

Mairie de VARREDES  
53 bis rue Victor Clairet  
77 910 VARREDES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VARREDES

### 1- RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varredes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

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

*Le Maire*

<b>A. INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
A.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF.....	8
A.II. LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME.....	9
A.III. LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
<b>B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>14</b>
B.I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	15
B.I.1. LA POPULATION ACTIVE.....	15
B.I.2. LES SECTEURS D'ACTIVITES.....	17
B.I.3. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES.....	18
B.II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	19
B.II.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION.....	19
B.II.2. LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE.....	21
B.II.3. LE TAUX DE NATALITE.....	22
B.II.4. L'AGE DE LA POPULATION.....	23
B.II.5. LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	23
B.III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	24
B.III.1. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	24
B.III.2. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	25
B.III.3. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	25
B.III.4. LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	27
B.III.5. LE TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES.....	27
B.III.6. L'ANCIENNETE DU PARC.....	28
B.III.7. LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX.....	28
B.III.8. LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT.....	28
B.III.9. LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT.....	29
B.III.10. LE PHENOMENE DE DESSERREMENT.....	29
B.III.11. LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS.....	30
B.III.12. LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES.....	30
B.III.13. LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES.....	30
B.III.14. PREVISION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE VARREDES.....	31
<b>C. DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>32</b>
C.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL.....	33
C.I.1. LE PAYSAGE.....	33
C.I.2. L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR VARREDES DEPUIS L'APPROBATION DU SDRIF LE 27 DECEMBRE 2013.....	35
C.I.3. LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT AU SEIN DU TISSU URBAIN.....	36
C.I.4. LES ESPACES NATURELS.....	37
C.I.5. LA TOPOGRAPHIE.....	43
C.I.6. LA GEOLOGIE.....	43

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

<b>F. CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>135</b>
F.I. LE PROJET COMMUNAL.....	136
F.II. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE .....	136
F.III. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE .....	137
F.IV. VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE .....	137
F.V. FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE .....	138
F.VI. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS .....	139
F.VII. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME.....	139
F.VIII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	140
<b>G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>141</b>
G.I. OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET .....	143
G.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	143
G.I.2. LA PROGRAMMATION .....	143
G.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....	143
G.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET.....	144
G.II. OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE .....	146
G.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	146
G.II.2. LA PROGRAMMATION.....	146
G.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	146
G.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE .....	147
G.III. OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES.....	149
G.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX .....	149
G.III.2. LA PROGRAMMATION.....	149
G.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	149
G.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES.....	150
G.IV. OAP 4 : CAMPING .....	152
G.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	152
G.IV.2. LA PROGRAMMATION .....	152
G.IV.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....	152
G.IV.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 CAMPING .....	152
G.V. SYNTHESE DES OAP .....	154
<b>H. SEPTIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE.....</b>	<b>155</b>
H.I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES.....	156
H.I.1. LA ZONE URBAINE .....	156
H.I.2. LA ZONE NATURELLE N .....	160
H.I.3. LA ZONE AGRICOLE A.....	163
H.I.4. LA ZONE A URBANISER 1AU .....	165
H.I.5. LA ZONE A URBANISER FUTURE 2AU .....	166

H.II. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES .....	167
H.II.1. LES EMBACEMENTS RESERVES .....	167
H.II.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	168
H.II.3. LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE.....	169
H.II.4. LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES.....	172
<b>I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES.....</b>	<b>173</b>
I.I.1. LA METHODOLOGIE.....	174
I.I.2. LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES .....	175
I.I.3. LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER .....	180
I.I.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE.....	182
I.I.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE.....	183
<b>J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b>	<b>184</b>
J.I. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 du CU).....	186
J.I.1. LE PROJET COMMUNAL .....	186
J.I.2. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)187	
J.I.3. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE .....	187
J.I.4. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	194
J.I.5. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	196
J.I.6. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES.....	197
J.I.7. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE.....	199
J.I.8. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE .....	200
J.I.9. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE.....	200
J.I.10. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX. ....	200
J.I.11. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES.....	200
J.I.12. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI).....	201
J.I.13. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE) .....	202
J.I.14. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) .....	204
J.II. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU).....	205
J.II.1. LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE.....	205
J.II.2. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) .....	205
J.II.3. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM) .....	205
J.II.4. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS .....	206

J.II.5. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SRC) .....	206
J.II.6. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE.....	206
J.II.7. LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE PROJET D'INTERET GENERAL (PIG) .....	206
<b>DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>207</b>
LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS .....	208
LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE.....	208
LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION..	208
LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES .....	209
LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION.....	209
LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL.....	209

## A. INTRODUCTION

## A.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

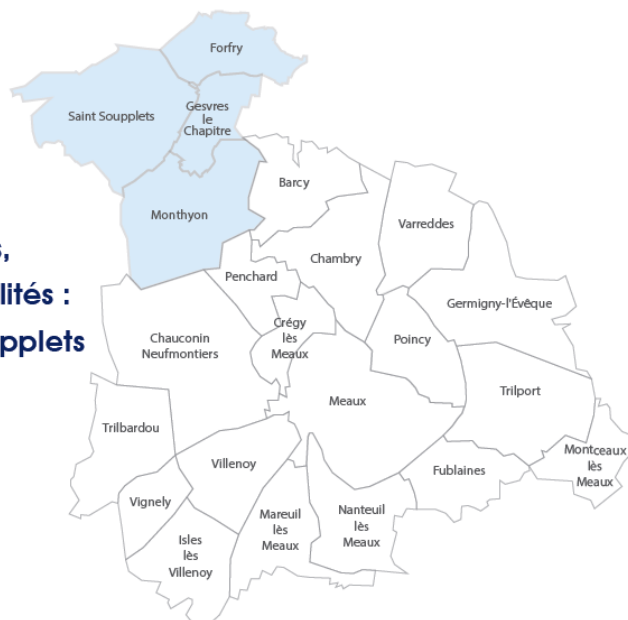
Le territoire de VARREDES se situe en ILE DE FRANCE, dans le département de la SEINE ET MARNE, dans l'arrondissement de MEAUX et le canton de CLAYE-SOUILLY.

(Illustration : « Localisation générale de VARREDES »)

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

(Illustration : « Rattachement administratif »)

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



Le territoire de VARREDES s'étend sur 800 hectares.

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

(Illustration : « Commune de VARREDES - IGN »)

(Illustration : « Photo aérienne »)



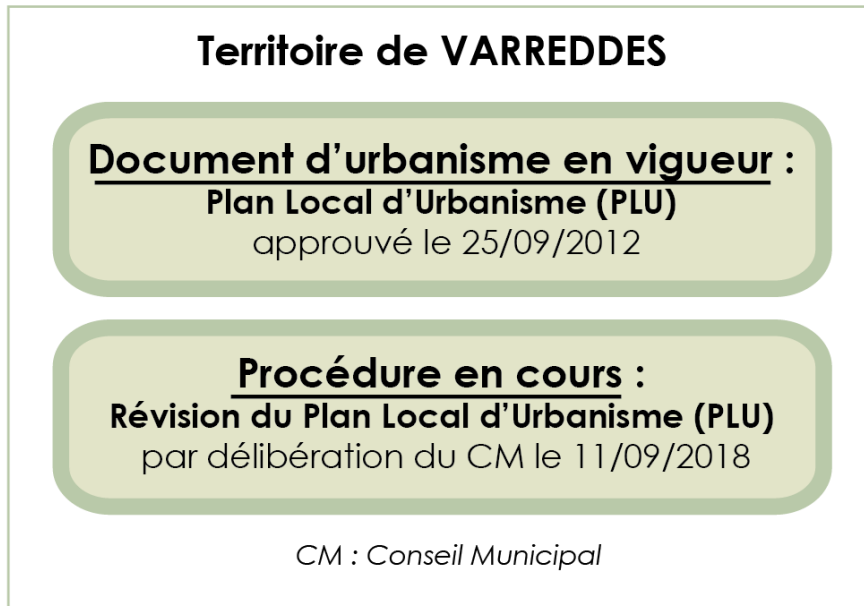
## A.II. LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de VARREDES était couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière approbation (modification du PLU) date du 25/09/2012.

Par délibération en date du 11/09/2018, le Conseil Municipal a prescrit la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

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



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

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

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

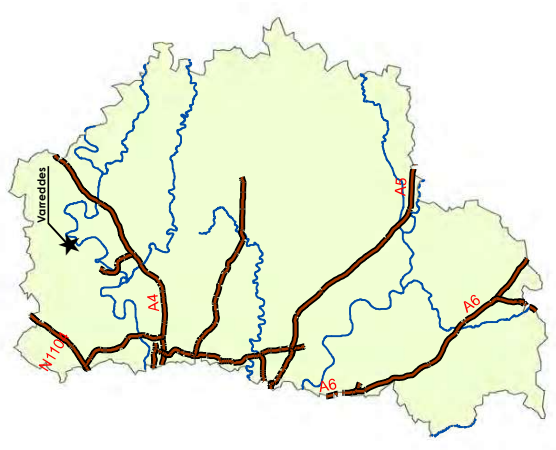
# LOCALISATION GENERALE DE VARREDES

1/25 000

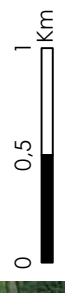
Région Île-de-France



Département  
de Seine et Marne



Limite de commune

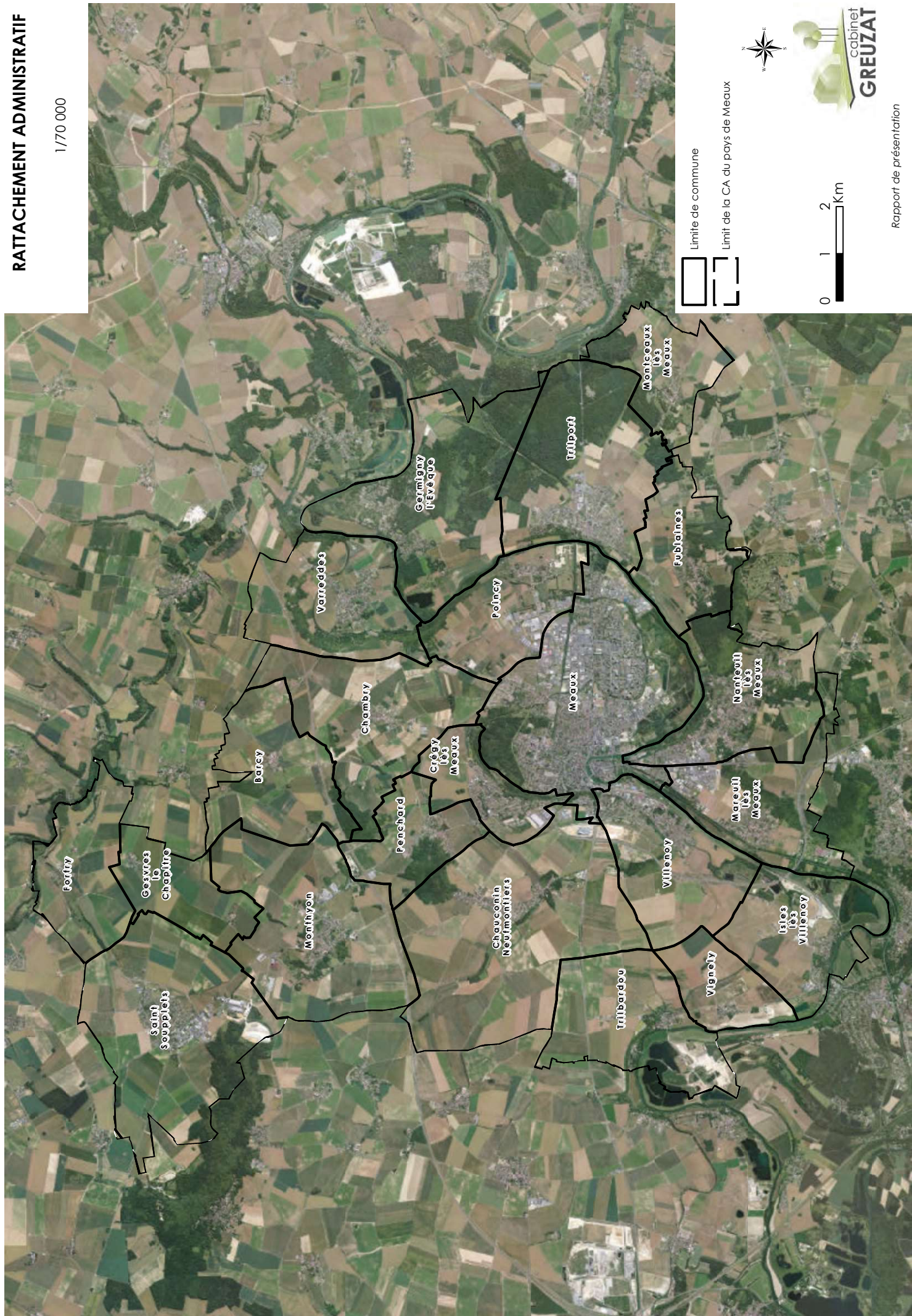


Rapport de présentation



# RATTACHEMENT ADMINISTRATIF

1/70 000



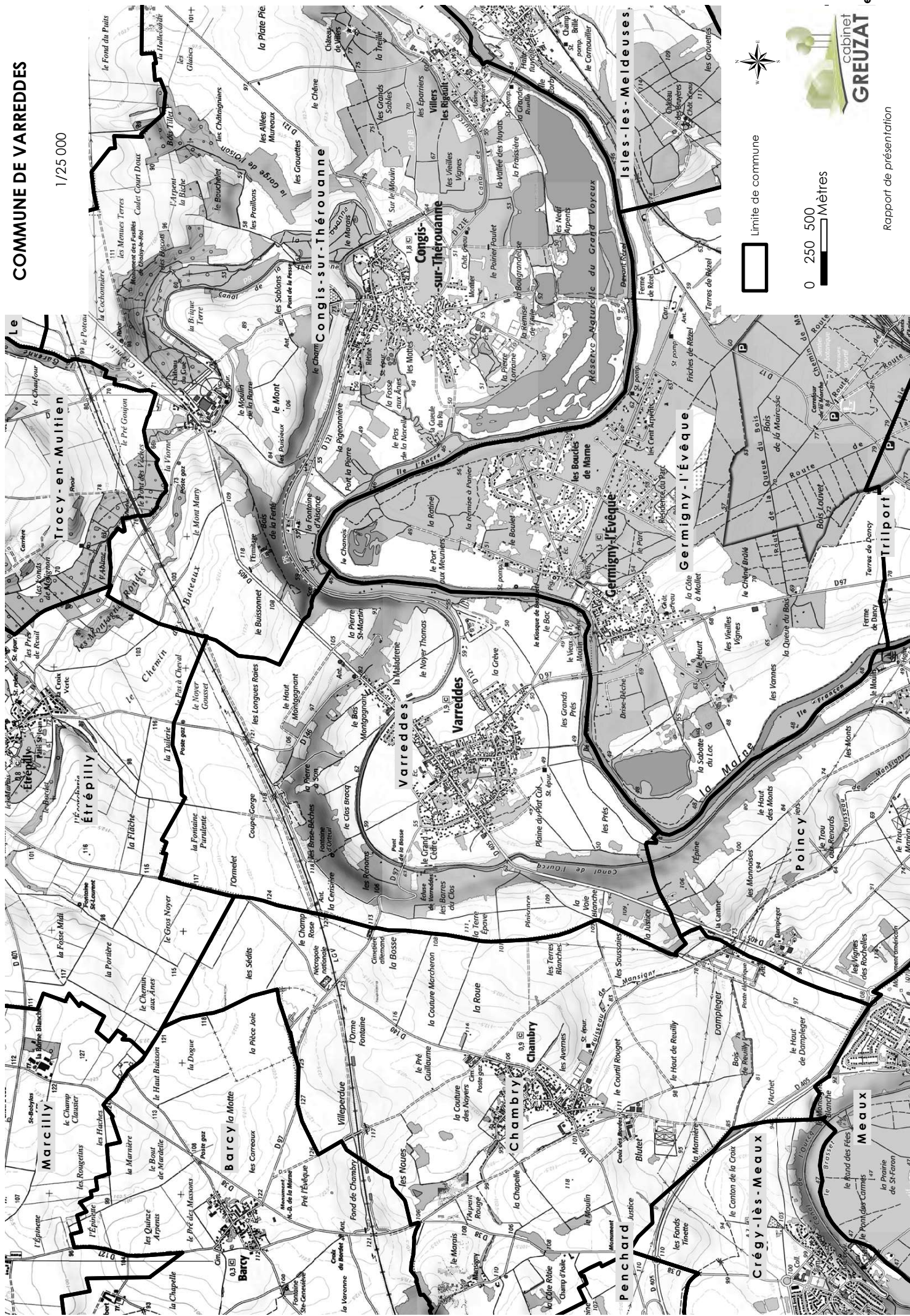
Limite de commune

Limit de la CA du pays de Meaux



# COMMUNE DE VARREDES

1/25 000



Limite de commune

0 250 500 Mètres



Rapport de présentation

PHOTO AERIEENNE

1/25 000



Étrépilly

Barcy

Congis-sur-Thérouanne

Varreddes

Chambray

Germigny-l'Évêque

Poincy

Meaux



Limite de commune



0 250 500  
Mètres



## **B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE**

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

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

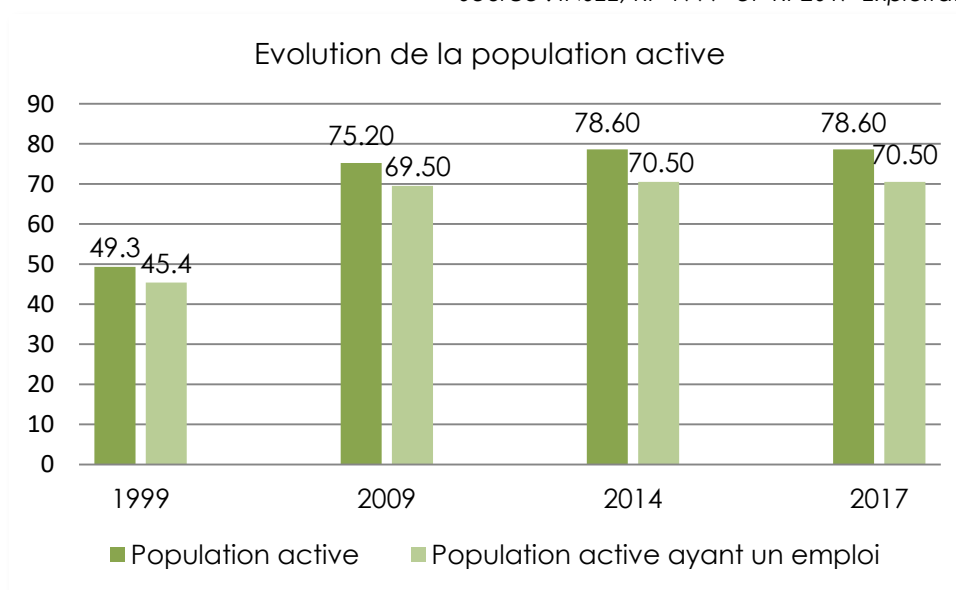
### B.I.1. LA POPULATION ACTIVE

#### I.1.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

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

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

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales



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

### I.1.1.2 LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES

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

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

Source : INSEE, RP2017-Exploitations principales

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

### I.1.1.3 LES EMPLOIS

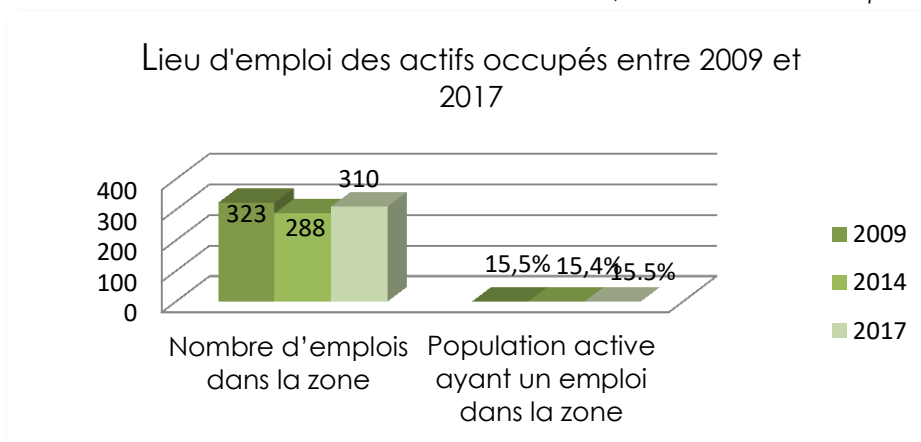
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tableau ci-après indique que 310 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de VARREDES comptabilise 903 actifs en 2017, soit 1 emploi pour 3 actifs.

Malgré une diminution du nombre d'emplois entre 2009 et 2017, le taux de population active résident à VARREDES et travaillant sur le territoire, reste stable.

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

Source : INSEE, RP 2009 et RP2017-Exploitations principales



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



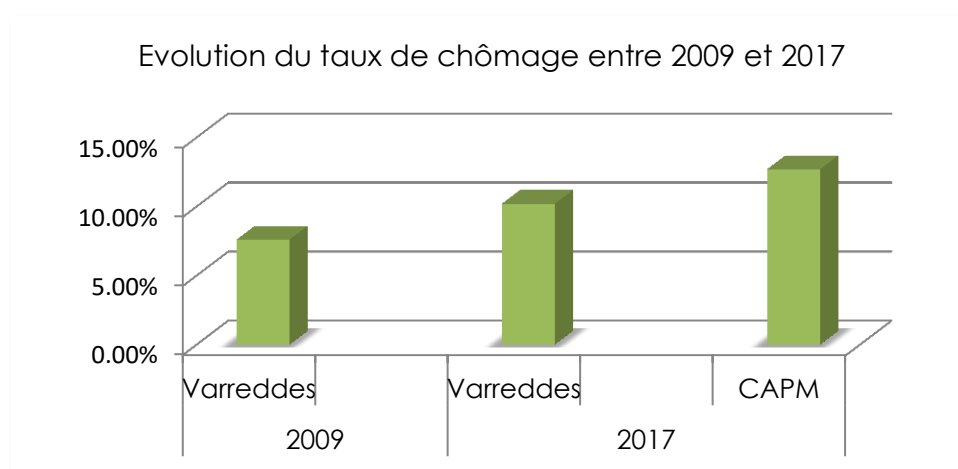
### I.1.1.4 LE TAUX DE CHOMAGE

Le taux de chômage a augmenté sur le territoire de VARREDES entre 2009 et 2017, mais reste cependant inférieur au taux de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX.

A l'inverse de la tendance de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX, le taux de chômage des femmes reste inférieur à celui des hommes sur le territoire de Varreddes en 2017.

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

Source : INSEE, RP 2009 et RP2017-Exploitations principales



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

## B.1.2. LES SECTEURS D'ACTIVITES

### I.2.1.1 LES ACTIVITES

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

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

Source : INSEE, 2018-Exploitations principales

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

### I.2.1.2 LES ENTREPRISES

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

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

Source : INSEE, 2018-Exploitations principales

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

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

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

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

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

### B.1.3. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

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

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

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

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

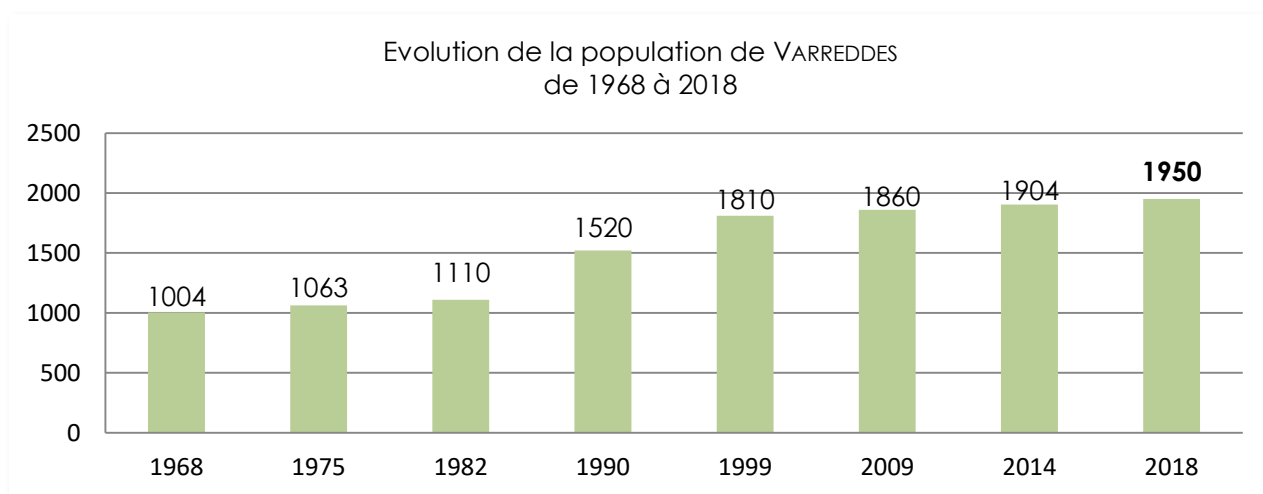
### B.II.1.L'EVOLUTION DE LA POPULATION

#### II.1.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

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

Année du recensement	Population sans double compte	Augmentation absolue	Augmentation %	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )
<b>1968</b>	1004			125.5
68-75		+59	+5.9%	
<b>1975</b>	1063			132.9
75-82		+47	+4.4%	
<b>1982</b>	1110			138.8
82-90		+410	+36.9%	
<b>1990</b>	1520			190.0
90-99		+290	+19.1%	
<b>1999</b>	1810			226.3
99-09		+50	+2.7%	
<b>2009</b>	1860			232.5
09-14		+44	+2.3%	
<b>2014</b>	1904			238.0
14-18		+46	+2.4%	
<b>2018</b>	1950			

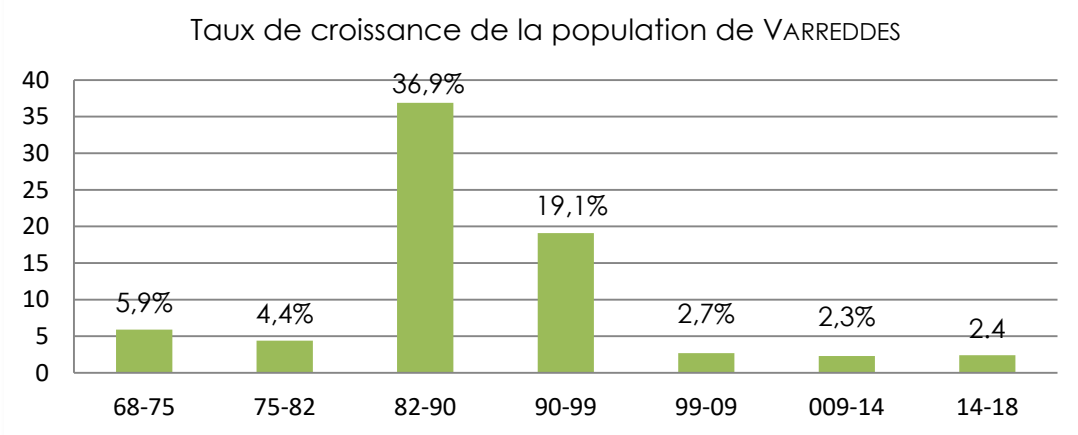
Source : INSEE, RP 1968 à RP2014-Exploitations principales



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

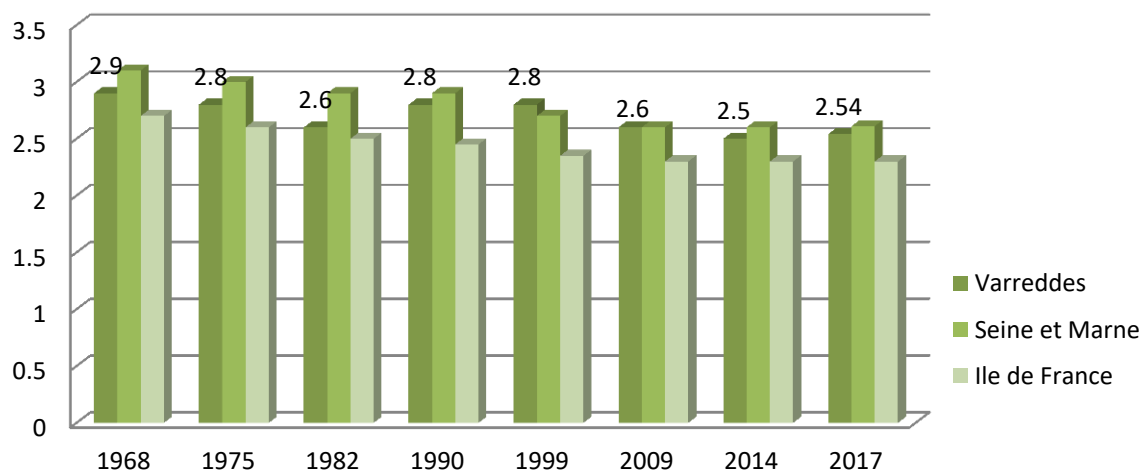
### II.1.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE

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

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

Source : INSEE, RP 1968 à RP2014-Exploitations principales

Evolution comparée du nombre de personne par ménage de 1968 à 2017



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

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

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

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

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

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales

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

Entre 1968 et 1982, le solde naturel négatif a été compensé par un solde migratoire largement positif, permettant une légère croissance de la population au cours de cette période.

De 1982 à 1999, le solde naturel positif se cumule avec le solde migratoire également positif. Les naissances, supérieures au nombre des décès, s'ajoutent à l'arrivée massive de nouveaux habitants, totalisant une hausse très importante de la population au cours de cette période.

De 1999 à 2007, la population augmente légèrement, uniquement grâce à un solde naturel positif.

