Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Commune de
VARENNES-JARCY

Varennes Jarcy

DATE DE CONVOCATION :
11 Octobre 2016

DATE D'AFFICHAGE
21 Octobre 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 19

PRESENTS : 13

VOTANTS : 19

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL – 17 OCTOBRE 2016

L'an deux mil seize,
Le DIX SEPT OCTOBRE à 20 HEURES, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Marc JUBAULT, Maire.

Etaient présents :
Ms. DARMON, LUCAS, MAYENS, LELONG, BEZOT, LEJEMBLE, THIEBAULT, RAGAULT
Mmes VINIT, GERMAIN, BOYER, SAINTEN
(Arrivées Mme SAINTEN à 20H10, M. THIEBAULT à 20H20, Mme GERMAIN à 20h25)
Formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs :
Madame CHARLES a donné pouvoir à Monsieur DARMON
Madame VANDEPUTTE a donné pouvoir à Madame GERMAIN
Madame RANQUE a donné pouvoir à Madame SAINTEN
Madame FERRARI a donné pouvoir à Madame VINIT
Madame DE JESUS a donné pouvoir à Monsieur LEJEMBLE
Madame AHLERS a donné pouvoir à Monsieur RAGAULT

M. André MAYENS a été nommé secrétaire de séance.

Délibération N°1 : Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Délibération N° : 1

Objet : Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation

La procédure de révision du POS en PLU initiée en juin 2015 a abouti au dossier de projet de révision du PLU qui doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

La concertation s'est effectuée en application des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision du 30 juin 2015 au 17 octobre 2016.

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan d'occupation des sols approuvé le 26/01/2001 et révisé le 29/1/2007,

Vu les délibérations du conseil municipal, en date du :
- 29 juin 2015 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation.
- 4 avril 2016 désignant les membres de la commission locale de suivi des travaux du PLU,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 20 juin 2016,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Considérant que ce projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Considérant qu'en application de l'article R123-18 du Code de l'Urbanisme, le bilan de la concertation peut se faire en même temps que l'arrêt du PLU,

Après avoir entendu l'exposé du Maire
- Rappelant les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe,
- Présentant le projet de plan local d'urbanisme,

Après en avoir délibéré, à la MAJORITÉ par 16 voix POUR (Ms JUBAULT, DARMON, LUCAS, MAYENS, LELONG, BEZOT, LEJEMBLE, THIEBAULT, Mmes VINIT, CHARLES, RANQUE, GERMAIN, FERRARI, BOYER, SAINTEN, DE JESUS), 1 ABSTENTION (Mme VANDEPUTTE) et 2 voix CONTRE (M. RAGAULT – Mme AHLERS),

DECIDE :

1. de tirer le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, **CONSIDÈRE** ce bilan favorable, **APPROUVE** le bilan de la concertation avec le public et **DÉCIDE** de poursuivre la procédure.

2. **d'arrêter le projet de révision du PLU de la Commune de Varennes-Jarcy tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

PRECISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
- aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande

DIT que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée sur le site de la commune.

DIT que le dossier définitif du projet tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Le Maire

MAIRIE de VARENNES JARCY (Essonne)

Jean-Marc JUBAULT

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE VARENNES-JARCY

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune de Varennes-Jarcy

Par délibération en date du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de Varennes-Jarcy a prescrit l'élaboration de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- L'organisation d'une réunion d'informations à caractère général à laquelle tous les habitants seront conviés,
- L'organisation de réunions de présentation des projets en cours de procédure pour en débattre avec la population. Deux présentations à destination de la population et des personnes publiques associées sont envisagées : la première pour exposer le diagnostic et le PADD, la seconde pour présenter le projet susceptible d'être arrêté,
- La réalisation d'un bulletin d'informations spécial PLU et diffusion d'un dossier sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition du public d'une exposition permettant d'illustrer le projet PLU,
- Permanence Elu

Les modalités prescrites ont été exécutées :

- Une réunion d'informations à caractère général a eu lieu le 29 janvier 2016 : conférence et débat sur ce qu'est un PLU sur l'urbanisation, l'avenir du village et de la région. Cette conférence, proposée de l'ADSVJ, a été animée par Jean-Pierre MOULIN, professeur d'urbanisme et président d'Essonne Nature Environnement. Elle a été annoncée par voie d'affiches et flash infos distribué dans toutes les boîtes aux lettres

- Informations sur le déroulement de la procédure et des études via trois plaquettes distribuées dans chaque foyer :
  - En novembre 2016 : plaquette relative à la définition d'un PLU, sur sa procédure d'élaboration, sur son contenu. Un flash info a également été distribué annonçant la prescription de la révision.
  - En juillet 2016, pour présenter des éléments de diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et annonçant une exposition publique en mairie relative au PLU
  - En septembre 2016, pour présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

- Exposition en Mairie de cinq panneaux présentant :
  - le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU
  - le diagnostic
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

- les Orientations d'aménagement et de Programmation
- le zonage et e règlement du PLU

- Publication dans les journaux et bulletins municipaux :
  - Bulletin N°71 (Novembre 2015) : Annonce de la prescription de l'élaboration du PLU dans le bulletin municipal
  - Bulletin N°73 (Mai 2016) : Article présentant les enjeux du PLU (densification et loi SRU) ainsi que la constitution d'un groupe de travail sur le PLU composé de varennois (hors élu).
  - Flash Info (Septembre 2016) : Informations aux sujets de la concertation : « Retrouvez les présentations de la réunion publique, les comptes rendus et le projet de règlement sur www.varennesjarcy.fr. Deux nouveaux panneaux relatifs aux Opérations d'aménagement et de programmation et au zonage seront prochainement exposés en Mairie. »
- Organisation de deux réunions publiques :
  - le 15 septembre 2016 à 20h00 durant laquelle furent présentés à la population la procédure de révision du PLU, le contexte supra-communal, des éléments du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
  - Le 15 septembre 2016 à 21h00 durant laquelle furent présentés à la population les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement du PLU.
- Recueil des demandes éventuelles de particuliers et associations (prise de rendez-vous possible avec le service de l'urbanisme).
- Organisation de réunions de travail avec un groupe de travail composé de Varennois :
  - Le 26 février 2016 : présentation synthétique du diagnostic
  - Le 3 mai 2016 : Présentation du PADD et de l'étude de densification
  - Le 2 juin 2016 : Retour relatif à la présentation effectuée le 3 mai 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'étude de densification.
  - Le 23 juin 2016 : réunion de travail sur le zonage et le règlement
  - Le 21 juillet 2016 : réunion de travail sur le zonage et le règlement
  - Le 29 septembre 2016 : Réunion de travail sur les arbres à protéger. La séance a consisté à projeter toutes les photos prises par les sous-groupes. Une seconde visite par Sylvain Casiez, participant du groupe et spécialiste en espaces verts, conduira à une nouvelle réunion pour une sélection finale en novembre.
- Mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.
- Création d'une rubrique PLU sur le site internet communal : www.varennesjarcy.fr et d'une messagerie dédiée.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

2. Les réunions du groupe de travail

Le groupe de travail est constitué d'habitants (17 personnes) de la commune d'horizons et de quartiers divers.
Il comprend notamment des professionnels de l'architecture et de l'immobilier, ainsi que le président de l'association de défense du site de Varennes Jarcy (ADSVJ).

2.1 Réunion de travail du 26 février 2016

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) est-il pris en compte par le SDRIF ?

Le MOS permet l'analyse de l'occupation des sols en Ile de France. A cet égard, il reste une référence de calcul pour la compatibilité du PLU avec le SDRIF (objectifs de densité, consommation d'espace).

Le site classé de la vallée de l'Yerres est-il évoqué dans le diagnostic ?

Le site classé de « la vallée de l'Yerres et de ces abords » est bien évoqué dans le diagnostic et vient d'être présenté sur la carte de synthèse de l'état initial du site et de l'environnement.

Varennes-Jarcy est située dans la grande couronne parisienne, est-elle touchée par l'objectif de 10% d'augmentation de la densité humaine et de l'habitat et par la loi Duflot (25 % de logements sociaux) ?

Au même titre que toutes les communes d'Ile de France, la commune de Varennes Jarcy est concernée par l'objectif d'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat.

De plus, la commune étant située au sein de l'unité urbaine de Paris, qui correspond à la notion « d'agglomération parisienne » au sens de l'INSEE (à ne pas confondre avec la notion d'agglomération centrale du SDRIF) la commune de Varennes-Jarcy est bien soumise aux objectifs de la loi Duflot imposant 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales en 2025. L'appartenance « politique » à une intercommunalité dont les références en termes de niveau de population diffèrent des critères énoncés par l'article 55 de la loi SRU n'a pas d'incidence en la matière.

Concernant la construction de logements sociaux, comment peut-on construire sans démolir, compte tenu du potentiel d'extension quasi nul de la commune ?

En effet, Varennes-Jarcy possède sur son territoire un nombre important de périmètres de protection empêchant l'extension urbaine, cependant la commune offre dans son espace urbain existant un fort potentiel. Le tout est de l'encadrer, et ce sera justement tout le travail qui sera à effectuer dans le cadre du PLU et sur lequel le groupe de travail devra se pencher lors de la prochaine réunion.

Est-il possible de d'envisager des modifications au PRIF compte tenu des contraintes ?

Il n'est pas nécessaire de modifier le PRIF compte tenu du potentiel de densification existant dans le tissu urbain.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Faut-il craindre l'impact du Grand Paris sur le regroupement des communes ?

Varennes-Jarcy n'est pas inclue dans le périmètre du Grand Paris ni dans un EPCI qui est soumis au regroupement territorial de la métropole. A cet égard elle conserve ses compétences.

Y a-t-il un SCOT s'imposant au PLU ?

L'Orée de la Brie fait partie d'un SMEP (syndicat mixte d'études et de programmation) chargé de porter l'élaboration d'un SCOT, mais le périmètre de celui-ci ne convient pas au Préfet qui souhaiterait un périmètre plus large.

Le COS est-il supprimé ?

La notion de COS a été supprimée par la loi ALUR. Les superficies minimales de terrain sont également supprimées.
Le Préfet peut-il prendre la main sur l'aménagement de la commune ?

Si l'objectif de 25% de logement social n'est pas atteint, alors le Préfet peut prendre la main afin de réaliser des opérations sur le territoire communal. C'est le cas à Périgny où le droit de préemption a été retiré à la commune au profit de la Préfecture.

Il faut également rappeler que le projet de PLU ne sera validé par les services de l'Etat que si celui-ci prévoit le nombre de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux sur le territoire communal.

2.2 Réunion de travail du 3 mai 2016

Le diagnostic complet est disponible en mairie. Il sera également mis à disposition du public sur le site internet de la commune.

- **Remarques sur le PADD**

La liste des bâtiments remarquables sera complétée suite aux remarques envoyées par l'association ADSVJ le matin même de la réunion.

Que signifie « Améliorer la liaison entre le village et la zone d'activités » ?
La commune souhaite réaliser une liaison douce entre ces deux entités afin de sécuriser les déplacements des piétions et des cycles.

Peut-on modifier le terme « doublée » utiliser dans la légende du PADD ?
La légende sera modifiée de la façon suivante : « Créer une liaison douce ».

Peut-on améliorer les conditions de desserte pour se rendre à la gare de Combs-la-Ville et notamment le chemin de Vaux la Reine Prolongée qui est actuellement peu entretenu ?
Ce chemin sera ajouté au PADD en tant que cheminement à améliorer.

Peut-on préciser le tracé des liaisons douces à créer ?

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Le tracé des liaisons douces semblent déjà précise sur la carte du PADD. Toutefois, les tracés seront précisés lors de l'étude du zonage puisque des emplacements réservés y seront inscrits pour leur réalisation.

Peut-on prévoir une augmentation de la largeur de la piste cyclable présente le long de la rue Boieldieu ?
Il s'agit d'une bande cyclable qui présente par définition une largeur moins importante qu'une piste cyclable. De plus, la largeur de la rue ne semble pas suffisante pour permettre un élargissement de la bande cyclable.

Lors de la présentation du PADD, la trame bleue n'a pas été évoquée ?
En effet, le terme trame bleue n'a pas été évoqué à l'oral, toutefois, les éléments ont été traités avec notamment la préservation des éléments d'eau. Le document écrit du PADD évoque ce terme.

Il conviendrait d'ajouter les mares sur le territoire de Varennes-Jarcy (une mare serait présente dans le bois situé à l'arrière de la zone d'activités).

Une demande a été réalisée afin d'intégrer dans le PADD les projets de liaisons douces du SyAGE en bordure de l'Yerres afin d'apercevoir les connexions possibles avec les liaisons douces prévues par la commune.

