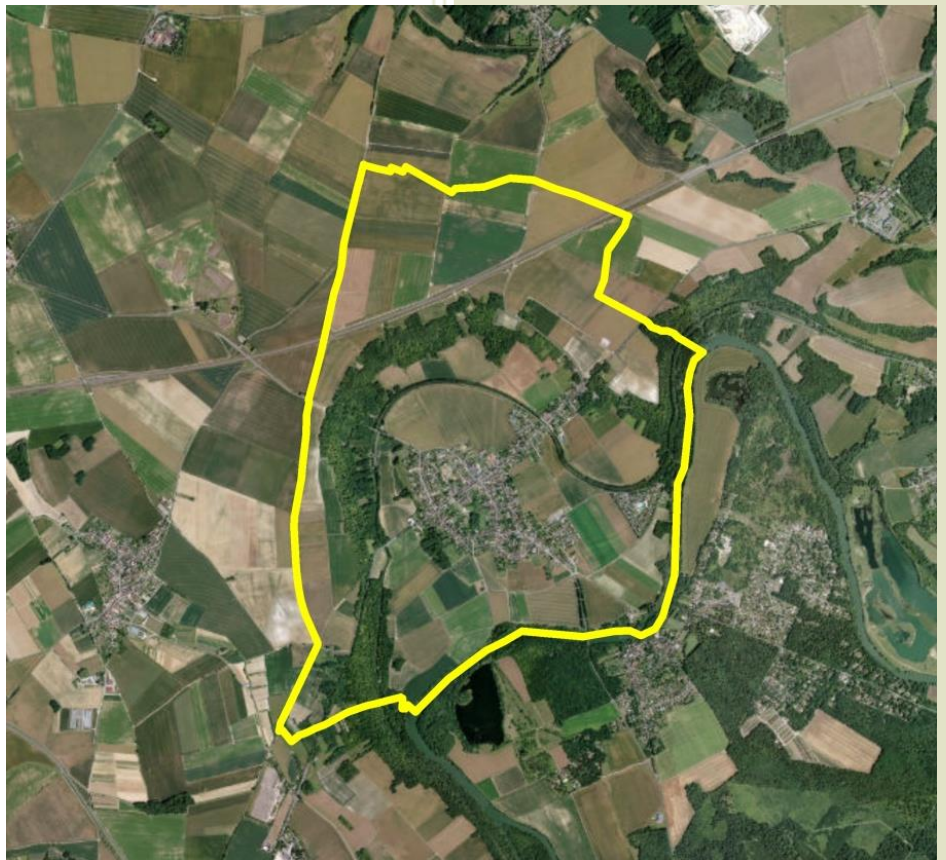


Mairie de VARREDES
53 bis rue Victor Clairét
77 910 VARREDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDES

7.4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varredes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

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

Le Maire

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
DDT		<p>Par délibération en date du 09 novembre 2021, complété par une délibération du 16 décembre 2021, le conseil municipal de Varreddes a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Meaux le 09 décembre 2021. En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.</p> <p>1 Procédure</p> <p>1.1 Délibérations et bilan de la concertation</p> <p>Le dossier déposé en sous-préfecture de Meaux le 09 décembre 2021 comprend la délibération du Conseil Municipal de Varreddes du 30 mai 2017 prescrivant la révision du PLU. Cette délibération a été annulée et remplacée par celle du 11 septembre 2018. Cette dernière ne figure pas dans le dossier remis en sous-préfecture.</p> <p>La délibération de prescription du PLU du 11 septembre 2018 devrait être présente dans le dossier à la place de celle de 2017.</p> <p>La délibération d'arrêt de PLU du Conseil Municipal du 09 novembre 2021 fait référence à la délibération du 30 mai 2017. Elle est présente dans le dossier remis en sous-préfecture. Le Conseil Municipal a pris une nouvelle délibération le 16 décembre 2021 complétant la délibération du 09 novembre 2021. Elle doit être jointe au dossier de PLU.</p> <p>La concertation s'est déroulée conformément à ce qui est indiqué dans la délibération du conseil municipal du 30 mai 2018 qui prescrit la révision totale du Plan Local d'Urbanisme de la commune. La concertation est conforme à celle prescrite dans la délibération du 11 septembre 2018. Le bilan de la concertation présent dans le dossier fait référence à la délibération de 2017 alors qu'elle devrait faire référence à celle du 11 septembre 2018.</p> <p>Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation dans la délibération du 09 novembre 2021.</p> <p>Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>1.2 Évaluation environnementale</p> <p>Le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale suite à la décision n°MRAE 77-069-2019 du 31 octobre 2019.</p> <p>La commune de Varreddes a malgré tout sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Île-de-France pour avis sur le projet de PLU. Celui-ci devra être joint au dossier d'enquête publique.</p>	<p>La délibération sera rajoutée</p> <p>La délibération nouvelle sera annexée</p> <p>Ok</p> <p>L'avis de la MRAE sera intégré</p>

1.3 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU de Varredes prévoit la transformation de 4,46 ha de terres agricoles en terres urbanisées, dont 2,1 ha pour l'extension du camping.

En application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, toute élaboration d'un plan local d'urbanisme ; d'une commune ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles, est soumise pour avis à la CDPENAF.

Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF. L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

L'avis de la CDPENAF sera joint au dossier pour l'enquête publique

II. Analyse du projet de PLU au regard des éléments qui s'imposent

11.1 Contenu du PLU

11.1.1 Le rapport de présentation

Les données d'évolution de la population présentées dans l'analyse socio-économique du rapport de présentation (page 14) font référence aux données INSEE de 1999 et 2017. Or ces données ne sont plus disponibles à ce jour. Néanmoins, les données de 2009, 2014, et 2017 sont respectivement comparable aux données de 2008, 2013 et 2018 disponibles actuellement.

Le rapport de présentation n'explique pas les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), seules les orientations choisies sont présentées (cf rapport de présentation page 128).

Le diagnostic ne permet pas de définir les besoins communaux chiffrés en matière de développement économique, de surfaces et de développements agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

Le dossier ne présente pas d'analyse précise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. En effet, l'analyse en page 34 du rapport de présentation ne porte que sur 8 années et rapporte que « La plupart des nouvelles constructions se sont réalisées en densification ». Cette analyse doit être complétée en fonction des prescriptions de l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme.

Une carte présentant les opérations de densification urbaines depuis 2014 est présente en page 174 du rapport. La commune a construit 91 logements depuis cette date.

Le rapport ne justifie pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L 151-4 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation fait le compte des places de stationnements présents sur les parkings de la commune (page 80), mais ne fait pas l'inventaire complet des possibilités de stationnement sur les voiries communales. La commune compte 8 emplacements prévus pour les vélos (page 83). Cet inventaire doit être complété.

L'analyse va être plus détaillée (P35 complété)

Le rapport va justifier la modération de consommation de l'espace (P140 complété)

L'inventaire du stationnement va être complété

11.1.2 Le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD aborde les thématiques listées à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme à l'exception des réseaux d'énergie et du développement des communications numériques. Les extensions prévues au PADD semblent être calculées par rapport au maximum rendu possible par le SDRIF en matière d'artificialisation des sols, et non en fonction du besoin de la commune.

Il y a une incohérence dans le PADD qui indique une extension maximale de 4,5 ha dans le paragraphe B.II-1 alors qu'il indique une consommation des espaces agricoles et naturels limités à 4 ha dans le paragraphe B.V-3. Ce dernier chiffre est d'ailleurs celui indiqué dans le rapport de présentation. Le PADD doit mentionner l'extension programmée dans le projet de PLU et non le potentiel du SDRIF, et mettre en cohérence ce chiffre dans tout le document.

11.1.3 Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Le PADD de Varreddes comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les trois premières sont à vocation d'habitat, alors que la quatrième est à vocation touristique

OAP 1 secteur UBa rue Victor Clairet,

OAP 2 secteur 1AU rue Moreau Duchesne,

OAP 3 secteur 1AU chemin des Cardennes,

OAP 4 secteur Ne extension du camping.

Les OAP ont été cartographiées et un schéma d'aménagement est présent dans le dossier. Il est indiqué que l'OAP 3 débutera à partir du 1er janvier 2030. Elle devrait faire l'objet d'une zone spécifique 2 AU qui traduit l'impossibilité immédiate de la mettre en œuvre.

Par ailleurs, cette OAP devrait être reprise pour reboucler avec le chemin des « Cardennes » et retirer un disque de retournement inutile. La commune devrait se construire sur un maillage cohérent de voiries et non une accumulation, en grappe, d'impasses.

11.1.4 Règlement

Le zonage

Le plan de zonage établi à l'échelle de la commune ne fait pas apparaître clairement l'ensemble des espaces classés en zone N. En effet, pour les terrains situés en bord de Marne, à l'Est de la commune, aucune indication n'est donnée sur la zone concernée (la donnée est cependant présente dans le rapport de présentation en page 151). Ce point doit être corrigé.

L'ensemble du territoire communal doit être couvert par une zone du PLU. L'absence d'attribution d'un zonage à une partie du territoire communal est contraire à l'article L 153-1 du Code de l'urbanisme.

Le plan de zonage ne reprend pas les contraintes liées aux zones humides, il ne précise pas les emplacements des zones humides avérés.

La légende ne précise pas ce que représente la couleur bleue (en l'occurrence les cours d'eau).

Le PADD va être corrigé et mis en cohérence
(Voir PADD, complété en suivant les remarques)

L'OAP va être reprise afin d'être intégrée en zone 2AU et non 1AU.
Le bouclage avec le chemin des Cardennes va être intégré si possible

(OAP modifié voir 3-OAP + RP P149) Pas possible d'intégrer bouclage sur chemin des Cardennes

Il s'agit de l'étiquetage des zones qui va être corrigé. Les abords de la Marne sont bien classés en zone N, juste l'étiquetage de la zone n'est pas assez représenté (Etiquetage refait)

Elles sont représentées sur le plan des contraintes (2 Plans des

Les limites des OAP sont au-dessus des limites de zones, on ne sait donc pas en lisant le plan dans quelle zone se trouve les terrains des OAP.

Le règlement écrit

Le rapport de présentation indique page 175 que les OAP seront phasées dans le temps. « Sur l'OAP 1 un permis d'aménager est en cours, l'OAP 2 pourra débiter dès l'approbation du PLU, et l'OAP 3 ne pourra débiter qu'à partir du 1er janvier 2030 ». La surface couverte par l'OAP 3 doit être reversée en zone 2AU pour marquer son ouverture à l'urbanisation décalée dans le temps, et uniquement si elle est nécessaire.

Les équipements sportifs ne sont pas autorisés dans la zone Agricole, alors qu'il y a un terrain de football dans cette zone au sud de la commune. Il serait souhaitable d'adapter le zonage à la réalité du terrain.

Conclusion

Le dossier manque de justifications en ce qui concerne les choix faits par la commune. Cela comprend une absence de justification d'une partie des orientations du PADD.

Les extensions prévues au PADD semblent être calculées par rapport au maximum rendu possible par le SDRIF en matière d'artificialisation des sols et non en fonction du besoin de la commune (aussi bien en termes de logements qu'en termes d'activité cf extension du camping).

Les capacités de densification de la commune devrait être un outil d'élaboration du PLU.

11.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) de 2013

La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux ne dispose pas à ce jour de SCOT. C'est donc au regard des orientations et des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 27 décembre 2013 par le décret n°2013-1241 du Conseil d'État, que doit être examinée la compatibilité du PLU. Cette compatibilité est présentée aux pages 117 à 120 et 172 à 1-78 du rapport de présentation.

11.2.1 Développement de l'urbanisation au regard du SDRIF de 2013

Les espaces urbanisés

La surface urbanisée de référence

La surface communale urbanisée de référence en 2013 était de 88,66 ha (page 119 du rapport de présentation), cette surface a été déterminée par l'analyse d'une photographie aérienne. Cette analyse semble cohérente. La partie au Sud de la commune (2,27 ha) mériterait d'être justifiée.

Augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine La commune de Varreddes comporte des « espaces urbanisés à optimiser ».

Le SDRIF n'impose pas une densification de 10 % comme il est écrit page 120 du RP, mais, à

**contraintes maintenant)
La légende va être complétée
(Légende mise à jour)**

**Mise à jour afin d'être plus clair.
(Légende mise à jour)**

**L'OAP 3 va être basculée en zone
2 AU**

(Voir OAP et Plan de zonage)

**Un sous-secteur va être intégré
pour le terrain de football
(Secteur Aep crée pour le terrain
de sport)**

**Le PADD va être plus clairement
justifié.**

**(PADD repris avec objectif de
population et de croissance
intégrée)**

Ok

l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat et de la densité humaine.

1- Augmentation de la densité d'habitat

En 2013, la commune disposait de 812 logements sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat sur 88,66 ha, soit une densité d'habitat de 9,1 logements à l'hectare (2014).

Selon les calculs de la commune, l'objectif du PLU à l'horizon 2030 est de permettre d'atteindre une densité minimum de 10 logements à l'hectare pour être compatible avec le SDRIF. Ce qui représente l'accueil d'au moins 80 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé de référence lié à l'habitat.

La carte située page 174 indique que 91 logements ont déjà été créés depuis 2014 dans l'espace d'habitat de la commune.

Cette carte est erronée aux regards des photos aériennes, disponibles à différentes époques, sur le site internet de l'IGN. Elle doit être corrigée.

