Mairie de VARREDDES
53 bis rue Victor Clairet
77 910 VARREDDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDDES
1- RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 2

40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H.II. **LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES** 167
H.II.1. **LES EMPLACEMENTS RESERVES** 167
H.II.2. **LES ESPACES BOISES CLASSES** 168
H.II.3. **LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE** 169
H.II.4. **LA LISIERE DE PROTECTION DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES** 172
I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES 173
I.I.1. **LA METHODOLOGIE** 174
I.I.2. **LES REGLES ADOPTEES DANS LES ZONES URBAINES** 175
I.I.3. **LES REGLES ADOPTEES DANS LA ZONE A URBANISER** 180
I.I.4. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE AGRICOLE** 182
I.I.5. **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE NATURELLE** 183
J. NEUVIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX184
J.I. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX (L.131-4, L.131-5, L.131-1 du CU)** 186
J.I.1. **LE PROJET COMMUNAL** 186
J.I.2. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)187**
J.I.3. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ILE DE FRANCE** 187
J.I.4. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS** 194
J.I.5. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT** 196
J.I.6. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES** 197
J.I.7. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE** 199
J.I.8. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE** 200
J.I.9. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI LITTORAL, LOI MONTAGNE** 200
J.I.10. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CHARTES PARCS NATURELS REGIONAUX, NATIONAUX.** 200
J.I.11. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES** 200
J.I.12. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI)** 201
J.I.13. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)** 202
J.I.14. **LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)** 204
J.II. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES (L.131-2 DU CU)** 205
J.II.1. **LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE** 205
J.II.2. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)** 205
J.II.3. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)** 205
J.II.4. **LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS** 206

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

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

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

DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 207

LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS 208

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

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

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES 209

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

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

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

F.I. LE PROJET COMMUNAL

La commune souhaite 2100 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% entre 2013 et 2030. 2013 étant la date d'approbation du SDRIF.

Hypothèse avec 0,6% de croissance annuelle :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nombre d'habitants	1884	1896	1909	1921	1933	1946	1959	1971	1984	1997	2010	2023	2036	2050	2063	2076	2090	2103

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 à 0.60% de croissance annuelle	219
Taille des ménages en 2030	2.27
Nombre de construction supplémentaires pour une croissance annuelle de 0.60%	96

Point morts entre 2013 et 2030	119

Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance)	215

Au total la commune de Varreddes devra prévoir environ 215 nouveaux logements au sein de son tissu urbain (Densification/Extension) afin de permettre une croissance de 0,6% annuelle soit environ 220 habitants supplémentaires par rapport à 2013 date d'approbation du SDRIF.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de VARREDDES s'organise selon les 7 objectifs suivants :

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

Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique ;

La commune souhaite en appuie avec le département que l'ensemble des administrés puissent bénéficier d'une bonne couverture internet.

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

La commune souhaite maintenir les aires de jeux et intégrer dans ses projets de développement des espaces verts avec la possibilité d'intégrer des structures de pleine air (agrès, balançoire et autres) afin de maintenir cette offre pour les jeunes.

Permettre l'extension de la Mairie avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite ;

La commune de Varreddes se voit dans l'obligation à terme de faire des travaux d'agrandissement de la mairie, aujourd'hui trop petite. La population croissante, le nombre d'administré venant prendre des informations à la mairie est de plus en plus important. Afin de les accueillir dans de bonnes conditions, et permettre l'accessibilité à tous la mairie souhaite le renforcement de cet équipement par la création d'une extension.

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

La commune souhaite que le patrimoine architectural du centre-bourg soit harmonisé, pour cela la commune souhaite la création d'un règlement adapté aux zones urbaines.

Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques.

La commune à une volonté de réduire la consommation énergétique sur son territoire. Pour cela elle souhaite densifier les nouvelles opérations et permet dans son règlement l'utilisation de matériaux non énergivores. Les panneaux photovoltaïques, le bois, et autres éléments pourront être utilisés. La commune souhaite également préserver les liaisons douces afin de réduire les trajets en voiture pour se rendre sur les équipements communaux.

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

La commune souhaite accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par Seine et Marne numérique et la Communauté d'agglomération.

La commune de Varreddes souhaite permettre le développement des réseaux d'énergie afin d'apporter une nouvelle offre et limiter l'utilisation d'énergie fossile.

La commune de Varreddes souhaite favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,

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

Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre leurs extensions dans la limite de 4.4 hectares à l'horizon 2030 ;

La commune fait fasse depuis quelques années à une pression foncière très importante. La commune a fortement densifié son territoire et depuis quelques années, de très nombreuses divisions de terrain sont effectuées. La commune n'ayant plus d'espace pour pouvoir accueillir une nouvelle population prévoit dans son PLU des zones d'urbanisation. Trois zones de développement de l'habitat sont prévues dont deux zones en extension urbaine sur 2,36 hectares et une zone d'extension de 2,1 hectares pour l'extension du camping. La commune utilise les 4,4 hectares d'extension possible du SDRIF sur son territoire.

Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles ;

Tout au long de l'élaboration du PLU, la commune a concerté le monde agricole. Actuellement 5 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire. La volonté communale est de pérenniser l'activité agricole par l'élaboration d'un règlement adapté, par le maintien des circulations agricoles et par une gestion de moindre impact des zones de développement d'habitat sur les terres agricoles.

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

La commune possède un massif boisé important, les coteaux le long du canal de l'Ourcq. Ceux-ci sont protégés dans le cadre du PLU, avec une prescription forte en Espace Boisé Classé. La volonté communale est de maintenir ces espaces afin de garder le caractère rural du village.

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

La commune est concernée par les corridors alluviaux de la Marne et du Canal de l'Ourcq repérés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La volonté communale est de maintenir ces corridors, gage d'attractivité, de maintien de la biodiversité.

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

L'élaboration du PLU a pris en compte le PSS de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population. Le règlement du PLU est adapté et en cas de projet dans une zone d'expansion des crues A ou B, le projet devra se conformer au règlement du PSS.

Prendre en compte les zones humides avérées ;

La commune de Varreddes souhaite protéger les zones humides avérées sur son territoire. La DRIEE Ile de France a établi un zonage des zones humides avec différentes classes de probabilité. La commune prévoit des projets en dehors des zones humides avérées. Le règlement du PLU est adapté afin de ne pas venir dénaturer ou supprimer une zone humide avérée.

Préserver et valoriser les espaces naturels ;

La commune de Varreddes souhaite maintenir le caractère rural du village et maintenir les éléments qui concourent au bon vivre sur le territoire. Les espace naturels qui façonnent la commune sont repérés et maintenus, des prescriptions en espace boisés classés ou autres sont intégrés afin d'éviter leur destruction.

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

Une volonté communale est de pouvoir restaurer le corridor alluvial du canal de l'Ourcq au croisement de la RD405. Aujourd'hui l'entrée de village se réalise par cette voie et n'est pas qualitatif d'un point de vue sécuritaire.

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

Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant ;

Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg ;

Maintenir et faciliter l'implantation de structures de services médical ou paramédical ;

La commune de Varreddes compte quelques services et commerces, services médical ou paramédical, artisans sur son territoire et souhaite maintenir ces offres. La commune prévoit la possibilité dans son règlement l'implantation de commerces et services et l'artisanat par un règlement et des prescriptions adaptées.

Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ.

Un camping est présent sur le territoire de Varreddes et depuis quelques années le camping voit sa clientèle de plus en plus nombreuse. Le territoire de Varreddes et ses alentours possède une offre touristique importante et souhaite pérenniser le camping existant en lui permettant de compléter ses besoins. Une extension est prévue du camping sur 2 hectares environ afin de lui permettre de faire perdurer son activité et compléter l'offre touristique de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

F.VI. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS

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

La commune souhaite dans le cadre de ses futures opérations d'aménagements prévoir des voies permettant aux engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets de faire aisément circuler ou faire demi-tour. Le règlement impose également une largeur d'accès et une largeur de voirie en cas de projet afin de ne pas venir perturber la gestion des déchets et la sécurité des administrés.

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

La commune voit son nombre d'actifs aller travailler en dehors de Varreddes et par conséquent songe à la création d'un parking de co-voiturage. A ce jour l'emplacement n'est pas identifié mais le conseil municipal planche à la réalisation dans les prochaines années, permettant ainsi de mutualiser les moyens de transport limitant ainsi les nuisances et les émissions de gaz.

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

Depuis quelques années la commune travaille à la sécurisation de la chaussée et à l'accessibilité pour tous. Dans les projets, des voies douces sont prévus, des chemins existants sont protégés, et le règlement du PLU permet des travaux assurant une bonne mobilité pour tous.

Préserver les sentiers de promenades et de randonnés pédestres et/ou cycles.

La commune de Varreddes n'est pas concernée par des chemins inscrits au PDIPR, cependant de nombreux chemins, voies permettent de relier les quartiers entre eux, permettent aux habitants de se promener le long de la Marne, du Canal de l'Ourcq. Certaines voies sont protégées dans le cadre du PLU afin de ne pas venir les obstruer.

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

Dans le cadre du PLU et afin de sécuriser la voie entre le centre-bourg et le camping, la commune a mis en place un emplacement réservé afin de créer une connexion douce permettant aux visiteurs du camping de se déplacer vers le centre-bourg en toute sécurité.

F.VII. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME

Favoriser l'accueil d'environ deux-cent habitants supplémentaires

La commune de Varreddes souhaite maintenir une croissance positive sur son territoire mais de façon plus raisonné. La commune subit une forte pression immobilière et connait de nombreuses constructions en densification de son tissu urbain. Afin d'avoir un projet conforme, la commune souhaite accueillir environ 220 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% de la poursuite de la croissance opérée entre 2009 et 2014. Avec une croissance annuelle de 0,6% on peut estimer que la commune de Varreddes atteindra 2100 habitants en 2030.

Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;

La commune de Varreddes possède un parc de logement ancien, et dans un souci d'économie énergétique le règlement du PLU permet la réhabilitation / rénovation du parc de logement afin d'aller dans l'objectif d'un urbanisme économe en ressource énergétique.

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

Le territoire de Varreddes est majoritairement composé de grands logements type T5 ou +. Dans le cadre des nouvelles opérations et afin de maintenir une diversité d'habitat, la commune permet aux aménageurs des typologies d'habitats différentes dans le cadre de la réalisation des OAP, de petits logements et de grands logements permettront une rotation du parc, nécessaire aux maintien des personnes âgées et aux primo-accédant.

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.4 hectares à l'horizon 2030.

Dans le cadre de la conformité avec le SDRIF, le territoire de Varreddes ne peut dépasser une consommation d'espace de 4,4 hectares maximum en extension. La commune connait une croissance et une densification continue et ne bénéfice plus d'espace en extension pour permettre l'accueil de nouvelles familles. Après étude des potentialités restantes sur le territoire et de divisions parcellaires en cours, la commune a optée pour une ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en extension sur 2,36 hectares de consommation agricole. Afin de maintenir l'offre touristique et la compléter la commune souhaite ouvrir une zone de 2,1 hectares en extension du camping. La commune utilise le potentiel maximal autorisé par le SDRIF.

F.VIII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses en priorité et en permettant des extensions liées à l'habitat et à l'économie. La commune va consommer 4,4 ha d'espace agricole dont 2,1 ha pour l'extension du camping et 2,30 hectares pour de l'habitat en extension. Cette consommation permettra de répondre à la croissance annuelle de 0,6% pour atteindre environ 2100 habitants à l'horizon 2030.

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de VARREDDES comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent :

- **OAP 1 secteur UBa rue Victor Clairet**
- **OAP 2 secteur 1AU rue Moreau Duchesne**
- **OAP 3 secteur 2AU chemin des Cardennes**
- **OAP 4 secteur Nc extension du camping**

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
2- La mixité fonctionnelle et sociale,
3- La qualité environnementale et prévention des risques,
4- Les besoins en matière de stationnement,
5- La desserte en transports en commune,
6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

G.I. OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre la zone UBa.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située en sortie du village, dans la continuité du tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre aujourd'hui un espace agricole. Sa situation, privilégiée, en centre-ville, à quelques mètres des commodités, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP1 totalise **0.86 hectare** en extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux. L'OAP devra respecter une densité de 16 logements par hectare.
Cette zone est classée en zone constructible dans le PLU opposable.

G.I.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP 1 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante :

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de lots	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	85%	16	**16**	
Collectif	15%	1	3	3 (100%)
TOTAL	100%	17	19	

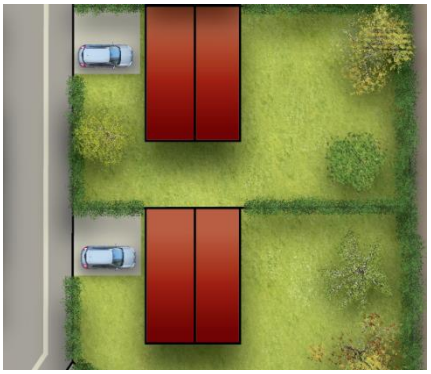
Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone UBa dans laquelle le secteur est situé.

G.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace agricole.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
La hauteur des constructions est limitée :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les constructions d'habitat collectif:
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limites Sud Est de la zone.
Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les deux secteurs suivants:

- Un secteur d'habitat collectif implanté au centre de l'opération, cet habitat sera composé de 100% de logements sociaux
- Un secteur d'habitat individuel, décomposé en plusieurs lots, pouvant accueillir sur chacun une construction individuelle implantée en retrait de la voie de desserte, afin de permettre l'aménagement des stationnements non couverts à l'avant de jardins privatifs.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :

- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle,
- l'habitat collectif, composé de logements sociaux.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Située sur une zone agricole, dépourvue de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP 1 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

La voie d'accès de l'OAP1, s'inscrit dans la continuité de la Rue VICTOR CLAIRET depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles et permet un bouclage au sein de l'opération.

La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP 1 à l'Est devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement au canal de l'Ourcq

L'entrée de l'OAP est située à 200 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

La desserte des terrains par les réseaux.

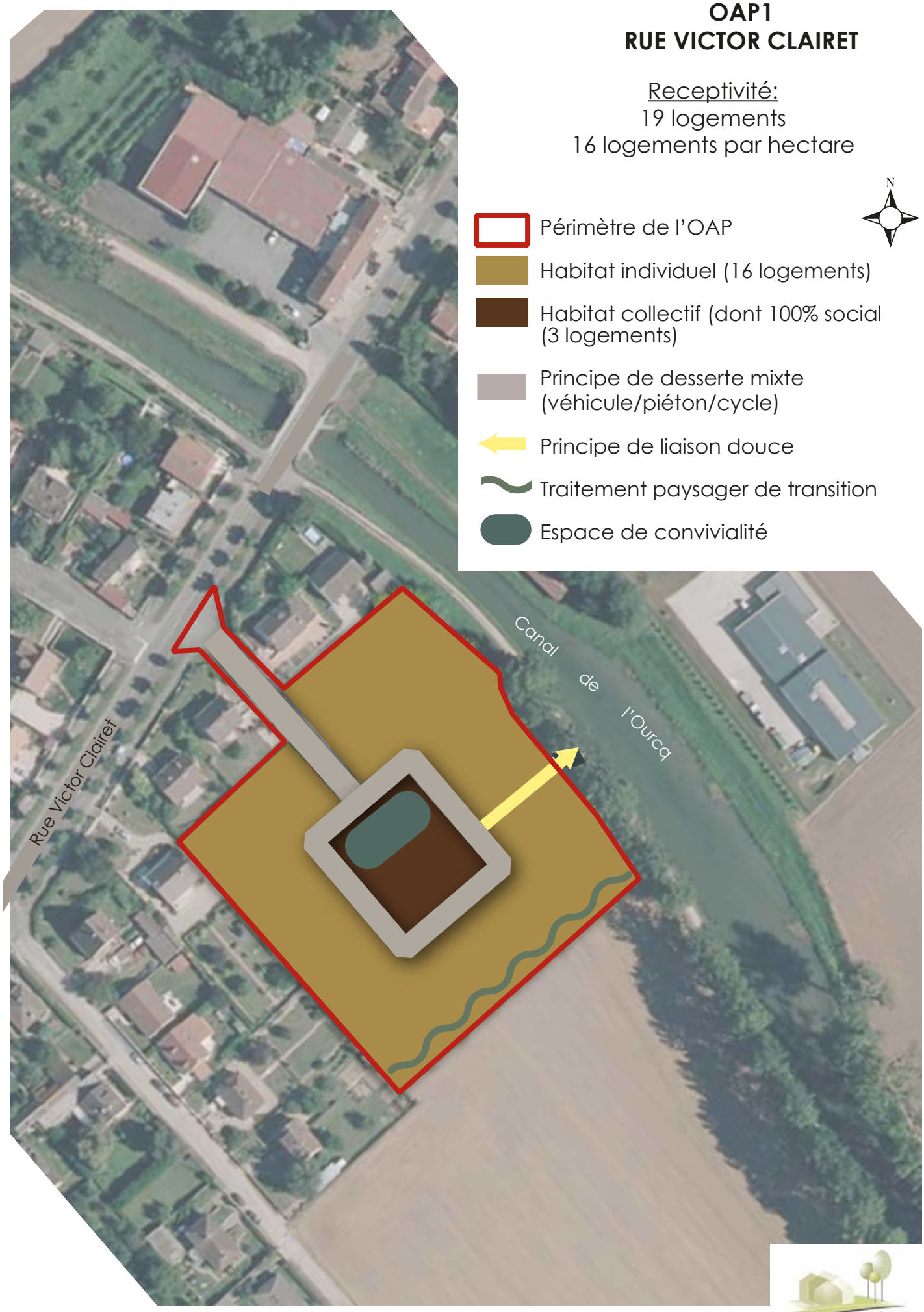
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue VCTOR CLAIRET, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

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

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP1
RUE VICTOR CLAIRET

<u>Receptivité:</u>
19 logements
16 logements par hectare



cabinet GREUZAT

G.II. OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre la zone 1AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située au centre du village, dans la continuité du tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre aujourd'hui un espace en friche, anciennement l'ancienne conserverie. Sa situation, privilégiée, en plein centre-ville, à quelques mètres des commodités, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP2 totalise **0.96 hectare** en densification du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

G.II.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP2 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité de 40 logements par hectare soit 38 logements total.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	100%	38	11 (30%)
Collectif			

Les dispositions édictées dans l'OAP 2 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

G.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace industriel en friche.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

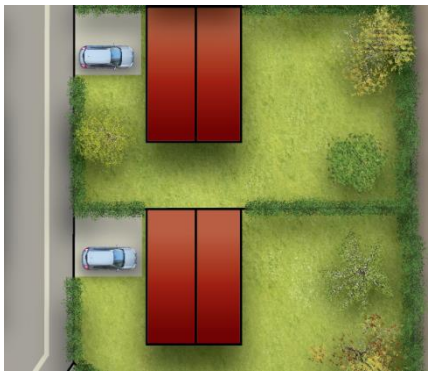
Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace industriel en friche.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

La hauteur des constructions est limitée :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 11 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente,
  - 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.
Afin que l'Orientation d'Aménagement s'inscrive dans la continuité des aménagements paysagers des quartiers avoisinants, le schéma de principe mentionne un alignement d'arbres au sein du secteur, sur un axe Nord Sud.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les deux secteurs suivants:

- Un secteur implanté en limite Sud-Est de l'opération permettra d'accueillir les logements sociaux prévus sur l'opération (30%) soit 11 logements.