- **Remarques sur l'étude de densification**

Le scénario maximaliste semble irréaliste puisque la nécessité que l'ensemble des propriétaires se mettent d'accord pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble est faible.

Des possibilités de divisions parcellaires pourraient être ajoutées sur la Garenne.

Qu'induit l'augmentation significative de la population pour les équipements publics et notamment les écoles ?
Dans les deux scénarii, la capacité d'accueil des équipements scolaires est insuffisante pour accueillir les nouveaux élèves induits par la création de logements. La commune peut demander une participation financière aux aménageurs réalisant des opérations sur Varennes-Jarcy afin de financer en partie de nouveaux équipements publics.

Un développement urbain doux et raisonné n'est pas néfaste pour la commune. Actuellement, il existe un manque de petits logements nécessaires pour l'accueil des jeunes. De plus, la construction de nouveaux logements amène une dynamique nouvelle sur le territoire nécessaire notamment pour les activités implantée à Varennes-Jarcy.

Dans le PLU, il est possible d'imposer une typologie de logements au sein des opérations. Ces éléments de programmation mais aussi de paysagement et de fonctionnement urbain du secteur seront intégrées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

Il existe des problèmes de ruissellement des eaux pluviales dus notamment à l'importante déclivité du territoire. Il est donc nécessaire de garder des sols perméables dans ces aménagements.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Le PADD n'a pas vocation à définir un plan de zonage. Les espaces prairiaux identifiés sur le PADD seront classés en zone naturelle (N) sur le zonage du PLU. Ce classement permettra une protection plus forte de ces espaces qu'un classement en zone agricole, puisqu'aucune construction, agricole ou non, ne peut y être autorisée.

5 – Page 5 : la voie limitée à 10 km/h est –elle réaliste ?

Cette voie existe déjà, elle est située chemin des Aufrais.

6 – Page 6 titre : Envisager un développement urbain respectueux de L'HUMAIN et de l'environnement. Le domaine de la Feuilleraie est classé, on ne doit pas parler d'urbanisation dans ce lieu qui fait partie du patrimoine de la commune. Il est erroné de dire que l'urbanisation d'une partie du domaine « valorisera le parc ».

L'ADSVJ indique que le domaine de la Feuilleraie est une entité classée, elle n'est pas morcelée. Sur le PADD, il sera indiqué l'élément suivant concernant le projet situé à proximité du parc de la Feuilleraie : « urbanisation de qualité envisagée aux abords du parc de la Feuilleraie ».
Suite à cette remarque un débat s'est tenu au sujet de ce projet, il en est ressorti les éléments suivants :

- La commune ne peut pas faire marche arrière puisque cela entrainerait des dépenses considérables pour la municipalité (environ 5,1 millions)
- La commune souhaite un projet valorisant pour cet espace, un projet présenté par Kaufman a déjà été rejeté puisqu'il a été jugé non respectueux du parc de la Feuilleraie ;
- Des personnes du groupe de travail ont demandé s'il n'était pas néfaste de construire si près des arbres (risque de demande pour couper les arbres existants une fois le projet réalisé) : la commune est entrée en contact avec l'Architecte des Bâtiments de France qui a demandé de ne pas construire près des arbres existants. Cet élément est donc déjà pris en compte dans la réflexion du projet. Il est important de faire préciser à l'ABF à quelle distance des arbres seraient implantés les bâtiments sachant que l'emprise des racines a le même diamètre que l'enveloppe extérieure de l'arbre. Il est nécessaire de contacter les assurances pour les informer de ce projet et connaître leur position officielle en termes de garantie et d'assurance des bâtiments.
- Une personne du groupe de travail a mentionné qu'actuellement il existait déjà une véritable rupture entre le parc de la Feuilleraie et les terrains désignés pour la réalisation du projet, qui accueillent un terrain de tennis « bétonné ».

8 – Page 11 : joindre la carte du SDRIF précisant cet objectif pour 2030. Quel est le décret d'application de la loi Duflot et à quelle date doit-il prendre effet ?

La carte du SDRIF a été représentée lors de la réunion (cette carte est présente dans le diagnostic communal disponible sur le site internet de la commune). Les dispositions de la loi Duflot concernant le logement social sont en vigueur depuis 2013. Les objectifs de densification du SDRIF ainsi que l'obligation de répondre au 25 % de logements sociaux ont été confirmés par les services de l'Etat lors de la réunion Personnes Publiques Associées (PPA).

9 – Page 25 : la commune a-t-elle reçu le « porter à connaissance » du Préfet quant à l'objectif de réalisation de 25% de logements sociaux ?

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Le porter à connaissance du Préfet n'a pas encore été reçu par la commune. Les services de l'Etat doivent envoyer ce document avant l'approbation du PLU.

10 – Page 14 : Projets en cours de réflexion, 1 rue de Mandres, 100 logements d'accession à la propriété dont 25 logements sociaux dans le domaine classé de la Feuilleraie. Les 75 logements d'accession à la propriété augmentent le besoin en logements sociaux de 19, le solde positif de logements sociaux sur ce projet n'est que de 6, c'est donc une affaire presque « blanche ». Préservons plutôt ce domaine classé pour les générations futures.

L'objectif de cette répartition est de répondre en partie à un besoin de petits logements en accession existant sur la commune et de garantir l'équilibre financier de l'opération pour l'EPF.

11 – Page 15, 16 et 17 : Numéroter les hypothèses car toutes ne sont pas représentées.

Les hypothèses seront numérotées sur la présentation.

12 – Page 19 : Indiquer ce que veut dire : « OAP ».

Les OAP signifient « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Cette définition sera ajoutée à la présentation.

13 – Page 20 : Remplacer « sentier » par « chemin » des jonquilles et corriger les positions : 19a : chemin des jonquilles milieux, 19b chemin des jonquilles nord et 25 chemin des jonquilles sud.

Cette remarque sera bien prise en compte.

14, 18 et 21 – Page 21 : Rectifier les appellations des secteurs en référence au plan de zonage n°1 du POS : 4 : secteur Maillefer, 6 : secteur Gaillon, 12 : secteur Maillefer, 28 : secteur le bas du rôle, 29 : secteur Guignes Bouis. Secteur 29 : à l'endroit du 2 de 29, il y a 2 constructions qui n'apparaissent pas.

Les noms des secteurs seront modifiés conformément aux remarques. Concernant les constructions manquantes, il s'agit du cadastre qui n'a pas été mis à jour. Le BE ne peut pas le modifier.

15 – Page 22 : le secteur 20 est en zone agricole et ne peut recevoir que des constructions à usage agricole (ref POS chapitre 2 zone NCa).

Après vérification du BE, le secteur 20 est bien situé en zone urbaine au POS et peut donc faire l'objet d'un projet de construction à destination d'habitat.

16 – Page 23 : Modifier « cœurs d'îlots » par « fonds de jardin » dans la nomenclature. Le plan est incomplet car il ne montre pas les constructions rue de Vaux la Reine prolongée dans le quartier du « pied de chien ».

Le terme « fond de jardin » ne pourra pas être utilisé puisque le code de l'urbanisme ne permet pas de protéger des fonds de jardin en tant que tels. Toutefois, pour prendre en compte

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

cette remarque, le BE propose de différencier les cœurs d'îlots (intégralement entourés de constructions existantes) et les lisières de zones boisées qui sont principalement présentes dans les quartiers de la Provode et de la Garenne.

17 et 20 – Page 26 : la zone hachurée verte entre la sente des vignes et la sente de la côte de jarcy est à classer dans « fonds de jardin » par ailleurs classés et non en « cœurs d'îlots ». La pastille mauve est à supprimer sur le bois la belle car le projet est terminé. Quel est le projet en pastille mauve rue de Mandres face à la Feuilleraie ?

La zone hachurée entre la sente des Vignes et la sente de la côte de Jarcy sera identifiée en zone de lisière boisée. Le cadastre n'étant pas à jour sur les projets récents, il est important dans l'étude de densification de faire apparaitre ces projets. La légende sera donc modifiée de la façon suivante : « Projet en cours de réalisation ou récent ».

19 – Page 28 : Modifier le titre car la parcelle 16 est située dans le secteur le Village.

La modification demandée sera effectuée.

Réponses aux remarques de M. Gérard Josselin

Une proposition a été réalisée pour modifier le projet de la façon suivante :

- Réduire le projet immobilier à 50 logements (dont 25 logements sociaux pour l'opération située à proximité du parc de la Feuilleraie),
- Envisager les secteurs 18, 11 et 27 pour la densification du village.

Le secteur n° 18 semble en effet stratégique pour la construction de nouvelles habitations. Toutefois, ce secteur est fortement contraint notamment par la présence d'un relief relativement important. Le BE propose de conserver ce secteur en cœur d'îlot non constructible mais d'indiquer dans le PADD une volonté de l'urbaniser à plus long terme. Ainsi, si la commune souhaite ouvrir ce terrain à l'urbanisation dans l'avenir, elle pourra engager une révision allégée de son PLU.

Cette proposition a été soumise à l'avis du groupe de travail. Il sera confirmé ultérieurement si elle est retenue ou non.

Réponses aux remarques de J-J Beuf

1 – L'objectif est de réaliser une véritable piste cyclable déconnectée de la voie actuelle.

2 – Concernant la zone d'activités, il a en effet été utilisé le terme « modéré » puisqu'il s'agit d'une urbanisation de dent creuse sur une superficie d'environ 2 ha. Toutefois, ce projet communal a été présenté aux services de l'Etat lors de la réunion PPA et n'a pas été validé puisqu'il ne correspondrait pas aux orientations du SDRIF. Ces services doivent donc organiser une réunion en préfecture afin de savoir si la commune peut envisager l'extension de sa zone d'activités ou non.

3 – Les quatre locations de la rue du Grand Val ne sont pas comptabilisées en tant que logements sociaux puisqu'ils ne font pas l'objet d'un conventionnement le permettant.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

4 – Dans le secteur 9, aucune construction n'est présente, une densification est alors possible, mais sans forcément l'encadrer puisque le potentiel de construction demeure faible.

Réponses aux remarques de M. Eric Souchard

Il n'est pas possible pour la commune de Varennes-Jarcy d'envisager une extension de son urbanisation dans le secteur indiqué puisque le SDRIF identifie un front d'intérêt régional à l'Est du village.

- **Autres remarques**

L'ADSVJ a demandé de faire apparaître le site classé de la Vallée de l'Yerres sur l'étude de densification ainsi que d'élargir le zoom de la Garenne afin de visualiser l'ensemble des constructions, y compris celles qui ne sont pas situées en zone urbaine au Sud.

Il serait bon de réserver des secteurs pour la création de parcs de stationnements dans le centre-village. En effet, même s'il existe un nombre de places satisfaisant, la création de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants va entrainer un besoin important. Lors de la création du Bois la Belle, un problème de stationnement sur la voie publique a été constaté (les habitants ne louent pas les parkings créés au sein de la résidence).

→ Pour répondre en partie à ce problème, il sera possible dans le règlement d'imposer la création de places de jour lors de la construction de logements.

L'horizon du PLU (2030) est différent de l'objectif des 25 % en 2025 de la loi Duflot ? Cela est-il préjudiciable pour le PLU ?

→ Le PLU doit démontrer que l'atteinte des 25 % de logements sociaux est possible mais ne définit aucun horizon pour la mise en œuvre des constructions. Ainsi, la commune peut réaliser l'ensemble des constructions prévu dans le PLU avant 2025 et répondre ainsi à la loi Duflot. Il est important de noter que tant que la commune n'atteint pas son objectif, elle devra s'acquitter des pénalités.

Quelles sont les prochaines étapes pour le PLU ?

→ En septembre, le projet de PLU devra être arrêté par le conseil municipal. Il y aura ensuite 6 mois de procédure durant lesquels un avis sur le PLU sera rendu par les PPA et une enquête publique aura lieu. Le PLU pourra être définitivement approuvé en mars 2017.

En fin de réunion, la commune a réalisé « un tour de table » afin que chacun puisse s'exprimer. Il en est ressorti que la grande majorité des personnes sont favorables au scénario minimaliste même si pour certain, la densification qui y est associée reste forte, et pour d'autres, ce scénario peut être complété par quelques secteurs identifiés seulement dans le scénario maximaliste.

L'ADSVJ s'est prononcée contre le projet de densification sur le fond car il fera perdre le caractère et l'âme du village que ses habitants ont choisi pour y vivre. Afin de respecter la loi, l'ADSVJ se résout au scénario minimaliste.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

L'ADSVJ mentionne que l'obligation de répartir la construction de logements sociaux aujourd'hui sur le territoire a pour origine des décisions importantes prises en 1976, sans en préciser la teneur[1].
L'ADSVJ a renouvelé sa demande de « sanctuariser » le domaine de la Feuilleraie tel que classé dans son intégralité.