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

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

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

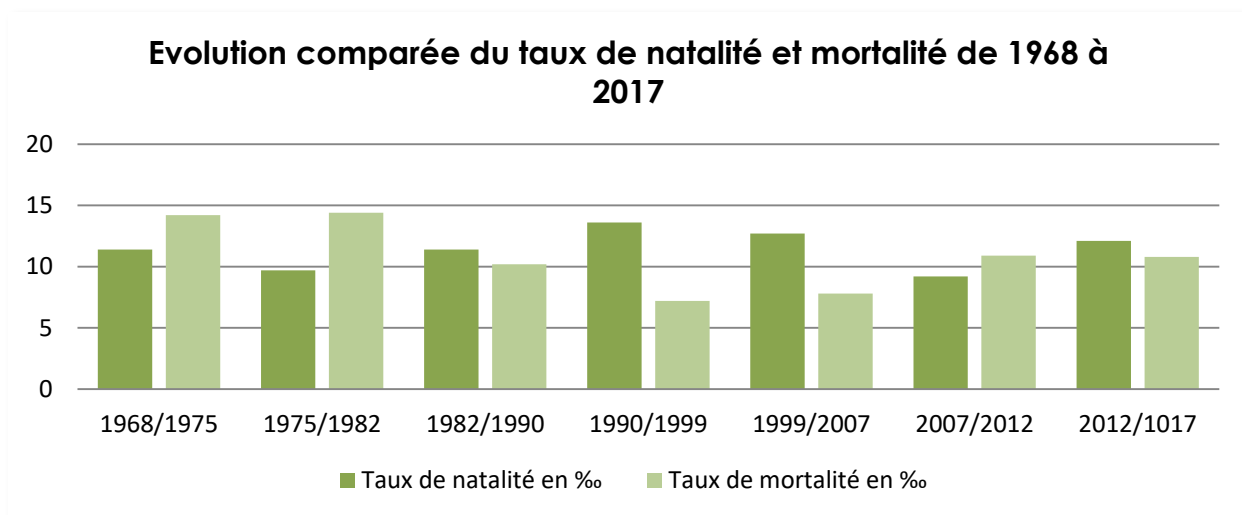
Après avoir enregistré un taux de natalité important de 13.6 ‰ entre 1990 et 1999, ce taux est en baisse constante, pour n'atteindre que 12.1 ‰ entre 2012 et 2017.

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

	1968/1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2007	2007/2012	2012/2017
<b>Taux de natalité en ‰</b>	11,4	9,7	11,4	<b>13,6</b>	12,7	9,2	12,1
<b>Taux de mortalité en ‰</b>	14,2	14,4	10,2	<b>7,2</b>	7,8	10,9	10,8

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales

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



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

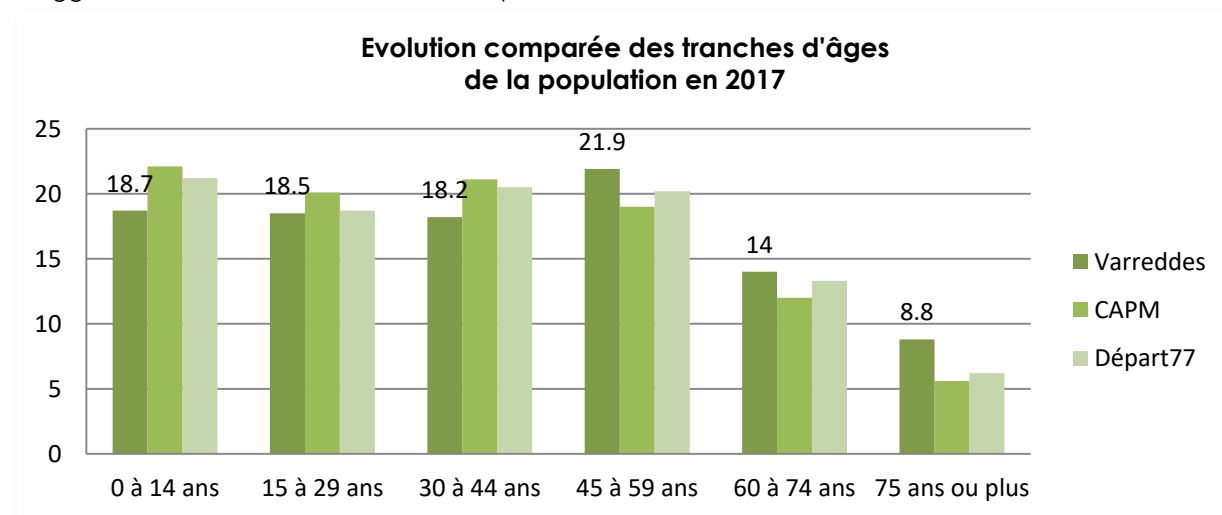
#### B.II.4.L'AGE DE LA POPULATION

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

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

Source : INSEE, RP 2017-Exploitations principales

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



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

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

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

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

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

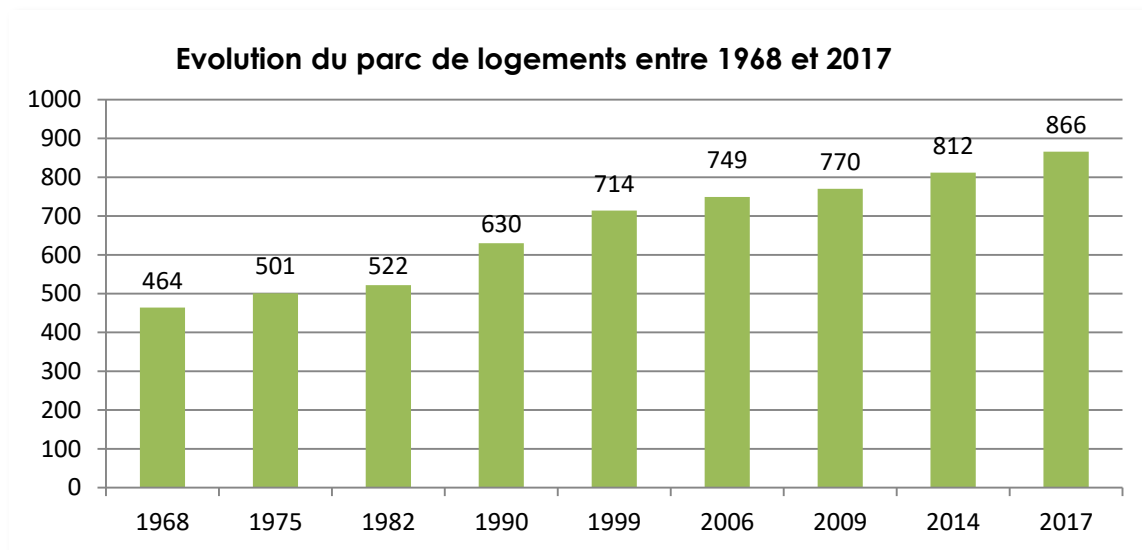
L'analyse du parc de logements de VARREDES est fondée sur les données de recensement de 1982, 1990, 1999, 2006, 2009 et 2017 fournies par l'INSEE.

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

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

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

Source : INSEE, RP 1968 à RP2017-Exploitations principales





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

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

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

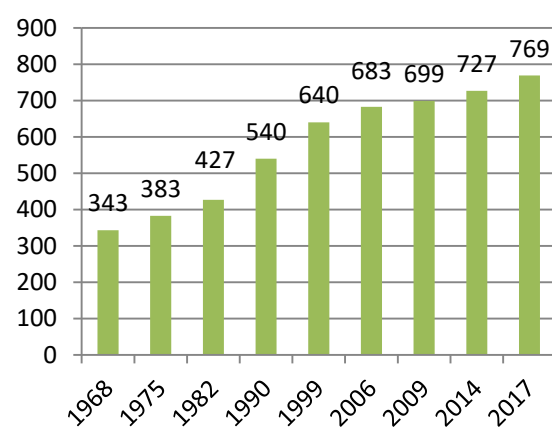
Après avoir connu un pic de croissance entre 1982 et 1999 (avec une moyenne de 13.5 logements/an) puis une baisse constante jusqu'en 2009, le parc de logement connaît un regain de croissance en 2014 avec une moyenne de 14,6 de logements par an

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

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

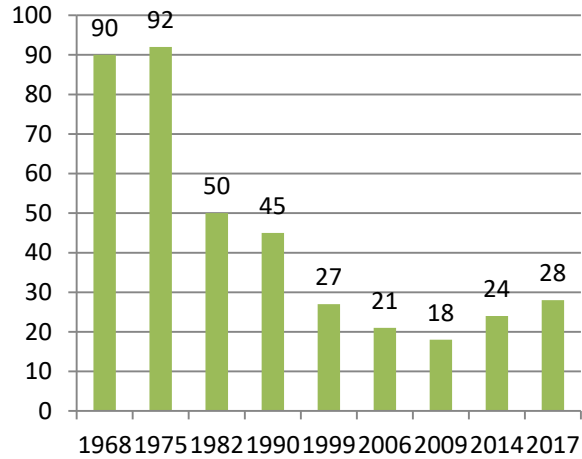
**Les résidences principales** ont régulièrement augmenté au sein du parc de logements entre 1968 et 2017, avec une forte hausse de 213 habitations entre 1982 et 1999. Depuis 1999, le rythme des constructions s'est considérablement ralenti avec une hausse de seulement 2.3% entre 2006 et 2009. En 2017,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

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

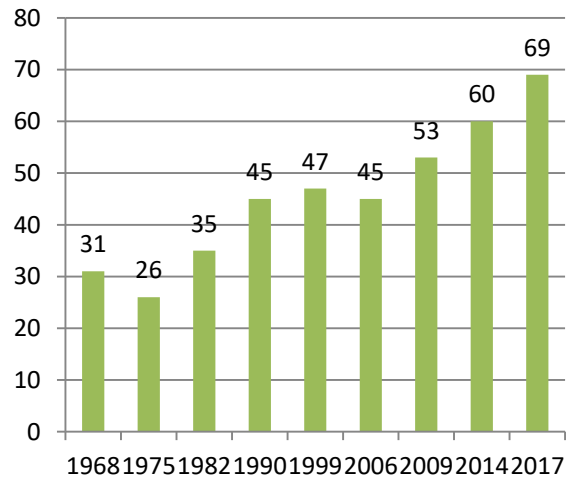


**Les résidences secondaires** sont en constante diminution depuis 1975, passant de 92 résidences à seulement 18 en 2009. Cependant depuis 2009 le nombre de résidence secondaire augmente passant à 28 logements.

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



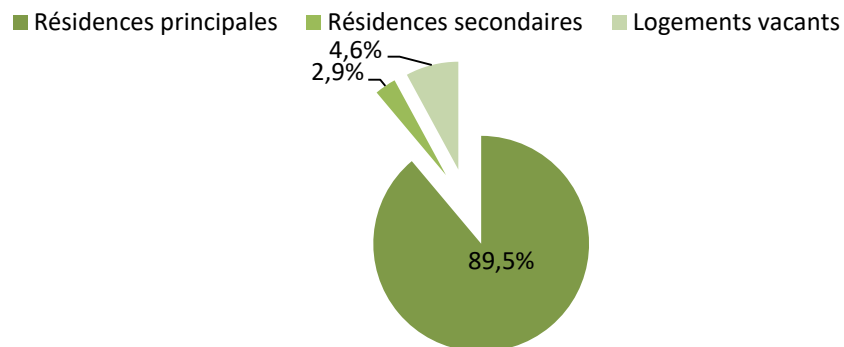
**Les logements vacants** connaissent des variations successives passant de 26 logements en 1975 à 47 logements en 1999, puis à nouveau 60 logements en 2014 et 69 logements en 2017. Si le territoire de Varredes a toujours enregistré des taux élevés de logements vacances, en 2017, la commune enregistre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



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

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

### Structure du parc de logements en 2017



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

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

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

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales

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

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

Source : INSEE, RP 1999 et RP2017-Exploitations principales

Après être resté stable entre 2006 et 2009, le taux d'appartements du territoire de VARREDES repart à la hausse en 2017 et atteint au taux de 12.3% des résidences principales.

A titre indicatif, le taux d'appartements atteint 56.7% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE MEAUX et 40.2% à l'échelle du département de SEINE-ET-MARNE.

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

Source : INSEE, RP 1999 et RP2014-Exploitations principales

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

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

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

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

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

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2017 (en%)						
	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2014
VARREDES	152	116	112	224	99	59
	19.9%	15.2%	14.7%	29.4%	13.0%	7.7%
CAPM	9.3%	6.4%	21.0%	35.9%	17.6%	9.7%
SEINE ET MARNE	11.0%	6.3%	18.5%	36.0%	18.9%	9.3%

Source : INSEE, RP 2017-Exploitations principales

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

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

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

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

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

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

**Le parc de logements de VARREDES se caractérise par :**

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

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

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

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

Entre 1990 et 2018 :

Le parc de logements s'accroît de 246 logements alors que 238 logements ont été construits.

$246 - 238$  logements = 8 logements ont été récupérés par le renouvellement urbain, soit 1,5% du parc de 1990.

Le phénomène de renouvellement a permis de récupérer 8 logements au sein du bâti existant en 28 ans, entre 1990 et 2018.

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

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

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

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

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

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

Entre 1990 et 2018 :

Passage de 2.81 à 2.53 personnes par résidence principale.

$1520$  (population résidente de 1990) /  $2.53 = 601$

$601 - 540$  (résidences principales en 1990) = 61 résidences principales.

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

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

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

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

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

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

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

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

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

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

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.

Dans la commune de Varredes, les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1990 passant de 90 résidences à 28 résidences en 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

## B.III.14. PREVISION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE VARREDES

## III.14.1. POUR MAINTENIR LA POPULATION

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 16 ans du PLU pour que la commune conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement.

Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements :

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

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

La taille des ménages sur la commune de Varredes est de **2,57** personnes (source INSEE 2013). Elle reste largement supérieure à la moyenne française (2,3). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2030 (d'après l'INSEE pour la France : 2,04 personnes par ménage en 2030).

Nous retiendrons donc ici l'**hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2013-2030**.

Taille des ménages projetée en 2030 : **2,27 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale)**

Avec cette taille des ménages en 2030, calculons le nombre de logements nécessaires pour prendre en compte le desserrement des ménages de la commune de Varredes à nombre d'habitants constant :

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

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

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

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

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



## C.I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

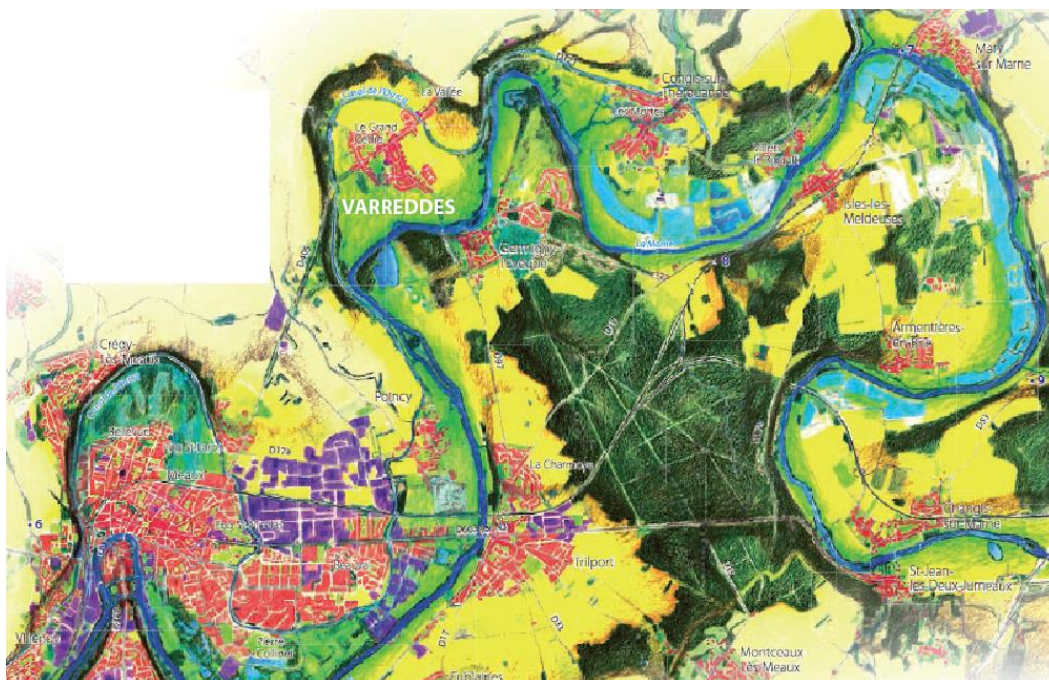
### C.I.1.LE PAYSAGE

#### I.1.1.1 LE GRAND PAYSAGE

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



Source : Atlas des paysages-Département 77



Source : Atlas des paysages-Département 77

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

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

### I.1.1.2 LES ENTITES PAYSAGERES

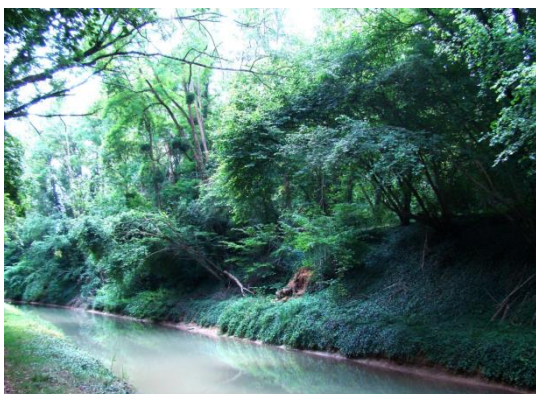
Le territoire de VARREDES est caractérisé par un paysage marqué par la présence de l'homme, qui, au cours des siècles a :

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

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

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

(Illustration : Les entités paysagères de VARREDES)



5-

(Illustration : Les entités paysagères de VARREDES)

### C.1.2.L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR VARREDES DEPUIS L'APPROBATION DU SDRIF LE 27 DECEMBRE 2013

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

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

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



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

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

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

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

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

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



*Potentialités de densification encore disponibles en décembre 2022 au sein du territoire. Le renouvellement urbain représente 8100 m<sup>2</sup> (orange sur la carte), les dents creuses terrains nus représente 1,83 hectare (violet sur la carte).*

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

C.I.4. LES ESPACES NATURELS

I.4.1.1 LES ESPACES AGRICOLES

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

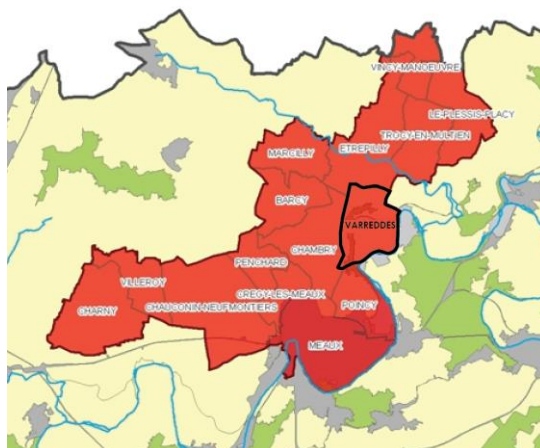
Le territoire de VARREDES comporte des terres cultivées au Nord de la couronne boisée et dans les espaces résiduels situés entre le canal de L'OURCQ et la MARNE.

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

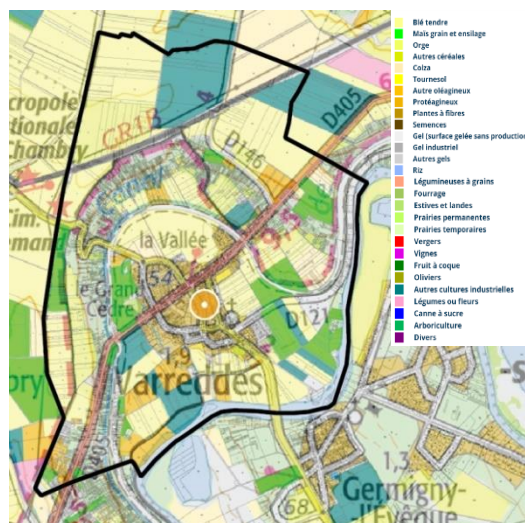
Les 5 sièges d'exploitation agricoles, présents sur le territoire de VARREDES, cultivent essentiellement des céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses. Les surfaces d'exploitation varient de 205 à 34 hectares.

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

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

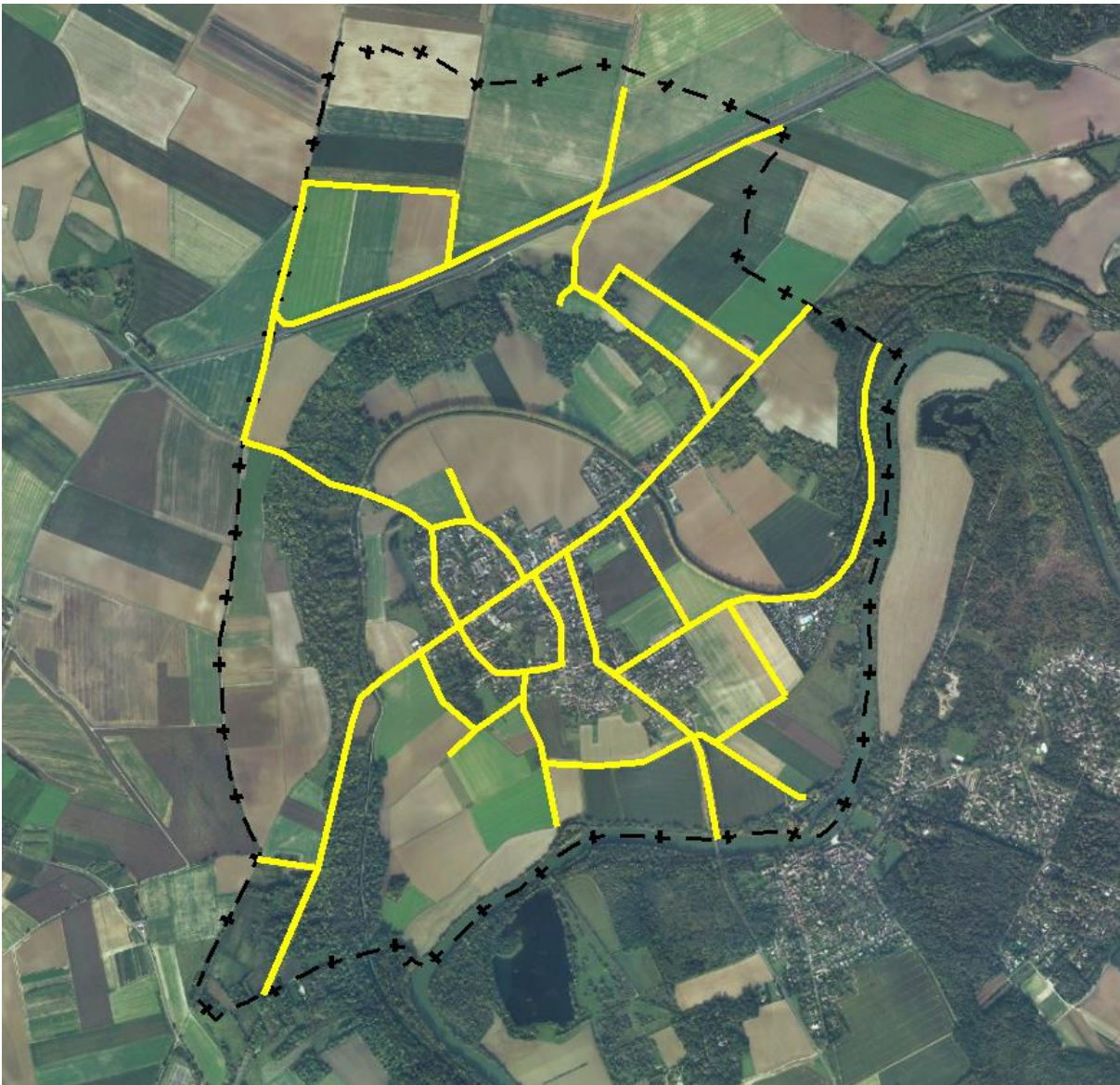


Source : [www.ile-de-france.chambagri.fr](http://www.ile-de-france.chambagri.fr)



### I.4.1.2 LES CIRCULATIONS AGRICOLES

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



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

### I.4.1.3 LES ESPACES FORESTIERS

Le territoire de VARREDES comporte un vaste massif boisé qui traverse le territoire du Sud à l'Est, en longeant la courbe du Canal de l'OURCQ sur les coteaux. Ce massif boisé (majoritairement composé de Charmes communs) appartient à une entité de plus de 100 hectares sur lequel, des lisières de protection (de 50 mètres de largeur) doivent s'appliquer en dehors des espaces urbains constitués.

Ces espaces boisés figurent sur le carte de destination du Schéma Directeur d'ILE DE FRANCE, en « espaces boisés et espaces naturels » à préserver et valoriser.

(Illustration : « Structure boisée et arbustive »)

D'autres boisements diffus sont dispersés à l'Ouest et à l'Est du tissu urbain, sous la forme de forêts mésohygrophiles composées de Frênes communs, de Chêne pédonculés et de quelques Hêtres.

L'analyse comparative des photos aériennes de 1949 et 2014, permet de mettre en évidence l'évolution des espaces boisés sur d'anciens vergers et vignes.

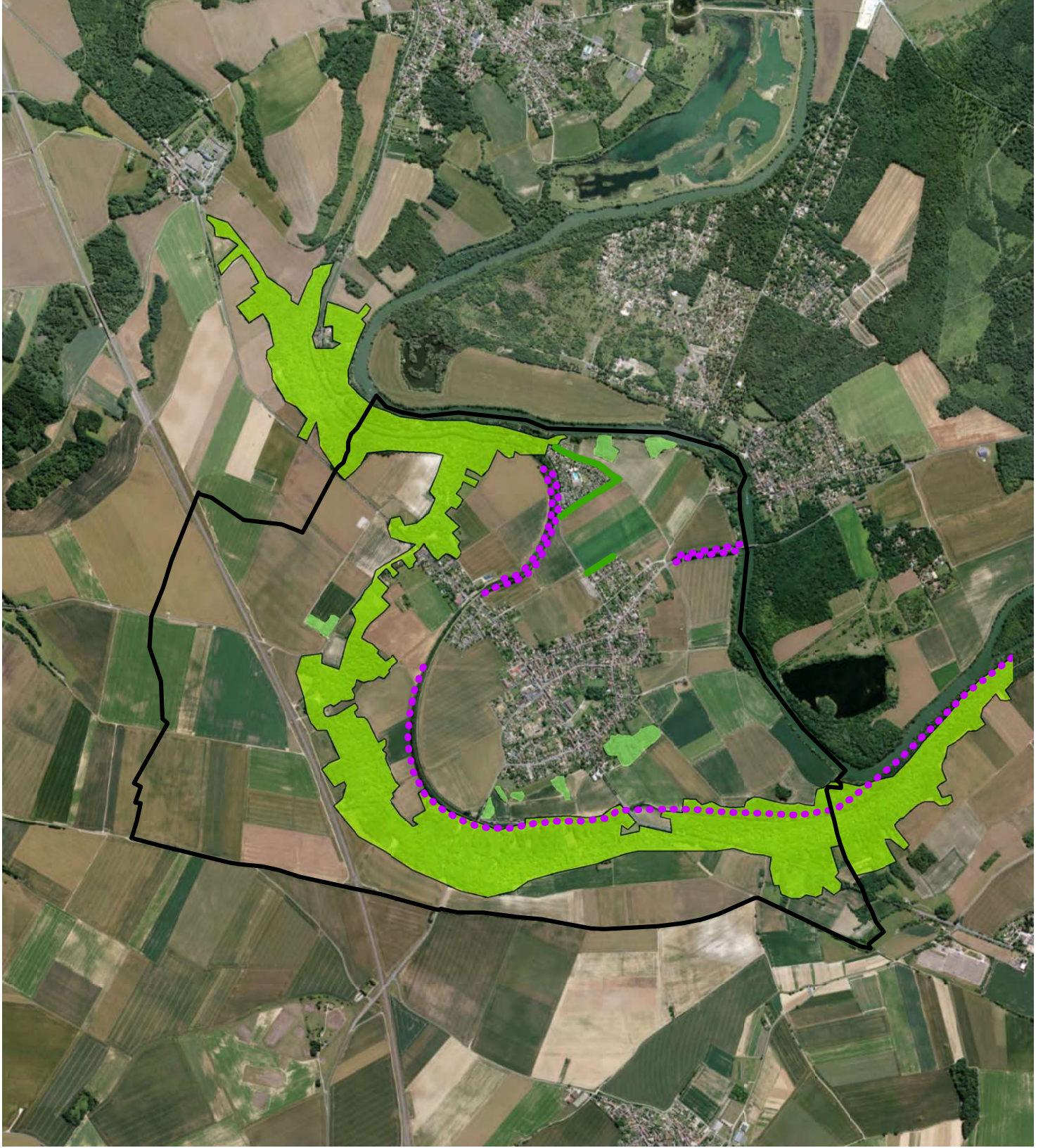







Si le territoire de VARREDES ne recense pas de Site NATURA 2000, la commune est bordée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II :

- La ZNIEFF « Etang de la SABOTTE » (n°110001155) située au Sud de Varreddes, sur le territoire de GERMIGNY L'EVEQUE, couvre 44.54 hectares de l'ancienne carrière en plaine alluviale de la Marne, où plusieurs types de milieux humides et aquatiques sont favorables à un cortège varié d'espèces, en particulier andonates.
- La ZNIEFF « Boucle de la MARNE A GERMIGNY L'EVEQUE » (n°110001156) située à l'Est de VARREDES, couvre 125.4 hectares d'une ancienne carrière abandonnée présentant une diversité topographique et géologique très intéressante avec des pelouses sablonneuses sèches à croissance très lente et deux espèces déterminantes : l'Orpin rougeâtre et la Cardamine impatiente. Le périmètre de cette ZNIEFF englobe totalement la largeur de la Marne, dont une petite partie se situe sur le territoire communal de VARREDES.