- Un secteur d'habitat individuel ou collectifs, décomposé en plusieurs lots, pouvant accueillir sur chacun une construction individuelle ou collective implantée en retrait de la voie de desserte, afin de permettre l'aménagement des stationnements non couverts à l'avant de jardins privatifs.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :
- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle, logements collectifs
- l'habitat social, de type logements collectifs et locatifs.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Située sur une friche, dépourvue de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP2 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités :
- Pour les constructions d'habitat individuel :
  - 2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions d'habitat collectif :
  - 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

La voie d'accès de l'OAP2, s'inscrit dans la continuité de la Rue MOREAU DUCHESNE depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles/collectives et permet un bouclage sur la rue du Coteret
La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP 2 d'Est en Ouest et du Nord vers le Sud, devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement à la rue Moreau Duchesne et rue des Coteret.

L'entrée de l'OAP2 est située à 200 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue Rue MOREAU DUCHESNE, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

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

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP2
RUE MOREAU DUCHESNE

<u>Receptivité:</u>
38 logements
40 logements par hectare

cabinet GREUZAT

G.III. OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre la zone 2AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située au Sud-Est du village, dans la continuité des précédentes extensions urbaines, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre des terres agricoles cultivées. Sa situation, privilégiée, en entrée de ville, à proximité de la RD 97, (Rue de l'Eglise) à 1 km du centre bourg, confère au site un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP 3 totalise **1.5 hectare** d'extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à long terme.

G.III.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population et de mixité d'habitat de la municipalité, le secteur de l'OAP 3 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité de 13.5 logements par hectare soit 20 logements.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de lots	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Individuel	70%	14	**14**	
Collectif	30%	1	6	6 (100%)
TOTAL	100%	15	20	

Afin d'éviter une arrivée importante de la population, la municipalité souhaite que l'OAP 3 soit classée en zone 2AU. Une modification motivée du PLU devra être prescrite afin d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

G.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limites Sud et Est de la zone agricole, ce traitement devra permet d'avoir une zone de non traitement et corresponde à une haie végétalisée pour permettre une bonne intégration du projet dans l'espace agricole. Le traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires en façade sur rue permettra de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.
Afin que l'Orientation d'Aménagement s'inscrive dans la continuité des aménagements paysagers des quartiers avoisinants, le schéma de principe mentionne un alignement d'arbres au sein du secteur, sur un axe Est-Ouest.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de :

- l'habitat en accession à la propriété, de type maison individuelle 14 habitations,
- l'habitat collectif, de type logements collectifs et locatifs sur 1 lot composée de 6 logements sociaux.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Située sur des terres agricoles, dépourvue de toutes constructions, de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP3 est propice à l'urbanisation dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.
Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.
La voie d'accès de l'OAP3, s'inscrit dans la continuité de la Rue SAINT ARNOUT depuis l'emprise existante entre les maisons individuelles ou collectives.
La voie de desserte interne, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettra d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Des liaisons douces piétonnes/cycles, traversant l'OAP3 d'Est en Ouest et du centre vers le Nord, devront permettre de relier l'Opération d'Aménagement au chemin des CARDENNES et à la Rue SAINT ARNOUT.

L'entrée de l'OAP3 est située à 400 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, situé sur la Rue de l'EGLISE.

La desserte des terrains par les réseaux.
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue Rue SAINT ARNOUT, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

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

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP 3
CHEMIN DES CARDENNES

<u>Receptivité:</u>
20 logements
13.5 logements par hectare

cabinet GREUZAT

G.IV. OAP 4 : CAMPING

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Camping) couvre la zone Nc.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

G.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située à l'Est du centre-bourg, dans la continuité du camping existant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP camping) couvre des terres agricoles cultivées. Sa situation confère au camping existant un enjeu important pour le développement touristique et économique du territoire et ainsi compléter l'offre touristique de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

Le périmètre de l'OAP camping totalise 2,1 hectares d'extension en zone agricole. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

Cette extension est fondamentale pour la pérennité du camping et permettra le maintien d'une offre touristique sur la commune et sur l'agglomération du Pays de Meaux. De plus l'augmentation des emplacements du camping générera des retombées économiques sur les commerces du village.

G.IV.2. LA PROGRAMMATION

Les dispositions édictées dans l'OAP camping viennent en complément du règlement de la zone Nc dans laquelle le secteur est situé.
Les travaux d'agrandissement du camping devront être commencés dans un délai de 5 ans suite à l'approbation du PLU.

G.IV.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase en lieu et place des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions. Il est prévu la réalisation de 90 emplacements de camping ainsi qu'un arbre de haute tige par emplacement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

- L'OAP devra prévoir la création d'une frange végétale le long de la RD 121.
- Une haie végétalisée de 5 mètres de largeur devra être mise en place afin de permettre une bonne intégration du projet dans l'espace agricole.
- Une noue plantée sera le lien entre le camping et la haie végétalisée.

La mixité fonctionnelle et sociale.

La qualité environnementale et prévention des risques.
Située sur des terres agricoles, dépourvues de toutes constructions, de massifs boisés, de faunes et flores protégés, de traces connues de pollutions, de risques d'inondation et de servitudes, le secteur de l'OAP camping est propice à l'extension du camping existant dans le respect de la qualité environnementale et de la prévention des risques.

Les besoins en matière de stationnement.

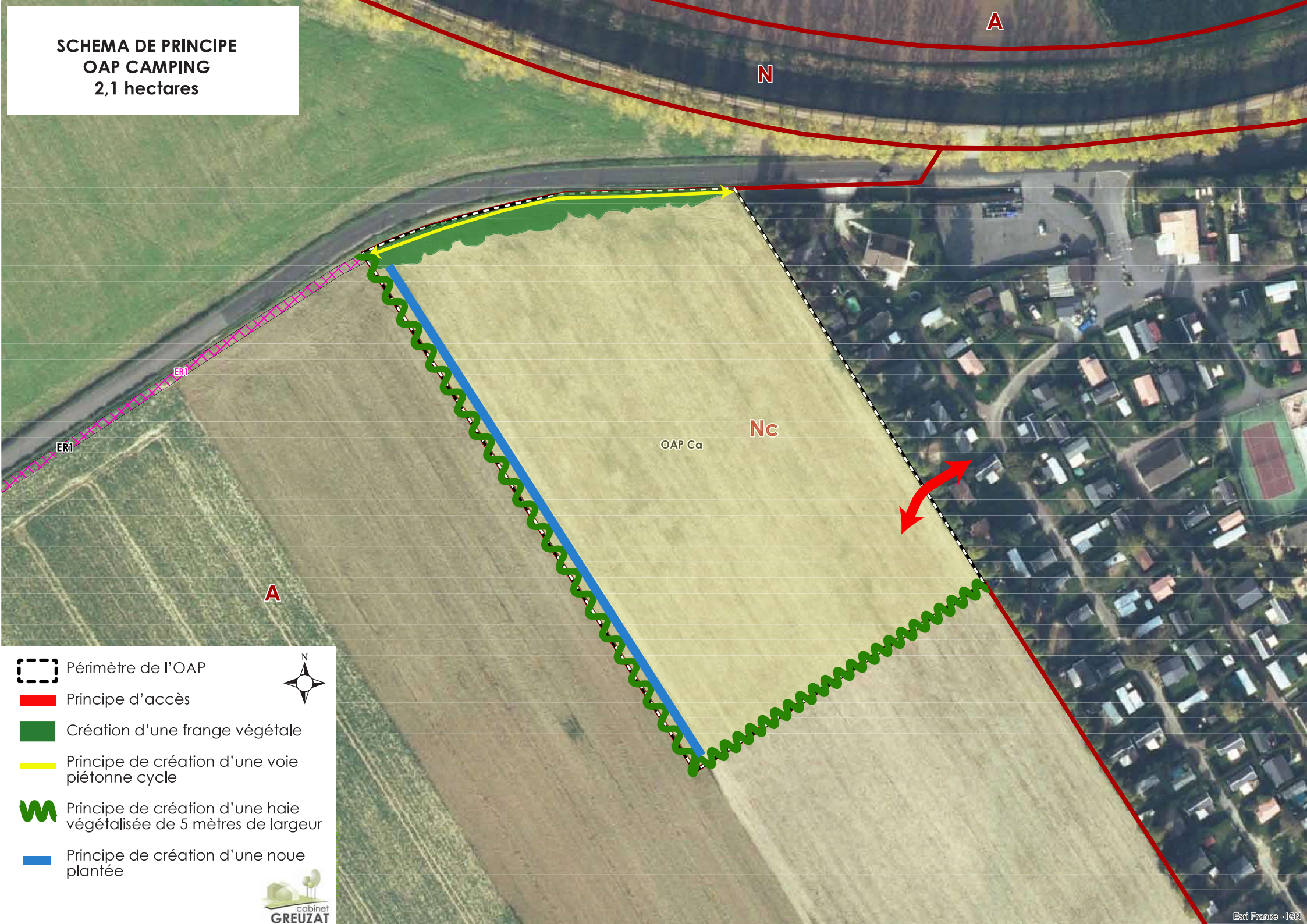
Il devra être prévu une place de stationnement par emplacement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

La voie d'accès de l'OAP camping se réalisera par la voie interne déjà existante du camping. Aucun nouvel accès ne devra déboucher sur la RD 121.
Un principe de création d'une voie piétonne et cycliste devra être réalisée le long de la RD 21 et dimensionnée pour leur bonne cohabitation. Cette voie devra être séparée par une frange végétale.

La desserte des terrains par les réseaux.
Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la RD121.

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


SCHEMA DE PRINCIPE
OAP CAMPING
2,1 hectares
A
N
ER1
ER1
Nc
OAP Ca
A
Périmètre de l'OAP
Principe d'accès
Création d'une frange végétale
Principe de création d'une voie piétonne cycle
Principe de création d'une haie végétalisée de 5 mètres de largeur
Principe de création d'une noue plantée
N
cabinet GREUZAT
Esri France - IGN

G.V. **SYNTHESE DES OAP**

Les OAP représentent une surface de 5.42 hectares sur le territoire dont 2,36 ha en extension pour de l'habitat et 2,1 hectare d'extension pour le camping et 0,96 hectare pour de la densification urbaine.

La densité moyenne prévue sur les trois opérations est de 23.2 logements par hectares.

Il est ainsi prévu 26 % de logements sociaux, et 74% de logement individuels ou collectifs.

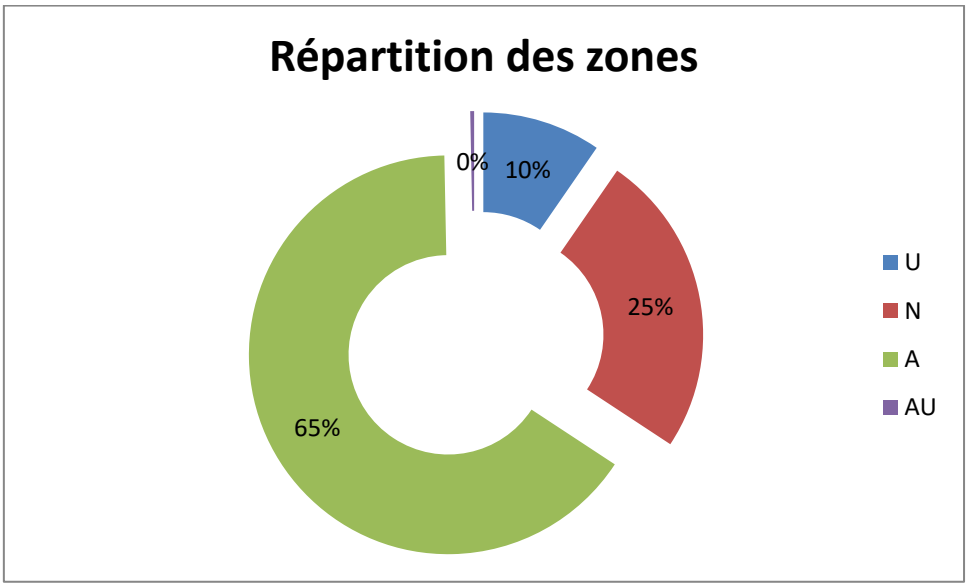
	Surface	Nombre de logements	Nombre de logement à l'hectare	Habitat Individuels/ Collectifs	Dont logements sociaux
OAP 1 (Extension)	0.86 ha	19	16	19	3
OAP 2 (Densification)	0.96 ha	38	40	38	11
OAP 3 (Extension)	1.5 ha	20	13.5	20	6
OAP 4 camping	2,1 ha	0	0	0	0
MOYENNE HABITAT	3.32	77	23.2	77	20
				100%	26%

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

H.I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES

Le territoire de VARREDDES est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.
Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »
- la zone à urbaniser dite zone « AU »



H.I.1.LA ZONE URBAINE

Le territoire de Varreddes comporte 3 zones urbaines distinctes (UA, UB, UX) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

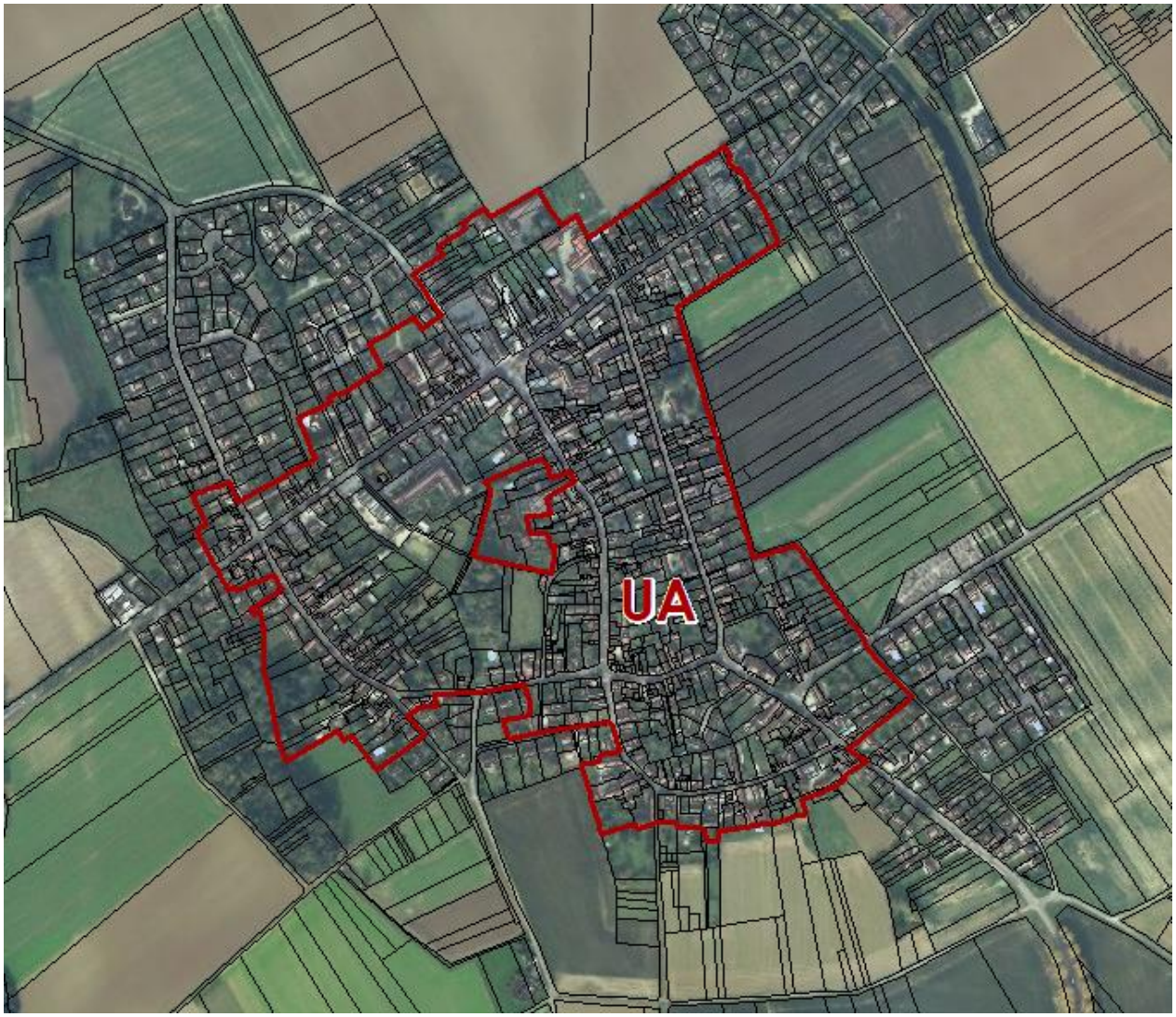
Elle comporte des zones d'aléas relatifs aux crues de la Marne, ainsi que des enveloppes d'alerte de zone humides de la DRIEE. Ces informations figurent, à titre d'information, dans les plans annexes. Les zones urbaines vont permettre la création de nouveaux logements qui permettront d'avoir un parcours résidentiel sur la commune. Des logements diversifiés viendront densifier le bourg, les projets d'équipements, de services de commerces pourront s'établir.