Les personnes présentes sont également favorables au projet de cheminement et de fossés autour du village pour sécuriser les déplacements piétions et développer les circulations douces.

Enfin, une grande majorité des personnes du groupe est favorable à la préservation des cœurs d'îlots et des lisières de zones boisées.

En outre, durant ce « tour de table », différentes remarques ont été émises :

- Des oppositions fortes ont été exprimées à plusieurs reprises contre la réalisation de constructions en lot arrière. La commune et le BE feront des propositions afin de lutter contre ce type de densification puisqu'elle serait néfaste au paysage de Varennes-Jarcy et à la vie des riverains.
- Un débat relatif aux constructions modernes s'est tenu. Certaines personnes pensent que ces constructions ne s'accordent pas au style briard du village, tandis que d'autres pensent que, si elles sont bien réalisées, les constructions modernes s'intègrent parfaitement au paysage et apportent des avantages notamment en termes d'environnement (isolation thermique, matériaux…).
- Une personne pense que le chemin de Vaux la Reine Prolongée ne doit pas subir de transformation forte. Il ne doit pas être structuré de manière à rester « naturel ».
- Le cheminement autour du village doit garder un aspect champêtre. Il conviendra de préserver la perspective sur les terres agricoles conférant une identité particulière à la commune de Varennes-Jarcy. A cela, les élus souhaitent que les personnes du groupe regardent le cheminement créé entre Brie-Comte-Robert et Chevry-Cossigny. Ce cheminement présente des qualités en termes de fonctionnement urbain et de paysagement (présence de végétation le long du cheminement).
- Il a été mis en avant que le scénario minimaliste semblait peu réaliste quant à l'atteinte des objectifs des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. En effet, il est peu probable que les secteurs envisagés se réalisent dans le temps imparti.
- La programmation doit envisager 100 % de logements sociaux sur les secteurs 4 et 12. En effet, leur implantation au cœur des zones pavillonnaires permettra de répondre aux objectifs d'insertion des nouvelles populations dans le village.
- Certaines personnes ne sont pas favorables au passage de la rue de Maillefer en sens unique puisque cela entrainerait une augmentation de la vitesse des automobilistes.
- Certaines personnes sont favorables à la préservation des arbres sur la commune. Réaliser un inventaire des arbres remarquables représenterait un coût important pour la commune. M. le Maire propose plutôt de protéger les arbres de plus de 30 ans à travers le règlement du PLU.
- Il faudrait prévoir une amélioration du paysagement de la zone d'activités existante.

2.4 Réunion de travail du 23 juin 2016

[1] *Il s'agit du décret 76-383 du 29 avril 1976*

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

- **Le patrimoine remarquable**

La maison de Maître de Jarcy sera ajoutée à la liste du patrimoine communal.
Toutefois, la commune n'a pas souhaité protéger le pavillon Roty puisque l'architecte des bâtiments de France n'a pas qualifié ce bâtiment comme remarquable. Un membre du groupe de travail connait la localisation exacte du menhir. Il sera ajouté dans la liste du patrimoine communal lorsque la commune aura envoyé un plan de localisation.

- **Remarques sur le règlement**

Remarques sur la zone UA

Il est décidé par le groupe de travail de diminuer la hauteur des constructions en cas de toiture terrasse. Celle-ci passe de 8 à 7 mètres. (Valable également pour la zone UB et 1AU)

De plus, le point de référence pour le calcul de la hauteur est modifié : « Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir **du point médian** du terrain naturel d'assiette du bâtiment ».

Concernant les parements extérieurs, il sera précisé que les pierres devront être « naturelles ».

Suite à un débat sur le nombre de place de stationnement, il est décidé à la majorité de conserver les prescriptions présentées soit : au moins 1 place pour les logements de type T1 et T2 et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Concernant la volonté de la commune et du groupe de travail de protéger les arbres remarquables, il est décidé de les identifier sur le plan de zonage et de les protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Afin de les identifier, plusieurs groupes vont être formés par la Municipalité et chacun d'eux devra identifier les arbres remarquables sur une partie du territoire. Lors de la prochaine réunion de travail, un bilan sur les arbres remarquables sera effectué.

Remarques sur la zone UB

En cas de toiture terrasse sur une construction comportant uniquement un rez-de-chaussée, celle-ci devra être végétalisée.

L'utilisation du zinc sera autorisée en zone UB.

Le terme « plastique » utilisé à l'article 11 (parements extérieurs) sera remplacé par le terme « composite ».

Il est demandé la possibilité d'exempter les annexes de l'article 6 en zone UB. Cette proposition n'a pas été retenue par le groupe de travail.

- **Autres questions ou remarques**

Comment est définie la densification dans les zones à urbaniser ?
La densification est encadrée par le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (densité et une typologie d'habitat imposées).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Concernant le hangar, il est précisé que la construction prévue est de type R+2 d'où une densité plus importante que sur les autres secteurs.
Concernant le secteur « chemin des Aufrais », la construction prévue sera de type R+1+C.

Est-il possible d'augmenter le recul imposé pour les piscines par rapport aux limites séparatives (passer de 2,50 à 3,00 mètres) ?
Le groupe de travail n'a pas souhaité retenir cette proposition puisqu'augmenter le recul de 50 cm ne réduira pas les nuisances occasionnées par la présence de piscines. Toutefois, laisser le recul à 2,50 m permet de laisser légèrement plus de souplesse pour l'implantation de piscines sur de plus petits terrains.

Concernant le secteur 16, comment est envisagée la circulation à terme ?
Sur le plan de zonage, l'emplacement réservé n°2 permettra la création d'une voie reliant le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil.

2.5 Réunion de travail du 21 juillet 2016

➢ **Propositions de modifications de la part de la municipalité**

A l'article 7, pour l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, il est proposé d'autoriser une implantation sur au plus une des limites séparatives ou en respectant une marge de recul. Lorsqu'une marge de recul est appliquée dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa, celle-ci doit être de 2 mètres minimum en cas de façade aveugle et de 8 mètres minimum en cas d'ouvertures. Les marges de recul du secteur UBa ne sont pas modifiées.

➔ Les membres du groupe de travail sont en accord avec cette modification.

Dans la zone UB, dotée d'une bande de constructibilité à l'article 6, la municipalité souhaiterait laisser la possibilité de construire des annexes (inférieures à 12 m²), des piscines, des cours de tennis… au-delà de la bande de 35 mètres, uniquement à l'arrière des constructions.

➔ Les membres du groupe de travail sont en accord avec cette proposition. Pour rappel, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

Afin de ne pas bloquer les opérations envisagées sur les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (zone 1AU), il est proposé de permettre la réalisation **d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble** sur chacun des deux secteurs. Cette modification permettra, dans le cas où des propriétaires ne seraient pas vendeurs, de pouvoir réaliser au moins une partie de l'opération.

➔ Les membres du groupe de travail sont en accord avec cette proposition.

A l'article 7 de la zone UB, la commune souhaite ajouter une exemption afin que la création de toiture terrasse lors d'une extension des constructions ne soit pas possible.

➔ Il a été proposé par l'un des membres du groupe de travail d'imposer un brise-vue d'une hauteur de 1,80 m (panneau de bois, végétation dense…) dans le cas de création d'une terrasse se trouvant en limite séparative. Cette solution n'a pas été retenue par les membres du groupe.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Les membres du groupe de travail sont en accord avec la proposition de la municipalité mais n'ont pas retenu la proposition faite par le membre du groupe de travail.

- **Etude des remarques des membres du groupe de travail**

Demandes et remarques de Mme Geneste

« La hauteur de 10 mètres de hauteur en partant du point bas paraissait une sécurité dans un souci de respect du paysage de la commune. Le respect des courbes me paraît une évidence même s'il est bon de le préciser et ne saurait être un argument pour augmenter la hauteur des bâtiments. »

➔ Pour tout type de construction, le règlement du PLU prévoit de mesurer la hauteur à partir du sol naturel et du point médian. Le groupe de travail ne souhaite pas modifier cette règle puisqu'elle avait été actée lors d'une précédente réunion.

« Les toitures terrasses doivent rester à minima car elles ne s'intègrent pas dans le paysage briard, d'autant plus qu'il pleut souvent. Quant à en faire de la construction végétalisée, nous ne sommes pas à Paris ou l'architecture peut redonner de l'oxygène à un espace qui en est privé. »

➔ Les toitures terrasses sont déjà fortement encadrées : dans la zone UB, la partie en terrasse ne peut excéder 30 % de la surface au sol.
Dans le règlement du PLU, il n'est pas possible d'interdire les toitures terrasses végétalisées pour des raisons d'utilisation de procédés techniques de constructions durables et écologiques.
Enfin, les terrasses accessibles situées à plus de 60 cm du sol doivent être implantées à plus de 8 mètres des limites séparatives.

« Trois mètres de séparation entre une piscine et la limite de propriété du voisin paraissent un minimum dans le respect de chacun (R. 111-19 du Code de l'Urbanisme). »

➔ L'article cité correspond au Règlement National d'Urbanisme (RNU), et il a de plus été abrogé au 1er janvier 2016. Le RNU s'applique sur l'ensemble des communes qui ne possèdent aucun document d'urbanisme (carte communale, POS ou bien PLU). Le PLU peut instaurer une règle différente. Le groupe de travail et la municipalité ne souhaitent pas modifier ce point qui avait déjà été discuté lors d'une précédente réunion.

Demandes et remarques de Mme Legras Deum

« Article UA-11 : Je suppose qu'il continue d'en être autrement pour les bâtiments existants (réfections ou extensions = toiture, parements et menuiseries à l'identique ou en harmonie). Quid des réfections de clôtures ? »

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

➔ Le souhait de la municipalité est d'améliorer la qualité des constructions sur le village. Dans ce cadre, elle ne souhaite pas exempter les réfections et les extensions des règles de l'article 11 du PLU. Le groupe de travail souhaite ajouter une phrase permettant de clarifier ce propos dans le règlement : « En zone UA, la réfection des toitures n'est pas exemptée des prescriptions présentées ci-avant ».

« Article UA-13 : Si toutes les plantations sont protégées, pourra-t-on quand même dans cette zone remplacer des épicéas par des fruitiers par exemple ou systématiquement par l'équivalent ? »

➔ Afin de simplifier l'instruction de cette prescription et de favoriser les arbres fruitiers, il est proposé d'indiquer que les plantations devront être maintenues ou remplacées par une plantation équivalente, un arbre fruitier ou une essence locale. Cette proposition a été retenue par le groupe de travail.

« Si les hauteurs de 10 m au faîtage (7 m en cas de toiture terrasse) sont considérées à partir du point médian, les annexes de 3 mètres sont-elles mesurées de même et non à partir du terrain naturel ? Pour les vérandas, je suppose qu'il va de soi (bien qu'indiquées aussi de hauteur de 3 mètres du terrain naturel au faîtage) qu'elles s'érigent sur une hauteur de 3 mètres au faîtage à partir de la hauteur de plancher du bâti qu'elles complètent. Pourriez-vous confirmer ? »

➔ Pour tout type de construction, le règlement du PLU prévoit de mesurer la hauteur à partir du sol naturel et du point médian. Cette règle est également valable pour les annexes et les vérandas.

« Dans le dossier, où se présente le rappel des possibilités d'extension dans le prolongement concernant les bâtis existants ? »

➔ Cette prescription se trouve à l'article 7 au sein du paragraphe présentant les exemptions qui indique les éléments suivants (extrait UB-7) : « L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. »
Concernant le cas pratique de la parcelle n°38, l'extension ne devra pas diminuer la distance entre la construction et l'alignement. L'extension devra donc être parallèle à la voie et soit former un angle par rapport à la construction existante soit présenter un décrochement. La commune et le groupe de travail ont souhaité adapter le périmètre de la lisière de la zone boisée afin qu'il soit parallèle à la maison conformément à ce qui est observé sur les parcelles voisines.

« Constructions de terrasses à plus de 60 cm de hauteur en fonction du plancher du bâti principal. Dans le cas de nouvelles constructions, à quoi ressembleront celles s'effectuant à 4 mètres d'une limite latérale, lorsque la terrasse devra avoir un recul 8 mètres ? »

➔ Les terrasses accessibles situées à plus de 60 cm du sol doivent être implantées à plus de 8 mètres des limites séparatives. Dans le cas d'une terrasse implantée à moins de 8

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

mètres des limites séparatives, celle-ci devra présenter une hauteur inférieure à 60 cm du sol.