# STRUCTURE BOISEE ET ARBUSTIVE

1/20 000



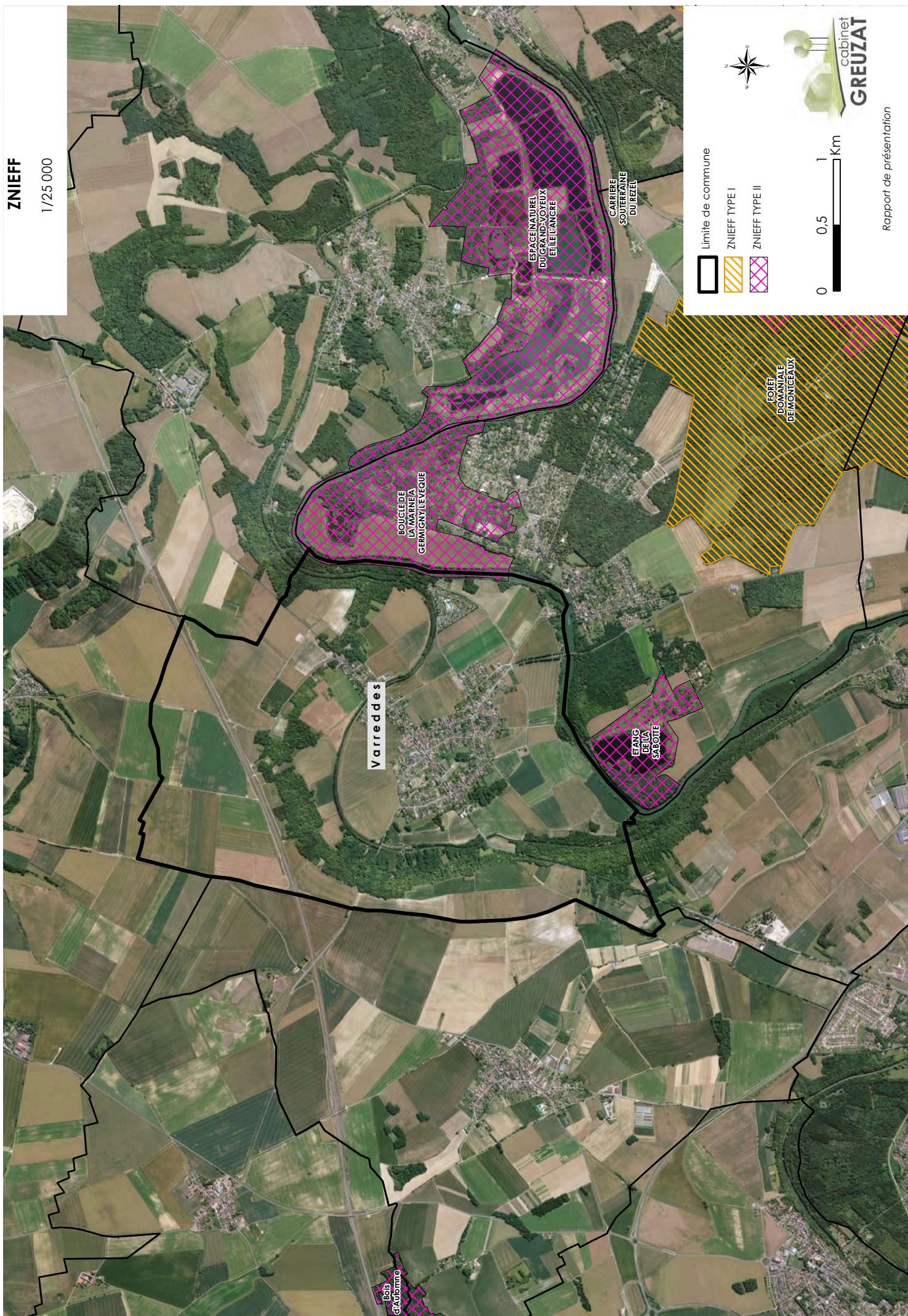
-  Limite de commune
-  Boisement sur les côtes
-  Boisement diffus
-  Alignement d'arbres
-  Ceinture verte





# ZNIEFF

1/25 000



Varredes

BOUCLE  
DE LA  
MARNE A  
GERMIGNY/LEVEQUE

ESPACE NATUREL  
DU GRAND-VOYEUX  
ET LE L'ANCRE

CARRIERE  
SOUTERRAINE  
DU REZEL

EANG  
DE LA  
SABOTTE

FORÊT  
DOMANIALE  
DE MONTGÉAUX

Bois  
d'Autonne

limite de commune

ZNIEFF TYPE I

ZNIEFF TYPE II

0 0,5 1 km



Rapport de présentation

#### 1.4.1.4 LA ZONE NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique européen cohérent formé à terme par les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservations (ZCS) en application respectivement de la Directive Oiseaux et de la Directive Habitats.

Les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernées dans les zones de ce réseau.

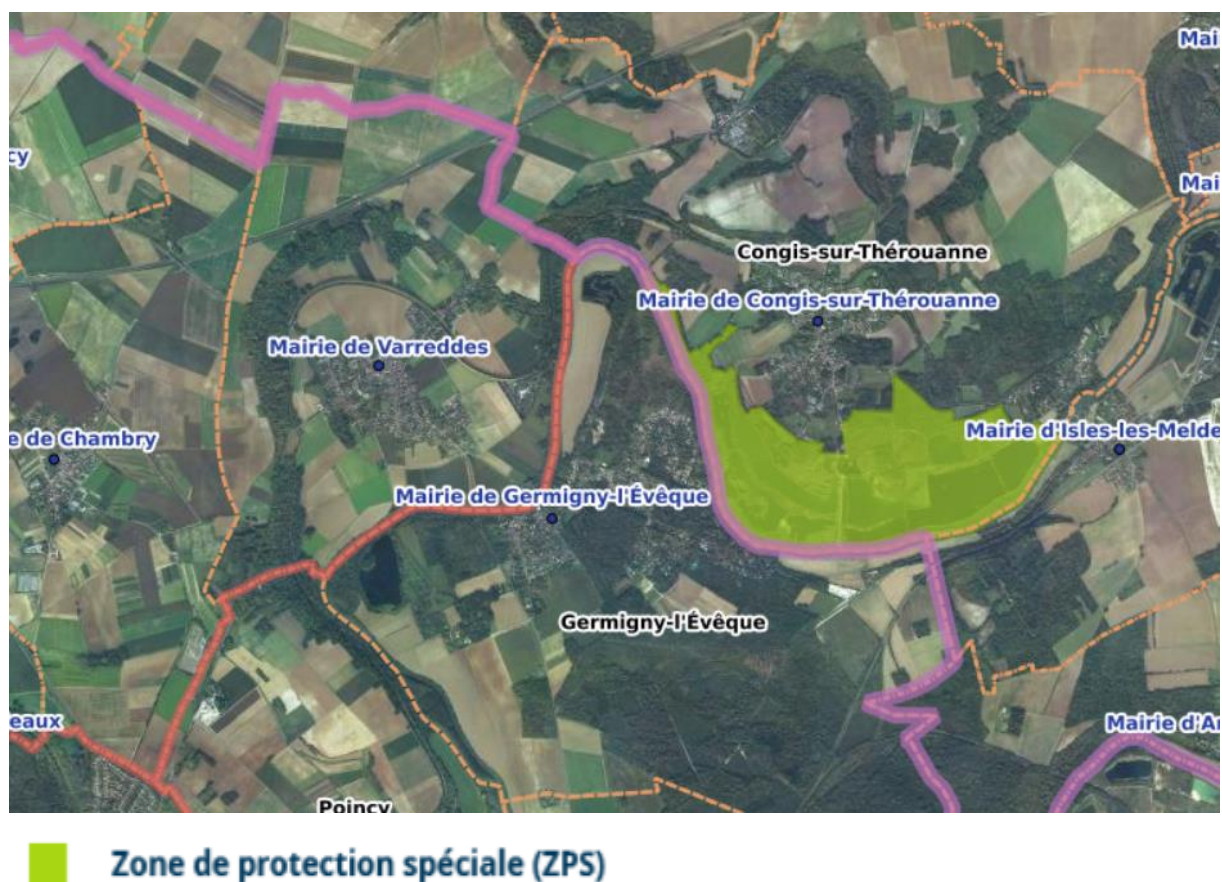
-Le réseau Natura 2000:

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

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

Le site est également présent sur la commune de Meaux, à environ 7 km au Sud-Ouest des limites communales.

Le site dit « Les Boucles de la Marne » accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.



### C.1.5.LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de VARREDES s'inscrit :

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

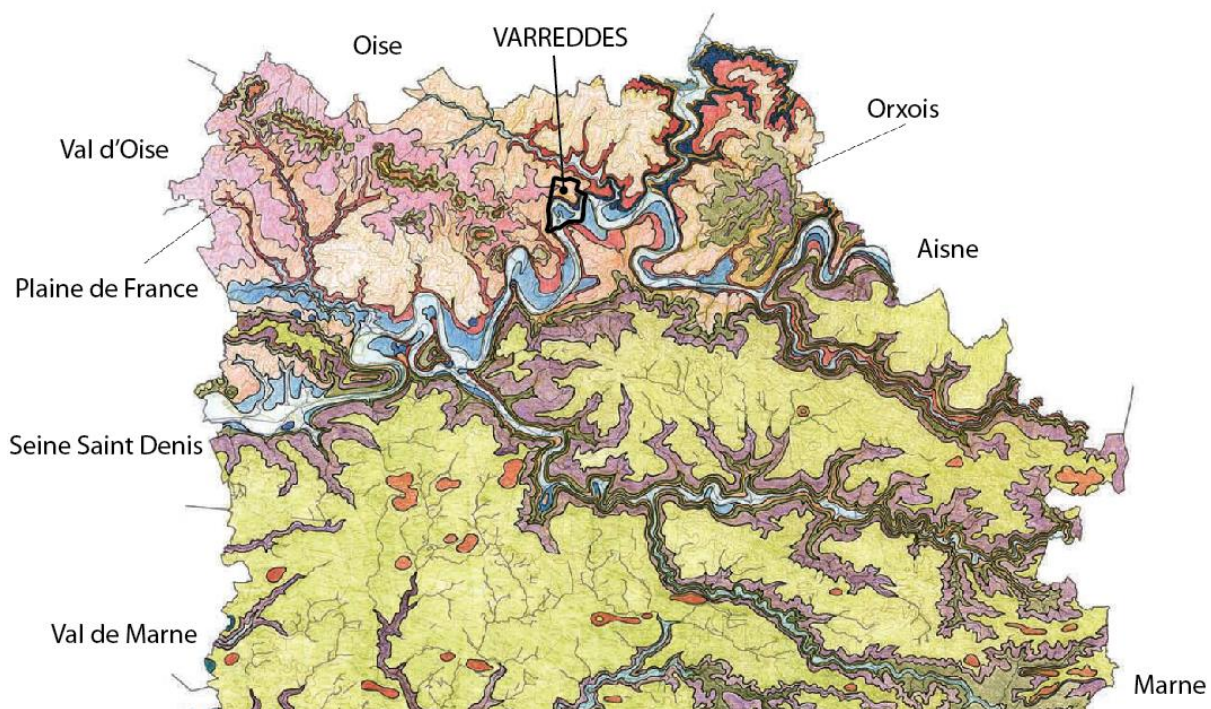
Soit une déclivité moyenne de 3.8%, avec des pentes importants à 14% dans les coteaux boisés.

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

### C.1.6.LA GEOLOGIE

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

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



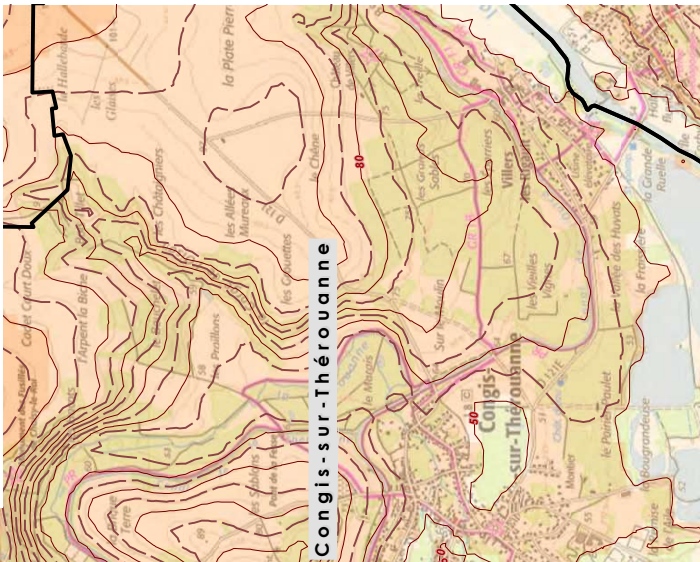
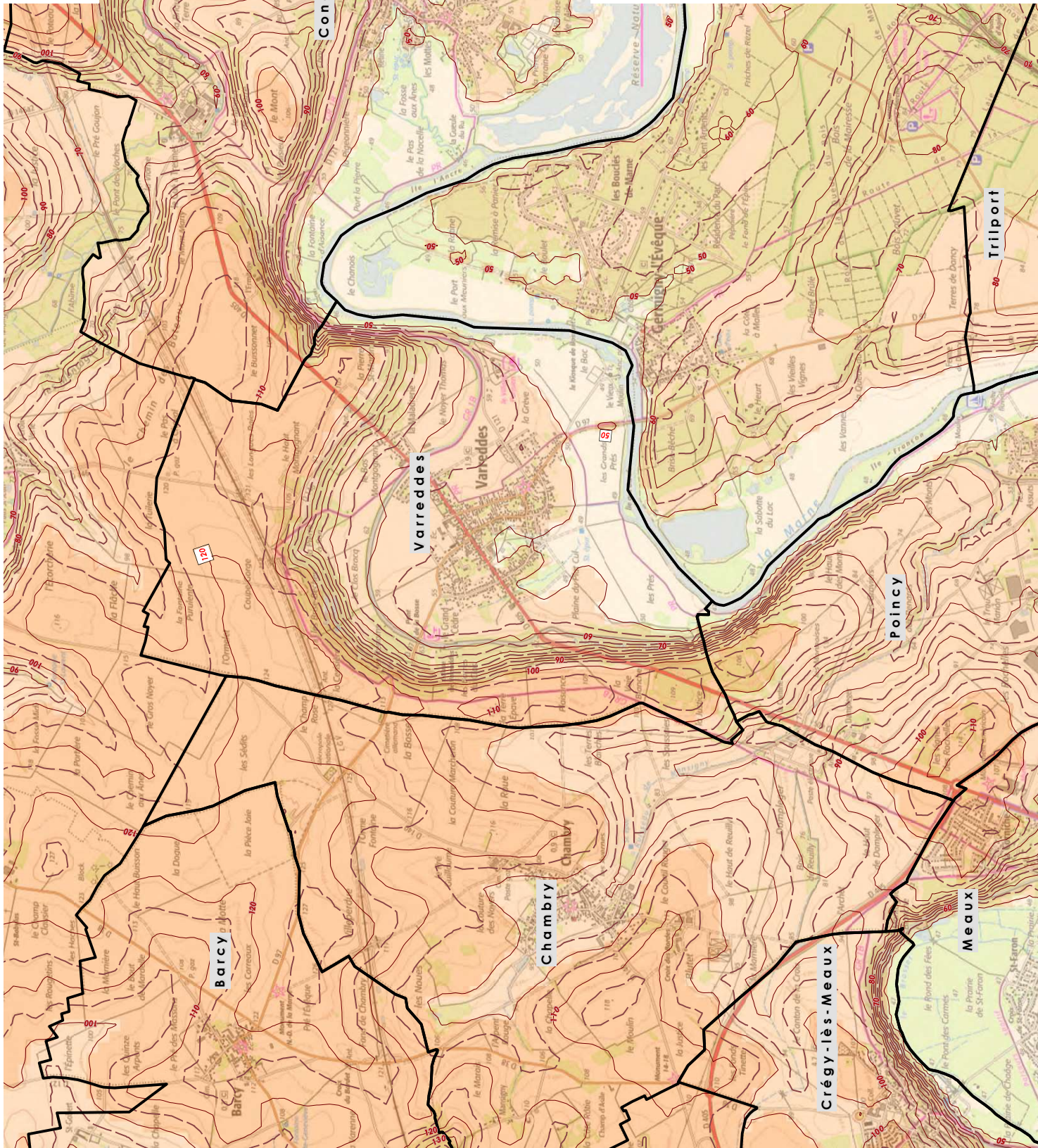
Source : Atlas des paysages-Département 77

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

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

# TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

1/25 000



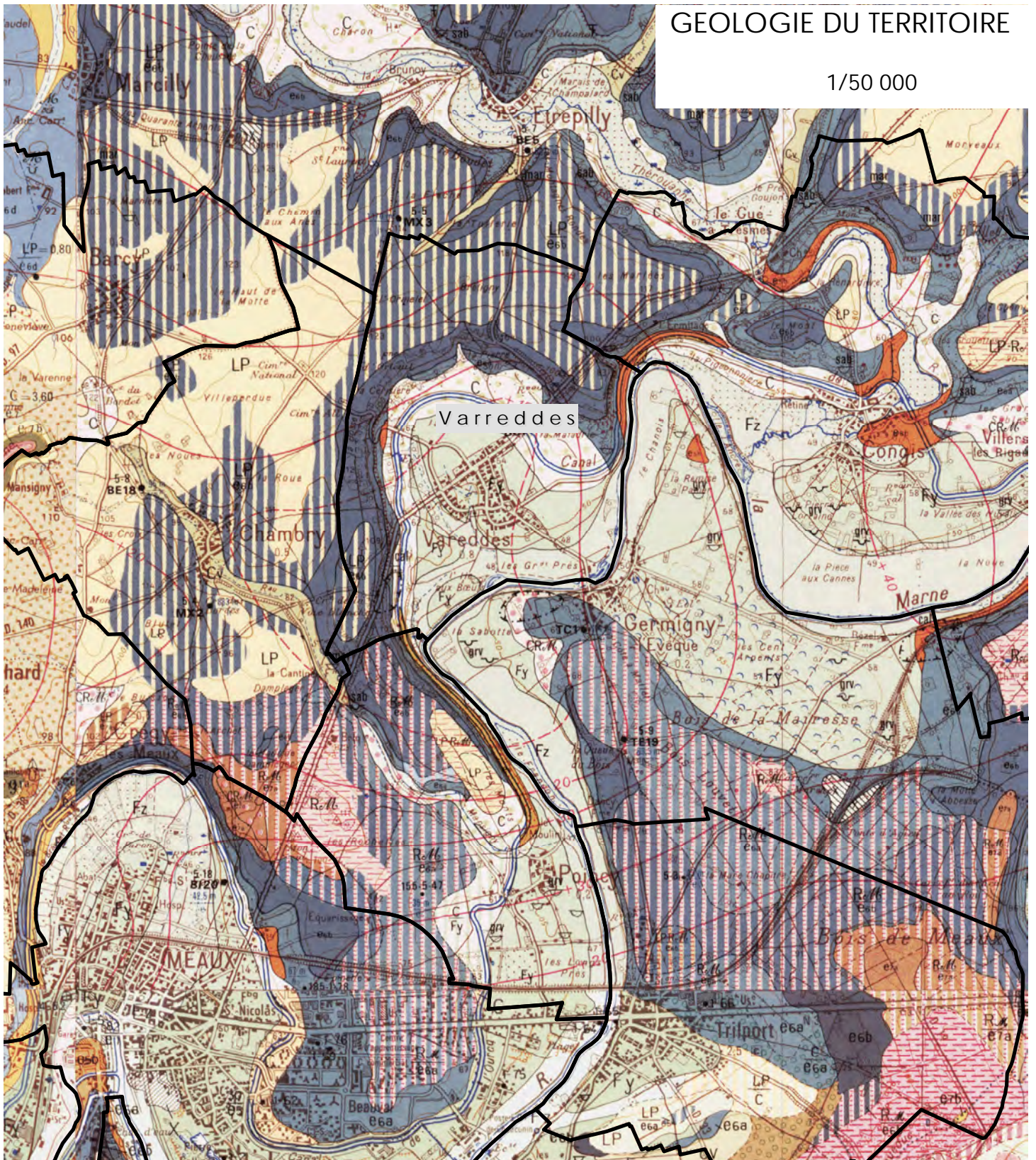
- Limite de commune
- Courbes principales
- - - Courbes secondaires
- 34,75 - 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- Plus 200



0 250 500 Mètres

# GEOLOGIE DU TERRITOIRE

1/50 000



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



0 0,5 1  
Kilomètres



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

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

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

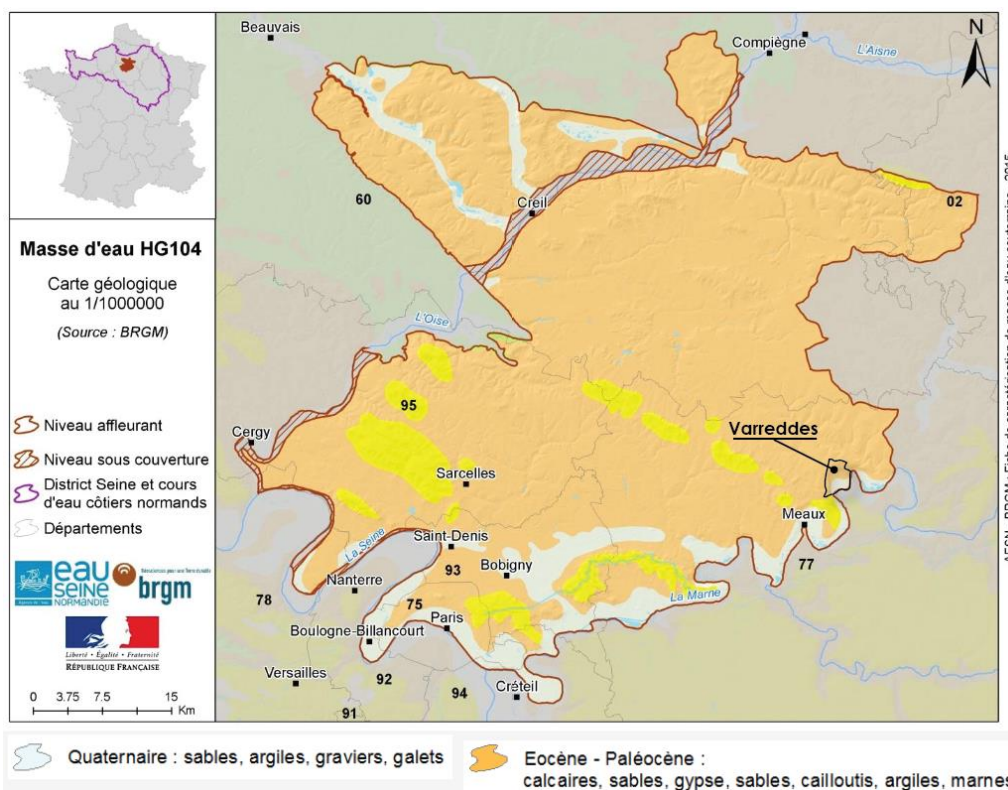
Les alluvions anciennes couvrent le centre et le Sud du territoire. Très développées dans la vallée de LA MARNE, elles constituent l'assise du tissu urbain du centre-ville. Leurs épaisseurs variables est de 7 mètres sur le territoire de VARREDES.

C.I.7.L'HYDROGEOLOGIE

Le territoire de VARREDES couvre 2 masses d'eau :

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

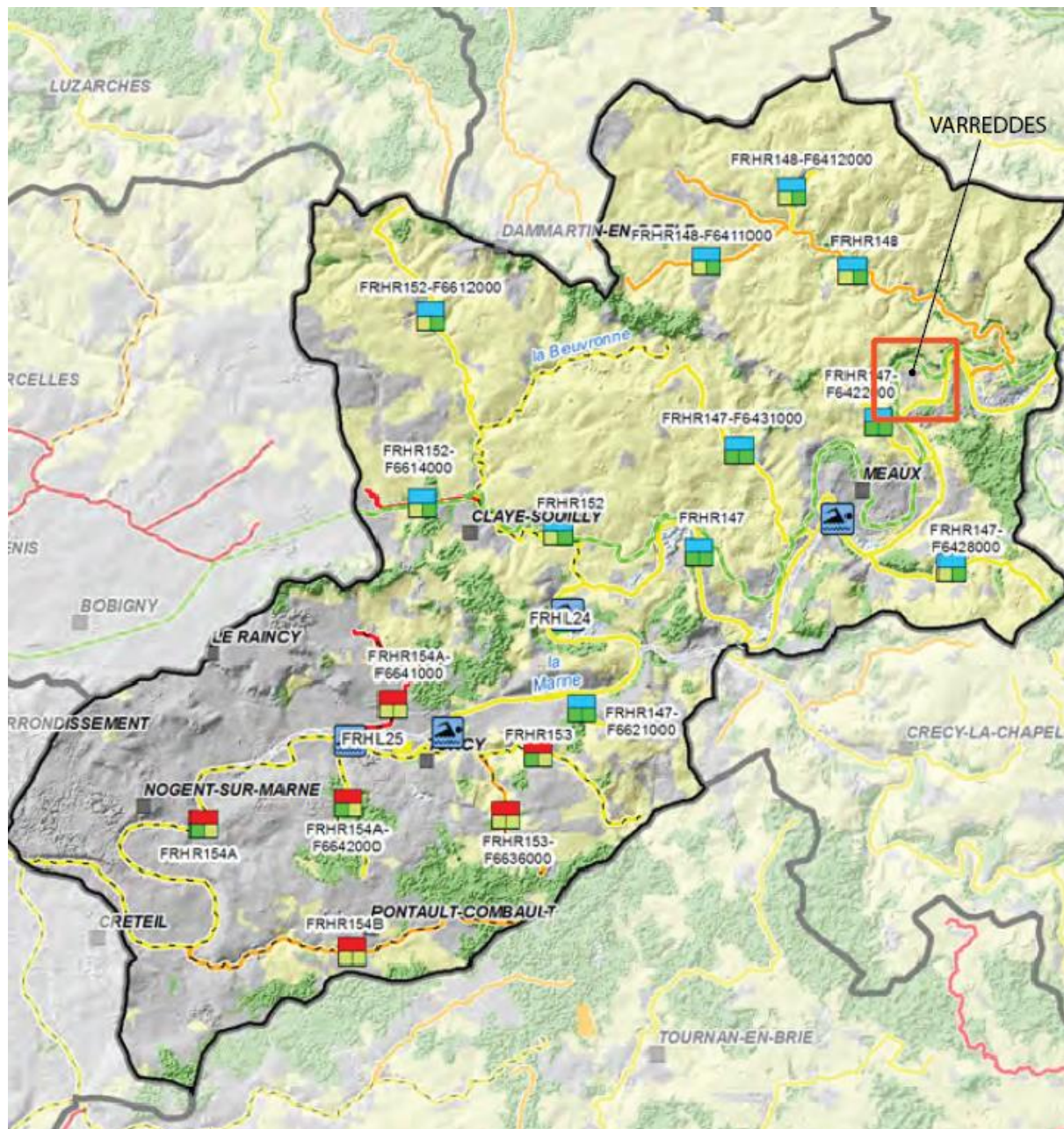
Masses d'eau souterraines



## C.I.8.L'HYDROGRAPHIE

### I.8.1.1 L'UNITE HYDROGRAPHIQUE

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

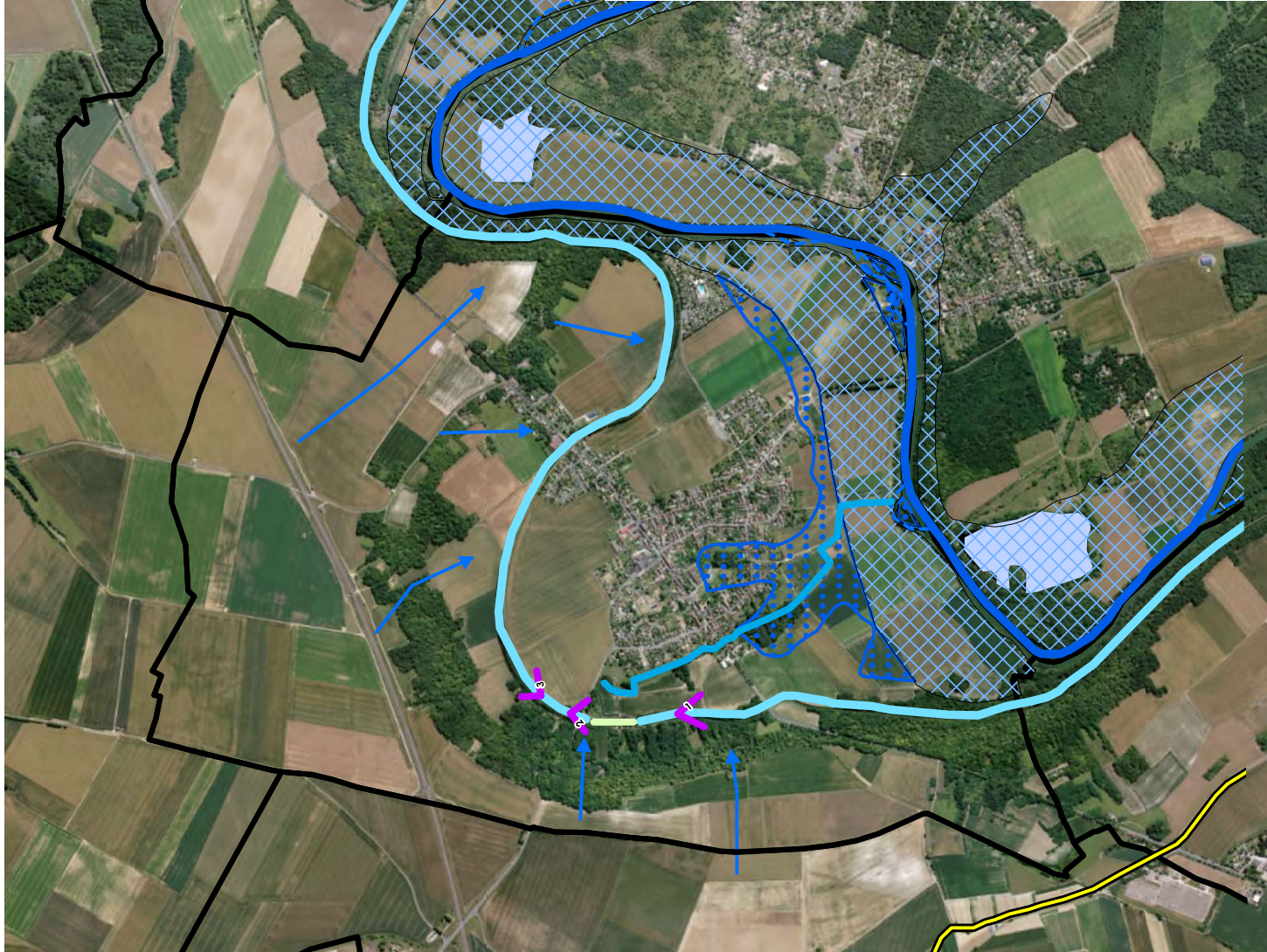


Source : SDAGE 2016-2021 Bassin SEINE- Unité hydrographique de MARNE Aval

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

# RESEAU HYDROGRAPHIQUE

1/20 000





### 1.8.1.2 LA MARNE

La MARNE prend sa source sur le plateau de LANGRES en Haute MARNE et se jette dans la SEINE à CHARENTON-LE-PONT dans le VAL DE MARNE. Son linéaire total est de 525 km dont 110 km environ en SEINE ET MARNE parmi lesquels 35 km non navigables en aval de MEAUX.