I.1.1. LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire et comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
La zone UA est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

L'ensemble de la zone UA couvre une superficie de 38.31 hectares, soit 4.8 % du territoire.

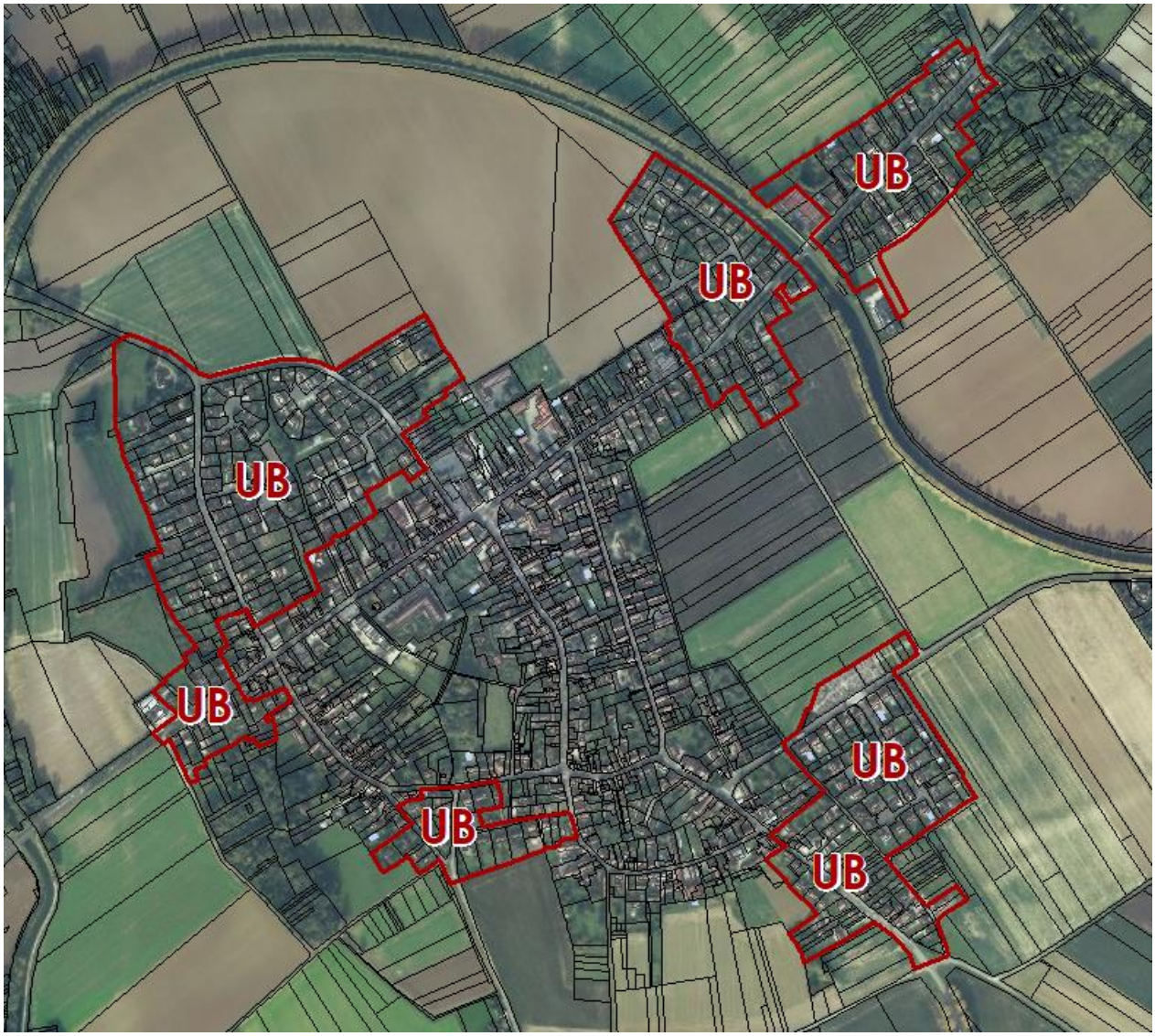


I.1.2. LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
La zone UB est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

La zone UB comprenant couvre une superficie de 37.07 hectares, soit 4.6 % du territoire.



La zone UB comprend un secteur UBa destiné à la création d'habitat et faisant l'objet d'une OAP. La zone UBa représente 0.96 ha soit 0,11 % du territoire.

I.1.3. LA ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.
La zone UX est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

La zone UX couvre une superficie de 0.86 hectares, soit 0.12% du territoire.

Les zones urbaines (UA+UB+UX) totalisent 77.1 hectares, soit 9.6 % du territoire.

H.I.2.LA ZONE NATURELLE N

Le territoire de VARREDDES comporte une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence de la vallée de la Marne et du Canal de l'Ourcq, des zones inondables et des espaces boisés classés qui la composent.
La zone N est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

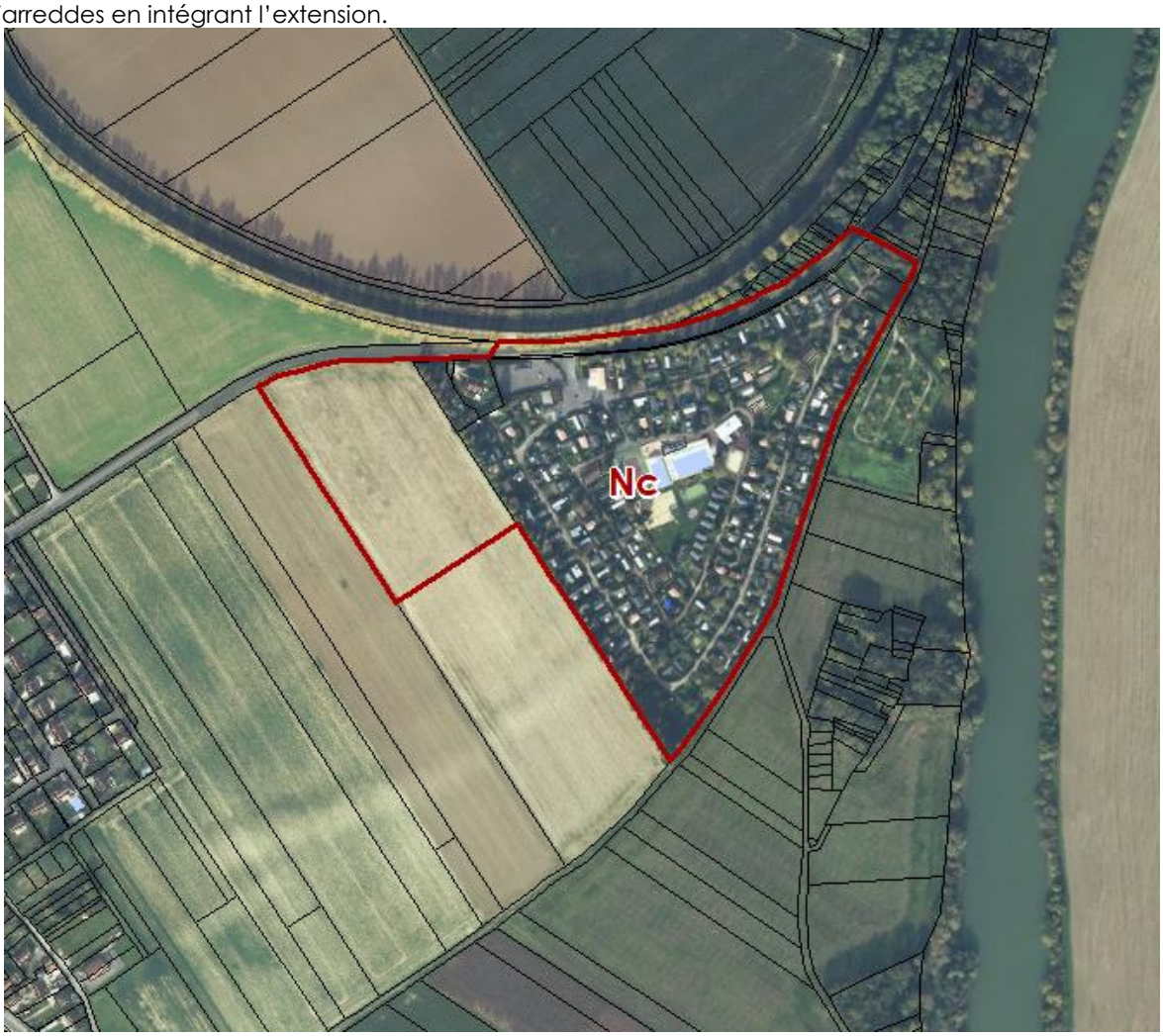
La zone N assure :

- la protection des boisements
- la préservation des zones humides avérées,
- la prévention des risques naturels prévisibles du PSS de la Marne.

La zone N couvre une superficie de 170.7 hectares, soit 21.4% du territoire.

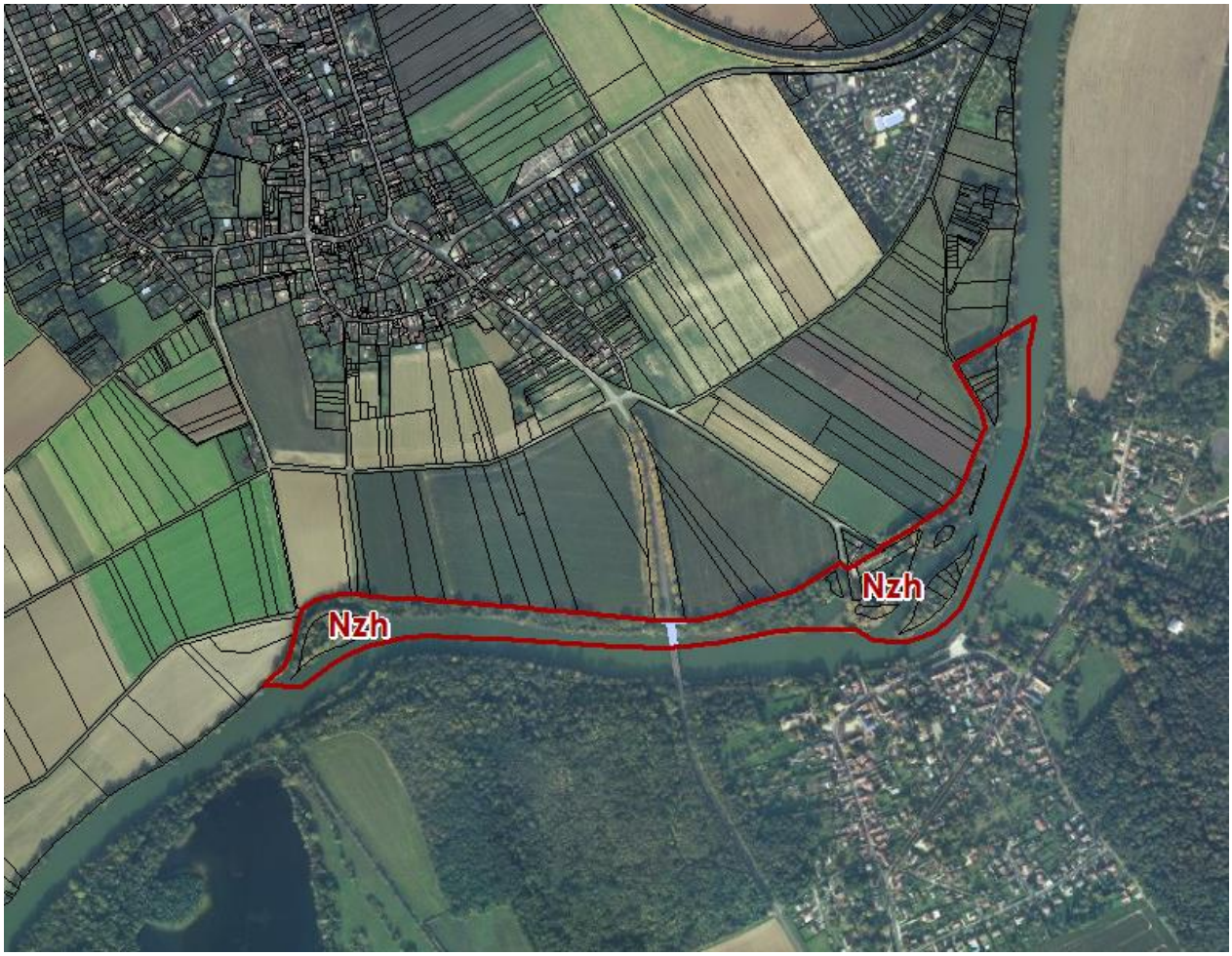
Les boisements, les milieux humides, ruisseaux, mares et autres, constituent les corridors écologiques, le PADD souhaite protéger et maintenir ces corridors, et permettent à la faune et à la flore de se diversifier.
La zone N va permettre de protéger et maintenir ces corridors.
La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame naturelle et paysagère.

La zone Nc couvre une superficie de 9 hectares, soit 1.12% du territoire, elle permet l'exploitation du camping de Varreddes en intégrant l'extension.



La zone Nf couvre une superficie de 0.77 hectares, soit 0.1% du territoire, elle permet l'exploitation de l'écluse présente sur le canal de l'Ourcq.

La zone Nzh couvre une superficie de 13.16 hectares, soit 1.65% du territoire, elle permet la protection des potentielles zones humides de classe A repérées par la DRIEAT.



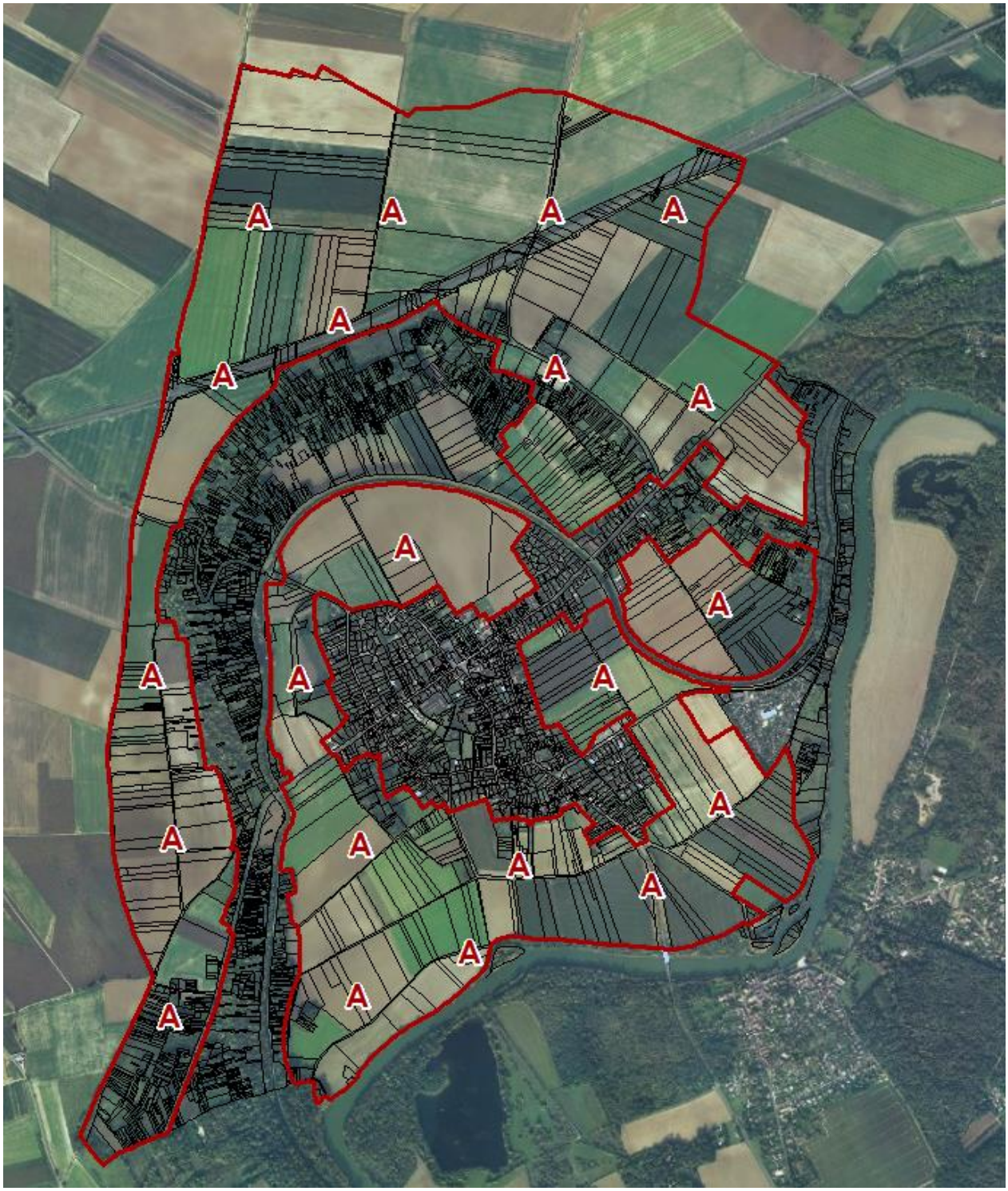
H.I.3.LA ZONE AGRICOLE A

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.
La zone agricole est concernée par :

- Un Plan des surfaces submersibles de la Marne,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Présence d'un périmètre de monument historique AC1

Un sous-secteur Aep est prévu reprenant l'emprise du terrain de football.