« Des différences constatées entre les plans, cartes et légendes contenus dans le dossier présenté et ceux distribués dans les boîtes aux lettres. »

➔ Il ne s'agit pas des mêmes documents. La plaquette distribuée aux habitants contenait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté au groupe de travail lors de réunions précédentes et qui expose les grandes orientations pour la commune. Les documents en cours d'études, qui font l'objet de cette réunion, sont les documents règlementaires (plan de zonage).

« Sur le document du PADD, qu'entendez-vous par ce terme « d'amélioration », utilisé pour le chemin de Vaux la Reine Prolongée ? Qu'est-il vraiment envisagé ? »

➔ L'amélioration de ce chemin est une grande orientation décrite sur le PADD. Divers procédés pourraient être utilisés pour atteindre cette orientation : améliorer l'entretien de cet espace tout en gardant son aspect champêtre ou encore l'éclairage.

Demandes et remarques de M. Maumené

A l'article UB 10, pour les constructions d'un niveau entre 0 et 4 m des limites séparatives : autoriser une hauteur de 3,5 m plutôt que 3 m : proposition acceptée.

Remarques écrites

1) DANS LA ZONE UA, du centre village, particulièrement protégée, j'avais suggéré que l'on ne puisse pas prescrire des menuiseries en plastique qui sont d'ailleurs souvent interdites par les Architectes des Bâtiments de France et dans de nombreux quartiers de Paris ou d'autres agglomérations. Il existe suffisamment de produits plus nobles et plus durables qui sont maintenant accessibles en prix.

➔ Le groupe de travail et la municipalité ne souhaitent pas interdire le PVC.

2) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS: Pour toutes les zones, je suggère qu'une autorisation soit demandée à la mairie ou à d'autres services autorisés, pour tout abattage d'arbres, d'un diamètre supérieur à 15 cm par exemple, afin d'apprécier la réelle nécessité d'abattre des arbres un peu trop facilement dans le cas d'une opération de promotion par exemple et qu'en tout état de cause, de nouvelles espèces aussi nobles puissent être replantées mais sous contrôle... (l'avis de l'entrepreneur "SYNEQUAVERT" nous serait utile sur ce point).

➔ Pour rappel, le BE précise que le PLU ne peut pas instaurer des demandes d'urbanisme. Toutefois, le groupe de travail souhaite retenir cette proposition en l'adaptant de la façon suivante : protéger les arbres d'un diamètre supérieur ou égal à 30 cm mesuré à 1 mètre du sol naturel.
La commune et le groupe de travail vont identifier des arbres remarquables qui seront inscrits sur le plan de zonage. Ces documents devront être transmis au BE au plus tard fin août afin de les intégrer aux documents du PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

3) ARTICLE 7: EN ZONE UB, je n'ai pas retrouvé la hauteur maximum autorisée des constructions en limite séparative ? (hauteur à l'égout ou hauteur d'acrotère).

➔ La hauteur maximum autorisée des constructions en limite séparative se trouve à l'article 10 du règlement.

4) ARTICLE 11: ASPECTS DES CONSTRUCTIONS: Le chapitre proposé est intéressant pour promouvoir une Architecture de Qualité dans notre village. Je propose de le compléter par : "... sous réserve que le projet soit particulièrement bien intégré dans son environnement, qu'il ait fait l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières ou les pastiches sont à proscrire."
Ce qui, au passage, devrait être le cas pour tous les types de constructions et d'architectures d'ailleurs, quand elles sont menées par des Hommes de l'Art... C'est pourquoi, il ne faut pas exclure un matériau noble comme le zinc et même le cuivre pré-patiné (mais il est couteux...) car ce n'est pas "le matériau" qu'il faut mettre en cause mais la manière et le savoir-faire pour bien utiliser ces matériaux. Une culture architecturale, dès le plus jeune âge, permet d'apprécier le beau et l'harmonieux dans un espace urbain comme à la campagne.

➔ La demande de complément a été retenue par le groupe de travail et sera ajoutée dans le règlement du PLU.

5) ZONE UC: article 11: Ce n'est pas parce qu'il s'agit d'une Zone d'activités qu'il faudrait que la qualité architecturale des constructions soit négligée. En effet, les constructions réalisées sont particulièrement disparates et inesthétiques. Or, il existe des zones d'activités comportant un cahier des charges et de recommandations architecturales et environnementales qui ont permis la réalisation de bâtiments de qualité, réussis et esthétiques avec une unité d'ensemble agréable et cohérente. Ne faudrait-il pas en arriver là ? Où que les projets envisagés soient soumis au C.A.U.E. ou à un architecte conseil ? Bien que je ne possède pas le règlement complet de cette zone, il est dit peu de choses sur cette qualité des constructions industrielles dans les documents que je possède.

➔ Afin d'imposer une qualité urbaine et architecturale sur l'opération permettant le développement de la zone d'activités, la commune souhaite réaliser un cahier des charges permettant l'encadrement de cette opération.

SECTION 3 - UA 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES:

« Il s'agit là d'un chapitre qui me tient particulièrement à cœur car il concerne : "L'intérêt général des citoyens et le devenir de notre planète". Je propose de reformuler le premier paragraphe de cette manière, sachant que l'essentiel a déjà était écrit dans ce règlement. Il s'agit juste de compléments ou de précisions :

" Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations devront prendre en compte les objectifs de Développement Durable et la préservation de l'Environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une Qualité Architecturale et Environnementale de ces constructions ":

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

- Concevoir des constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables; recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique, pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire); géothermique, etc... mais aussi des énergies recyclées.

Ce chapitre aurait pour but de communiquer et faire comprendre à tous ceux qui voudront construire et développer l'urbanisme de notre village, un certain état d'Esprit, une ambiance, presque une philosophie de Vie, mais aussi une exigence, basés sur la Qualité et le bien-être de tous, si je puis m'exprimer ainsi... »

➔ La commune souhaite compléter son article conformément à la proposition réalisée. Toutefois, elle ne souhaite pas imposer ces éléments aux pétitionnaires et aux futurs aménageurs. Le respect de ces recommandations devra être réalisé dans la mesure du possible.

Demandes et remarques de l'ADSVJ

1 – Numéroter les pages et mentionner un indice de révision sur tous les documents transmis au groupe

Modifications faites suite à la réunion du 23 juin 2016

2 – Mettre les plans POS et PLU en format A3 et à la même échelle car le format A4 est très difficilement lisible et les différences d'échelle compliquent la comparaison

Les cartes ont été modifiées suite à la réunion du 23 juin 2016 afin qu'elles présentent la même échelle pour faciliter la comparaison. Concernant le format, les fichiers imprimés sont des fichiers destinés à être projetés. Il convient à chacun de les imprimer dans le format désiré.
Dans le dossier de PLU, les plans de zonage seront dans un format A0.

Pour information, la présentation qui est faite au groupe de travail n'est pas une pièce du PLU, il s'agit uniquement d'un support de travail qui ne sera pas réutilisé par la suite.

3 – Dossier « Premiers éléments sur le zonage et le règlement » : l'ADSVJ indique : « l'article R. 123-9 mentionne bien en 1° « les occupations et utilisations du sol interdites » et en 2° « les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

particulières », il y a bien inversion du 1° et du 2°. Le plan du POS et PLU ne sont pas à la même échelle et il manque l'usine du SIVOM sur le plan du PLU. »

Concernant les articles 1 et 2 du règlement, une première slide présentait les articles du **POS,** où les articles sont règlementairement inversés par rapport au PLU :

- 1° Occupations et utilisations du sol admises
- 2° Occupations et utilisations du sol interdites

Une seconde slide présentait les articles du PLU où les articles ont bien été présentés conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. **Aucune erreur n'a été effectuée dans la présentation, ni dans le règlement du PLU.**

Concernant la remarque sur les plans, se référer à la réponse de la remarque 2.

Le SIVOM est bien présent sur le plan du PLU. Toutefois, sur cette présentation, il s'agissait d'une introduction, et seul un zoom sur la partie urbanisée a été présenté. La zone d'activités, et plus précisément le SIVOM, a été présentée sur le zoom de la zone d'activités (zone UI) sur la seconde présentation.

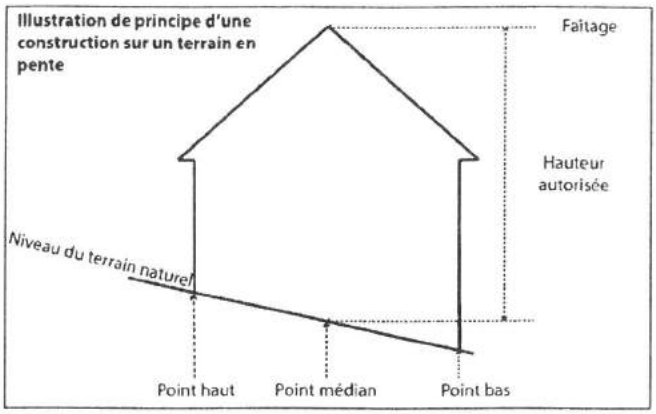
4 – Dossier « présentation du zonage et du règlement de la zone UA » : mettre à la même échelle les plans du POS et celui du PLU.
Une emprise au sol de 60 % équivaut à un COS de 0,6 est trop importante, ce qui va entrainer un manque d'aération du bâti.
Indiquer une hauteur de 10 m au faîtage avec calcul par le point médian en respectant les courbes de niveau.
Préciser « pas accessible » pour la hauteur de 7 m au lieu de 8 m en cas de toiture terrasse.

Concernant la remarque sur les plans, se référer à la réponse de la remarque 2.

Concernant l'emprise au sol, l'une des caractéristiques du centre ancien est la forte densité du bâti. La volonté est donc de traduire cette forte densité pour conserver cette caractéristique. De plus, on observe de nombreuses parcelles présentant une emprise au sol extrêmement forte, à l'image des parcelles n°116 et 117 qui présentent une emprise au sol de 100 % et de la parcelle 180 avec une emprise au sol de 65 %.

Dans la version intégrale du règlement, le schéma ci-après est repris à l'ensemble des articles 10 :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016



Il sera précisé « pas accessible » pour la hauteur de 7 m au lieu de 8 m en cas de toiture terrasse.
Article UB 7 : les terrasses accessibles doivent être à plus de 8 m des limites séparatives pour limiter les vues.

5 – Zone UA : Article 11, aspect extérieur des constructions : préciser pour les murs et façades qui doivent être jointoyés ou enduits « à pierres NATURELLES vues ».

Le règlement a déjà été modifié en ce sens : « Les murs en façade sur rue doivent être réalisés en pierres naturelles apparentes jointoyées ou enduits à « pierres vues » sur au minimum 30 % de leur surface. »

6 – Zone UA : Article 13, espace libre et plantations : préciser 10 mètres de profondeur sous terrain aux 20 % au moins de la superficie totale du terrain. Ajouter les trois arbres remarquables à droite de l'entrée au 1 rue de Mandres.

La définition de « Pleine Terre » est reprise dans le lexique et précise les 10 mètres de profondeur.

Les trois arbres remarquables seront proposés lors de la prochaine réunion du groupe de travail relative notamment à la protection des arbres et seront ajoutés à ce moment-là.

7 – zone UBa : le plan n'indique pas le verger « 1 enfant, 1 arbre au début de la sente de la côte de Jarcy ».

Le verger sera ajouté sur le plan de zonage et protégé par le règlement.

8 – Zone UB, article 10 : préciser 10 m au faîtage et 7 m en cas de toiture terrasse « pas accessible ». Apporter des précisions sur la signification de la phrase sur la hauteur des constructions qui ne doit pas excéder 3 m « à l'égout ».

Pour les terrasses à la réponse faite ci-avant.
Le terme « Egout » est le terme technique pour signifier la gouttière.

9 – Zone UB, article 13, espaces libres et plantations : 60 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre POUR FAVORISER L'INFILTRATION D'EAU SUR LA PARCELLE.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Il s'agit ici d'une justification de la règlementation qui ne doit pas se trouver directement dans le règlement. Cette information sera présente dans le rapport de présentation, dans la partie justifiant les prescriptions du règlement.

10 – Zone UC : Principales règles de constructibilité, Article 10 : nous proposons de dissocier la zone artisanale UCa par exemple en précisant la hauteur de 10 mètres maximum au faîtage et la zone industrielle du SIVOM UCb où cette limitation n'existe pas.

Une différence de zonage et de règlement n'est pas nécessaire puisque les équipements publics, tels que le SIVOM, sont exemptés des règles de hauteur.

11 – Zone 1AU : préciser 100 % de logements sociaux dans le titre.

Cette précision est ajoutée dans la slide présentant la règlementation de la zone.

