



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme de Varreddes (77)
à l'occasion de sa révision

N°MRAe APPIF-2022-014
en date du 24/02/2022

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Varredes (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 9 novembre 2021.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 9 décembre 2021. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 16 décembre 2021.

La MRAe s'est réunie le 24 février 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Varredes à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe Schmit, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de document d'urbanisme et du contexte de la saisine

Située dans le nord du département de Seine-et-Marne (77), à environ 7,4 km au nord de Meaux, la commune de Varreddes accueille 2 032 habitants (INSEE 2019) et s'étend sur 800 ha. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux qui regroupe 26 communes et 106 448 habitants. Les communes limitrophes de Varreddes sont : Chambry, Congis-sur-Thérouanne, Étrépilly, Gervigny-l'Évêque et Poincy.

Varreddes est une commune rurale qui se compose à environ 66 % d'espaces agricoles, 22,5 % d'espaces naturels et forestiers, 11,5 % d'espaces urbanisés (MOS 2017). Le territoire communal est traversé par la route départementale 405, la rivière de la Marne et le canal de l'Ourcq².

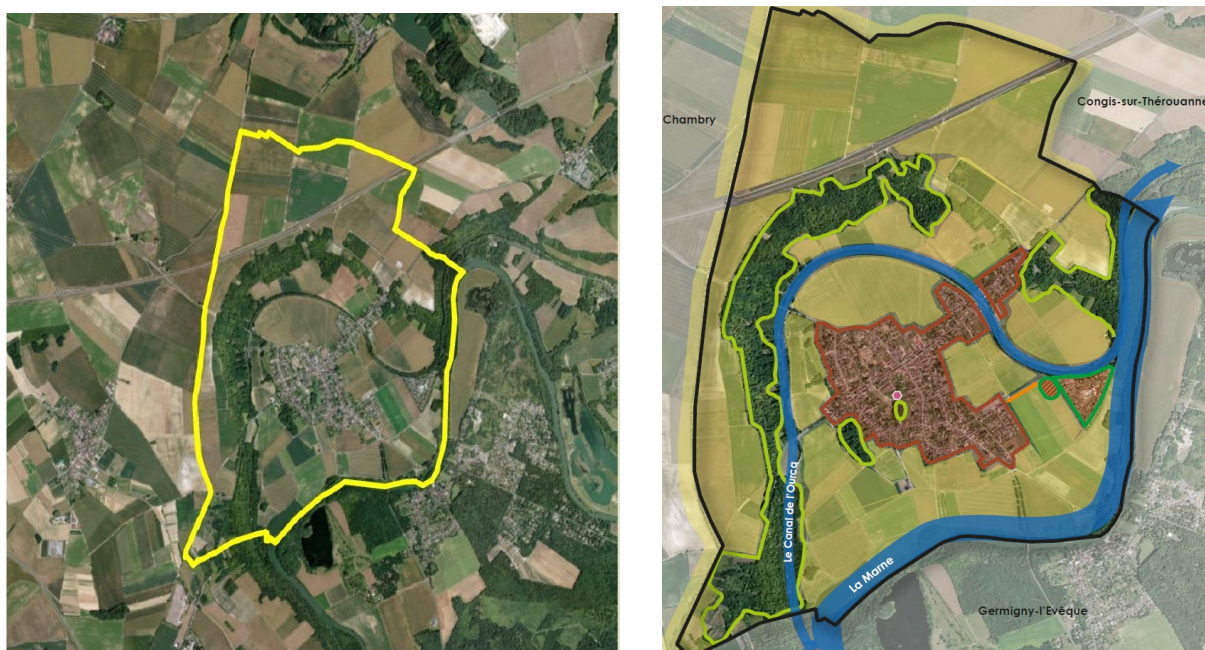


Figure 1: Vue aérienne de la commune de Varreddes et schéma de principe du PADD - source : PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Varreddes en vigueur a été approuvé le 25 septembre 2012. Il n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et n'avait donc pas donné lieu à un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). En 2018, le Maire de Varreddes a souhaité engager la révision du PLU communal. Cette procédure, soumise à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme, a été dispensée d'évaluation environnementale par la décision n°MRAe 77-069-2019 du 31 octobre 2019³. La commune a toutefois souhaité saisir, de façon volontaire, la MRAe d'une demande d'avis sur l'évaluation environnementale relative à cette procédure.

2 Dont la boucle contourne une partie du territoire de la commune par le nord rejoignant de part et d'autre au sud la Marne, où se situe l'île aux Bœufs.