La zone A couvre une superficie de 526.2 hectares, soit 66% du territoire.



La zone Aep couvre une superficie de 1.28 hectares, soit 0.16% du territoire, elle permet la gestion du terrain de football.

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

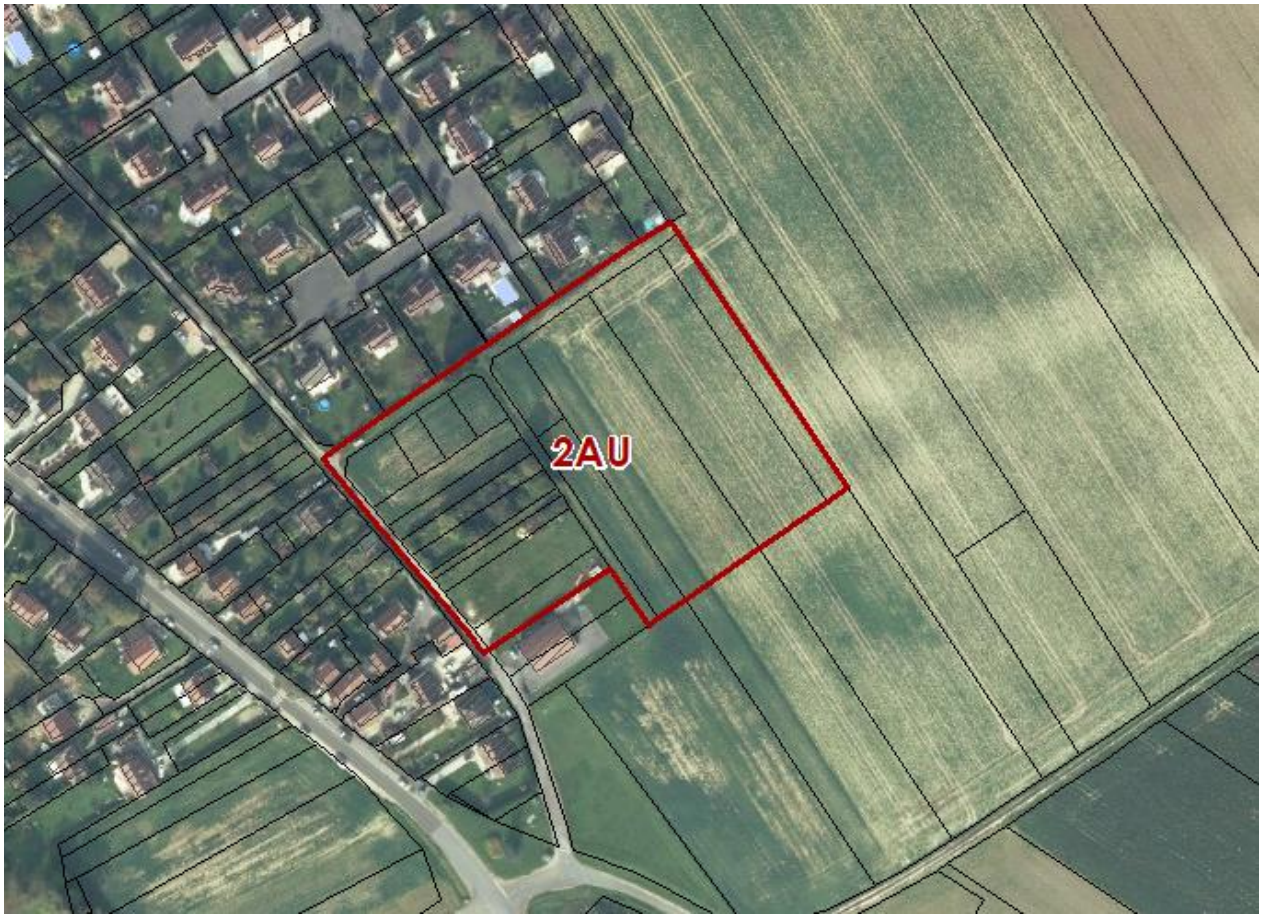
La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le territoire de Varreddes compte 1 zone 1AU.
La zone 1AU à vocation d'habitat correspond à 0.96 hectares et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

Les zones 1AU couvrent une superficie de 0.96 hectares, soit 0,1% du territoire.

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

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification motivé du PLU, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le territoire de Varreddes compte 1 zone 2AU.
La zone 2AU à vocation d'habitat correspond à 1.54 hectares et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

Les zones 2AU couvrent une superficie de 1.54 hectares, soit 0,2% du territoire.



H.II. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES

Le territoire de VARREDDES est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.
Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des espaces, des éléments de patrimoine à protéger (L.151-23, L151-18)** afin de garantir et maintenir les chemins, sentes du territoire, la protection du mail planté, la protection de la ripisylve des bords de Marne, ma préservation des mares
- **une lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.**

H.II.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du 1er article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie un emplacement réservé.

EMPLACEMENTS RESERVES	Surface en (m²)
ER1 cheminement doux communal	700 m²
ER2 espace de transition communal	2600 m²

Le bénéficiaire est la commune de Varreddes.

L'emplacement réservé n°1 est prévu pour permettre la création d'une voie douce permettant de relier le centre-bourg au camping afin de sécuriser les déplacements le long de cette route.

Le bénéficiaire est la commune de Varreddes.

L'emplacement réservé n°2 est prévu pour permettre la création d'un espace vert.

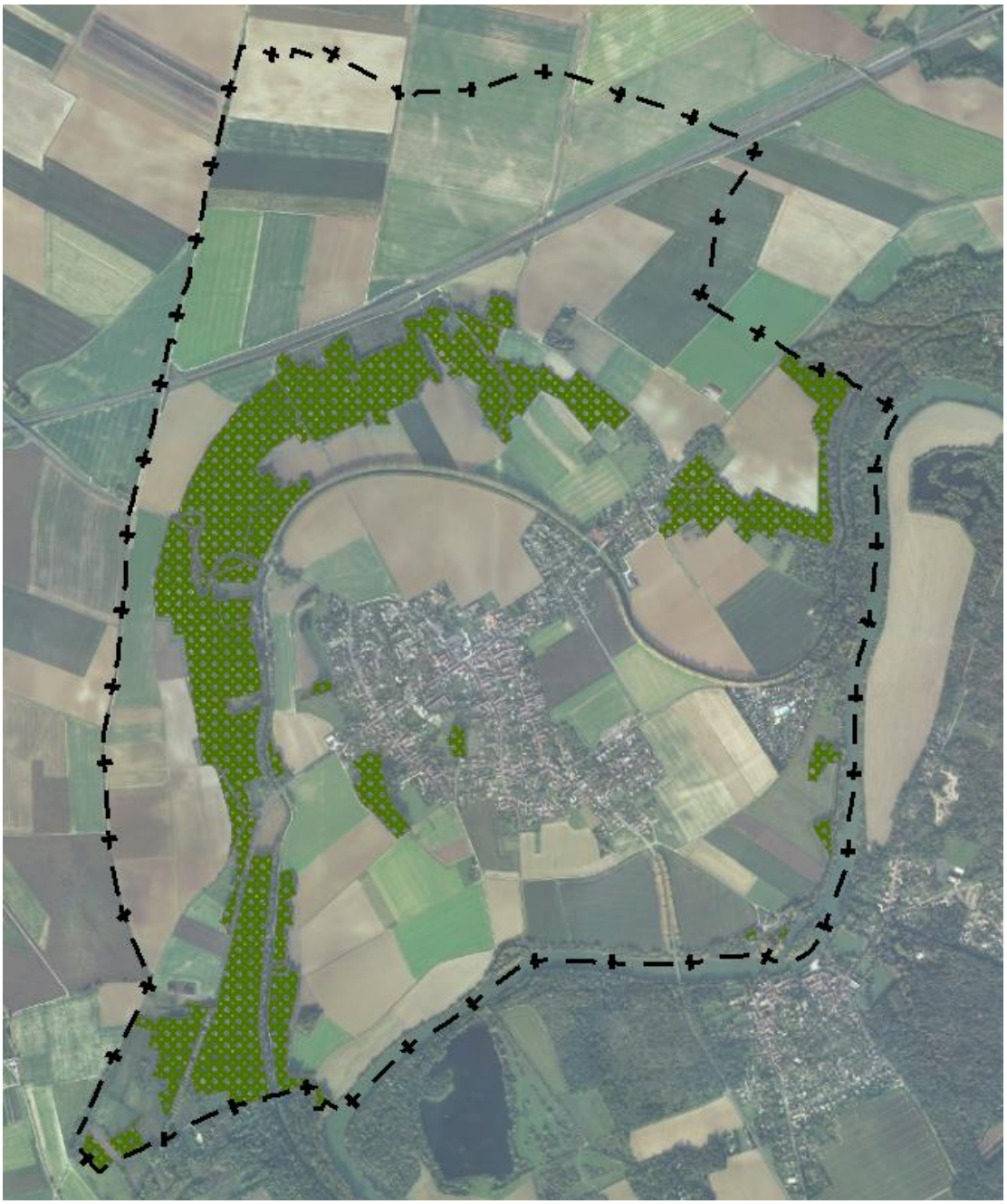
H.II.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « protéger les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2019 et lors des réunions en commune.
Ils couvrent des espaces boisés :

- dans la vallée de la Marne,
- aux abords des cours d'eau,
- sur le plateau agricole,
- Sur le coteau du Canal de L'Ourcq

Les mesures de conservation et de protection sont rappelées au chapitre 2 du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés.

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 105.87 hectares, soit 13.3% du territoire. Ces espaces boisés classés permettent le maintien de la trame fonctionnelle et paysagère du village en assurant la protection des boisements et de leur intérêt écologique.

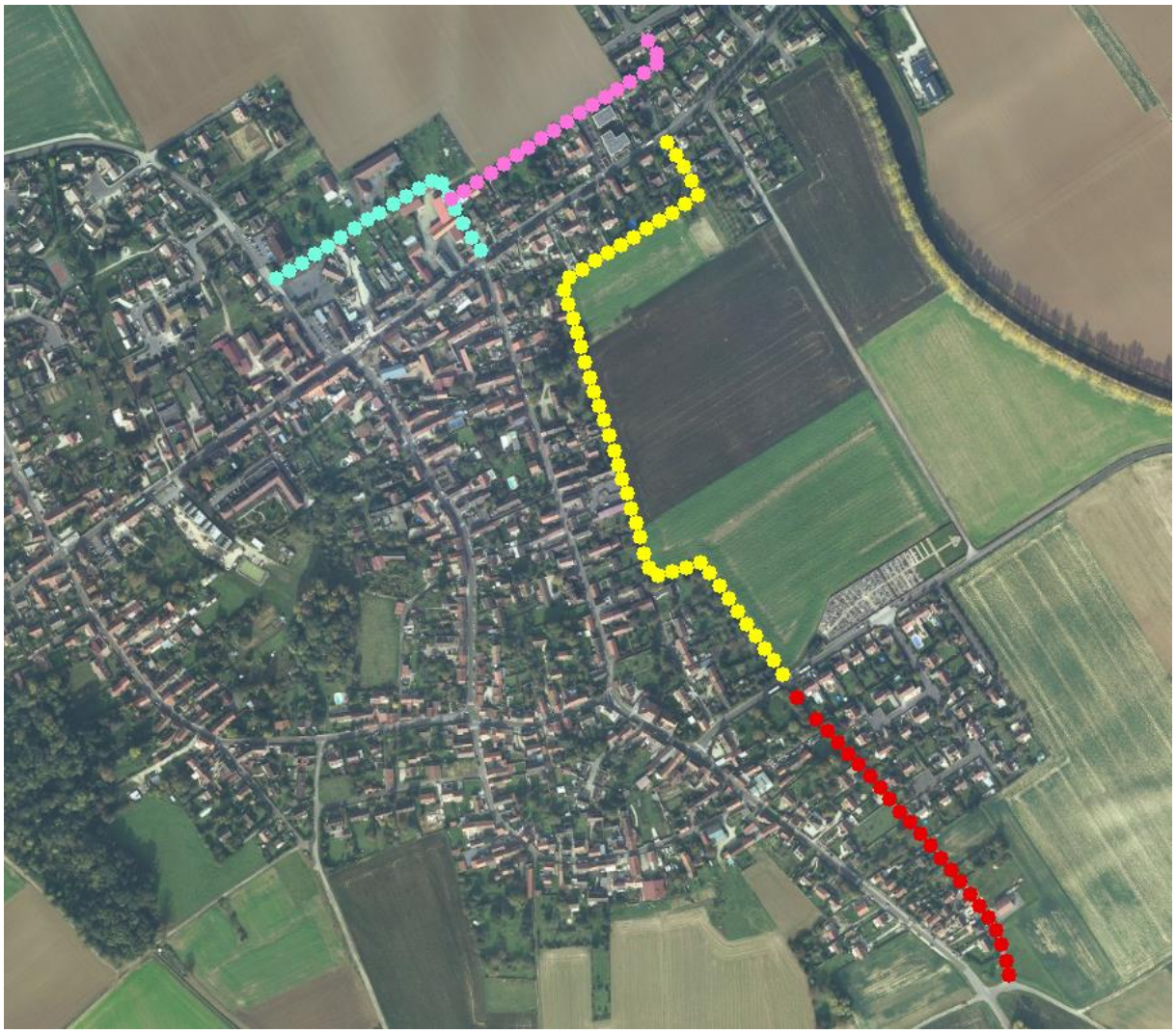


H.II.3. LES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et biologique ou patrimoine, notamment pour à assurer leur préservation et éviter leur destruction.

Sur le territoire de VARREDDES la commune a souhaité protéger des sentes piétonnes du territoire afin de ne pas venir les obstruer, et d'interdire tout nouvel accès véhicules sur ces sentes. Les accès piétons sont autorisés sous condition (cf reglement).

La totalité des espaces de protection couvre une superficie de 1701 mètres.



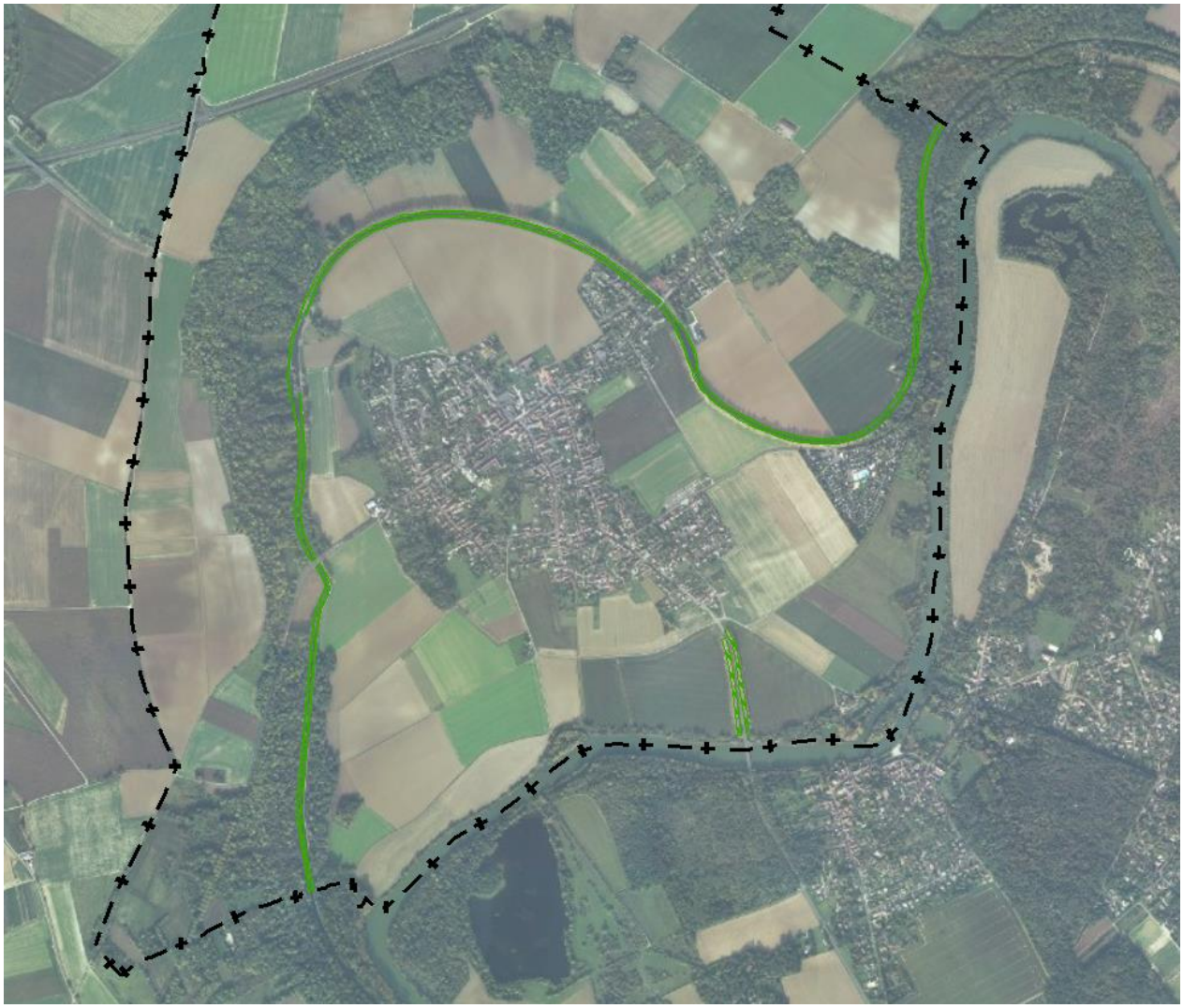
Chemins, sentes à protéger L.151-19 et L.151-23 du CU

- Chemin de la Couture l'Evêque
- Chemin des Cardennes
- Ruelle Jean Piettre
- Sente de la Vallée

Une mare est recensée au Nord-Est de la commune le long de la RD 121 et de la Marne. Cette mare est protégée au sein du PLU selon l'article L.151-23 du CU.

