Département de l'Essonne

Enquête publique

du 3 février au 4 mars 2017

relative au

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy

Référence de l'enquête : E16000134 /78

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

31 mars 2017

Le commissaire enquêteur : Jacques BERNARD-BOUISSIERES

Sommaire

PARTIE A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 5

1 Présentation générale 6

2 le contexte et l'objet de l'enquête publique 6

2.1 Contexte et historique 6

2.2 Le projet de plan local d'urbanisme 8

2.2.1 Les grands objectifs du passage au PLU engagée en 2015 8

2.2.2 La concertation 10

2.2.3 L'arrêt du projet de PLU 11

2.2.4 Le contenu du projet arrêté.....12

2.2.5 L'articulation du PLU avec les autres documents de planification 21

2.2.6 La suite prévue de la procédure d'élaboration du PLU.....23

3 le cadre juridique de l'enquête publique 24

4 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique..... 25

4.1 Préparation de l'enquête publique 25

4.2 Modalités de l'enquête publique 25

4.3 Publicité de l'enquête publique 27

4.4 Prise en compte des réponses des Personnes Publiques Associées 32

4.5 Les documents mis à la disposition du public.....35

4.6 Déroulement de l'enquête publique 36

4.7 Recueil du registre et des documents annexes 37

4.8 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse 37

5 Analyse des observations..... 39

5.1 Tableau d'analyse des observations et des réponses de la commune 40

5.2 Annexe aux réponses de la commune au PV de synthèse.....87

6 Bilan des observations et des réponses de la commune 90

6.1 Bilan thème par thème 90

6.2 Synthèse des observations et corrections importantes.....95

PARTIE B - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR97

1 Rappel du contexte et du déroulement de l'enquête 98

2 Appréciation sur la préparation, le déroulement et les suites de l'enquête publique 101

3 Eléments de motivation de mon avis sur le projet de PLU 102
3.1 Cohérence par rapport aux documents supra-communaux 103
3.2 Evaluation environnementale 103
3.3 Appréciation des autres documents du PLU 104
3.4 Appréciation synthétique des observations recueillies 107
4 Conclusion générale et avis du commissaire enquêteur 110

PARTIE C - ANNEXES 113

PARTIE D - PIECES JOINTES 130

Signification des sigles et abréviations utilisés dans le texte :

ADSVJ	Association de Défense du Site de Varennes-Jarcy
AEV	Agence des Espaces Verts
ARS	Agence Régionale de Santé
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers
DDT	Direction Départementale des Territoires (rattachée au Préfet)
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
EBC	Espaces Boisés Classés
ENS	Espaces Naturels Sensibles
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale *(communautés de communes ou d'agglomération…, mais aussi syndicats intercommunaux…)*
ER	Emplacement Réservé
JORF	Journal Officiel de la République Française
loi ALUR	loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (24 mars 2014)
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC	Porter A Connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Île-de-France
SIVOM	Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE	Schéma Régional Eolien (d'Ile-de-France)
SyAGE	Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Département de l'Essonne

Enquête publique

du 3 février au 4 mars 2017, relative au

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy

Référence de l'enquête : E16000134 /78

PARTIE A
-
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

31 mars 2017

Le commissaire enquêteur : Jacques BERNARD-BOUISSIERES

1 Présentation générale

L'enquête publique dite environnementale, telle que définie par l'article L. 123-1 du code de l'environnement, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement, en l'occurrence ici la mise en place du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-Jarcy.
Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération (par l'intermédiaire du rapport du commissaire enquêteur) par l'autorité compétente pour prendre la décision, ici le conseil municipal de la commune qui est appelé à approuver le PLU de Varennes-Jarcy.

Le présent ouvrage, en deux parties, est rédigé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :

- Le commissaire enquêteur établit un rapport (ici la partie 1 de l'ouvrage) qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Ce rapport comporte le rappel de l'objet du projet de PLU, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
- Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé (ici la partie 2 de l'ouvrage), ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU.

Suivant ce même article du code, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées avec l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, ici M. le Maire de Varennes-Jarcy. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le présent rapport a été établi suite à l'enquête publique ouverte à Varennes-Jarcy du 3 février au 4 mars 2017 préalablement à l'approbation du PLU initial de la commune par le conseil municipal. L'autorité organisatrice de l'enquête est M le Maire de Varennes-Jarcy qui avait demandé à M. le président du tribunal administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur.

2 le contexte et l'objet de l'enquête publique

2.1 Contexte et historique

La commune de Varennes-Jarcy (2 347 habitants en 2015) est située dans une boucle de l'Yerres, à la limite Nord Est du département de l'Essonne, dans le canton d'Epinay-sous-Sénart et l'arrondissement d'Évry. Elle est frontalière à la fois du département de Seine-et-Marne et de celui du Val-de-Marne.

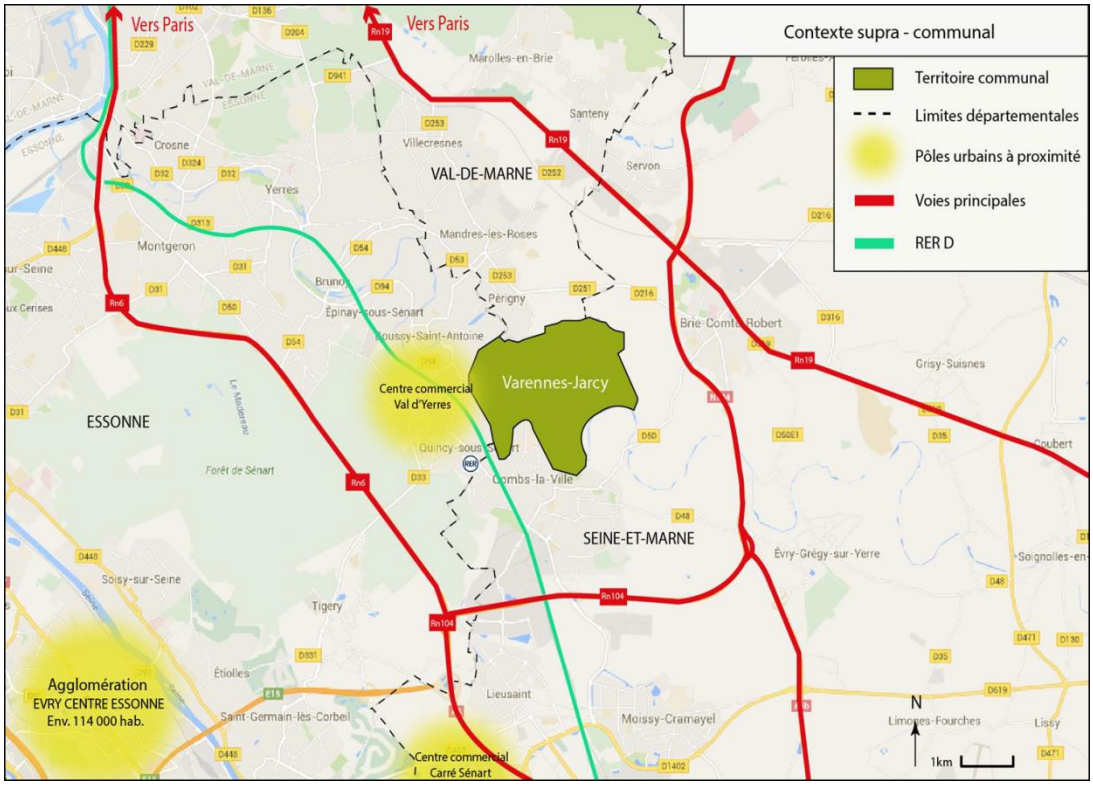
Même si elle a connu un accroissement très important de sa population depuis les années 70[1], essentiellement en pavillons et donc au détriment des surfaces

[1] *En 1968, elle ne comptait que 677 habitants, soit moins de 30 % de la population actuelle.*

cultivables, elle garde une proportion majoritaire du territoire communal en terres agricoles (environ 287 ha en 2012 sur une superficie totale de 553 ha) et en espaces naturels.

Plusieurs grands axes routiers passent à proximité de la commune sans la traverser : la RN 6 à l'Ouest, la RN 104 et la RN 19 (RD 319 en Seine et Marne) à l'Est et au Sud. Seules de petites départementales passent par les communes limitrophes permettent de rejoindre ces axes.

De même la commune n'est pas traversée par le RER D, dont la gare la plus proche, Combs-la–ville / Quincy est à environ 2 km du centre de la commune.



La commune est limitrophe de Boussy-Saint-Antoine et Quincy-sous-Sénart (Essonne), Combs-la-Ville et Brie-Comte-Robert (Seine-et-Marne, Périgny-sur-Yerres (Val de Marne). Elle fait partie de l'arrondissement d'Evry, et appartient au canton d'Epinay-sous-Sénart, mais elle est la seule commune de ce canton à appartenir à la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, qu'elle a rejointe en janvier 2016. Cette Communauté de Communes, créée en 2004 par trois communes de Seine-et-Marne : Brie-Comte-Robert, Servon et Chevry-Cossigny, regroupe maintenant, avec Varennes-Jarcy, 25 800 habitants (chiffre de janvier 2016).
Varennes-Jarcy fait partie de « l'agglomération centrale », autrement dit « l'unité urbaine de Paris » telle que définie par l'INSEE, dont elle se place à l'extrémité sud.

Pour maîtriser son urbanisme, la commune s'est dotée d'un POS le 26 janvier 2001, lequel a été révisé en dernier lieu le 29 janvier 2007.

Or l'article 135 de la loi ALUR adoptée en 2014 a programmé la caducité des POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015, mais son article 135, codifié par l'article L.174-3 du code de l'urbanisme, stipule que lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme dans certaines conditions, à condition d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.

En conséquence, et également conscient que le POS en vigueur ne répondait plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial et durable de la commune, le conseil municipal de Varennes-Jarcy a prescrit le 29 juin 2015 le passage du POS au PLU sous forme de la révision du POS.

La commune, aidée par le cabinet IngESPACES a alors élaboré progressivement un projet de PLU en organisant la concertation avec les habitants de la commune.

A noter qu'en septembre 2016, la commune a reçu de la part de la Préfecture de l'Essonne un « Porter à connaissance de l'Etat » concernant son PLU, élaboré par la DDT et comportant 37 pages, plus 90 pages d'annexes et de textes de servitudes.

Le 17 octobre 2016 le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et approuvé le bilan de la concertation présentés par M. le Maire.