Néanmoins, l'enveloppe urbaine n'a pas évolué et l'INSEE fait état d'une augmentation du nombre de logements de 791 en 2013 à 876 en 2018 (+ 85) ce qui est de l'ordre de grandeur des 91 logements mentionnés.

Le projet de la commune concernant la densification de l'habitat

Le projet de PLU présente, en page 177 du rapport de présentation, une carte identifiant les potentialités de densification au sein de l'espace urbanisé, par renouvellement urbain (8100m²) et par l'utilisation des dents creuses (1,83ha). Cela permettrait la construction de 40 logements avec une densité de 15 logements par hectares.

L'OAP 2 est également incluse dans l'espace urbanisé de la commune, et permettra la construction de 38 logements.

Ainsi, le PLU de Vairredes identifie directement la construction de 78 logements au sein de l'espace urbanisé de référence voué à l'habitat.

De nombreuses dents creuses semblent ne pas être exploitées, sans justification. Il n'est donc pas établi que la capacité totale de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis soit prise en compte pour répondre au besoin en logements sur la commune, besoin qui n'est, lui-même, pas défini.

Certes, les constructions déjà réalisées dans la commune depuis 2014, ainsi que les potentialités repérées, permettent d'atteindre le seuil d'augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne d'espaces d'habitat de 2013 à 2030. Mais, le SDRIF demande surtout de privilégier la densification par rapport aux extensions.

2- Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2012

La commune comprenait 1884 habitants en 2013, 288 emplois et 31 résidents EHPAD, soit une densité humaine de 24,8 personnes/ha.

Le rapport indique (page 118) que pour être compatible avec le SDRIF, le PLU doit permettre d'atteindre une densité minimale de 27,33 personnes/ha à l'horizon 2030, ce qui représente pour Vairredes l'accueil de 222 personnes (habitants ou emplois).

Cette notion va être corrigée
(P125)

Ok

Ok

La commune privilégie la densification à l'extension dans le cadre de son futur PLU

La création de 91 logements dans le tissu urbain entre 2014 et 2021 permet d'atteindre le seuil d'augmentation minimale de 10% avec une taille des ménages prise en compte de 2,53 personnes (donnée de 2018).
Le projet communal permet une augmentation de la densité humaine de 18,44 % entre 2013 et 2030, ce qui est compatible avec les orientations du SDRIF sur ce point.

Conclusion

Il n'est pas établi que le PLU donne la priorité « au développement par la densification du tissu existant » comme le prévoit stricto sensu le SDRIF

Extension d'urbanisation

La commune indique avoir consommé « environ 17 ha » entre 2014 et 2021 (page 34). Cependant, les limites de l'urbanisation n'ont pas bougé depuis 2013 (page 34 également). Cette consommation serait donc à considérer comme de la densification.

1)-L'extension permise par le SDRIF

La commune de Varreddes est dans la catégorie « Bourg, Village et Hameau » du SDRIF. A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence, est possible (modulo la priorité donnée à la densification)
La surface urbanisée de référence est de 88,66 ha. L'extension maximale possible est donc de l'ordre de 4,4 ha.

2) desserrement des ménages

En 2018, la taille moyenne des ménages était de 2,53 personnes/foyer, mais le desserrement entraîne une projection à 2,27 personnes/foyer à l'horizon 2034, ce qui nécessiterait 112 logements supplémentaires pour maintenir la population (rapport de présentation page 30).

3) projet communal

Le projet de PLU prévoit une extension de l'espace urbanisé de 4,46ha, exactement l'espace maximal autorisé par le SDRIF. Cette extension se traduit par l'inscription :
d'une zone UBa de 0,86 ha à vocation d'habitat en cours de réalisation
d'une zone 1AU de 1,5 ha à vocation d'habitat (OAP n°3) ;
d'une zone Ne de 2,1 ha destinée à l'agrandissement du camping.

La construction de 112 logements est nécessaire pour compenser le phénomène de desserrement des ménages. Mais, celui-ci ne vient pas justifier les extensions d'urbanisation à vocation d'habitat du présent dossier de PLU.

Par ailleurs, la superficie d'extension liée au développement du camping n'est pas justifiée.
Ainsi, bien que quantitativement, les extensions programmées soient compatibles avec le SDRIF, elles ne sont pas justifiées dans le rapport de présentation au regard des besoins en logements et de la densité d'habitat du bourg ou de la réduction de la vacance de logements. Il en est de même pour l'extension du camping.

Ok

Le projet affiche une volonté forte de densification par rapport à l'extension. Celle-ci va être mise plus en avant dans le rapport (rapport en général)

Ok

Ok

Le PLU va être complété sur cette thématique

La zone couverte par l'OAP n°3 devra donc être reversée dans une zone 2AU, avec un règlement strict n'autorisant aucune constructibilité, pour marquer plus clairement son urbanisation à long terme (comme mentionné dans l'CAP) et uniquement en cas de besoin justifié.

11.2.2 Préservation des espaces naturels et agricoles

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ont vocation à être préservés.

Les espaces agricoles de la commune de Vairredes sont classés en zone A avec un règlement adapté permettant leurs protections. Dans ces espaces, sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Leurs localisations et leurs dimensions sont réglementées.

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur le thème des espaces agricoles.

Espaces boisés, paysagers et naturels

La zone naturelle

Les espaces inscrits dans la zone N sont préservés. Seuls les exploitations forestières y sont autorisées ou des locaux techniques et industriels publics.

La surface placée en zone protégée représente 187,44ha soit 23,4 % du territoire (selon rapport de présentation page 151) alors qu'elle recouvrait 130,5 ha dans le PLU de 2003 soient -57 ha.

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité est assurée par un classement au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU inscrit 107ha en espace boisé classé (EBC) (rapport page 178).

La surface d'EBC protégé a évolué par rapport au PLU de 2003. Un bois a été retiré en continuité de l'espace de plus de 100ha le long de la route RD 97, mais un autre situé à l'Ouest de ce bois a été ajouté. Le projet de PLU n'apporte aucune justification ni motivation à ces modifications. Ce point doit être complété.

Protection des lisières de forêt

Le SDRIF prescrit que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

Le plan de zonage fait apparaître une bande de 50m autour des forêts de 100ha dans le but de protéger la lisière forestière.

Il convient que le règlement de la zone A interdise les habitations et commerces dans la lisière de protection des massifs boisés.

Dans le règlement des zones A et N, il conviendrait de spécifier que dans la lisière de protection des massifs boisés, les aménagements d'intérêt public doivent être conformes à la marge de recul. Le règlement doit être corrigé.

La commune est favorable à basculer la zone en 2AU (Voir OAP + RP)

Ok

Le bois le long de la RD 97 va être à nouveau classé en EBC (Cf plan de zonage)

Le règlement va être complété. (Ajout interdiction règlement zone A et N P41 et P33)

	<p>Compatibilité avec le SDRIF En matière d'espaces boisés, paysagers et naturels, le projet de PLU est compatible avec le SDRIF.</p> <p><u>Les continuités</u> Le SDRIF n'identifie pas de continuité écologique sur la commune de Varreddes.</p> <p><u>11.2.3 Conclusion relative à la comptabilité avec le SDRIF</u> Il n'est pas établi que le PLU donne la priorité « au développement par la densification du tissu existant. ». De même, les extensions ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et de la densité d'habitat du bourg. La zone couverte par l'OAP n°3 doit être mise en zone 2AU stricte, en cohérence avec l'OAP qui programme son urbanisation après 2030, afin de n'être urbanisé que si le besoin est démontré.</p> <p><u>11.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</u> <u>11.3.1 Zones humides</u> Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans sa disposition 83 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le PLU doit donc être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. Le PLU appelle donc les remarques suivantes - La DRIEAT a publié une nouvelle cartographie (qui est une actualisation) des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France. La cartographie précédente qui représentait 5 classes de probabilité (1, 2, 3, 4 et 5) a évolué en 4 classes (A (fusion des classes 1 et 2), B, C et D). Cette nouvelle cartographie est bien présentée page 49 du rapport de présentation. Il convient néanmoins, de mettre à jour le « plan des risques et contraintes » (pièce 6.3) et le texte concernant les enveloppes d'alerte des zones humides du rapport de présentation (page 48) qui font référence à l'ancienne cartographie. - Au vu de l'intérêt des zones humides de classe B (présomption d'une forte probabilité de zone humide) présentes sur le territoire, il conviendrait que le règlement soit plus précis en mentionnant, par exemple dans ses dispositions générales, l'existence de ces zones humides et fasse un rappel réglementaire afin d'en assurer leur protection (en indiquant notamment que les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau). -Le projet de PLU ne fait pas mention d'études de caractérisation de zones humides sur la zone Uba, les deux zones 1AU, zones ouvertes à l'urbanisation, qui au vu du contexte géologique (dans ou à proximité de classe B) sont susceptibles de couvrir une zone humide, il convient donc de réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur ces secteurs dans le cadre du PLU.</p>	<p>Le règlement va être complété</p> <p>Ok</p> <p>La commune va justifier plus clairement les orientations du SDRIF (Voir P187 et suivantes SDRIF)</p> <p>Le plan des contraintes va être mis à jour (2 plans des contraintes)</p> <p>Un point réglementaire va être intégré</p> <p>Ces études seront menées en phase projet</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En effet, le PLU ne doit pas reporter la vérification du caractère humide des zones, l'étude d'identification et de caractérisation des zones humides devant être réalisée avant l'approbation du PLU afin de proposer des règles adaptées notamment en matière de constructibilité.

- Le PLU identifie et protège les zones humides par le biais d'une représentation sur le plan des « Risques et Contraintes », pour une meilleure compréhension et lisibilité, il conviendrait d'affecter aux zones humides avérées (classe A), un zonage (Azh ou Nzh) et un règlement adapté empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

11.3.2 Eaux pluviales

Le chapitre 3 du règlement des différentes zones, mentionne dans sa partie « Desserte par les réseaux » :

Eau pluviale : 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 11/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. »

Il convient de modifier le règlement relatif aux eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle devant être en effet la solution à privilégier.

Il conviendrait à cet effet, de préciser le règlement des différentes zones de la manière suivante :

« Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. »

De plus, il est demandé dans le règlement que le rejet d'eaux pluviales fasse l'objet d'une limitation fixée à 11/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

Afin de correspondre aux exigences du futur SDAGE 2022-2027, il conviendrait, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, de demander une période de retour à minima trentennale pour les projets soumis à la loi sur l'eau.

Dans ce cadre, il conviendrait par ailleurs de demander la gestion à minima des petites pluies {10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

Un zonage va être mis en place en Azh et Nzh pour la classe A (Création d'un secteur Nzh reprenant les zones humides de classe A. Pas de zone Azh car trop peu de zone humide de classe A en zone A)

Ok

Le règlement va être corrigé (L'ensemble du Chapitre 3 du règlement Eau pluviale)

Ok

11.3.3 Zonage d'assainissement

Un zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif) doit être joint au projet de PLU. Un zonage eaux pluviales devrait s'il existe être aussi joint au présent projet de PLU.

11.4 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

11.4.1 Stationnement voitures

Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Il préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

Le taux de motorisation de la commune est d'environ 1,5. Le PLU de Varredes prévoit 2 places par logement, ce qui est compatible avec cette disposition du PDUIF.

Le PLU devrait prendre en compte les prescriptions des articles L 113-12 et Article R113-6 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, au moins 20% de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement seront munies d'un pré-équipement rendant possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et sera dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Le règlement ne prévoit pas de places équipées pour de la recharge électrique, ce qui n'est pas compatible avec les prescriptions du PDUIF.

11.4.2 Stationnement vélo

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, le décret n°2021-872 du 30 juin 2021 a modifié le code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles R113-11 et suivants.

Le projet de PLU de Varredes impose un espace de stationnement lors de la construction de tout type de bâtiment.

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 la construction d'un commerce, 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.

Dans le cas de la construction de bureaux, un espace dédié au stationnement des cycles à raison de 1,5 m2 par tranche de 100m2 de Superficie de Plancher.

Le projet de PLU est conforme aux nouvelles règles de stationnement vélo.

**Les plans vont être intégrés s'ils existent
(Ajout des plans)**

Ok

**Un point va être fait sur la possibilité de créer du stationnement électrique
(Intégré Cf règlement Chapitre 2 Stationnement)**

Ok

III Analyse de l'habitat dans le projet de PLU

111.1 Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le 2ème PLH de la CAPM a été reconnu caduc le 1er janvier 2019. Le 3ème PLH a été lancé par délibération du 3 juillet 2020.

Aussi, l'absence d'un PLH exécutoire, le SRHH, adopté le 20 décembre 2017 fixe les objectifs en matière de logements et d'hébergement. Il fixe notamment un objectif de production de 740 nouveaux log/an sur la période 2028-2023 dont 250 LLS. Le PLH en cours d'élaboration doit effectuer la répartition de cet objectif entre les communes de l'agglomération du pays de Meaux.

Les orientations et les objectifs du SRHH ont vocation à rendre opérationnels les principes du projet spatial du schéma directeur régional : mixité et proximité des fonctions et des aménités urbaines au sein de chaque bassin de vie, et amélioration des équilibres habitat, emploi et transports collectifs.

