4 hectares à l'horizon 2030
- La préservation des espaces agricoles et des espaces boisés

Les autres documents supra communaux à respecter sont :

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF)
- Le Programme local de l'habitat

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)
- Le Plan d'exposition au Bruit ADP
- Le PGRI Bassin Seine Normandie
- Le Schéma Régional des Carrières
- Le Schéma Départemental des Carrières 2014-2020
- Le Schéma Départemental d'Accès à la ressource Forestière
- Le Zonage d'assainissement

Les principales orientations du PLU de VARREDDDES ont été inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) et se définissent comme suit :

RENFORCER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE:

- Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique
- Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en coeur 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
- Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier
- Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques

VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPÉCIFIQUES DE BORDS DE RIVIÈRE :

- Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre des extensions dans la limite de 4,5 hectares à l'horizon 2030
- Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles
- Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes
- Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal
- Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des

Risques d'Inondation (PPRI)

- Prendre en compte les zones humides avérées
- Préserver et valoriser les espaces naturels
- Restaurer le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'Ourcq et de la RD 405

FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS 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 service médical ou paramédical
- Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ permettant de renforcer l'offre touristique.

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS

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

- Favoriser la réhabilitation et le rénovation des logements anciens
- Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4,4 hectares à l'horizon 2030.

LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2018:

Publication d'articles d'information, dans la presse locale, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune de VARREDDDES

Exposition de panneaux d'information sur le contenu de la révision du PLU

Mise à disposition d'un registre permettant à chacun de communiquer ses remarques
Permanences d'élus

Organisation de **réunions publiques** avec la population, afin d'exposer le projet de révision du PU, lors des grandes étapes de l'élaboration.

Les réunions publiques n'ont pu avoir lieu et ont été remplacées par une présentation dématérialisée sur le site de la commune :

"Dans le cadre de l'avancement de la révision du P.L.U., la commune doit prévoir une réunion publique afin d'exposer le projet de P.L.U. aux habitants de la commune. Malheureusement, la pandémie de COVID 19 empêche de tenir une réunion publique en présentielle. Afin que chacun puisse prendre connaissance du projet et en accord avec le chef de l'unité de légalité et documents d'urbanisme de la Direction Départementale des Territoires, cette réunion prendra la forme d'un diaporama de présentation accessible sur notre site internet. Toute personne le désirant pourra prendre rendez-vous en mairie afin d'échanger sur le sujet entre le 26 mai et le 30 juin 2021. L'enquête publique avec le commissaire enquêteur sera réaliser ensuite."

La concertation, rendue obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, a été continue tout au long du processus d'élaboration du PLU.

Six observations ont été faites suite à la concertation préalable sur le registre et par courriers.

En séance ordinaire le Conseil municipal le 16 décembre 2021 a considéré que **les modalités de la concertation ont été remplies** et en a approuvé le bilan .

LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête comprend l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présentée en première partie du rapport.

Le dossier est complet. Il est parfaitement lisible et compréhensible par le public. Les documents graphiques sont détaillés et permettent un repérage facile pour les utilisateurs. Le règlement est réalisé sous forme d'un cahier A3 illustré en couleur, il est didactique et facilement utilisable par le public. Le dossier n'appelle pas de remarques particulières du commissaire enquêteur qui rappelle que celles formulées par les Personnes Publiques Associées doivent être prise en compte.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné le commissaire enquêteur le 19 avril 2022 (cf pièce annexe).

Une réunion en mairie en présence de Monsieur le Maire et de son premier adjoint en charge de l'urbanisme a eu lieu préalablement à l'enquête. Plusieurs entretiens téléphoniques entre la commune et le commissaire enquêteur se sont tenus relatifs à l'organisation de l'enquête et à la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête.

La commune de VARREDDDES, autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable du projet, a signé le **02 JUIN 2022, l'arrêté N°76/2022 prescrivant l'enquête publique** relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cet arrêté définissait les conditions de réalisation de l'enquête conformément à l'article R 123-2 du code de l'Environnement.

Les parutions ont été faites dans le journal La Marne et Le Parisien journaux largement diffusés et lus dans ce secteur du département. L'arrêté prévoyait deux parutions, **la première**, 15 jours au moins avant le début de l'enquête soit **avant le 13 juin 2022**, **la seconde** qui constitue un rappel prévu dans les huit premiers jours de l'enquête soit **entre le 27 juin et le 04 juillet 2022**. Les avis d'enquête ont été apposés sur les panneaux d'information municipale disposés dans la commune. Le site internet de la commune a présenté l'avis d'enquête.

Les parutions ont eu lieu, pour la première, le 07 et le 08 juin 2022 et pour la seconde, le 27 et le 29 juin 2022.

L’affichage a été effectué sur les panneaux municipaux, attesté par le certificat d’affichage du Maire.

Le dossier était consultable au siège en mairie en format papier et sur un ordinateur dédié (tablette mise en place par PubliLégal).

Un registre d’enquête électronique a été mis en place et à disposition du public à l’ouverture de l’enquête à l’adresse suivante : <http://revision-plu-varredes.enquetepublique.net>

L’enquête s’est ouverte le lundi 27 juin 2022 à 9h00 et le dossier était consultable dès cette date et cette heure sur le site dédié, et à disposition libre au public en mairie et en dossier papier.

Le premier jour d’enquête, deux personnes par l’intermédiaire du registre électronique ont signalé **l’impossibilité de consulter les OAP** dans le dossier dématérialisé à l’adresse dédiée.

Nous sommes intervenus immédiatement auprès de PubliLégal qui gère le site internet.

Le document a été consultable dès le 29 juin 2022. Pour mémoire la **durée de l’enquête était de 75 jours** et donc d’un délai nettement supérieur au délai légal de un mois.

La première permanence du commissaire enquêteur s’est déroulée le même jour à partir de 09h00 dans la salle du conseil. Toutes les permanences ont eu lieu dans cette salle. Les permanences ont eu lieu conformément à l’arrêté.

A chacune d’entre elles, **des habitants sont venus consulter le dossier** et rencontrer le commissaire enquêteur. **La fréquentation n’a pas été très nombreuse**, sept personnes au total, mais pour évoquer des points particuliers importants pour eux-mêmes.

Dans les huit jours suivant la fin de l’enquête, **le commissaire enquêteur a établi une synthèse des observations.** Celle-ci a été remise le 16 septembre 2022 à Monsieur Georges THERRAULT Adjoint au Maire de la commune.

Le mémoire en réponse de la commune est parvenu au commissaire enquêteur le **03 octobre 2022**.

La publicité a été réalisée conformément à la loi, le registre dématérialisé a permis au public de pouvoir formuler ses observations en toute indépendance, les permanences ont été suffisamment nombreuses et l'enquête publique a été menée dans le respect de la loi 83.630 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

A l'issue de l'enquête j'ai clôturé le registre papier, collecté les courriers et les observations.

L'enquête publique étant aujourd'hui terminée, je constate que :

L'information par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête

Les règles de publicité ont été observées,

Le dossier d'enquête du PLU conforme aux stipulations de la loi, ainsi qu'un registre d'enquête, un registre papier et un registre dématérialisé, ont été mis à la disposition du public, en mairie et sur un site dédié pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête, permettant au public qui le souhaitait de me rencontrer.

À ces quatre permanences de 3 heures chacune, la fréquentation a été peu nombreuse.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et suivant la procédure légale, aucun incident particulier qui aurait pu nuire au bon déroulement de l'enquête n'est à rapporter.

Le rapport et les conclusions ont été transmis en mairie et au Tribunal administratif le **07 octobre 2022**.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comme cela a été expliqué ci-dessus, cette enquête publique n'a pas suscité un intérêt important de la part du public. Cette appréciation est basée sur des enquêtes dont l'objet est identique et sur des communes comparables.

Un total de vingt (20) observations ont été exprimées, mais certaines plusieurs fois par les mêmes personnes sur plusieurs supports. Nous avons, en conséquence, pondéré ces

observations pour n'en retenir que quatorze (14). Pour effectuer cette pondération nous avons éliminé les observations hors champ de l'enquête, c'est à dire qui ne peuvent s'intégrer dans le corps et l'objet d'un Plan Local d'Urbanisme, mais aussi réunies sous une seule, les observations formulées par un couple ou un groupe de personnes représentant les mêmes intérêts.

Les thèmes abordés ont été au nombre de six (cf tableau des observations dans le rapport), **la circulation des véhicules dans les chemins et impasses, le classement UX/UB, les OAP, les nuisances, la protection des arbres et la consultation des documents.**

Ces divers points ont été abordés mais par quelques personnes, il s'agit plutôt de problèmes vécus et de demandes de solutions à mettre en oeuvre par la collectivité.

Au vu du faible nombre d'observations nous avons demandé à la commune de répondre à chacune de ces observations au travers de la synthèse.

LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune a répondu avec précision aux questions posées dans la synthèse des observations. J'avais accompagné ma synthèse, des observations formulées lors des permanences, ce qui a permis à la commune de mieux comprendre mes questions et d'apporter des compléments.

Pour la circulation des véhicules dans les chemins , la commune a confirmé interdire la circulation de tout véhicule dans ces chemins piétonniers.

Pour la création des accès piétons depuis les propriétés privés sur les chemins piétonniers, la commune s'est prononcée favorablement.