2.2 Le projet de plan local d'urbanisme

2.2.1 Les grands objectifs du passage au PLU engagée en 2015

Dans la délibération du conseil municipal du le 29 juin 2015 décidant le passage du POS au PLU[2], les grands objectifs de développement durables à adopter par la commune, en particulier :

Aménagement de l'espace :
- *préserver, valoriser et renforcer la qualité des espaces naturels et des paysages*
- *développer le territoire communal, en assurant l'équilibre entre le renouvellement du centre village, le développement urbain maîtrisé du village, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, à la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- *prendre en compte les préoccupations environnementales et écologiques dans les documents de planification urbaine*

[2] *Cette délibération figure dans la partie P1 délibérations du dossier d'enquête.*

Habitat :
- valoriser le patrimoine ancien, véritable richesse communale
- maîtriser l'urbanisation, tout en renforçant la mixité urbaine et sociale, en économisant l'espace et en préservant les caractéristiques de notre village

Déplacements :
- *améliorer la circulation par la mise en place d'un plan de circulation*
- *créer des parkings afin d'offrir des places de stationnement plus nombreuses et plus adaptées à la demande*
- *favoriser les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés: chemins piétons, pistes cyclables…*

Développement des activités :
- *renforcer l'attractivité du territoire par la confortation de l'offre en matière d'équipements et de services à la population*
- *soutenir et aider au développement économique en favorisant l'implantation de nouveaux acteurs et en permettant le développement d'entreprises déjà installées*
- *encourager le maintien et le développement des services de santé (pôle médical).*

Ces objectifs initiaux sont à comparer avec ceux finalement donnés dans le PADD du projet arrêté :

I- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental
- *a) Préserver les trames verte et jaune et les éléments fondant l'identité paysagère de Varennes- Jarcy*
- *b) Sanctuariser la vallée de l'Yerres er sa diversité faunistique et floristique*
- *c) Maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville*

II- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- *a) Préserver le cadre de vie*
- *b) Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs*

III- Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement
- *a) Favoriser le renouvellement urbain pour répondre a l'objectif réglementaire de mixité de l'habitat*
- *b) Favoriser la diversification de l'habitat*
- *c) Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants*
- *d) Conforter l'activité économique et de loisirs.*

Lors des entretiens du commissaire enquêteur avec M. le Maire, ce dernier a bien insisté sur sa volonté de développer la commune, ce qui est demandé par le SDRIF, mais de le faire de façon progressive et maîtrisée. Il a souligné que l'effort de construction doit se porter sur de l'habitat collectif dans le bourg, avec en particulier de petits appartements qui sont nécessaires pour une partie de la population et sont encore rares sur la commune et en développant le logement social avec un objectif de 25 % à l'horizon 2025[3].

M. le Maire entend protéger et conserver au mieux tous les espaces naturels, qui font la fierté de la commune, ainsi que les terres agricoles.

[3] *La commune, bien que petite, est soumise à cette obligation en tant que faisant partie de « l'unité urbaine de Paris ».*

2.2.2 La concertation

La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 engageant la révision du POS pour un passage au PLU, soit en résumé :

- une réunion d'informations à caractère général pour l'ensemble de la population ;
- 2 réunions de présentation du projet en cours de procédure pour en débattre avec la population: la 1re pour exposer le diagnostic et le PADD, la 2e pour présenter le projet susceptible d'être arrêté ;
- un bulletin d'informations spécial PLU ;
- un dossier sur le sujet sur le site internet de la commune ;
- une exposition permettant d'illustrer le projet PLU au public ;
- une permanence Elu.

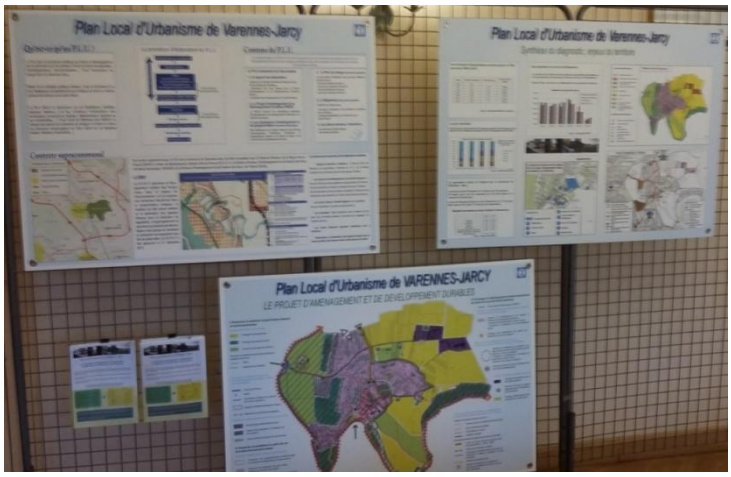
Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation opérée a fait l'objet du document « Bilan de la concertation relative a l'élaboration du PLU de Varennes-Jarcy », approuvé en conseil municipal le 17 octobre 2016. Ce bilan déclare que, durant toute la procédure d'élaboration du PLU, un dispositif d'information et d'échanges reposant sur les outils suivants a été effectivement mis en œuvre :

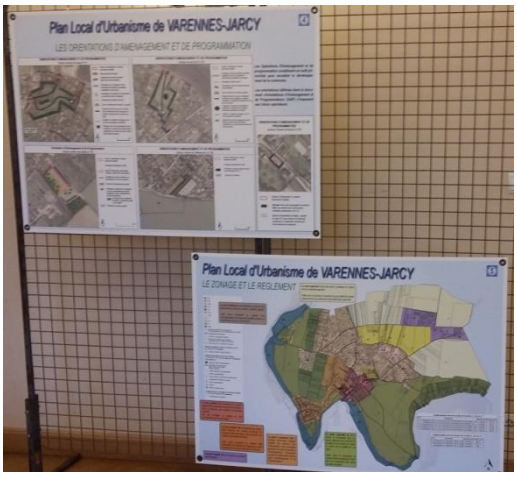
- Une réunion générale d'informations suivie d'un débat, proposée par l'ADSVJ[4] et animée par Jean-Pierre MOULIN[5], a été organisée le 29 janvier 2016 sur ce qu'est un PLU, l'urbanisation et sur l'avenir du village et de la région. Elle a été annoncée par voie d'affiches et flash infos distribué dans toutes les boîtes aux lettres.
- Une réunion le 15 septembre 2016 a présenté à la population la procédure de passage au PLU, le contexte supra-communal, des éléments du diagnostic et un projet de PADD.
- La réunion suivante, le même jour, a présenté les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement du PLU.
- Trois plaquettes d'information ont été successivement distribuées dans chaque foyer :
  - sur la définition d'un PLU, sa procédure d'élaboration et son contenu en novembre 2015.
  - pour présenter des éléments de diagnostic et le PADD en juillet 2016
  - pour présenter les OAP, le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme en septembre 2016.
- Publications dans les journaux et bulletins municipaux :
  - Bulletin n°71 de novembre 2015 et flash info : annonce de la prescription de l'élaboration du PLU ;
  - Bulletin n°73 de mai 2016 : présentation des enjeux du PLU et annonce de la constitution d'un groupe de travail de varennois sur le PLU ;
  - « Flash Info » de septembre 2016 : Information sur la présence des présentations de la réunion publique, les comptes rendus de réunions et le projet de règlement sur www.varennesjarcy.fr.
- Une rubrique PLU a été créée à partir de début juillet 2015 sur le site internet communal, avec une messagerie dédiée ;

[4] *Association de défense du site de Varennes-Jarcy*
[5] *Professeur d'urbanisme et président d'Essonne Nature Environnement*

- Un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration a été mis à disposition du public en Mairie à partir de juillet 2015.
- Ont été exposés en mairie [6] 5 panneaux présentant les modalités de la concertation et les points majeurs du futur PLU (déroulement de la procédure d'élaboration du PLU, diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'aménagement et de Programmation, zonage et règlement du PLU).



Panneaux 1à 3



Panneaux 4 et 5

De plus, un groupe de travail de 17 personnes habitant la commune, d'horizons et de quartiers divers[7], dénommée « commission locale de suivi des travaux », a été constitué à partir d'avril 2016. Elle a tenu 6 réunions jusqu'à fin septembre 2016 et a discuté avec la municipalité nombre de sujets concernant les différentes parties du projet de PLU[8].

Commentaire du commissaire enquêteur :
Au vu de ce bilan, la concertation opérée apparait globalement de bonne qualité.

2.2.3 L'arrêt du projet de PLU

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal de Varennes-Jarcy le 17 octobre 2016. Il est constitué des documents suivants :

Pièce n° 1 : Délibérations

Pièce n° 2 : Rapport de présentation

- *Pièce 2.1 : Rapport de Présentation – Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement*
- *Pièce 2.2 : Rapport de Présentation – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Evaluation environnementale*

Pièce n° 3 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce n° 5 : Règlement littéral

---

[6] *Ces panneaux, progressivement mis en place à partir de juillet 2016, sont même restés après l'arrêt du projet de PLU et étaient toujours visibles pendant l'enquête publique.*

[7] *Il comprenait 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)*

[8] *Le détail des sujets discutés dans ces réunions est donné dans le « bilan de la concertation », qui figure dans la partie P1 délibérations du dossier d'enquête.*

Pièce n° 6 : Règlement graphique
- *Pièce n°6a : plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/5000e*
- *Pièce n°6b : plan de zonage du bourg au 1/2500e*
- *Pièce n°6c : Liste et plans de repérage des éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme*

Pièce n° 7 : Annexes sanitaires :
- *Notice des annexes sanitaires*
- *Règlement du service public de l'assainissement non collectif du SyAGE*
- *Règlement du service public de l'assainissement collectif du SyAGE*
- *Règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE*
- *Un plan du réseau d'assainissement et du réseau d'eaux pluviales*
- *Un plan du réseau d'eau potable*
- *Zonage d'assainissement des eaux usées*
- *Zonage d'assainissement des eaux pluviales*

Pièce n° 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plan.

Pièce n° 9 : Informations diverses [9] :
1) *Plan et fiche d'information liés au risque "Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols"*
2) *Plan lié au risque "Remontées de nappes"*
3) *Plan des Espaces Naturels Sensibles (ENS)*
4) *Liste des sites archéologiques présents sur la commune de Varennes-Jarcy*
5) *Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée*

Pièce n° 10 : Arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Pièce n°11 : Plan de prévention des risques naturels « Risque inondation de la Vallée de l'Yerres »

2.2.4 Le contenu du projet arrêté

Pièce n° 1 : Délibérations

Cette pièce contient 4 délibérations :
- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de concertation le 29 juin 2015 ;
- Délibération créant une commission locale de suivi des travaux du PLU le 4 avril 2016 ;
- Délibération sur le PADD le 20 juin 2016
- Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU le 17 octobre 2016, avec le bilan de la concertation en pièce jointe.

Ces documents permettent en particulier de connaître les mesures de concertation prévues et le bilan effectif de cette concertation, ainsi que la discussion du PADD.

Pièce n° 2 : Rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte 2 tomes :

2.1 Diagnostic socio économique et état initial du site et de l'environnement ;

2.2 Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, justification des choix retenus, évaluation environnementale.