Le territoire de Varreddes est traversé par la Marne, la commune souhaite protéger les abords de celle-ci en instaurant une bande de 5 mètres des berges afin de protéger la ripisylve selon l'article L.151-23 du CU. Cette protection protège 2,39 hectares de ripisylve.

Le territoire de Varreddes est traversé par le canal de l'Ourcq, la commune souhaite protéger les abords de celle-ci en instaurant une bande de 5 mètres des berges afin de protéger le mail planté ainsi que l'abord du canal selon l'article L.151-23 du CU.
Cette protection protège 5.94 hectares de mail planté et abord du canal de l'Ourcq.



La commune de Varreddes envisage la mise en œuvre d'un plan d'action afin de recenser l'ensemble des arbres remarquables de la commune et souhaite lors d'une prochaine procédure d'urbanisme intégrer une protection aux arbres qui seront recensés.

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

En compatibilité avec le SDRIF 2030, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

La commune est concernée par la présence d'un massif boisé de plus de 100 hectares présent sur deux communes.

Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

La totalité des lisières de protection couvre une superficie de 47.03 hectares soit 6% du territoire.

I. HUITIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

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

La délibération de révision du PLU ayant été prise par le Conseil Municipal, le règlement est rédigé sous la forme prévue par le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la « Modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ».
Le règlement (pièce n°4 du présent PLU) est constitué des trois chapitres suivants :
- Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions,
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement est complété par différentes plaquettes :
- Les listes des végétaux recommandés,
- Une palette chromatique.

L'article R151.21 alinéa 3

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.

La dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » se justifie par la préservation d'un parcellaire rural ancien, en adéquation avec les spécificités urbaines (bourg) et paysagères et morphologiques (coteau boisé, cours d'eau).

Ainsi, les règles édictées au chapitre 2 du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue par exemple d'une simple division ou d'un permis d'aménager groupé ou encore d'un groupe d'habitation.

De ce fait il n'y aura pas d'écart entre les secteurs aménagés au coup par coup ou sous forme de permis de construire individuel sur les parcelles de petite taille et ceux réalisant l'aménagement sous forme de constructions ou de permis d'aménager ou de permis groupé réalisés sur des parcelles de grande taille ou des groupes de parcelles. Ces dispositions permettront donc de garder les spécificités urbaines par exemple d'implantation des constructions dans les rapports aux limites foncières et à la voie, de rapport encore les espaces bâtis et les espaces ouverts,… quel que soit la zone du futur PLU.

Si l'article R151.21 alinéa 3 restait applicable cela permettrait d'engendrer des formes bâties plus massives, disparates en fonction de la taille des parcelles à aménager en rupture avec les espaces riverains qui ne constituerait pas un projet urbain cohérent à l'échelle du village et de ses caractéristiques urbaines et paysagères en faisant émerger une typologie non cohérente du coup par coup. En effet dans ce cas les règles inscrites dans le zonage s'apprécieraient seulement sur l'ensemble du projet (par exemple sur les limites du périmètre de la parcelle à aménager et pas sur les lots ou les subdivisions créées).

Ceci ne serait pas compatible avec la cohérence urbaine souhaitée dans chaque secteur du zonage qui renforce l'identité du village.

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

I.2.1.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UX, 1AU, 2AU

DEROGATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement des zones urbaines impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.
La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme permet que les règles d'implantation édictées au chapitre 2.2 du règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.
En conséquence, la dérogation aux dispositions de l'article R151-21 permet d'assurer une cohérence architecturale et de préserver l'identité du tissu urbain, en adéquation avec les orientations du PADD.

CHAPITRE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts déchets, les dépôt de matériaux (zone 1AU seulement) véhicules, les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à ciel ouvert, les groupes de garages individuels, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ne s'inscrivent pas dans le cadre du projet d'aménagement défini et sont de fait interdits dans les zones UA, UB UX, et 1AU, principalement destinées à l'habitat et à l'économie.

CHAPITRE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions du chapitre 3.1 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

CHAPITRE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le chapitre 3.2 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction et interdit l'évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'article impose aussi que les bâtiments à vocation d'habitat collectif, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie soient dotés de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.

I.2.1.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UA

La zone UA couvre le tissu plus ancien de la commune. Il s'agit d'une zone mixte constituée de constructions à destination d'habitat, d'équipements, d'un tissu d'activités libérales et de services et d'exploitations agricoles en activité. Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle.

Afin de répondre à l'orientation du PADD « FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux. Toutefois, la superficie d'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail est limitée à 50% de l'unité foncière afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité.

Afin de tenir compte de la présence des exploitations agricoles et s'inscrire dans une mesure du PADD qui vise à pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, le règlement de la zone UA autorise les exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à destination d'entrepôts s'inscrivent dans le projet d'aménagement défini. C'est pourquoi elles sont autorisées que si elles sont liées à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.
Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UA et sont donc interdites.

Afin de permettre la réalisation d'une partie des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants, le règlement favorise la densification urbaine en :
-permettant jusqu'à 50% d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions,
-que les opérations groupées de 4 logements et plus, comportent un minimum de 30% de logements sociaux,

Dans une bande de 30m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques
Toute construction nouvelle devra être implantée
- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives,

- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative en respectant avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

-pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire
- en retrait des limites séparatives avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m en cas d'ouverture.
- sur une ou plusieurs limites séparatives

La zone UA autorise les constructions jusqu'à 11 m de hauteur au faitage.
Ces dispositions permettent l'optimisation des ressources foncières en cœur de village et favorisent la variété des formes urbaines : maisons accolées, maisons de village, appartements…
- Respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.

Afin de préserver les fonds de jardin qui participent à la trame verte du village et permettent une transition avec les espaces naturels et agricoles, le règlement impose l'implantation des constructions dans une bande de 30 m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à l'alignement. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

Le règlement tient compte du bâti existant et permet dans certains cas de déroger aux règles d'implantation pour les annexes, extensions et aménagements.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère. Afin de tenir compte des besoins de l'exploitation agricole existante dans la trame bâtie à la date d'approbation du PLU, le règlement limite la hauteur des constructions et installations à destination agricole à la hauteur de la construction existante faisant l'objet de l'extension.
La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.
Afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de dépasser la hauteur autorisée dans la limite de la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.

En réponse aux objectifs de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes à la palette chromatique pour les matériaux de façades, de menuiseries et pour les enduits de clôtures afin de respecter les caractéristiques du Village.
- Impose que les façades présentent un aspect pierre ou qu'elles soient constituées de matériaux bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect tuiles vieillies ou ardoise. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les toitures inférieures à 35° sont autorisées pour les annexes, les vérandas, abris de jardin.
- Règlemente les clôtures en façade sur rue afin de maintenir un paysage urbain homogène depuis l'espace public et assurer la continuité visuelle de la rue. Celles-ci devront être constituées d'un mur plein de 1.5 m minimum de hauteur, en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'éléments en bois, ou métal, ou grillage ou PVC, sur un soubassement d'une hauteur de 60 cm

maximum en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'un grillage. La hauteur maximale des constructions est de 2 m.
- les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Cette disposition répond à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin de garantir le maintien de leur usage dans le temps. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace dédié au stationnement des cycles. Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

I.2.1.3 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB**

La zone UB couvre le tissu plus récent de la commune. Il s'agit d'une zone mixte constituée de constructions à destination d'habitat, d'équipements, d'un tissu d'activités libérales et de services et d'exploitations agricoles en activité. Dans l'ensemble de la zone UB, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle.

Afin de répondre à l'orientation du PADD « favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux. Toutefois, la superficie d'emprise au sol des constructions à destination de logement ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière, tout comme l'artisanat le commerce de détail.

Afin de tenir compte de la présence des exploitations agricoles et s'inscrire dans une mesure du PADD qui vise à pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, le règlement de la zone UB autorise les exploitations agricoles et forestières ainsi que leurs extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à destination d'entrepôts s'inscrivent dans le projet d'aménagement défini. C'est pourquoi elles sont autorisées que si elles sont liées à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.
Les constructions à destination de commerces de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ne sont pas compatibles avec les caractéristiques de la zone UB et sont donc interdites.

Afin de permettre la réalisation d'une partie des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU et diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants, le règlement favorise la densification urbaine en faisant en sorte que les opérations groupées de 4 logements et plus, comportent un minimum de 30% de logements sociaux excepté l'OAP 1 qui devra respecter à minima 15% de logements sociaux, et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière.
Les constructions devront être implantée à une distance de 30 mètres minimum des bâtiments d'une zone UX afin d'éviter d'exposer la population aux nuisances générées par les activités en zone UX.

Toute construction nouvelle devra être implantée sur une des limites séparatives latérales
Et/ou avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle Et/ou avec un retrait de 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

La zone UB autorise les constructions jusqu'à 11 m de hauteur au faitage.

Afin de permettre la densification du village, le règlement n'impose pas de bande d'implantation des constructions.

Afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

Le règlement tient compte du bâti existant et permet dans certains cas de déroger aux règles d'implantation pour les annexes, extensions et aménagements.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans la volumétrie existante, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.
Afin de prendre en compte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, le règlement permet, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de dépasser la hauteur autorisée dans la limite de la hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.

En réponse aux objectifs de préservation des caractéristiques du tissu bâti ancien visés dans le PADD, des dispositions sont édictées de façon à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage urbain. Ainsi, le règlement :
- Impose des teintes conformes à la palette chromatique pour les matériaux de façades, de menuiseries et pour les enduits de clôtures afin de respecter les caractéristiques du Village.
- Impose que les façades présentent un aspect pierre ou qu'elles soient constituées de matériaux bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
- Impose des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45° couvertes par des matériaux d'aspect tuiles vieillies ou ardoise. Les toits-terrasses sont autorisés s'ils sont végétalisés. Les toitures inférieures à 35° sont autorisées pour les annexes, les vérandas, abris de jardin.
- Règlemente les clôtures en façade sur rue afin de maintenir un paysage urbain homogène depuis l'espace public et assurer la continuité visuelle de la rue. Celles-ci devront être constituées d'un mur plein de 1.5 m minimum de hauteur, en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'éléments en bois, ou métal, ou grillage ou PVC, sur un soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum en pierre ou maçonné ou enduit ou peint et teinté selon la palette chromatique de référence ou d'un grillage. La hauteur maximale des constructions est de 2 m.
- les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Cette disposition répond à l'objectif du PADD qui vise à améliorer les conditions de circulation.

Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction. Ces places devront être non couvertes afin de garantir le maintien de leur usage dans le temps. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation d'un espace dédié au stationnement des cycles. Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

I.2.1.4 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UX**

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

Afin de préserver le tissu économique, le règlement autorise en zone UX les constructions à destination économique. L'habitat, incompatible avec la vocation de la zone, est autorisé sous conditions et seulement s'il est destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements autorisés et de ne pas dépasser une superficie de plancher de 100 m² par unité foncière.

Seuls les dépôts de matériaux et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'elle fasse l'objet d'un régime de déclaration, d'enregistrement et ou d'autorisation et qu'elle soit liée à une activité autorisée et située sur la même unité foncière.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols tout en tenant compte des besoins des activités existantes, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Afin de satisfaire aux besoins des activités, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Une augmentation de la hauteur est autorisée en cas d'extension afin de tenir compte du bâti existant et permettre une harmonisation avec la construction principale existante.

Afin de réduire l'impact visuel des bâtiments d'activités, le règlement impose aux constructions un retrait de 10 m minimum par rapport aux voies publiques. Ce retrait doit également permettre la manœuvre des véhicules accédant aux sites. Un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est exigé afin d'une part de permettre le passage des véhicules et l'entretien des imposants bâtiments, d'autre part d'encourager la plantation de haies facilitant l'insertion paysagère des constructions. De plus un retrait de 8 m minimum est prévue avec les limites de la zone UA et UB.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière. Afin de ne pas constituer un frein à l'implantation de nouvelles activités tout en garantissant la présence d'un nombre minimum de places de stationnement, le règlement impose la création d'au moins 5 places non couvertes minimum de stationnement par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher pour les constructions liées aux commerces et activité de service, 1 place non couverte minimum de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher pour les autres activité du secteur secondaire ou tertiaire…

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose pour les habitations que chaque construction nouvelle doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles.
Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié. Pour les commerces et services chaque construction nouvelle de plus de 500 m² de Superficie de Plancher, doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles à raison d'1 place pour 10 employés. Pour les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire chaque construction nouvelle doit être pourvue d'un espace dédié au stationnement des cycles à raison de 1.5 m² par tranche de 100 m² de Superficie de Plancher.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose que toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur. Concernant les eaux pluviales le règlement impose que les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

L'article impose aussi que toute construction à destination d'habitat, de commerce et activités de service et d'autre activité du secteur secondaire ou tertiaire, doit être dotée d'un espace couvert ou non, destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.

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

I.3.1.1 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone destinée à être urbanisée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLU) pour accueillir de nouvelles constructions. Les conditions d'urbanisation de la zone AU décrites dans les OAP s'ajoutent aux dispositions du règlement.

Il s'agit d'une zone dont la vocation principale est l'habitat, mais qui autorise une mixité fonctionnelle. Ainsi, afin de répondre à l'orientation du PADD « Permettre l'implantation d'activités dans le tissu urbain », le règlement autorise les constructions à destination d'habitations, d'artisanat et de commerces de détail, d'activité de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau. Toutefois, pour l'artisanat et le commerce de détail, ces constructions ne doivent pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains, et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'unité foncière. Pour les logements l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière pour les parcelles concernées par l'OAP 3 et l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de l'unité foncière pour les parcelles concernées par l'OAP 2.

Les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, autorisées en zones UA et UB, ne s'inscrivent pas dans le projet d'aménagement défini pour la zone 1AU et sont de fait interdites. Pour la même raison, les dépôts de matériaux, déchets, installation classées pour la protection de l'environnement sont également interdits.

Afin de produire des logements pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU, diversifier l'offre en logements pour assurer les parcours résidentiels des habitants et créer une densité urbaine suffisante pour répondre aux orientations du SDRIF le règlement :
- permet jusqu'à 50% d'emprise au sol pour l'OAP 2.
- permet l'implantation des constructions dans une bande de 30m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques d'une limite séparative latérale à l'autre, ou sur une des limites séparatives latérales avec un retrait de 2.5m minimum des autres limites en cas de mur aveugle ou 8m si la façade comporte au moins une ouverture.

Afin de permettre une transition avec les espaces naturels et agricoles, le règlement impose l'implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques. Seules les annexes de moins de 50 m² de superficie de plancher peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres.

Le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de satisfaire les exigences en matière de stationnement en permettant le stationnement des véhicules sans difficulté à l'avant de la construction.

La dérogation aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » permet que les règles d'implantation édictées aux chapitres 2 du règlement du PLU soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue d'une simple division, d'un permis d'aménager ou d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition vise à inscrire la zone 1AU dans le prolongement de la morphologie urbaine observée dans les quartiers environnants.

Afin que les constructions futures s'inscrivent dans le paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage. Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage urbain des constructions couvertes par un toit terrasse, le règlement limite leur hauteur à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée 5 m au faîtage ou 3 m à l'égout du toit en cas de toit plat afin que la perception de ces constructions reste discrète par rapport à la construction principale.

Des dispositions sont édictées ainsi, le règlement impose:
- des enduits colorés selon la palette chromatique de référence ou des pierres à vue ou du bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
Du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m² et/ou des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence.