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191031_mrae_decision_cas_par_cas_revision_plu_de_varreddes_77_delibere.pdf

D'après le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la révision du PLU de Varreddes, prescrite le 11 septembre 2018, vise :

- en matière de développement démographique, à « *permettre l'augmentation minimale de la densité humaine et de la densité d'habitat, dans le tissu urbain existant* », et l'aménagement progressif de secteurs à urbaniser, en extension du tissu urbain ;
- en matière de développement économique, à « *permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités artisanales ne présentant pas de nuisance dans le bourg* », et le développement du camping existant.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU et dans son évaluation environnementale sont liés :

- aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée des nappes souterraines ;
- à la sensibilité écologique des milieux liés aux cours d'eau, à la vallée et aux boisements en présence (zones humides, zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF), espaces naturels faunistiques, espaces naturels sensibles et réservoirs de biodiversité) ;
- aux anciens sites industriels et activités de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

La MRAe note que le projet de PLU dépasse l'objectif de densification assigné au territoire de la commune par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Le SDRIF prévoit, pour la commune de Varreddes, l'augmentation minimale de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10 % de 2013 à 2030, ce qui représente l'accueil de 222 personnes et 80 logements dans le tissu urbain existant. A cet égard, le dossier indique (p.173) que la commune a déjà atteint cet objectif car, entre 2014 et 2021, le territoire a accueilli 230 habitants supplémentaires et 91 logements en densification dans le tissu urbain.

La MRAe note que cette affirmation n'est pas étayée, notamment par la comparaison des photos aériennes disponibles sur le site de l'Institut géographique national. Elles conduisent la MRAe à considérer que la photo aérienne de « *la densification urbaine opérée depuis le 1^{er} janvier 2014 sur le territoire de Varreddes* » à la page 174 du rapport de présentation est erronée et qu'il convient de rectifier les informations délivrées à ce titre.

La MRAe souligne que la commune souhaite poursuivre la densification sur son territoire et que la construction de 38 logements, par comblement des dents creuses et des friches, est prévue. La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « rue Moreau Duchesne », définie sur un secteur 1AU dans le tissu urbain, doit ainsi permettre à la commune de dépasser l'objectif du SDRIF, avec 129 logements construits en densification d'ici 2030.

Même si l'objectif de densification du SDRIF constitue un minimum, il importe, pour la MRAe, de démontrer que l'augmentation de la population envisagée d'ici 2030 répond à une hypothèse de dynamique démographique crédible et soutenable pour le territoire communal.

(1) La MRAe recommande de justifier les objectifs retenus d'augmentation de la population et de production de logements au regard des besoins et des perspectives de l'EPCI.

Le SDRIF prévoit, en outre, pour la commune de Varreddes, un potentiel d'extension du tissu urbain équivalent à 5 % de sa surface de référence, soit 4,5 ha. A cet égard, le dossier indique (p.175) que trois zones d'extension urbaine sont prévues, dont deux zones de développement de l'habitat sur 2,36 hectares pour construire un total de 39 logements, et une zone de développement de services du camping sur 2,1 hectares. L'aménagement de ces secteurs est encadré notamment par les OAP n°1 « rue Victor Clairret », n°3 « chemin des Cardennes » et n°4 « camping ». La MRAe constate que le projet de PLU fixe la consommation d'espaces agricoles et naturels à 4,5 hectares à l'horizon 2030. La commune utilise ainsi la totalité du potentiel inscrit au SDRIF.

La MRAe observe que les extensions urbaines sont prévues sur des espaces agricoles, ne présentant pas de sensibilité agro-écologique particulière. Elle constate par ailleurs que le secteur UBa – situé à proximité du canal de l'Ourq – destiné à la création d'habitat, et la partie nord du secteur Nc, destiné à l'extension du camping, sont situés dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 définie par la DRIEE⁴. A cet égard, la MRAe note que des investigations ont été réalisées le 24 février 2017 et n'ont pas mis en évidence de sol caractéristique de zone humide sur le secteur Nc, mais que le secteur UBa n'a pas fait l'objet d'investigation. Des incertitudes demeurent donc sur la présence de milieux humides dans ce secteur.

(2) La MRAe recommande de vérifier la présence de milieux humides au droit du secteur UBa et, le cas échéant, de délimiter les zones concernées et définir des mesures d'évitement, de réduction, et en dernier ressort, de compensation des incidences du projet de PLU sur ces milieux.

Le projet de PLU prévoit parmi les OAP envisagées, un secteur de projet de 0,96 ha destiné à créer 38 logements (OAP n2). Il se situe à l'emplacement d'une ancienne friche industrielle (conserverie) ayant accueilli jusqu'en 2005 des systèmes de réfrigération utilisant de l'ammoniac et un dépôt de liquides inflammables. Pour la MRAe, si une OAP pose des principes, ceux-ci mériteraient d'être confortés par un diagnostic de pollution des sols, préalable à la définition du projet.

2. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Varredes envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 24/02/2022

Siégeaient :

**Eric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
François NOISSETTE, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT président.**

4 Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, désormais direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).

3.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de justifier les objectifs retenus d'augmentation de la population et de production de logements au regard des besoins et des perspectives de l'EPCI.....5
- (2) La MRAe recommande de vérifier la présence de milieux humides au droit du secteur UBa et, le cas échéant, de délimiter les zones concernées et définir des mesures d'évitement, de réduction, et en dernier ressort, de compensation des incidences du projet de PLU sur ces milieux.....6