12 – Zone 1AU, principales règles de constructibilité : indiquer 100 % de LS.
Article 9, emprise au sol : indiquer 20 % de la surface.
Article 10, hauteur : préciser 10 mètres au faîtage et 7 mètres en cas de toiture terrasse non accessible.
Article 13, espaces libres et plantations : ajuster ce pourcentage en fonction du pourcentage d'emprise au sol et des voiries

Le taux de logements sociaux est ajouté dans la slide présentant la règlementation de la zone.

Les densités des zones 1AU sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) où une densité est définie sur chacun des secteurs. Il n'est donc pas nécessaire d'imposer une emprise au sol en zone 1AU.

De plus, dans le document complet, à l'article 13, il est précisé que 40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

13 – Zone A : sur les plans, la zone Aa près du centre équestre doit rester en N, elle est incluse dans le périmètre du classement des rives de l'Yerres et est par définition inconstructible.

Le classement des rives de l'Yerres ne rend pas inconstructible ces terrains. La commune a souhaité classer ces espaces en zone agricole puisque ce sont des activités reconnues comme exploitation agricole.

Par ailleurs, la commune propose d'étendre légèrement le périmètre du secteur Aa au niveau du centre équestre afin d'intégrer la totalité du manège existant. Cette proposition a été retenue par le groupe de travail.

14 – Zone A : le secteur Aa doit rester en zone N, car il est classé dans le périmètre des rives de l'Yerres. A ce titre, toute demande de construction doit être adressée à la commission des sites.

Cf. réponse ci-avant.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

15 – Zone N : sur la carte, les zones agricoles dans le secteur « les Aufrais » côté chemin du Breuil sont classé N, couleur verte, alors qu'elles sont en jaune, donc agricole dans la présentation du diagnostic ainsi que dans la présentation du PADD.

Extrait du compte rendu de la réunion conviant les Personnes Publiques Associées :
« Comme l'a souligné M. Huart de l'AEV, la zone N est préférable afin d'affirmer la volonté de préserver ces espaces d'intérêt écologique et paysager majeurs. En effet, l'espace au Sud est concerné dans sa totalité par le site classé de la Vallée de l'Yerres et par des Espaces Naturels Sensibles (ENS) mais également partiellement par une ZNIEFF de type 2 et par le PRIF des Vallées de l'Yerres et du Réveillon. De par la désignation « ENS », le droit de préemption sur ces terrains appartient prioritairement à la commune par délégation du Département, et même s'ils étaient classés en zone agricole. »

De plus, cette zone est classée en zone naturelle au POS « ND ». Pour assurer la préservation de cet espace, il est préférable de conserver son classement en zone naturelle.

16-1 – La création d'une route en sens unique partant du chemin des Aufrais pour rejoindre le chemin du Breuil à prendre sur les terres agricoles afin de faciliter les accès au gymnase et aux futurs logements sociaux n'est pas souhaitable pour diverses raisons : réduction du secteur agricole, pollution et bruit dans une zone où paissent des chevaux et des poulains, paysage altéré par la circulation automobile, risque de création d'un espace hors vue et contrôle du village…

L'urbanisation de ce secteur a été validée par le groupe de travail durant les réunions précédentes. Il convient à présent, dans l'étude des OAP et du règlement, d'assurer un bon fonctionnement urbain du site, notamment en termes de circulation, et un cadre de vie agréable.

Or il apparaît indispensable de sécuriser au mieux les déplacements sur cet espace qui accueillera à terme environ 30 logements et des services médicaux. La création d'une placette de retournement n'est pas envisageable pour sécuriser les déplacements automobiles.

La création d'une voie n'augmentera pas les nuisances liées au bruit et à la pollution automobile puisque, même si la voie ne se réalise pas, les automobiles auront quand même accès au secteur. La Municipalité pourra limiter fortement la vitesse automobile sur la nouvelle voie pour limiter l'impact de l'apport des nouvelles populations.

Même si ce chemin ne se réalise pas, la commune souhaite conserver l'emplacement réservé pour se laisser la possibilité de le réaliser en cas de disfonctionnement urbain.

16-2 – Il serait souhaitable d'orienter les cartes en y indiquant le Nord.

Les cartes sont toutes orientées au Nord. Cette indication est ajoutée sur les différentes cartes de la présentation au groupe de travail.

16-3 – Former des groupes en charge de repérer et comptabiliser les arbres remarquables.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Lors de la réunion du 23 juin 2016, la Maire a émis cette idée. Le groupe de travail étant en accord avec cette proposition, la mairie avait en charge de former ces différents groupes. Le résultat de ces enquêtes de terrain sera donné à la commune qui validera les propositions avant de les transférer au BE. Ils seront ensuite reportés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Il faudra donc déposer une déclaration préalable en mairie avant de les supprimer.

L'ADSVJ propose d'utiliser le terme « voie verte » au lieu du terme « liaison douce » notamment dans la définition des emplacements réservés.

Cette proposition a été retenue par les membres du groupe.

Demande d'ajouter une mare sur la parcelle n°4 située le long de la rue Boieldieu à des fins de préservation.

Cette proposition a été retenue par les membres du groupe.

Est-il possible de présenter un comparatif des surfaces des différentes zones entre le POS et le PLU ?

Ce comparatif sera fait lors de l'écriture de la fin du rapport de présentation qui permet de justifier les choix réalisés lors de l'élaboration du PLU.

2.6 Réunion de travail du 29 septembre 2016

- « Préciser au règlement que toute construction sur une opération ancienne doit répondre aux règles du PLU – voir l'exemple du règlement de Linas » :

  ⇨ L'idée générale est que si quelqu'un dépose un permis ou une déclaration pour un projet d'aménagement d'une construction existante, ledit projet doit être conforme au nouveau règlement (sauf exemption spécifiée), mais les constructions existantes ne portant pas de projet particulier ne doivent bien sûr pas se mettre en conformité avec le règlement (ex : clôtures,…).

- « Zone N : en annexe du PLU, mettre le plan de circulation agricole Document évoqué : IDF 2016 DKIDF35 »

  ⇨ Le plan de circulation est présenté dans le rapport de présentation, dans la partie diagnostic.

- « Zone agricole : remise document CDPENAF – lors d'un agrandissement, peut-on imposer au demandeur de justifier de sa qualité d'agriculteur ? »

  ⇨ C'est déjà le cas dans le règlement, seul un agriculteur peut déposer un PC ou une DP pour agrandissement en zone agricole.

- « Communiquer la surface globale du Parc de Jarcy à P CARRAI, la réglementation serait différente selon superficie (+/-100 ha) »

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Si le massif boisé global présente une superficie de plus de 100 ha, une lisière inconstructible est imposée. Le SRCE ne mentionne pas la présence d'un tel massif sur le territoire de Varennes-Jarcy.

- « Vérifier si les dispositions du POS actuel (lisière forêt inconstructible – sur les jonquilles : bande inconstructible tout au long du Parc de Jarcy pour protéger ledit parc) sont reconduites ? »

Oui, toutes les protections de lisières ont été reconduites.

- « Arbres remarquables :
  - vérifier si l'arbre côté parking de l'école est l'arbre planté pour le centenaire en 1989 ?
  - intégrer les arbres rideaux de la mairie dans l'inventaire des arbres remarquables »

⇨ La liste des arbres à protéger est en cours d'étude, ces demandes seront examinées dans ce cadre.

3. Les réunions publiques

Suite aux deux présentations à la population en réunion publique, un débat a eu lieu entre les administrés et les intervenants. Il en est ressorti les principaux points suivants :

3.1 Réunion publique du 15 septembre 2016 à 20h00 (environ 90 participants)

OBJET DE LA REUNION

Réunion Publique : présentation synthétique du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

COMPTE RENDU

Après une présentation synthétique du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sous forme cartographique réalisée par le bureau d'études, un débat s'est tenu. Il en est ressorti les éléments suivants :

Les cartes du PADD peuvent-elles être plus précises ?

Le PADD est un document qui définit les grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et n'a pas vocation à être précis.

Qu'en-est-il du projet situé dans le parc de la Feuilleraie ?

Ce projet est déjà en cours de réflexion. Il est en discussion avec les services de l'Etat. Le site classé qui s'établit sur le parc de la Feuilleraie n'empêche pas les constructions, il nécessite simplement une autorisation spéciale de la part de la commission départementale des sites. Le parc et ses abords ont déjà fait l'objet d'une visite de l'Architecte des Bâtiments de France. Il a demandé à conserver et déplacer la serre qu'il considère d'intérêt historique. En revanche, l'atelier n'a pas été reconnu comme remarquable.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Comment a été réalisée l'étude sur les commerces? Qu'est ce qui permet de dire que la commune de Varennes-Jarcy présente un bon niveau de commerces ? Quel avenir pour eux ?

Comparativement à la taille du village, la commune présente de nombreux commerces (boulangerie, agence immobilière, restaurant…). La commune souhaite pérenniser cette offre mais cela ne pourra se faire qu'avec la participation des habitants en les fréquentant suffisamment. Le PLU peut prévoir des outils pour interdire le changement de destination ou même imposer la création de rez-de-chaussée commerciaux par exemple, mais il faut faire attention à ne pas créer de locaux commerciaux qui ne trouveraient pas preneur.

Le PLU prévoit il la création d'une liaison douce reliant le bourg à la zone d'activités ?

Dans la PADD, est inscrite la volonté de réaliser une liaison douce reliant le bourg à la zone d'activités afin de sécuriser les déplacements.

Quel est la fonctionnalité des cœurs d'îlot ?

Outre la fonctionnalité écologique de ces espaces, la protection de ces cœurs d'îlot, déjà existants dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), permet notamment de limiter le développement anarchique des constructions et les problèmes de stationnement et de circulation qui y sont liés. De plus, afin d'atteindre les 25 % de logements sociaux, la commune se voit dans l'obligation de limiter le développement des logements privés puisque la construction de logements privés induit la construction de nouveaux logements sociaux.

A cause de ces cœurs d'îlot, les grands terrains se trouvent pénalisés puisqu'ils n'ont pas la possibilité de construire à l'arrière. Pourquoi ne pas imposer des tailles minimales de parcelle ?

Depuis la loi ALUR, le PLU est dans l'impossibilité d'instaurer des tailles minimales de parcelle.

La commune indique que l'intégralité des documents est disponible en mairie. Pour toute question, remarques ou suggestions, il est possible de prendre rendez-vous avec les élus. De plus, en début d'année 2017, se tiendra une enquête publique durant laquelle l'ensemble des habitants sera invité à s'exprimer sur le PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

3.2 Réunion publique du 15 septembre 2016 à 21h00 (environ 90 participants)

OBJET DE LA REUNION

Réunion Publique : Présentation synthétique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement.

COMPTE RENDU

Après une présentation synthétique des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et du zonage réalisée par le bureau d'études, un débat s'est tenu. Il en est ressorti les éléments suivants :

Secteur chemin des Aufrais (n°16) : La construction d'une trentaine de logements va induire des problèmes de stationnement. Comment va être résorbé ce problème ?

L'OAP prévoit un espace qui pourra être dévolu à un parc de stationnement paysager. La commune ne souhaite pas imposer, dans les OAP, un parc de stationnement en souterrain pour des raisons de faisabilité et de budget. Toutefois, le PLU n'interdit pas le stationnement en souterrain.

La construction de ces logements va également entrainer des problèmes de circulation sur le chemin des Aufrais.

Le chemin des Aufrais est actuellement limité à 10 km/h afin de favoriser la rencontre des automobilistes, des piétons et des cycles. Toutefois, si la circulation devient trop difficile, la commune a identifié un emplacement réservé entre le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil pour y aménager une voie qui permettrait ainsi d'améliorer les conditions de circulation.

Le Président de l'ADSVJ indique que ce projet pourrait nuire à la qualité de la lisière urbaine et entrainer des nuisances à la sécurité publique et à la tranquillité des lieux.

Un paysagement de cette voie pourra être envisagé afin d'intégrer cette voie dans son environnement et dans le paysage varennois.

Un habitant de la rue de Brie semble opposé à l'extension du cimetière.

La commune se doit d'anticiper les besoins futurs et de prévoir une extension du cimetière existant en cas de saturation.

Sur les différentes OAP, plusieurs propriétaires sont présents. Comment vont se passer l'urbanisation de ces différents secteurs ?

L'urbanisation de ces secteurs se fera par une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations se feront soit sur la totalité des secteurs soit sur une partie seulement. L'opération ne se réalisera pas sur les parcelles dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.
Les OAP imposent que ces opérations soient constituées de 100 % de logements sociaux. Ces terrains ne pourront donc pas comprendre de logements privés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Pourquoi le projet de la Feuilleraie ne comporte-t-il pas 50 % de logement social comme dans le reste de la zone UA ?