Pour les limites de classement entre les zones UX et IB, la commune a fait des propositions qui répondent à la demande des intéressés sans remettre en cause les objectifs définis au PADD tout en respectant les impératifs des documents supracommunaux.

Pour les OAP, les inquiétudes exprimées par un habitant anonyme, trouvent leurs réponses dans les demandes exprimées par les Personnes Publiques Associées demandant le report d'urbanisation de l'OAP n°3 en classant cette zone en 2AU.

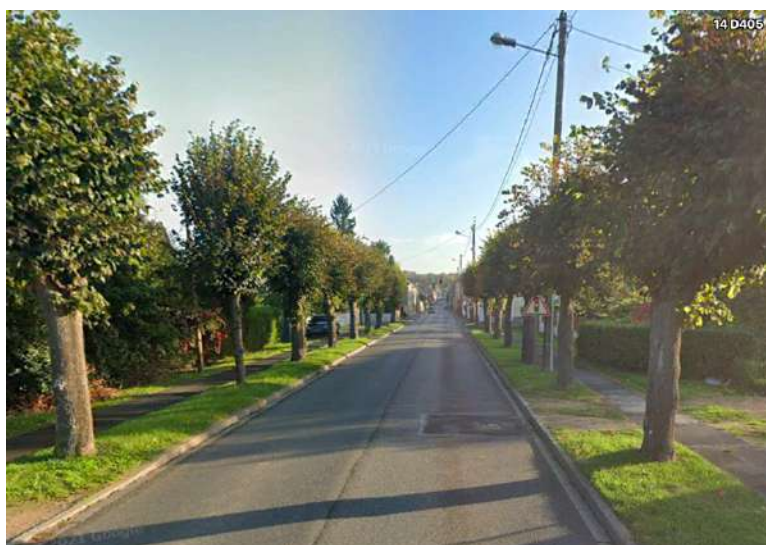
Pour le risque d'augmentation des nuisances, celui-ci a été évoqué principalement dans le projet d'extension du camping. La commune a rappelé l'importance économique du

camping et sa participation au développement du tourisme local. Le gestionnaire du camping a lui-même reconnu lors d'une permanence que des nuisances sonores exceptionnelles et perturbantes avaient eu lieu lors de la saison estivale. Il a confirmé que l'extension de ces installations ne sera occupée que par des bungalows et qu'aucun lieu de divertissement n'y sera construit.

Pour le problème de lisibilité des documents, celui-ci a été évoqué ci-dessus dans le déroulement de l'enquête, un bug informatique a privé de lecture le public sur le document relatif aux OAP et pendant environ 48 heures. Considérant la durée de l'enquête portée à 75 jours cet incident n'a pas de conséquence sur le bon déroulement de l'enquête.

Pour la protection des arbres, une habitante s'est étonnée que la commune n'est pas recensé les arbres remarquables implantés dans les propriétés privées et dans l'espace public.

La commune dans sa réponse sur ce point a précisé qu'elle ne souhaitait pas protéger des arbres remarquables mais en discuterait au cas par cas avec les porteurs de projet. Nous pensons que la protection des arbres remarquables, alignements ou massifs, dans le PLU est le seul vrai moyen mis à la disposition des communes pour préserver le paysage existant, les perspectives végétalisées, la perception environnementale du bourg. Ne pas utiliser cet outil législatif et faire confiance à la négociation représente un risque qu'il n'est pas utile de courir.



Alignement d'arbres à l'entrée de Varredes depuis Meaux



Alignement d'arbres à l'entrée de Varedes depuis Congis



Exemple d'arbre remarquable à Varredes

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées entre le 09 décembre 2021 . Pour mémoire les PPA ont trois mois pour répondre, si leur réponse n'est pas parvenue dans ce délai leur avis est considéré comme favorable.

Douze (12) PPA ont exprimé leur avis dans le délai imparti : État, CDPENAF, DRIEAT, Le Département de Seine et Marne 77, SNCF, RTE, CCI Seine et Marne, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers, Institut National de l'Origine et de la Qualité, Commune de Congis sur Théroutanne, Commune d'Étrépilly.

Sur les 12 avis exprimés, tous sont favorables au projet.

Les réserves émises devront être prises en compte dans le document final. La commune dans le dossier soumis à l'enquête a réalisé un document de synthèse reprenant l'ensemble des réponses des PPA et a apporté des réponses positives point par point à toutes les observations formulées.

APPRÉCIATION GLOBALE DU PROJET

La commune de VARREDDDES au travers de la révision de son PLU, redéfinit ses options de développement en matière d'urbanisme.

Les grands objectifs de cette élaboration du document d'urbanisme ont été rappelés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et sont cités en première partie de ces conclusions.

Il m'est apparu que **les objectifs du PADD sont bien traduits dans le projet de PLU.**

La commune maîtrise son urbanisation en réduisant les extensions des surfaces urbanisables et en privilégiant la densification des zones urbaines. Deux exceptions à cette règle sont inscrites dans le PLU au travers de deux OAP. La demande de plusieurs personnes publiques associées a conduit la commune à accepter de **classer en zone 2AU un de ces deux OAP** , repoussant ainsi son urbanisation à la fin de la réalisation des zones 1AU.

Beaucoup des dispositions préexistantes dans l'ancien PLU ont été reconduites dans ce PLU dans la mesure où celles-ci étaient compatibles avec les obligations résultant de la loi ALLUR et des dispositions du SDRIF.

Je considère que le dossier soumis à l'enquête répond aux engagements pris lors de l'élaboration du document par le Conseil municipal et aux objectifs exprimés dans le PADD.

Il faudra corriger le dossier pour répondre aux exigences des observations des Personnes Publiques Associées mais aussi pour adapter le dossier aux engagements pris par la commune dans son mémoire en réponse suite à l'enquête publique.

PORTÉES DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire peut émettre des conclusions assorties :

- D'un avis défavorable s'il estime que les arguments relatifs aux inconvénients du projet pris dans sa globalité sont trop importants par rapport à ses avantages.
- D'un avis favorable avec réserves.
Les réserves formulées, pour être prises en compte, doivent pouvoir être levées dans le cadre de la procédure. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées par l'autorité organisatrice en l'occurrence la commune de LA CROIX EN BRIE l'avis du commissaire enquêteur devrait être considéré comme défavorable.
- D'un avis favorable assorti de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion, en tant que commissaire enquêteur,

J'ai pu constater que :

- **L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions**, et l'accès au dossier que ce soit en mairie ou en consultation dématérialisée a été aisé pendant toute la durée de l'enquête.
- **Les obligations législatives en matière de publicité ont été respectées.**
- **Le public a été parfaitement informé** et a pu s'exprimer librement.
- **Le dossier présenté à l'enquête est parfaitement clair et détaillé**
- **Les objectifs et les contraintes réglementaires ont été bien exposés.**

Considérant que :

- **Le projet arrêté de PLU de la commune de VARREDES répond aux enjeux de**

développement urbain initiés par la loi SRU et par le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

- **Les objectifs du PADD sont respectés.**

- **Les caractéristiques de la commune qui nécessitent d'être préservées et mises en valeur sont correctement prises en compte à l'exception du patrimoine végétal**

" Le végétal est un patrimoine. Il sublime les espaces publics et participe à la qualité du cadre de vie" (CAUE 12)

. **Les espaces naturels et agricoles sont respectés. L'étalement urbain est contenu.**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** apportent les précisions sur les aménagements, et **donnent les directives urbanistiques et architecturales qui sont le propre de leur fonction** (article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme). Certaines devront être mieux précisées comme l'ont demandé l'État et le Département.

- **Le mémoire en réponse** a apporté des précisions et des justifications sur les points principaux soulevés lors de l'enquête et ses réponses sont satisfaisantes à l'exception de la protection du patrimoine arboré de la commune

En conséquence, et pour toutes ces raisons

Je donne UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARREDDDES,

Assorti des SEPT RECOMMANDATIONS suivantes :

- **Recenser les arbres et alignements remarquables de la commune, les identifier sur le plan de zonage et leur adjoindre une réglementation assurant leur protection et leur pérennité.**
- **Réexaminer la limite de classement des parcelles entre la zone UB et la zone UX chemin de la Maladrerie afin de maintenir les droits à construire tout en assurant la protection des habitations vis à vis des nuisances sonores. La proposition faite par la commune dans le mémoire en réponse répond à cette recommandation.**
- **Adapter le règlement des zones N et éventuellement A pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement ayant pour objectif de favoriser le covoiturage.**
- **Respecter scrupuleusement les engagements pris dans la synthèse réalisée sur les**

observations des Personnes Publiques Associées .

- **Mettre en œuvre votre proposition sur l'élargissement des voies en impasse conditionnée par leur longueur. (8,00 mètres pour les voies supérieures à 50 mètres)**
- **Permettre les accès piétons depuis les propriétés privées sur les chemins piétonniers en les limitant en largeur à 1,00 mètre. Définir les caractéristiques dimensionnelles, les matières et les couleurs de ces portillons.**
- **Interdire tout accès aux véhicules automobiles sur les sentes et chemins. Cette disposition réglementaire inscrite au PLU se devra pour être réellement efficace de voir mettre en place des dispositifs dissuasifs de type barrières, bornes rétractables, ou autres.**

FIN DES CONCLUSIONS

Le 07 OCTOBRE 2022

Le commissaire enquêteur désigné par Le Tribunal Administratif de Melun

Jean-Charles BAUVE

COMMUNE DE VARREDDDES
Seine et Marne

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCES ANNEXES

COMMUNE DE VARREDDES

Arrêté 76/2022 - Enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de Varreddes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu la délibération du 11 septembre 2018, du conseil municipal prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU),

Vu la délibération du 16 décembre 2021, du conseil municipal tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du 16 décembre 2021, du conseil municipal arrêtant le projet de PLU,

Vu les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme, soumis à l'enquête publique,

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées,

Vu l'ordonnance en date du 19 avril 2022 de M. le président du Tribunal Administratif de Melun désignant Mr BAUVE commissaire enquêteur titulaire.