Des pentes de toit comprises entre 35 et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise, et/ou un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques ou des pentes inférieures à 35° pour les vérandas, les annexes et les abris de jardin.

Les dispositions relatives aux sentes repérées au titre de l'article L151-19 visent à conserver le patrimoine communal. Le règlement n'autorise aucun accès véhicules sur les sentes repérées.

Les dispositifs techniques liés au chauffage et/ou climatisation des constructions et à la récupération des eaux pluviales doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques. Les aires de stockage à l'air libre doivent être non visibles depuis les voies et les emprises publiques ou masquées par des haies composées d'essences persistantes.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et installations nouvelles soit assuré au sein de l'unité foncière.
1 place non couverte minimum de stationnement pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, ou pour chaque logement locatif intermédiaire. Dans le cas d'habitat individuel : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement.
Dans le cas d'habitat groupé de 2 logements et plus : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement. Dans le cas d'habitat groupé de 5 logements et plus : 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement, ces dernières sont des places extérieures non clôturées sur l'unité foncière.
Le PLU demande à respecter la loi ELAN du 23 novembre 2018 en intégrant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR) dans les nouvelles opérations groupées.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Afin de faciliter l'usage des cycles dans le village, le règlement impose la réalisation pour chaque construction nouvelle d'un espace dédié au stationnement des cycles.
Dans le cas d'une opération groupée de 2 constructions et plus : 1,5 m² de stationnement cycle par logement et/ou hébergement devra être créée dans un local dédié.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte urbaine de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

I.3.1.1 **LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone destinée à être urbanisée dans le future après modification motivée du PLU de Varreddes et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3 du PLU) pour accueillir de nouvelles constructions. Les conditions d'urbanisation de la zone 2AU décrites dans l'OAP 3 s'ajoutent aux dispositions du règlement à modifier lors d'une procédure d'urbanisme.

I

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

La zone A correspond à une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Un sous-secteur de la zone A est intégré pour prendre en compte le terrain de sport en secteur Aep.
En secteur Aep seul sont autorisés les équipements sportifs.

Afin de préserver pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles, conformément aux objectifs du PADD, seuls sont autorisés en zone A les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole et/ou forestière ainsi que les locaux techniques et industriels publics, le commerce de détail.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et/ou forestière devront être implantées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés afin de garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques. Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole et que la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse 50 m².

Afin de permettre un bon fonctionnement de l'activité, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être liée et nécessaire à la surveillance et au fonctionnement d'une installation d'exploitation agricole ou forestière, et de ne pas dépasser une superficie de plancher de 200 m² par unité foncière, et de ne pas être située dans une zone humide avérée.

Afin de faciliter les pratiques liées à l'activité, le règlement autorise une hauteur des bâtiments à destination agricole jusqu'à 15 mètres au point le plus haut. Les hauteurs des autres constructions sont en revanche limitées à 11 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit en ce qui concerne des constructions à destination d'habitation.

Afin de sécuriser les manœuvres des entrées et sorties des engins agricoles, le règlement impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait minimum de 10 mètres des voies.

Afin de faciliter les pratiques agricoles et l'entretien des bâtiments et de permettre un traitement paysager de l'abord des constructions, le règlement impose une implantation des constructions avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives. Ce retrait est porté à 20 mètres lorsque la limite correspond à celles des zones UA, UB, UX ou AU afin de ne pas créer de proximité entre les zones d'habitat et les exploitations agricoles susceptible de donner lieu à des conflits d'usage.
Des dispositions sont édictées afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement. Ainsi le règlement impose pour les constructions liées à l'habitation des enduits colorés selon la palette chromatique de référence ou des pierres à vue.
Du bois à condition qu'il soit peint selon la palette chromatique de référence ou lasuré.
Du bois peint ou lasuré pour les abris de jardin de moins de 20m² et/ou des menuiseries de teinte blanche et/ou colorées selon la palette chromatique de référence.

Pour les constructions agricoles le règlement impose des bardages en bois, et/ou des bardages en tôle à condition d'être peints selon une gamme colorée en harmonie avec l'environnement de la construction et/ou des murs maçonnés, enduits selon une gamme colorée en harmonie avec l'environnement de la construction.

Afin de protéger les Espaces Boisés Classés repérés sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Afin de préserver l'espace public, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré sur l'unité foncière.
Afin de tenir compte de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, il est exigé un minimum de 2 places non couvertes minimum de stationnement par logement et que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux perméables.

Les dispositions du chapitre 3 sont édictées afin de s'assurer d'une desserte de qualité et de permettre les circulations et manœuvres des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Le chapitre 3 du règlement du PLU a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Afin de limiter le rejet des eaux dans le milieu naturel, le règlement impose que toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un système d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur

Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.

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

La zone Naturelle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. Au vu des caractéristiques de la zone N observées au sein du diagnostic et des objectifs de préservation des espaces naturels inscrits au PADD, le règlement limite la constructibilité de la zone.

Afin de tenir compte du caractère boisé de la zone N et de ne pas entraver les activités forestières, le règlement autorise les constructions à destination d'exploitation forestière. En zone N, celles-ci doivent être situées en dehors de la lisière de protection des massifs boisés de façon à garantir la perméabilité des massifs forestiers et les connexions avec d'autres espaces écologiques.

Les locaux techniques et industriels publics sont autorisés en zone N afin de permettre l'exploitation et l'entretien de certains réseaux d'équipements publics d'intérêt collectif.

Le PLU est concerné par une zone Nc correspondant au camping de Varreddes. Le règlement de la zone Nc autorise les logements et doivent être liés à une activité de gardiennage et de surveillance du site, dans la limite de 250 m² de Superficie de Plancher et de deux bâtiments distincts, sur l'ensemble de l'unité foncière. Les hébergements sont autorisés et doivent être assimilés à une Habitation Légère de Loisirs ou une Résidence Mobile de Loisirs ou une tente.
Les annexes en zone Nc sont autorisées et doivent constituer une piscine liée à l'activité de camping et de loisirs et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau. De constituer un abri de jardin lié à une activité maraichère ou de jardinage de loisirs et dans la limite de 6 m² d'emprise au sol par emplacement de camping et de s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des cours d'eau et d'être nécessaire à l'activité de camping pour le stockage de matériel, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher.

Le PLU est également concerné par une zone Nf qui reprend l'écluse de Varreddes et des bâtiments techniques. Le règlement autorise les locaux administratifs et publics ainsi que les locaux techniques et industriels publics à condition que les constructions et installations soient nécessaires à l'exploitation de la voie fluviale de navigation (Canal de L'Ourcq).

Le PLU est également concerné par une zone Nzh qui reprend la zone humide potentielle de classe A repéré par la DRIEAT. En zone Nzh seules les constructions et installations nécessaires à la gestion et l'entretien des abords de la Marne et des zones humides sont autorisées.

En zone N et Nc les constructions devront être implantées avec un retrait de 10 mètres des voies et emprises publiques. Pour la zone Nf et Nzh les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Concernant les hauteurs, la zone N autorise une hauteur limitée à 15 m au faitage, et 6 m au faitage pour la zone Nc, et 8 m au faitage pour la zone Nf et Nzh.
Chaque zone du règlement prévoit des dispositions relatives aux façades.

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

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) :
Le Plan Local d'Urbanisme de VARREDDES doit être compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

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

J.I.1.LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal souhaite atteindre 2100 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance annuelle de 0,6% depuis 2013. (PADD)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nombre d'habitants	1884	1896	1909	1921	1933	1946	1959	1971	1984	1997	2010	2023	2036	2050	2063	2076	2090	2103

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 à 0.60% de croissance annuelle	219	habitants supplémentaires
Taille des ménages estimée en 2030	2.27	personne par résidence principale
Nombre de construction supplémentaires pour une croissance annuelle de 0.60%	96	Nouveaux logements (219/2.27) = 96

Point morts entre 2013 et 2030	119	Logements pour maintenir la population à 1884 habitants en 2030
Constructions réalisées entre Décembre 2013 et Novembre 2022	91	Nouvelles constructions sur le territoire depuis le 27 décembre 2013
Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance)	215	Constructions à réaliser pour prendre en compte le point mort + une croissance de 0,6% annuelle (119 +96)
Total construction pour une croissance de 0.60% (point mort + croissance) – Constructions déjà réalisées	124	Constructions à réaliser une fois les 91 logements retirés car déjà réalisés dans le tissu urbain

Afin d'atteindre une population d'environ 2100 habitants à l'horizon 2030 et donc maintenir une croissance annuelle de 0,6% la commune de Varreddes doit pouvoir prévoir la construction de 124 nouveaux logements.

Le PLU prévoit plusieurs zones d'urbanisation.

	POTENTIALITES	HECTARE
Potentiel des dents creuses dans le tissu urbain 15 log/ha	28 dents creuses repérées	1,83 hectare
Bâti mutable (corps de ferme autres…) 15 log/ha	12 logements possibles	0,81 hectare
Nombre de logement ouvert en densification (OAP 2) 40 log/ha	38 logements	0,96 hectare
Nombre de logement en extension 16,5 log/ha	39 logements	2,36 hectares
TOTAL LOGEMENTS	117 logements prévus	3,60 hectares en densification 2,36 hectares en extension

Le PLU doit ouvrir 2,36 hectares en extension du tissu urbain afin de respecter l'objectif d'une croissance annuelle de 0,6% permettant d'atteindre 2100 habitants à l'horizon 2030.

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

La commune de Varreddes n'est pas concernée par ce schéma.

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

La présente démonstration permet de démontrer la compatible du Plan Local d'Urbanisme de VARREDDES avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013 au regard des principaux les piliers suivants :

- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

I.3.1. POLARISER ET EQUILIBRER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Valoriser le potentiel de mutation et de densification Développer l'accueil de logements	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Dans le cadre d'un aménagement durable, pour favoriser l'accessibilité aux équipements et maintenir la structure de commerces et services du centre-bourg, l'accueil de population doit être privilégié dans VARREDDES centre-bourg.	Le projet prévoit la densification du centre-bourg, par le comblement des « dents creuses ». Le règlement de la zone urbaine autorise différents types de constructions, commerces, équipements, habitats, entreprises. Le règlement est spécifique à chaque zone urbaine, avec des modes d'implantation différentes en fonction du tissu dense, ou moins dense. Le règlement permet la densification du tissu urbain existant dans les zones UA, UB.
Les extensions urbaines seront localisées principalement dans le bourg de VARREDDES. Elles seront destinées notamment au développement de logements dans la mesure ou le tissu urbain est aujourd'hui fortement densifier et qu'il n'existe plus que très peu de potentialités de densification	Le plan de zonage prévoit 3 zones liées à l'habitat sur 3,32 hectares. Deux zones d'habitat sont prévues en extension du tissu urbain sur 1,5 hectare OAP3 et 0,86 hectare OAP 1. La zone en densification OAP 2 sur 0,96 hectare prévoit la réalisation de 38 logements avec une moyenne de 40 logements par hectare.
Ces extensions devront : ▪ assurer leur insertion paysagère, ▪ ne pas porter sur des secteurs à risques (inondation, instabilité des sols…).	Les deux zones en extension OAP1 et OAP3 sur 2,36 hectares prévoient la réalisation de 39 logements soit une moyenne de 16.5 logements par hectare.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de Varreddes	
Développer l'emploi	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Renforcer le commerce dans le centre bourg de VARREDDES. Favoriser la création de commerces. Accueillir des entreprises complétant les activités existantes. Greffer l'extension sur le secteur existant.	Le règlement des zones urbaines permet le maintien et le développement des commerces et activités existantes. La commune renforce par l'intermédiaire de son règlement le maintien des commerces de proximité ainsi que la création. Le règlement a prévu de la souplesse pour les questions de stationnement pour les commerces en zone UA, UB, en n'imposant pas de places de stationnement pour les commerces, l'artisanat et la restauration. Les zones économiques présentes sur le territoire sont maintenues et le règlement adapté afin qu'elles soient pérennes. La commune n'a pas souhaité ouvrir une zone économique en extension.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Implanter en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser le maintien des équipements en place, mais aussi leur permettre d'évoluer (agrandissement, diversification…) et de s'étendre. Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village Permettre l'extension de la Mairie avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;	Le plan de zonage comporte un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la création d'un parc urbain en cœur de village. Ce parc urbain permettra de retrouver un espace dédié pour l'accueil de la population. La commune souhaite également étendre la mairie, la commune fait face à une augmentation de population depuis plusieurs années et souhaite renforcer son équipement afin d'être conforme à la règlementation d'accueil.

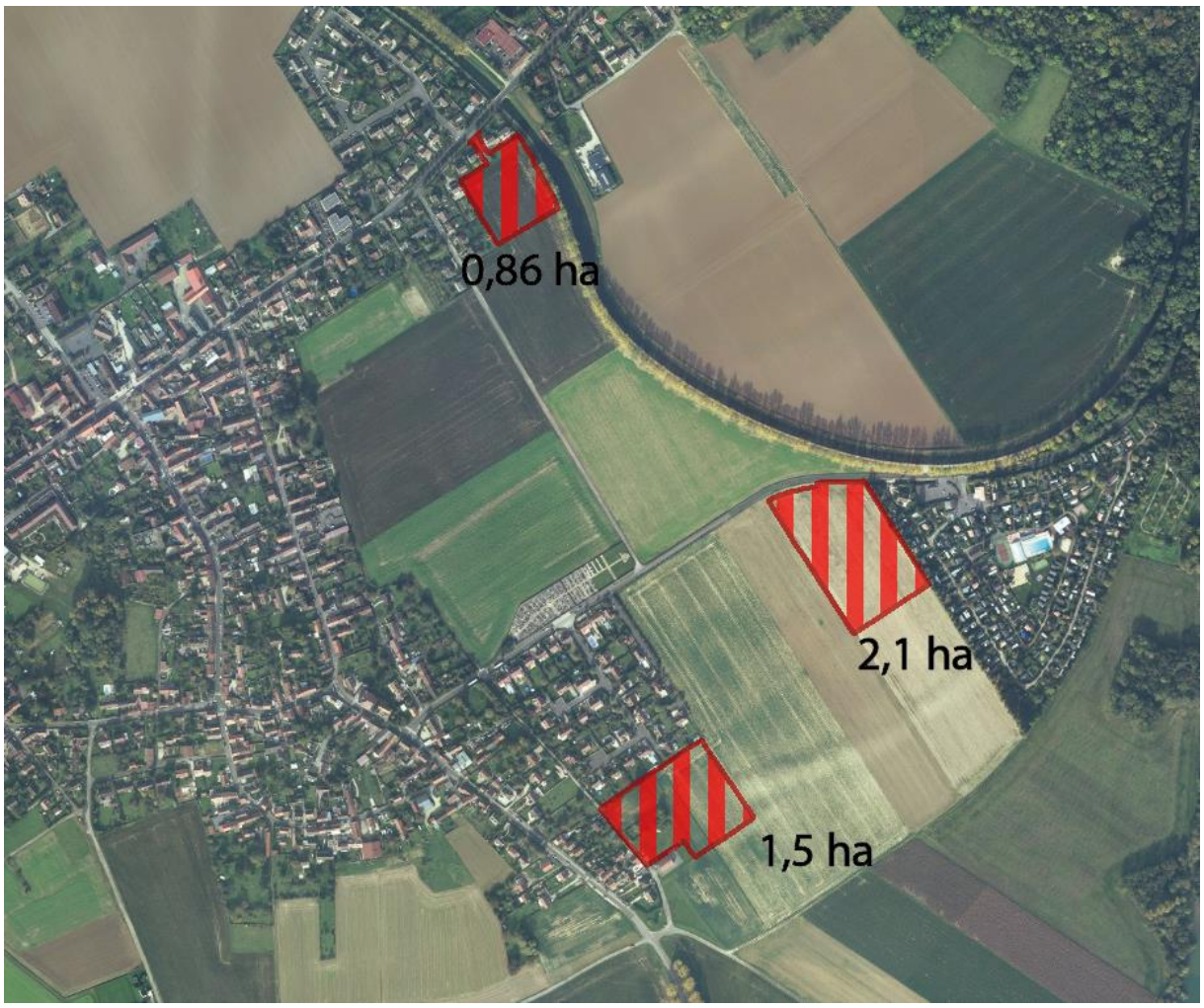
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Conforter les transports collectifs.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser l'implantation d'un parking de co-voiturage	La commune a pour projet la création d'un parking de co-voiturage afin de permettre de mutualiser les véhicules lors des trajets domicile travail. A ce jour, le projet n'est pas entièrement défini, la commune n'a pas souhaiter mettre en place un hypothétique emplacement réservé mais prévoit la possibilité d'implantation en zone Nf.
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Augmenter de 10% la densité humaine, la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030 (222 habitants/employés, 80 logements au total pour VARREDDES).	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Permettre l'augmentation minimale de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% minimum de 2013 à 2030 avec l'accueil de 222 personnes et 80 logements dans le tissu urbain existant. Comblement des dents creuses et des friches.	Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc organiser l'accueil de 222 habitants, résidents ou emplois au minimum sur son territoire de 2013 à 2030 en densification. Pour être compatible avec les dispositions du SDRIF, le PLU de VARREDDES doit donc permettre l'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondant à l'accueil de 80 logements supplémentaires à l'horizon 2030 en densification. La commune de Varreddes fait face à une pression foncière très importante. Depuis l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013. Du 1er janvier 2014 à novembre 2022, le territoire a déjà accueilli 91 logements en densification dans le tissu urbain. La commune a déjà répondu à l'objectif du SDRIF pour respecter l'augmentation de la densité d'habitat de 10% minimum. La commune souhaite tout de même poursuivre la densification sur son territoire afin de poursuivre l'objectif d'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat. La commune a prévu une nouvelle zone en densification du centre-bourg sur 0,96 hectare avec la construction de 38 nouveaux logements avec une densité de 40 logements par hectare. Si l'on ajoute ces 38 nouveaux logements prévus dans l'OAP 2 aux 91 logements réalisés entre 2014 et 2022, la commune aura accueilli 129 logements en densification d'ici 2030. Le point mort de la commune entre 2013 et 2030 est de 119 logements. Il faut donc construire 119 nouveaux logements pour

	qu'en 2030 Varreddes est le même nombre d'habitants qu'en 2013. La commune est compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation minimale de 10% de la densité d'habitat sur son territoire. Concernant la densité humaine, avec la création de ces 91 logements entre le 1er janvier 2014 et novembre 2022 et le projet qui prévoit en densification une zone de 38 nouveaux logements, la commune va accueillir environ 129 logements en densification soit environ 300 habitants/emplois dans le tissu urbain. La répartition permet de répondre à l'augmentation de 10% de la densité humaine ainsi qu'au 10% de la densité d'habitat du SDRIF. Le PLU est compatible sur ce point.