[9] *Le contenu de la pièce 9 listé au sommaire du dossier d'enquête et sur le site internet est différent, ce qui est sans doute du à un défaut de mise à jour de ce sommaire.*

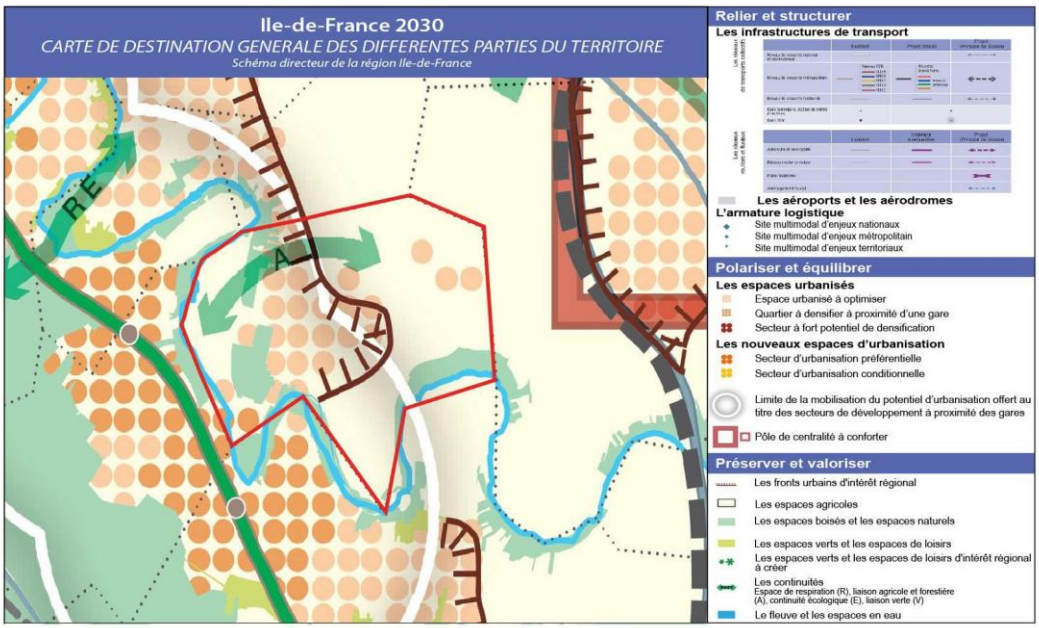
Le 1er tome (pièce 2.1) comporte 3 grandes parties sur 169 pages :

I. La commune dans le contexte supracommunal
   - A positionnement supracommunal
   - B politiques supracommunales, en particulier les documents impactant le PLU

II. le contexte communal
   - A diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques
   - B état initial du site et de l'environnement

III. Synthèse du diagnostic
   - A contexte supracommunal
   - B contexte communal

Observation du commissaire enquêteur :
Au titre des documents s'imposant au PLU, le § I.B décrit l'impact du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres porté par le SyAGE, du Plan de Gestion des Risques Inondation, du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), du Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France et du Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France (SRE).



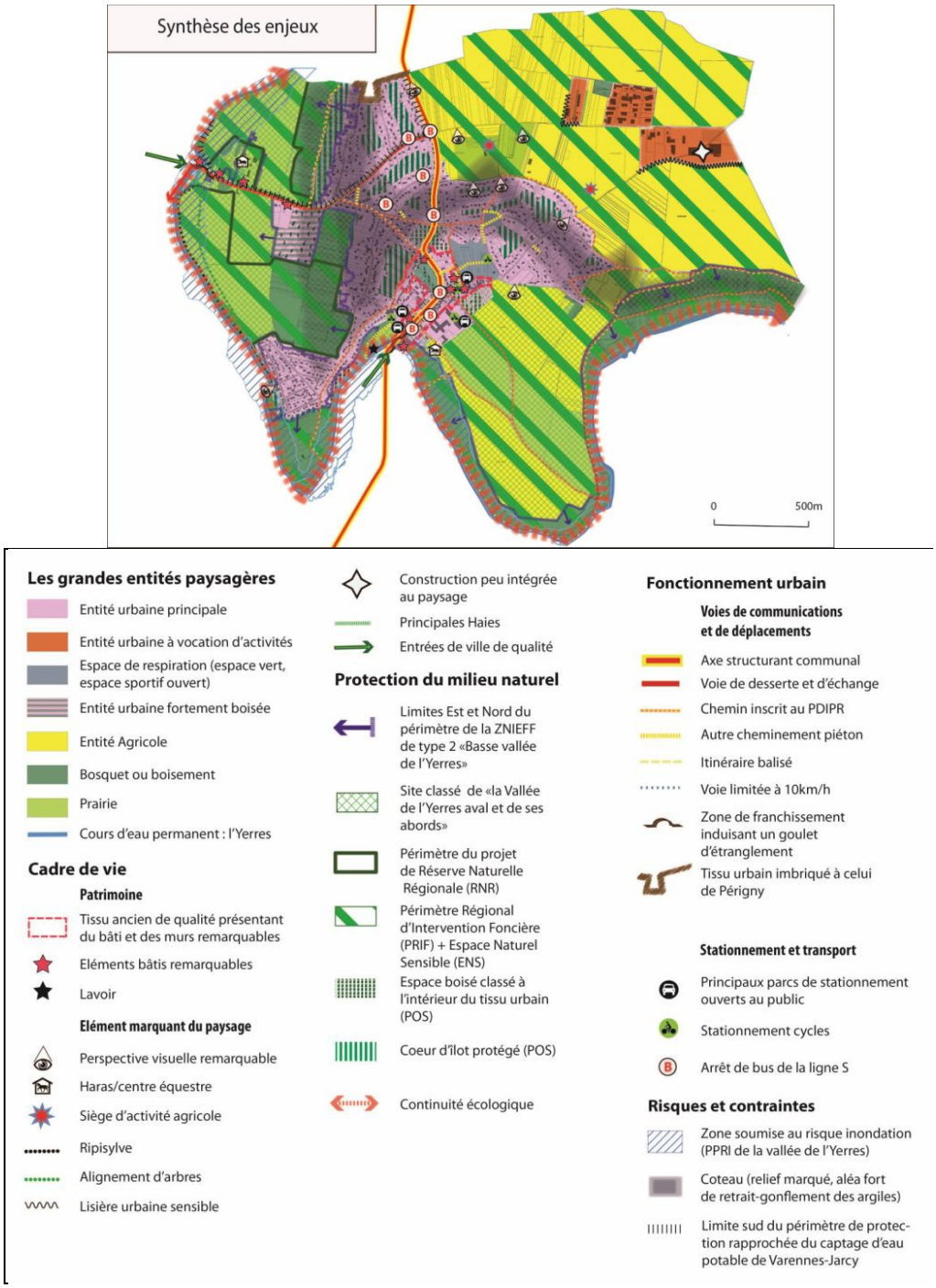
Partie de la carte du SDRIF concernant Varennes-Jarcy reproduite en page 12 de la pièce 2-1.

L'étude démographique montre un accroissement très important de la population (~ 5,7%) dans les années 1968 à 1975, restant important jusqu'en 1990 (~ 3,6%) et beaucoup plus faible depuis 2007 (~ 0,3%). En conséquence, la population est maintenant vieillissante, et le parc de logements, constitué essentiellement de grands logements individuels, dont beaucoup de pavillons des années 1970 à 1990, qui sont de moins en moins occupés, devient inadapté. Depuis 2012, les permis de construire concernent surtout des projets de construction d'immeubles collectifs. Le parc locatif, privé et social actuel représente seulement 14 % des résidences principales.
En terme d'occupation des sols de la commune, l'agriculture représente une part importante, puisque environ 287 ha sur un total de 553 ha sont consacrés à l'activité agricole en 2012, bien qu'il n'y ait plus que 2 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune.

Le II B « Etat initial du site et de l'environnement » est la préparation de l'évaluation environnementale.
Le site de Varennes-Jarcy présente un relief prononcé, s'élevant en gradins à partir des bords de l'Yerres. Une large partie Sud et Ouest du territoire communal ainsi que le parc de la Feuilleraie

sont compris dans le site classé de la vallée de l'Yerres aval. Une partie à l'ouest de la commune et le long du cours de l'Yerres est dans la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de l'Yerres ». Plusieurs Espaces Naturels Sensibles sont identifiés, entre autres aux abords de l'Yerres mais aussi sur des terrains agricoles. Un périmètre régional d'intervention foncière est également présent sur le territoire communal, ainsi qu'un projet de réserve naturelle régionale.
Le territoire présente des zones humides avérées (DRIEE et SyAGE) et elle est concernée par le PPRI de la vallée de l'Yerres ainsi qu'un Programme d'action de prévention contre les inondations en cours d'élaboration. La commune est également impactée par un risque de remontée de nappe au droit de l'Yerres.
A noter que la partie urbanisée du territoire est fortement impactée, avec des aléas moyens à forts de retrait-gonflement des argiles.

Une planche de synthèse résume les conclusions du document :



Le 2e tome (pièce 2.2) comporte 8 grandes parties sur 115 pages :

I) Synthèse des besoins et enjeux

II) Les prévisions économiques et démographiques

III) Analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutation de l'espace bâti

IV) Les choix retenus pour établir le projet au regard des documents supra communaux et des besoins de la commune

1. *Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement*
   - *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental*
   - *Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain*
   - *Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement*
2. *Justification des choix retenus pour établir les OAP*
3. *Raisons qui justifient le choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables*

V) Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles applicables

1. *Le zonage*
2. *Le règlement littéral*
3. *La vocation des emplacements réservés*

VI) Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables

1. *Avis de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France*
2. *Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement*
3. *Incidences et mesures du PLU sur le milieu naturel et conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (réseau NATURA 2000, ZNIEFF, site classé de la Vallée de l'Yerres, espaces naturels sensibles (ENS), milieux humides, etc.)*
4. *Incidences et mesures du PLU sur le milieu physique (eau potable et l'assainissement, risques naturels)*
5. *Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles*
6. *Incidences et mesures du PLU sur le patrimoine, l'architecture et le paysage*
7. *Incidences et mesures du plu sur les déplacements, les risques, les nuisances et l'énergie*

VII) Résumé non technique et méthodologie[10] suivie pour l'évaluation environnementale

1. Résumé non technique
   - *Résumé du diagnostic territorial*
   - *Résumé du projet d'aménagement et de développement durables*
     - *a) Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental*
     - *b) Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain*
     - *c) Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement*
   - Résumé des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plu sur l'environnement et des mesures envisagées
     - *a) Le milieu naturel*
     - *b) Le milieu physique*
     - *c) Les risques naturels*
     - *d) Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles*
     - *e) Le patrimoine, l'architecture et le paysage*

---

[10] *Le titre écrit dans le document est « Résumé non technique et méthodologique suivie … ». Cette faute de frappe sera à corriger.*

f) Les déplacements, les nuisances et l'énergie

2. Méthodologie suivie pour l'évaluation environnementale

VIII) Indicateurs de suivi du PLU

Observation du commissaire enquêteur :
Le point I) Synthèse des besoins et enjeux présente dans un tableau les différents besoins, p.ex. « Répondre aux objectifs démographiques définis par le SDRIF », et les enjeux correspondants, p.ex. « Permettre une croissance modérée de la population pour répondre aux objectifs de densification ».
La partie II relève qu'au titre du SDRIF, est attendue à l'horizon 2030, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. De plus, la commune doit accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale à l'horizon 2025.
Les parties IV et V seront examinées au titre des documents dont elles fournissent les justifications.
*Les parties VI à VIII constituent l'évaluation environnementale du PLU, telle que définie par l'article R*123-2-1*[11] *du code de l'environnement. Cette évaluation apparaît assez complète, avec le résumé non technique demandé.*

Pièce n° 3 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Ce document de 15 pages (hors pages blanches) développe, après une page de préambule les trois grandes orientations décidées pour la communes, « *dans un souci de développement durable* », avec leurs composantes :

I- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

A) Préserver les trames verte et jaune et les éléments fondant l'identité paysagère de Varennes-Jarcy
B) Sanctuariser la vallée de l'Yerres et sa diversité faunistique et floristique
C) Maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville

II- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

A) Préserver le cadre de vie
B) Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs

III- envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

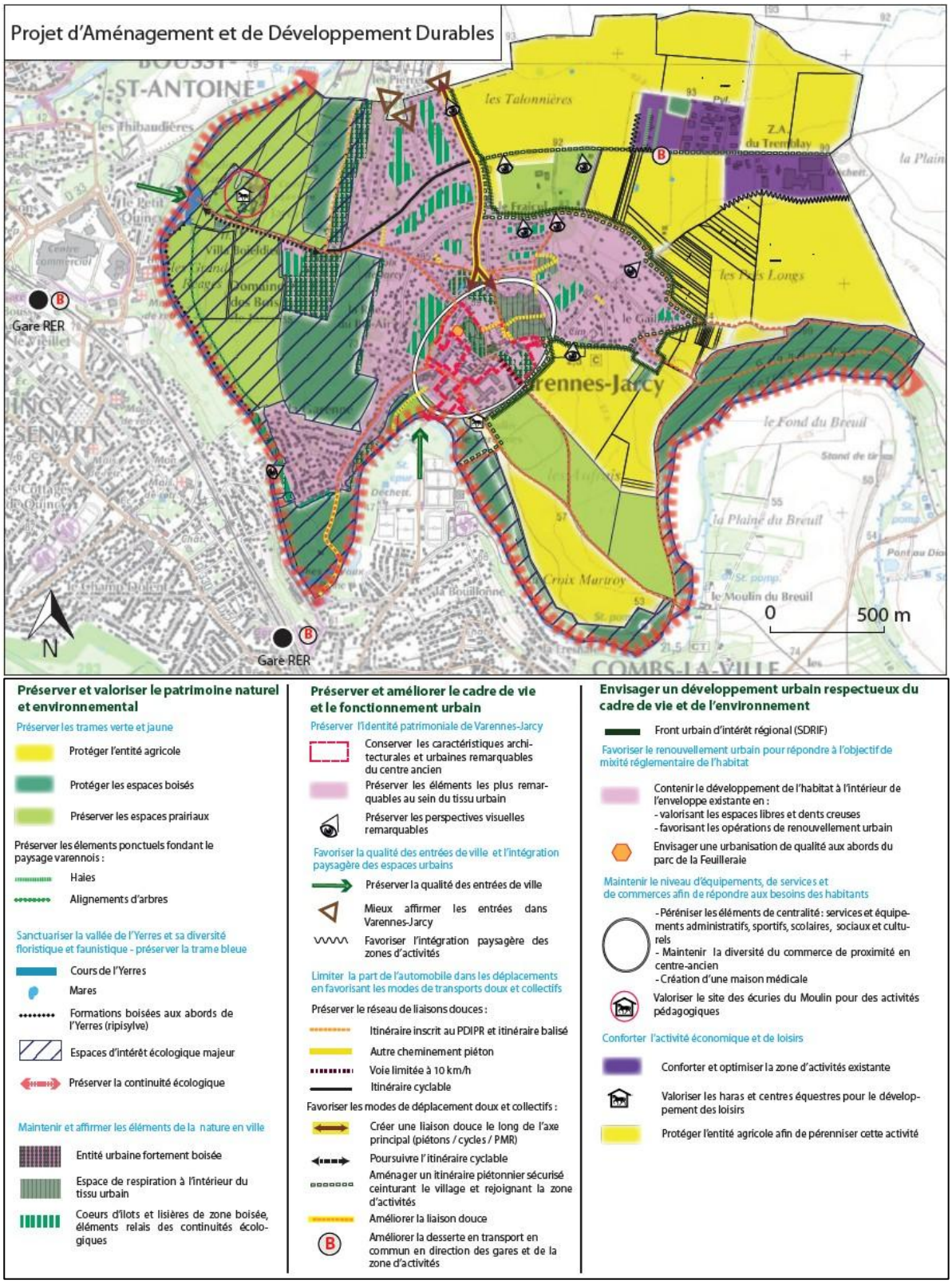
A) favoriser le renouvellement urbain pour répondre a l'objectif réglementaire de mixité de l'habitat
B) favoriser la diversification de l'habitat
C) Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants
D) Conforter l'activité économique et de loisirs

Observation du commissaire enquêteur :
Toutes les composantes des orientations sont décrites avec des énumérations (de lieux, de sites, de bâtiments, de réalisations…), mais souvent sans aspects quantitatifs, avec des expressions qualitatives : « la commune souhaite fortement préserver l'Yerres et ses abords », « Il convient de conserver ce patrimoine remarquable », « Différentes perspectives visuelles remarquables … font … l'objet d'une attention particulière », « les entrées de ville situées au Nord … requièrent une attention particulière », « L'implantation de nouvelles activités sur le territoire, permettra également d'obtenir un meilleur taux d'emploi et de limiter les déplacements domicile-travail ».
Le seul point traité quantitativement est la présentation de l'orientation III où sont rappelés

[11] *Article abrogé au 1 janvier 2016, remplacé par l'article R151-3.*

l'objectif démographique communal à l'horizon 2030 et le nombre d'environ 400 logements à créer à cet horizon, ainsi que surface (2 ha) de la « dent creuse » à urbaniser au sein de la zone d'activités existante.

Le document PADD se termine, en dernières pages par une carte de synthèse :



Observation du commissaire enquêteur :
Au sud-est du bourg, on observe sur cette carte une bande en diagonale d'espaces prairiaux encadrée par deux espaces agricoles (la même chose est indiquée sur la carte de synthèse des

enjeux dans la partie 1 du rapport de présentation). Il est à noter que dans le zonage retenu par le projet (pièces 6a et 6b), l'ensemble de ces 3 espaces a été classé en zone naturelle N.

Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ce document de 13 pages présente les 5 OAP qui ont été définies au § 2 du 2e tome du rapport de présentation, pages 32-35, soit dans l'ordre de leur présentation, les secteurs « Chemin de Lagny », « Rue de Brie », « Chemin des Aufrais », « Chemin du Breuil » et « Chemin de Villemeneux ».
Chaque OAP est présentée avec un schéma d'aménagement illustré et une page présentant l'OAP et indiquant les principes d'aménagement retenus et la programmation.

Observations du commissaire enquêteur :
Chaque secteur est clairement présenté. Au titre de la programmation ne sont données que des informations de densité de construction et de type de logements. Aucune échéance n'est indiquée, même très indicative.

Pièces n° 5 et 6 : Règlement (littéral et graphique)

Le règlement littéral est un document de 108 pages qui comporte 4 parties (ou titres) et des annexes :

I. Dispositions générales..... 3
Chapitre 1 : dispositions générales 4
Chapitre 2 : dispositions communes a toutes les zones 9
II. Dispositions applicables aux zones urbaines 27
Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA 28
Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB 39
Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC 51
Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UL 58
III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser 66
Chapitre 1 : dispositions applicables a la zone 1AU 67
IV. Dispositions applicables aux zones à protéger 77
Chapitre 1 : dispositions applicables a la zone A 78
Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone N 86
Annexes 94
1) Localisation des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3
2) Recommandations pour l'implantation de panneaux solaires
3) Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées
4) Liste des végétaux conseillés et déconseillés
5) Palettes de couleurs

En partie I, les dispositions générales rappellent les articles de code qui s'appliquent pour l'urbanisme de la commune et définissent les différentes zones et le rôle des documents graphiques.
Sont ainsi définies :

- La zone urbaine UA correspondant à la partie agglomérée ancienne du bourg de Varennes-Jarcy ;
- La zone urbaine UB correspondant à l'extension progressive de l'habitat individuel sur la commune de Varennes-Jarcy, avec une vocation principale d'habitat ;
- La zone urbaine UC, située à la frange Nord-Est du plateau et accueillant la zone d'activités ;

- La zone urbaine UL destinée à recevoir des équipements, privés ou publics, d'intérêt collectif.
- La zone à urbaniser 1AU qui « englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur potentiel de création de logement qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique ».
- La zone agricole à protéger (A) qui « regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle et forestière à protéger (N) qui « regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Les dispositions communes à toutes les zones définissent en particulier les dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel, en particulier les EBC, les « cœurs d'îlot », les cônes de vue…, les risques naturels, et un lexique.

Observations du commissaire enquêteur :
Le terme « retrait » n'est pas défini dans ce lexique, alors que classiquement il a besoin d'être précisé.

Les dispositions concernant chaque zone sont écrites suivant l'ancienne codification, définie par l'article R*123-9[12], la réforme de l'écriture du règlement littéral définie par le décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 ne s'appliquant qu'aux PLU élaborés à partir du 1 janvier 2016.

Mais dans les articles s'appliquant à chaque zone, l'article n° 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et l'article n° 14 (Coefficient d'occupation des sols) sont sautés car leur utilisation a été interdite en 2014 par la loi ALUR.

La zone UB comprend un secteur UBa « présentant une densité de logements moins importante que sur le reste de la commune ». A ce titre, les articles UB-7, UB-10 et UB-13 contiennent des règles spécifiques pour ce secteur.

La zone A comporte un secteur Aa permettant le développement et la construction des bâtiments agricoles, en particulier des habitations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, interdites dans le reste de la zone A.

La zone N comprend un secteur Nzh correspondant à des zones humides avérées dont on veut assurer le maintien et la protection.

Observations du commissaire enquêteur :
A noter, en zones UB l'obligation, à l'article UB-6, de construire dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques.
Cette obligation est également formulée à l'article 6 de la zone 1AU.

Au règlement littéral est associé un règlement graphique présenté sur 2 cartes (ensemble de la commune 6a au 1/5000e et carte plus détaillée 6b au 1/2500e).
Ces 2 cartes présentent, en couleurs, textures, encadrements ou symboles différents :

- Les différentes zones et leurs secteurs spécifiques (UBa, Aa et Nzh) ;
- Les secteurs d'OAP ;
- Les emplacements réservés (pour des programmes de logements ou des voies) ;
- Les zones humides potentielles prioritaires ;
- L'emprise du PPRI de la vallée de l'Yerres ;
- L'emprise du site classé de la vallée de l'Yerres.

[12] *Article abrogé au 1 janvier 2016.*

Mais aussi, au titre des éléments protégés :
- EBC ;
- Eléments bâtis remarquables ;
- Ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur (centre ancien) ;
- Autres éléments de patrimoine ;
- Arbres remarquables ;
- Cœurs d'îlot ou lisières de zone boisée ;
- Alignements d'arbres ou haies ;
- Vues remarquables ;
- Vergers ;
- Mares et plans d'eau ;
- Cheminements piétons.

Observations du commissaire enquêteur :
A noter :
- *l'emprise très importante du site classé de la vallée de l'Yerres à l'ouest, au sud-ouest et au sud-est du bourg, ainsi que sur le parc de la Feuilleraie, au centre du bourg ;*
- *un secteur Nzh tout le long de l'Yerres ou presque, tandis que les « zones humides potentielles prioritaires » s'étendent beaucoup plus loin ;*
- *une grande étendue des EBC sur la commune, reprise de celle existant au POS.*
- *en zone UB, tout un ensemble de « cœurs d'îlot », repris en grande partie semble-t-il du POS.*

Le règlement graphique est complété par une pièce 6c : « liste et plans de repérage des éléments protégés au titre de l'article[13] L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme ».
Ce document montre sur une carte l'emplacement des 19 « éléments bâtis remarquables », plus le lavoir, et décrit chacun d'eux, en accompagnant le texte d'une photographie.