ARRETE :

Le maire arrête, en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique comme suit :

Article 1^{er} : Objet, date et durée de l'enquête publique

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir leur leurs appréciations, suggestions et contre-propositions relatives au projet de révision du PLU de Varreddes, arrêté par délibération du conseil municipal du 7 juin 2022.

Cette enquête publique unique se déroulera en Mairie de Varreddes, siège de l'enquête, du 27 juin 2022 à 9h00 au 9 septembre à 18h00, soit durant une période consécutive de 75 jours.

Article 2 : Commissaire enquêteur et permanences

Monsieur BAUVE, architecte, domicilié à Lagny sur Marne a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif. Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de Varreddes le :

Lundi 27 juin 2022, de 9h à 12h00,

Vendredi 8 juillet, de 15h à 18h00,

Samedi 3 septembre, de 9h à 12h00

Vendredi 9 septembre, de 15h à 18h00,

Article 3 : Consultation du dossier d'enquête publique

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Varreddes, au service urbanisme, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :

les lundis et mardis, de 16 à 18 heures,

les mercredis, de 10 à 12 heures,

les jeudis, de 16 à 18 heures

les vendredis de 10 à 12 heures et de 16 à 18 heures

les samedis de 9 à 12 heures

Le dossier d'enquête publique sera disponible 24h/24 sur le site internet de la commune :

<http://revision-plu-varreddes.enquetepublique.net>

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 02/06/2022

077-217704832-20220602-76_2022-AR

CA 7

Le public pourra obtenir des informations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Varreddes auprès du Service Urbanisme de la commune, situé 53bis Rue Victor Clairét, 77910 Varreddes, Tél : 01 64 33 18 42

Article 4 :

Toute personne peut consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public.

Les appréciations, suggestions et contre-propositions du public peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Varreddes, 53bis Rue Victor Clairét, 77910 Varreddes, lequel les annexera au registre.

Elles peuvent également être formulées par voie sur le site internet de la commune de Varreddes, à l'adresse suivante : revision-plu-varreddes@enquetepublique.net

Les appréciations, suggestions et contre-propositions du public transmises par voie postale ou électronique sont tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais pendant toute la durée de l'enquête en Mairie de Varreddes.

Les observations reçues par voie électronique (courriel ou registre dématérialisé) sont consultables sur le registre dématérialisé.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Communication du dossier d'enquête publique

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant sur diverses mesures d'amélioration entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social, et fiscal, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire de Varreddes dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse suivante : Mairie de 53bis Rue Victor Clairét, 77910 Varreddes.

Article 6 : Consultation du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Varreddes le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur durant un an en Mairie, au service urbanisme, ainsi que sur le site internet de la ville.

Article 7 : Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale

La révision du PLU n'a pas nécessité la mise en œuvre d'une évaluation environnementale suite à l'avis de l'autorité environnementale.

Article 8 : Personne responsable du projet

La personne responsable du projet de révision du PLU est la commune de Varreddes, représentée par son Mairie, Monsieur Mesnil. Pour tout complément d'information, le public est invité à s'adresser à Monsieur Therrault, adjoint à l'urbanisme.

Article 9 : Publicité de l'enquête publique

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage, notamment sur les panneaux d'affichage administratif de la Commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux diffusés dans le département, Le Parisien et La Marne.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

L'avis au public sera publié sur le site internet de la commune de Varreddes.
Ces mesures de publicité seront attestées par un certificat d'affichage de Monsieur Mesnil, le Maire de Varreddes.

Article 10 : Décision susceptible d'être adoptée au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal pourra, au vu des conclusions de Monsieur Baue, le commissaire enquêteur, apporter des modifications au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Varreddes.

Le conseil municipal se prononcera, par délibération, sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Varreddes.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Article 11 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

Monsieur le Préfet du département de Seine et Marne,
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Varreddes, le 2 juin 2022

Le Maire,

Jean-Pierre MENIL



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

19/04/2022

N° E22000042 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 02/04/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Varreddes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARREDDES.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Charles BAUVE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Varreddes et à Monsieur Jean-Charles BAUVE.

Fait à Melun, le 19/04/2022

Le premier vice-président,



OK



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Céline BOURDOIS**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE VARREDDES**

Isabelle FLEURY

Date et heure d'envoi : 02/06/2022 14:16:23

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72933026**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE VARREDDES
REVISION PLU DE VARREDDES
1ER AVIS**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA MARNE
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE
SEINE ET MARNE**

**Le 08/06/2022
Le 07/06/2022**

Vincent TOUSSAINT
Directeur



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Céline BOURDOIS**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE VARREDDDES**

Isabelle FLEURY

Date et heure d'envoi : 02/06/2022 14:16:23

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72933028**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE VARREDDDES
REVISION PLU DE VARREDDDES
2EME AVIS**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LA MARNE
LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE
SEINE ET MARNE**

**Le 29/06/2022
Le 27/06/2022**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

COMMUNE DE VARREDDDES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 76/2022 du 2 juin 2022, le Maire de Varreddes a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal.

Cette enquête publique unique se déroulera en Mairie de Varreddes, siège de l'enquête, du 27 juin 2022 à 9h00 au 9 septembre à 18h00, soit durant une période consécutive de 75 jours.

A cet effet, Monsieur BAUVE domicilié à Lagny sur Marne a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun.

Le dossier d'enquête publique est consultable par le public à la Mairie de VARREDDDES aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet <http://revision-plu-varreddes.enquetepublique.net>

Des observations peuvent être consignées dans le registre disponible en mairie, par voie postale : 53bis rue Victor Clairét 77910 Varreddes ou par mail : revision-plu-varreddes@enquetepublique.net

Le commissaire enquêteur assurera des permanences le :

Lundi 27 juin 2022_ de 9h à 12h00,

Vendredi 8 juillet _ de 15h à 18h00,

Samedi 3 septembre de 9h à 12h00

Vendredi 9 septembre de 15h à 18h00,

Le Maire,
Jean-Pierre MENIL

COMMUNE DE VARREDDDES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPTE RENDU DES PERMANENCES

Accueil par Monsieur le Maire JP. MENIL et l'adjoint à l'urbanisme Monsieur G. THERRAULT
Ouverture et premier jour de l'enquête.

Le dossier papier et une tablette informatique contenant le dossier et permettant d'accéder au registre électronique sont présents et en fonction à l'accueil de la mairie.

Lundi 27 juin 2022 de 9:00 à 12:00

La permanence se déroule dans la salle du Conseil spécialement mise à la disposition du commissaire enquêteur.

Monsieur Franck LEBEL habitant 3 chemin de la Maladrerie à Varreddes
Propriétaire de la parcelle C 506 classée actuellement en zone UB et construite, atelier menuiserie 700 m2 et une habitation de 100 m2 environ.

Le PLU prévoit dans sa révision un classement en zone UX de cette parcelle.

La parcelle C 504 (classée UB en 2004) originellement classée en zone A en 2012 (PLU en cours) est proposée en zone UX pour la révision.

Une parcelle limitrophe extraite de la grande parcelle C 507 est proposée en zone UB limitrophe à la zone UX de monsieur Lebel.

Monsieur Lebel souhaite que ses parcelles C504 et C506 soient maintenues en zone UB et que la bande prise sur la parcelle C 507 soit maintenu en zone Agricole pour éviter que son activité soit considéré comme apportant des nuisances aux nouveaux habitants.

Vendredi 08 juillet 2022 de 15:00 à 18:00

M. Tavernier, 76 rue Victor Clairét à Varreddes

Son habitation donne par le fond de son terrain sur un chemin communal dit chemin de la Couture L'évêque. Il souhaite créer un accès et une sortie piétonne pour éviter de passer par la route départementale très passante. Beaucoup de ses voisins ont un accès piéton (voir photo jointe). Le PLU indique au chapitre 3 équipements et réseaux, desserte et accès : les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

Observation CE : Comment peut-on interdire des accès sur un chemin qui en comporte déjà un grand nombre, ne vaudrait-il pas mieux conditionner la réalisation de ces accès, dimensions, constituants des fermetures, information sur la constitution du chemin, entretien au droit des accès,...

Samedi 3 septembre 2022 de 9h00 à 12h00

M et Mme VANDEVOORDE 15 allé des Chênes à Germigny l'Evêque

Propriétaire de la parcelle 507 et 505 (ex 393) souhaite conserver les mêmes droits à construire que sur l'ancien POS ce qui semble ne pas être le cas sur le projet de PLU.

La menuiserie située sur la parcelle voisine, a construit sur le fond de sa parcelle sans autorisation (extension) cette n'était pas constructible au POS. Pourquoi ne pas aligner la constructibilité en fond de parcelles pour plus d'équité.