Les objectifs de construction fixés par le SRHH s'inscrivent dans la volonté de limiter l'étalement urbain, de réduire le gaspillage foncier et de privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, la densification et l'intensification du cœur de métro pole, des quartiers de gares et des pôles de centralités.

111.2 Situation de la commune au regard de la loi SRU

La commune de Varreddes n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, aussi elle n'a pas d'obligation de production de logements locatifs sociaux.

Toutefois, elle devra participer à l'effort de construction visant une meilleure répartition du LLS à l'échelle de l'agglomération.

En 2018, la commune comptabilisait 778 résidences principales dont 58 logements locatifs sociaux, ce qui représente un taux de LLS de 7,5 %.

Afin de permettre aux personnes les plus fragiles d'avoir accès au logement, le règlement prévoit dans les zones UA et UB que « les opérations groupées de 4 logements et plus, comportent un minimum de 30% de logements sociaux », exception faite des OAP.

La commune prévoit de construire 20 logements sociaux dans les OAP n° 1, 2 et 3.

111.3 La thématique du parc de logements dans le projet de PLU

Les objectifs du rapport de présentation sont établis sur des données de logement avec les recensements de 1982 à 2017 (source INSEE). Une actualisation serait nécessaire afin d'être en adéquation avec le développement à venir et prendre en compte les nouveaux modes de comportements sociaux.

Le projet de PLU indique dans ses OAP le nombre de logements sociaux créés, mais sans préciser le type de logement construit. Ainsi, les besoins de la population pourtant identifiée comme vieillissante, où les plus de 60 ans sont sur-représentés par rapport à la CAPM et au Département (page 22 du rapport de présentation), ne sont pas pris en compte.

La diversification du parc de logements n'est pas précisée dans l'élaboration du projet communal.

La commune ne souhaite pas préciser dans un premier temps, mais plutôt en phase projet.

111.4 La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

La commune de Varredes fait partie de la CA Pays de Meaux qui à ce jour est non conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage mais a obtenu une dérogation préfectorale provisoire de conformité du fait du contexte sanitaire (des années 2020, 2021) ayant retardé la réalisation de l'air de grand passage de la commune de BARCY.

La commune de Varredes n'a aucune obligation vis-à-vis du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Conclusion sur la thématique habitat

Le projet doit préciser la programmation de logements dans les OAP pour garantir une diversification du parc conformément à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, notamment leur taille et typologie, en permettant une production de logements autres que du pavillonnaire individuel.

IV Préservation de l'environnement

IV.1 Les enjeux nature

IV.1.1 Schéma Régional de Cohérence Écologique CSRCE)

La commune de Varredes est traversée par un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée du SRCE, identifié sur la carte de la trame verte et bleue du projet de PLU (page 52 du rapport de présentation).

Une majeure partie des boisements de ce corridor est classée en EBC.

Afin de préserver l'intégralité des boisements du corridor et dans un souci de lisibilité, il serait opportun de protéger par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les espaces situés entre les lieux dits « du Haut Montgagnant » et du « Bas Montgagnant ». Ils sont identifiés notamment comme mosaïques de végétations sur la carte « phytosociologique de la végétation et semi-naturelle »(page 54 du rapport de présentation) mais ne font l'objet d'aucune protection et identification spécifique.

Un zonage de type N sur ces espaces semble plus approprié qu'un zonage de type A.

De plus, la trame EBC au lieu dit «La Justice »au sud-ouest de la commune ne correspond pas à la réalité de l'état boisé. Il convient de corriger ce point afin de protéger les boisements existants.

IV.1.2 Mail planté

La carte de la trame verte et bleue du projet de PLU (page 52 du rapport de présentation), identifie des mails plantés à préserver, il serait opportun de les identifier et protéger, sur le plan de zonage et le règlement, par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

IV.1.3 Mares

Le rapport de présentation souligne l'importance écologique des mares et plans d'eau sur la commune.

Afin d'en assurer leur protection, il conviendra de reporter sur le plan de zonage les mares existantes recensées dans l'inventaire des mares d'Île de France de la Société Nationale de Protection de la Nature (page 50 du rapport de présentation) et de vérifier l'existence d'autres

Un point va être intégré

**La commune est favorable à cette reprise
Les zones A et N vont être revue
(Modification du zonage en conséquence)**

Ok

**Ok
(mail planté protégé)**

Ok

mares à partir de la carte IGN ou de prospections de terra in. Ainsi, le plan devra être complété ainsi que le règlement.

IV.1.4 Ripisylves
Afin de participer à l'objectif de préservation des corridors alluviaux identifiés sur la carte« Trame verte et Trame bleue » (page 52 du rapport de présentation) et identifiés dans le PADD (carte du « schéma de principe »), il serait opportun d'identifier et de protéger les ripisylves d'intérêt le long de la Marne par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

IV.2 Les risques naturels
IV.2.1 Risque d'inondation
Dans le rapport le rapport de présentation (Partie« Les Risques d'Inondation EL2 »page 94 et 95), la description des prescriptions des zones du PSS est incohérente avec le règlement du PSS qui est annexé (annexe 6-2).
Il conviendra d'établir que la zone 1AU est bien en dehors du PSS et dans le cas contraire d'indiquer dans le règlement que la zone 1AU est concernée par le PSS. En effet, l'emprise du plan de surface submersible (PSS) n'apparaît pas sur le plan des risques et contraintes; il serait souhaitable de le faire figurer.

IV.2.2 Retrait gonflement des argiles
La carte des retraits gonflement des argiles a été modifiée en fin d'année 2019 et a été arrêtée le 22 juillet 2020. À l'issue de cette modification, la commune est désormais concernée par un risque moyen plus étendu.
La cartographie présentée, notamment dans le rapport de présentation page 113, a bien été mise à jour. Elle figure également sur le pan des« Risques et contraintes. Cependant le règlement des différentes zones ne fait pas mention du retrait et gonflement des argiles. Il convient de corriger ce point.
Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité pour les constructions de réaliser une étude géotechnique.
Pour information, voici les nouvelles dispositions réglementaires en la matière :
Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :
-En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
-Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.
Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude

(Mares protégées)

Ok
(Ripisylves protégées)

La zone 1AU n'est pas concernée par le PSS

Le PSS apparaît sur le plan des servitudes

Le règlement va intégrer cette notion

(Règlement Intégré dans le chapeau de chaque zone)

géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

-Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu:

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;

- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

(arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

De plus, le Ministère de la Transition Écologique vient de publier une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan : "Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques". Elle est disponible sur le site du Ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

Ainsi, cette plaquette devra figurer dans le projet de PLU et le règlement devra a minima en faire référence.

Sur cette base, il conviendra de développer et préciser dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation et le règlement) la partie relative au retrait gonflement des argiles.

IV.2.3 Programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI)

La commune fait partie du PAPI de la Seine-et-Marne Francilienne. Il convient de faire figurer et développer cette information dans le rapport de présentation.

IV.3 Concernant les nuisances

IV.3.1 Classement des infrastructures de transport

Le règlement des zones UX, UA et UB indique que des secteurs affectés par le bruit (RD 405) font l'objet d'inscriptions sur le plan de zonage. Hors ces secteurs sont représentés sur le plan des risques et contraintes et non sur le plan de zonage. Il convient donc de corriger cette mention.

De plus, il convient de rajouter cette mention au règlement des zones A et N qui sont aussi concernées par les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté 99 DAI1 CV 070 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres n'est pas annexé au projet de PLU. Il conviendra de corriger ce point.

Le classement sonore des infrastructures ferroviaires est en cours d'actualisation et devrait

La commune est favorable à cette reprise plus détaillée (Ajout de cette annexe dans 6-Annexe)

Ok

(Papi intégré dans le RP P113)

L'erreur va être corrigée (Corrigé, mention du plan des contraintes chapeau de zone règlement)

L'arrêté sera intégré (Arrêté intégré dans 6-annexe)

concerner la ligne du TGV Est qui traverse la commune. Il conviendra de prendre en compte les futurs arrêtés de classement sonores dès leur approbation. On se reportera au site internet suivant (où notamment la cartographie du classement sonore ferroviaire en cours de révision est en ligne) :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Actualisation-du-classement-sonore>

Dans le rapport de présentation, il aurait été opportun de présenter les éléments relatifs à la commune issus des cartes de bruit des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30 000 passages de trains par an qui sont consultables à l'adresse suivante:

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruitconsultation>

IV.3.2 Pollution des sols

L'OAP 2, qui est destinée à l'habitat, est située en partie sur une friche industrielle. Au 14 rue Moreau Duchesnes était implantée la Société SAPAR, qui exerçait une activité de conserverie. Cet établissement relevait du régime de l'autorisation au titre de la réglementation ICPE pour les activités de réfrigération ou de compression, qui a cessé en 1994 d'après nos informations.

Le document des OAP en page 9 identifie des « traces connues de pollution ».

Au regard de ces éléments, un diagnostic de l'état des sols permettrait de s'assurer qu'aucune pollution n'est présente sur le site et ainsi statuer sur la compatibilité de l'état des sols avec l'usage futur envisagé.

IV.4 Servitudes d'utilités publiques (SUP)

La carte des servitudes reprend l'ensemble des servitudes présentes sur le territoire de Varreddes à l'exception de la servitude T7 portant sur les obstacles de grande hauteur. Cette servitude concerne tout le territoire de la commune.

Le règlement interdirait les constructions des exploitations agricoles ou forestières dont la hauteur serait supérieure à 15 m du sol naturel ou du faîtage en zone A et N et 11m dans les espaces urbanisés.

Celui-ci est donc conforme à la servitude T7 mais il faut reprendre la carte des SUP.

Par ailleurs, l'ARS indique que la commune est concernée par la présence d'un ancien captage d'eau abandonné depuis 1996 (DUP VARREDES1 BBS n°01555X0006/P1) qui n'est pas comblé. Toutes les précautions doivent être prises afin d'éviter tout risque de pollution des sols et des eaux souterraines et superficielles.

Ok

Cette étude sera portée par le porteur du projet

La servitude T7 sera reprise (Intégration de la SUP T7)

V CONCLUSION

J'émet un avis favorable au projet de PLU de Varredes, arrêté par délibération du 09 novembre 2021, sous réserve expresse de la prise en compte de l'ensemble des remarques ci-dessus, et en particulier, de

Corriger le projet de PLU. : Le diagnostic posé par le PLU doit permettre de justifier les orientations du PADD, les OAP et donc le règlement écrit et graphique, en compatibilité avec les documents supra communaux.

Etablir que le PLU donne la priorité « au développement par la densification du tissu existant » et justifier les extensions au regard des besoins

Justifier la taille de la surface ouverte à l'urbanisation pour l'extension du camping.

Classer le secteur de l'OAP n°3 dans une zone 2AU stricte

Réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur les secteurs AU.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. À partir du 1er janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU.

La commune est favorable à la reprise et la justification de ces éléments afin que le PLU soit approuvé.
(l'ensemble des remarques sont reprises)

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CDPENAF	Favorable sous réserve	<p>Monsieur le Maire-adjoint,</p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil municipal le 9 novembre 2021, puis arrêté une seconde fois en raison d'une erreur de délibération le 16 décembre 2021.</p> <p>Par un premier courrier, réceptionné le 9 décembre 2021, puis un second reçu le 9 février 2022, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L. 153-16 et L.151-11 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers et la création de STECAL.</p> <p>La commission s'est réunie par visioconférence LIFESIZE, le jeudi 17 février 2022 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de M. Simon LEROUX, représentant votre bureau d'études Cabinet GREUZAT.</p> <p>Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.</p> <p>La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU. La commission assortit toutefois son avis de la réserve expresse suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reclasser le secteur 1AU couvert par l'OAP n°3 en 2AU. En effet, les délais annoncés pour son urbanisation future ne permettent pas de justifier un classement en 1AU. <p>La commission vous demande également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'inclure les zones de non traitement dans l'enveloppe de l'ensemble des zones à urbaniser et pas seulement dans celle du camping. - de prévoir un zonage spécifique de type Azh ou Nzh (suivant la destination du terrain) pour les zones humides avérées (classe A). Les zones humides de classe 8 ne sont à indiquer que si leur caractère humide est avéré après étude. - de revoir la rédaction du règlement de la zone A sur les logements agricoles. Il convient de préciser que le règlement n'autorise que les logements liés et strictement nécessaires à l'activité agricole pour le chef d'exploitation ou ses salariés)) - de laisser en zone A les parcelles boisées historiquement exploitées en viticulture en prévision d'un éventuel retour de cette production sur la commune. <p>Enfin, la commission rend un avis favorable au STECAL NC pour l'extension du camping.</p>	<p>La commune est favorable à basculer la zone 1AU en 2AU (Voir OAP + RP)</p> <p>Cette notion va être intégrée (Intégrer dans l'OAP des Cardennes)</p> <p>La commune est favorable à cette reprise (Zone Nzh intégrée au plan de zoange)</p> <p>La commune est favorable à cette reprise (reglement complété zone A)</p> <p>La commune est favorable à revoir le zonage et intégrer les vignes (vignes classées en zone A sans EBC)</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>Région Ile de France</p>		<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier transmis le 22 décembre 2021, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varreddes, arrêté par le conseil municipal du 9 novembre 2021.</p> <p>Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.</p> <p>Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma directeur.</p> <p>Ce projet porte une attention soutenue à la conservation des espaces naturels ainsi qu'aux zones de transition entre ces espaces et les zones urbanisées en maintenant ou créant des franges paysagères. Il conforte et valorise les constituants de la trame bleue, assure la protection de la biodiversité et affiche des objectifs cohérents avec le caractère rural et résidentiel de la commune.</p> <p>Cependant, s'agissant de la conservation des espaces agricoles, il pourrait être étudié la suppression ou, a minima, la réduction des projets d'extension urbaine envisagées sur des terres agricoles afin que votre projet de PLU n'excède pas le potentiel d'extension urbaine offert au titre du développement modéré des bourgs, villages et hameaux par le Schéma directeur et s'inscrive ainsi pleinement dans la démarche régionale visant à freiner l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.</p> <p>Dans cette même perspective, il serait souhaitable que le nombre de nouveaux logements à construire à l'échéance 2030 soit réexaminé, sachant qu'il apparait, à l'échelle du territoire, que les orientations du Schéma directeur en matière de construction de logements sont déjà atteints en 2021. Concrètement, il conviendrait qu'un recensement précis des dernières dents creuses situées dans le bourg soit entrepris afin que le développement de Varreddes continue de privilégier une intensification modérée du tissu urbain. Le réexamen des objectifs de construction de logements devrait conduire à la remise en cause des projets d'extension dédiés à l'habitat dans les secteurs de la rue Victor Clairret (OAP n°1) et du Chemin des Cardennes (OAP n°3).</p>	<p>La commune connaît une pression foncière très importante ces dernières années. Depuis 2014 la commune densifie son territoire et seule les OAP 1 (en cours de construction) et l'OAP 3 sont prévues en extension.</p>