Tandis que la pente moyenne générale de cette rivière est de 0,7 ‰, elle n'est seulement que de 0,2 ‰ en SEINE ET MARNE, ce qui explique ses nombreux méandres dans le département.

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

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

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

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

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

Vulnérabilité du milieu récepteur superficiel :

La surface imperméable totale de la commune serait d'environ 32.71 ha (source : Etude zonage assainissement-2017), ce qui est faible devant la superficie du bassin versant de la MARNE évalué à 12 660 km<sup>2</sup>. Les surfaces imperméables de la commune de VARREDES sont actuellement environ 38 703 fois inférieures à celle du bassin versant de la MARNE.

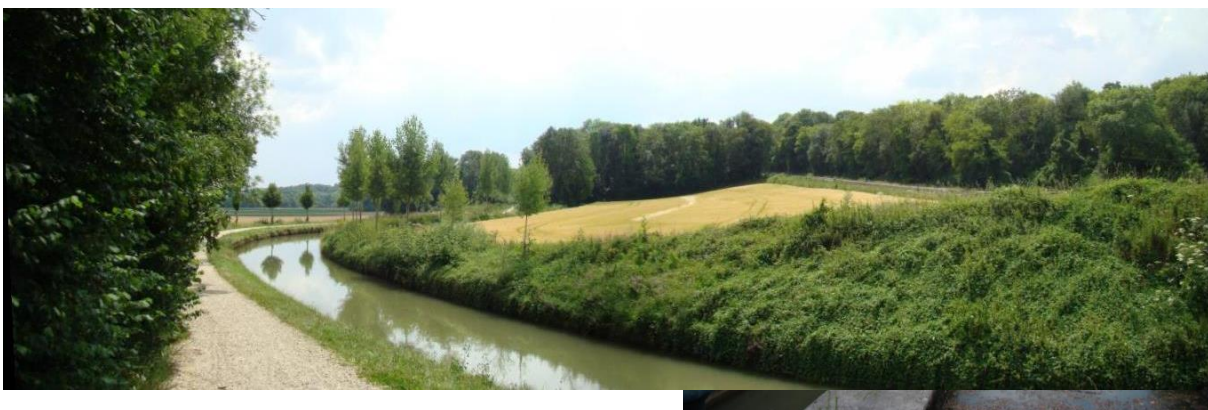
### 1.8.1.3 LE CANAL DE L'OURCQ

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

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

Les usages identifiés au niveau du canal de l'OURCQ sont : la navigation, l'alimentation des canaux de Paris et l'alimentation du réseau non potable de la ville de PARIS.

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



A

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

## C.I.9.LES ZONES HUMIDES

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

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

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

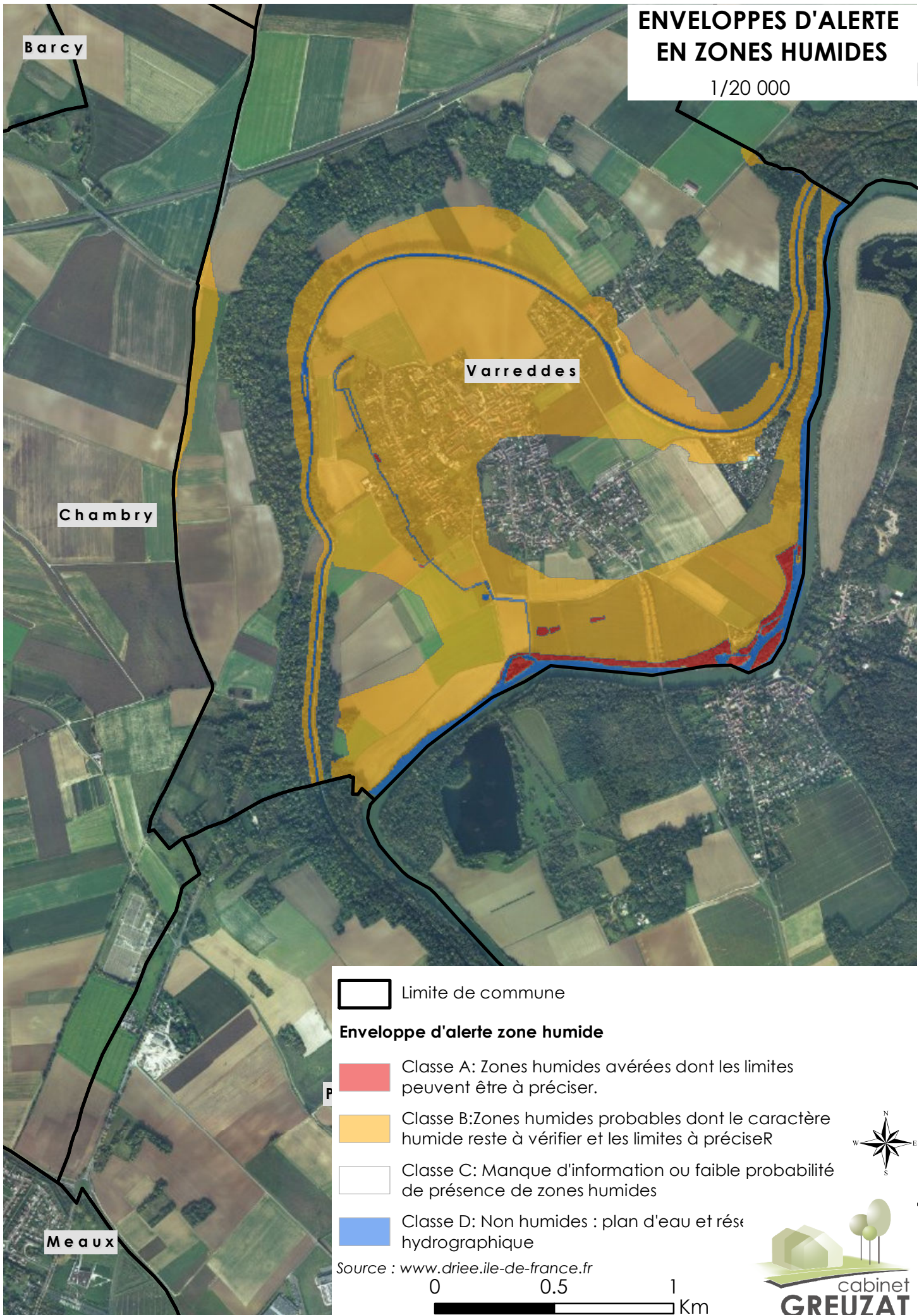
Ces zones ont été identifiées sur le territoire de VARREDES :

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

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

# ENVELOPPES D'ALERTE EN ZONES HUMIDES


1/20 000




 Limite de commune

## Enveloppe d'alerte zone humide

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

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

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

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

Source : [www.driee.ile-de-france.fr](http://www.driee.ile-de-france.fr)

0 0.5 1 Km



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

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



Le

résultat de ces études a permis de modifier le tracé des enveloppes d'alerte de zones humides et d'identifier une zone humide avérée de 540 m<sup>2</sup> sur le site appartenant à « 3 Moulins Habitat ».

### C.I.10. LES MARES

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



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

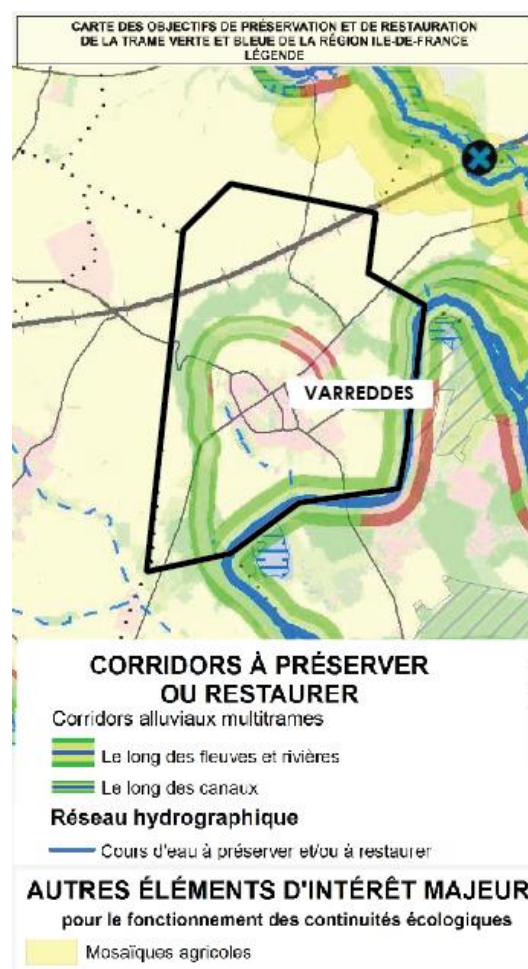
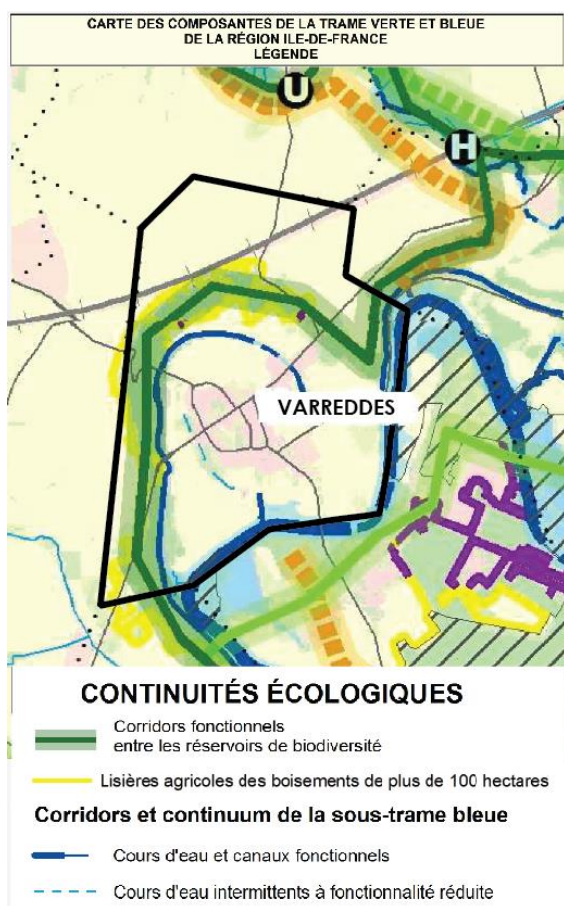
### C.I.11. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

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

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

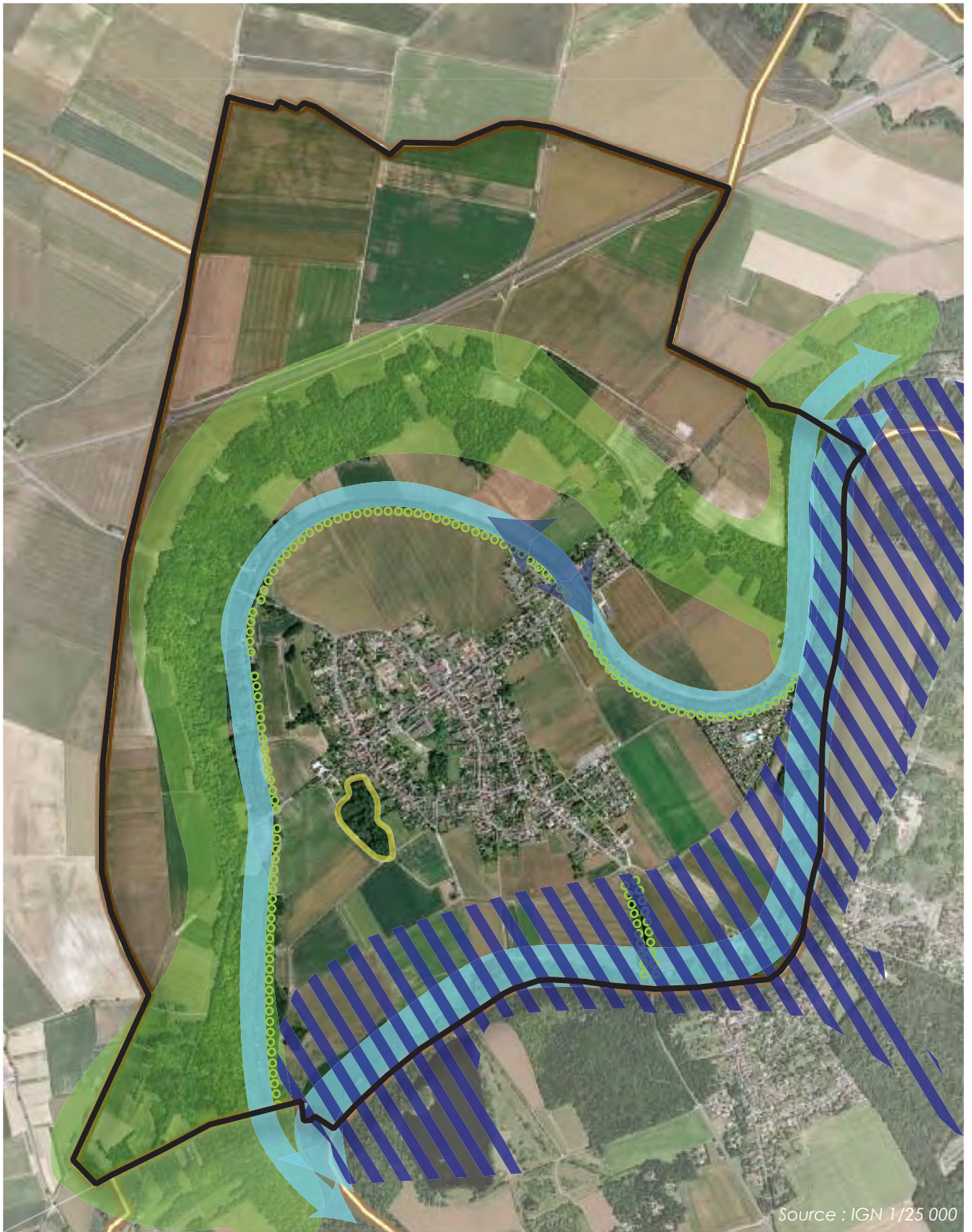
A l'échelle de l'ILE DE FRANCE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a identifié, sur le territoire de VARREDES :

- sur la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue :
  - un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité, situés à Poincy (au Sud) et à Congis-sur-Thérouanne (à l'Est)
  - des lisières de protection des boisements qui cernent le Nord du Canal de l'OURCQ,
  - un réservoir de biodiversité cours d'eau (la MARNE) et un corridor aquatique (canal de l'OURCQ) fonctionnels
  - un cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite (le ru du CREUX).
- sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue identifiés sont :
  - des corridors alluviaux multitrames à préserver ou à restaurer, correspondant au Canal de l'OURCQ et à la MARNE,
  - un corridor alluvial multitrame en milieu urbain à restaurer, correspondant à la traversée du canal en milieu urbain,
  - un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer, correspondant à la MARNE.






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




- Pour la Trame Verte :
  - des boisements dont les lisières sont à protéger, correspondant au corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité,
  - des mails plantés à préserver en entrée de ville Sud et en bordure du Canal de l'OURCQ,
  - un massif boisé isolé à protéger à l'Ouest du centre bourg,
- Pour la trame Bleue :
  - Des corridors alluviaux à préserver sur le Canal de l'OURCQ, et la MARNE,
  - Un corridor alluvial à restaurer à la croisée du Canal de l'OURCQ et de la RD405,
  - Une zone de grand écoulement de crue à protéger, correspondant à la zone inondable de la MARNE.



TRAME VERTE :

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

TRAME BLEUE :

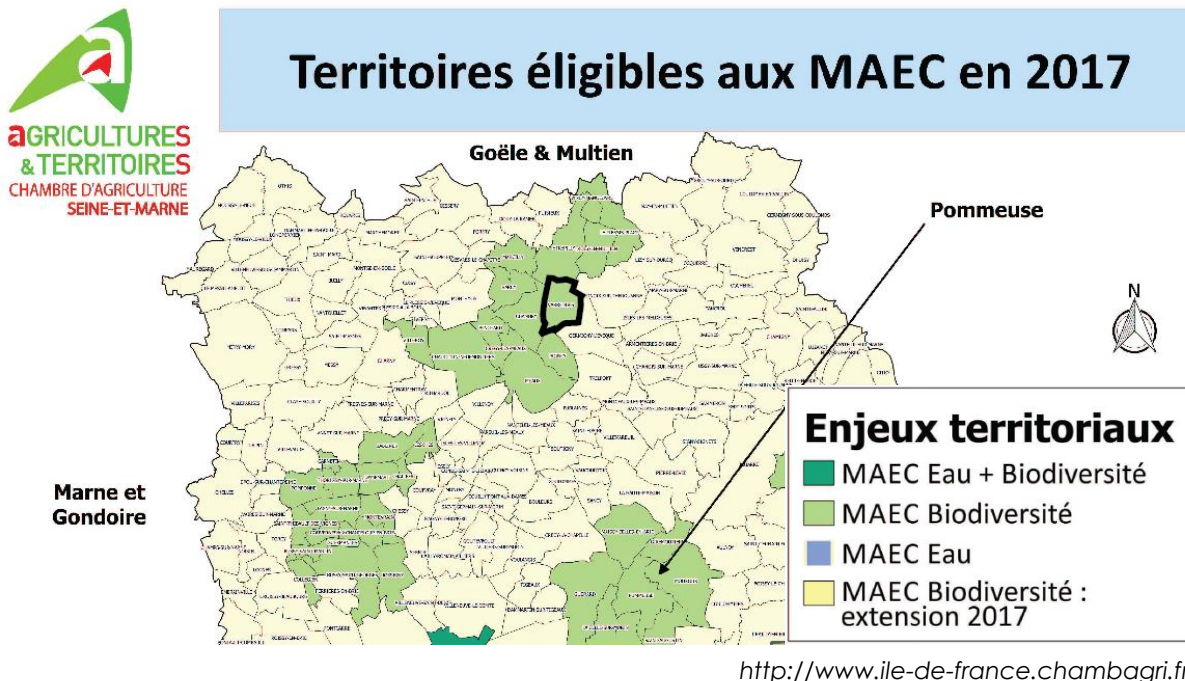
-  Corridor alluvial à préserver
-  Corridor alluvial à restaurer
-  Zone de grand écoulement de crue à protéger



### C.I.13. LA BIODIVERSITE

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

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



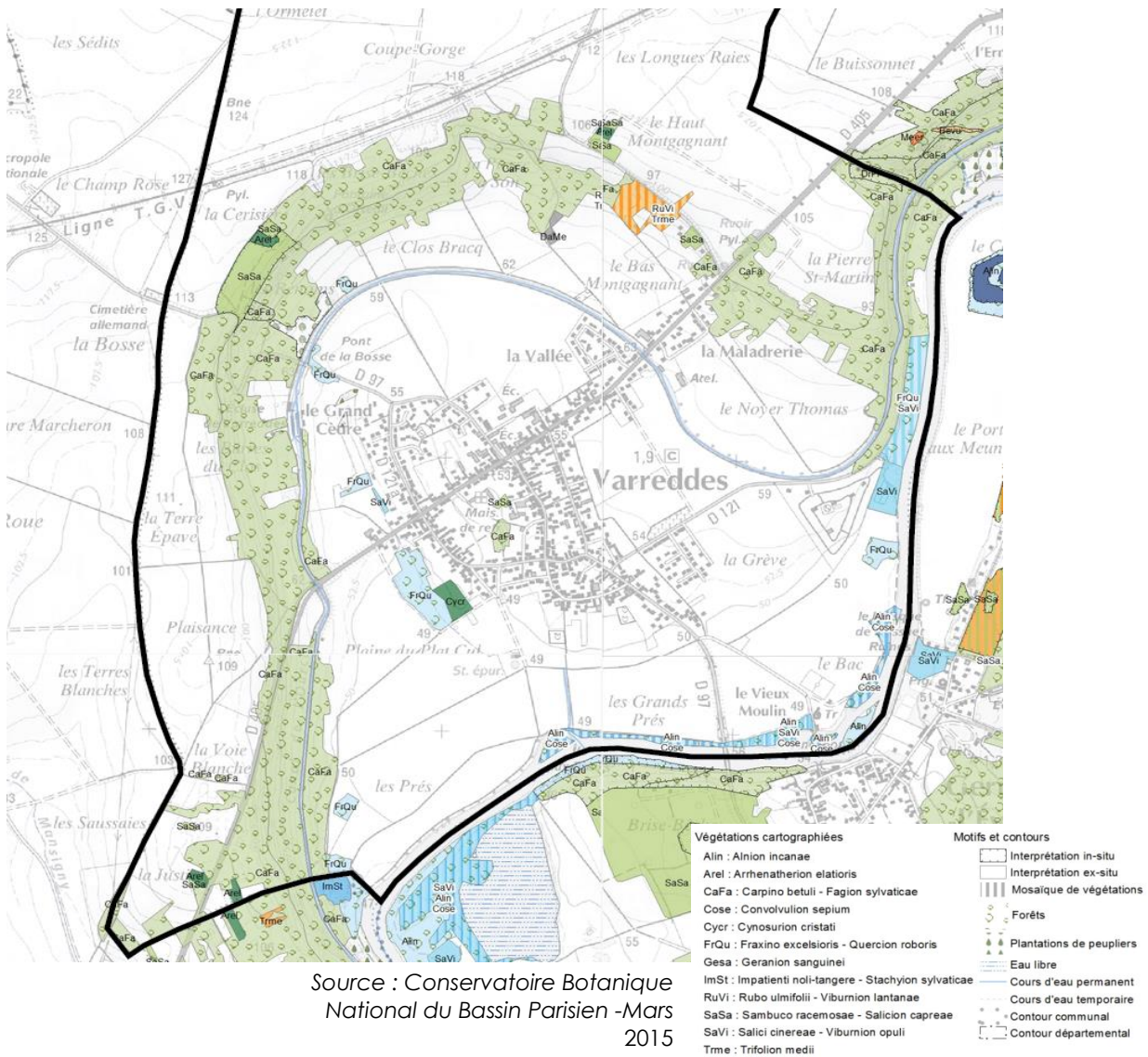
Le territoire GOELE ET MULTIEN (défini par la Chambre d'Agriculture) présente un enjeu prioritaire de restauration et de préservation de la biodiversité en zone agricole et d'amélioration des continuités écologiques répondant aux objectifs de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

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

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

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

Carte phytosociologique de la végétation et semi-naturelle



C.I.14. LES RESSOURCES NATURELLES

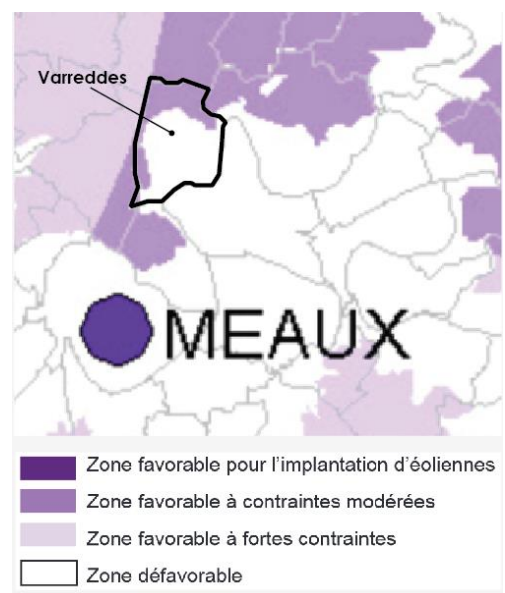
Le Schéma Régional Eolien (SRE) francilien, approuvé le 28/09/2012 a identifié les parties du territoire régional, favorables au développement de l'éolien.

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

Le centre et le Sud du sous-sol du territoire de VARREDES comportent des alluvions anciennes sur des épaisseurs variables de 7 mètres, propices à l'exploitation afin d'être utilisées pour la construction (sables et graviers pour béton) et en technique routière.

Le territoire de VARREDES n'est pas concerné par un périmètre des titres miniers d'hydrocarbures.

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





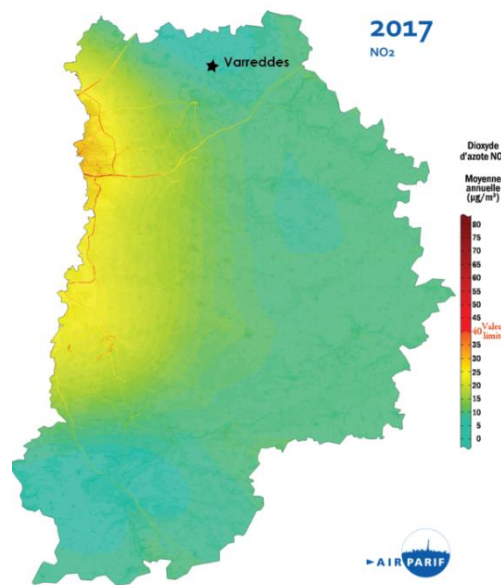
### C.I.15. LA QUALITE DE L'AIR

Selon les données d'Airparif, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de VARREDES sont restés inférieur à 10 ug/m3 en moyenne annuelle en 2017.

Les principales sources d'émission de dioxyde d'azote proviennent des **centrales thermiques et des circulations sur la RD 405** depuis **les moteurs à combustion interne qui rejettent ce composé chimique de formule NO<sub>2</sub>**.

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

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



### C.I.16. CLIMAT ET ENERGIE

Les problématiques relatives à la qualité de l'air, au changement climatique, à la consommation d'énergie ainsi que sa production, sont étroitement liées.

Ces dernières décennies ont été observées des modifications très rapides de certains paramètres climatiques :

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

Les changements climatiques augmentent les vulnérabilités des territoires face aux aléas naturels et climatiques.

La principale cause de ces changements est l'**augmentation de l'effet de serre** provoquée par les activités humaines qui émettent de façon croissante des gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>o, etc.) et des polluants atmosphériques (poussières, particules etc.).

Les émissions de gaz à effet de serre (**GES**) et la pollution atmosphérique ont par ailleurs des conséquences non négligeables sur la santé humaine (diminution de l'espérance de vie).

Il devient impératif de diminuer les émissions de GES et de lutter contre la pollution de l'air. Cependant, une politique de diminution des émissions de GES et de polluants n'est pas suffisante pour enrayer les changements climatiques. Des changements seront inéluctables, il faudra les prévoir afin de s'y adapter.

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

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

Le SRCAE vise à définir des orientations et des objectifs à suivre en matière de :

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

Leur mise en place constitue ainsi un élément essentiel de la territorialisation du Grenelle de l'environnement.

Tous les cinq ans, le SRCAE fait l'objet d'une évaluation suivi d'une révision.

Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) de l'Île de France a été approuvé par arrêté 14 décembre 2012 par le préfet.

#### Contenu du SRCAE :

Il comprend trois volets :

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

### I.16.1.2 TENDANCES CLIMATIQUES

Le climat influence certains paramètres physiques du territoire comme par exemple de façon directe les réseaux hydrographiques superficiels et souterrains, ainsi que de façon indirecte les risques d'effondrement des cavités souterraines et de retrait et gonflement des argiles, ...

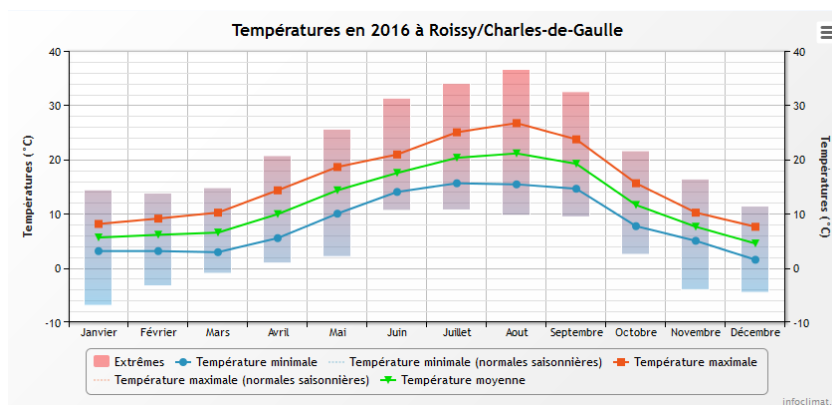
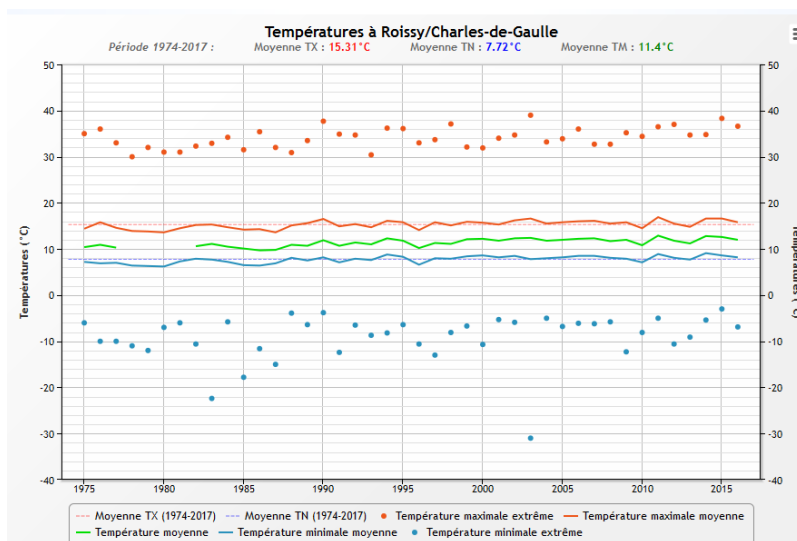
Ces données peuvent également être croisées avec les données de la qualité de l'air sur le territoire communal afin de prévenir les périodes sensibles durant lesquelles les polluants peuvent avoir une forte influence sur le quotidien.