Vendredi 09 septembre 2022 de 15h00 à 18h00

Voir en zone A dans les activités autorisées à permettre l'aménagement d'aires à usages publics à proximité immédiates des voies de circulation et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

M. GERFAUD est venu se renseigner sur l'évolution de la zone UA et de sa propriété située rue d'Orsoy à Varreddes.

M.JOHNNY Julien directeur du camping CAPFUN de Tournan en Brie et superviseur du camping de Varreddes et Mme Le MOAL Fabrina responsable d'animation du camping de Tournan en Brie

Sont venus expliquer que l'extension du camping intégré dans l'OAP du PLU est destiné exclusivement à l'installation de bungalows type mobil home pour hébergement en location saisonnière.

Monsieur le Maire
Mairie de VARREDDDES
53 bis Rue Victor Clairet
77910 VARREDDDES

Lagny le 15 septembre 2022

REF: ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION DU PLU DE VARREDDDES

OBJET: SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Monsieur le Maire,
Pour faire suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est déroulée entre le 27 juin 2022 et le 09 septembre 2022, nous vous prions de trouver ci-après la synthèse des observations formulées par le public.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai reçu durant les quatre permanences de trois heures chacune, les habitants de VARREDDDES et de ses environs particulièrement intéressés par l'influence de cette révision sur la gestion de leurs biens immobiliers.

Les quatre permanences ont permis de recevoir au total 7 personnes. Pour votre information, sur des enquêtes ayant le même objet, sur des communes comparables, la fréquentation aux permanences varie de 10 à 30 personnes, exceptionnellement plus.

Toutes les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont pu être reçues soit individuellement soit collectivement suivant leurs souhaits. Elles ont formulé des observations, oralement lors des permanences et sur le registre papier.

Le registre électronique mis en place par PubliLégal contient 9 observations.

Le registre papier contient 3 observations.

Lors des permanences 5 observations ont été exprimées dont certaines sont formulées également par les mêmes personnes dans les registres.

Un total de vingt (20) observations ont été exprimées, mais certaines plusieurs fois par les mêmes personnes sur plusieurs supports. Nous avons, en conséquence, pondéré ces observations pour n'en retenir que quatorze (14). Pour effectuer cette pondération nous avons éliminé les observations hors champ de l'enquête, c'est à dire qui ne peuvent s'intégrer dans le corps et l'objet d'un Plan Local d'Urbanisme, mais aussi réunies sous une seule, les observations formulées par un groupe de personnes.

Vous trouverez joint à la présente un tableau de ces observations. Ils constituent la synthèse des observations, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, compléter les réponses à mes questions par des commentaires spécifiques à certaines observations qui vous semblent le mériter.

Au vu du faible nombre d'observations, nous n'avons pas pu dégager des thèmes généraux, il s'agit plutôt de questions particulières.

1- ACCÈS PIÉTON SUR LES CHEMINS

Voir observations de M. J. CH. TAVERNIER et observation de Mme A. TANGUY

QUESTION :

L'article Chap3.UA page 16 du règlement stipule : Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dite sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

Ne pensez-vous pas qu'il faille distinguer clairement les accès piétonniers (dont les caractéristiques sont à définir) des accès véhicules. L'interdiction des accès voitures sur ces chemins apparaît compréhensible, mais ne pas permettre aux riverains un accès piétonnier sur le chemin qui passe derrière chez eux est difficilement acceptable d'autant plus que des accès existent déjà pour plusieurs d'entre eux.

Avez-vous une justification particulière à cette interdiction ou pensez-vous qu'une modification du règlement soit envisageable ?

Mme Tanguy semble indiquer dans son observation que ce chemin est emprunté par des véhicules qui y stationnent. Pensez-vous mettre en place des dispositifs physiques pour faire respecter le PLU ?

2- CLASSEMENT ZONE UX et CLASSEMENT UB

Voir observations de M. F. LEBEL et observation de M et Mme VANDEVOORDE

Monsieur Franck LEBEL artisan menuisier occupait autrefois des bâtiments situés en zone UA au centre du village. Obligé à déménager, un terrain lui fut proposé en limite de zone

urbanisée, pris sur des terres agricoles. La justification en était notamment pour limiter les nuisances de bruit vis à vis des riverains.

Le terrain a été classé en zone UB pour permettre à monsieur LEBEL de construire à la fois son atelier et son habitation.

Le terrain découpé sur les anciennes terres agricoles limitait son emprise sur la parcelle cadastrée 383 dont la limite était située dans le prolongement de la séparation entre les parcelles 465 et 466 qui lui faisaient face.

Monsieur LEBEL a construit son atelier et son habitation sur une partie de cette parcelle mais en augmentant une emprise sur une parcelle voisine non constructible. Le permis a été accordé par la DDT à l'époque par erreur.

Monsieur LEBEL demande que son terrain soit maintenu en zone UB comme précédemment et conformément aux accords.

Monsieur et Mme VANDEVOORDE sont propriétaires des terres agricoles voisines des installations de Monsieur LEBEL. Le terrain constructible destiné à Monsieur LEBEL n'ayant pas été utilisé dans sa totalité a permis de dégager un délaissé constructible en zone UB pour Monsieur et Madame VANDEVOORDE. Le plan de zonage 5.2 du PLU à l'enquête semble réduire la largeur de cette parcelle, le trait ayant été tracé à l'intérieur de l'emprise. Monsieur et Mme VANDEVOORDE demande à maintenir les droits à construire en plaçant le trait séparant la zone UB de la zone A de manière non équivoque et pour plus d'équité (sic) aligné le fond de la zone UB avec le fond de la parcelle de Monsieur LEBEL.



PLU 2012

PLU 2022

QUESTIONS

Une des justifications de l'installation de Monsieur LEBEL à cet endroit et vers le fond de la parcelle est liée aux nuisances qu'elles provoquaient jadis dans le centre du village et pour

éviter de créer des nuisances nouvelles pour les habitations situées le long du chemin de la Maladrerie.

Tout en comprenant le classement en zone UX des installations professionnelles de Monsieur LEBEL, il serait possible de maintenir en zone UB la partie de sa parcelle située le long du chemin de la Maladrerie pour lui permettre de construire un pavillon d'habitation mais aussi pour éviter la propagation des nuisances sonores ou l'extension de son activité à proximité des habitations existantes.

D'autre part la parcelle constructible en lanière de Monsieur et Madame VANDEVOORDE le long des installations de Monsieur LEBEL est contradictoire avec ce qui a été dit précédemment vis à vis des nuisances sonores.

Seriez opposé à revoir le découpage de la zone UB à cet endroit en la limitant le long du chemin de la Maladrerie sur une profondeur proche de celles situées de l'autre côté de ce chemin soit environ 35 mètres.

La partie constructible de Monsieur et Mme VANDEVOORDE qui représente actuellement environ 1800 m2 serait maintenue, rendant la largeur constructible à 51 mètres le long du chemin. La voirie serait à la charge de Monsieur et Mme VANDEVOORDE comme l'aurait été la voirie nécessaire à la desserte en profondeur de leur parcelle actuelle.

Observation de Mme TANGUY

Mme Annick TANGUY demande à ce que ses parcelles cadastrées D197 et D198 soient intégrées à la zone constructible UB. Ces parcelles ne sont desservies que par le chemin de la Couture l'Évêque. Mme TANGUY propriétaire de la parcelle D8 propose de les desservir par le chemin des Ravetons comme les parcelles voisines.

Pensez-vous qu'il soit possible de répondre favorablement à la demande de Mme TANGUY notamment vis à vis de la position de l'état sur l'extension des zones constructibles dans les bourgs et hameaux ?

3- OAP (orientation aménagement et programmation)

Observation anonyme

Pas de question

4- NUISANCES

Observations de Mme A. TANGUY N°4 et 8, anonyme N°9, M. J. JULIEN, Mme LE MOAL

Pas de question

5- DOCUMENTS

Observations de M. Raphaël MIEGEVILLE, observation anonyme N°2

Pas de question

6- PROTECTION ARBRES

Observation de Mme Annick TANGUY

Mme TANGUY souhaiterait que soit interdit tout abattage d'arbre sur la commune sans autorisation.

QUESTION

La remarque de Madame TANGUY est intéressante et souvent reprise dans les PLU.

Toutefois pour que cette disposition soit utile et applicable il y a lieu de recenser sur la commune les arbres dits remarquables c'est à dire qui participe à la qualité du paysage communal et à ses caractéristiques.

La commune a-t-elle procéder à ce recensement des arbres remarquables ?

La commune a-t-elle prévue des dispositions particulières pour protéger les plus beaux sujets se situant dans les futurs zones d'aménagement

Cette synthèse des observations se veut plus représentative qu'exhaustive. Toutefois nous souhaitons qu'en complément aux questions posées, vous répondiez sur les points qui vous paraissent nécessiter votre éclairage.

Nous vous remercions par avance des réponses que vous voudrez bien nous apporter et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jean-Charles Bauve, commissaire enquêteur

PJ : Compte rendu des permanences, observations portées au registre papier.

Tableau des observations

COMMUNE DE VARREDDDES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPTE RENDU DES PERMANENCES

Accueil par Monsieur le Maire JP. MENIL et l'adjoint à l'urbanisme Monsieur G. THERRAULT
Ouverture et premier jour de l'enquête.