Pièces n° 7 à 11 : Annexes

La pièce n° 7 fournit les diverses annexes sanitaires (notice, règlement d'assainissement et plans de réseaux).

La pièce n° 8 présente les servitudes d'utilité publique recensées (tableau récapitulatif et fiches ou plans par servitude).

Observation du commissaire enquêteur :
Ces servitudes ont manifestement été fournies par le Porter A Connaissance de l'Etat. La servitude de protection du site classé de la vallée de l'Yerres fait simplement l'objet d'une fiche générique « Servitudes AC2 Servitudes relatives aux sites inscrits et classés » au lieu d'avoir un document décrivant précisément les servitudes attachées à ce site.

Le contenu des pièces n° 9 à 11 a été listé au § 2.2.3 ci-avant.

On y note en particulier dans la pièce 9 la présence du plan des Espaces Naturels Sensibles (ENS), montrant la grande étendue de ces ENS à l'ouest, au sud et surtout au sud-est (espaces boisés, agricoles et milieux humides), avec un droit de préemption déléguée à la commune. ,

Egalement important est le plan de prévention des risques naturels « Risque inondation de la Vallée de l'Yerres » (pièce 11), comportant la carte des zones réglementaires (rouge, orange, saumon, bleue, ciel, verte) sur la commune.

---

[13] *Il serait plus exact d'écrire « des articles ».*

2.2.5 L'articulation du PLU avec les autres documents de planification

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.
Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.
La prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

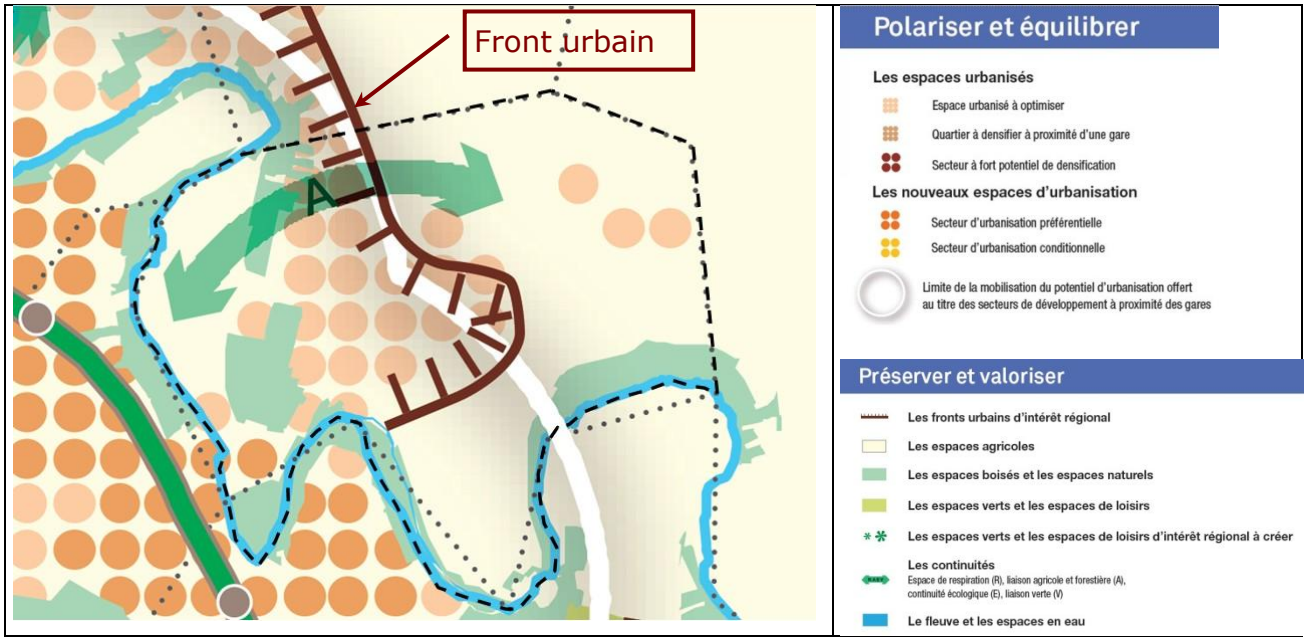
Le Porter à connaissance de l'Etat du 16 septembre 2016 a rappelé à la commune, en plus des prescriptions nationales s'appliquant à un PLU, l'ensemble des prescriptions avec lesquelles le PLU de Varennes-Jarcy devait être compatible, celles qu'il devait prendre en compte et les autres dispositions qui s'imposent.

1) En l'absence d'un SCOT, le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF 2013 définit notamment des objectifs précis en matière d'intensification urbaine, de transport, de trame verte et bleue et de paysage. La carte de destination générale indique la vocation des espaces qu'il appartient aux documents d'urbanisme locaux de préciser.

Pour être compatible, un PLU doit « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application » de ce PLU et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et des options retenus pour une phase ultérieure ». Le rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

La situation de Varennes-Jarcy dans cette carte est la suivante :



(le contour de Varennes-Jarcy a été retracé en pointillés noirs)

D'après cette carte, Varennes-Jarcy n'est pas un pôle de centralité à conforter et n'a pas de secteur d'urbanisation préférentielle, mais la commune est partiellement

concernée par la mobilisation du potentiel d'urbanisation à proximité des 2 gares de Combs-la-Ville et Boussy-Saint-Antoine. A ce titre, elle possède une « pastille » de quartier à densifier à proximité d'une gare au quartier de la Garenne, les autres parties de l'espace urbanisé étant simplement à optimiser. En revanche, elle est touchée par un « front urbain d'intérêt régional » interdisant toute nouvelle urbanisation à l'est de sa frontière.
Au titre des espaces urbanisés à optimiser, le PLU doit permettre à l'horizon 2030 une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitats. Pour la partie concernée par la densification à proximité d'une gare, l'augmentation de densité demandée est de 15 %.

Varennes-Jarcy fait partie des 4414 commune de « l'Agglomération centrale » (carte des « grandes entités géographiques ») et à ce titre est soumise à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La commune doit donc accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale à l'horizon 2025.

2) Le SDAGE Seine-Normandie 2016 - 2021

Les dispositions du SDAGE devront être traduites pour différents sujets : la ressource en eau potable, les zones inondables et les zones humides, l'assainissement collectif, les eaux pluviales.

3) Le plan de gestion des risques d'inondation PGRI) du bassin Seine Normandie

A noter que ce plan ne donne pas d'orientation spécifique à Varennes-Jarcy.

4) Le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU devra être compatible avec le PDUIF, en l'absence d'un plan local de déplacement intercommunal.

Par ailleurs le PLU doit prendre en compte :

5) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France (SRCE)

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue (TVB).
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

D'autres documents à prendre en compte existent (Le Schéma Départemental des Risques Naturels Majeurs de l'Essonne, Le Schéma Départemental des Carrières de l'Essonne, le plan Climat Énergie Territorial…) mais après examen la commune a conclu qu'ils ne prescrivent pas de mesure ou d'action spécifique pour Varennes-Jarcy.

En complément, la commune s'inspire :
- du schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré de l'Essonne ;

- des schémas départementaux de randonnées ;
- du schéma régional climat-air-énergie ;
- du projet de ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN).

2.2.6 La suite prévue de la procédure d'élaboration du PLU

Le projet arrêté de PLU est envoyé aux personnes publiques associées (PPA) à consulter (Etat, Région, Département, EPCI et communes voisines, chambres consulaires, etc.) et à d'autres organismes dont la commune désire avoir l'avis ou qui en ont fait la demande. Si le rapport de présentation contient un volet évaluation environnementale, le projet est également envoyé à l'Autorité Environnementale.

Le projet de PLU arrêté a été effectivement transmis à partir du 21 octobre 2016 aux PPA à consulter ainsi qu'à plusieurs structures dont la commune avait estimé utile d'avoir l'avis, au total à 24 organismes. Ces personnes disposaient d'un délai de 3 mois à compter de la réception pour faire connaître leurs observations. Les accusés de réception étaient en général datés du 24 octobre, mais l'autorité environnementale (MRAe IdF) en a accusé réception le 2 novembre 2016. La CDPENAF a directement donné son avis en réunion le 16 novembre.

Après avoir obtenu la nomination d'un commissaire enquêteur, la commune prépare avec lui l'enquête publique. Elle constitue le dossier d'enquête publique contenant, outre le projet de PLU, le bilan de la concertation et les avis des PPA qui ont répondu, émet l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique et fait la publicité adéquate.

La commune de Varennes-Jarcy a effectivement demandé cette désignation au Tribunal Administratif de Versailles (demande enregistrée le 2 novembre 2016), qui a procédé le 10 novembre à la nomination du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet ensemble à M. le Maire de Varennes-Jarcy le présent rapport et ses conclusions motivées.

A partir de cette remise, le conseil municipal approuvera le PLU en y apportant, s'il le décide, des modifications tenant compte du contenu du rapport, basé sur les avis des personnes publiques consultées et les résultats de l'enquête et surtout des conclusions motivées du commissaire enquêteur.
Les modifications apportées après l'enquête publique ne devront toutefois pas remettre en cause l'économie générale du document, sinon, une nouvelle enquête publique serait nécessaire.

La commune de Varennes-Jarcy n'étant pas couverte par un SCOT, le PLU ne deviendra exécutoire, et donc opposable, qu'un mois après sa transmission au Préfet.
Mais ce dernier peut le cas échéant notifier pendant ce laps de temps au maire, par lettre recommandée, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au PLU, notamment lorsque celui-ci compromet gravement des principes énoncés au code de l'urbanisme, est contraire à un projet d'intérêt général, autorise une consommation excessive de l'espace ou est de nature à compromettre la réalisation d'un PLH ou d'un SCOT en cours d'établissement. Dans ce cas, le PLU ne deviendra exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications.

A noter qu'en application de la règle selon laquelle la légalité d'un acte (en l'occurrence la délivrance du permis de construire) doit s'apprécier à la date à laquelle il est édicté, les dossiers de demande de permis de construire déposés en Mairie avant l'entrée en vigueur du nouveau PLU, et encore en instruction à cette date, devront faire l'objet d'une nouvelle instruction en fonction des règles du nouveau PLU.
Ceci ne s'applique pas si la demande de permis de construire est déposée en conformité avec un certificat d'urbanisme opérationnel délivré sans mention d'un suris à statuer et dans sa période de validité.

3 le cadre juridique de l'enquête publique

La procédure d'élaboration d'un PLU est régie par les articles L.153-8 à L.153-22 et R.153-1 à R.153-10 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire de ce PLU étant défini par les articles L.153-23 à L.153-26.

Le projet de PLU, engagé en application du 1° du I de l'article Article L.153-11 et arrêté en application de l'article L.153-14, doit faire l'objet, en application de l'article L.153-19 d'une enquête publique régie par le code de l'environnement : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par … le maire* ».