Les potentialités construites sur la commune de Varreddes, entre le 1er janvier 2014 et le 1er novembre 2022, source communale, permis de construire, divisions parcellaires.

La densification urbaine opérée depuis le 1er janvier 2014 sur le territoire de Varreddes (91 nouveaux logements)

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5%, soit 4,4 hectares.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.4 hectares à l'horizon 2030.	Le plan de zonage du PLU prévoit 3 zones en extension sur son territoire. Deux zones d'extension sont prévues pour de l'habitat correspondant aux OAP 1 et OAP 3. L'OAP 1 prévoit : 19 logements dont 3 logements sociaux sur 0,86 hectare soit 16 logements par hectare. L'OAP 3 prévoit : 20 logements sur 1,5 hectare dont 6 logements sociaux soit 13,5 logements par hectare. La commune se voit dans l'obligation de prévoir des parcelles en extension pour l'urbanisation future afin de maintenir un projet avec une croissance annuelle de 0,6% et atteindre son objectif de 2100 habitants à l'horizon 2030. Depuis 2014 la commune fait face à une pression foncière importante, et une forte densification de son territoire (comblement des dents creuses, division parcellaire). A terme, les espaces libres dans le tissu urbain vont être quasi inexistants et sans zone d'extension la commune ne sera plus en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. *(Voir cartes des potentialités restantes cf ci-dessous)* Afin de ne pas ouvrir les zones d'habitats dès l'approbation du PLU, la commune a souhaité les phaser dans le temps. Sur l'OAP 1 un permis d'aménager est en cours, l'OAP 2 pourra débuter dès l'approbation du PLU, et l'OAP 3 ne est classée en zone 2AU et le PLU devra être modifié afin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. La modification du PLU devra être motivée. La troisième zone en extension, il s'agit de l'extension du camping de Varreddes (OAP Camping). Extension sur 2,1 hectares avec pour projet la création de 90 nouveaux emplacements. Cette extension est fondamentale pour la pérennité du camping et permettra le maintien d'une offre touristique sur la commune et sur l'agglomération du Pays de Meaux. De plus l'augmentation des emplacements du camping générera des retombées économiques sur les commerces du village. Au total le PLU prévoit 4,4 hectares de zone en extension, à la fois pour de l'habitat et pour de l'économie touristique. Le zonage du PLU utilise le potentiel de 5% d'extension permis par le SDRIF soit 4,4 hectares à l'horizon 2030.



L'ensemble de ces zones représente 4,4 hectares en extension, 2,1 hectares de zone Nc (Camping), deux zones d'habitats de 2,36 hectares soit 4,46 hectares.

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

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

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Les logements sociaux	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Imposer une proportion de 30% minimum de logements sociaux, dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements ;	La commune n'est plus dans l'obligation de réaliser des logements sociaux sur son territoire. Cependant depuis 2013 et l'ancien PLH la commune a déjà construit 88 logements sociaux entre 2013 et 2022, et afin de poursuivre la même ligne de conduite et afin de diversifier son parc de logements, la commune a souhaitée continuer de prévoir des logements sociaux. La commune a règlementé son PLU en obligeant la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements. Seul l'OAP1 pourra réaliser seulement 15% de logements sociaux. Il est prévu la réalisation de 20 logements sociaux sur le territoire dans les trois zones d'habitat soit 26% des nouveaux logements inscrits dans les OAP.

I.3.2. PRESERVER ET VALORISER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Préserver les espaces agricoles.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles	Le plan de zonage délimite environ 524 hectares de zone agricole sur le plateau. Le règlement de la zone agricole protège l'activité et n'autorise que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le règlement impose un usage du sol assez stricte, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée. Les remblais sont autorisés sur l'emprise au sol des constructions et des voies d'accès à condition d'être nécessaire au respect de la cote minimale de rez-de-chaussée, tout en permettant la libre circulation des eaux.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de VARREDDES	
Préserver les espaces boisés et des espaces naturels.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Protéger les massifs boisés	Le plan de zonage délimite 193 hectares de zone naturelle dont 105 hectares d'espaces boisés classés. La zone naturelle reprend le coteau boisé le long du canal de l'Ourcq ainsi que le long de la marne. Le règlement de la zone naturelle prend en compte ces éléments, et permet une protection de ces milieux. Sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à la zone naturelle ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le règlement impose un usage du sol assez stricte, avec une interdiction d'imperméabiliser le sol dans une bande de 5 mètres mesurée depuis les berges des cours d'eau, interdiction de modifier et ou détruire une zone humide avérée. Les remblais sont autorisés sur l'emprise au sol des constructions et des voies d'accès à condition d'être nécessaire au respect de la cote minimale de rez-de-chaussée, tout en permettant la libre circulation des eaux.

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

Le territoire de VARREDDES est couvert par un **P**lan de **D**éplacement **U**rbain D'**I**LE DE **F**RANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.
Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.
Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

La stratégie du PDUIF articulée en neuf défis

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

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

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

Le PLU de Varreddes prend en compte ce défi n°1 en densifiant son territoire à proximité des arrêts de bus favorisant l'usage du transport collectif. La commune protège les sentes du territoire afin que l'usage de la marche à pied puisse perdurer dans le centre-bourg.

Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

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

La commune de Varreddes est desservie par les transports collectifs, cependant le nombre de bus et les horaires ne permettent pas de pouvoir éviter l'usage de la voiture.

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

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

La commune de Varreddes dans le cadre de son PLU souhaite encourager l'usage de la marche. Le PLU protège les sentes existantes du village qui permettent les déplacements par quartier, de plus la commune a mise en place un emplacement réservé afin de créer une voie douce entre le centre-ville et le camping, permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons cycles. Le PLU intègre également au sein de ses OAP des liaisons douces qui a termes permettront de relier les voies entre elles et favoriser l'usage de la marche pour se déplacer dans la commune.

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

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

Le PLU de Varreddes impose des dispositions concernant le stationnement cycle dans le cadre des nouvelles constructions, en respectant les dispositions du PDUIF. La commune est favorable à l'usage des cycles sur son territoire.

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

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

Le PLU de Varreddes à calculer le taux de motorisation afin d'imposer un nombre de place de stationnement cohérent au sein des nouvelles opérations.

Sur le territoire de Varreddes, l'équipement automobile des ménages représente :

Statistique INSEE 2018

Un ménage en 2018 est composé de 2,53 personnes (INSEE) par résidence principale.

1 voiture par ménage concerne 344 ménages,
(344 ménages X 1 voiture) = 344 voitures correspondent aux 344 ménages
(344 ménages X 2,53 personnes par ménage) = 870 personnes
Il y a donc 344 voitures pour 870 personnes.

2 voitures ou plus par ménage concernent 390 ménages. Afin de faciliter le calcul, prenons le nombre de voiture au plus faible soit 2 voitures.
(390 ménages X 2 voitures) = 780 voitures correspondent aux 390 ménages
(390 ménages X 2,53 personnes par ménage) = 987 personnes.
Il y a donc 780 voitures pour 987 personnes.

Au total il y a donc 344 voitures + 780 voitures soit 1124 voitures pour 1857 personnes
Soit un ratio de 0,6 voiture par personne

Un ménage étant composé de 2,53 personnes par résidence principale
(0,6 voiture par personne X 2,53 personnes) = 1,52 voiture par ménage en moyenne sur la commune de Varreddes.

S'agissant du stationnement privé des véhicules motorisés dans les opérations de logements, il ne peut être exigé la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à **1,5 fois** le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Par conséquent le PLU peut inscrire un nombre de place de stationnement équivalent à :
1,52 voiture par ménage X 1,5 = 2,28 voitures par ménage soit 2,28 voiture par résidence principale.
Le PLU ne doit pas excéder 2,28 places de stationnement par logement sur la commune de Varreddes.

Le règlement du PLU de Varreddes prévoit 2 places de stationnement par logement conformément aux dispositions du PDUIF.
De plus la commune souhaite à terme mettre en place un parking de co-voiturage, les études sont en cours, mais ne permettent pas aujourd'hui de prescrire un emplacement réservé sur le plan de zonage.

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

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

La commune a depuis quelques années réalisées des travaux de voiries afin de les rendre accessibles à tous. Dans le cadre des nouvelles opérations, des stationnements PMR devront être réalisés, des liaisons douces devront permettent le cheminement de chacun. La commune souhaite étendre sa mairie et de la mettre aux normes PMR.

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

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

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

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

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

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

La commune va dans le sens du PDUIF en urbanisant et en réfléchissant aux déplacements internes et externes.

Le PLU est compatible avec le PDUIF.

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

Le territoire de VARREDDES n'est plus concerné par le Plan Local de l'Habitat du Pays de MEAUX. Celui-ci était effectif sur la période 2013-2018. Les orientations du PLH étaient les suivantes :

- Limiter l'emprise des extensions urbaines en favorisant le renouvellement urbain
- Développer l'habitat à proximité des services, des équipements
- Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer d'attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux
- Accroitre les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins
- Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privés et publics,
- Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats.

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

-Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages.

Le PLU de Varreddes prévoit par ses trois zones de développement une offre et une typologie différente des logements, permettant de répondre aux besoins des ménages.

-Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Un parcours résidentiel pourra être engagé sur la commune grâce à une typologie d'habitat différent. La commune est composée en majorité de logements T5 et + mais prévoit des logements de plus petites tailles sur son territoire, permettant le parcours résidentiel des ménages.

-Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

Le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10% de logements locatifs sociaux.

La volonté communale est d'imposer un pourcentage de logements permettant aux personnes les plus fragiles d'avoir accès aux logements. La commune souhaite 30% de logements sociaux dans ses nouvelles opérations et inscrit dans son règlement, qu'une opération à partir de 4 logements devra comporter 30% de logements sociaux.

-Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

Le PLU de Varreddes va concourir à l'amélioration du cadre de vie, le règlement permet la rénovation des habitations, les opérations d'aménagement situées en cœur de village ou en extension proche prévoient des espaces verts, des cheminements doux permettant de favoriser les déplacements piétons.

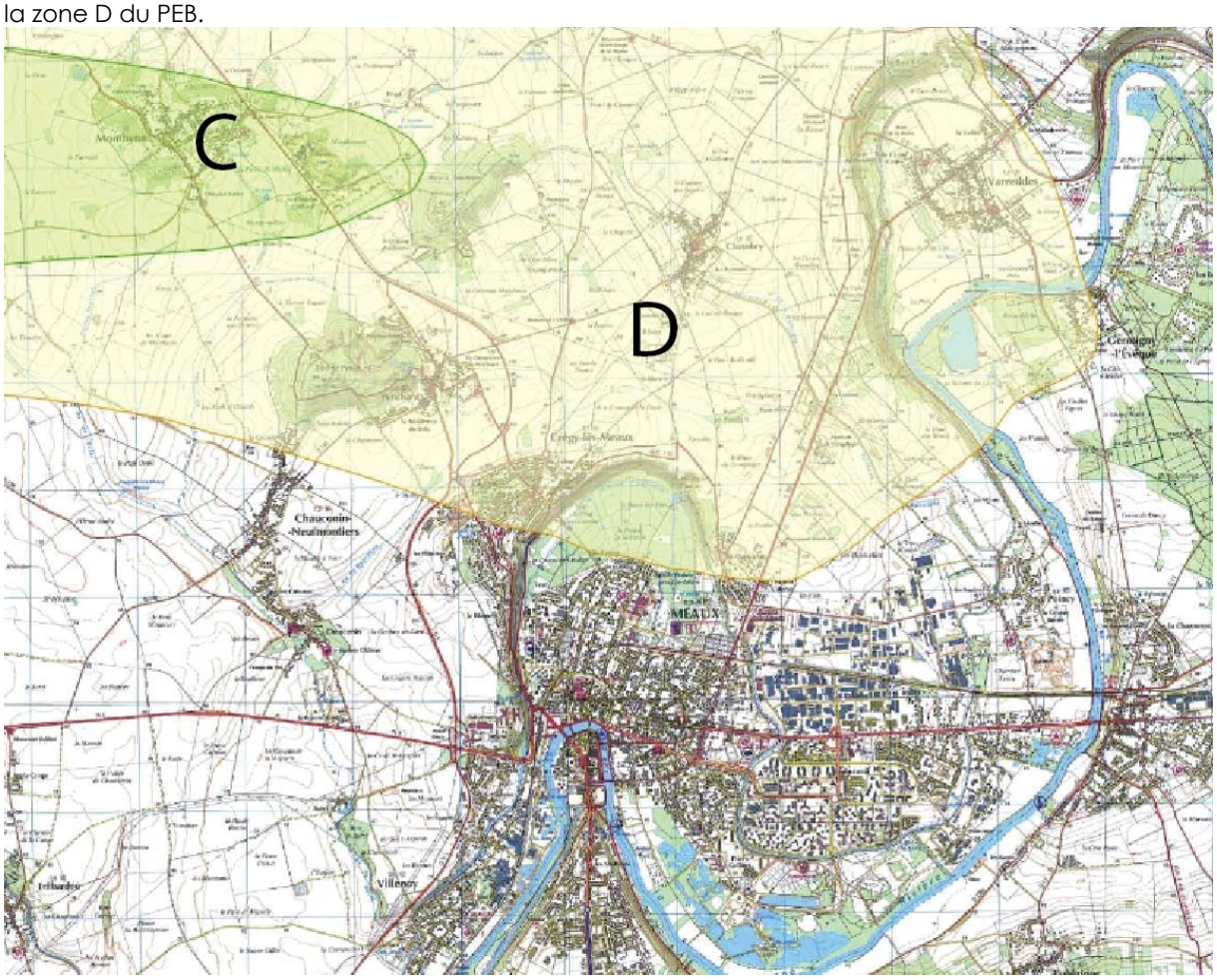
-Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

La commune de Varreddes fait face à une forte pression foncière, et a souhaité maitriser son développement et son offre de logements.

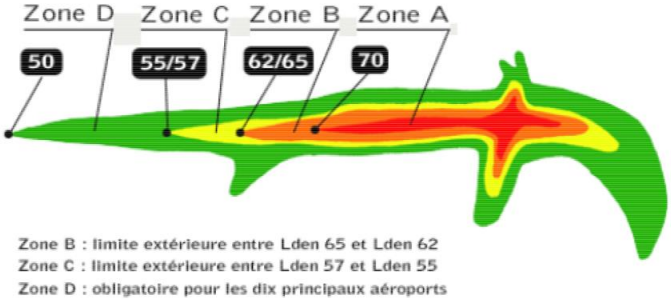
Le PLU de Varreddes prend tout de même en compte les orientations du PLH et favorise l'atteinte des objectifs fixés par le PLH même sur la période précédente, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain, et en renforcement de la trame urbaine. Le PLU et les OAP recherche la mixité sociale, et intègre un pourcentage de logements sociaux intéressant.

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

Le territoire de VARREDDES est concerné par des dispositions particulières de bruit de l'aéroport de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE. Celui-ci impact l'ensemble du territoire (cf *carte-ci-dessous*). Le tissu urbain est impacté par la zone D du PEB.



Extrait de la servitude PEB de l'aérodrome Coulommiers-Voisins



Les prescriptions en termes d'urbanisme :

	Zone A Lden 70 (IP ≥96)	Zone B Lden 65à62 (96 > IP ≥89)	Zone C Lden 57à55 (89 > IP ≥ (84 à 72)*)	Zone D Lden 50 ((84 à 72) > IP ≥69**)
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	autorisés	autorisés	autorisés	autorisés sous réserve d'isolation acoustique
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	autorisés	
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	autorisés	
Immeubles collectifs à usage d'habitation	non autorisés	non autorisés	non autorisés	
Habitat groupé (lotissement,..) parcs résidentiels de loisirs	non autorisés	non autorisés	non autorisés	
Maisons d'habitation individuelle	non autorisées	non autorisées	Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipement public et si n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente	conditions identiques à la zone A	conditions identiques à la zone A	
Equipement de superstructures nécessaires à l'activité aéroportuaire	autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	conditions identiques à la zone A	autorisés	
Equipements publics	autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	conditions identiques à la zone A	autorisés	

OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS OU DE REHABILITATION DE L'HABITAT EXISTANT	autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil	conditions identiques à la zone A	admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil	
AMELIORATION ET EXTENSION MESUREE OU RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	autorisée s'il n'y a pas accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	conditions identiques à la zone A	Idem ci-dessus	
RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS OU VILLAGES EXISTANTS,OPERATION DE REHABILITATION ET DE REAMENAGEMENT URBAIN***	non autorisés	non autorisés	autorisés si n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores	

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

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 qui a également donné un avis sur le programme de mesures. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1er décembre 2015. Par décision du Tribunal Administratif de Paris, en date du 19 décembre 2018, l'arrêté du 1er décembre 2015 arrêtant le PDM 2016-2021 a été annulé. Le tribunal administratif a demandé la remise en application du précédent SDAGE. Est donc étudiée la compatibilité du projet avec le SDAGE 2010-2015, qui avait été approuvé le 29 octobre 2009.