Le dossier papier et une tablette informatique contenant le dossier et permettant d'accéder au registre électronique sont présents et en fonction à l'accueil de la mairie.

Lundi 27 juin 2022 de 9:00 à 12:00

La permanence se déroule dans la salle du Conseil spécialement mise à la disposition du commissaire enquêteur.

Monsieur Franck LEBEL habitant 3 chemin de la Maladrerie à Varreddes
Propriétaire de la parcelle C 506 classée actuellement en zone UB et construite, atelier menuiserie 700 m2 et une habitation de 100 m2 environ.

Le PLU prévoit dans sa révision un classement en zone UX de cette parcelle.

La parcelle C 504 (classée UB en 2004) originellement classée en zone A en 2012 (PLU en cours) est proposée en zone UX pour la révision.

Une parcelle limitrophe extraite de la grande parcelle C 507 est proposée en zone UB limitrophe à la zone UX de monsieur Lebel.

Monsieur Lebel souhaite que ses parcelles C504 et C506 soient maintenues en zone UB et que la bande prise sur la parcelle C 507 soit maintenu en zone Agricole pour éviter que son activité soit considéré comme apportant des nuisances aux nouveaux habitants.

Vendredi 08 juillet 2022 de 15:00 à 18:00

M. Tavernier, 76 rue Victor Clairét à Varreddes

Son habitation donne par le fond de son terrain sur un chemin communal dit chemin de la Couture L'évêque. Il souhaite créer un accès et une sortie piétonne pour éviter de passer par la route départementale très passante. Beaucoup de ses voisins ont un accès piéton (voir photo jointe). Le PLU indique au chapitre 3 équipements et réseaux, desserte et accès : les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

Observation CE : Comment peut-on interdire des accès sur un chemin qui en comporte déjà un grand nombre, ne vaudrait-il pas mieux conditionner la réalisation de ces accès, dimensions, constituants des fermetures, information sur la constitution du chemin, entretien au droit des accès,...

Samedi 3 septembre 2022 de 9h00 à 12h00

M et Mme VANDEVOORDE 15 allé des Chênes à Germigny l'Evêque

Propriétaire de la parcelle 507 et 505 (ex 393) souhaite conserver les mêmes droits à construire que sur l'ancien POS ce qui semble ne pas être le cas sur le projet de PLU.

La menuiserie située sur la parcelle voisine, a construit sur le fond de sa parcelle sans autorisation (extension) cette n'était pas constructible au POS. Pourquoi ne pas aligner la constructibilité en fond de parcelles pour plus d'équité.

Vendredi 09 septembre 2022 de 15h00 à 18h00

Voir en zone A dans les activités autorisées à permettre l'aménagement d'aires à usages publics à proximité immédiates des voies de circulation et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

M. GERFAUD est venu se renseigner sur l'évolution de la zone UA et de sa propriété située rue d'Orsoy à Varreddes.

M.JOHNNY Julien directeur du camping CAPFUN de Tournan en Brie et superviseur du camping de Varreddes et Mme Le MOAL Fabrina responsable d'animation du camping de Tournan en Brie

Sont venus expliquer que l'extension du camping intégré dans l'OAP du PLU est destiné exclusivement à l'installation de bungalows type mobil home pour hébergement en location saisonnière.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Wend 27 Juin 2022

1^{re} permanence du commissaire expert de 9^h00-12^h00

Vendredi 08 Juillet 2022

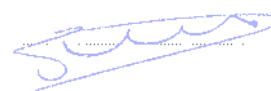
2^{de} permanence du commissaire expert de 15^h00-18^h00

Samedi 03 SEPTEMBRE 2022

3^{de} permanence du commissaire expert de 9^h00-12^h00

M. et Mme VANDEVOORDE Olivier

Nous souhaitons conserver l'espace urbanisable de l'ancien parking sur les parcelles C 507 et C 505. Merci.

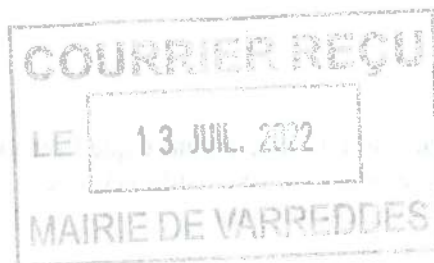
(10)  ~~AA~~

Vendredi 09 SEPTEMBRE 2022

15^h00 - 18^h00

4^{de} permanence du commissaire expert

M. J-Christophe TAVERNIER
76 rue Victor Clairet
77910 VARREDDDES
jcc77910@gmail.com
Tel : 06 74 34 95 74



Varreddes le 8 juillet 2022

**Enquête publique sur
Révision PLU VARREDDDES**

A l'intention de Monsieur le commissaire Enquêteur BAUVE

Copie avec A/R : Messieurs Georges THERRAULT et J-Pierre MENIL (Mairie de Varreddes)

Objet : Interdiction d'accès piéton sur les coulées vertes de Varreddes (Chemin de la couture)

Ref : Opposition à déclaration préalable DP 077483 22 00016 du 18 mai 2022

Annexe 1 : Recensement des 24 ouvertures sur le chemin de la couture au 21 mai 2022

Monsieur,

En tant que résidant sur l'axe très passant et dangereux de la rue Victor Clairet ou D405, sachez que je me faisais une joie de faire réaliser un accès piéton au fond de mon jardin en y installant un portillon d'un mètre de large pour réaliser mes sorties quotidiennes sur le chemin de la couture.

Je précise que depuis 18 ans que je suis propriétaire rue Victor Clairet, le trafic routier, en particulier poids lourds n'a eu de cesse d'y augmenter année, après année. A trois reprises au moins, j'ai failli me faire renverser par un chauffard me refusant la priorité alors que j'étais déjà engagé à la moitié du passage piéton.

Le projet en référence avait donc pour vocation l'accès direct à un chemin paisible, afin d'en finir avec les sorties hasardeuses via la D405 avec mon chien et mes petits-enfants pour voir les semi-remorques lancés à 50 ou 60 km heures passer à quelques centimètres des trottoirs fréquentés par les piétons que nous sommes.

Eh bien, non : les rédacteurs du PLU ont décidé, pour des raisons obscures, de nous considérer comme des semi-remorques, avec un passage obligé par D405.

Comment ont-ils procédé ?

En décidant d'interdire à leurs administrés tout nouvel accès direct via le fond de leur jardin à un chemin vert entièrement dédié aux piétons.

Pourquoi ?

L'équipe municipale en place m'a indiqué craindre que l'ouverture de mon portillon conduise à une prolifération d'ouvertures piétonnes sur ce chemin vert et en conséquence à la création d'un nouvel axe routier en lieu et place de ce chemin vert.

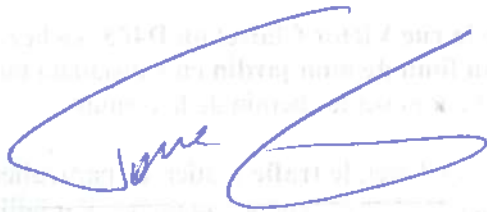
J'avoue que le citoyen amoureux de verdure que je suis ne comprend aucune de ces motivations.

Les miennes sont pourtant simples et peuvent être résumées ainsi :

1. **Mis en sécurité de ma famille** en évitant la fréquentation sur des trottoirs étroits et mal entretenus d'un axe routier avec un important trafic de poids lourds,
2. **Accéder à une égalité de traitement** avec les 98% de propriétés donnant sur le chemin de la couture et qui ont déjà à minima un portillon pour y accéder (voir recensement des 24 ouvertures du chemin de la couture en Annexe 1),
3. **Promouvoir l'accès piéton aux chemins verts au sein de la commune**, non pas en y interdisant l'accès direct mais en l'incitant au travers d'une démarche citoyenne écoresponsable conduisant à la révision du PLU sur ce point précis tout en limitant les nouveaux accès à des accès piéton exclusifs.

En conséquence, je vous remercie de considérer cette demande avec le plus grande objectivité lors de la prochaine révision du PLU.

En comptant sur votre compréhension, je vous prie d'accepter mes salutations les plus sincères.



J-Christophe TAVERNIER

Remis en main propre un exemplaire de la présente à Monsieur le commissaire enquêteur BAUVE.

Date

Signature :

04

Varredes le 21 mai 2022

RECENSEMENT DES PORTILLONS DU CHEMIN DE LA COUTURE

24 ouvertures : 7 portailles + 17 portillons



Le 01 juillet 2022.

Monsieur Franck Lebel

3.chemin de la Maladrerie

77910 – VARREDDES

Tél : 06 80 34 39 37

Objet : enquête publique sur le PLU de la Commune de Varredes 77910.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue du 27 juin 2022, je vous remets par écrit les remarques concernant les modifications envisagées par la révision du PLU sur mon foncier situé 3. chemin de la maladrerie à Varredes.