A l'issue de l'enquête publique, selon l'article L.153-21, « *le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur … , est approuvé par … le conseil municipal …* ». Et, selon l'article L.153-22 : « *Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public*. »

L'enquête publique elle-même relevait des articles suivants du code de l'environnement en vigueur jusqu'à fin décembre 2016[14] :

- Articles L.123-1 à L.123-19
- Articles R.123-1 à R.123-46

L'arrêté du ministre chargé de l'environnement mentionné par l'article R.123-11 est l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, publié au JORF n°0105 du 4 mai 2012 page 7894, texte n°8.

Les décisions suivantes encadrent la présente enquête publique :

1. Décision n° E16000134 /78 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles du 10 novembre 2016 désignant M. Jacques BERNARD-BOUISSIERES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Denis UGUEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant (copie en annexe 1).
   Cette décision répondait à la lettre, enregistrée le 2 novembre 2016, par laquelle le maire de la commune de Varennes-Jarcy demandait cette désignation en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy »,
2. Arrêté municipal n° 1.2017 du 13 janvier 2017 pris par M le Maire de Varennes-Jarcy, Jean-Marc JUBAULT, prescrivant l'enquête publique sur ce projet de PLU initial (copie en annexe 2).

[14] *Seule la partie législative avait été modifiée au 1er janvier 2017.*

4 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

4.1 Préparation de l'enquête publique

Après une prise de contact téléphonique, une réunion préparatoire s'est déroulée le jeudi 15 décembre 2016 après-midi entre le commissaire enquêteur accompagné de son suppléant et M. le Maire accompagné de collaborateurs et de Mme BARREUX, Secrétaire General de la Mairie. Elle visant à prendre connaissance du contexte et du dossier, à vérifier si toutes les conditions étaient réunies pour lancer l'enquête publique, et à fixer les modalités de cette enquête et les mesures préalables à prendre (arrêté municipal et publicité).
La programmation du déroulement de l'enquête n'a pas été possible ce jour là, dans l'incertitude sur la date de réponse de l'Autorité Environnementale.

Cette réunion a été suivie d'une reconnaissance de la commune pour le commissaire enquêteur et son suppléant organisée par M. le Maire.
Nota : En cours d'enquête, le commissaire enquêteur a ensuite profité de ses permanences pour aller visiter de façon complémentaire, avant ou après celles-ci, telle ou telle partie de la commune dont le public lui avait parlé.

Par la suite, le commissaire enquêteur a eu avec M. le Maire et/ou Mme BARREUX un ensemble d'échanges par téléphone et messagerie pour préciser certains détails, fixer les dates de l'enquête publique et les dates et horaires des permanences, mettre au point le texte de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête, etc.

Concernant le recueil électronique des observations, la commune a préféré, après discussions, ne pas utiliser une simple adresse courriel dédiée mais a choisi le registre dématérialisé de la société Préambules SAS.

4.2 Modalités de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté municipal n° 1.2017 du 13 janvier 2017 [15] :

Article 1er – Objet de l'Enquête

La Commune a engagé la révision de son plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme par délibération du 29 juin 2015.
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan Local d'Urbanisme de la Commune de Varennes-Jarcy.
Le PLU étant soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation, pièce n°2 du projet de PLU arrêté, inclut cette évaluation environnementale, conformément à l'article L104-4 du code de l'urbanisme. L'avis en réponse de l'autorité environnementale figure dans le dossier d'enquête soumis au public.

Article 2 – Date – durée de l'Enquête Publique et modalités de mise à disposition du dossier au Public

L'enquête publique se déroulera du vendredi 3 février 2017 au samedi 4 mars 2017 inclus, soit 30 jours.
Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre

[15] *N'ont pas été recopiés ici les articles qui sont une simple retranscription de la décision du Président du TA ou des exigences réglementaires s'appliquant à l'enquête publique, p.ex. la possibilité de proroger l'enquête, le PV de synthèse des observations…*

d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public à la :
MAIRIE DE VARENNES-JARCY, Place Aristide Briand, 91480 VARENNES-JARCY
Le lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 11h30 et de 14h à 17h00
Le mercredi et samedi de 9h à 12h30
Fermeture les samedis des vacances scolaires soit les 11 et 18 février 2017.

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques ainsi qu'il suit :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque)

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique est accessible sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr rubrique PLU ainsi qu'un registre d'enquête électronique.
Ledit registre est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230.

<u>Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur</u>

… Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de la Commune de Varennes-Jarcy où toutes observations doivent lui être adressées.

<u>Article 4 – Recueil des Observations du Public</u>

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations du public :
- *Le Samedi 4 février 2017 de 9H30 à 12H30*
- *Le Lundi 20 février 2017 de 15H à 18H*
- *Le Samedi 25 février 2017 de 9H30 à 12H30*
- *Le Samedi 4 mars 2017 de 9H30 à 12H30*

<u>Article 7 – Mesures de Publicité</u>

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les 2 journaux diffusés dans le Département de l'Essonne désignés ci-après :
- Le Républicain
- Le Parisien
Cet avis sera affiché à la Mairie, sur les panneaux d'information légale de la commune et sur le site internet www.varennesjarcy.fr. Il sera également diffusé sous forme de flash infos auprès de chaque foyer varennois.
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

<u>Article 8 – Demandes d'information</u>

Toute demande d'information concernant la présente procédure doit être adressée à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy, 01.69.00.11.30, accueil@varennes-jarcy.fr.

L'ensemble de ces modalités a été bien respecté.

A noter que, compte tenu de la concertation qui avait eu lieu, aucune réunion d'information et d'échange n'avait été prévue.

4.3 Publicité de l'enquête publique

L'arrêté municipal n° 1.2017 du 13 janvier 2017[16] portant ouverture de l'enquête publique a, suivant les règles, été exposé sur le panneau d'affichage municipal et envoyé à la Préfecture pour enregistrement.

Publicité dans des journaux

Une première parution de l'avis d'enquête a été organisée le 19 janvier 2017, soit 15 jours exactement avant le début de l'enquête publique, dans 2 journaux locaux : « Le Parisien 91 » et « Le Républicain 91 » (voir annexe 3).
Une seconde parution a eu lieu respectivement les 6 février et 9 février dans les 2 mêmes journaux, soit dans la 1re semaine de l'enquête.
Le contenu de l'avis était le suivant, identique pour les 4 annonces :

COMMUNE DE VARENNES-JARCY

AVIS AU PUBLIC
ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Par arrêté N° 1.2017.en date du 16 janvier 2017, le Maire de la Commune de Varennes-Jarcy a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. Les informations environnementales sont intégrées au dossier d'enquête publique (évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale).

Monsieur Jacques BERNARD-BOUSSIERES, Ingénieur conseil en risques a été désigné Commissaire Enquêteur Titulaire par le Président du Tribunal Administratif par décision du 10/11/2016. Monsieur Denis UGUEN, Directeur d'exploitation a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du VENDREDI 3 FÉVRIER 2017 au SAMEDI 4 MARS 2017 Inclus, soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H à 11H30 et de 14H à 17H
Mercredi et samedi de 9H à 12H30 à l'exception des samedis 11 et 18 février (mairie fermée les samedis des vacances scolaires).

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie :
Le Samedi 4 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Lundi 20 février 2017 de 15H à 18H
Le Samedi 25 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Samedi 4 mars 2017 de 9H30 à 12H30

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont accessibles au public :
- en mairie (registre papier) aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus
- sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr à la rubrique PLU. Le registre d'enquête électronique est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230.

[16] *Soit 21 jours avant le début de l'enquête publique.*

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque).

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre papier ou sur le registre électronique. Elles peuvent également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Toute demande d'information doit être adressée à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy, 01.69.00.11.30, accueil@varennes-jarcy.fr.

Dans les 30 jours après la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de Varennes-Jarcy son rapport d'enquête et ses conclusions motivées prenant en compte l'ensemble des observations et propositions recueillies. Le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions motivées, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Mairie et sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr, dès qu'ils seront disponibles et pendant une durée de un an.

Affichages – Internet

Une affiche comportant le même texte que la publicité dans les journaux a été affichée à partir du 19 janvier 2017 et pendant toute la durée de l'enquête aux 9 emplacements suivants :
- Porte d'entrée extérieure de la Mairie
- Porte d'entrée extérieure de la salle du conseil municipal
- panneau d'affichage légal à l'intérieur de la Mairie
- panneau d'affichage légal 1 avenue de Jarcy
- panneau d'affichage légal rue Michaël Winrburn
- panneau d'affichage légal place Aristide Briand
- panneau d'affichage légal Angle Saint Exupéry et passage de l'Epi
- panneau d'affichage légal Rue de Mandres
- panneau d'affichage légal chemin de Villemeneux

Malheureusement, cette affiche était au format A3 sur fond blanc et ne respectait pas l'arrêté du 24 avril 2012 (format A2, sur fond jaune, avec les hauteurs de lettres réglementaires …), cette erreur étant due à un manque d'information de la Mairie concernant l'application obligatoire de ce décret pour une enquête publique environnementale[17].

La mise en place de ces affiches le 19 janvier avait fait l'objet d'un 1er certificat municipal en date du 23 janvier (voir annexe 4). La présence de ces affiches à la fin de l'enquête a été constatée par un certificat d'affichage du 7 mars 2017 signé par M. le Maire (voir également annexe 4) et comportant en annexe la photographie de chaque panneau prise le jour même.
Ci-après, 2 exemples de telles photographies.

[17] *Compte tenu de l'ancienneté de la réforme des enquêtes publiques environnementales et de ce décret lui-même, le commissaire enquêteur n'avais pas cru nécessaire d'en rappeler l'existence.*

Porte d'entrée de la Mairie

Affichage rueSaint Exupéry

En outre, comme prévu dans le l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, l'enquête a été annoncée dès le 19 janvier 2017 et pendant toute la durée de l'enquête sur la page d'accueil du site Internet de la commune, avec un lien vers le texte de l'affiche. Dès cette date et jusqu'à la fin, la page « Révision du Pos valant PLU », existant depuis la concertation, donnait aussi accès à l'avis d'enquête, en sus des autres documents présentés, à télécharger.

Rubrique PLU du site internet de la Mairie le 3 février 2017

Annonces dans les publications locales et autres moyens d'information

- Dans le n° 74 (daté de novembre 2016 et distribué fin octobre) du journal local « Varennes Jarcy & vous », les pages 21 à 23 étaient consacrées au PLU en cours, avec la déclaration en page 21 « La prochaine phase sera celle de l'enquête publique fin janvier/début février. ».

- Le 19 janvier 2017, la Mairie a diffusé dans les boites aux lettres un « flash info » spécial dont la 1re page reprenait intégralement le texte de l'affiche d'avis.
- Le n° 75 (daté de février 2017 et distribué fin janvier) du journal local reprenait en page 19 tout le contenu de l'affichage (voir cet extrait et le flash info du 19 janvier en annexe 5).
- Le 27 février 2017, la Mairie a diffusé dans les boites aux lettres un « flash info » dont la dernière annonce, en page 2, était : « RÉVISION DU POS EN PLU : Dernière permanence du commissaire enquêteur le samedi 4 mars de 9H30 à 12H30 en Mairie. Vous pouvez également déposer vos observations à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230 ».

Le panneau d'affichage lumineux n'étant pas en service, n'a pas pu être utilisé pour diffuser l'avis d'enquête.