S'agissant de l'OAP n°4 qui prévoit la réalisation d'une extension du camping qui compte actuellement 266 emplacements (essentiellement des chalets) sur 7 hectares, son projet d'extension de 90 emplacements supplémentaires sur 2,1 hectares de terres agricoles est également à réinterroger. Au titre du Schéma directeur, ce site est identifié en « espace agricole » qui est un espace « à préserver » alors que les « campings » sont considérés comme des « espaces verts et espaces de loisirs », ce qui n'est présentement pas le cas. Le classement du camping actuel en zone « Nc » doit être revu, car l'artificialisation des sols de cet espace est incompatible avec ce zonage. Enfin, l'extension du camping ne semble pas justifiée au regard des exigences à atteindre en termes de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040. Je vous rappelle, à ce sujet, que la Région Ile-de-France est engagée dans la révision de son Schéma directeur en vue d'élaborer un SDRIF environnemental ou SDRIF-E qui se doit d'intégrer cet impératif.

En vue de soutenir le dynamisme économique, j'ai noté que votre projet de PLU entend favoriser le maintien et l'implantation de commerces et services de proximité en centre-bourg, ce qui contribue à l'attractivité de votre territoire.

Dans le domaine des mobilités, le projet de PLU pourrait apporter davantage de précisions, y compris par l'ajout d'un plan, sur la façon dont la commune souhaite promouvoir les circulations douces pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, en particulier en direction de la gare de Trilport.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

**L'extension du camping va être justifiée. Cependant il est primordial de permettre le développement de celui-ci du fait de son attractivité. De plus la Communauté d'Agglomération souhaite promouvoir le tourisme sur son secteur.
(RP OAP camping)**

ok

La gare de Trilport est située à 5 km du centre de Varreddes. La question du cheminement piéton doit être portée par l'agglomération du Pays de Meaux

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Hugues L'HORSET, Direction de l'action territoriale, hugues.lhorset@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Varreddes (77)

Population (2018) : 2 021

Superficie : 803 hectares

Emploi (2013) : 344 emplois

Parc de logements (2013) : 790 logements

La commune de Varreddes, située au nord du département de la Seine-et-Marne, appartient à la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CAPM) qui regroupe 26 communes (population 2017 : 96 931 habitants). Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du Schéma directeur, elle fait partie des « Bourgs, villages et hameaux » d'Île-de-France. La commune a décidé, par délibération en date du 11 septembre 2018, d'élaborer son plan local d'urbanisme (PLU).

1 – Qualité du projet spatial

La commune de Varreddes présente un caractère majoritairement rural. Son territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de 4 entités avec un milieu humide et potentiellement humide, au sud de la commune, couvrant la Marne et sa zone d'expansion des crues, un plateau cultivé, au nord et à l'ouest de la commune, un coteau boisé, qui cerne le nord du canal de l'Ourcq et une plaine cultivée, qui encercle le centre bourg.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de quatre objectifs et d'orientations générales relatives aux politiques d'urbanisme :

- renforcer le niveau d'équipement du territoire ;
- valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels, agricoles et spécifiques de bords de rivière ;
- favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire ;
- améliorer les déplacements et les circulations.

Le projet de PLU a pour objectif de préserver la structure de la commune en construisant de nouvelles habitations au sein du tissu urbain existant ou dans sa continuité immédiate (dans le cadre de 4 orientations d'aménagement et de programmation – OAP). Il préserve l'intégrité de la vallée humide et boisée formée par la Marne située au sud du territoire, protège le canal de l'Ourcq, pérennise les terres agricoles et les massifs boisés en particulier par mutation des anciens vergers et vignes.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Le projet de PLU protège la plus grande part des espaces agricoles qui couvrent les deux-tiers de la surface de la commune et préserve les boisements et les espaces naturels. Ces objectifs passent, notamment, par la limitation de l'extension urbaine, la sauvegarde des zones humides et le maintien des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité. De même à noter, la préservation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 située au sud et à l'est en bordure de son territoire.

Le projet de PLU indique ne plus pouvoir privilégier une intensification du bâti et envisage différentes extensions de l'habitat dans sa continuité urbaine. Ainsi, le projet de PLU propose d'autoriser une consommation d'espaces de 2,36 hectares pour la construction de nouveaux logements (OAP n°1 rue Victor Clair et OAP n°3 Chemin des Cardennes) et de 2,1 hectares pour l'extension du camping (OAP n°4), ce dernier viendrait augmenter la capacité du camping actuel (7 hectares) de près de 25%. Ces extensions d'un total de 4,46 hectares – qui n'incluent pas l'OAP n°2 relative à la construction de logements rue Moreau Duchesne sur une ancienne friche, ni les espaces répertoriés « zone agricole » dans le MOS 2012 déjà urbanisés depuis 2014 ou intégrés dans la « surface urbanisée de référence » - se révèlent supérieures au potentiel d'extension urbaine offert au titre de l'entité géographique « *bourg, village et hameau* » identifié par le Schéma directeur. Pour mémoire, ce dernier prévoit « *une*

extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal », cette extension pouvant être mutualisée dans le cadre d'un SCoT ou d'un PLU intercommunal.

Au-delà du calendrier de réalisation proposé, l'abandon partiel ou la révision des dimensions de ces nouveaux projets d'extension urbaine envisagées sur des terres agricoles permettrait à votre projet de PLU de s'inscrire pleinement dans la démarche régionale visant à freiner l'artificialisation des sols.

3 – Développement économique

Les établissements présents sur la commune relèvent principalement des activités liées à la construction, au commerce, au transport, à l'hébergement et à la restauration. L'activité agricole est représentée par cinq exploitations. Le projet de PLU affirme l'objectif du maintien des commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant. Il vise à permettre l'implantation d'activités artisanales dépourvues de nuisances dans le centre-bourg ainsi de structures de service médical et paramédical.

**L'OAP 3 va être intégrée en zone
2AU pour une urbanisation future.
(Voir OAP + RP + plan de zonage)**

4 – Transports et déplacements

Les gares ferroviaires les plus proches sont situées à Trilport à 6,4 km et Meaux à 7,7 km. Ces gares sont situées sur le tracé de la ligne P du Transilien, pour une desserte vers Paris Est et Château-Thierry ou la Ferté Milon. Varreddes est desservi par 4 lignes de bus de la Société TRANSDEV qui permettent, notamment, de rejoindre la gare de Meaux. La voie structurante de la commune est la RD405, qui traverse le village sur un axe nord-est/sud-ouest. Le territoire communal est relativement proche de l'autoroute A4 (à une dizaine de kilomètres). Le véhicule individuel demeure le moyen de transport privilégié pour la très grande majorité des déplacements.

La commune bénéficie d'un réseau de chemins ruraux et de sentes piétonnes. Le projet de PLU gagnerait à renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs en requalifiant les espaces du village en faveur de la marche à pied et en encourageant l'usage du vélo. A ce titre, il pourrait être opportun d'ajouter un plan mentionnant l'état actuel des circulations douces et les perspectives de réalisation déjà actées – telle la création d'une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg ou les projets au sein des OAP - ou à envisager, notamment en direction de la gare de Trilport.

5 – Logement

L'évolution du nombre de logements a connu une progression importante depuis le début des années 1970, particulièrement entre 1982 et 1999 avec près de 200 logements supplémentaires. Le parc de logements constitué en grande majorité (87 %) de maisons individuelles a continué à croître ces vingt dernières années, mais à un rythme moins soutenu.

Le projet de PLU n'arrête pas avec précision de prévisions de croissance démographique à l'horizon 2030, conditionnant la mise en œuvre des programmes de nouveaux logements envisagés.

Or, s'agissant des « espaces urbanisés à optimiser », le Schéma directeur prévoit une densification de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat au sein du tissu urbain, soit, selon le rapport de présentation (RP), 222 personnes supplémentaires et 80 logements supplémentaires. Il apparaît que ces prescriptions du Schéma directeur en matière de construction de logements sont déjà atteintes en 2021. Depuis 2014, la commune de Varreddes a, en effet, déjà urbanisé une grande partie de ses dents creuses pour créer 91 logements, soit environ 230 habitants supplémentaires.

Compte tenu de ces créations de logements entre 2014 et 2021 et de l'OAP n°2 en renouvellement urbain, la question se pose de la nécessité d'un nouvel accroissement significatif du nombre de logements à construire et donc de la suppression éventuelle des deux OAP n°1 et 3. Le projet de PLU mentionne, de surcroît, un potentiel de 26 lots à créer par des demandes de divisions et identifie d'autres potentiels de densification. Ces éléments conjugués pourraient, par ailleurs, conduire à une artificialisation des sols trop importante menant à une perte des continuités écologiques à travers le village et à une diminution de la biodiversité locale urbaine.

Une cartographie des potentielles circulations douces va être intégrée dans le rapport de présentation
(Voir RP page 86)

Vu avis DDT, la commune va enrichir son projet démographique
(Projet mis à jour PADD + RP page 136)

La commune connaît une pression foncière très importante, sa localisation lui confère un caractère très attractif.

1. Contribuer à l'effort régional de construction de logements

Les données de référence

- Existence d'un PLH : Non
- Dispositifs type ANRU, OPAH : Non
- Taux de contribution de la commune à l'effort régional de création de logement social : 10 %

Le PLU

Objectifs et orientations, projets, dispositions réglementaires ou opérationnelles... :

- *Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens*
- *Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire.*

- Nombre de logements prévus PLU avec échéance et ratio annuel : 168 logements supplémentaires : 129 logements dans l'espace urbanisé d'ici 2030 (8 logements/an), dont 91 déjà construits entre 2014-2021 (RP, p.173) + 2 OAP en extension prévoyant 39 log (RP. p. 175)
 - Nombre de logements prévus au PLU en secteurs de projets : 77
 - Nombre de logements prévus au PLU dans le diffus : 91
 - Nombre de logements sociaux prévus PLU : 156 (RP, p.177) (136 existants, 20 à construire)
 - Taux de logement social prévu PLU : -
 - Scénario retenu en matière de développement de la population : +326 habitants entre 2014 et 2030 dans l'espace urbanisé (RP, p.174)

Appréciation

La commune prévoit une création importante de logements. Le "nouveau scénario ascendant de production de logements à l'horizon 2030" prévoit 27.9 logements. La commune annonce avoir construit 91 nouveaux logements en densification dans le tissu urbain dans la période 2014-2021. A travers des OAP, la commune prévoit d'autres 38 logements d'ici 2030 en densification (OAP 2) et 29 logements supplémentaires en extension, ce qui signifie un total de 168 logements entre 2014 et 2030. Pour l'OAP 3 (20 logements), on annonce de ne pas pouvoir débiter l'opération avant le 1er janvier 2030 (RP, p.175).

Concernant les logements sociaux, le PLU annonce d'abord avoir construit 88 logements sociaux entre 2014 et 2021 (RP, p. 27). Plus loin sont évoqué 136 logements sociaux déjà réalisées + 20 logements sociaux à être réalisées dans les OAP (RP, p.177). Cela semble très important, notamment compte-tenu du fait que la commune n'était pas dotée de logements sociaux jusqu'en 2014. Ainsi comparé au nombre total des logements créé, il doit y avoir une erreur de chiffre.

L'ensemble des estimations sur les créations de logements sont floues. Plus de détails auraient été souhaitables notamment sur la localisation des constructions récentes. Une carte (RP. p.174) visualise les parcelles sur lesquelles les opérations récentes ont eu lieu, mais il aurait été appréciable d'avoir la programmation sur ces sites, dont la construction est engagée depuis 2013.