Historique des démarches effectuées précédemment :

- **Mai 2002** : le propriétaire Monsieur Harranger Michel demande à ce que 4500m² en classement zone UB soient extraits des parcelles C310 et C383 d'un total de 2 ha 17a 74ca qui sont classées ,elles, en zone A.
- **Janvier 2003** : division des parcelles C310 et C383 respectivement :
 - o C310 : 38a et 07ca
 - o C383 : 1ha 79a 87ca

Il en résulte que l'on obtient 4 nouvelles parcelles :

- ❖ La C310 devient C505 pour 30a et 52ca en zone A et C504 pour 7a et 22ca en zone UB.
- ❖ La C383 devient C507 pour 1ha 43a 53ca en zone A et la C506 pour 36a et 64ca en zone UB
- ❖ Les parcelles C504 et C506 ont été vendues à Monsieur lebel
- ❖ La C505 et C507 ont été vendues à l'agriculteur qui les cultive.
- **Octobre 2014** : obtention d'un permis de construire de environ 850m² à cheval sur les 2 parcelles C504 et C506.
- **En 2012** : révision du PLU , ma parcelle C506 reste en UB et la C504 devient zone A.
Il semblerait que l'erreur parvenue lors de la mise à jour , les 4500m² demandés aient été affectés uniquement sur la ex parcelle C383.Ce qui expliquerait qu'il se trouve une bande urbanisée entre mon foncier et le reste de la parcelle C507 classée en zone A.

Ma demande est la suivante :

1. que l'on maintienne ma parcelle C506 en zone UB et non UX comme sur le futur PLU
2. que la parcelle C504 revienne aussi en UB comme en 2003

ju 43

3. que la totalité de la parcelle C507 appartenant à mon voisin agriculteur reste en zone A comme indiqué sur le premier PLU.

En conclusion :

Sur mon foncier, actuellement, se trouve à la fois mon domicile principal ainsi que le siège social de mon entreprise. Si on me classe en zone UX je perds le foncier pour pouvoir construire un nouveau projet de résidence principale séparé de mon atelier.

Pour information, mon entreprise n'est pas classée et par conséquent il n'est pas obligatoire de me déclasser en zone UX.

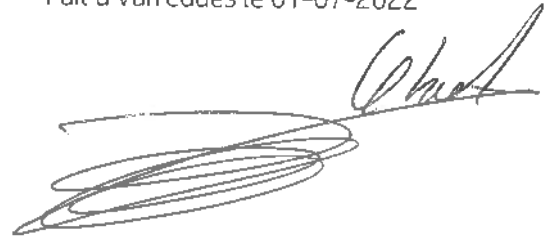
J'attire votre attention, et compte sur votre diligence pour appuyer ma demande.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

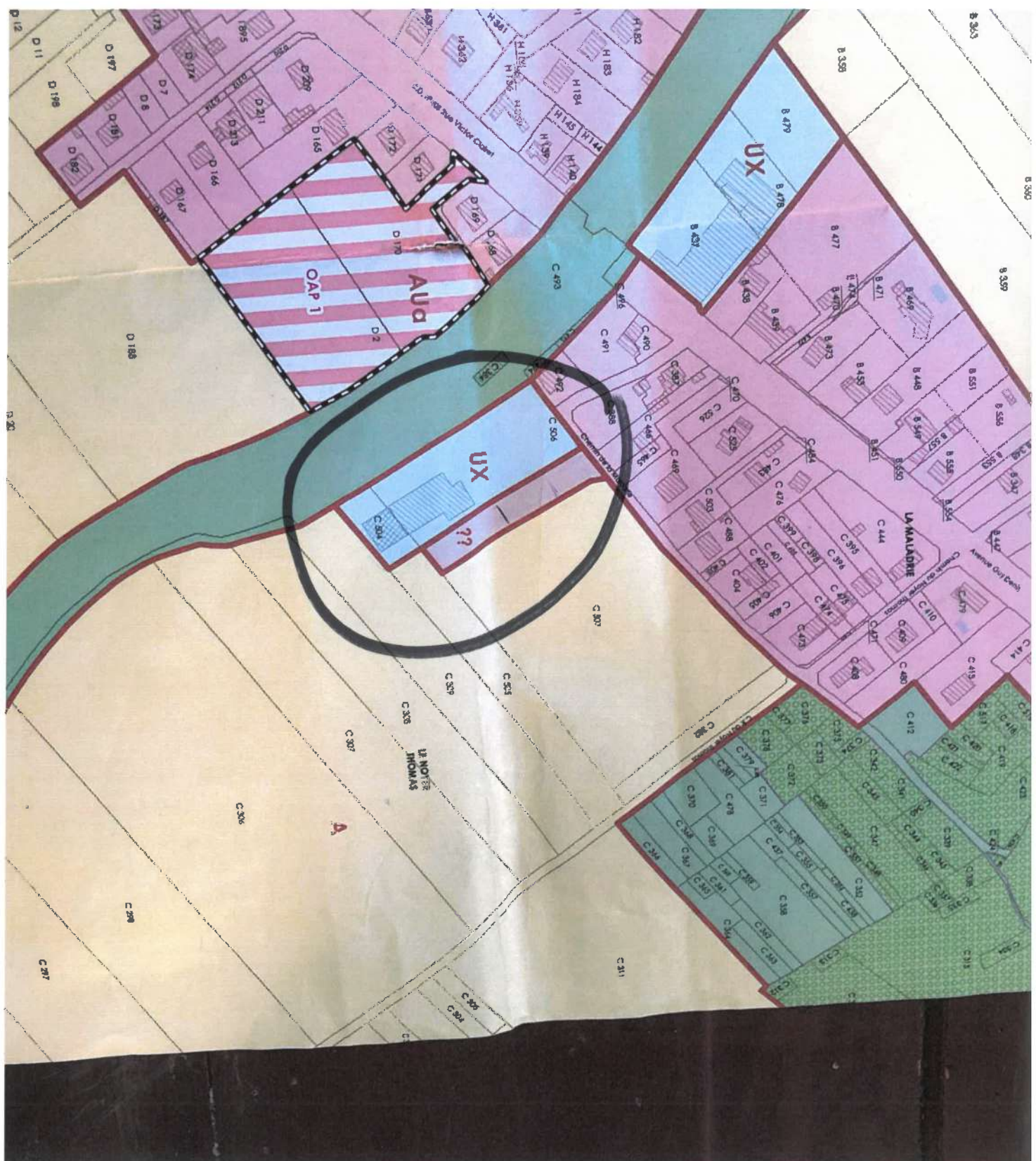
PJ : plan du projet PLU

Franck Lebel

Fait à Varreddes le 01-07-2022



2 3



MAIRIE DE VARREDES - REVISION DU PLU

Numéro : 1 Date de dépôt : 27/06/2022 Heure de dépôt : 14:45 Valide : ☒ Modéré : ☐

Observation : IMPOSSIBILITE D'ACCEDER AU DOCUMENT OAP

Bonjour Monsieur,

Je me permets de vous envoyer ce mail car je ne parviens pas à visualiser le document surnommé "OAP" que ce soit en direct sur le site de la commune ou par un téléchargement.

Serait-il possible de me l'envoyer par mail ou d'insérer un document fonctionnant sur le site.

Tous les autres documents sont fonctionnels.

Je reste à votre disposition.

Cordialement

--

Raphaël MIEGEVILLE
Responsable du Développement

50 route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt

mob. : 07 81 94 81 65
LNC.fr

Nom :

Adresse :

Cedex :

Email : rmiegeville@LNCSA.FR

Fichier :

Ville :

Téléphone :

MAIRIE DE VARREDDES - REVISION DU PLU

Numéro : 2 Date de dépôt : 29/06/2022 Heure de dépôt : 08:22 Valide : ☒ Modéré : ☐

Observation : Impossible de consulter le fichier OAP.

Le fichier semble vide ?
Merci de bien vouloir mettre à jour.

Nom :

Adresse :

Cedex : 0

Ville :

Email :

Téléphone :

Fichier :

MAIRIE DE VARREDES - REVISION DU PLU

Numéro : 3

Observation :

Bonjour Mr le commissaire enquêteur

Afin d'officialiser le souhait de modifier les chapitres 3 UA et UB dans le règlement, je réalise la demande pendant l'enquête et sur le site de publilégal.

-suppression de la dernière phrase dans le paragraphe "desserte"

- passer de 100m à 50m

- si plus de 50m, avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

La hauteur sous porche sera au moins égale à 3,30 m. A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

Nom : THERRAULT

Adresse : Mairie de Varredes

Cedex : 77910

Email : mairie.varredes@orange.fr

Fichier :

Ville :

VARREDES

Téléphone :

06.75.09.78.68

Modéré :

☒

Valide :

09:45

Date de dépôt :

21/08/2022

Heure de dépôt :

