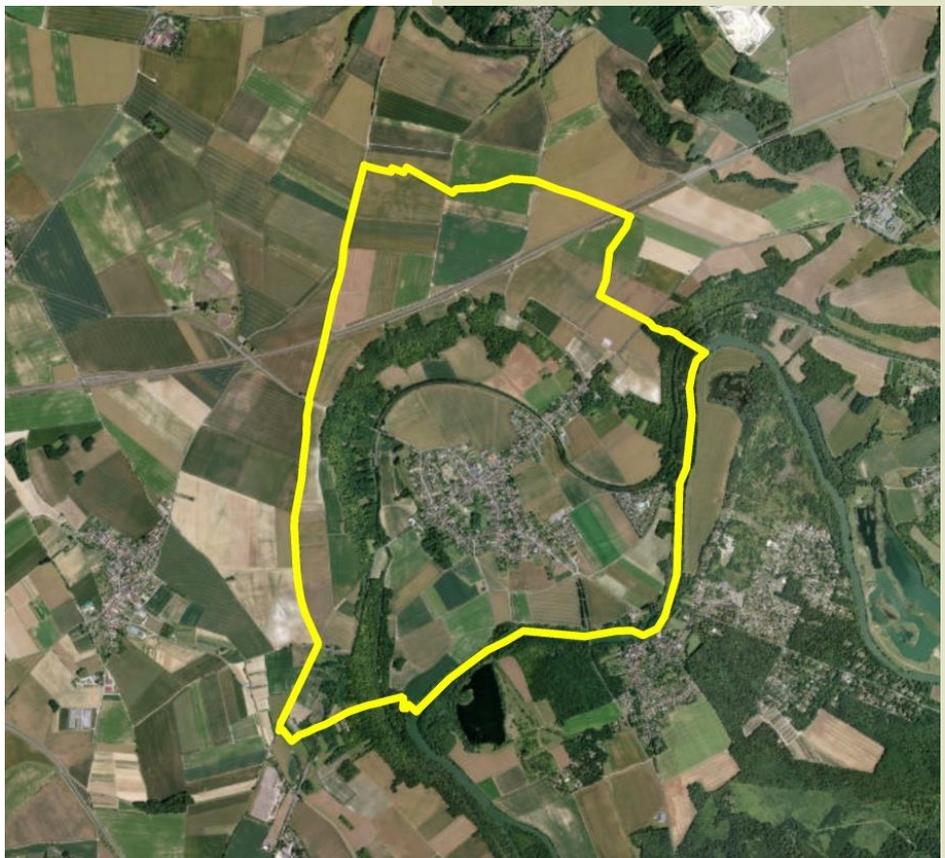


Mairie de VARREDES  
53 bis rue Victor Clairet  
77 910 VARREDES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMMUNE DE VARREDES 2- PADD



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
Conseil Municipal en date du :  
06/12/2022*

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varredes

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

<b>A. INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>B. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.I. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.II. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE.....</b>	<b>5</b>
<b>B.III. VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE .....</b>	<b>5</b>
<b>B.IV. FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ET DE SERVICES SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>B.V. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>B.VI. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME .....</b>	<b>6</b>
<b>B.VII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....</b>	<b>6</b>

## A. INTRODUCTION

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

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

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de VARREDES envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 101-2 et L 102-4 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 102-4 du 23 septembre 2015 :

*Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.*

Art. L. 101-2 du 23 septembre 2015 :

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## B. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

### B.I. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

- 1-Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique.
- 2-Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village.
- 3-Permettre l'extension de la Mairie avec des locaux administratifs et de services adaptés à l'accueil des populations nouvelles et des personnes à mobilité réduite.
- 4-Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier.
- 5-Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques.

### B.II. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE

- 1-Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE numérique et la Communauté d'agglomération.
- 2-Permettre le développement des réseaux d'énergie.
- 3-Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

### B.III. VALORISER LE TERRITOIRE NATUREL ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET SPECIFIQUES DE BORDS DE RIVIERE

- 1-Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre des extensions dans la limite de 4.4 hectares à l'horizon 2030.
- 2-Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles.
- 3-Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes.
- 4-Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal.
- 5-Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- 6- Prendre en compte les zones humides avérées.
- 7-Préserver et valoriser les espaces naturels.
- 8-Restaurer le corridor alluvial à la croisée du Canal de l'OURCQ et de la RD405.

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

- 1-Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant.
- 2-Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg.
- 3-Maintenir et faciliter l'implantation de structures de services médical ou para- médical.
- 4-Renforcer l'offre touristique de la commune par le maintien du patrimoine remarquable, les liaisons douces le long du canal.
- 5-Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2.1 hectares environ permettant de renforcer l'offre touristique intercommunale.