Le projet actuel sur le parc de la Feuilleraie présente 25 % de logements sociaux. Le projet prévoit de préserver le parc. De plus, sur la commune, il existe un véritable besoin de logements privés pour accueillir les personnes âgées et les jeunes couples varennois justifiant ainsi les 75 % des logements privés. Si le projet sort avant le PLU, la programmation de 25 % de logements sociaux ne posera pas de problème.

Comment les écoles vont-elle absorber la construction de tant de logements ?

Actuellement, l'accueil de nouvelles populations (projet du Bois-la-Belle) a notamment permis de maintenir des classes ouvertes. La commune pourrait actuellement absorber une quarantaine d'élèves supplémentaires (une à deux classes supplémentaires). Il est important pour la commune de pouvoir accueillir de nouvelles familles pour faire vivre son école.

Pourquoi la densité affichée pour le secteur du cimetière est plus faible que sur le secteur « chemin des Aufrais » ?

Ces deux secteurs ne sont pas localisés au même endroit, l'un se trouve dans le centre bourg (zone UA), tandis que l'autre, se trouve aux abords d'une zone pavillonnaire moins dense (zone UBa). La volonté communale est d'adapter les densités en fonction de la situation des secteurs afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Pourquoi ne pas prévoir une occupation des logements vacants et si possible leur conventionnement en logement social, au lieu de prévoir la construction de nouvelles habitations ?

Le chiffre de l'INSEE paraît erroné. Selon la commune, le nombre de logements vacants est beaucoup plus faible.

Pourquoi ne pas répartir les logements sociaux sous forme de pavillons collectifs diffus sur l'ensemble du territoire ?

Cette solution paraît en effet idéale. Toutefois, la commune ne trouve pas d'opérateurs pour des opérations de moins de 10 logements sociaux pour des raisons de financements.

Pourquoi ne pas garder le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur ?

La commune est, de par la législation, dans l'obligation de faire évoluer son POS vers un PLU. Dans le cas contraire, en mars 2017, le règlement national d'urbanisme s'appliquera. Ce règlement ne permettra pas de sauvegarder l'identité de Varennes et de limiter le développement anarchique des constructions.

Où est situé le projet de micro-crèche ? Ne va-t-il pas poser de problèmes de stationnement ?

200 m² ont été réservés au sein du projet « Cathala » pour la construction d'une micro-crèche en face des écoles. On peut espérer une mutualisation du stationnement entre l'école et la crèche, les fratries fréquentant les deux établissements le plus souvent.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Dans le règlement de la zone UB, pourquoi diminuer le recul de 4 à 2 mètres par rapport aux limites séparatives ?

Comparativement au POS, ce recul n'est pas diminué puisque l'implantation sur les deux limites séparatives est possible par application du POS. Le choix de la municipalité et du groupe de travail a été de permettre l'implantation sur uniquement une limite séparative pour limiter la largeur de façade, tout en permettant la construction d'habitations sur des parcelles plus petites (environ 12 mètres de largeur).

Est-il possible de disposer des documents du PLU sur le site internet de la commune ?

Rien ne s'y oppose règlementairement. Après finalisation, ils seront être mis en ligne (sous dix jours).

Pourquoi ne peut-on pas construire au Sud du quartier de la Garenne ?

L'ensemble de cet espace est concerné par le site classé de la Vallée de l'Yerres. Le PLU est dans l'impossibilité de créer de nouvelles zones constructibles au sein de ce site classé.

Comment sont protégées les berges de l'Yerres ?

L'ensemble des berges sont protégées puisqu'elles se trouvent en zone naturelle dans le PLU, ce qui permet leur maintien et interdit toute nouvelle construction, excepté pour les équipements collectifs.

Classement des berges de l'Yerres : Peut-on classer des zones qui ne le sont pas mais qui sont très humides (exemple : la prairie qui présente une partie inaccessible 6 mois de l'année) ?

Le classement des berges de l'Yerres n'est pas modifiable par la commune. Toutefois, le PLU protège bien ces zones puisqu'elles sont situées en zone naturelle qui ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions excepté pour les équipements d'intérêt collectif.

Est-il possible de construire une maison d'habitation dans la zone Aa présente au Sud du bourg ?

Le règlement de la zone Aa permet la construction liée à l'activité agricole et les constructions d'habitation si elles sont liées à une exploitation agricole. Dans le cas précis du centre équestre au Sud du bourg, les abords de la zone Aa sont entièrement concernés par le site classé de la Vallée de l'Yerres, ce qui rend impossible toute extension de la zone constructible Aa.

Un centre équestre n'est pas une activité agricole.

Si, les centres équestres sont réputés agricoles au sens du code rural (article L311-1).

Sur quels critères vous êtes-vous basés pour les classements des zones Aa ? Deux centres équestres n'ont pas le même classement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

La volonté communale est de permettre, dès que possible, le développement des activités agricoles sur la commune. Ainsi, l'ensemble des activités réputées agricoles, y compris les deux centres équestres, a été classé en secteur Aa.

Le plan de circulation a-t-il été étudié ?

Le plan de circulation ne fait pas partie du dossier de PLU. Néanmoins, les élus réfléchissent bien évidemment sur cette question et les OAP du PLU déterminent les conditions d'accès et de circulation dans et aux abords des secteurs à projet afin de garantir un fonctionnement urbain optimal.

Que prévoit la commune pour les arbres remarquables ? 4 peupliers ont été abattus, y a-t-il eu une demande d'autorisation ?

Aucune demande d'autorisation n'a été faite pour la coupe de ces arbres. Le PLU prévoit dans son règlement de protéger l'ensemble des arbres présentant un diamètre supérieure ou égal à 30 cm. De plus, le groupe de travail a effectué un recensement des arbres remarquables sur la commune. Ceux-ci seront protégés au titre du Code de l'Urbanisme.

Les entrées de ville depuis les communes de Combs-la-Ville et de Quincy-sous-Sénart présentent une qualité paysagère très satisfaisante. Toutefois, l'entrée de ville depuis Périgny est globalement de moins bonne qualité. La commune lance un appel à idée pour embellir cet espace.

Le projet de cheminement ceinturant le village respectera un principe de « voie verte » permettant le déplacement des piétons, des cycles et des chevaux.

La commune indique que l'intégralité des documents est disponible en mairie. Pour toute question, remarques ou suggestions, il est possible de prendre rendez-vous avec les élus. De plus, en début d'année, se tiendra une enquête publique durant laquelle l'ensemble des habitants seront invités à s'exprimer sur le PLU.

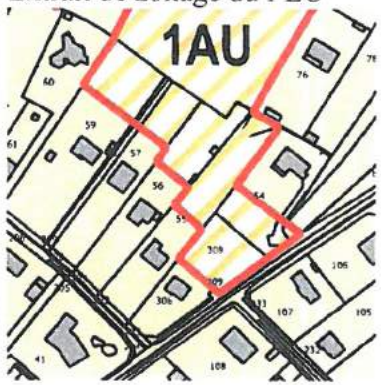
4. Recueil des demandes éventuelles de particuliers et associations – prises de RV avec le service urbanisme

M. DARMON, 1er adjoint en charge de l'Urbanisme a dans ce cadre rencontré des personnes qui ont également formulé des observations au registre (voir chapitre 5.). Les observations et les questions récurrentes étaient les suivantes :
- Reproche des riverains des OAP de ne pas avoir été informés et sollicités pour les projets des OAP - inquiétude quant aux OAP.
Réponse : le PLU a une vocation d'intérêt général. La procédure ne prévoit pas la consultation individuelle de tous les propriétaires concernés, en dehors de la concertation mise en place par le PLU. Comme indiqué lors de la réunion publique, les propriétaires concernés par des terrains soumis au respect d'OAP ne seront pas forcés de vendre à des opérateurs.

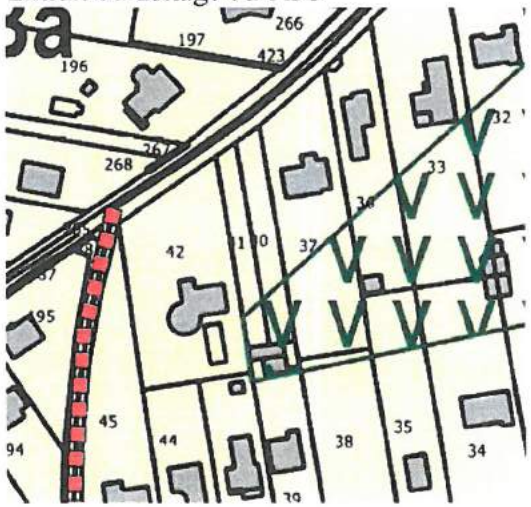
- Comment s'effectue le retour auprès des personnes qui ont formulé des observations au registre ?
Réponse : Ce retour s'effectue par le biais du présent bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt de projet.

5. Le registre de concertation

Sur le registre de concertation, 18 demandes ou remarques ont été formulées entre mars 2015 et octobre 2016.

Informations sur la demande	Thème	Réponse
Mme SENE Michèle	Quelles sont les possibilités de construire sur le terrain situé au 4 sente des Gresles ?	D'après les données de cadastre.gouv, le 4 sente des Gresles correspond à la parcelle AH 55. Extrait de zonage du PLU  D'après le zonage du PLU, ce terrain est situé en zones UB et 1AU. Ainsi, pour la partie située en 1AU, la constructibilité est encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec notamment une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha à respecter. Pour la partie située en UB, la constructibilité est encadrée par le règlement du PLU qui impose notamment le respect d'une bande de constructibilité (entre 6 et 35 mètres de l'alignement de la voie) (art.6) et un coefficient d'emprise au sol maximum de 20 % de la superficie total du terrain (art.9).

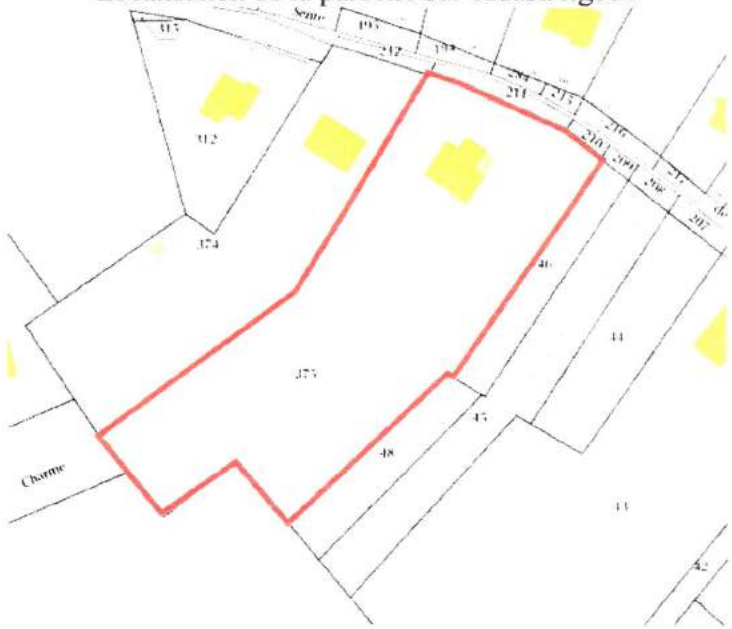
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. MORSSON Alain	D'une façon générale, il semble que l'esprit de cette révision doit préserver les espaces naturels, c'est-à-dire ne pas augmenter le périmètre des zones U mais plutôt à l'intérieur de celles-ci, favoriser le remplissage de « dents creuses ». Souhait de rendre « bâtissable » le terrain situé au 29 rue Boiëldieu qui ne l'ai pas au regard de la règlementation actuelle (4 mètres de toute limite séparative). Quel inconvénient y aurait-il à convertir toutes les zones UB en UA ?	Les terrains situés au 29 rue Boiëldieu correspond aux parcelles AE 40 et 41. Extrait du zonage du PLU  Ces deux parcelles sont situées dans le secteur UBa. Le règlement du secteur UBa a été modifié afin de privilégier une densification maîtrisée. Ainsi, dans le PLU, le règlement de l'article 7 permet une implantation sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul (4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres si la façade comporte des ouvertures). Pour des raisons de préservation des caractéristiques urbaines propres à chaque secteur de la commune, les prescriptions notamment en termes d'implantation des constructions, de coefficient d'emprise au sol sont différents entre la zone UA et la zone UB.