La région Ile de France subit les mêmes influences que la majeure partie de la France.

La commune de VARREDES bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante (en liaison avec les perturbations venant de l'Atlantique), répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.

Les caractéristiques climatologiques suivantes ont été détaillées et analysées à partir des données libres d'accès de la station météo France de Roissy/Charles de Gaulle.

#### Température :



Les hivers et les étés sont doux. En effet, en hiver, les températures moyennes restent positives ainsi que la moyenne des températures minimales.

Toutefois, des pics de froids et de chaleurs peuvent être observés comme nous le montrent les absolus minimaux et maximaux des températures. La température annuelle moyenne est de 11,4°C.

D'après le **Plan Climat de la France**, mise en œuvre du Grenelle Environnement du 02 mars 2010, il faut s'attendre à un réchauffement supplémentaire d'au moins 2°C en moyenne d'ici à 2100, même si l'humanité parvient à réduire très fortement ses émissions de gaz à effet de serre.

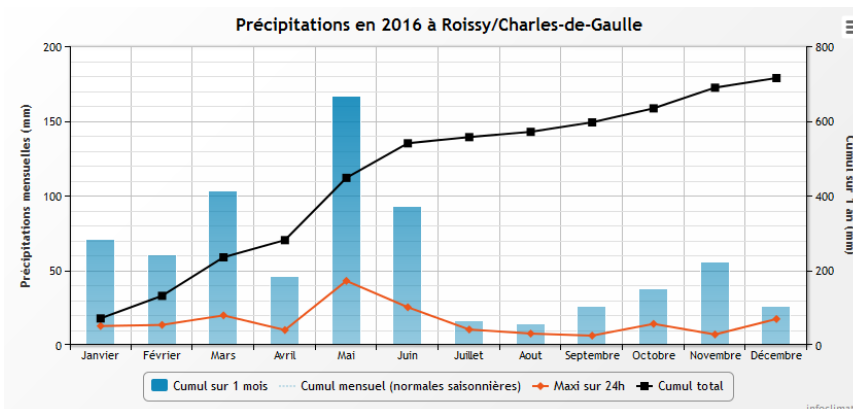
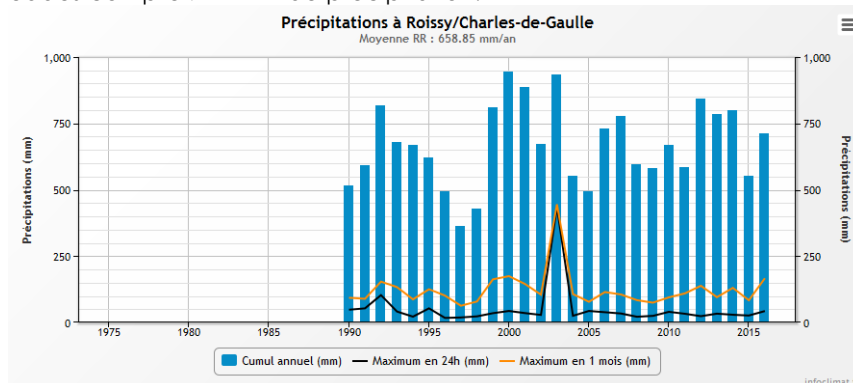
**Cette élévation des températures moyennes et extrêmes devra être prise en compte dans la construction et la rénovation du bâti.** Des dispositifs performants devront être mis en place afin de limiter les écarts de température dans l'habitat en particulier lors de canicule ou de vague de froid.

Dans le cadre du réchauffement climatique, cette considération permettra à terme d'éviter des catastrophes de santé publique déjà connues lors de l'été 2003.

### Précipitations:

Le régime pluviométrique est de type A.E.P.H. (Automne – Eté – Printemps – Hivers).

La hauteur totale de précipitation moyenne est de 658 mm par an entre 1990 et 2016. Sur l'année 2016 la commune de Varreddes compte 714 mm de précipitation.



### Perspectives :

Le contexte pluviométrique constitue un paramètre intéressant pour la récupération de l'eau de pluie dans le cadre d'usages domestiques ou industriels, tels que l'arrosage des espaces verts et jardins, le nettoyage des extérieurs, les sanitaires, etc.

**Ceci permettrait une économie, non négligeable à l'échelle communale et régionale de la ressource en eau potable souterraine.**

De plus, ce système mis en place notamment par des particuliers mais aussi par des industries et des collectivités permettrait, en cas de forts orages, de stocker un volume d'eau non négligeable, évitant ainsi le débordement des infrastructures communale (égouts, station d'épuration,...), à l'instar des bassins de rétention.

**La commune bénéficie d'un potentiel de récupération des eaux pluviales intéressant, en particulier les eaux de toiture** (selon l'Observatoire International de l'Eau, la valeur moyenne limite est de 600 mm/m<sup>2</sup>/an).

Il sera important de prendre en compte ces valeurs pour le dimensionnement des systèmes de récupération d'eau de pluie et du choix des matériaux utilisés pour les toitures.

### Les conditions d'usage des eaux pluviales

En ce qui concerne les usages des eaux pluviales, il faut rappeler qu'il existe aujourd'hui une réglementation quant à l'utilisation de cette eau, notamment pour des usages en intérieur. **L'arrêté du 21 août 2008** définit les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en tenant compte des éventuels risques, notamment sanitaires.

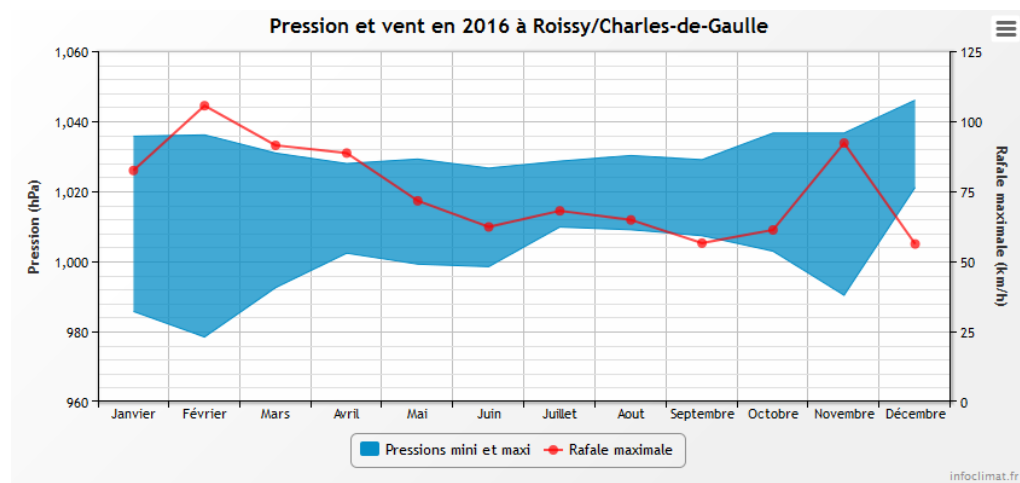
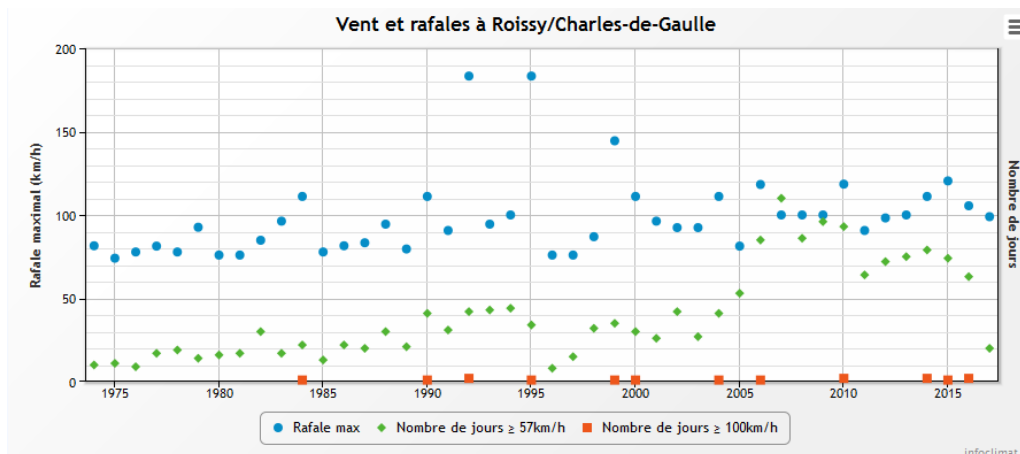
L'usage de l'eau de pluie concerne donc essentiellement un usage d'eau ne nécessitant pas une qualité dite « potable » pour l'usage effectué. On peut citer les utilisations suivantes :

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

Cette réglementation aborde également les usages industriels et collectifs de l'eau pluviale. Dans ces contextes, son usage est autorisé lorsque la qualité « potable » de l'eau n'est également pas nécessaire.

L'installation de ce système de récupération des eaux pluviales doit également répondre à cette même réglementation.

Vent :



Source : infoclimat.fr

### L'éolien urbain

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

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

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

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

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

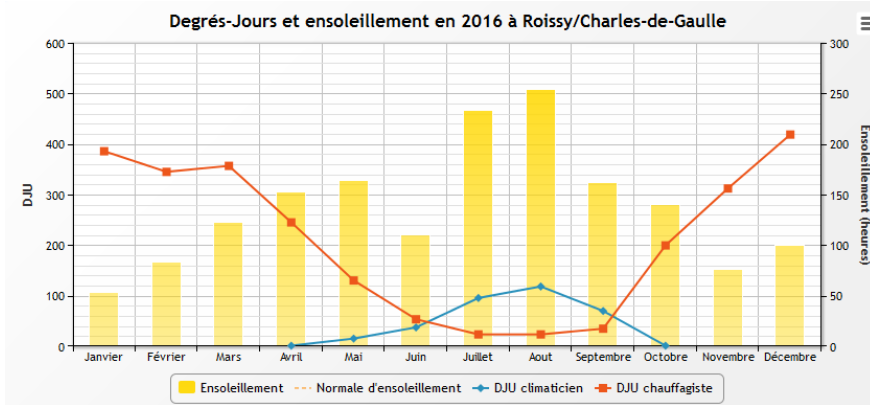
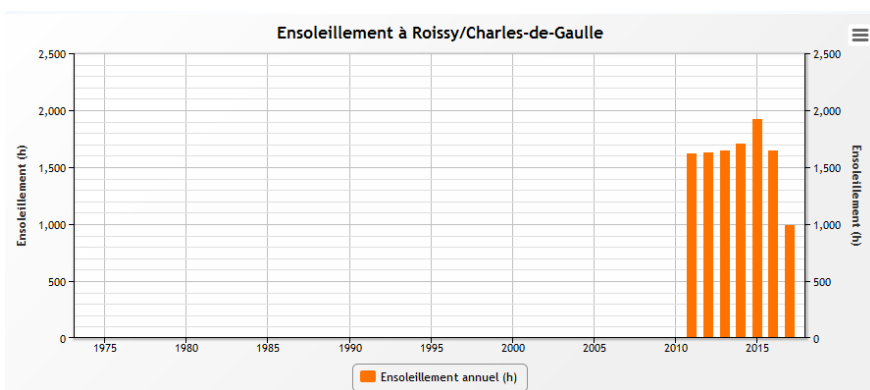
**Potentiel grand éolien de la commune**

Le SRCAE, précise les communes favorables à l'implantation d'éoliennes de grandes tailles. Les zones favorables au développement de l'énergie éolienne intègrent des territoires présentant des enjeux faibles à forts :

La commune de VARREDES est identifiée comme de niveau faible au développement de l'énergie éolienne. Les implantations de parcs éoliens, qui nécessitent de dialoguer avec des paysages très amples et très vastes, sont malvenues dans ces micro-paysages, pour une question évidente d'échelle. Une seule éolienne suffirait à écraser ces paysages intimes, leurs silhouettes géantes bouleverseraient durablement l'échelle de perception du paysage.

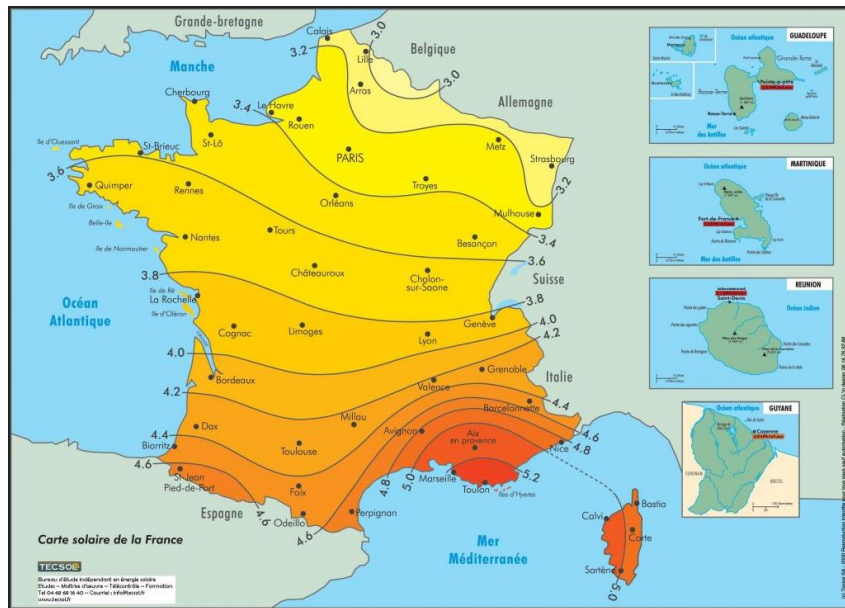
**Remarque : Les zones favorables au développement éolien ne sont pas synonymes d'implantations systématiques d'éoliennes. En effet, des études locales sont toujours nécessaires au regard notamment des enjeux retenus pour l'élaboration du Schéma Régional Eolien :** elles sont indispensables à l'évaluation de la pertinence des projets éoliens et sont toujours réglementairement exigées dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et des permis de construire éoliens.

Ensoleillement:



D'après les données ci-dessus, la commune de VARREDES a reçu 1680 heures d'ensoleillement sur l'année 2016.

La carte de Tecsol ci-dessous, Varreddes perçoit une énergie solaire annuelle moyenne d'environ 3.4 kWh par m² par jour. Ainsi une surface d'un mètre carré perçoit en une année 1 241 kWh/m².



**Perspectives :**

L'ensoleillement est une ressource d'énergie gratuite qui a l'avantage de ne produire aucune pollution. Cette énergie peut être utilisée en période estivale, et le reste de l'année elle doit être complétée par des énergies d'appoint pour garantir le chauffage et la production d'eau chaude.

La consommation d'électricité d'un ménage français, couple avec 2 enfants, hors chauffage et eau chaude, étant en moyenne de 2 700 kWh/an, l'installation de panneaux solaires pourrait servir à couvrir leur consommation énergétique.

La construction et/ou la rénovation du bâti pourra être effectuée en évaluant le potentiel et la faisabilité technique et économique d'un dispositif photovoltaïque pour les futurs logements.

Ce système de production à partir d'énergie solaire doit être intégré aux nouvelles constructions, afin de remplir un rôle crucial qui est la diminution des émissions de GES dues à la production d'énergie.

### I.16.1.3 EVOLUTION CLIMATIQUE

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

#### Conséquence sur le climat

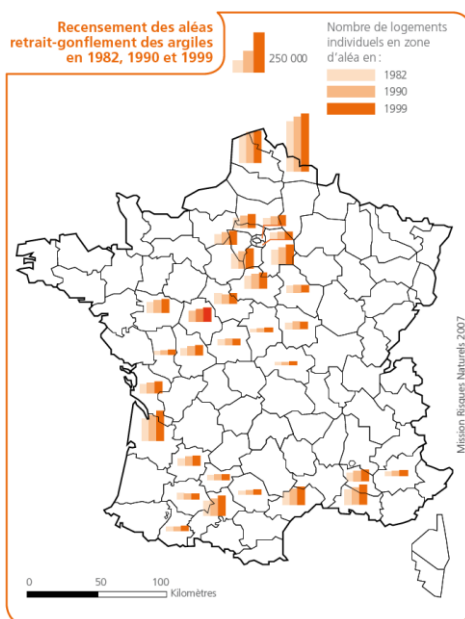
L'augmentation de la température moyenne annuelle et du cumul des précipitations sont deux indicateurs clés des évolutions climatiques en Ile de France.

#### Conséquence sur les risques, un risque accentué de catastrophes naturelles

Lors d'événements importants, l'état de catastrophe naturelle (dit "CATNAT") peut être constaté par un arrêté interministériel qui précise l'aléa, les communes touchées, la période concernée ainsi que la nature des dommages occasionnés.

En Ile de France, le changement climatique pourrait accentuer certains aléas face auxquels le territoire est plus particulièrement vulnérable :

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



### Conséquences sur la ressource en eau

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

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

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

### Conséquences sur les zones humides

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

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

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

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

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

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

### Conséquences sur la faune et la flore

#### Apparition de nouvelles espèces

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

#### Variations climatiques et phénologique :

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



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

#### Une baisse de certaines populations d'oiseaux :

La qualité et la quantité des relevés régionaux, assurée par la communauté ornithologiste, garantit une très bonne fiabilité des données sur les populations d'oiseaux.

L'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC) a ainsi sélectionné des espèces sensibles aux variations climatiques, locales ou générales, et en particulier des espèces migratrices.

L'évolution des effectifs d'oiseaux communs et nicheurs par espèce, indicateur mis au point par le Muséum National d'Histoire Naturelle, donne une bonne idée de l'impact du réchauffement climatique sur 15 espèces d'oiseaux aux affinités septentrionales. Établi sur la base de relevés depuis 1989 (programme STOC), le bilan national montre une baisse de 42% des effectifs en 19 ans.

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

Depuis la Loi N°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), les pouvoirs publics ont notamment pour objectifs de prévenir – surveiller – réduire et supprimer les pollutions atmosphériques afin de préserver la qualité de l'air.

Elle prescrit l'élaboration d'un Plan Régional de la Qualité de l'Air, de Plans de Protection de l'Atmosphère et pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Elle instaure une procédure d'alerte, gérée par le Préfet. Celui-ci doit informer le public et prendre des mesures d'urgence en cas de dépassement de seuil (restriction des activités polluantes, notamment de la circulation automobile).

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipements.

Elle définit des mesures techniques nationales pour réduire la consommation d'énergie et limiter les sources d'émission, instaure des dispositions financières et fiscales (incitation à l'achat de véhicules électriques, GPL ou GNV, équipement de dispositifs de dépollution sur les flottes de bus).

18 décrets ont été pris en application de cette loi. Parmi les 18 décrets ont été pris en application de cette loi, on peut citer :

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

#### I.17.1.1 LES OUTILS REGLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

#### I.17.1.2 LE RESEAU ATMO

La Fédération ATMO représente l'ensemble des 38 associations agréées pour la surveillance de la qualité de l'air (AASQA).

Ses missions de base (en référence à la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996) sont la :

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

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

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

##### Définition de la pollution atmosphérique

Une pollution atmosphérique est une altération de la composition normale de l'atmosphère (Normalement 78 % d'azote, 21 % d'oxygène et 1 % d'autres composés).

Cette altération apparaît sous deux formes : gazeuse (présence de gaz nouveaux ou augmentation de la proportion d'un gaz existant) et solide (Mise en suspension de poussières).

Voici les différentes sources de pollutions atmosphériques :

*Les transports* : La combustion des carburants dégage des oxydes d'azote, de l'oxyde de carbone, des hydrocarbures ainsi que les produits à base de plomb incorporés dans les carburants.

*Les installations de combustion du secteur résidentiel et tertiaire ou du secteur industriel* : L'utilisation des combustibles tels que charbons, produits pétroliers... que ce soit dans les générateurs de fluides caloporteurs ou dans les installations industrielles de chauffage est à l'origine d'une pollution atmosphérique sous les formes gazeuse et particulaire.

*Les processus industriels* : Ils émettent des poussières et des gaz spécifiques à chaque procédé de fabrication et à chaque produit fabriqué.

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

La pollution atmosphérique exerce des effets sur la santé mais aussi sur notre environnement global : actions sur les végétaux, interactions avec les différents domaines de l'environnement, changements climatiques, altération des façades et bâtiments par corrosion et noircissement.

Le plus souvent la pollution chimique altère la fonction respiratoire en engendrant des irritations ou des maladies respiratoires chroniques.

De manière globale, la pollution chimique sensibilise et peut rendre l'appareil respiratoire de sujets fragilisés plus vulnérables à d'autres affections.

### I.17.1.5 LES INDICATEURS DE POLLUTION

#### Les oxydes d'azote :

Le monoxyde et le dioxyde d'azote (respectivement NO et NO<sub>2</sub>) proviennent surtout des combustions émanant des véhicules et des centrales énergétiques. Le monoxyde d'azote se transforme en dioxyde d'azote au contact de l'oxygène de l'air. Les oxydes d'azote font l'objet d'une surveillance attentive dans les centres urbains où leur concentration dans l'air présente une tendance à la hausse compte tenu de l'augmentation forte du parc automobile.

Les oxydes d'azote interviennent dans le processus de formation d'ozone dans la basse atmosphère. Ils contribuent également au phénomène des pluies acides.

#### L'ozone (O<sub>3</sub>) :

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

#### Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)

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

#### Les poussières en suspension (Ps) :

Elles constituent un complexe de substances organiques ou minérales. Elles peuvent être d'origine naturelle (volcans, érosion, pollens,...) ou anthropique (combustion par les véhicules, les industries ou le chauffage, incinération,...). On distingue les particules « fines » ou poussières en suspension provenant des effluents de combustion (diesel) ou de vapeurs industrielles condensées, et les « grosses » particules ou poussières sédimentaires provenant des ré-envols sur les chaussées ou d'autres industriels (stockages des minerais ou de matériaux sous forme particulaire).

Les particules les plus fines peuvent transporter des composés toxiques dans les voies respiratoires inférieures (sulfates, métaux lourds, hydrocarbures,...). Elles accentuent ainsi les effets des polluants naturels (comme les pollens) et chimiques acides, comme le dioxyde de soufre et les oxydes d'azote.

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

L'exposition d'un individu à un polluant se définit comme un contact entre le polluant et un revêtement du sujet tel que la peau – les tissus de l'appareil respiratoire – l'œil ou le tube digestif.

Le niveau d'exposition d'un individu à un polluant est le produit de la concentration en polluant auquel l'individu a été exposé par le temps pendant lequel il a été exposé.

**Les recommandations établies pour chacun des polluants par l'Organisation Mondiale de la Santé ont été reprises par la législation française (décret N°98-360). Elles déterminent des moyennes annuelles – journalières et horaires à ne pas dépasser.**

Les **objectifs de qualité** pris en compte par type de polluant sont ceux fixés par le décret du 6 mai 1998 (qui a depuis fait l'objet de plusieurs modifications).

*Au sens de la loi sur l'air du 30 décembre 1996, on entend par objectifs de qualité « un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé sur la base des connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement, à atteindre dans une période donnée ».*

Deux types de seuils sont définis :

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

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

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 définit les mesures que le Préfet doit prendre lorsque les niveaux de pollution sont dépassés ou risquent de l'être. Ces niveaux ont été revus dans le décret N°2002-213 du 15 février 2002.

Le seuil d'alerte correspond à des concentrations de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement à partir duquel des mesures d'urgence doivent être prises.

Polluants	Valeurs limites	Objectifs de qualité	Seuil de recommandation et d'information	Seuils d'alerte	Niveau critique
<b>Dioxyde d'azote (NO2)</b>	<p><b>En moyenne annuelle</b> : depuis le 01/01/10 : 40 µg/m³.</p> <p><b>En moyenne horaire</b> : depuis le 01/01/10 : 200 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 18 heures par an.</p>	<p><b>En moyenne annuelle</b> : 40 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne horaire</b> : 200 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne horaire</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 400 µg/m³ dépassé sur 3 heures consécutives.</li> <li>▶ 200 µg/m³ si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.</li> </ul>	
<b>Dioxyde de soufre (SO2)</b>	<p><b>En moyenne journalière</b> : 125 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 3 jours par an.</p> <p><b>En moyenne horaire</b> : depuis le 01/01/05 : 350 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 24 heures par an.</p>	<p><b>En moyenne annuelle</b> : 50 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne horaire</b> : 300 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne horaire sur 3 heures consécutives</b> : 500 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne annuelle et hivernale</b> (pour la protection de la végétation) : 20 µg/m³.</p>
<b>Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres (PM10)</b>	<p><b>En moyenne annuelle</b> : depuis le 01/01/05 : 40 µg/m³.</p> <p><b>En moyenne journalière</b> : depuis le 01/01/2005 : 50 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 35 jours par an.</p>	<p><b>En moyenne annuelle</b> : 30 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne journalière</b> : 50 µg/m³.</p>	<p><b>En moyenne journalière</b> : 80 µg/m³.</p>	

## I.17.1.7 DONNEES DEPARTEMENTALES

## Les polluants locaux

Polluants	Effets sur la santé	Principaux émetteurs en Seine-et-Marne	Situation de la Seine-et-Marne vis-à-vis de la réglementation en 2007
<b>Oxydes d'azote (NO, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>)</b>	Altération de la fonction respiratoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % trafic routier</li> <li>• 12 % secteur résidentiel et tertiaire (chaufferies)</li> <li>• 12 % secteur agricole</li> <li>• 10 % industrie manufacturière (raffinerie, centre thermique, production d'engrais)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectifs de qualité : 40 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle</li> <li>• Stations de fond : objectif de qualité respecté</li> <li>• Proximité du trafic : dépassements des objectifs de qualité sur les principaux axes : A6, francilienne, A4, N2, N3, N6, N34</li> </ul>
<b>Monoxyde de carbone (CO)</b>	Perturbe le transport de l'oxygène dans le sang : migraines, vertiges, diminution de la vigilance avec risques de mort à très forte dose	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 58 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois)</li> <li>• 34 % trafic routier</li> </ul>	Pas de dépassements des normes de qualité de l'air à l'échelle de l'Ile-de-France
<b>Particules en suspension (fumées noires, particules fines PM10 et PM2,5)</b>	Les plus petites pénètrent dans les voies respiratoires inférieures : toux, irritation, gêne respiratoire avec des risques allergènes ou cancérigènes pour certaines particules	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 31 % industrie manufacturière (sidérurgie, houillères, production d'engrais, raffinerie, centre thermique, entreprises du plâtre, exploitations de carrières et chantier BTP)</li> <li>• 26 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois)</li> <li>• 22 % secteur agricole</li> <li>• 13 % trafic routier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectifs de qualité : 30 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle</li> <li>• Stations de fond : objectif de qualité respecté</li> <li>• Proximité du trafic : dépassements des objectifs de qualité sur les principaux axes : A6, francilienne, A4, N2, N3, N6, N34</li> </ul>
<b>Dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)</b>	Toux et essouffement. Aggravation de l'asthme et des bronchites chroniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 77 % production d'énergie (raffinerie, centre thermique)</li> <li>• 13 % secteur résidentiel et tertiaire (chaufferies)</li> </ul>	Pas de dépassements des normes de qualité de l'air à l'échelle de l'Ile-de-France
<b>Ozone</b>	Irritations oculaires, toux, sensation de gêne respiratoire, diminution de l'endurance	Polluant secondaire (non directement émis par les activités humaines) qui résulte de réactions chimiques mettant en cause des polluants primaires tels que les oxydes d'azote (NO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> ) ou les composés organiques volatils (COV) notamment sous l'effet du rayonnement solaire.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectifs de qualité : 110 µg/m<sup>3</sup> en moyenne sur 8 heures</li> <li>• Conditions météorologiques de 2007 peu propices à la formation de l'ozone</li> <li>• Nombre de jours de dépassement : 20 jours de dépassement de l'objectif de qualité dans les stations rurales 10 jours de dépassement de l'objectif de qualité dans les stations urbaines/néouriurbaines</li> </ul>
<b>Composés organiques volatils (COV)</b>	Gêne olfactive, gêne respiratoire, effets cancérigènes pour certains comme le benzène	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 % secteur résidentiel et tertiaire (part importante liée au chauffage au bois)</li> <li>• 28 % émissions naturelles</li> <li>• 19 % industrie manufacturière (utilisation de solvants, imprimeries, raffinerie, entrepôts pétroliers, industries chimiques)</li> <li>• 12 % trafic routier</li> </ul>	
<b>Métaux (Plomb, Mercure, Cadmium, Cuivre, etc)</b>	Affection des fonctions rénales, hépatiques, respiratoires. Altération du système nerveux avec troubles du développement cérébral des enfants	Traitement des déchets, Industrie	Normes respectées, même à proximité des zones industrielles étudiées

## Les gaz à effet de serre

Polluants	Principaux émetteurs en Seine-et-Marne
<b>Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 26 % secteur résidentiel et tertiaire</li><li>• 24 % trafic routier</li><li>• 15 % secteur agricole</li><li>• 13 % traitement des déchets</li><li>• 11 % production d'énergie</li></ul>
<b>Méthane (CH<sub>4</sub>)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 82 % traitement des déchets (décharges de déchets solides)</li></ul>
<b>Protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 58 % secteur agricole</li><li>• 39 % industrie manufacturière (production d'engrais, raffinerie)</li></ul>

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

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

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

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

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

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



Carte des sites potentiellement pollués BASIAS

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
<a href="#">IDF7700245</a>	MACE (Transports)	Société de Transport	14 avenue Américains (des)	VARREDES	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
<a href="#">IDF7700402</a>	Trudon (Garage)	Garage - Station-service	17 avenue Américains (des)	VARREDES	G47.30Z	En activité	Centroïde
<a href="#">IDF7701278</a>	Lopèze (Albert)	Polissage au tonneau et d'emballage	Chemin Cardennes (des)	VARREDES	C25.6IZ	Ne sait pas	Centroïde
<a href="#">IDF7701456</a>	Roger (Société Anonyme des Produits Auger) (SAPAR)	Fabrique de charcuterie	14 rue Duchesne (Moreau)	VARREDES	V89.03Z C20.16Z V89.01Z	Activité terminée	Centroïde
<a href="#">IDF7702345</a>	TRAMEAU (Guy)	Traitement et revêtement des métaux	Chemin Cardennes (des)	VARREDES	C25.6IZ	Ne sait pas	Centroïde
<a href="#">IDF7702348</a>	PETIT (Garage Henri)	Garage	9 rue Eglise (de l')	VARREDES	G45.21A	En activité	Centroïde
<a href="#">IDF7702772</a>	Hourdry (François)	Garage - Station-service Esso	53 rue Clairret (Victor)	VARREDES	G47.30Z G45.21A G45.21B	En activité	Centroïde
<a href="#">IDF7703524</a>	Mécanique de Varredes (Société)	Travail des métaux	1 avenue Guy (Denis)	VARREDES	C25	Activité terminée	Centroïde
<a href="#">IDF7706383</a>	BONNET (Bernard)	Polissage des métaux	1 route Germingny (de)	VARREDES	C25.6IZ	Activité terminée	Centroïde
<a href="#">IDF7707510</a>	Février (Garage), Ex. Garage MARTINEZ, Ex. Lefevre (Ets), Ex. Weimann et Spingler (Ets)	Garage - Station-service	42 rue Clairret (Victor)	VARREDES	C25.6IZ G47.30Z G47.30Z G47.30Z C25.22Z G45.21B G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
<a href="#">IDF7709231</a>	Docks rémois (Les) (SA)	Station-service		VARREDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
<a href="#">IDF7709235</a>	Jouhaud (Ets)	Atelier de métaux	rue Eglise (de l')	VARREDES	C25.6IZ	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
<a href="#">IDF7709236</a>	Ribeaux (Ets)	Station-service	Route nationale Paris-Soissons	VARREDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
<a href="#">IDF7709237</a>	Philibien (Ets)	Station-service	Route nationale N° 36	VARREDES	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
<a href="#">IDF7709238</a>	Mace (Ets)	Station-service	Route nationale N° 36	VARREDES	G47.30Z G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Liste des sites potentiellement pollués BASIAS



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

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

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

## C.II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN

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

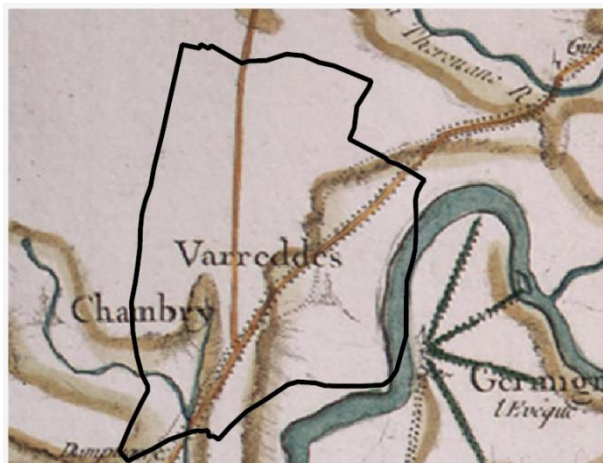
C'est en 1112 qu'apparaît pour la première forme écrite du village : VAREDEÆ.