09:45

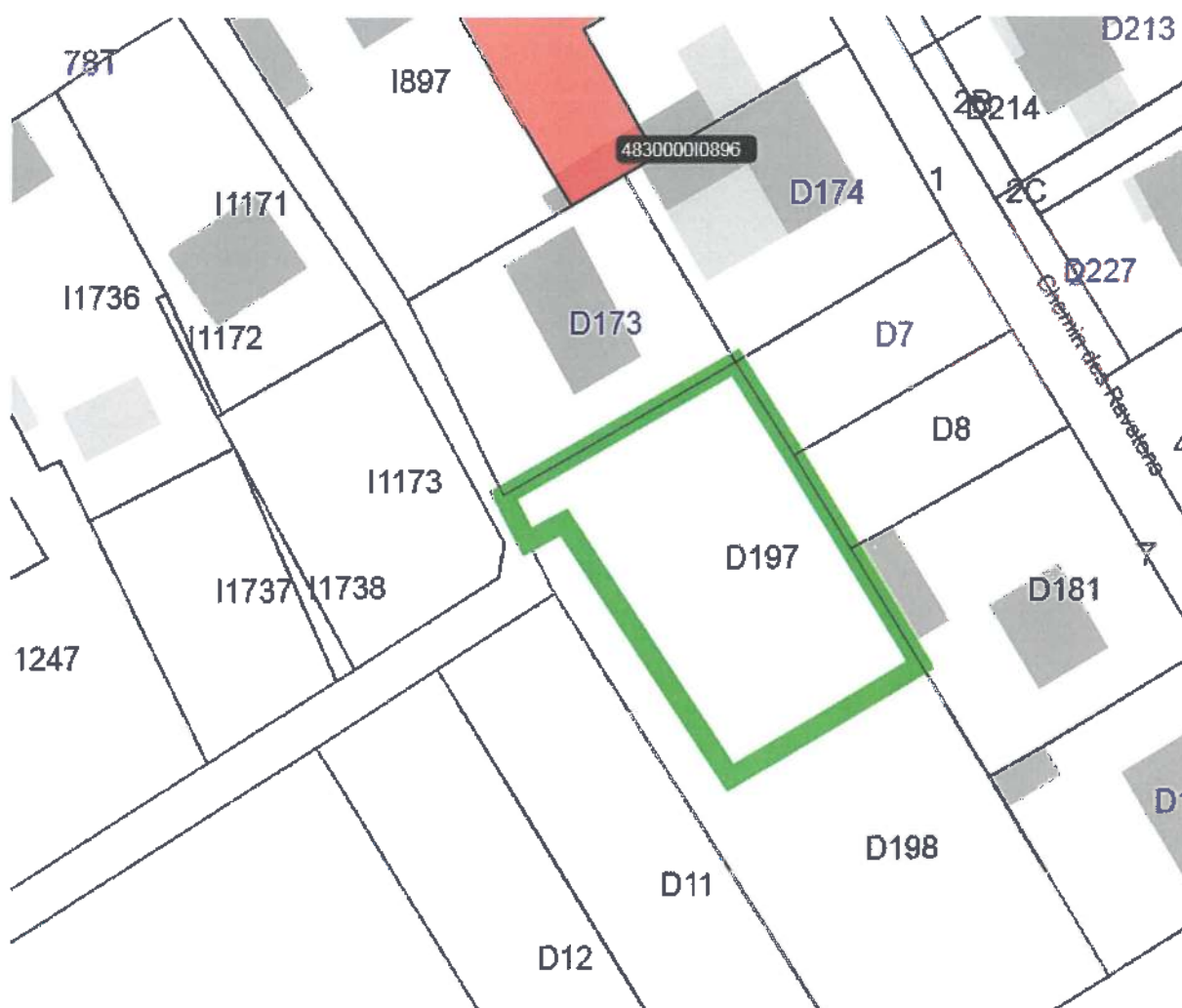
Modéré :

☐

MAIRIE DE VARREDDES - REVISION DU PLU

Numéro : 4 **Date de dépôt :** 26/08/2022 **Heure de dépôt :** 10:16 **Valide :** ☒ **Modéré :** ☐
Observation : bonjour, pas favorable à la extension du camping, en raison des nuisances sonores induites, par la musique, tirs de feux artifices. Les feux de artifices sont aussi des sources de pollution chronique notamment du fait des métaux lourds et autres éléments chimiques nocifs. le tir de feu d'artifice ets subordonnés une autorisation administrative délivrée pourtour ERP par la mairie après consultation du sdts.
Nom : Tanguy annick
Adresse : 14 rue des coccinelles
Cedex : 77420
Email : annicktanguy@numericable.fr
Ville : Champs sur Marne
Téléphone : 0687517336
Fichier :

Numéro : 5 **Date de dépôt :** 26/08/2022 **Heure de dépôt :** 10:28 **Valide :** ☒ **Modéré :** ☐
Observation : demande d'étude de requalification de deux parcelles en zone constructible, section D, parcelle N 197 et 198, accès via chemin des ravelons possible via parcelle numéro 8 proportionnaire Tanguy.. Les autres parcelles limitrophe 173, 174, 7, 8, 181, 182 sont classées en zone constructible.
Nom : TAnguy annick
Adresse : 14 rue des coccinelles
Cedex : 77420
Email : annicktanguy@numericable.fr
Ville : Champs sur marne
Téléphone : 0687517336
Fichier :



MAIRIE DE VARREDES - REVISION DU PLU

Numéro :	6	Date de dépôt :	26/08/2022	Heure de dépôt :	10:33	Valide :	☒	Modéré :	☐
Observation :	Afin de préserver la biodiversité, le couvert végétal contribuant au puits de CO2, etc. faire appliquer sur toute la commune l'interdiction d'abattage à blanc ou drastique. toute demande en ce sens doit faire l'objet d'une demande préalable écrite en mainie dûment motivée par des nécessités uniques de mise en sécurité pour les biens et les personnes								
Nom :	TAnguy annick								
Adresse :	14 rue des coccinelles								
Cedex :	77420								
Email :	annicktanguy@numericable.fr								
Fichier :	Téléphone : 0687517336								
Numéro :	7	Date de dépôt :	26/08/2022	Heure de dépôt :	10:38	Valide :	☒	Modéré :	☐
Observation :	Limitier la circulation des véhicules dans le chemin de la couture aux propriétaires riverains. ajouter a minima un panneau accès interdit sauf riverains, en ce sens a chaque accès et étudier possibilité de barrière avec clés pour les riverains. le chemin de la couture n est pas un parking. faire respecter cette disposition .								
Nom :	TAnguy annick								
Adresse :	14 rue des coccinelles								
Cedex :	77420								
Email :	annicktanguy@numericable.fr								
Fichier :	Téléphone : 0687517336								
Numéro :	8	Date de dépôt :	26/08/2022	Heure de dépôt :	10:43	Valide :	☒	Modéré :	☐
Observation :	FAire respecter par les propriétaires de chien, le ramassage des dejections canines sur toutes les voiries incluant les chemins ruraux , notamment limitrophes des habitations. Insalubrité et risque sanitaire.								
Nom :	TAnguy annick								
Adresse :	14 rue des coccinelles								
Cedex :	77420								
Email :	annicktanguy@numericable.fr								
Fichier :	Téléphone : 0687517336								

MAIRIE DE VARREDES - REVISION DU PLU

Numéro : 9

Observation : Bonjour

Date de dépôt : 09/09/2022

Heure de dépôt : 11:49

Valide : ☒Modéré : ☐

Aucunement favorable à l'extension du camping (nuisances sonores supplémentaires, circulation routière intensifiée, risques écocitoyens augmentés...) ni aux constructions chemin des Cardennes (logements sociaux en trop grands nombre dans un village avec les risques que cela entraîne - incivilités, insécurité (il y a eu quand même un tué par balle depuis l'arrivée des logements sociaux), circulation densifiée, etc.).

De plus cette zone est en partie inondable, comment est-il possible de construire dessus ?

Notre village perd de plus en plus de son âme en voulant s'inscrire dans une évolution qui est plus politique qu'humaine.

Cordialement

Nom :

Adresse :

Cedex :

Email :

Fichier :

Ville :

Téléphone :

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLU DE VARREDDES
TABLEAU DES OBSERVATIONS

	CIRCULATION VÉHICULES CHEMINS ET IMPASSES	CLASSEMENT UX/UB	ORIENTATION AMÉNAGEMENT PROGRAMMATION	NUISANCES	DOCUMENTS	PROTECTION ARBRES	NUMERO DES OBSERVATIONS
REGISTRE PAPIER							
M. et Mme O. VANDEVOORDE		1					10
J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						11
FRANCK LABEL		1					12
REGISTRE ELECTRONIQUE							
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		1
ANONYME					1		2
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					3
ANNICK TANGUY				1			4
ANNICK TANGUY		1					5
ANNICK TANGUY						1	6
ANNICK TANGUY	1						7
ANNICK TANGUY				1			8
ANONYME			1	1			9
OBSERVATIONS ORALES PERMANENCES							
FRANCK LABEL		1					18
J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						13
M. et MME VANDEVOORDE		1					14
M. GERFAUD					1		15
JULIEN JOHNNY				1			16
FABRINA LE MOAL				1			17
TOTAL	4	6	1	5	3	1	
POURCENTAGE	20,00%	30,00%	5,00%	25,00%	15,00%	5,00%	
TOTAL OBSERVATIONS	20						

PONDÉRATION

NE SONT PAS COMPTABILISÉES LES OBSERVATIONS HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE

LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR UN COUPLE, UNE ASSOCIATION OU UN GROUPE DE PERSONNES SONT COMPTÉES POUR UNE OBSERVATION ET NON UNE OBSERVATION PAR

J.CHRISTOPHE TAVERNIER	1						
FRANCK LABEL		1					
RAPHAËL MIEGEVILLE					1		
ANONYME					1		
MAIRIE DE VARREDDES, THERRAULT	1	1					
ANNICK TANGUY	2	1		1		1	
ANONYME		1	1	1			
M. et MME VANDEVOORDE		1					
JULIEN JOHNNY et FABRINA LE MOAL				1			
TOTAL	4	5	1	3	2	1	
POURCENTAGE	25,00%	31,25%	6,25%	18,75%	12,50%	6,25%	
TOTAL OBSERVATIONS	16						

Le 03 octobre 2022
VARREDDES
Jean Pierre Menil } le Maire
Georges Therrault } adjoint délégué à l'urbanisme

Retour conjoint en phase avec le cabinet Greuzat

Réponses technique sur les observations du 15 septembre 2022

En 1) aucune question ne fait référence aux requêtes déposées dans le registre de concertation , pourquoi ?

