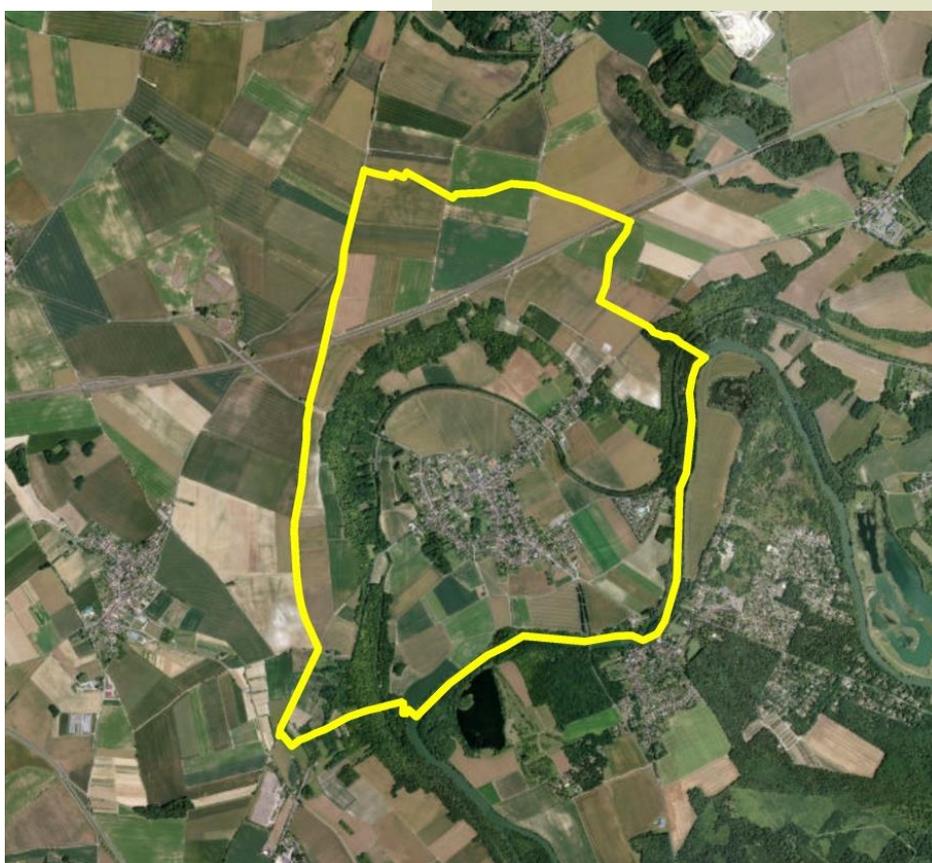


Mairie de VARREDES
53 bis rue Victor Clairet
77 910 VARREDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDES

3- OAP



*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
<http://www.cabinet-greuzat.com>



A. INTRODUCTION	3
A.I. OAP 1 : RUE VICTOR CLAIRET	4
A.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	4
A.I.2. LA PROGRAMMATION.....	4
A.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	4
A.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET	5
A.II. OAP 2 : RUE MOREAU DUCHESNE	7
A.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	7
A.II.2. LA PROGRAMMATION.....	7
A.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	7
A.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE MOREAU DUCHESNE	8
A.III. OAP 3 : CHEMIN DES CARDENNES	10
A.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	10
A.III.2. LA PROGRAMMATION	10
A.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	10
A.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 CHEMIN DES CARDENNES.....	11
A.IV. OAP 4 : CAMPING	13
A.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	13
A.IV.2. LA PROGRAMMATION	13
A.IV.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	13
A.IV.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 CAMPING	14



A. INTRODUCTION

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 VARREDES 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.

A.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.

A.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 en 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.

A.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.

A.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 privés.

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 VICTOR 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.