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

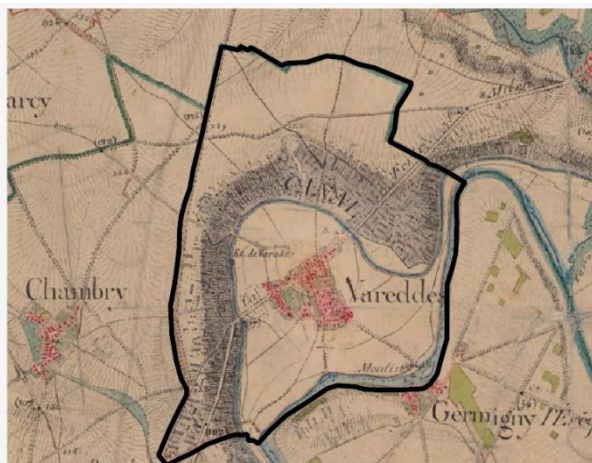
En 1789, VARREDES fait partie de l'élection et de la généralité de PARIS tout en suivant la coutume de MEAUX. L'église paroissiale sous l'invocation de St ARNOUL appartient au diocèse de MEAUX.

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

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



Carte de Cassini : 18ème siècle



Carte Etat Major : 1820-1866

Sur  
la

carte d'ETAT-MAJOR du XIX<sup>ème</sup> siècle, le centre bourg de VARREDES apparait clairement au sein de la boucle du canal de l'OURCQ.

En 1900, le village accueille un bureau de poste avec télégramme, qui dépend de la perception de PENCHARD. La population de VARREDES diminue à 918 habitants pour 288 électeurs.

Il n'y a pas de ferme dans le village, car c'est un territoire de petite culture qui compte 12 000 parcelles. Chaque cultivateur possède, un, deux ou trois chevaux.

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

L'église SAINT VINCENT ET SAINT ARNOULT a subi de nombreuses destructions et démolitions successives, essuyant les assauts de l'histoire. Aujourd'hui, seuls deux piliers subsistent de l'époque romane.

Les trois nefs mènent à un chœur pentagonal datant de la Renaissance, de même que la première travée. Les piliers supportant le clocher bordent la nef centrale. Le clocher, contreforté à chaque angle, est ouvert par d'étroites baies couplées.

Un fronton triangulaire surmonte la travée centrale de la façade, délimitée par des contreforts.



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

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

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

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

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

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



Le

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



modérément large (de 10 à 25 m environ).

Le village de VARREDES est composé de formes urbaines anciennes et d'extensions urbaines qui se sont développées au cours des années, au coup par coup, le long des voies existantes et sous la forme d'opérations d'ensemble.



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

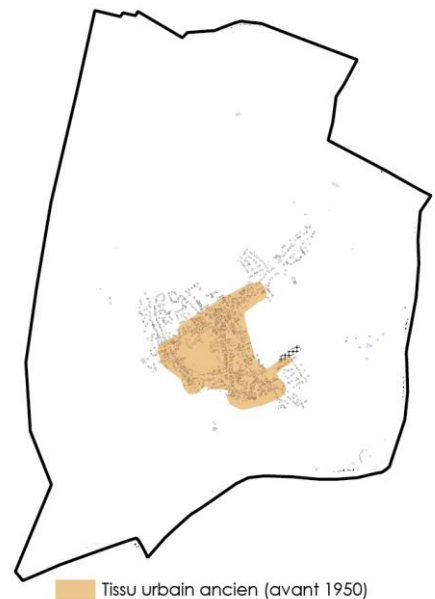
### II.2.1.2 LE NOYAU URBAIN ANCIEN

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



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

Les toitures ont des pentes variables



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

### Habitat sous la forme de maisons de ville



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

**Passage sous porche**



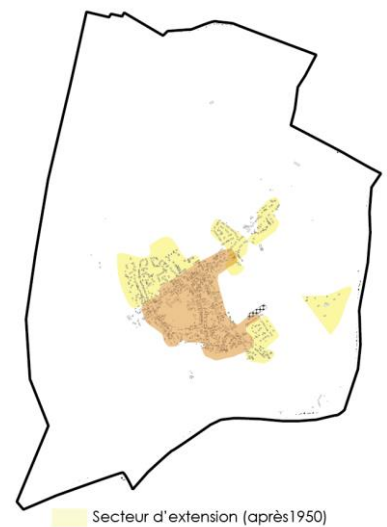
**II.2.1.3 LES SECTEURS D'EXTENSIONS DU TISSU URBAIN**

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

Ces secteurs d'extensions ont permis l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.

Les constructions nouvelles sont majoritairement implantées en retrait des voies et des limites séparatives latérales. Elles ont une hauteur inférieure à celles du centre ancien avec un rez-de-chaussée et des combles aménageables, éclairés par des châssis de toits et des lucarnes.

Les toitures ont des pentes variables entre 35 et 45°, recouvertes de tuiles plates de pays ou de tuiles mécaniques de teinte ocre brun.



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

Afin de rétablir son déficit en logements sociaux, de nombreuses opérations d'habitat collectif social, ont vues le jour, en densification du tissu urbain, rue Victor CLAIRET, rue d'ORSOY et rue Moreau DUCHESNE.

Ces constructions nouvelles marquent le paysage urbain avec une architecture innovante en toiture terrasse ou en ossature bois avec une isolation au chanvre, par exemple.

#### Habitat sous la forme de collectifs



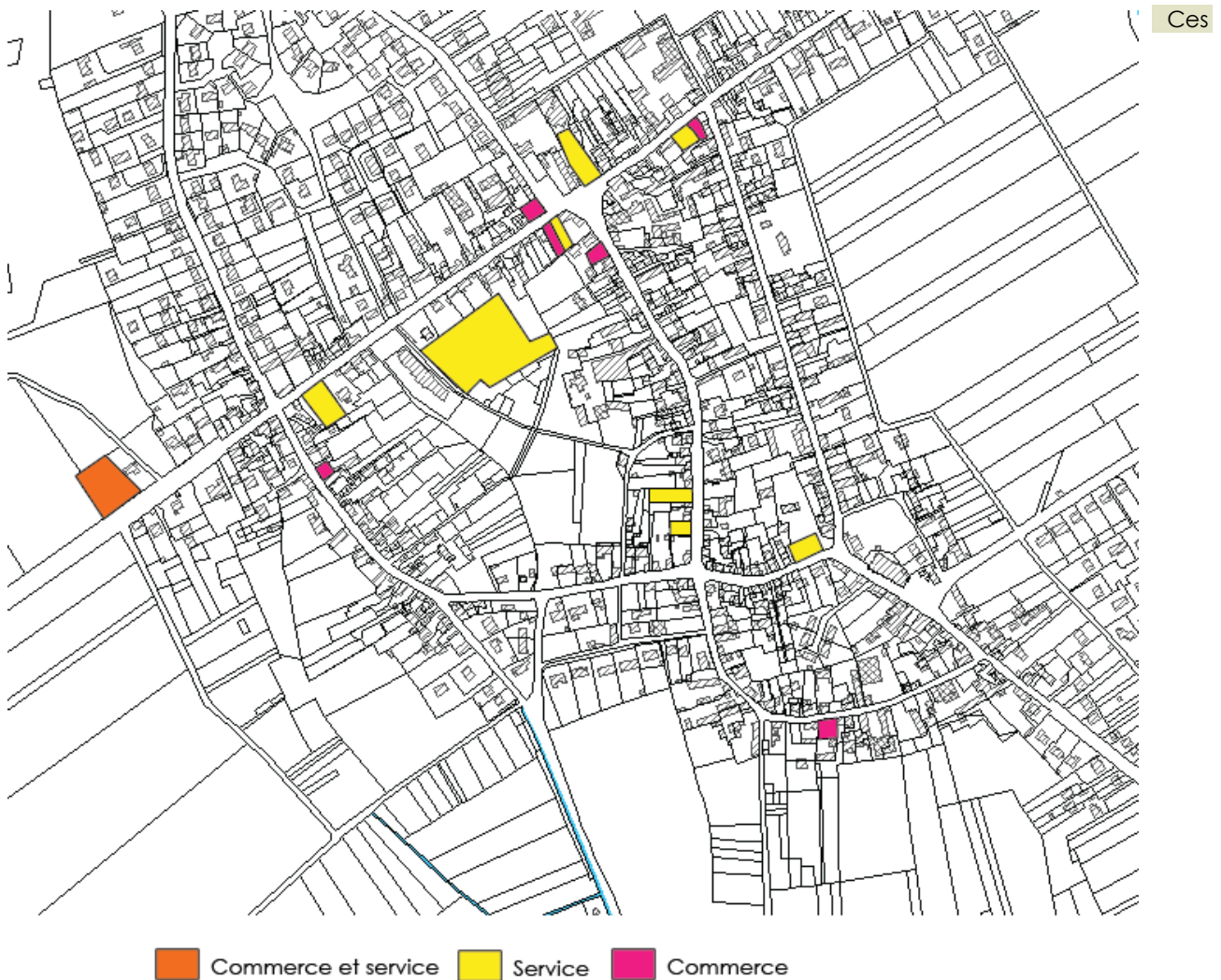
#### II.2.1.4 LES ACTIVITES

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

#### II.2.1.5 LES ACTIVITES DE COMMERCE, TRANSPORTS ET DE SERVICES

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

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



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

### II.2.1.6 UNE FRICHE INDUSTRIELLE

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

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

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

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

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

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

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



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

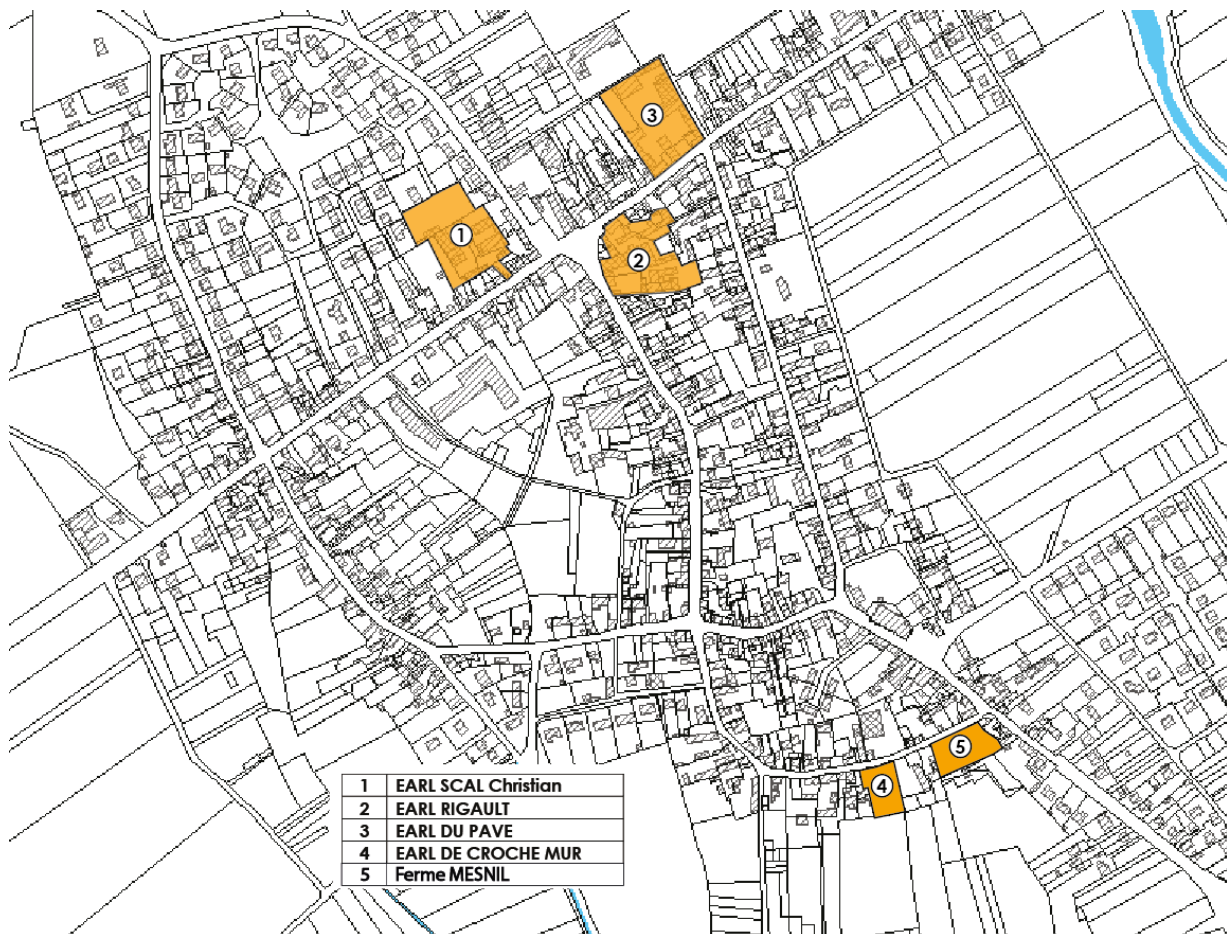
### II.2.1.8 LES ACTIVITES AGRICOLES

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



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





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

#### II.3.1.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

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

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

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

La RD121 constitue une voie de desserte intercommunale qui permet de relier le centre du village à l'Est, vers CONGIS-SUR-THEROUANNE.

La RD121A relie la RD405 à la RD97.

La RD 146 relie dans le bourg la RD 97 à la RD 405 puis elle rejoint Etrepilly au Nord.

Le reste du territoire est irrigué par des voies communales de dessertes locales.

(Illustration : « Structure routière»)

#### II.3.1.2 LES STATIONNEMENTS

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

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

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



Salle polyvalente rue de l'Ourcq



Rue Victor Clairet-ruelle du Coteret



Rue Moreau Duchesne



Parking de la mairie

Le stationnement longitudinal est également possible le long de toutes les autres rues, dans le respect des accès des propriétés privées.

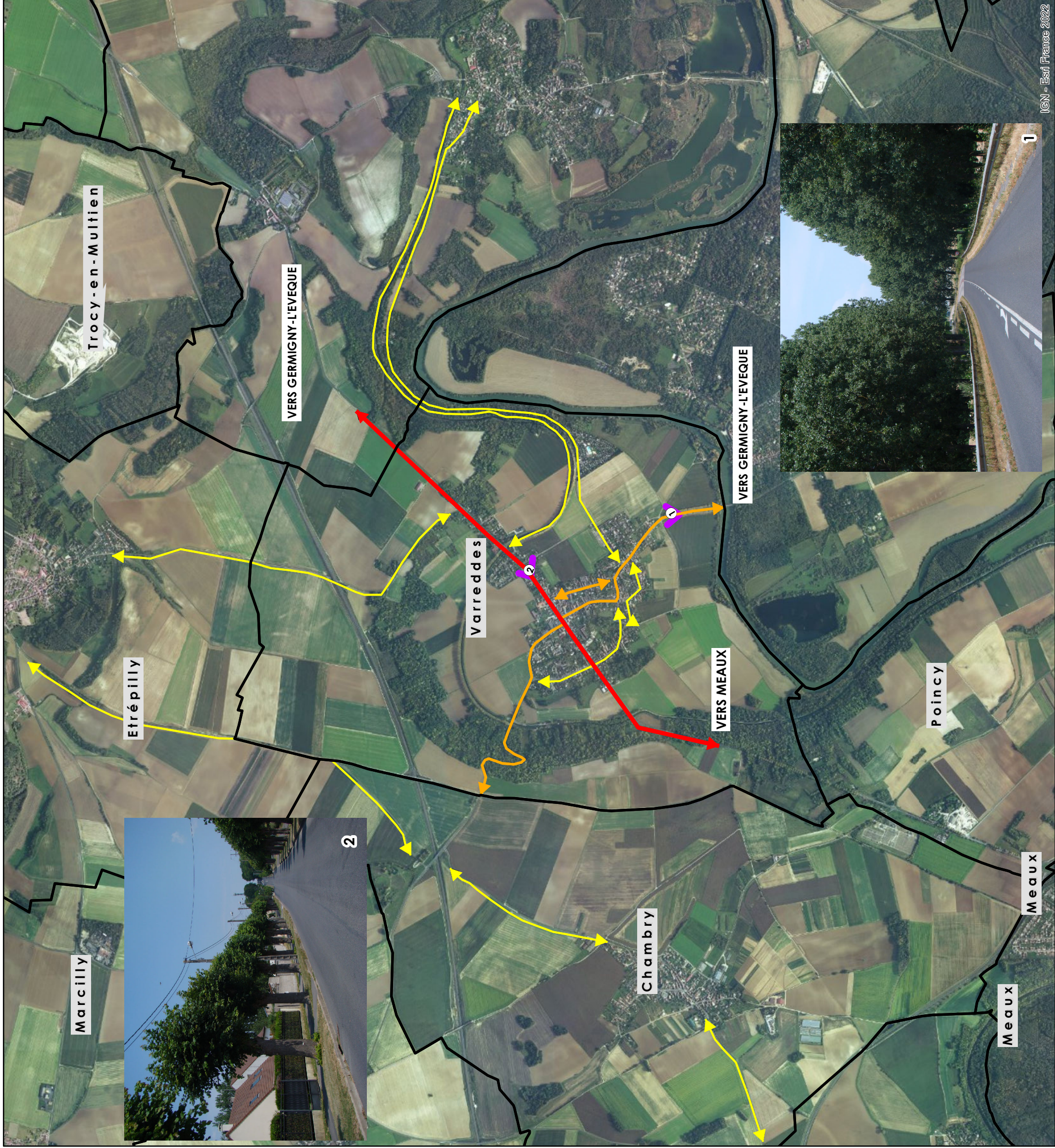
Afin de limiter l'« ancrage » des véhicules sur des trop longues durées, la création d'un règlement de type « zone bleue » est en cours de réflexion sur le parking de la mairie et de la ruelle du COTERET.





Le centre bourg de VARREDES dispose d'un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de la population, des activités et des équipements.

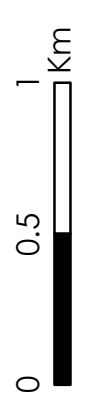
La commune compte un déficit de place de stationnement électrique mais envisage d'en créer dans les prochaines années.

# STRUCTURE ROUTIERE

1/25 000



-  Limite de commune
-  Axe structurant départementale (RD 405)
-  Voie de desserte intercommunale (RD 97)
-  Voie de desserte locale (voies départementales)



### II.3.1.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

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

Ces gares sont situées sur le tracé de la ligne P du Transilien, pour une desserte vers PARIS Est et CHATEAU THIERRY OU LA FERTE MILON.

La gare TGV la plus proche est localisée à CHESSY MARNE LA VALLEE (25 km).

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

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

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

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



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

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

### II.3.1.4 LES CIRCULATIONS DOUCES

Sur le territoire de VARREDES la circulation des cycles s'organise sur la voie, en partage avec les autres véhicules. Afin d'inciter les déplacements en cycles, la commune met à disposition 8 emplacements de stationnement pour vélo aux abords de la mairie et de la salle polyvalente.

Dans le centre bourg et plus particulièrement aux abords des équipements, les circulations piétonnes sont sécurisées par des passages piétonniers, des trottoirs aménagés et des marquages au sol, qui indiquent le partage de l'espace public avec les piétons.

Du mobilier urbain et de la signalétique adaptés permettent de faciliter les déplacements piétonniers au sein du centre bourg, malgré la présence des Routes Départementales (RD405 et RD97) qui traversent le centre bourg, et sécuriser les abords des écoles.



Passage piétonnier RD 405



Cheminement piétonnier sécurisé

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



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

### II.3.1.5 LES CHEMINS

Le territoire de VARREDES comporte de nombreux chemins :

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

(Illustration : « Typologie des chemins »)

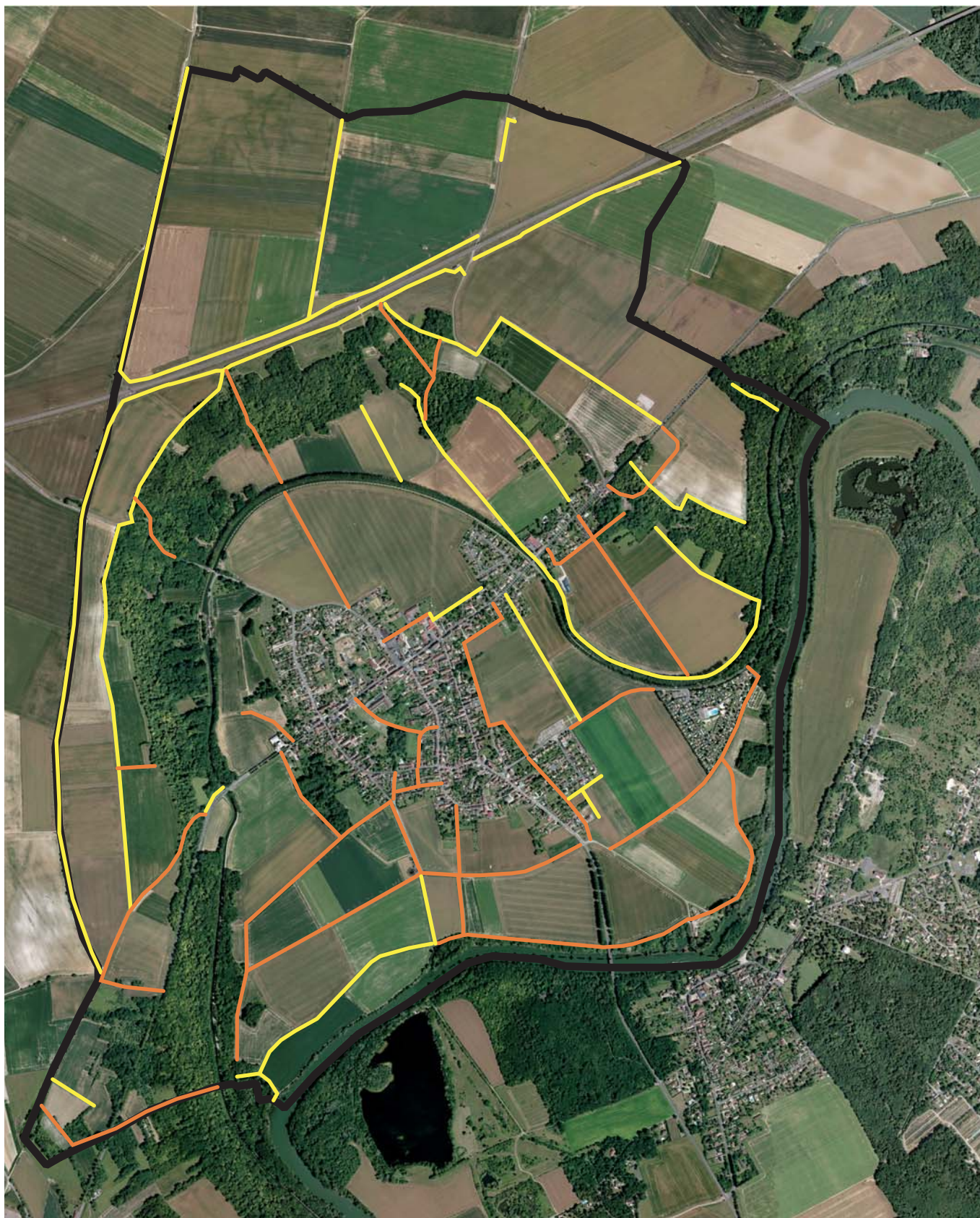
Les projets de densification et d'extension du territoire devront prendre en compte la présence de ces chemins afin de préserver les usages ou de proposer une alternative éventuelle à leur atteinte.

### II.3.1.6 LES CHEMINS DU PDIPR





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

# TYPOLOGIE DES CHEMINS



Source : IGN 2013

-  Chemin rural
-  Chemin d'exploitation





## C.II.4.LES EQUIPEMENTS

### II.4.1.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

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

#### D'équipement administratif et technique :

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



Mairie



Ateliers municipaux



Poste

#### D'équipement Scolaire :

Le territoire de VARREDES dispose d'une :

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

(données communales 2018)



Ecole Primaire



Ecole Maternelle



Cantine

#### D'équipements de sports et de loisirs :

Le territoire de VARREDES dispose :

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



Salle polyvalente



Bibliothèque



Terrain de foot



Aire de jeux pour enfants



Terrain multi sport

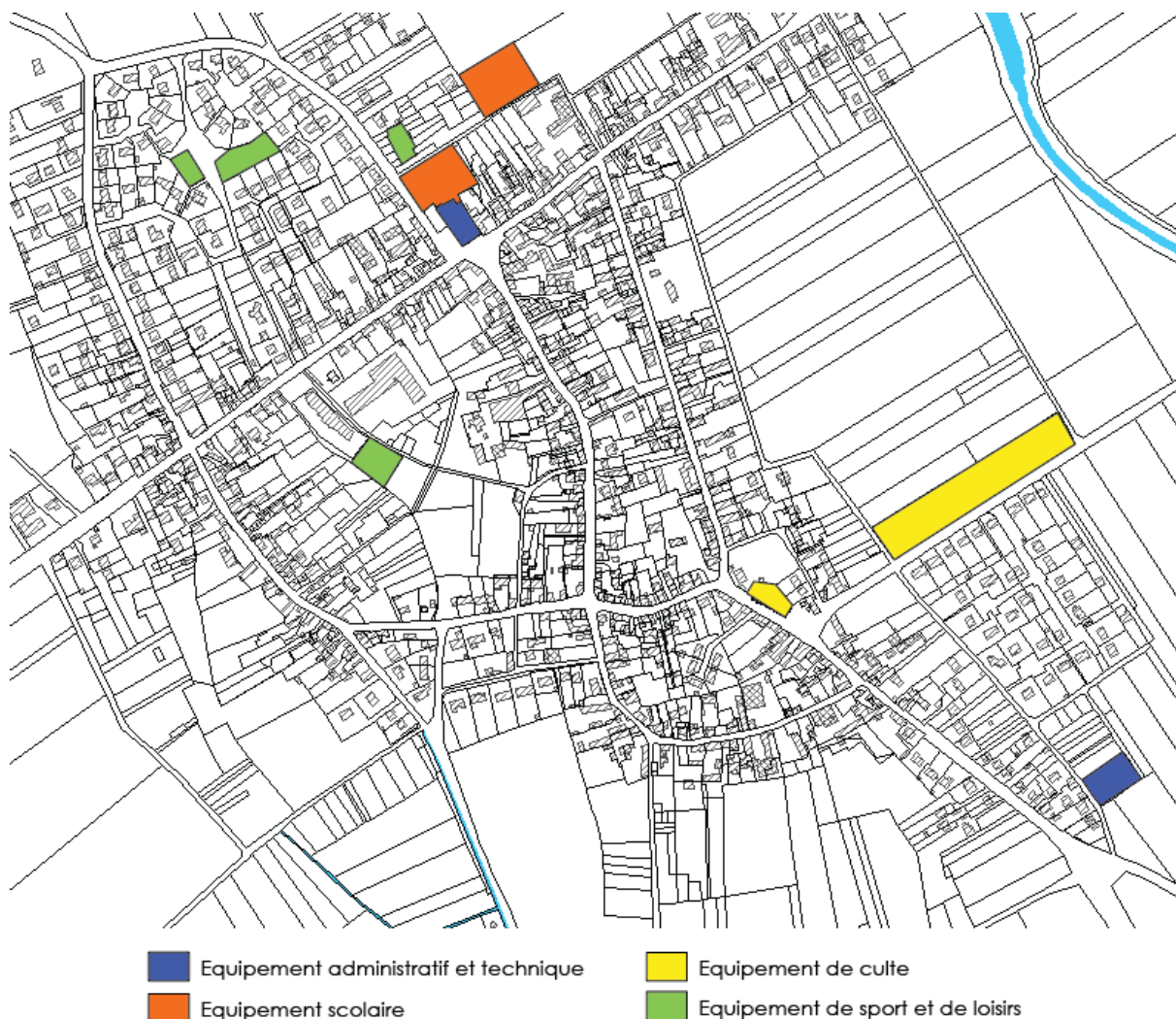
#### D'équipements de culte :

Le territoire de VARREDES dispose :

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

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





#### II.4.1.2 LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

##### La gestion des eaux

##### Les compétences

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

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

##### Assainissement collectif :

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

##### Assainissement non collectif :

- Compétence du SIAEVG.

