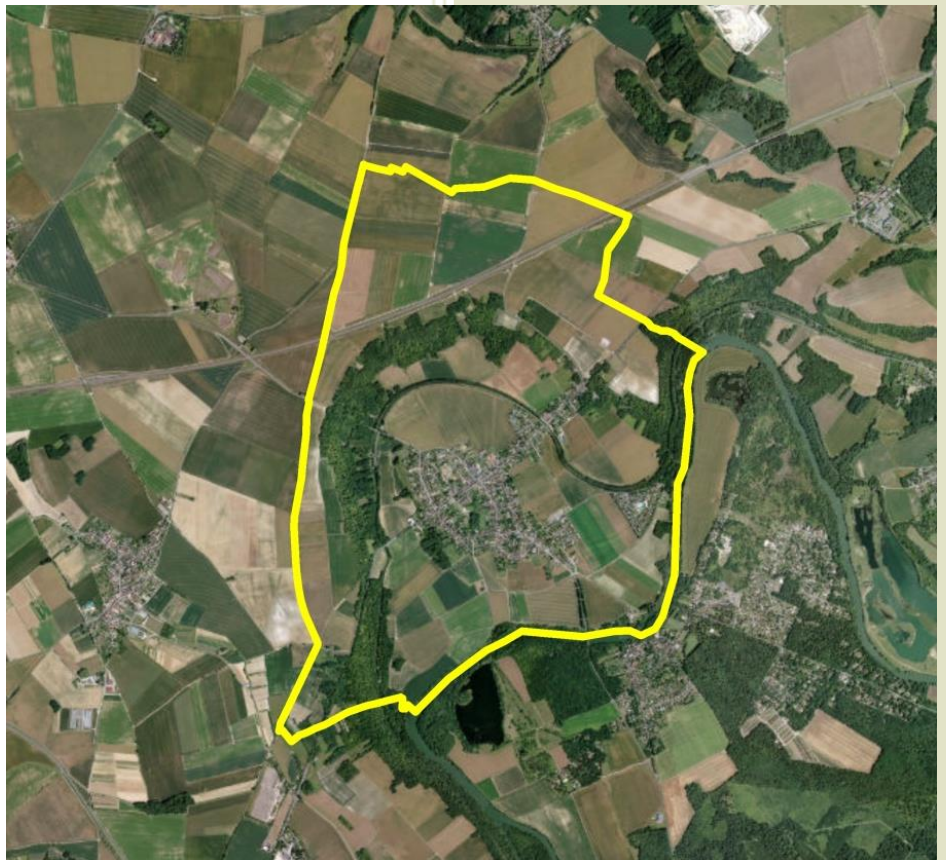


Mairie de VARREDES
53 bis rue Victor Clairét
77 910 VARREDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARREDES 7.5 AVIS CDPENAF



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



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural
Affaire suivie par : Guillaume FENAT
Secrétariat de la CDPENAF
Tél : 01 60 56 73 00
Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 18 février 2022

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire-adjoint,

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.

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.

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.

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.

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 :

- 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.

La commission vous demande également :

- 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 B ne sont à indiquer que si leur caractère humide est avéré après étude.

Monsieur Georges THERRAULT
Mairie
53 bis, rue Victor Clairret
77910 VARREDES

- 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.

Enfin, la commission rend un avis favorable au STECAL NC pour l'extension du camping.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire-adjoint, l'assurance de ma considération distinguée.

La chef du service
Agriculture et Développement Rural
DDT 77

Marine DE TALHOUE