#### **B.V. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS**

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

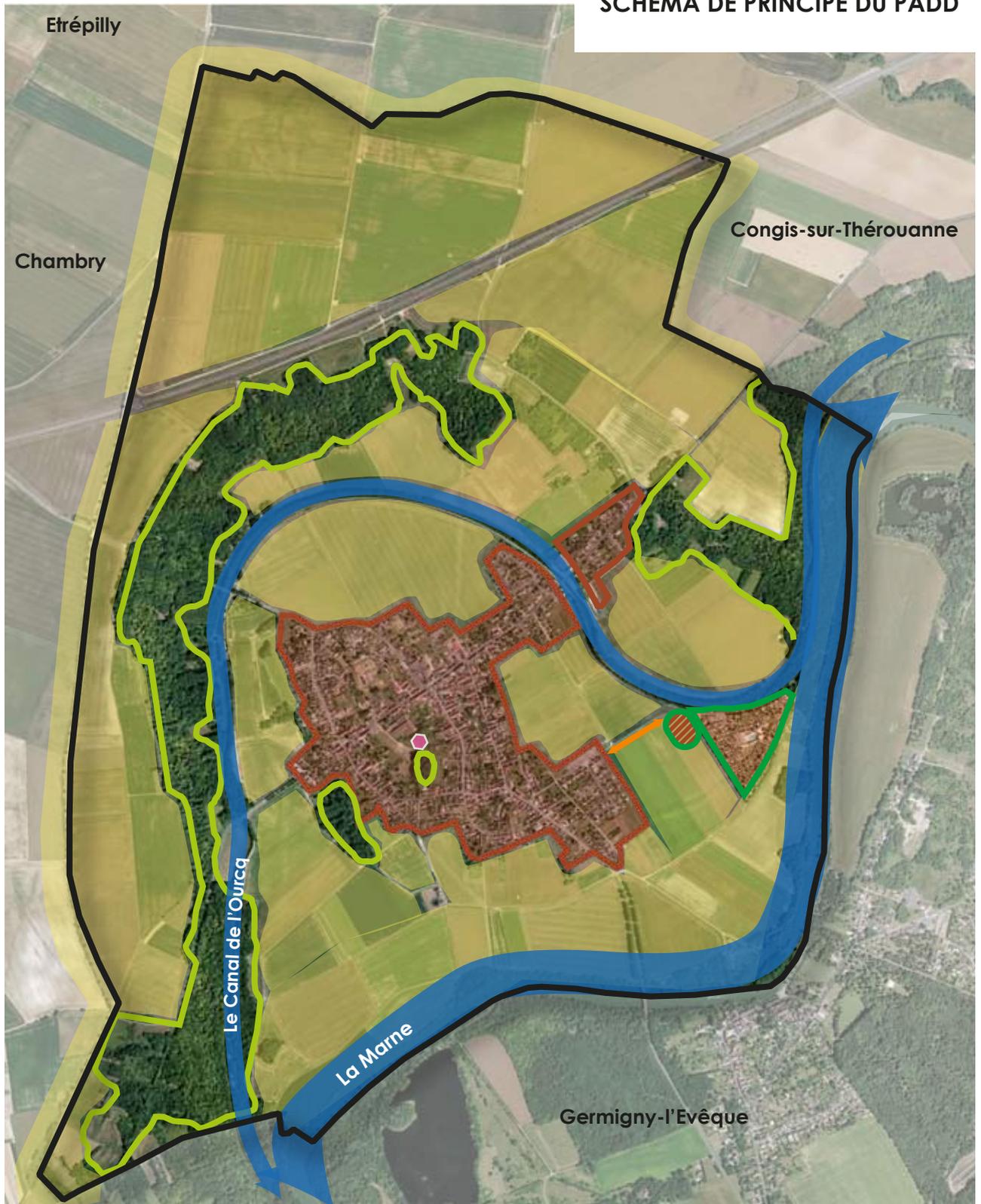
#### **B.VI. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME**

- 1-Favoriser l'accueil d'environ deux-cent habitants supplémentaires par rapport au 27 décembre 2013 (SDRIF) afin d'atteindre environ 2100 habitants en 2030 soit une croissance annuelle de 0,60 %.
- 2-Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens.
- 3-Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire.
- 4-Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4.4 hectares à l'horizon 2030 en conformité avec le SDRIF.

#### **B.VII. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

- La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses 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.

**VARREDES**  
**SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD**



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