##### L'eau potable

Le territoire de Varreddes est alimenté en eau potable par de l'eau souterraine issue des nappes alluviales de la Marne, depuis un captage situé au Sud-Est du village au lieu-dit « Le Bac »

Le stockage de l'eau ainsi captée est assuré dans un réservoir semi-enterré localisé en limite Nord-Est sur le coteau de la vallée.

La desserte en eau est acheminée par une canalisation principale (Ø125) et des réseaux secondaires qui assurent la desserte de l'ensemble du tissu urbain.

### Les eaux usées

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

### Les eaux pluviales

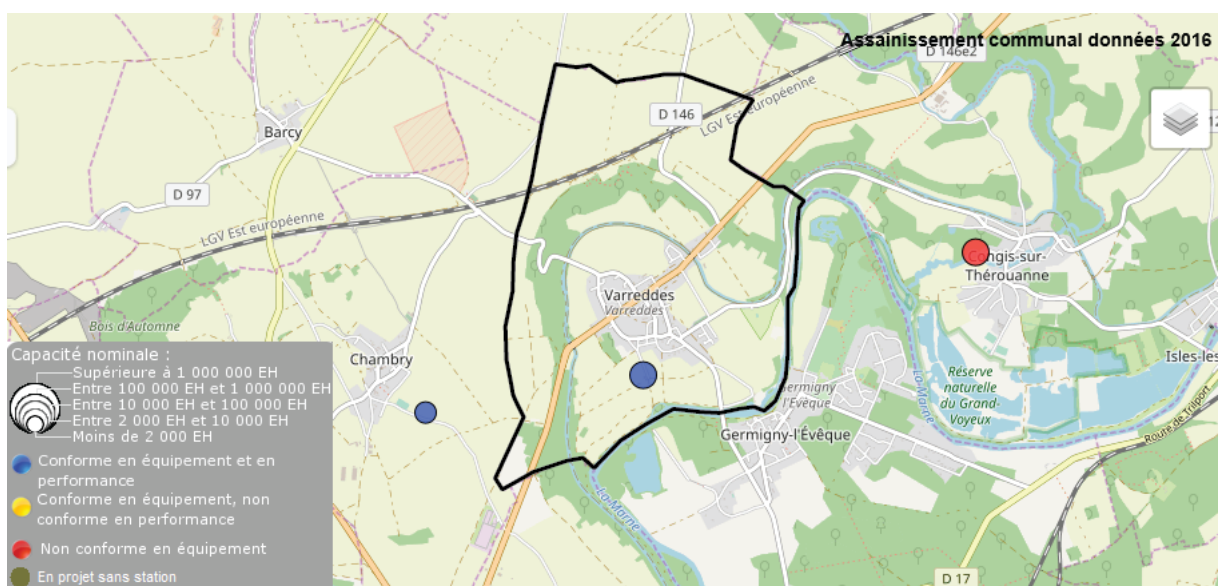
Le zonage d'assainissement pluvial (réalisé en 2017) préconisé pour l'ensemble des zones urbaines pour les bâtiments à créer de prévoir, si le terrain est apte, d'infiltrer les eaux pluviales de toiture sur la parcelle.

Il est également préconisé pour toutes les zones urbanisables d'imposer, en cas de rejet vers le milieu superficiel ou un réseau existant, la mise en place de dispositifs de rétention-restitution (bassins de retenues, noues, chaussées à structure réservoir...) afin de permettre le rejet d'un débit de fuite limité. Le débit de fuite sera limité à 1 l/s/ha. La mise en place de dispositifs de rétention-restitution doit être envisagée à l'échelle d'une zone ou d'un groupe de parcelles pour avoir une efficacité optimale.

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

## II.4.1.3 LA STATION D'EPURATION

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



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

Cette installation, d'une capacité de 4 300 Equivalent Habitant, traite les effluents des deux communes. Dimensionnée pour un débit de référence de 1 500 m<sup>3</sup>/j, elle atteint un coefficient de remplissage d'environ 65 % en pollution.

La charge maximale d'entrée est de 2 775 Equivalent Habitant en 2020.

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

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

#### II.4.1.4 LA GESTION DES DECHETS

##### A l'échelle de l'intercommunalité

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

##### A l'échelle de la commune de VARREDES

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

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

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

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

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



#### II.4.1.5 LES EQUIPEMENTS PRIVES

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

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

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



#### II.4.1.6 LE RESEAU NUMERIQUE

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

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

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

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

**Le territoire urbain de VARREDES se caractérise par :**

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

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

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

I.1.1.1 LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

Liste des servitudes d'utilité publique

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77493 VARREDES	CONSERVATION DES EAUX TERAINS RIVERAINS COURS D'EAU	articles L.211-1 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R.152-29 à R.152-36 du code rural	A4	Libre passage sur les berges de la Thérrouanne et ses affluents	Arrêté préfectoral 74 DDA HY 422 du 24 septembre 1974	Direction départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 58 71 71
77493 VARREDES	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Inscrit à l'inventaire des MH - Eglise saint Vincent et saint Arnould	Arrêté du 22 août 1949	Service territorial de l'architecture et du Patrimoine	181 rue de Bourgogne - 45000 ORLÈANS 01 38 66 24 10
77493 VARREDES	DÉFENSE CONTRE INONDATIONS ZONES SOUSCRIBIBLES	Article 48 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure abrogé par l'article 46 de la loi 92-3 du 3/1/1992 et par l'article 20 de la loi 95-101 du 2/2/1995	EL2	Plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne	Décret du 13 juillet 1994 - Abrogé par Arrêtés préfectoraux n° DAE TURE 96 134 du 06 janvier 1997 et 09 SEP8 DDEA 605 du 27 novembre 2009	Direction départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 58 71 71
77493 VARREDES	SERVITUDES DE MALAGE ET MARCHÉRIE	Articles L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	EL3	River de la Marne	Sans objet	VNF - Direction Territoriale de la Seine (DTR5)	2 Quai Grenelle - 75732 PARIS cedex 15 01 40 58 29 99
77493 VARREDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 121 - Traversée de Varredes	Délibération du 23 avril 1879	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des saint Péters - 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77493 VARREDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 405 - Traversée de Varredes	Délibération du 14 juin 1842	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des saint Péters - 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77493 VARREDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 97 - Traversée de Varredes	Délibération du 28 décembre 1877	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des saint Péters - 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77493 VARREDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Ruelle du COTTELET - DE_2015_14	Délibération du 1er avril 2015	Commune de Varredes	53 Bis rue Victor Clavier - 77910 VARREDES 01 64 33 18 42
77493 VARREDES	GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I3	Canalisation : Ø 600 - PMS Ø 7,7 bar - Arrière de l'Ourcq	Arrêté préfectoral 16 DCSE SERV 140 du 28 juin 2016	Société ORTGAZ	6 rue Raoul Nordling - 92270 Bois Colombes
77493 VARREDES	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 2 X 63 kV - Chambry - LDY-sur-Ourcq II	Arrêté préfectoral du 05 août 1996	Réseau de Transport d'Électricité - TENE - DET - EST - section relations	66 avenue Anatole France - 94281 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77493 VARREDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Lisbon Henriette Tronçon : Crégy les Meaux - Colombis en Valois - passif.	Décret du 25 novembre 1991 - Abrogé par décret du 03 février 2000	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLEJUIF cedex 01 49 87 81 09
77493 VARREDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Centre de Meaux Chambry	Décret du 02 Octobre 1947	Ministère de la défense - armée de l'air	BP 119 - 00481 ABUEVES
77493 VARREDES	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Lisbon Henriette : Crégy les Meaux - LDY sur Ourcq	Décret du 03 février 1984 - Abrogé par décret du 14 septembre 2000	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLEJUIF cedex 01 49 87 81 09
77493 VARREDES	RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 141 - 02	Arrêté préfectoral du 08 novembre 1972	France Telecom - Orange - Unité Pilotage - Réseau Ile de France	21 rue Navarin - 75009 PARIS
77493 VARREDES	RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 141 - 1R	Conventions amiables	France Telecom - Orange - Unité Pilotage - Réseau Ile de France	21 rue Navarin - 75009 PARIS
77493 VARREDES	HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTERET GENERAL, GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ - PRODUIT CHIMIQUE	voir du code de l'environnement, code de l'énergie, code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation	SUP-1	Canalisations : Ø 600, Ø 100 et installation amaine	Arrêté préfectoral DCSE SERV 140	Société ORTGAZ	6 rue Raoul Nordling - 92270 Bois Colombes
77493 VARREDES	VOIES FERREES	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-4, L.114-1 à	T1	TOV-ES - Paris - Strasbourg	Sans objet	SNCF - Direction Immobilière Ile-de-France - Pôle	10 rue Camille Moké (CS 20012)- 92112 La Plaine saint Denis
77493 VARREDES	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n°146	23 août 1887	Conseil départemental de Seine et Marne	12 rue des Saint Denis - 77900 MELUN 01 64 14 77 77



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

(Illustration : « Plan des SUP»)

**Précision suite changement des adresses:**

**GRT GAZ :**

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

**RTE :**

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

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

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

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

**SNCF :**

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

### I.1.1.2 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES AC1

#### Classement au titre des monuments historiques:

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

#### Inscription au titre des monuments historiques:

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

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

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

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



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

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

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

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

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones:

Zone A : zone de grand écoulement des crues

Zone B : zone d'expansion des crues

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

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

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

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elle ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

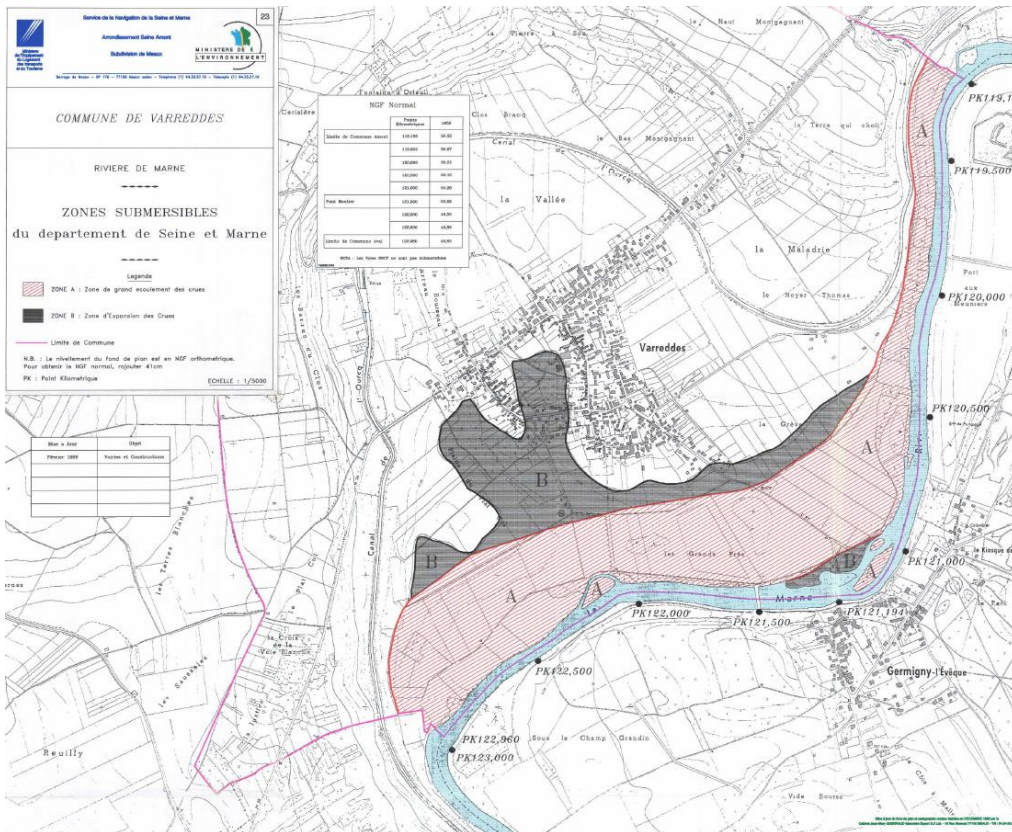
#### Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence

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

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

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

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



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes

### I.1.1.4 ALIGNEMENTS DES VOIES PUBLIQUES EL7

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

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



*Servitudes EL7 alignement des voies publiques*

### I.1.1.5 LIGNES ELECTRIQUES I4

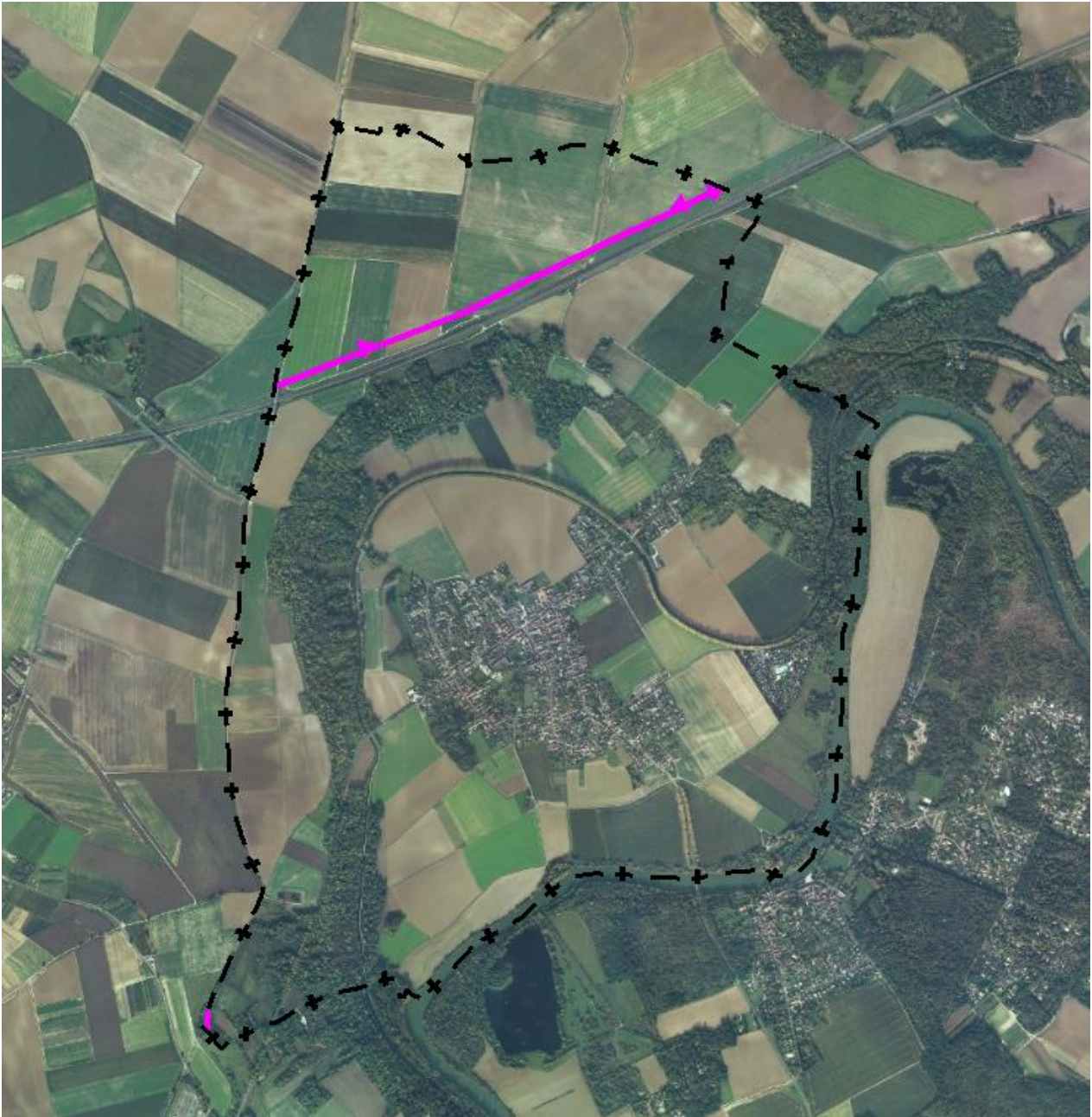
Les servitudes prévues aux alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 12 concernant toutes les distributions d'énergie électrique :

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

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

Le territoire de VARREDES est traversé par une ligne électrique :

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



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

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

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

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

Dans cette bande, la servitude :

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

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



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

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

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

#### Il convient de distinguer deux régimes :

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

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

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

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

#### La servitude a pour conséquence :

- l'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;
- l'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;
- l'interdiction, dans la zone primaire de dégagement
  - d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
  - d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- l'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.





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

### I.1.1.8 VOIES FERREES T1

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

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

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



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

#### EFFETS DE LA SERVITUDE

##### A - Prérogatives de la puissance publique

Droit pour l'État d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif.

Droit pour l'État d'établir des conduites ou supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou clôtures.

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

##### B - Limitation au droit d'utiliser le sol

##### 1° Obligations passives

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

##### 2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le Directeur de l'Unité Pilotage Réseau Nord-Est un mois avant le début des travaux (article L.49 du Code des Postes et Télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.



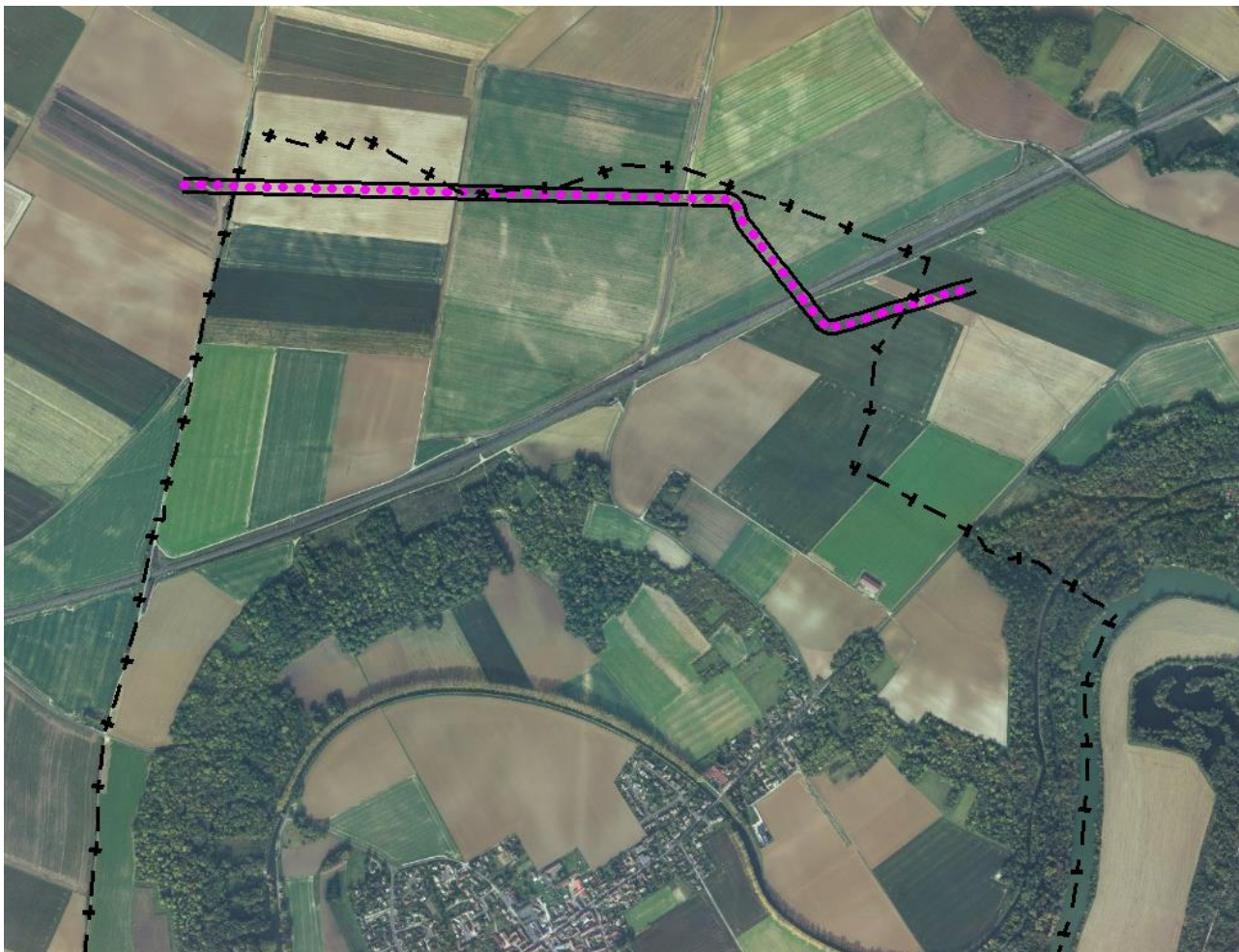
Servitudes PT3

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

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

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

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



Servitudes de transport de gaz I3

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

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

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

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

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

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

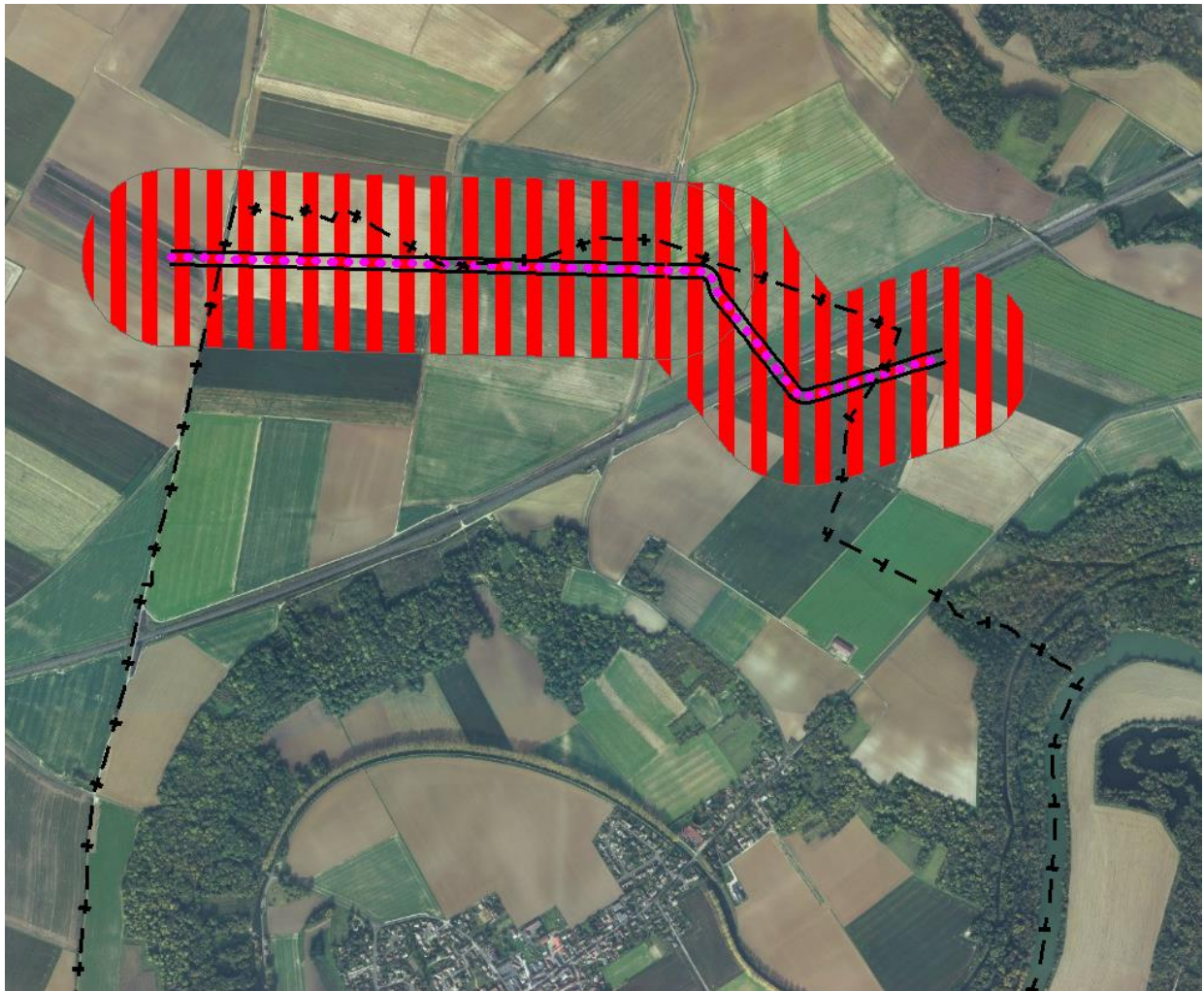
- dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du code de l'environnement, l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;
- dans les zones d'effets létaux significatifs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

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

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

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

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



*Servitudes de protection du transport de gaz 11*

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

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

- a) les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau. Sont considérées, comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.
- b) à l'intérieur des agglomérations, ces hauteurs sont portées à 100 m.

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



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

## D.1.2. LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

### I.2.1.1 LA LISTE DES CONTRAINTES

Le territoire de VARREDES est impacté par les contraintes suivantes :

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

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

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

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

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



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



### I.2.1.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

### I.2.1.4 LE PAPI

La commune de Varreddes bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens.

Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

L'EPTB Seine Grands Lacs et ses quatre départements membres, la ville de Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont depuis 2013 les maîtres d'ouvrages du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne franciliennes. Il comportait, sur la période 2014-2016, 68 actions labellisées pour un montant total de 33 404 500 euros HT (valeur 2013). Celui-ci a été labellisé par la Commission Mixte Inondation (CMI) le 19 décembre 2013 pour une durée de 6 ans (2013-2019) avec une révision prévue à mi-parcours, en 2016.

Les actions labellisées au sein de ce programme sont structurées autour des 7 axes obligatoires définis dans le cahier des charges national des PAPI, qui se déclinent de la façon suivante :

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

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

Pour améliorer la résilience des bâtiments et plus largement des territoires, il est impératif d'intégrer le risque inondation dès la conception des projets d'aménagement et de rénovation urbaine.