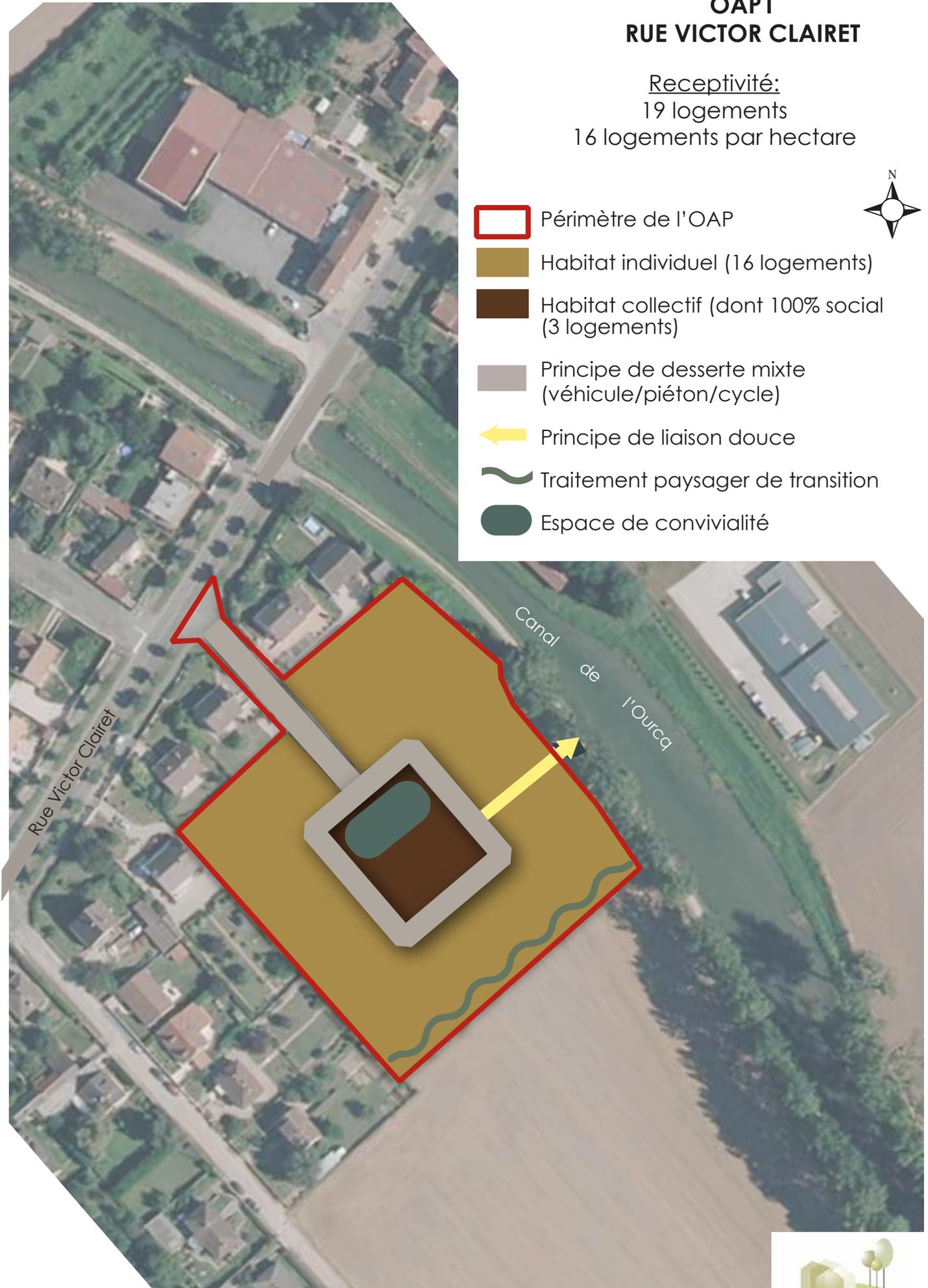
A.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE VICTOR CLAIRET

SCHEMA DE PRINCIPLE OAP1 RUE VICTOR CLAIRET

Receptivité:
19 logements
16 logements par hectare



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel (16 logements)
-  Habitat collectif (dont 100% social (3 logements))
-  Principe de desserte mixte (véhicule/piéton/cycle)
-  Principe de liaison douce
-  Traitement paysager de transition
-  Espace de convivialité



A.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.

A.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.

A.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.

A.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.

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.

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

**SCHEMA DE PRINCIPE
OAP2**

RUE MOREAU DUCHESNE

Receptivité:
38 logements
40 logements par hectare



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel ou collectif (27 logements)
-  Privilégier l'implantation de l'habitat social (11 logements)
-  Principe de desserte mixte (véhicule/piéton/cycle)
-  Principe de liaison douce
-  Espace de convivialité
-  Principe d'alignement d'arbres



A.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.

A.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'OAP3 totalise 1.5 hectare d'extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à long terme.

A.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 classé en zone 2AU. Une modification motivée du PLU devra être prescrite afin d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

A.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.

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.

Une zone de non traitement entre l'opération et les parcelles agricoles devra être créée.

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.

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

SCHEMA DE PRINCIPE
OAP 3
CHEMIN DES CARDENNES

Receptivité:
20 logements
13.5 logements par hectare



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel et collectif (14 individuels, 1 collectif dont 6 logements sociaux)
-  Principe de desserte mixte (véhicule/piéton/cycle)
-  Principe de liaison douce
-  Traitement paysager de transition
-  Espace de convivialité
-  Principe d'alignement d'arbres

A.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.

A.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.

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.

A.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.

A.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.

- Neant

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.

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

**SCHEMA DE PRINCIPE
OAP CAMPING
2,1 hectares**



LEGÈNDE

-  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