2. Accueillir l'emploi, stimuler le développement économique et garantir le rayonnement international

Données de référence

Principales caractéristiques du tissu économique de la commune, parc de bureaux, présence de ZAE, filières présentes, grandes entreprises : Varreddes n'accueille aucune zone dédiée aux activités économiques, mais comporte au sein du tissu urbain du village, de nombreuses activités diverses. La commune comporte un camping 4 étoiles « Camping Capfun Le Village Parisien », situé en sortie Est de territoire.

Position de la commune sur les cartographies thématiques dév éco du SDRIF/DPSRO : Commune concerné par la carte "Renouveler, densifier et organiser l'offre d'espaces d'activités" du DPSRO. Elle fait partie du "Secteur à dynamiser en favorisant la multimodalité" autour de Meaux, "Pôle du développement pour l'industrie et autres services"

**Erreur en page 27.
La commune enregistre 88
logements sociaux déjà construit.
(Rp corrigé)**

**Les données sont communales et
représentent tous les permis de
construire accordés depuis 2014**

Le PLU

Objectifs et orientations, projets, dispositions réglementaires ou opérationnelles :

- Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique
- Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles
- 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
- Permettre le développement du camping existant, dans la limite de 2 hectares environ permettant de renforcer l'offre touristique

Scénario retenu en matière de développement de l'emploi : NR

Appréciation

Le territoire de la commune est majoritairement agricole. La commune présente un document qui est cohérent avec les orientations du SDRIF sur la préservation de l'activité agricole. Dans le bourg, plusieurs services et commerces sont présents.

Aucun projet de création d'emplois n'est détaillé dans le présent document. Les futurs emplois sont inclus dans le chiffre global de 222 personnes supplémentaires à l'horizon 2030 (habitants ou emplois au minimum sur le territoire en densification) (RP. p.118).

Les objectifs du PADD en termes de développement économique, d'activités ou touristique ne sont pas suffisamment détaillés. Seule l'OAP 4 est relativement précise. Elle vise à élargir l'aire de camping par une extension de 2 hectares. La commune pourrait d'avantage s'appuyer sur le potentiel touristique. Avec un patrimoine paysager remarquable, les liaisons de mobilité douces le long du canal, Varredes dispose d'un potentiel de développement important dans ce secteur.

L'accent sera apporté sur le développement touristique

la commune. Les 4 lignes de bus permettent d'atteindre le centre-ville de Meaux dans 20 minutes.

Le projet de la commune ne prend pas pleinement en compte les opportunités de son territoire.

Exemples :

- Le camping, situé quasiment sur le canal de l'Ourcq, est séparé par ce dernier par une route départementale. A part un panneau pour les traversées de piétons, aucun aménagement n'est réalisé, comme un marquage au sol, un passage piéton ou des ralentisseurs. Cela est fortement regrettable, parce que la commune pourrait d'avantage s'appuyer sur le potentiel d'accueil du cyclotourisme (Véloroute nationale sur le canal de l'Ourcq) et de randonneurs de grande distance.

- Ni le diagnostic, ni la carte du PADD ne prennent en compte les sentiers GR 1B et les plusieurs PR qui traversent le territoire.

- En termes de mobilité du quotidien, le présent PLU fait l'impasse sur les discontinuités et blocages pour les mobilités actives dans l'enveloppe urbaine. Aucun aménagement cyclable n'est réalisé dans le bourg. Seulement 8 arceaux vélos sont disponibles devant la mairie et la salle polyvalente. La circulation sur les trottoirs pour les personnes à mobilité réduite ou des parents avec poussettes est très compliquée.

Les orientations du PADD restent extrêmement vagues, comme on peut voir sur la carte conclusive du PADD. L'objectif d'une création de liaison douce entre le camping et le bourg est à saluer mais mériterait d'être plus détaillée dans le présent document. Avec un niveau de détail aussi bas, la crédibilité et la volonté d'atteindre ces orientations peuvent-être remises en question.

La commune envisage une préservation de son patrimoine agricole et de sa composition en "mosaïque", ce qui est à noter et compatible avec le SDRIF.

Les sentiers et cheminements existants (GR et PR) devraient pouvoir trouver leur place sur des cartes globales des enjeux à l'échelle du territoire. Des détails seraient souhaitables pour la création de la nouvelle liaison douce entre le village et le camping et pour la création du nouveau parc au cœur du village.

Alors que les orientations du PADD semblent compatibles avec le SDRIF, leur mise en œuvre reste parfois floue.

La commune prévoit l'aménagement de ce secteur par la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable.

Ces éléments vont être intégrés dans le rapport de présentation.

La commune est traversée par un axe très chargé. Des projets et des solutions sont recherchées pour améliorer le quotidien des habitants.

Ok

6. Favoriser un projet spatial de qualité, encourager la densification des espaces et limiter les extensions urbaines,

Données de référence

L'urbanisation du territoire communal de Varreddes concerne principalement un seul bourg avec ses extensions, tout en gardant son identité originelle d'un village compact et sa trame urbaine. Le réseau viaire est structuré par l'axe Sud-Ouest/Nord-Est, autour duquel une organisation concentrique s'est développée. Les formes urbaines suivent cette logique. La trame urbaine compacte avec noyau historique a connu des extensions le long des voies existantes sous la forme d'opérations d'ensemble. D'abord, les extensions concernaient des maisons bourgeoises au début du XIXème siècle, plus tard ils prenaient la forme de lotissements, desservis par des voies nouvelles au cours du XXème siècle. En différence avec le bâti ancien, les constructions nouvelles sont majoritairement implantées en retrait des voies et des limites séparatives latérales (cf. le diagnostic bref mais informatif sur p.72 - 76 du RP).

Le camping a été créé à l'écart du bourg en 1995, à proximité de la Marne.

Le SDRIF préconise un espace urbanisé à optimiser pour le bourg.

Projet de PLU

Opérations envisagées, densification des tissus, qualification des espaces publics... :

- *Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre des extensions dans la limite de 4.5 hectares à l'horizon 2030 ;*
- *Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;*
- *Préserver les aires de jeux de plein air existantes aux abords des équipements et créer un parc urbain en cœur de village ;*
- *Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles ;*
- *Protéger les massifs boisés et permettre la mutation des anciens vergers et vignes ;*
- *Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne et du canal ;*
- *Prendre en compte les zones humides avérées ;*
- *Préserver et valoriser les espaces naturels ;*
- *Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;*
- *Préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou cycles.*
- *Créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg.*

- . Extension annoncée PLU / estimée L'Institut : 4.46 ha / 6.96 ha
- . Accroissement de la densité d'habitat annoncé PLU / estimé L'Institut : 16,6 % / 16.7 %
- . Accroissement de la densité humaine P+E annoncé PLU / estimé L'Institut : 14,9 % / 14.5 %

Appréciation

La commune présente un projet spatial assez simple qui préconise une urbanisation compacte en renouvellement urbain et en extension uniquement dans la continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.

Depuis 2014, la commune a déjà urbanisé une grande partie de ses "dents creuses" (carte

Ok

Bilan du PLU

Sur la forme, le PLU de Varreddes est bien construit. Le document est lisible et bien illustré. Le diagnostic patrimonial, naturel et des risques présente quelques cartes de synthèse (cf. RP) qui sont intéressantes et facilitent la lisibilité. Au premier abord, il y a une bonne cohérence entre les différentes pièces du document. Cependant, la traduction des éléments du diagnostic vers les OAP et notamment le PADD ne semble pas tout à fait aboutie et compréhensible sur tous les aspects.

La carte accompagnant le PADD ne prend pas en compte l'ensemble des points présentés dans le texte. Certains objectifs sont peu ou pas explicites. D'autres OAP pourraient être introduites, comme des OAP thématiques pour la protection du patrimoine architectural et paysager. Aussi, l'enjeu du parc urbain à créer, par exemple, n'est pas suffisamment explicité dans le document et pourrait être traité dans une OAP dédiée. Une réflexion plus approfondie sur l'espace public manque à ce stade et le projet spatial de la commune manque d'éléments qui permettront d'améliorer la mobilité dans le territoire et l'accès au cadre naturel et agricole remarquable. Globalement, le projet ne prend pas vraiment en compte ses potentiels de développement de tourisme et des mobilités actives. A seulement 7 kilomètres du centre-ville de Meaux (et encore moins pour accéder aux équipements comme l'hôpital et les zones industrielles et commerciales à l'est de la ville), le potentiel du vélo (électrique) et des transports en commun pourrait devenir un élément clé du projet de territoire.

Sur le fond, le projet de territoire est clair dans son idée générale. Les orientations sont globalement compatibles avec le SDRIF. Cependant, certains objectifs dépassent les préconisations, notamment la création de logements et d'augmentation de la densité humaine et d'habitat. Cela risque d'avoir un impact négatif sur l'écologie urbaine et in fine sur la qualité de vie dans la commune. Certains points, comme la création d'emplois, ne sont pas détaillés. Comme évoqué dans l'analyse du projet spatial, il est regrettable que la commune propose un nouveau projet d'aménagement sur des terres agricoles, alors que l'urbanisation par de nouvelles extensions dépasse les orientations du SDRIF. Le calcul de superficie urbanisée de référence (RP, p.119) provient de la délimitation d'un périmètre sans enclave et qui va jusqu'au fond des parcelles, ce qui n'est pas identique au MOS. Il s'agit certainement d'erreurs de comptage, mais ces dernières vont contribuer à l'artificialisation des sols. Même sans comptabiliser les terrains non urbanisés, notamment agricoles, que le PLU inclut dans sa surface urbanisée de référence, les extensions à venir (4.46 ha) dépasseront le seuil d'extension autorisé par le SDRIF. Compte tenu de nombreuses créations de logements en densification dans la période de 2014 à 2021, on se permet de questionner la pertinence de certaines extensions envisagées, qui sont par ailleurs très similaires dans la programmation (OAP habitat, 1 et 3 en extension ; 2 en densification). Une proposition pourrait être de revoir le nombre de projets en extension, ainsi que les formes urbaines proposées pour l'accueil des nouveaux habitants.

**Le PADD et les OAP vont être explicités de manière plus précise
(Voir PADD +OAP +RP)**

La commune prend en compte cette remarque et essaiera d'apporter des précisions.

La commune prend en compte cette remarque et essaiera d'apporter des précisions.

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>Département</p>	<p>Favorable</p>	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune</p> <p>Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.</p> <p>Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.</p> <p>A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Maire à l'assurance de ma considération distinguée.</p> <p>Le Département émet un avis favorable, sous réserve que soient prises en compte les recommandations et modifications formulées ci-après.</p> <p>Parmi celles-ci figurent notamment les modifications en rapport avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les servitudes EL7 - les précisions concernant l'organisation du réseau routier, - les alertes au sujet des OAP - la mise à jour du descriptif de l'offre de des transports - les informations concernant les compétences et caractéristiques en matière d'assainissement 	

Servitudes

Servitudes d'alignement

La liste des servitudes indiquée dans le Rapport de Présentation (RP) est incomplète et la représentation ne correspond pas à l'existant. Les rectifications suivantes sont donc à apporter :

La pièce 6.1 « Plan des servitudes d'utilité publique » :
(Se référer à la localisation des plans d'alignement en annexe 1).

- Il manque la représentation de la servitude EL7 affectant la RD 146 qui doit être figurée selon localisation jointe en annexe.
- La représentation de la servitude EL7 affectant la RD 97 doit être raccourcie au nord d'une quinzaine de mètres et surtout au sud de près de 170 mètres.
- La représentation de la servitude EL7 affectant la RD 121 doit être raccourcie à l'est de près de 60 de mètres.
- La représentation de la servitude EL7 affectant la RD 405 doit être allongée à l'ouest de 50 mètres et à l'est de 125 mètres.

La pièce 6.3 « Recueil des servitudes » :

En complément du gestionnaire (Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex), il serait opportun de préciser le lieu de consultation des plans :
Agence routière départementale de Meaux-Villenois,
1 rue des Raguis,
77124 VILLENNOIS.

Aussi, il convient de modifier comme suit pour :

- la Départementale n°121 : l'acte date du 23/04/1879 (et non pas 28/12/1877) ;
- la Départementale n°97 : l'acte date du 28/12/1877 (et non pas 23/04/1879) ;
- la Départementale n°146 dont l'acte date du 23/08/1887 est à ajouter.

Le rapport de présentation doit également être rectifié selon ces indications (pages 92, 97 et 98).

La servitude EL7 va être reprise en suivant l'avis du département (Servitude complétée voir Plan SUP + RP page 96)

Le Plu va reprendre ces informations (Sup corrigées)

Emplacements réservés

Deux emplacements réservés (ER) sont prévus au bénéfice de la Commune.

- ER 1 « cheminement doux communal » d'une emprise de 700 m² : cet ER est situé le long de la RD 121, au sud de celle-ci en entrée est de ville ; il doit permettre la création d'une liaison pour les piétons et les cyclistes entre le camping et le bourg. Il faut noter que la largeur devra être dimensionnée pour accueillir les déplacements des piétons et des cyclistes dans de bonnes conditions et conformément aux recommandations ; mais également il conviendra de prévoir l'espace tampon nécessaire entre ces usagers vulnérables et le flux des véhicules motorisés, ainsi que les espaces techniques de la route (l'accotement et les emprises pour la gestion des eaux pluviales). Ce projet devra donc être étudié et réalisé en concertation avec les services de la DR et en particulier l'ARD de Meaux/Villenoy, gestionnaire de voirie.
- ER 2 « Espace de transition communal » d'une emprise de 2 600 m² : cet ER n'appelle pas de commentaire, il est situé au cœur du bourg et desservi par la voirie communale ; il a vocation à devenir un espace vert.