Pendant l'enquête la Notification n°3 , n'est pas traitée dans votre rapport , merci pour un retour

Le vendredi 9 septembre avec Mr le Maire JP Menil, vous vous êtes proposés de modifier le règlement (à notre demande) pour la zone N comprenant N avec Nc et NF puisse recevoir des équipements publics, merci de le prévoir

1- ACCÈS PIÉTON SUR LES CHEMINS

Voir observations de M. J. CH. TAVERNIER et observation de Mme A. TANGUY

QUESTION :

L'article Chap3.UA page 16 du règlement stipule : Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

Ne pensez-vous pas qu'il faille distinguer clairement les accès piétonniers (dont les caractéristiques sont à définir) des accès véhicules. L'interdiction des accès voitures sur ces chemins apparaît compréhensible, mais ne pas permettre aux riverains un accès piétonnier sur le chemin qui passe derrière chez eux est difficilement acceptable d'autant plus que des accès existent déjà pour plusieurs d'entre eux.

Avez-vous une justification particulière à cette interdiction ou pensez-vous qu'une modification du règlement soit envisageable ?

La commune de Varreddes souhaite protéger les sentes existantes avec pour volonté de maintenir les liaisons douces du territoire et permettre la sécurisation des piétons. Ces sentes permettent de relier des quartiers entre eux et sont vecteur d'identité communale.

Règlement actuel :

« Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. »

Règlement modifié suite à l'enquête publique

« Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. » sauf pour des accès piétons d'une largeur d'1 mètre maximum sous forme de portillon

Mme Tanguy semble indiquer dans son observation que ce chemin est emprunté par des véhicules qui y stationnent. Pensez-vous mettre en place des dispositifs physiques pour faire respecter le PLU ?

Règlement modifié suite à l'enquête publique

« Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes. »

La circulation y est interdite sauf pour les riverains. Le stationnement est interdit pour tous les utilisateurs.

2- CLASSEMENT ZONE UX et CLASSEMENT UB

Voir observations de M. F. LEBEL et observation de M et Mme VANDEVOORDE

Monsieur Franck LEBEL artisan menuisier occupait autrefois des bâtiments situés en zone UA au centre du village. Obligé à déménager, un terrain lui fut proposé en limite de zone urbanisée, pris sur des terres agricoles. La justification en était notamment pour limiter les nuisances de bruit vis à vis des riverains.

Le terrain a été classé en zone UB pour permettre à monsieur LEBEL de construire à la fois son atelier et son habitation.

Le terrain découpé sur les anciennes terres agricoles limitait son emprise sur la parcelle cadastrée 383 dont la limite était située dans le prolongement de la séparation entre les parcelles 465 et 466 qui lui faisaient face.

Monsieur LEBEL a construit son atelier et son habitation sur une partie de cette parcelle mais en augmentant une emprise sur une parcelle voisine non constructible. Le permis a été accordé par la DDT à l'époque par erreur.

Monsieur LEBEL demande que son terrain soit maintenu en zone UB comme précédemment et conformément aux accords.

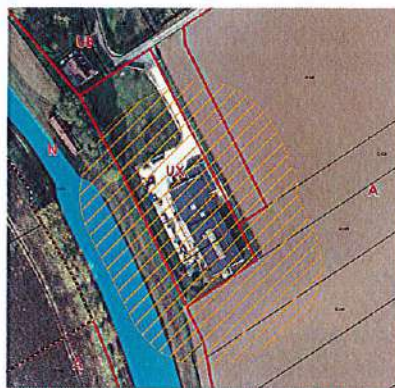
Monsieur et Mme VANDEVOORDE sont propriétaires des terres agricoles voisines des installations de Monsieur LEBEL. Le terrain constructible destiné à Monsieur LEBEL n'ayant pas été utilisé dans sa totalité a permis de dégager un délaissé constructible en zone UB pour Monsieur et Madame VANDEVOORDE. Le plan de zonage 5.2 du PLU à l'enquête semble réduire la largeur de cette parcelle, le trait ayant été tracé à l'intérieur de l'emprise.

Monsieur et Mme VANDEVOORDE demande à maintenir les droits à construire en plaçant le trait séparant la zone UB de la zone A de manière non équivoque et pour plus d'équité (sic) aligné le fond de la zone UB avec le fond de la parcelle de Monsieur LEBEL.

QUESTIONS

Une des justifications de l'installation de Monsieur LEBEL à cet endroit et vers le fond de la parcelle est liée aux nuisances qu'elles provoquaient jadis dans le centre du village et pour éviter de créer des nuisances nouvelles pour les habitations situées le long du chemin de la Maladrerie.

Tout en comprenant le classement en zone UX des installations professionnelles de Monsieur LEBEL, il serait possible de maintenir en zone UB la partie de sa parcelle située le long du chemin de la Maladrerie pour lui permettre de construire un pavillon d'habitation mais aussi pour éviter la propagation des nuisances sonores ou l'extension de son activité à proximité des habitations existantes.



« Schéma avec recul de 40 mètres des bâtiments de la zone UX »

D'autre part la parcelle constructible en lanière de Monsieur et Madame VANDEVOORDE le long des installations de Monsieur LEBEL est contradictoire avec ce qui a été dit précédemment vis à vis des nuisances sonores.

Seriez opposé à revoir le découpage de la zone UB à cet endroit en la limitant le long du chemin de la Maladrerie sur une profondeur proche de celles situées de l'autre côté de ce chemin soit environ 35 mètres.

La partie constructible de Monsieur et Mme VANDEVOORDE qui représente actuellement environ 1800 m2 serait maintenue, rendant la largeur constructible à 51 mètres le long du chemin. La voirie serait à la charge de Monsieur et Mme VANDEVOORDE comme l'aurait été la voirie nécessaire à la desserte en profondeur de leur parcelle actuelle.

En synthèse des questions ci-dessous :

Règlement modifié suite à l'enquête publique

concernant la problématique Monsieur LEBEL et Monsieur VANDEVOORDE, en regardant de plus près et afin de trouver une solution convenable, on pourrait revoir la règle d'inconstructibilité des « logements, annexes, hébergement, exploitation agricole et forestière » qui doivent être implantées à une distance de 40 mètres minimum des bâtiments d'une zone UX en réduisant la distance à 30 mètres.

De plus la zone UX pourrait être réduite de 25 mètres au profit de la zone UB pour la parcelle de Monsieur LEBEL, ce qui lui permettrait de réaliser une construction au niveau du chemin de la Maladrerie. Pour la parcelle de Monsieur Vandevoorde il pourrait également construire une maison d'habitation sur le chemin de la Maladrerie.

Bande inconstructible des bâtiments UX réduite à 30 mètres qui permet à Monsieur LEBEL et VANDEVOORDE la possibilité de construire un pavillon au niveau du chemin de la Maladrerie. La voirie serait à la charge de Monsieur et Mme VANDEVOORDE comme l'aurait été la voirie nécessaire à la desserte en profondeur de leur parcelle actuelle.

Exemple de modification envisagée :



Projet modifié, redonnant un secteur UB a Monsieur LEBEL

Non malheureusement il est impossible de reprendre la parcelle D197 et D198 en terrain constructible. La commune souhaite maintenir les limites de son PLU opposable et être compatible avec les documents supra-communaux. Reprendre ces parcelles va à l'encontre des règles sur la consommation d'espace imposée par la loi Climat et Résilience. Par conséquent ces parcelles sont maintenues en zone A.

6- PROTECTION ARBRES

Observation de Mme Annick TANGUY

Mme TANGUY souhaiterait que soit interdit tout abattage d'arbre sur la commune sans autorisation.

QUESTION

La remarque de Madame TANGUY est intéressante et souvent reprise dans les PLU. Toutefois pour que cette disposition soit utile et applicable il y a lieu de recenser sur la commune les arbres dits remarquables c'est à dire qui participe à la qualité du paysage communal et à ses caractéristiques.

La commune a-t-elle procéder à ce recensement des arbres remarquables ?

La commune lors de la révision du PLU n'a pas souhaité protéger des arbres remarquables.

La commune a-t-elle prévue des dispositions particulières pour protéger les plus beaux sujets se situant dans les futurs zones d'aménagement

Lors des phases opérationnelles de futures zones d'aménagement, la commune discutera avec les porteurs de projets afin de faire respecter certaines contraintes.



Observation de Mme TANGUY

Mme Annick TANGUY demande à ce que ses parcelles cadastrées D197 et D198 soient intégrées à la zone constructible UB. Ces parcelles ne sont desservies que par le chemin de la Couture l'Évêque. Mme TANGUY propriétaire de la parcelle D8 propose de les desservir par le chemin des Ravetons comme les parcelles voisines.

Pensez-vous qu'il soit possible de répondre favorablement à la demande de Mme TANGUY notamment vis à vis de la position de l'état sur l'extension des zones constructibles dans les bourgs et hameaux ?