Examen de la rédaction de l'arrêté – respect des dates

L'arrêté a été rédigé en janvier 2017, période où les nouveaux articles législatifs du code de l'environnement concernant l'enquête publique étaient en vigueur depuis le 1er janvier mais où les articles règlementaires n'étaient pas encore parus.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur et la Mairie se sont mis d'accord pour continuer à s'appuyer sur la version du 15 août 2016 de l'article R.123-9 du code de l'Environnement, mais pour prendre en compte de surcroît la nouvelle version de l'article L.123-10 sur l'information du public), ce qui ajoute 3 obligations :
- permettre la consultation du dossier sur un poste informatique ;
- mettre l'annonce de l'enquête et le dossier d'enquête sur un site informatique ;
- recueillir les observations par un moyen électronique.

Le tableau ci-après analyse la présence dans le texte de l'arrêté de ce qui est demandé par ces 2 articles.

Les informations sont listées dans l'ordre où elles sont souvent données dans les arrêtés.

Informations définies par articles R.123-9[18] + L.123-10[19]	**Localisation dans l'arrêté**
1° objet de l'enquête,…caractéristiques principales du projet… date d'ouverture et durée de l'enquête	Articles 1 et 2
8° *(s'il y a lieu)* existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact… et lieu où ces documents peuvent être consultés	Article 1
9° *(s'il y a lieu)* existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (articles L. 122-1 et L. 122-7 CE ou article L. 121-12 du code de l'urbanisme) et lieu où il peut être consulté	Article 1
3° nom et qualités du/des commissaires enquêteurs et de son/leurs suppléants	Article 3
4° lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête (dossier papier et consultation sur poste informatique) et présenter ses observations sur le registre	Article 2 Article 2

[18] *Version du 15 août 2016*
[19] *Version du 1er janvier 2017*

Informations définies par articles R.123-9[18] + L.123-10[19]	**Localisation dans l'arrêté**
5° lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations	Article 4
6° *le cas échéant*, date et lieu des réunions d'information et d'échange envisagées	*Pas de réunion prévue*
7° durée et lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur	Article 6
2° décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision	Article 5
10° (sauté, concerne des projets impliquant un autre Etat)	
11° identité du responsable du projet ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées	Article 8
12° adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête et des informations relatives à l'enquête pourront être consultées et moyens offerts au public pour communiquer ses observations par voie électronique	Article 2 Article 2

Toutes les informations requises sont donc présentes.
Par ailleurs, cet arrêté a été signé et publié 21 jours avant le début de l'enquête, soit plus que le minimum de 15 jours demandé par l'article R. 123-9.

Examen de la rédaction de la publicité – respect des dates

La publicité (pour la parution dans les journaux ou l'affichage) a été rédigée comme l'arrêté en janvier 2017. Comme l'article R. 123-11 du code de l'environnement qui la régit demande la présence des informations demandées par l'article R. 123-9, les mêmes règles ont été appliquées : article R.123-9 du code de l'Environnement dans sa version du 15 août 2016 plus article L.123-10 dans sa version du 1er janvier 2017.

Le tableau ci-après analyse la présence, dans le texte de la publicité de l'enquête (journaux et affiche légale) reproduit ci-avant, des informations demandées par ces deux articles.

Informations définies par articles R.123-9 + L.123-10	**Présence dans la publicité**
1° objet de l'enquête,…caractéristiques principales du projet… date d'ouverture et durée de l'enquête	Oui, alinéa 1 Oui, alinéa 3
8° *(s'il y a lieu)* existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact… et lieu où ces documents peuvent être consultés	Oui, alinéa 1
9° *(s'il y a lieu)* existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (articles L. 122-1 et L. 122-7 CE ou article L. 121-12 du code de l'urbanisme) et lieu où il peut être consulté	Oui, alinéa 1
3° nom et qualités du/des commissaires enquêteurs et de son/leurs suppléants	Oui, alinéa 2
4° lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête (dossier papier et consultation sur poste informatique) et présenter ses observations sur le registre	Oui, alinéa 3 Oui, alinéa 6 Oui, alinéa 5

Informations définies par articles R.123-9 + L.123-10	Présence dans la publicité
5° lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations	Oui, alinéa 4
6° *le cas échéant*, date et lieu des réunions d'information et d'échange envisagées	*Pas de réunion prévue*
7° durée et lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur	Oui, alinéa 10
2° décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision	Oui, alinéa 9
10° (sauté, concerne des projets impliquant un autre Etat)	
11° identité du responsable du projet ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées	Oui, alinéa 8
12° adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête et des informations relatives à l'enquête pourront être consultées et moyens offerts au public pour communiquer ses observations par voie électronique	Oui, alinéa 5 Oui, alinéa 5

Toutes les informations requises sont donc présentes.

Par ailleurs, la publication dans les journaux et l'affichage légal ont commencé 15 jours avant le début de l'enquête, soit le minimum demandé par l'article R. 123-11.

Si les délais ont été respectés, il reste le non respect des exigences de l'arrêté du 24 avril 2012 pour les affiches. Le fait qu'elles aient été nettement moins visibles qu'elles auraient dû l'être est néanmoins contrebalancé par l'abondance des publications de la mairie (Flash info + journal communal) qui annonçaient l'enquête.

4.4 Prise en compte des réponses des Personnes Publiques Associées

Après l'arrêt du projet de PLU, la commune a envoyé à partir du 21 octobre 2016 ce projet pour avis :

- aux PPA à interroger obligatoirement suivant les articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du code de l'urbanisme ;
- aux PPA pouvant être interrogés suivant l'article L.153-17 du même code ;
- à une association intéressée.

Au total 24 organismes, PPA au sens strict ou autres interlocuteurs, ont été consultés.
Pour simplifier, dans ce qui suit tous ces organismes seront appelés « PPA ».

1) PPA consultés ayant répondu dans les temps

Les 9 avis de PPA ayant répondu dans les délais à la saisine de la commune sont listés dans le tableau ci-après dans l'ordre ou ils ont été présentés dans le dossier d'enquête.

Les réserves, recommandations et remarques et émises par ces PPA seront analysées dans les chapitres 5 et 6.

n°	Organisme	Date accusé réception	Date de la réponse	Avis
1	Commune Boussy-Saint-Antoine	21/10/2016	12/11/2016	Sans observation
2	DRAC IdF -UDAP[20]	24/10/2016	01/12/2016	Favorable - 2 réserves
3	Agence des Espaces Verts (AEV)	24/10/2016	24/01/2017	Approbation
4	CDPENAF[21]	16/11/2016	08/12/2016 (réunion)	Avis défavorable Réserves et observations
5	ARS (agence régionale de santé)	24/10/2016	13/12/2016	Réserves et observations
6	SyAGE[22]	24/10/2016	11/01/2017	Recommandation-remarque
7	Préfecture - DDT	21/10/2016	17/01/2017	Observations-remarques
8	CCI de l'Essonne	24/10/2016	16/01/2017	Approbation
9	MRAe - IDF (autorité environnementale)	02/11/2016	02/02/2017	Recommandations-remarques

Contenu résumé des avis comportant des observations :

- *DRAC IdF –UDAP :*
  Construction d'un immeuble collectif (OAP) chemin du Breuil en site classé non compatible avec les objectifs du site ; demande un zonage spécifique pour parcelles à l'entrée sud village en UL ou UA ne permettant pas d'urbanisation mais seulement des extensions très modérées.
- *AEV - Agence des Espaces Verts IdF*
  En matière d'espaces verts, le projet de PLU conforte les orientations principales des dispositions antérieures en les actualisant en compatibilité avec le SDRIF et s'inscrit en cohérence avec les orientations régionales.
- *CDPENAF :*
  De nombreux espaces cultivés classés en N devraient être en A ; ouvrir plus de zones agricoles constructibles aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole ; regrette une consommation important de terrain agricole par des ER pour cheminements. S'interroge sur la variante de l'ER n°1 coupant une parcelle agricole en 2 – consommation d'espace agricole ; en zone N, recommande d'encadrer (seuil maxi en m² et plafond en % d'emprise) les possibilités d'extension ou d'annexe non nécessaire à exploitation agricole ou forestière ou intérêt collectif.
- *ARS :*
  Captage « les Aufrais » comblé ; captages « Boussy-Saint-Antoine » à prendre en compte en annexes PLU ; avant tout projet d'aménagement, s'assurer de la compatibilité du terrain avec l'usage futur du site ; commune zone sensible pour la qualité de l'air – une étude chiffrée serait profitable pour actions d'amélioration de l qualité de l'air - écarter si possible les arbustes/arbres propices aux allergies respiratoires ; pas de chapitre dédié aux sources de bruit alors que plusieurs sources de bruit : RD 540, RER D... Règlementation en matière d'isolation acoustique à respecter à proximité de sources de bruit.
- *SyAGE :*
  Réaliser une étude d'identification des zones humides sur les zones 1AU qui se situent en enveloppe de classe 3 de la DRIEE Ile de France, en parallèle de la fin de l'élaboration du PLU, pour confirmer ou préciser le caractère urbanisable de ces zones ; supprimer en pièce 7 les documents de zonage devenus obsolètes suite à

[20] *Direction régionale des affaires culturelles d'IdF – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.*
[21] *Commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers.*
[22] *Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres*

l'approbation du règlement des eaux pluviales et supprimer en pièce 8 les servitudes relatives à la conservation des eaux usées.

- *Préfecture de l'Essonne :*
  Approbation de la démarche de réponse aux besoins de la population- – 5 OAP à 100% social devraient permettre les 25% logements sociaux à l'horizon 2025 ; Gestion économe de l'espace – OK ; protection des milieux naturels et préservation des espaces boisés – OK globalement mais dans le document graphique, une trame EBC a été oubliée sur 4 parcelles… ; à partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG[23] sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire… ; l'interdiction systématique du stationnement des caravanes constituant un habitat permanent, reprise dans les articles 1er du règlement de l'ensemble des zones est illégale ; il y a une erreur dans le tableau des servitudes figurant en annexe du PLU et les annexes du PLU sont incomplètes… ; plusieurs secteurs de la commune de Varennes-Jarcy sont affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres (RD 540 et RER D) : reporter sur un document graphique en annexe du PLU, le périmètre des secteurs affectés par le bruit situes de part et d'autre des infrastructures classées ; annexer à la liste des sites archéologiques, le plan en pièces jointes.
- *CCI Essonne :*
  Approuve l'urbanisation de la dent creuse entre la zone d'activité et la casse automobile.
- *MRAe (autorité environnementale) :*
  Compléter l'état initial de l'environnement par la caractérisation du bruit ; Compléter le rapport de présentation en analysant les évolutions du territoire dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre ; effectuer l'analyse des incidences des choix retenus au regard du bruit occasionné par RD 540 et RER D ; pour chaque indicateur, en justifier le choix, et préciser la valeur de référence (d'où on part) et la valeur objectif dans 15 ans, la fréquence des mesures, ainsi que la structure en charge du calcul de l'indicateur ; compléter le résumé non technique pour prendre en compte les conséquences des recommandations de son avis

2) PPA consultés ayant répondu hors délais

PPA	Date accusé réception	Date de la réponse	Avis
Conseil Régional d'IdF	24/10/2016	04/02/2017	Approbations
Département de l'Essonne	24/10/2016	06/02/2017	6 observations[24]

Ces 2 organismes ayant répondu hors délais (plus de 3 mois après réception), leurs observations ne peuvent être prises en compte en tant qu'avis de PPA.