Rapport de présentation

Classification du réseau viaire

Le rapport de présentation (RP) décrit (p.80) et cartographie (p.82) l'organisation du réseau routier sur le territoire communal. Des compléments et précisions doivent être apportés au texte :

- La RD 97 permet de relier Varreddes à Barcy puis Monthyon. Marcilly est accessible depuis Barcy, via la RD 127 ;
- L'ensemble des routes départementales doivent être citées. La RD 121a relie la RD 405 (dans l'axe de la RD 121) à la RD 97. La RD 146 relie, dans le bourg, la RD 97 à la RD 405 puis elle rejoint Etrépilly au nord (se référer au plan en annexe 1).

Pour mémoire, selon la classification du réseau routier départemental, la RD 405 appartient au réseau structurant d'intérêt départemental (comme indiqué au rapport de présentation), les autres RD appartiennent au réseau secondaire : la RD 97 au sud de la RD 121 (sud de l'intersection Rue des Otages/RD 121 – Rue de l'Eglise/RD 97) appartient au réseau de desserte. La RD 97 au nord de cette intersection, la RD 121, la RD 121a et la RD 146 appartiennent au réseau local.

OK

OK

Le texte va être mis à jour
(RP corrigé)

Des compléments et précisions doivent être apportés à la carte :

- Toutes les routes départementales qui traversent le territoire communal doivent être localisées ;
- Bien que la Commune puisse décrire une classification qui déroge à celle du réseau routier départemental considérant que c'est plus approprié à l'échelle communale, il n'est toutefois pas lisible de faire figurer avec la légende « voies communales » des routes départementales (comme c'est le cas pour la RD 121, 121a, 146...) ; il est donc conseillé de s'appuyer sur la classification départementale et d'identifier en complément une classe pour la voirie communale.

(Se référer à la carte de classification en annexe 2).

Covoiturage

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de « favoriser l'implantation d'un parking de covoiturage », néanmoins cela ne se traduit pas de manière opérationnelle. Notamment, le diagnostic de stationnement (rapport de présentation p.80 et 81) témoigne du volume globalement suffisant de places ; il serait opportun d'évoquer l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur l'un des parkings existants, pour faciliter du covoiturage solidaire.

Liaisons modes actifs

Le PADD prévoit de « Préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou cycles » ainsi que « créer une liaison douce de connexion entre le camping et le centre bourg », cette 2^{ème} action se traduit par la création d'un emplacement réservé. Toutefois, concernant les liaisons cyclables, le RP aurait pu souligner la présence de la véloroute nationale 52, le Paris-Strasbourg, qui empruntera sur le territoire communal les bords du canal de l'Ourcq et constituera un atout cyclotouristique pour le territoire. Il faut citer également l'identification au PlanVélo77 adopté par le Département en juin 2020 des « autres liaisons » depuis le bourg de Varreddes en direction de Meaux et Triport via les RD 405 et 97 (PlanVélo77 : carte 5a disponible via ce lien : <https://www.seine-et-marne.fr/fr/actualites/le-plan-velo77-en-selle-pour-lavenir>)

Mise à jour

Le projet est en réflexion et pas assez abouti pour pouvoir être matérialisé.

Le PLU va reprendre ces informations (rajout dans le RP)

Impact des OAP sur la voirie départementale

OAP 1 : rue Victor-Clairet

D'une superficie de 0,86 hectares, elle a vocation à accueillir 19 logements, habitat individuel et collectif, elle est accessible en impasse depuis la RD 405. Il s'agit d'un projet de court terme qui a fait l'objet d'un permis d'aménager pour lequel l'ARD de Meaux-Villenois a émis un avis favorable en novembre 2021.

Toutefois, il aurait été intéressant de prévoir un fonctionnement en boucle entre la RD 405 (rue Victor Clairet) et la voirie communale à l'ouest (chemin des Ravetons) en limite des propriétés existantes (le « traitement paysager de transition » aurait ainsi été complet entre le canal de l'Ourcq et le chemin de Ravetons). Un tel dispositif avec 2 piquages aurait permis de réduire le nombre d'accès directs sur la RD 405 car la visibilité à droite, en sortie de la voie de l'OAP sur la RD 405 n'est pas optimale compte-tenu du profil en long et de la présence d'un alignement d'arbres. **La plus grande vigilance étant requise à cette sortie, il sera demandé la mise en place d'un régime de priorité sur la voie interne qui laisse la priorité au flux de la RD 405.**

Par ailleurs, si deux places de stationnement sont prévues par logement, il ne faut pas sous-estimer les besoins pour les visiteurs. Il est donc demandé de prévoir du stationnement public sur les espaces communs de l'OAP au risque sinon de stationnement anarchique sur la RD 405.

Enfin, la bonne prise en compte des déplacements à pieds et à vélo est appréciée, comme la liaison prévue vers le canal de l'Ourcq.

Ainsi, il y a lieu de préciser dans l'OAP (symbolisation en plan et prescription à l'écrit) :

- que l'accès depuis la voie interne vers la RD 405 devra être réglementé par un régime qui laisse la priorité à la RD 405 ;
- que l'aménagement de ce carrefour RD 405 (Rue Victor-Clairet) x accès à l'OAP est à la charge de l'aménageur ;
- que les places de stationnement nécessaires pour les visiteurs des habitants doivent être prévues dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement inapproprié sur la RD 405 ;
- que toutes les interventions sur le domaine public routier départemental (carrefour avec la RD 405 : géométrie, régime de priorité, insertion des cyclistes et cheminement des piétons) doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (Agence routière départementale de Meaux-Villenois -1, rue des Raguins - 77124 VILLENROY).

Nota : le tableau de la note interne mentionne que l'OAP 1 est à proximité de la RD 405 et la RD 121, ce n'est pas le cas pour la RD 121.

L'OAP va apporter des compléments à sa rédaction (OAP complété)

OAP 2 : Rue Moreau-Duchesne

D'une superficie de 0,96 hectares, elle a vocation à accueillir 38 logements, habitat individuel et collectif ; elle est accessible depuis la RD 97, rue Moreau-Duchesne, et la voirie communale, rue du Coterêt, voie au gabarit modeste qui fonctionne en sens unique depuis la RD 97 vers la RD 121. Cette desserte n'appelle qu'un commentaire : le flux de véhicules motorisés induit par les 38 logements incite à envisager une réflexion sur la configuration de la rue du Coterêt, qui connaît quelques secteurs contraints.

Les besoins de stationnement visiteurs ne sont pas pris en compte ; ils doivent l'être au risque sinon de stationnement anarchique, potentiellement sur la RD 97. Les déplacements des piétons et des cyclistes sont en revanche bien pris en compte.

Ainsi il y a lieu de préciser dans l'OAP (symbolisation en plan et prescription à l'écrit) :

- que l'aménagement du carrefour RD 97 (Rue Moreau-Duchesne) x accès à l'OAP est à la charge de l'aménageur ;
- que les places de stationnement nécessaires pour les visiteurs des habitants doivent être prévues dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement inapproprié sur la RD 97 ;
- que l'aménagement du carrefour entre la voie de l'OAP et avec la RD 97 (géométrie, régime de priorité, insertion de liaison cyclistes et piétons) doit être étudié en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (Agence routière départementale de Meaux-Villenois -1, rue des Raguins - 77124 VILLENVOIS).

Nota : le tableau de la note interne mentionne que l'OAP 2 est à proximité de la RD 97, mais il faut compléter par la RD 121.

OAP 3 : Chemin des Cardennes

D'une superficie de 1,5 ha, elle a vocation à accueillir 20 logements, habitat individuel et collectif. Elle est accessible aux véhicules motorisés depuis la voirie communale : la rue Saint-Arnoult qui rejoint, quelque 200m au nord, la RD 121 (carrefour aménagé en plateau).

Néanmoins, il serait intéressant de prévoir un piquage de l'OAP également sur le chemin des Cardennes qui rejoint au nord la RD 121 mais aussi la RD 97 au sud, à une centaine de mètres, via un carrefour bien aménagé. Cela implique toutefois d'aménager ce chemin (a minima au sud jusqu'à la RD 97) mais le bénéfice serait réel pour le fonctionnement du quartier et surtout cela soulagerait le carrefour entre la rue Saint-Arnoult et la RD 121 dont la géométrie est contrainte.

A minima, la Commune pourrait ménager l'avenir en réservant une emprise publique dans l'OAP pour rejoindre le Chemin des Cardennes, permettre la réalisation du piquage de la voie douce et réserver le gabarit d'une voie pour véhicules motorisés (dans l'axe de la voirie qui se termine en raquette de retournement).

Enfin, il est recommandé que des places de stationnement nécessaires pour les visiteurs des habitants soient prévues dans le périmètre de l'OAP pour éviter tout stationnement inapproprié sur les espaces publics.

Nota : le tableau de la note interne mentionne que l'OAP 3 a est à proximité de la RD 97, mais il faut compléter par la RD 121.

L'OAP va apporter des compléments à sa rédaction (OAP complété)

L'OAP va apporter des compléments à sa rédaction (OAP complété)

OAP 4 : Camping

D'une superficie de 2,1 ha, elle correspond à l'extension du camping (90 emplacements supplémentaires). Elle se situe au sud de la RD 121 mais l'accès se fait depuis la voirie interne du camping ; il n'y a pas de création d'un nouvel accès depuis la RD 121.

« Une voie piétonne cycle » est prévue au plan dans le périmètre de l'OAP en bordure sud de la RD 121, mais le texte décrit « une voie piétonne » ; il est demandé que cette voie inclue bien la circulation des cyclistes et des piétons et il conviendra de prévoir les espaces suffisants pour leur cohabitation. Par ailleurs, il est demandé que cette voie soit séparée de la RD 121 par la frange végétale prévue au plan (assurant ainsi la mise à distance des flux motorisés, cf également ER1 qui a vocation à assurer le prolongement de cette liaison jusqu'au bourg).

- Ainsi il y a lieu de préciser dans l'OAP** (symbolisation en plan et prescription à l'écrit) :
- que la liaison prévue en bordure de la RD 121 accueille les piétons et les cyclistes, qu'elle sera être dimensionnée pour leur bonne cohabitation, et que la frange végétale prévue la sépare de la RD 121 ;
 - d'indiquer que cette liaison est à la charge de l'aménageur et qu'elle doit être étudiée en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois, le projet étant soumis à son accord.

Nota : le tableau de la note interne mentionne une voie piétonne, il convient donc de compléter par cycle.

T R A N S P O R T S E N C O M M U N

A la page 83 du RP, il manque une ligne scolaire : la ligne Qs qui permet de desservir, depuis Varreddes, le Collège de Triport (Bois de l'Enclume).cf. Annexes 3 a et b.

Dans le cadre de la mise en concurrence des réseaux de bus, Ile de France Mobilité a attribué une Délégation de Service Public à Transdev pour l'exploitation des lignes du secteur.

L'offre de transport actuelle sera potentiellement modifiée à partir d'Août 2022.

L'OAP va apporter des compléments à sa rédaction (OAP complété)

Elle sera intégrée (Ligne intégrée dans le RP)

Biodiversité

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

P51 du rapport de présentation (RP), il paraît nécessaire de préciser la nature des éléments issus de la carte des composantes de la **Trame Verte et Bleue du SRCE** (se référer à l'annexe 4-carte SRCE et l'annexe 5-carte d'alerte flore) :

- un corridor boisé fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité, situés à Poincy au Sud (forêt domaniale de Montceaux) et à Congis-sur-Thérouanne à l'Est (boisements situés au sud de l'espace urbanisé de la commune),
- des lisières de protection des boisements qui cernent le Nord du Canal de l'OURCQ,
- un réservoir de biodiversité (la MARNE) et un corridor aquatique fonctionnel (le canal de l'OURCQ)
- un cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite (le ru du CREUX).

De plus, un élément manque parmi ceux identifiés sur la **carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue** : un cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer, correspondant au ru du CREUX.

Les observations relatives au SRCE et à la TVB sont à reporter également p123 du RP. P71 du RP, il paraît nécessaire de rappeler les zones humides de classe A et les mares, pourtant mentionnées p48 à 50, qui participent à la trame bleue de ce territoire.

Dans les OAP, il semble intéressant de préciser l'obligation de créer des franges et haies végétalisées, de réaliser des alignements d'arbres et des espaces paysagers à partir d'essences locales en excluant toutes espèces invasives ou non indigènes.

Le rapport de présentation va être enrichi

Ces éléments vont complétés le rapport
(Rapport complété et mis à jour page 130 et p205)

Le document graphique exclut le classement en EBC des boisements de la Maladrerie (au sud de la RD146). Une explication aurait été souhaitable car ces boisements contribuent également aux continuités écologiques (cf. p156 du RP). De même, les mares identifiées p50 du RP n'apparaissent pas protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur ce document graphique ni même au règlement (alors que les ZH sont protégées au règlement).