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

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

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

Objectifs du SDAGE Seine Normandie	Objectifs du PLU
Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie **Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées** D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	Le règlement impose que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les constructions et/ou aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques D2.18 Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements D2.20 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. L'infiltration à la parcelle devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique pour permettre le dimensionnement des ouvrages.
Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions D5.59 Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable	La commune n'est pas concernée par un captage d'eau potable.
Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité D6.64 Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral D6.65 Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales	Le PLU protège par un classement en zone naturelle ou agricole les éléments qui constituent la biodiversité, boisements, forêts, rus, prairies canal de l'Ourcq, la Marne. Des espaces boisés classés sont prévus afin de maintenir le bon fonctionnement écologique du milieu.
Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides.	La délimitation des zones de développement a été définie en prenant en compte la localisation des enveloppes d'alerte de zones humides. Les zones humides sont protégées au sein du règlement par une interdiction de modifier ou détruire une zone humide avérée.

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

La commune n'est pas soumise à un Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux.

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

La commune n'est pas concernée par ces lois.

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

La commune n'est pas concernée par ces chartes.

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

La commune prend en compte le paysage qui compose son territoire, par un règlement et un zonage adapté. Les nouvelles constructions devront s'intégrer parfaitement dans le paysage existant. Des mesures de protections des espaces boisés, des protections du patrimoine et ecologiques sont mises en places afin de protéger et maintenir la qualité du paysage sur Varreddes.

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

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2». La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

4 grands objectifs pour le bassin déclinés en 63 dispositions.

Objectif 1 Réduire la vulnérabilité des territoires

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

Le PLU de Varreddes prend en compte la vulnérabilité et la sensibilité face à l'inondation. La commune n'a pas souhaité exposer sa population à des risques d'inondation liées à la Marne en cas de débordement. Pour cela, aucun développement communal en extension n'est prévu sur la partie sud du territoire. La commune est concernée par un Plan des Surfaces Submersibles, dont les règles s'applique en plus du règlement du PLU.

Objectif 2 Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

La commune agit sur l'aléa en évitant toute urbanisation à proximité de la Marne et des risques liées aux débordements. De plus le règlement du PLU est adapté de façon à infiltrer au maximum les eaux pluviales.

Objectif 3 Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

Objectif 4 Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

Le PLU de Varreddes est compatible avec le PGRi, en évitant toute nouvelles constructions sur des secteurs à risques, en intégrant au sein de son règlement des règlementations pour préserver la ressource, mais également pour éviter d'accroitre les risques aux habitants.

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

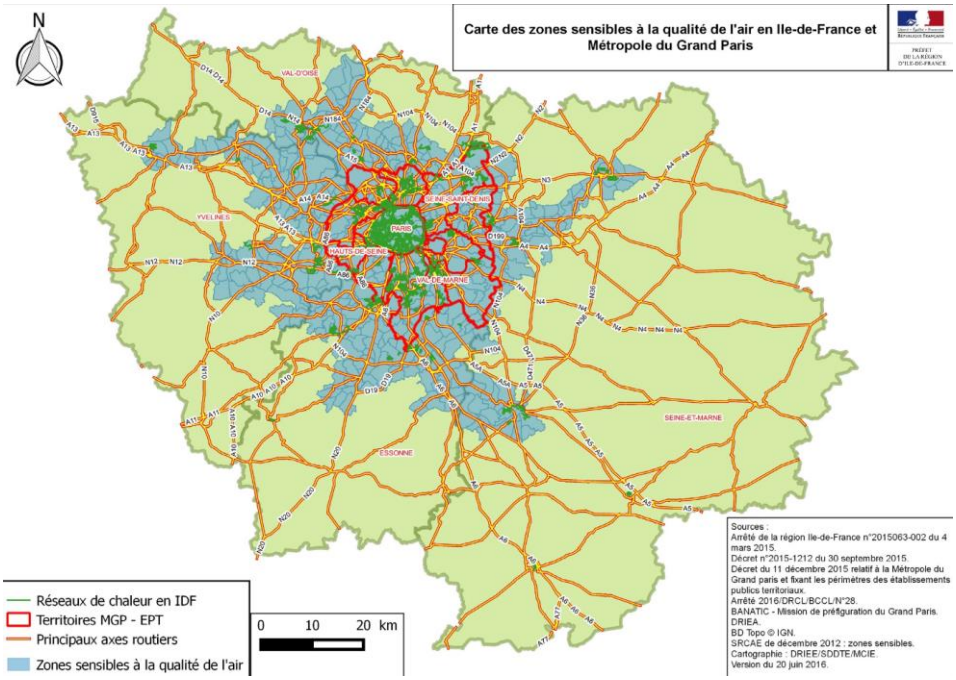
Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE) approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

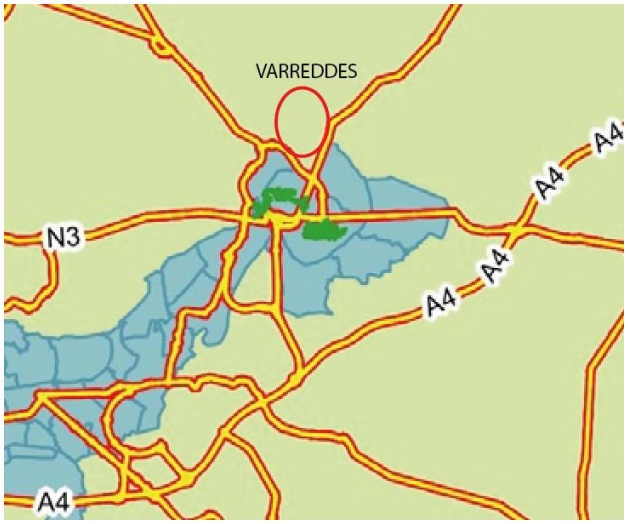
Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

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

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Varreddes n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.





La réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement.
Le concept de ville durable repose sur une nouvelle organisation des territoires urbains. Celle-ci favorise des modes de déplacements moins polluants, et participe à la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments et des transports, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants

atmosphériques. Elle vise un partage équilibré des espaces publics et un accès facilité aux services. Enfin, cette ville durable, bien que dense, se préoccupe de la qualité du cadre de vie pour ses habitants.
Pour anticiper la transition énergétique, le Schéma directeur fixera des objectifs en matière de densification et de maitrise de la consommation d'espace. Le Grand Paris poursuivra les mêmes objectifs avec la construction de la ville sur la ville.
Les politiques d'urbanisme et d'aménagement économes en énergie et respectueuses de la qualité de l'air se traduisent également à une échelle plus locale au travers des documents d'urbanisme et de programmation des collectivités. Au-delà de cet urbanisme prospectif, les efforts porteront aussi sur des approches plus concrètes et plus opérationnelles (aménagement de ZAC, Nouveaux Quartiers Urbains ou éco-quartiers).

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le projet d'élaboration du PLU de VARREDDES participe à l'atteinte de ces objectifs, à travers différentes orientations.

En effet, le PADD promet une mobilité durable qui contribue à limiter les émissions dans l'air liées au trafic routier (gaz à effet de serre et polluants atmosphériques), par:

- Le maintien d'une desserte en transports collectifs de qualité.
- La densification prioritaire, à proximité des transports collectifs.
- La promotion des alternatives à l'automobile.

La protection des espaces verts, des massifs boisés, de la vallée de la Marne permettent de lutter contre l'érosion de la biodiversité (enjeu du SRCAE).
La disponibilité de la ressource en eau et la préservation de sa qualité contribuent au respect des enjeux du Schéma.

Orientations du SRCAE	
Un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,	
Traduction dans le PADD	**Interactions avec le PLU**
Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat au sein des dents creuses en compatibilité avec le SDRIF. Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens Permettre des extensions du tissu urbain sur une superficie maximale de 4,4 hectares en compatibilité avec les 5% d'augmentation du SDRIF Protéger les espaces boisés, Prendre en compte les espaces agricoles, Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre	Le PLU prévoit un développement du territoire économe en énergie par un règlement adapté aux nouvelles pratiques d'urbanisation et normes de constructions (BBC…) Le règlement du PLU autorise également les installations photovoltaïques. La prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme et la protection des boisements et abords des cours d'eau permet de maintenir une qualité paysagère qui permet une amélioration de la qualité de l'air.

Orientations du SRCAE	
Le développement d'une agriculture durable.	
Traduction dans le PADD	**Interactions avec le PLU**
Pérenniser les activités agricoles existantes sur le territoire.	Le PLU prend en compte le devenir des exploitants agricoles et souhaite pérenniser l'activité en place. Le règlement du PLU autorise l'exploitation agricole dans les zones UA, UB et A et N.

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

Suite aux engagements internationaux de la France en faveur du climat et de l'énergie (COP 21), plusieurs objectifs ont été fixés, avec des étapes en 2020 et 2030, afin de lutter contre le dérèglement climatique et d'impulser la transition vers des sociétés et des économies résilientes et sobres en carbone. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses impacts reposent en grande partie sur les collectivités locales.
Prenant le relais du Plan Climat Énergie Territorial (PCET), le Plan Climat-Air-Énergie Territorial(PCAET) est le nouveau dispositif de référence pour la planification territoriale de la transition énergétique et écologique.

Les objectifs du programme d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- l'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment dans le bâtiment,
- l'augmentation de la production d'énergie renouvelable ;
- le développement du stockage de l'énergie et l'optimisation de sa distribution;
- le développement de territoires à énergie positive ;
- la prévention ou la réduction des émissions de polluants atmosphériques, en compatibilité avec le PPA.

De plus, en fonction des compétences exercées par la collectivité, ce programme peut comporter d'autres volets :

- le développement de la mobilité sobre et décarbonée ;
- la maîtrise de la consommation électrique de l'éclairage public et des nuisances lumineuses ;
- l'élaboration du schéma directeur du réseau public de distribution de chaleur ou de froid.

Le cadre juridique
Dorénavant, le PCAET est réalisé uniquement au niveau intercommunal. Il est public et révisé tous les 6 ans. Il est compatible avec le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et avec les objectifs fixés par le plan de protection de l'atmosphère (PPA). Il prend en compte le cas échéant, le schéma de cohérence territoriale ainsi que les orientations générales concernant les réseaux d'énergie arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Le territoire de VARREDDES est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE), qui remplace le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) depuis 1996. Il est élaboré conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil Régional après concertation des collectivités territoriales et leurs regroupements.
Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.
Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

Le projet communal souhaite densifier son tissu urbain à proximité des transports en commun. La commune souhaite favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur son territoire.
Le projet de PLU de Varreddes s'inscrit en cohérence et favorisera l'atteinte des objectifs fixés par le SRCAE, notamment en matière de limitation de la pollution atmosphérique, réchauffement climatique, et du développement économe en énergie.

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

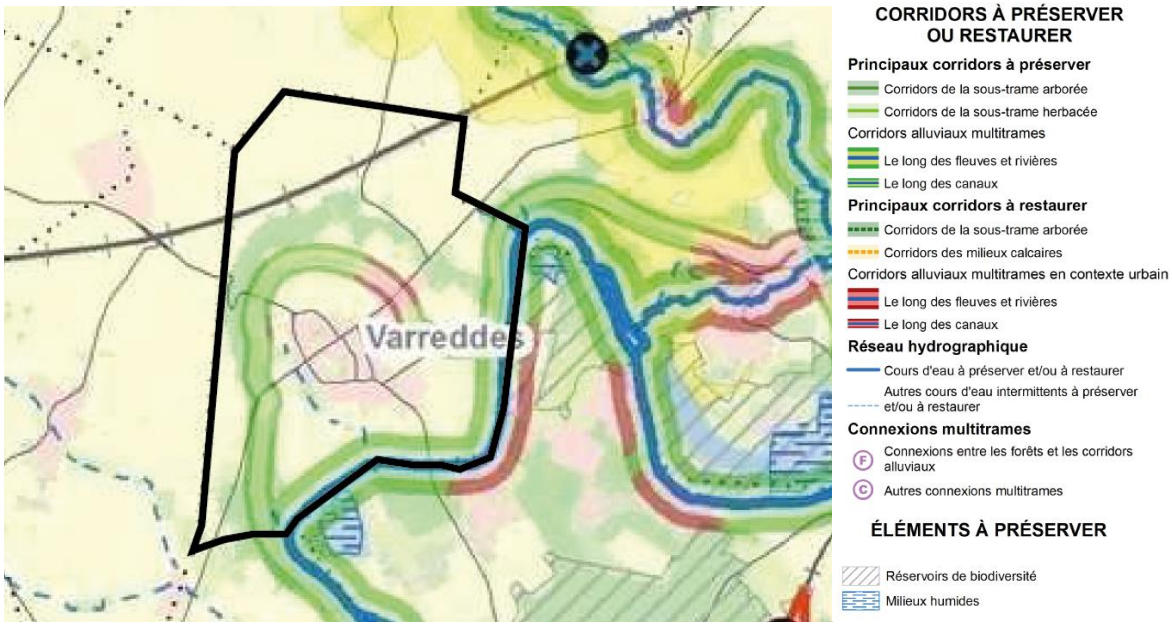
J.II.1.LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS REGIONAUX AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune n'est pas concernée par ces schémas.

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

Sur le territoire de VARREDDES la carte du SRCE définit comme objectif la préservation et restauration de corridors:

- Préserver des corridors alluviaux multitrames le long des fleuves et rivières
- Restaurer des corridors alluviaux multitrames en contexte urbain le long des fleuves et rivières et le long du canal de l'Ourcq.
- Préserver la Marne
- Préserver et restaurer le ru du Creux



Le projet urbain participe aux objectifs du SRCE en maintenant les espaces verts existants sur la commune de VARREDDES, en améliorant la continuité entre les espaces verts.

Enfin, le projet protège les espaces boisés classés, les zones d'expansions des crues de la Marne, éléments qui concourent aux trames vertes et bleues du territoire, protection des mares, protection de la ripisylves, des abords de la Marne, protection du mail planté le long du canal de l'Ourcq.
Les cours d'eau sont pris en compte dans le PLU, avec un règlement adapté, les mares sont protégées et les lisières agricoles des massifs boisés de plus de 100 hectares sont inconstructibles. Les zones humides avérées sont protégées par un règlement adapté et des études de détermination de zones humides ont été effectuées sur les secteurs de développement.
Les OAP ont été réalisées en prenant en compte l'environnement et en intégrant des trames vertes, maintien des boisements afin de garantir la préservation de l'environnement.

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

La commune de VARREDDES n'est pas concernée pas le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM).

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

Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics contraignent les SCoT en termes de prise en compte, en vertu de l'article L. 122-1-12 du code de l'urbanisme (« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte : les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics »).
La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territorial, par conséquent la commune de VARREDDES n'est pas concernée par les programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

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

« Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Le schéma départemental des carrières est élaboré après consultation du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime. Il est approuvé, après avis du conseil général, par le préfet. Il est rendu public dans des conditions fixées par décret. Les autorisations et enregistrements d'exploitation de carrières délivrées en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma. Le schéma départemental des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, s'il existe. »

La commune de Varreddes est soumise à la présence de carrières, elle est concernée par le schéma départemental des carrières. On retrouve sur le territoire des sables et graviers ancien de bas niveaux.

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

Réaliser sous deux ans un état des lieux de l'application de l'article L. 153-8 du code forestier qui prévoit que les départements doivent élaborer chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, de manière à déterminer les itinéraires routes départementales, communales ou intercommunales, permettant ainsi d'assurer le transport des grumes depuis les propriétés forestières jusqu'aux différents points de livraison.

La commune de VARREDDES a pris en compte les boisements sur son territoire, les accès agricoles et forestiers sont protégés par un classement en zone A ou N. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares sont reportées sur le plan de zonage.

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

La commune de VARREDDES n'est pas concernée par un Plan d'Intérêt Général sur son territoire.

DIXIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier (L.153-27 *code de l'urbanisme*).

Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis, par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).
En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varreddes plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.
Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de VARREDDES au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.
Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du PLU.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine,
- Evolution des logements réalisés dans les zones 1AU,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU (2028)
Augmentation de la population à l'échelle du territoire	1950 habitants	Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines	10 log/hectare	Nombre de nouveaux logements en densification en moyenne
Nouveaux logements sociaux réalisés dans les zones urbaines	88 logements	Nouveaux logements sociaux

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

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU (2028)
Nouveaux logements réalisés à l'échelle du territoire	866 logements	Nouveaux logements
Nouveaux logements réalisés dans les zones d'extension AU	58 logements prévus	Nouveaux logements

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Emplois
Nouveaux commerces, activités dans la zone Urbaine et a Urbaniser		Nouveaux établissements

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

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des surfaces consommées en zone AU, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble	1.5 hectares	hectares

LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes
Diminution des terres cultivées		Hectares