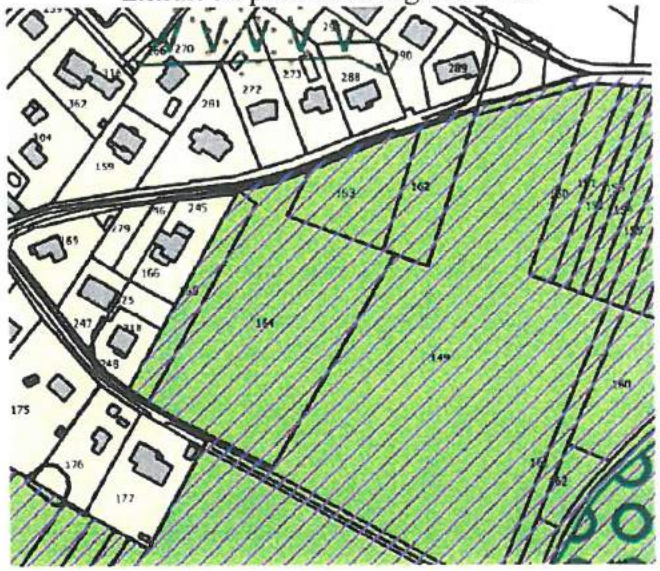
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. PIGNOT Jean Claude	Propriétaire des parcelles cadastrées : G 429, 772, 773 et 776 classées en zone ND au POS Demande de classement de la partie haute de ces terrains (non comprise dans la zone inondable) en zone constructible. Cette partie n'est pas boisée, ne craint pas les inondations et demande un entretien permanent pour ne pas que la friche s'installe. Ce terrain est raccordable aux réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité.	Localisation des parcelles sur cadastre.gouv La commune de Varennes-Jarcy fait partie de « l'agglomération centrale » définie par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. A ce titre, la commune ne peut pas envisager une extension de l'urbanisation existante. Or, les terrains ciblés dans cette demande ne sont pas urbanisés actuellement et sont déconnectés de l'entité urbaine existante. Ainsi, les documents supra-communaux ne permettent pas à la commune de répondre favorablement à cette demande.

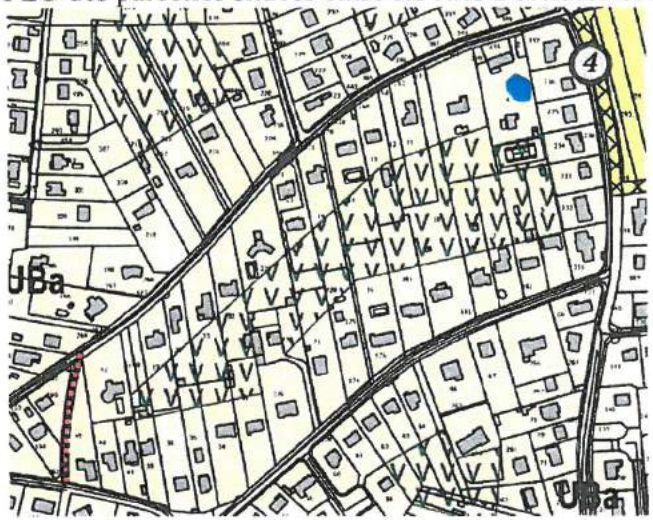
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D110116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
Mme DERYCKX Jaqueline (Membre du groupe de travail)	Souhait de rendre constructible les parcelles situées au 8 sente du ruisseau du charme. Ces terrains bénéficient de l'eau potable depuis 2009 et de l'assainissement. Ils sont accessibles par la voie publique.	Localisation de la parcelle sur cadastre.gouv  La commune a souhaité rendre constructible cette parcelle ainsi que la n°374 en supprimant la zone inconstructible du POS du fait de sa possibilité de desserte par une voie existante. En effet, ces parcelles possèdent un accès depuis la sente du ruisseau du charme et les réseaux nécessaires à leur urbanisation. Leur urbanisation permettera ainsi de répondre en partie aux objectifs de densification à l'intérieur de l'espace urbanisé déterminés par les documents supra-communaux.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D110116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. CRETY	Demande de rendre constructible les parcelles présentées sur l'extrait cadastral ci-dessous. Extrait du parcellaire cadastral fourni lors de la demande présentant un potentiel de 5 nouvelles constructions : Cette zone devrait être en zone constructible pour les raisons suivantes : 5.1.1 Mauvaise qualité des terres agricoles 5.1.2 Permet de répondre à l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité d'habitat	Extrait du plan de zonage du PLU  La commune de Varennes-Jarcy fait partie de « l'agglomération centrale » définie par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. A ce titre, la commune ne peut pas envisager une extension de l'urbanisation existante. Or, les terrains ciblés dans cette demande ne sont pas urbanisés actuellement et sont déconnectés de l'entité urbaine existante. Ainsi, les documents supra-communaux ne permettent pas à la commune de répondre favorablement à cette demande. De plus, ces parcelles sont situées dans le site classé de la Vallée de l'Yerres (hachures violettes sur la figure ci-dessus) qu'il convient de préserver.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
Mme STRAPEC	Souhait de rendre constructible les terrains situés entre la rue Boiëldieu et la rue du Bel Air pour les raisons suivantes : 5.1.3 Présence de vastes terrains (2000 à 2500 m²) pouvant faire l'objet de construction 5.1.4 Problème d'entretien de ces grands terrains 5.1.5 Présence de d'animaux (renards, rats et autres mustelidés) 5.1.6 L'autre côté de la rue, les terrains sont constructibles.	Extrait du PLU des parcelles situées entre les rues Boiëldieu et du Bel Air  La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouverts à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privillégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. et Mme MONTAGNE	Souhait de pouvoir construire en lot arrière sur un terrain de 3000 m² situé 9 rue Boiëldieu puisque les maisons sur les grands terrains ne sont plus recherchées (trop d'entretien). La commune souhaite-t-elle limiter la croissance du village pour éviter d'avoir des logements sociaux supplémentaires. Est-ce bien réaliste à 25 km de Paris ? Les varennois sont pourtant les premiers à se renseigner pour solliciter des logements pour leur famille.	Extrait du PLU La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privillégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.
Mme RENARD	Demande de document du PLU	

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
EGB Architecte	Demande de document du PLU	
M. DAGUE	Souhait de modifier le règlement du secteur UBa afin de pouvoir construire un garage qui se trouverait en limite ou à 1 mètre de copropriété avec son voisin.	Le règlement du secteur UBa a été modifié afin de privilégier une densification maîtrisée. Ainsi, dans le PLU, le règlement de l'article 7 permet une implantation sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul (4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres si la façade comporte des ouvertures).
M. AZIERE	Demande d'informations sur les échéances du PLU	
M DELAUNEY	Projet industriel : division d'un terrain de 2 ha environ cadastré V60 route du Tremblay. Ce terrain est situé face à la zone artisanale et ne modifierait pas beaucoup le paysage industriel de Varennes-Jarcy. Extrait du plan cadastral joint à la demande 	La commune de Varennes-Jarcy fait partie de « l'agglomération centrale » définie par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. A ce titre, la commune ne peut pas envisager une extension de l'urbanisation existante. Or les terrains ciblés dans cette demande ne sont pas urbanisés actuellement et sont déconnectés de l'entité urbaine existante. Ainsi, les documents supra-communaux ne permettent pas à la commune de répondre favorablement à cette demande.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. VAUTOUR	Souhait de savoir si le terrain situé 5 sente des Gresles devient constructibles.	Extrait du zonage du PLU La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privillégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. DELPLANQUE	Propos n'ayant pas de rapport direct avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'appelant aucune réponse de la part de la commune.	
Mme LAUTIER Chantal	Terrain concerné : 32 rue du Bel Air La cadre de vie et l'espace naturel sont deux points importants à conserver à Varennes-Jarcy. Cependant, empêcher de vendre des terrains privés dans d'autres quartiers n'améliorera pas le cadre de vie. Un jardin cloisonné au milieu d'habitation non entretenu et une parcelle bien trop grande pour l'utilité et le coût qu'elle génère. Demande des explications sur le refus de rendre ce terrain constructible.	La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privillégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.
M. JULIEN Christian	Terrain concerné : Section AD, plan 237 : lots 402-403-404. Demande de suppression de la protection « cœur d'îlot » afin de pouvoir construire une construction sur leur terrain.	La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privillégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D110116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
Mme TOUTAIN DERYCKX Jacqueline (membre du groupe de travail)	Dépôt d'un courrier pour M. le Maire et pour le Cabinet en charge du dossier. Ces courriers concernent la zone UB et UBa. « Page 19 : fig2 et fig 6, ces figures montrent des accès, par voies privées donnant sur des voies publiques (inscrire les mots voies privées voies publiques sur les schémas) » Page 39, Article UB3 : Il serait souhaitable après privées, d'insérer existantes ou à créer. Page 40, Article UB6 : Dans la zone UB (hors secteur soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 m de l'alignement des voies publiques. Nous vous demandons l'ajout de la mention suivante « ou privées existantes ou à créer» ce qui donne « Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer». Ainsi les différents articles de la zone UB Uba seront en harmonie afin d'éviter toute incompréhension.	Ce courrier a été traité dans le cadre du groupe de travail. Les réponses apportées ont été les suivantes : Les voies et accès font l'objet de définitions spécifiques. L'objet de cette définition est de déterminer ce que sont les limites séparatives et la nature des voies ne rentre pas en ligne de compte sur cette définition. Lorsque rien n'est précisé, la règle s'applique aux voies existantes ou à créer. Cependant, suite à la demande de l'ADSVJ, il sera ajouté « existante ou à créer » à l'article 3. La commune n'a pas souhaité ajouté le terme « privé » à cet article. En effet, cela reviendrait à rendre cette règle complétement inopérante, puisqu'il suffirait de créer des voies privées pour édifier des constructions en dehors de la bande de constructibilité.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. et Mme MONTAGNE Jérôme et Ana	Manque de logique de ne pas rendre constructible les fonds de jardin des parcelles situées rue Boiëldieu, rue de Mandres et rue du Bel Air. En effet cela n'est pas logique et incompatible avec le souhait de répartir les habitations de manière uniforme sur les zones urbanisées. Les « cœurs d'îlot » et les « lisières de zone boisé » étaient à l'origine des champs agricoles et qui aujourd'hui sont des fonds de jardin et des haies, parfois mal entretenus ou à l'abandon.	La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité, ce qui n'est pas le cas de celui concerné par la demande. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privilégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. JOSSELIN Gérard (membre du groupe de travail)	1. Secteur du chemin des Aufrais, la construction de 30 logements supplémentaires paraît inacceptable pour deux raisons : - Une surdensification supplémentaire aux 5 programmes de logements déjà décidés rue de Mandres et rue de Libération ; - le fait d'oublier que cette parcelle a été initialement programmée pour répondre, en partie, à l'énorme déficit actuel et surtout celui engendré par les 5 projets de logements sociaux en matière de stationnement. 2. La construction d'une mini crèche engendrerait des désordres en matière de stationnement et de sécurité. Il serait préférable un partage à la mutualisation, le chemin des Aufrais offrirait une solution pour la mini crèche (les horaires d'utilisation étant différents de ceux du gymnase et du besoin de stationnement complémentaire en centre village. 3. Il serait cohérent au moment nécessaire de relier le chemin des Aufrais à celui du Breuil en créant un sens de circulation. 4. Le manque éventuel de potentiel de logements pourrait être proposé en débloquant en partie 1 ou 2 îlots ce qui semblerait convenir à certains des riverains.	1. Le secteur du chemin des Aufrais a été retenu pour accueillir des constructions puisque que le terrain présente de nombreux atouts : - Une accessibilité satisfaisante avec un accès direct sur le chemin des Aufrais, - La proximité avec le centre ancien et les commerces, services et équipements qui y sont liés. Concernant le stationnement, par l'intéermédiaire du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les parcs de stationnement présents situés chemin des Aufrais sont préservés. De plus, 1700 m² (soit au maximum environ 60 places) sont réservés sur l'opération pour la création d'un parc de stationnement paysager permettant ainsi de répondre aux besoins de stationnement. 2. Le projet de micro-crèche est déjà en cours de réflexion est se réalisera en amont du PLU. 3. Une liaison viaire entre le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil est prévue par le PLU et fait l'objet d'un emplacement réservé (n°2). 4. La volonté communale a été d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs d'îlot aisément accessibles depuis la voirie communale, seuls deux cœurs d'îlots ont été intégralement ouvert à l'urbanisation. En effet, la commune a fait le choix de n'ouvrir à l'urbanisation que les cœurs d'ilot présentant une bonne accessibilité. La commune souhaite éviter une densification anarchique réalisée par la multiplication d'accès en « drapeaux », qui nuisent au fonctionnement urbain, pour privilégier des opérations cohérentes, desservies par une voie commune. Il s'agit également de préserver l'environnement et les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace urbanisé, sources de biodiversité urbaine.