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Dans son axe 4, le PADD affiche la volonté de préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou de cycle. Néanmoins, La commune de Varreddes n'a pas délibéré sur le PDIPR. Elle a choisi la protection des chemins communaux par l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'article L151-38 aurait été préférable. Ces outils (inscription au PDIPR et art L151-38) peuvent être cumulés. En effet, le PDIPR est une compétence obligatoire des départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée (code de l'environnement, article L. 361-1). La loi précise que si un projet d'aménagement interrompt un itinéraire inscrit au PDIPR, l'aménageur se doit de proposer un itinéraire de substitution de qualité égale (cet aspect permet de garantir une continuité de cheminement contrairement à l'article L151-38). Ce dispositif permet de pérenniser un réseau de chemins ruraux, qui peut alors être emprunté par les randonneurs (d'où son nom), mais aussi par la faune et la flore : les grands mammifères les empruntent pour circuler sur leur territoire.

Les amphibiens pondent dans leurs ornières. Les insectes, oiseaux et petits mammifères s'alimentent, nichent ou s'abritent dans les haies ou les mares qui les bordent. En un mot, les chemins constituent un habitat ou un lieu de passage privilégié pour une multitude d'espèces animales ou végétales. C'est pourquoi, il paraît très intéressant d'utiliser le réseau des chemins ruraux pour la mise en œuvre de la Trame verte et bleue sur le département.

Depuis 2010, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les communes désireuses de préserver/restaurer leur patrimoine naturel (mares, haies champêtres, chemins humides, etc.) qui jouxte leurs chemins ruraux.

Pour préserver la biodiversité, ces travaux devront intégrer des espèces locales pour les haies ou les prairies fleuries, adapter le choix des matériaux pour la réfection des chemins aux conditions édaphiques locales, prévoir un minimum du linéaire en pentes douces lors du reprofilage des mares avec, etc.

Les communes, qui bénéficient de ces aides, sont techniquement accompagnées pour la mise en œuvre de ces aménagements et pour la gestion qui en découle (formation à la gestion différenciée pour les élus ou les agents par des associations satellites du Département).

L'ensemble de ces boisements vont être basculés en EBC (Voir plan de zonage)

OK

OK

OK

Le Conseil départemental a voté son PDIPR sur l'ensemble du territoire en 2013 et on compte à ce jour plus de 6600 km de chemins protégés par ce dispositif.

La carte des chemins inscrits au PDIPR (annexe 6 a) permet de visualiser les connections qui pourraient être établies avec les communes limitrophes telles que Chambry, Poincy ou Congis-sur-Théroutanne (et repris p84 du rapport de présentation).

Le service Sites et Réseaux Naturels du Département (SIREN) est à la disposition des élus pour concrétiser l'inscription de ces chemins au PDIPR si telle était leur volonté. *(Se référer à la liste des chemins inscrits au PDIPR-annexe 6 b).*

Agriculture et forêt

Le PADD semble bien prendre en compte les enjeux généraux pour l'agriculture et la forêt, à la fois via les orientations 2.1, 2.2, 2.3, 2.7 et 5.3, sur lesquelles le RP insiste notamment p. 129-131. Les aspects forestiers semblent bien analysés p.36-37 et 127 puis 191 du RP. Les enjeux agricoles de maintien des fonctionnalités constructives pour les projets de diversification et de recensement des voies de circulation semblent bien pris en compte d'après le RP p.35-36. Certaines opportunités (atelier de transformation, boutique de produits locaux) pourront même contribuer à répondre aux orientations 3.1 et 3.2 du PADD. D'après le Registre Parcellaire Graphique (RGP) 2020, on peut également citer p.35 la pomme de terre, la betterave, les protéagineux (pois, flageolet) dans la liste des productions concernées par les assolements agricoles sur la commune.

La densité envisagée dans les OAP d'habitat, comprise entre 13,5 et 38 logements par hectare, représente une moyenne qui semble compatible avec les objectifs de faible consommation de ressources foncières. Un lien pourra être établi si besoin de façon étroite entre le schéma des circulations agricoles, la nouvelle voirie éventuellement créée dans le cadre des OAP, et l'orientation 4.1 du PADD (cf p.131 du RP). En limite de tissu urbanisé, on observe au RGP quelques jachères et prairies permanentes déclarées au titre de la politique agricole commune. Cependant, la plupart des interfaces agri-urbains se fait avec des parcelles cultivées comme le maïs, les céréales. Ces espaces seront donc particulièrement impactés par la nouvelle réglementation portant sur les Zones de Non Traitement (ZNT). Dans le cadre des OAP, il pourrait être proposé que toutes les nouvelles interfaces agri-urbaines prennent en compte ces zones directement au sein de l'emprise urbanisée, tout en maintenant un niveau de consommation le plus sobre possible.

OK

OK

OK

Dans le règlement, en zone A ou N, les modalités de construction des bâtiments, et notamment, la hauteur maximale des hangars, fixée à 15 m, semblent compatibles avec les enjeux de développement d'une activité, notamment de diversification (installation agricole, accueil à la ferme, introduction d'un atelier, etc., avec ou sans réhabilitation).

Attention aux zonages : de façon à correspondre à la réalité du terrain, il est préférable qu'un zonage A concerne toutes les parcelles arables, les vignobles et les vergers, tandis qu'un zonage N concerne toutes les zones non labourées (prairies permanentes, forêts, etc.). Il serait intéressant de revoir le plan en ce sens ou rectifier la légende s'il s'agit d'oubli, afin de palier à quelques incertitudes. Par exemple : plaine agricole entre le Canal et le boisement au Nord, etc.

La présence des EBC ou d'autres outils de protection des boisements pourra être renforcée à discrétion de la collectivité, notamment pour classer des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies (article L113-1 du code de l'urbanisme, pour des arbres « [...] relevant] ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations » article 151-23). Pour rappel, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Afin de préparer au mieux l'examen du projet de PLU par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), comme le PLU semble donner lieu à la consommation d'espaces agricoles et naturels, il serait intéressant d'établir a minima :

- un historique de la consommation de ressources foncières depuis 1990 (sous forme de cartes) ;
- un diagnostic renforcé de l'activité agricole et sylvicole sur la commune (notamment pour prospecter sur la chronologie et les taux de reprise des exploitations à céder, par rapport à la dynamique d'agrandissement) ;
- de présenter de manière aussi détaillée que possible, à court, moyen et long termes, les projets (ER et OAP) liés à la consommation des espaces naturels et agricoles (chronologie envisagée des travaux ainsi que leurs impacts sur les fonctionnalités nécessaires aux filières – le cas échéant).

En effet, toute création de zones d'urbanisation future consommant des espaces agricoles et/ou naturels sans justification suffisante du projet risque d'entraîner un avis défavorable en CDPENAF.

Eau

Assainissement

P 87 du RP : rectifier les informations concernant la compétence assainissement.

La compétence assainissement eaux usées et eaux pluviales a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM) au 1er janvier 2020, conformément à l'échéance de la loi

NOTRE. Le SIAEGV a été dissout fin 2019, de fait. Ainsi le système d'assainissement de Varredes (traitement et collecte) relève désormais de la CAPM.
Le traitement des eaux usées est assuré sur la station d'épuration intercommunale de Varredes et de Germigny-L'évêque.

P 88 du RP : rectifier les informations concernant les capacités de la station d'épuration intercommunale avec GERMIGNY L'ÉVÈQUE
En effet, cette installation est d'une capacité réelle de 4 300 Equivalents-Habitants, (et non 5 000 EH du constructeur) et traite les effluents des deux communes. Dimensionnée pour un débit de référence de 8 10 m³/j (nouvelle bases de dimensionnement), elle atteint un coefficient de remplissage d'environ 65 % en pollution. En 2020, la charge moyenne en pollution était de 2 775 EH ».

P 90 du RP : supprimer la phrase suivante : « *une station d'épuration intercommunale avec GERMIGNY L'ÉVÈQUE, traitant les eaux usées de 3267 habitants environ, pour une capacité de 5000 équivalent-habitant* », **car déjà indiqué p88.**

P 9 de la notice sanitaire : Corriger les phrases concernant **l'approbation du zonage des eaux pluviales**. Mettre plutôt **la date de validation, avril 2018**, et indiquer que **le zonage pas encore été approuvé**.

Des corrections sont également à apporter pour le **zonage d'assainissement**. En effet, le territoire de VARREDES est couvert par un zonage d'assainissement des eaux usées **validé le 30/03/2010, et approuvé le 10/02/2015** et non le 26/05/2010 comme indiqué dans le RP.

Par ailleurs, le **système d'assainissement** a été jugé **non-conforme** aux exigences réglementaires, du fait d'un système de collecte **non-conforme** (déjà en 2019 et confirmé en 2020). De plus, le réseau de collecte de la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure N°2017/DRIEE/SPE/003, depuis janvier 2017, demandant des travaux d'amélioration de la collecte des eaux usées. En revanche, **le système de traitement est conforme** aux exigences réglementaires. Le paragraphe correspondant est donc à rectifier.

P 10 de la notice sanitaire : **modifier les données concernant la capacité nominale de la station d'épuration de la commune**. En effet, la capacité nominale de cette station, définie en 1982 par le constructeur, était de 5000 EH pour un débit de de 1 500 m³/j. La capacité réelle de la station d'épuration sur les bases du dimensionnement actuelles n'est que de 4 300 EH et 810 m³/j. Il faudrait également préciser que **la collecte des eaux usées de Varredes présente de nombreuses anomalies** qui conduisent à des dysfonctionnements de cette station d'épuration (construite il y a 40 ans en 2022) et que toute extension des réseaux d'assainissement ou toute densification de la population dans les secteurs déjà urbanisés ne fera qu'accroître ces dysfonctionnements.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2020, conformément à l'échéance de la loi NOTRe, c'est la **Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux qui a la compétence assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune.**

A noter que Varreddes dispose d'un zonage des eaux pluviales qui a été validé par la commune en avril 2018, mais qui n'a jamais fait l'objet d'une enquête publique. Il n'est donc pas approuvé pour l'instant, et de ce fait n'est pas opposable aux tiers. Il conviendra de lancer l'enquête publique et d'annexer ce zonage au PLU ». Cela aurait été opportun de l'intégrer à l'enquête publique relative au PLU.

Eau potable

La notice sanitaire - Eau potable est à corriger : la commune est alimentée en eau potable par 2 captages d'eau souterraine situés à Germigny-l'Évêque. La CA Pays de Meaux exerce la compétence eau potable sur la commune de Varreddes. La CA Pays de Meaux a engagé l'étude de Schéma directeur AEP sur son territoire

Cours d'eau

Dans le rapport de présentation :

- Page 46 : il faut se référer à la cartographie des cours d'eau des services de l'État (Fossé de la Plaine du Plat Cul à l'ouest, et Ru du Creux en limite nord de la commune d'après l'IGN). Cf *Annexe7*.
- Page 87 : avec les autres compétences, il faudrait indiquer que sur cette commune et les cours d'eau qui la traverse, c'est la CA Pays de Meaux qui est porteuse de la compétence GeMAPI, déléguée depuis le 1er janvier 2022 au Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux.
- Le risque inondation est bien mentionné cependant le Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne Francilienne, porté par l'Etablissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs (EPTB SGL) n'apparaît pas.

Air, énergie, climat

P57, si le rapport de présentation parcourt tous les sujets relatifs à l'évolution du climat, l'approche qui s'en suit est très générale. Il serait judicieux d'utiliser des données plus locales pour constituer le rapport et faire un diagnostic territorial. Celui-ci inclut une étude sommaire « énergie climat » nécessaire pour justifier ensuite des orientations du PADD, elle est composée :

- d'un bilan des productions d'énergie local
- d'un bilan énergétique du territoire : des consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), atouts et faiblesses du territoire, indicateur de dépendance énergétique du territoire ou taux de couverture énergétique.
- d'un bilan des émissions de GES : afin d'identifier les secteurs prioritaires en matière de préservation de la qualité de l'air.
- d'un inventaire des équipements de production d'énergie et des réseaux d'approvisionnement, les réseaux d'éclairage public.

Les données de type « énergies » sont accessibles auprès du Réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'Île-de-France (ROSE) (www.roseidf.org) ainsi que le site l'Agence Régionale Énergie-Climat (AREC) Île-de-France (<https://www.arec-idf.fr/cartes-donnees/>).

P61 de même, pour le potentiel d'énergie renouvelable, le rapport met en avant le potentiel de l'énergie solaire et éolien, cependant sur celui du solaire, il y a là aussi des données locales plus pertinentes à exploiter, notamment le potentiel d'énergie solaire en toiture sur le site de l'Institut Paris Région : <https://www.institutparisregion.fr/cartographie/cartographies-interactives-cartoviz/#.filtre-energie-et-climat>

D'autres énergies peuvent être explorées sous la forme d'une cartographie des gisements de géothermie et biomasse (gisement bois mobilisable, potentiel de production de biogaz) qui ne figurent pas dans le rapport actuel.

Concernant les OAP, il serait pertinent, pour faire le lien avec le principe énoncé dans le PADD relatif à la maîtrise de l'énergie, de conforter l'intégration de la performance énergétique dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation. En particulier de la réalisation de l'objectif B.1 qui met en avant le fait d'« Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques ».

Nuisances environnementales

Nuisances liées au trafic

D'après la carte stratégique du bruit de 3ème échéance (consultable sur le site de la préfecture), le trafic de la RD404 génère des nuisances sonores théoriques impactant les habitations et bâtiments sensibles riverains (zone UB).