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

### I.2.1.5 LA LISTE DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones:

Zone A : zone de grand écoulement des crues

Zone B : zone d'expansion des crues

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

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

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

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elle ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

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

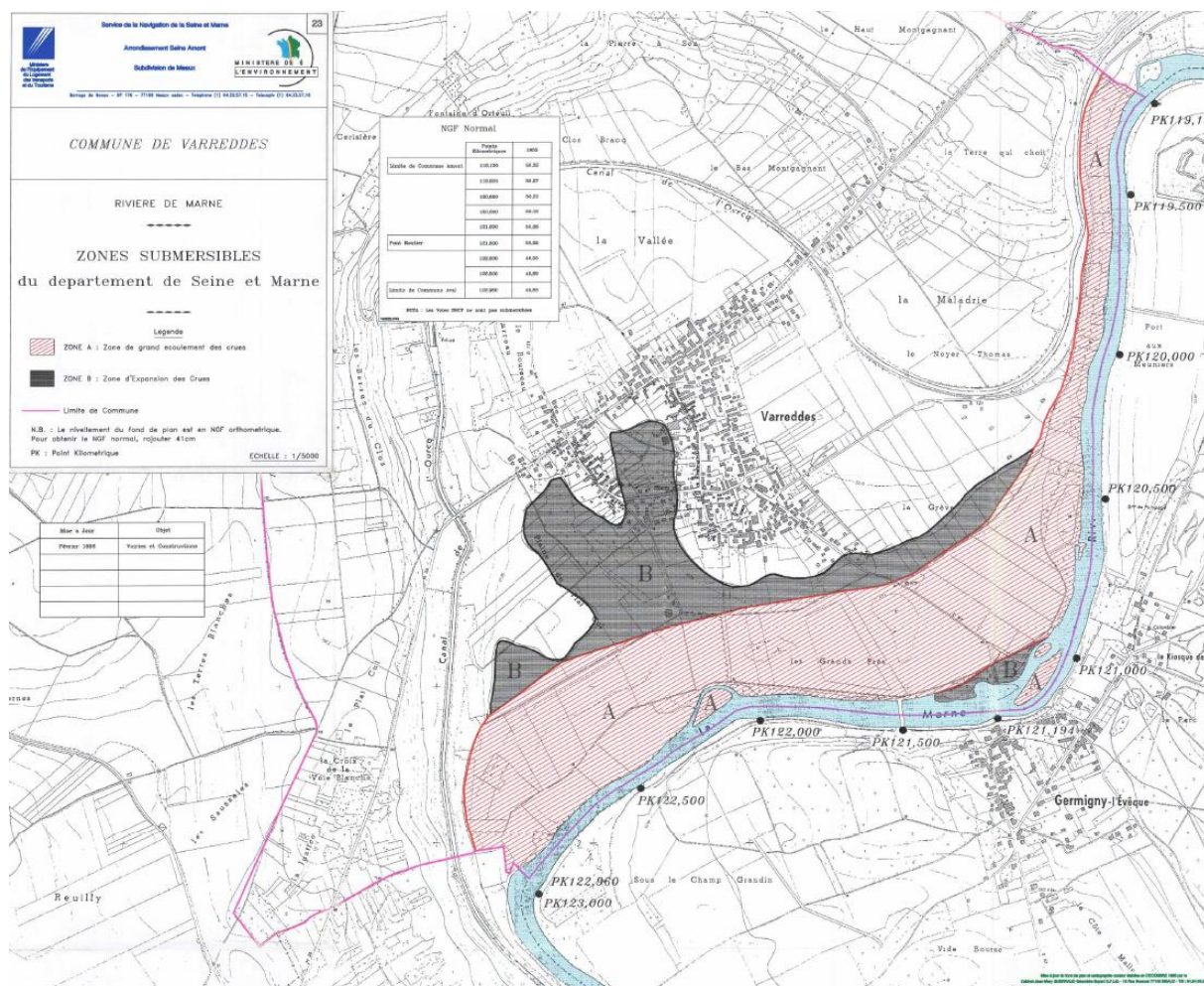
Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence

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

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

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

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



PSS de la Marne sur la commune de Varreddes

### 1.2.1.7 LES RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

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

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

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

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

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

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

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

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

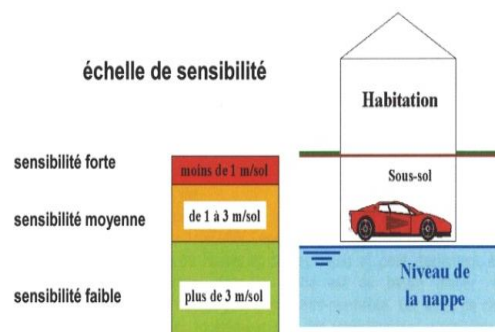
#### Conséquences à redouter

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

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

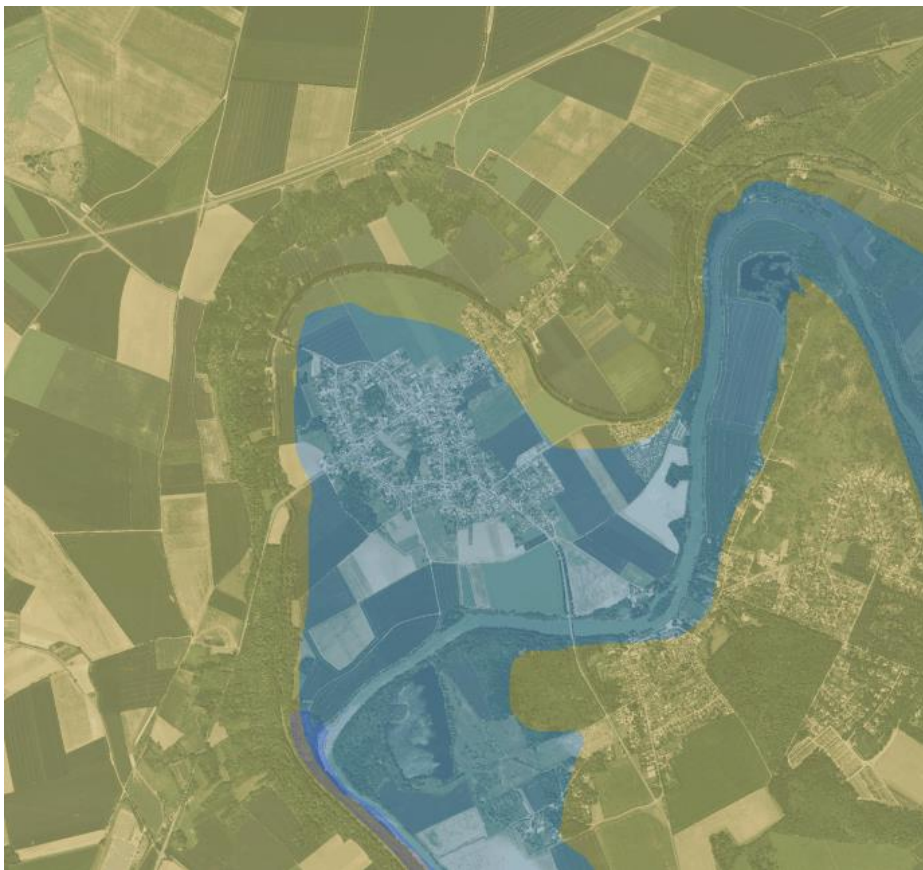
La sensibilité est approchée sous forme de classes de valeur :

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



entités

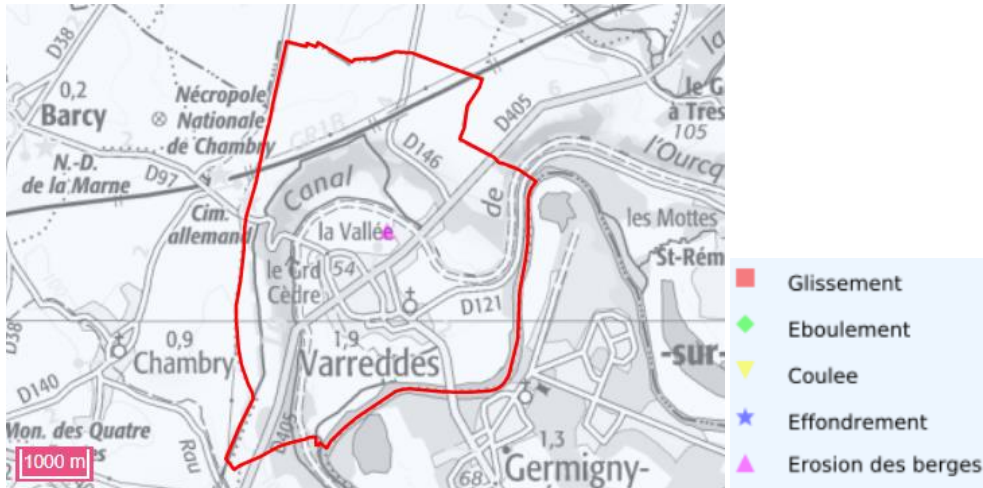
La carte ci-dessous nous montre la répartition des hydrogéologiques affleurantes de remontée de nappes sur la commune de Varredes.



### 1.2.1.8 LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

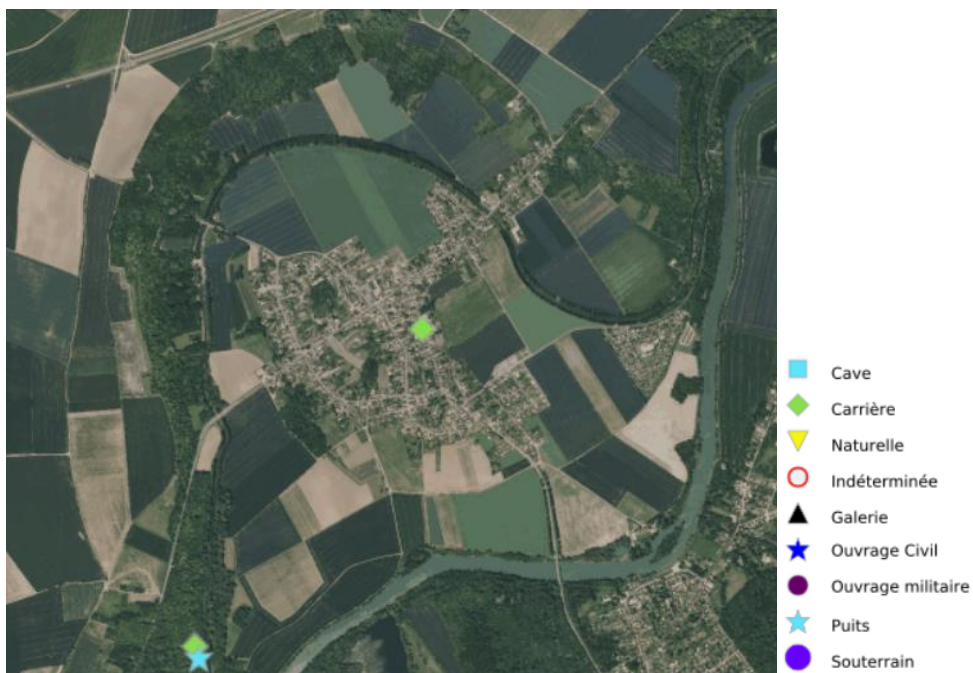
Une seule catastrophe naturelle concernant les mouvements de terrain sur le territoire de VARREDDES, il s'agit d'une érosion des berges.



### 1.2.1.9 LES RISQUES AUX CAVITES SOUTERRAINES

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

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



### I.2.1.10 LES RISQUES LIÉS AUX SEISMES

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

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

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



### I.2.1.11 LES RISQUES LIÉS A L'EXPOSITION DU RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

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



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

### I.2.1.12 LES RISQUES LIÉS AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

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

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

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

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



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

### I.2.1.13 LES RISQUES LIÉS À LA POLLUTION DES SOLS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

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

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

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





**1.2.1.14 LES RISQUES LIES AUX INSTALLATIONS INDUSTRIELLES**

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

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



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

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
<a href="#">SAPAR (ex AUGÉ ex SANTUNIONE)</a>	77910	VARREDDES	Inconnu	Non Seveso

**1.2.1.15 LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE MATIERES DANGEREUSES**

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



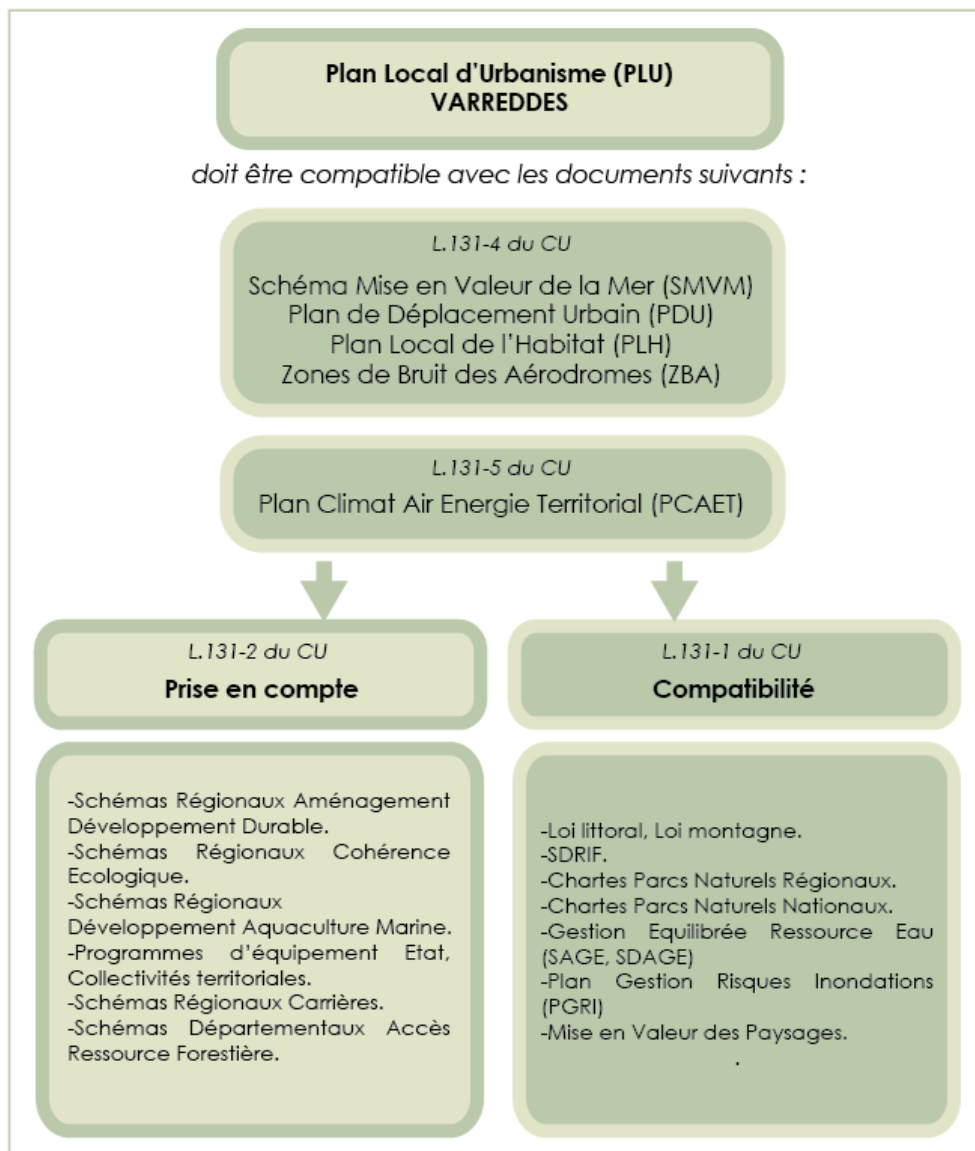
## **E. QUATRIEME PARTIE : LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT AU PLU**

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

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

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

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



## E.I. LE SDRIF2030 ET SES OBJECTIFS

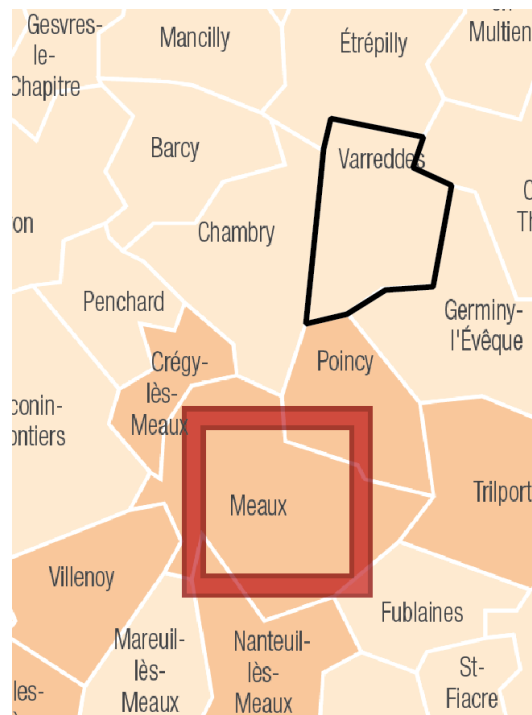
Le territoire de VARREDES est couvert par le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE approuvé le 27/12/2013, qui est le document supra communal de référence avec lequel le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible, à l'horizon 2030. La commune de Varreddes est classée en « village, bourg et hameau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

### E.I.1.LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF

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

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

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



3

### E.I.2.POLARISER ET EQUILIBRER

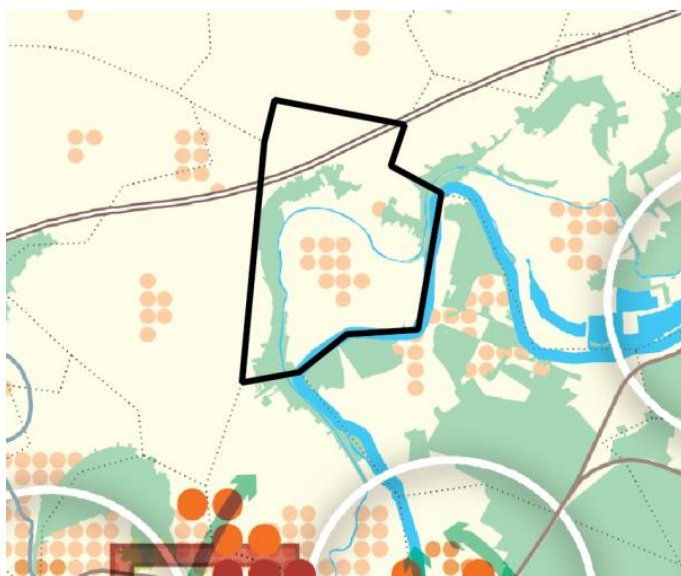
La commune de Varreddes est située dans la région ILE-DE-FRANCE au NORD du département de la SEINE-ET-MARNE dans l'arrondissement de MEAUX et dans le canton de CLAYE-SOUILLY.

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

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

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

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



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

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

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

La densité humaine de référence plus 10% est de **27.3 personnes par hectare**.  
 $24.8 + ((24.8 \text{ personnes par hectare} \times 10) / 100)$

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

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

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

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

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

La densité d'habitat de référence plus 10% est de **10 logements par hectare**.  
 $9.1 + ((9.1 \text{ logements par hectare} \times 10) / 100)$

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

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

### 1.2.1.5 LES ESPACES URBANISÉS

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

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

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



Sur la base d'une ortho photo de 2013 (IGN) du territoire de VARREDES, le Cabinet GREUZAT a délimité précisément les surfaces urbanisées à prendre en compte dans le calcul.

L'identification de ces surfaces a été faite selon la lecture de l'occupation actuelle du sol, en dehors de tout zonage d'urbanisme ou contraintes cadastrales.

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

#### SUPERFICIE URBANISEE DE REFERENCE



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

### E.I.3. PRESERVER ET VALORISER

#### I.3.1.1 LES ESPACES AGRICOLES

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

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

- les installations nécessaires à l'exploitation agricole



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

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

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

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

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

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

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

Le territoire de VARREDES est couvert par un Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

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

### La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

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

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

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

#### Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

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

#### Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

La marche est un chaînon de tous les déplacements ; pourtant, sa pratique n'est pas toujours aisée : cheminements difficilement praticables, coupures urbaines, cohabitation difficile avec la circulation générale décourageant trop fréquemment le piéton. Bien souvent oubliée dans les politiques de déplacements, la marche est bien un mode de déplacement à part entière.

#### Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Sa pratique était tombée en désuétude en Île-de-France comme dans beaucoup d'autres villes françaises. Aujourd'hui, le vélo possède un fort potentiel de développement à condition de mettre en œuvre les conditions nécessaires à son essor.

#### Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Pour réduire l'usage des modes individuels motorisés, voiture et deux-roues motorisés, l'amélioration des modes de déplacement alternatifs (transports collectifs, modes actifs) est un paramètre essentiel. En parallèle, il est également nécessaire d'utiliser les leviers possibles de régulation de l'usage des modes individuels motorisés, tels que le stationnement, et d'encourager les usages partagés de la voiture.

#### Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale, c'est l'ensemble de la chaîne de déplacement qui doit être rendue accessible, voirie et transports collectifs.

#### Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

#### Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du plan.

#### Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Chacun doit prendre conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement et sur le système de transport. L'objectif de ce défi est de favoriser cette prise de conscience par tous les Franciliens et d'éclairer leurs choix

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.



### E.III. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune de VARREDES adhère à la Communauté d'agglomération du PAYS DE MEAUX qui ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé.

En cas d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune aura un délai de 3 ans pour mettre son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en comptabilité avec ce dernier.

En l'absence d'un PLH exécutoire, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs en matière de logements et d'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017. Les principaux enjeux du SRHH :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

### E.IV. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (SDAGE)

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 qui a également donné un avis sur le programme de mesures. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1er décembre 2015. Par décision du Tribunal Administratif de Paris, en date du 19 décembre 2018, l'arrêté du 1er décembre 2015 arrêtant le PDM 2016-2021 a été annulé.

Le tribunal administratif a demandé la remise en application du précédent SDAGE. Est donc étudiée la compatibilité du projet avec le SDAGE 2010-2015, qui avait été approuvé le 29 octobre 2009.

Approuvé le 29 octobre 2009, le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixe entre autre, pour la période 2010-2015, les objectifs suivants :

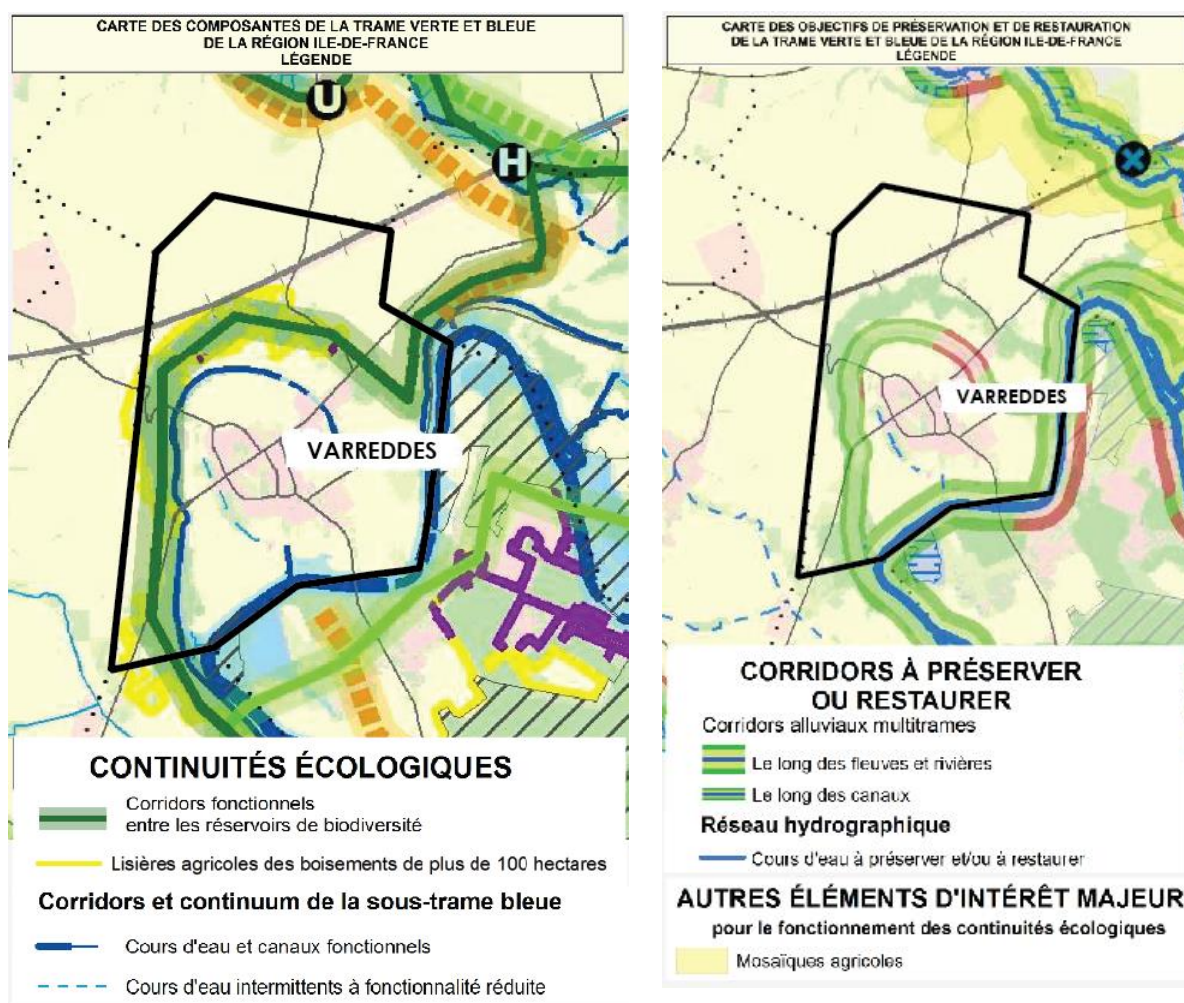
- les objectifs de qualité des eaux souterraines ;
- les objectifs de quantité des eaux souterraines ;
- les objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- les objectifs de quantité des eaux de surface

L'étude se réalise en conformité avec le SDAGE 2009/2015 car le SDAGE 2016/2021 est devenu caduc.

## E.V. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le territoire de VARREDES est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013.

- sur la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue :
  - un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité, situés à Poincy (au Sud) et à Congis-sur-Thérouanne (à l'Est)
  - des lisières de protection des boisements qui cernent le Nord du Canal de l'OURCQ,
  - un cours d'eau (la MARNE) et un canal (canal de l'OURCQ) fonctionnels
  - un cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite (le ru du CREUX).
- sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue identifiés sont :
  - des corridors alluviaux multitrames à préserver ou à restaurer, correspondant au Canal de l'OURCQ et à la MARNE,
  - un corridor alluvial multitrame en milieu urbain à restaurer, correspondant à la traversée du canal en milieu urbain,
  - un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer, correspondant à la MARNE.



Le présent PLU devra définir les conditions permettant la préservation des corridors définis sur la carte ci-jointe et des ressources naturelles liées à la biodiversité locale.

## E.VI. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

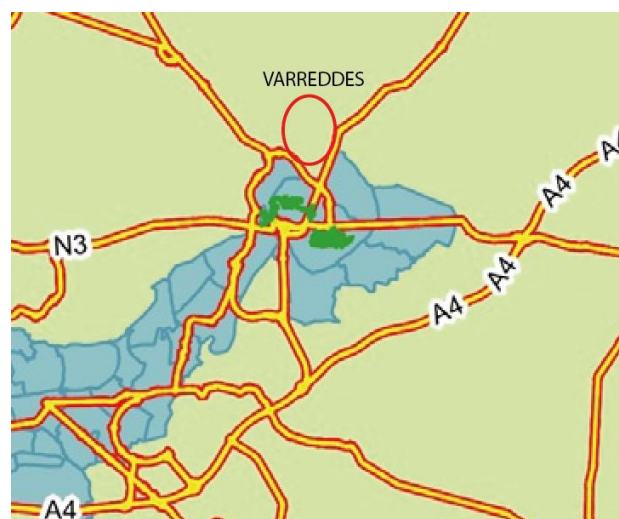
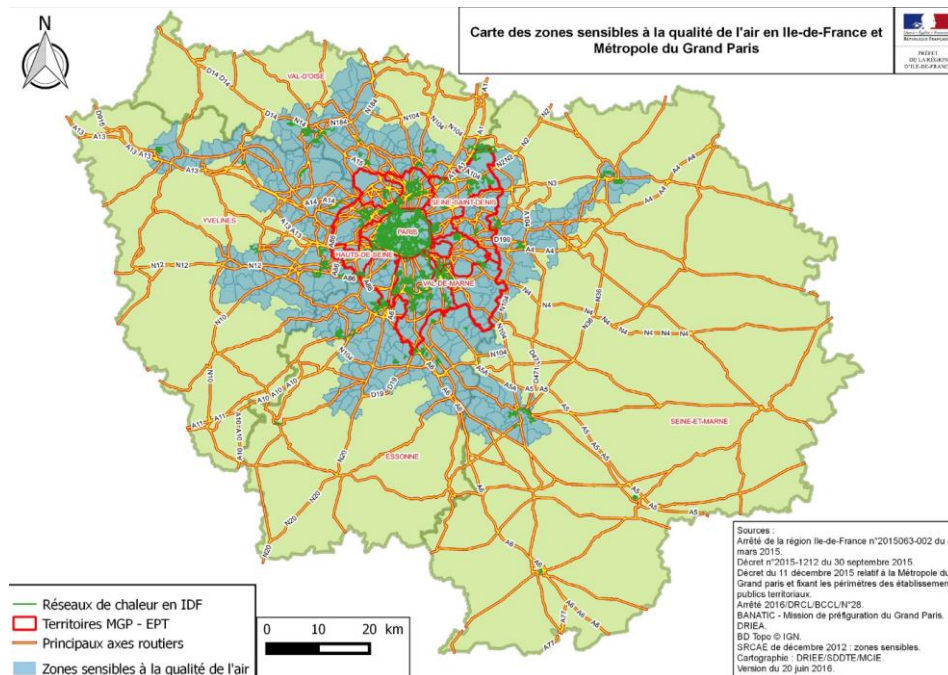
Le territoire de VARREDES est concerné par le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)** approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Varreddes n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.



## E.VII. LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

### **4 grands objectifs pour le bassin déclinés en 63 dispositions.**

#### **Objectif 1 Réduire la vulnérabilité des territoires**

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

#### **Objectif 2 Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages**

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

#### **Objectif 3 Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés**

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

#### **Objectif 4 Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque**

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

## E.VIII. SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, un Schéma Régional des Carrières est en cours d'élaboration en Île-de-France. Celui-ci devait être adopté courant 2020. Des groupes de travail se sont réunis entre mars et octobre 2019 (Comité technique, GT Besoins, GT Ressources, GT Impacts environnementaux et GT Approvisionnement). A ce jour, aucune information complémentaire n'est diffusée.

## E.IX. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES 2014-2020

Le Schéma Départemental des Carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.

Le schéma départemental des carrières constitue un instrument d'aide à la décision du préfet dans l'autorisation d'exploitations de carrière.

Le SDC prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

**Un schéma départemental des carrières présente :**

- Une analyse de la situation existante ;
- Un inventaire des ressources connues en matériaux de carrières ;
- Une évaluation des besoins locaux en matériaux dans les années à venir ;
- Les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre dans les modes d'approvisionnement de matériaux ;
- Un examen des modalités de transport des matériaux de carrières et les orientations à privilégier ;
- Les zones à protéger ;
- Les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement.

Selon le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne : « Le gypse présent dans la Région parisienne constitue la principale ressource en gypse de France. Bien qu'une très grande partie de cette ressource soit stérilisée par l'urbanisation et les grandes infrastructures on considère que celle restant encore accessible représente les 2/3 des ressources nationales en gypse. Le SDRIF conscient de l'importance que représente le gypse de l'Ile-de-France l'a classé ressource d'intérêt national. »

Le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne précise les objectifs stratégiques pour les 10 ans à venir ainsi que les orientations prioritaires.

« Les autorisations de carrières ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les objectifs du schéma départemental des carrières et les orientations prioritaires qui en découlent. »

**Il est notamment important de préciser l'objectif suivant :**

- Objectif stratégique n°1bis : Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale ;
- Objectif stratégique n°4 : Intensifier l'effort environnemental des carrières.

**On distingue trois catégories :**

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Dans le Schéma Départemental des Carrières révisé, la carrière de Varreddes n'est pas concernée par la présence d'une carrière autorisée, abandonnée ou autre.



## E.X. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison. La commune est concernée par un Plan Pluriannuel régional de développement forestier D'ILE-DE-FRANCE (PPRDF) approuvé le 07/12/2012 qui couvre la période 2012-2016.

## E.XI. LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'imposent au territoire de VARREDES se caractérisent par :

- un SDRIF approuvé le 23/12/2013,
- un PDUIF approuvé le 19/06/2014,
- un SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE, approuvé le 17/12/2009,
- un SRCE adopté par le Préfet de Région le 21/10/ 2013,
- un SRCAE approuvé le 23/11/2012,
- un PGRI Bassin Seine Normandie
- un PEB adopté le 03/04/2007
- un Schéma régional des carrières
- un schéma départemental des carrières
- un schéma départemental d'accès à la ressource forestière