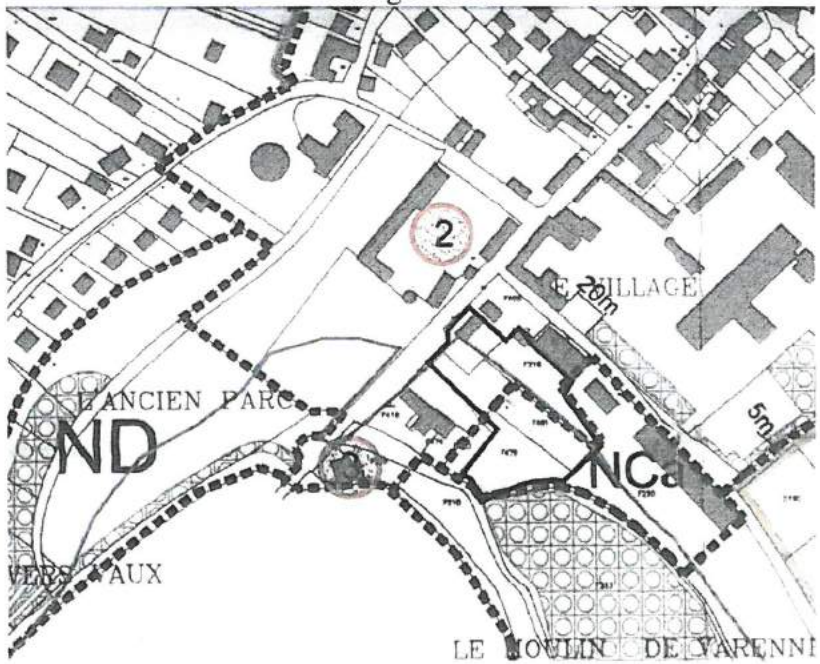
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
M. JOSSELIN Gérard (membre du groupe de travail, suite)	<u>Exemple de proposition d'un potentiel de densification minimaliste :</u> Le programme 1 rue de Mandres pourrait être modifié : au lieu de 100 logements prévus (75 logements traditionnels et 25 logements sociaux) on pourrait réduire ce projet immobilier à 50 (25 logements traditionnels et 25 logements sociaux) ce qui entraînerait une réduction de l'impact sur le village. Pour résoudre les contraintes économiques, la commune pourrait pour ce seul dossier assurer la maitrise de ces aménagements avec l'ensemble des aides possibles. Les varennois peuvent préférer un effort financier à une hyperdensification de la population dans le centre village. Dans cette hypothèse, le nombre nécessaire de logements sociaux serait réduit à 13 au lieu de 25 soit 12 logements sociaux de moins. Il apparaît qu'il existe quelques solutions pour les manques éventuels, en logements traditionnels, logements sociaux, ou équipements communaux en utilisant 1, 2 ou trois des hypothèses proposées parmi les diverses solutions de la proposition maximaliste, ex : 18, 11, 27 non retenus dans la proposition minimaliste.	Le projet de la rue de Mandres est en cours de réflexion depuis longtemps, bien avant l'élaboration du PLU et devrait être entériné avant la mise en application du PLU. De plus, sur la commune, il existe un véritable besoin de logements privés pour accueillir les personnes âgées et les jeunes couples varennois justifiant ainsi les 75 % des logements privés. Lors de la réunion du groupe de travail du 2 juin 2016, la réponse suivante avait été formulée : « Le secteur n° 18 semble en effet stratégique pour la construction de nouvelles habitations. Toutefois, ce secteur est fortement contraint notamment par la présence d'un relief relativement important. Le BE propose de conserver ce secteur en cœur d'îlot non constructible mais d'indiquer dans le PADD une volonté de l'urbaniser à plus long terme. Ainsi, si la commune souhaite ouvrir ce terrain à l'urbanisation dans l'avenir, elle pourra engager une révision allégée de son PLU. » De plus, concernant les secteurs 11 et 27 proposés pour la densification, il s'est avéré : - que le n°27 se trouve au sein du périmètre de protection rapproché du captage et est concernée par une liaison agricole à préserver identifiée par le SDRIF. - que le n°11 est constructible au PLU et est comptabilisé en potentiel de construction diffus du fait de sa faible superficie. Cette proposition a été soumise à l'avis du groupe de travail et n'a pas été retenue.

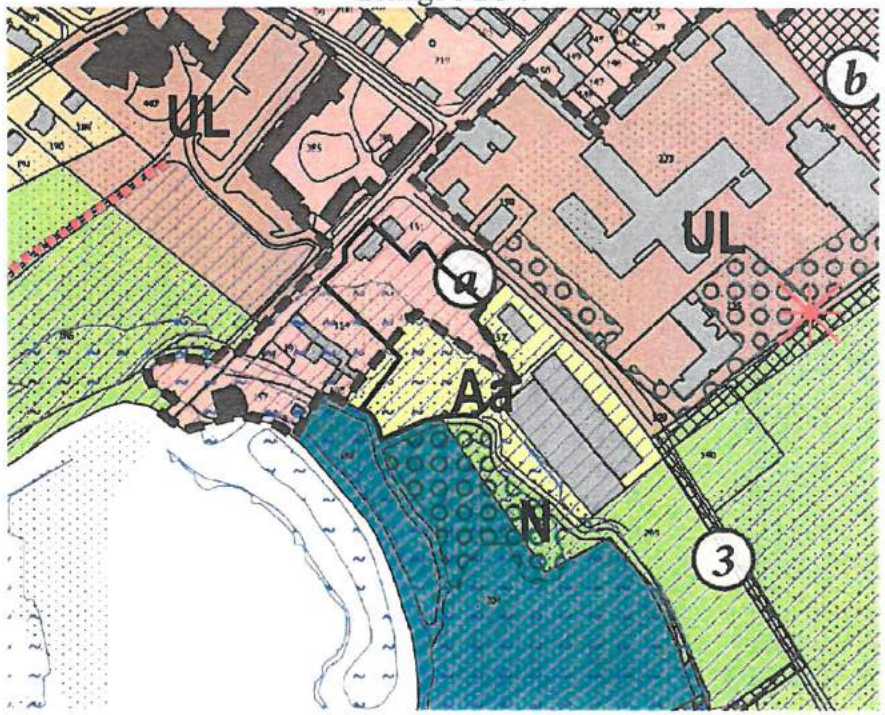
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Informations sur la demande	Thème	Réponse
Mme VAGLINI	<u>Terrain du 28 chemin du Maillefer</u> N'est pas d'accord sur la réduction de son terrain pour l'OAP secteur chemin de Lagny (n°4). Souhait de garder l'intégralité de sa propriété	La volonté communale est avant tout de répondre à l'objectif règlementaire de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Ainsi, la commune a fait le choix d'autoriser sur les secteurs soumis aux OAP une ou plusieurs opérations d'ensemble. Ainsi, les opérations se feront soit sur la totalité des secteurs soit sur une partie seulement. L'opération ne se réalisera donc pas sur les parcelles dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

M et Mme VERNEY	<u>Adresse</u> : 35 rue de la Libération Terrain inscrit inondable et déjà classé en ENS est devenu, ou va devenir, terre agricole ? Est-ce une erreur ? ou bien doit-on craindre une imposition différente et plus lourde ? Concernant l'orientation d'aménagement « Chemin du Breuil », il est prévu un emplacement réservé de 468,63 m², sur une parcelle qui est actuellement occupé par un hangar à usage agricole et faisant partie de la propriété de Monsieur Guérin. Nous nous apercevons que la parcelle ou se trouve la maison de Monsieur Guérin est bien en zone agricole, mais que dans le zonage du PLU et le règlement proposé, la parcelle du hangar a été déclassé en zone urbaine UA. Est-ce normal et légal ? Nous sommes concernés par ce projet de logements sociaux car nous avons une limite de propriété avec le terrain réservé au titre de l'article L.151-41, 4°. Comment accepter que sur le même lot, la parcelle occupée par le hangar devienne constructible (donc une verrue entre la zone ENS et la zone agricole) et que celle où se situe le pavillon de Monsieur Guérin reste en zone agricole.	Le périmètre de la zone inondable a été modifié conformément aux données transmises par l'Etat. Il s'agit du Plan de Prévention du risque inondation (PPRi) qui est une Servitude d'Utilité Publique. Concernant le classement du terrain 35 rue de la Libération (périmètre noir sur les extraits de plan ci-après), aucun changement n'a été effectué concernant les limites de la zone urbaine. Seule la dénomination des zones a été modifiée du fait du passage du POS en PLU. Dans la POS, la zone NC correspond à de la zone agricole (zone A au PLU). Zonage POS : 

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D110116-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

		Zonage PLU : 

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

Courrier d'observation du cabinet Lepage, agissant en qualité de conseil de Madame Claire BRESSON (reçu par la commune le 17/10 à 15h28)	<u>Adresse</u> : 15 rue de la Libération Extraits de la demande « Propriétaire depuis le 17 décembre 1998 des parcelles cadastrées section D n0171, 189 et 190, et section AA n0204, 205 et 265, pour une superficie totale de 27ha81a91ca d'un seul tenant. » « Elle y exerce une activité d'élevage de chevaux, dument déclarée depuis le 1er février 2000 et réalise également de nombreux poulinages chaque année, avec hors saison de monte une moyenne de 80 chevaux à surveiller. » « Il apparaît cependant, à l'étude des éléments constitutifs du projet de PLU que ses parcelles se verraient à nouveau classées en zone naturelle N, correspondant « à l'ensemble des espaces naturels qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites ». Votre conseil sera néanmoins convaincu, après une étude concrète de la situation de ce terrain que le zonage ainsi mis en place n'est aucunement justifié, et n'a pas lieu d'être. »	Le règlement de la zone Aa permet la construction liée à l'activité agricole et les constructions d'habitation si elles sont liées à une exploitation agricole. Dans le cas précis du centre équestre au Sud du bourg, les abords de la zone Aa sont entièrement concernés par le site classé de la Vallée de l'Yerres, ce qui rend extrêmement difficile voire impossible toute extension de la zone constructible Aa. La preuve en est la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de soumettre à évaluation environnementale le PLU, fondée essentiellement sur le fait qu'un projet de création de logements était envisagé au sein du site classé <u>sur un terrain déjà classé en zone urbaine au POS</u> : « Considérant la présence sur le territoire communal de l'ensemble formé par « la vallée de l'Yerres aval et ses abords entre Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne) et Varennes-Jarcy (Essonne)», site classé, et que l'opération dénommée « chemin du Breuil » intercepte le périmètre dudit site classé et est par conséquent susceptible d'avoir une incidence sur cet espace remarquable ; Considérant que l'opération « chemin du Breuil » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à décliner l'objectif du PADD de préservation du patrimoine naturel et environnemental et d'insertion paysagère des projets de **construction, sans toutefois expliciter la façon dont le site classé de « la vallée de Yerres et ses abords » sera préservé au regard des constructions envisagées** ; **Considérant par ailleurs que le projet de construction « chemin du Breuil » devra faire l'objet d'une autorisation spéciale, dérogatoire au principe de protection des sites classés, conformément à l'article L.341-10 du code de l'environnement ;**

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016

		Il apparaît clairement que l'on peut argumenter sur le fait que l'on améliore la situation chemin du Breuil, puisqu'on démolit (en zone urbaine et sur un secteur déjà bâti de part et d'autre) un ancien hangar agricole en mauvais état pour y édifier un petit immeuble d'habitation bien intégré architecturalement. **En revanche, dans le cas d'espèce, comment la commune pourrait-elle justifier dans son PLU qu'il n'y a pas d'impact sur le site classé dans le fait de rendre constructible un secteur de prairie situé dans le site classé ? En rendant constructible les parcelles de Mme Bresson situées en zone naturelle, le PLU porterait atteinte à la protection du site classé et se verrait fortement exposée à un avis défavorable du Préfet et de la Mission Régionale d'autorité environnementale.**
	« De même sont prévus deux emplacements réservés (ER n02 et 3), dont la destination exclusivement piétonnière devra être clairement affirmée. »	Le sujet de l'ambiguïté du PLU (PADD/zonage) par rapport aux emplacements réservés sera soulevé lors du conseil municipal d'arrêt de projet. Il pourra notamment être clarifié au PADD la volonté de réaliser une voie pour relier le chemin des Aufrais au chemin du Breuil. Ce projet étant d'intérêt général afin de permettre un fonctionnement urbain cohérent au droit de deux opérations de logements sociaux, en vue du respect de la Loi Duflot par la commune (mixité sociale).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20161017-D11016-DE
Date de télétransmission : 20/10/2016
Date de réception préfecture : 20/10/2016