La zone d'influence de la RD404 ne couvre pas les zones dans lesquelles sont prévues les OAP logements (AU ; UBa). Le règlement rappelle bien que la zone UB est concernée par un « secteur affecté par le bruit (RD405) », en mentionnant l'obligation d'isolation réglementaire pour les logements. Cependant, on peut noter :

- **L'absence de cette mention pour les établissements de santé et d'enseignement.**
- **L'absence d'explication du texte concerné : l'arrêté préfectoral 99 DAI 1CV 070.**

Pour information, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Département (concernant les routes départementales), constitué d'un diagnostic acoustique, d'un bilan des actions réalisées et d'un programme d'action, est en cours d'élaboration.

Le rapport de présentation indique que la ville est couverte par la zone B du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle, qui prescrit une isolation acoustique pour les constructions. **Il serait opportun de le rappeler dans le règlement, notamment pour les zones des OAP et la zone UB.**

La zone d'influence sonore de la voie ferrée située au Nord est en dehors de la zone urbaine.

Nuisances liées aux déchets

Le règlement prévoit bien, en réponse à l'objectif de l'axe 4 (Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets), des voies de desserte de 6m de large minimum et un espace de retournement pour la manœuvre des véhicules pour les nouvelles voies.

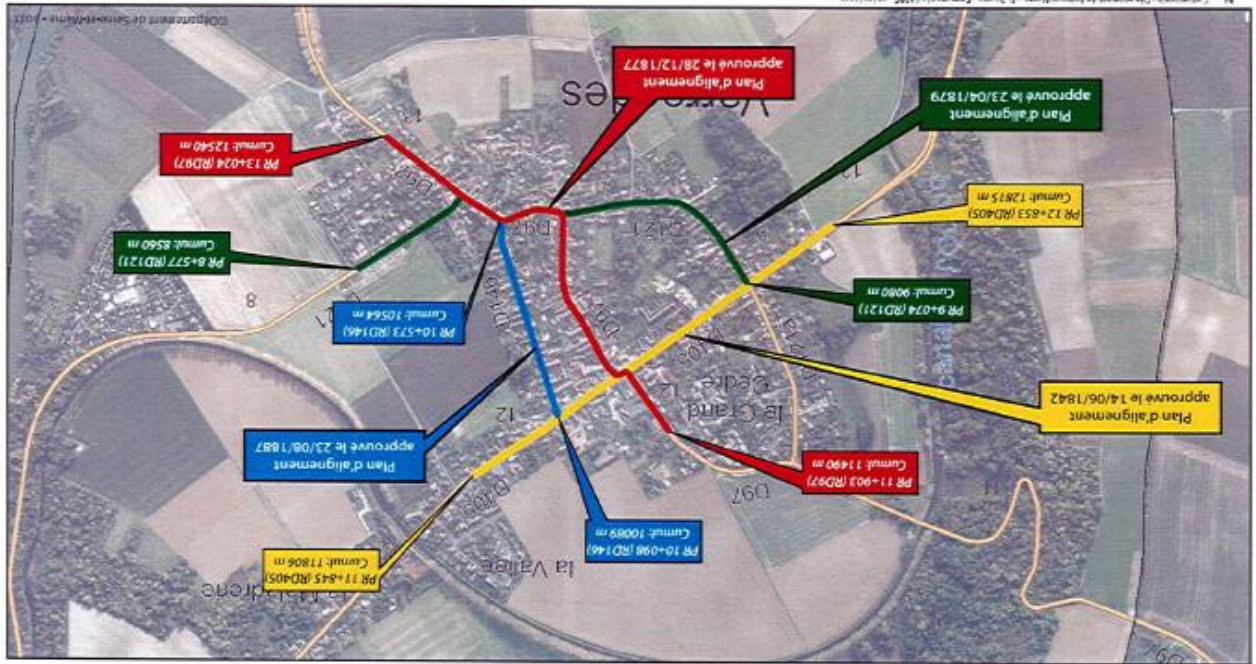
Le PLU n'ouvre pas explicitement la possibilité à un projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes. Les dépôts d'ordures sont explicitement interdits pour les zones UA, UB, UX, AU, mais ce sujet n'apparaît plus (ni en interdit ni en autorisé, ni sous condition) pour les zones N et A, ce qui pose question.

Enfin, le rapport de présentation indique que « Dans le Schéma Départemental des Carrières révisé, la carrière de Varredes n'est pas concernée par la présence d'une carrière autorisée, abandonnée ou autre. ». D'après georisques.fr, la commune comporte sur son territoire la carrière de Poincy-Varredes (et son puits) ainsi que celle répertoriée au 35 rue Neuve.

■ section RD 146 concédée par un plan d'alignement
■ section RD 97 concédée par un plan d'alignement
■ section RD 405 concédée par un plan d'alignement
■ section RD 121 concédée par un plan d'alignement



Carignou : Département de la Haute-Savoie - B. Bouvier - Compagnie 0482 - 2017/2018
 Source : Département de la Haute-Savoie - 04 - 108



Annexe 1 : Localisation des plans d'alignement affectant les routes départementales de la commune

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SNCF	Favorable	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Par courrier en date du 09 décembre 2021, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU de Varreddes, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 09 novembre 2021.</p> <p>1. <u>S'agissant des partis d'aménagement proposés</u></p> <p>Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zones A et N.</p> <p>Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, aux voiries et aux réseaux.</p> <p>Le classement en espace boisé classé des parcelles ferroviaires ou limitrophes au foncier ferroviaire pourrait d'avérer incompatible avec la gestion de la végétation environnante, nécessaire au maintien du service ferroviaire (cf. servitude T1).</p> <p>Les talus de remblais et de déblais ferroviaire sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Ainsi, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. Le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.</p> <p>Aussi les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf de manière exceptionnelle en cas d'existence d'une protection réglementaire au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, inscription au SRADDET).</p> <p>Aussi, la lisière de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha ainsi que le classement des espaces boisés classés devront être exclus des emprises et talus ferroviaires.</p>	<p style="text-align: right;">OK</p> <p style="text-align: right;">(Supprimée de l'emprise ferroviaire)</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>RTE</p>	<p>Favorable</p>	<p>Madame,</p> <p>Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de Varredes arrêté par délibération en date du 09/11/2021 et transmis pour avis le 09/12/2021 par vos services.</p> <p>RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LIAISON AERIENNE 63kV N°1 CHAMBRY-LIZY (-SUR-OURCQ) - LIAISON AERIENNE 63kV N°2 CHAMBRY-LIZY (-SUR-OURCQ) <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p>	

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux EST – 66 AVENUE ANATOLE France – 94400
VITRY SUR SEINE – Standard : 01.45.73.36.00**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter/corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent **la zone A** de Varreddes.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2. Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

OK

OK

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

OK

OK

OK

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000volts ;

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la/les lignes ci-dessus.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT(M) de Département afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

EBC supprimé 20 de part et d'autre d'une ligne haute tension

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Etrépilly	Favorable	<p>Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune de VARREDDES</p> <p>Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-16, L153-17 et R 153-4,</p> <p>Par délibération du 9 Novembre 2021, la Commune de Varreddes a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).</p> <p>En application de l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune d'Etrépilly est consultée, dans le cadre de cette procédure, en qualité de commune limitrophe. Elle donne un avis, dans les limites de sa compétence propre de commune limitrophe, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, son avis est réputé favorable.</p> <p>Considérant que le projet de révision du PLU de Varreddes a été transmis le 8 décembre 2021, Madame le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre un avis sur ledit projet.</p> <p>La commune de Varreddes est limitrophe avec la commune d'Etrépilly. Ce projet est cohérent sur les limites communales au regard du PLU d'Etrépilly. Madame le Maire propose aux membres du conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Varreddes.</p> <p>Le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'émettre un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. 	OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Congis sur Thérrouanne	Favorable	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Le Conseil Municipal, réuni en séance plénière le 08 février 2022, ont donné un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Vous trouverez ci-joint, extrait du registre des délibérations, visé par les services de la Préfecture de Seine-et-Marne.</p> <p>Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.</p>	OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Chambre d'agriculture	Favorable sous réserve	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>La commune de Varredes a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 9 novembre 2021.</p> <p>Celui-ci nous a été transmis, pour avis, par courrier en date du 9 décembre 2021, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Je note avec satisfaction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence d'un plan de circulation des engins agricoles, - et la prise en compte des ZNT à l'intérieur de la zone d'urbanisation future pour la future extension du terrain de camping. <p>Par contre, les zones d'urbanisation future : secteur Uba et secteur 1 AU chemin des Cardennes ne bénéficient pas d'une zone tampon dans leur OAP respective, aussi je demande expressément que ces projets urbanistiques bénéficient du même traitement que le projet d'extension du camping pour les parcelles en limite de champs.</p> <p>Notre Compagnie émet un avis favorable sur ce projet de PLU à la condition expresse que nos demandes soient prises en considération.</p> <p>Enfin, en conclusion, je me réserve la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.</p> <p>Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.</p>	<p>Des compléments seront intégrés dans les OAP afin d'avoir des zones tampons entre l'urbanisé et l'agricole (Intégration OAP des Cardennes d'une zone tampon)</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>Chambre des métiers et de l'artisanat</p>	<p>Favorable sous réserve</p>	<p>Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur l'arrêt du projet de révision du PLU de Varreddes</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Suite à votre courrier du 09 décembre 2021 relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Varreddes, nous vous informons que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation majeure à formuler.</p> <p>Néanmoins, nous tenons à vous signaler que l'artisanat reste omniprésent dans le tissu urbain et que mis à part dans les zones naturelles ou réservées aux équipements publics, il est conseillé de l'autoriser partout. Ainsi, il faudra veiller à ce que la « non nuisance » telle qu'elle est exprimée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne soit pas trop restrictive à l'avenir sur l'implantation d'activités artisanales dans le centre-bourg.</p> <p>Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception,</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.</p>	<p>OK</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Chambre commerce et industrie	Favorable sous réserve	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varreddes. Ce dernier nous a été transmis le 9 décembre 2021 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L.132-7 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :</p> <p>La CCI Seine-et-Marne relève l'analyse des données socio-économiques de la commune de Varreddes des pages 14 à 16 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de la compléter par le recensement des activités économiques et commerciales implantées sur la commune afin de mieux comprendre son armature économique et commerciale. A ce titre, et afin d'alimenter et d'illustrer le diagnostic réalisé, la CCI Seine-et-Marne livre les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 2 ZAE1 sur le territoire de Varreddes. La cartographie représentant les limites de ces ZAE est fournie en annexe du présent avis. - L'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats de la CCI Seine-et-Marne recense 12 établissements en activité avec vitrine en février 2022 situés au sein de la centralité commerciale de centre-bourg. <p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.</p> <p>Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.</p> <p>Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.</p>	<p>Le rapport va être complété</p> <p>Lors de la publication sur le GPU les données seront disponibles</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>INAO</p>		<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier en date du 9 décembre 2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Varreddes.</p> <p>Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'y avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces AOP.</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes : La commune de Varreddes prévoit une consommation non négligeable d'espace agricole de 4 ha 46 dont 2 ha 10 pour l'extension d'un camping et 3 ha 36 pour la construction de logement.</p> <p>Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet et ne s'opposera pas au projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.</p>	<p style="color: red; text-align: center;">Ok</p>

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p>Commissaire enquêteur</p>		<p>En conséquence, et pour toutes ces raisons Je donne UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARREDDES,</p> <p><u>Assorti des SEPT RECOMMANDATIONS suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Recenser les arbres et alignements remarquables de la commune, les identifier sur le plan de zonage et leur adjoindre une réglementation assurant leur protection et leur pérennité. - Réexaminer la limite de classement des parcelles entre la zone UB et la zone UX chemin de la Maladerie afin de maintenir les droits à construire tout en assurant la protection des habitations vis à vis des nuisances sonores. La proposition faite par la commune dans le mémoire en réponse répond à cette recommandation. - Adapter le règlement des zones N et éventuellement A pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement ayant pour objectif de favoriser le covoiturage. - Respecter scrupuleusement les engagements pris dans la synthèse réalisée sur les observations des Personnes Publiques Associées . - Mettre en oeuvre votre proposition sur l'élargissement des voies en impasse conditionnée par leur longueur. (8,00 mètres pour les voies supérieures à 50 mètres) - Permettre les accès piétons depuis les propriétés privées sur les chemins piétonniers en les limitant en largeur à 1,00 mètre. Définir les caractéristiques dimensionnelles, les matières et les couleurs de ces portillons. - Interdire tout accès aux véhicules automobiles sur les sentes et chemins. Cette disposition réglementaire inscrite au PLU se devra pour être réellement efficace de voir mettre en place des dispositifs dissuasifs de type barrières, bornes rétractables, ou autres. 	<p>La commune de Varredes va mettre en place un plan d'action afin de recenser et protéger les arbres remarquables du territoire.</p> <p>La zone UB et UX a été revu conformément au demande du commissaire</p> <p>L'aire de covoiture a été rendu possible en zone Nf le temps que la commune travaille avec la communauté d'agglomération a un projet.</p> <p>La commune a repris l'ensemble des remarques des PPA</p> <p>La réglementation des voies a été modifiée comme souhaitez lors de l'enquête publique.</p> <p>Les accès piétons son intégrés dans le règlement</p> <p>La accès véhicules sont interdits dans le règlement</p>