Mais, comme leurs réponses sont parvenues pendant l'enquête et qu'elles ont été rapidement rendues visibles sur le site internet de la commune, le commissaire enquêteur a décidé, en accord avec la commune de les considérer comme « courriers », en sus des courriers issus du public.

[23] *C'est une norme de numérisation du Conseil national de l'information géographique (CNIG)*

[24] *Contenu résumé de l'avis du Département de l'Essonne : Compléter et actualiser le thème ENS (aspect préemption) ; quelques incompatibilités entre le recensement des ENS et les zonages du PLU ; géo-site « Méandre du Grand-Val » à mentionner dans le rapport de présentation ; mentionner dans le PLU que le PDIPR est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels ; encourager l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune (règlement) ; préciser, dans le PADD et les OAP les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables.*

3) PPA consultés n'ayant pas répondu

Suivant la réglementation, les 13 PPA ci-après sont considérées, faute de réponse, avoir donné un avis favorable sans observation.

Organisme	Date accusé réception
DRIIE (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie)	24/10/2016
STIF (Syndicat des transports d'Ile de France)	24/10/2016
Chambre des métiers	24/10/2016
Chambre d'agriculture	24/10/2016
Commune de Quincy sous Sénart	20/10/2016
Commune de Combs-la-Ville	20/10/2016
Commune de Brie-Comte-Robert	24/10/2016
Commune de Périgny-sur-Yerres	24/10/2016
CCOB (Communauté de Communes de l'Orée de la Brie)	24/10/2016
GRAND PARIS SUD (Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart)	24/10/2016
Lyonnaise des eaux	24/10/2016
SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts	24/10/2016
M. MOULIN - Association ENE (fédération Essonne Nature Environnement)	Non pris[25]

4.5 Les documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à l'enquête comportait, en plus des pièces du projet de PLU arrêté listées au § 2.2.3 :

- Une « note de présentation du dossier de PLU pour l'enquête publique » donnant les coordonnées du maître d'ouvrage, le contenu du dossier de PLU, les textes régissant l'enquête publique et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;
- Le « Porter A Connaissance » de l'Etat ;
- Les 9 avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu dans les délais ;
- Une copie de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique ;
- Un certificat attestant la publicité au titre de la 1ère parution.

Ces pièces étaient également accessibles sur internet, sur le site de la mairie, dans la page consacrée au passage du POS au PLU[26].

Ce dossier, accompagné du registre d'enquête a été mis à la disposition du public dans la grande salle de la mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur et à l'accueil le reste du temps. Il était également accompagné du dossier constitué pour la concertation et d'une partie du dossier du POS.

[25] *Courrier retourné à la commune le 17/11 – destinataire avisé mais n'étant pas venu le chercher.*
[26] *Sur ce site ont été également mis à disposition du public dès le lendemain de leur réception par la mairie, les 2 avis PPA reçus hors délais pendant l'enquête.*

4.6 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du vendredi matin 3 février 2016 au samedi 4 mars 2017 en fin de matinée.

Le commissaire avait côté/paraphé le premier registre d'enquête avant le début de l'enquête

Il a effectué sa 1re permanence, comme les permanences suivantes, dans la grande salle de la mairie le samedi 4 février de 9 h 30 à 12 h 30.
Au cours de cette permanence, il a eu la visite d'une dizaine de personnes, ce qui l'a obligé à prolonger un peu la permanence, et enregistré 2 courriers ; 1 contribution a été écrite dans le registre.

Il a effectué sa 2e permanence le lundi 20 février de 15 h à 18 h.
A son arrivée, 5 contributions avaient été écrites dans le registre depuis la permanence précédente.
Au cours de cette permanence, il a eu la visite d'une quinzaine de personnes et enregistré 7 courriers ; 1 contribution a été écrite dans le registre.

Il a effectué sa 3e permanence le samedi 25 février de 9 h 30 à 12 h 30.
A son arrivée, 3 contributions avaient été écrites dans le registre depuis la permanence précédente et 2 courriers avaient été enregistrés par la Mairie.
Au cours de cette permanence, il a eu la visite de 15 à 20 personnes et enregistré 3 courriers ; 9 contributions ont été écrites dans le registre, dont une signée par 10 personnes.
Le 1er registre étant presque rempli, le commissaire enquêteur a initié et paraphé un second registre d'enquête.

L'après-midi du même jour, il a reçu de 14 h à 17 h, à leur demande, des représentants de m'association ADSVJ (Association de défense du site de Varennes-Jarcy), conduits par M. Claude DIMA, venus lui expliquer leur point de vue sur les orientations du PLU, leur rôle dans la phase de concertation et lui commenter un mémoire « Compte rendu, commentaires et demandes de modifications sur le PLU », qu'ils lui ont remis et qu'il a enregistré comme courrier n° 15. En complément, il a enregistré 2 contributions orales, à transcrire.

Le commissaire enquêteur a effectué sa 4e et dernière permanence le samedi 4 mars de 9 h 30 à 12 h 50.
A son arrivée, 3 contributions avaient été écrites dans le registre depuis la permanence précédente et 5 courriers avaient été enregistrés par la Mairie (dont une version corrigée du mémoire de l'ADSVJ qui avait été enregistré le 25 février).
Au cours de cette permanence, il a eu affaire à une forte affluence (plus d'une vingtaine de personnes) et enregistré 5 courriers ; 10 contributions ont été écrites dans le registre et de plus il a enregistré 7 contributions orales, à retranscrire. La permanence a été prolongée d'une vingtaine de minutes pour répondre à diverses questions du public encore présent, et elle a été suivie d'un premier débriefing avec M. le Maire.

Au cours de cette enquête publique il n'y a pas eu d'incident à signaler, mais la participation du public aux permanences a été notable et croissante de séance en séance (estimation d'environ 70 personnes au total).

Compte tenu de la phase de concertation préalable effectuée, aucune réunion publique n'était programmée et au cours de l'enquête son besoin ne s'en est pas fait sentir. Dans ses conditions, aucune prolongation de l'enquête n'a été jugée utile.

4.7 Recueil du registre et des documents annexes

A l'issue de sa dernière permanence, coïncidant avec la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos les 2 registres d'enquête utilisés, comportant un total de 34 contributions sur les pages 2 à 20 du 1er registre et 2 à 20 plus 22 et 23 du 2e registre, avec 25 courriers enregistrés annexés, auxquels il convient d'ajouter les 2 avis PPA arrivés pendant l'enquête. De plus, le recueil de 9 contributions orales était à ajouter aux contributions écrites.

Les contributions écrites dans le registre d'enquête provenaient toutes de particuliers, avec une contribution n°17 signée par une dizaine de personnes.
Les courriers (non comptés les 2 avis PPA) provenaient majoritairement de particuliers le courrier n° 24 étant une pétition signée de 17 personnes ou couples. Les courriers 15 et 16 (mise à jour du n°15) provenaient de l'association locale ADSVJ et le courrier 25 du « groupe de travail PLU ». Enfin les courriers n° 11 et 17 étaient envoyés par le Cabinet HUGLO-LEPAGE, en tant que conseil de 2 particuliers.

En parallèle, le commissaire enquêteur a finalisé ses propres observations à la suite d'une lecture attentive du projet de PLU (le contenu de ses observations sur les différents documents du PLU figure en annexe 6).

4.8 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse des observations (ses 4 premières pages sont montrées en annexe 7) prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement a été remis et présenté en mairie de Varennes-Jarcy le lundi 13 mars 2017 à M. Jean-Marc JUBAULT, Maire de Varennes-Jarcy et à M. Charles DARMON, 1er Adjoint chargé de l'urbanisme.

Ce PV de synthèse prenait en compte :

- les 8 avis de PPA [27], dont l'avis délibéré de l'Autorité environnementale, comportant une ou des observations, parfois sous forme de réserve à lever, ou, le cas échéant, une approbation ;
- les 34 contributions écrites dans le registre d'enquête ;
- les 25 courriers enregistrés par le commissaire enquêteur et annexés au registre[28], plus les 2 avis de PPA arrivés hors délais, qui ont été in fine comptés comme courriers n° 26 et 27 ;
- les 9 contributions orales transcrites par le commissaire enquêteur à la demande du public ;
- les 6 observations émises en complément par le commissaire enquêteur.

Les contributions (avis PPA, courrier ou texte écrit par un contributeur) avaient été résumées et, dans la mesure où chacune d'entre eux abordait un certain nombre de sujets différents, elle avait été divisée en autant d'observations distinctes. Ci-après le nombre d'observations unitaires suivant les différents acteurs et leur total :

---

[27] *L'avis n° 1 étant un simple accusé de réception sans observation n'a pas été compté ici.*
[28] *Le courrier n° 15 de l'ADSVJ, reçu le 25 février, a été supplanté par sa révision (courrier 16), enregistrée le 27 février. En conséquence, il n'en a été extrait aucune observation.*

Émetteurs – forme de réponse	symbole	Nombre d'avis / contributions	Nombre d'observations
1) Avis des PPA	PP	8	30
2) Registre électronique	RE	22	39
3) Registre papier	RP	34	42
4) Courriers	Co	26[29]	52
5) Observations orales du public	OO	9	16
6) Commissaire Enquêteur	CE	6	6
Total		105	185

Ces observations unitaires avaient été mises dans un tableau en les regroupant quand elles étaient semblables ou traitaient le même sujet, ce qui a conduit à 169 observations groupées, et en les ordonnant suivant les 22 thèmes retenus :

N°	Thème
1	Observations générales
2	Erreurs à corriger, précisions devant être apportées
3	Information, concertation et délibérations (pièce 1)
4	Pièce 2 Rapport de présentation (incluant l'évaluation environnementale)
5	Pièce 3 PADD
6	Pièce 4 OAP en général, logements sociaux, problèmes associés
7	Problèmes spécifiques OAP chemin de Lagny ou rue de Brie
8	Problèmes spécifiques OAP chemin des Aufrais
9	Problèmes spécifiques OAP chemin du Breuil
10	Problèmes spécifiques OAP chemin de Villemeneux
11	La Feuilleraie
12	Cœurs d'îlots et zones inconstructibles au règlement
13	Problèmes touchant la zone agricole
14	EBC et zone Nzh
15	Emplacements réservés pour des voies (n° 1 à 5)
16	Articles du règlement littéral (hors sujets précédents)
17	Modifications de zonage, changement de zone
18	Pièce 6 Règlement graphique
19	Annexes du PLU
20	Demandes pour le cas personnel ou observations ponctuelles
21	Observations ne demandant pas a priori de réponse
22	Observations relatives au déroulement de l'enquête ou hors sujet

Le tableau du PV de synthèse ainsi constitué comportait 2 colonnes :

1. Observation enregistrée (résumée)[30] ;
2. Commentaire éventuel du commissaire enquêteur ;

[29] *Y compris les contributions de la Région IdF et du Département de l'Essonne, mais sans compter le courrier 15, annulé et remplacé par le courrier 16.*

[30] *Avec, le cas échéant, des précisions apportées par le commissaire enquêteur, écrites en italiques bleues et entre crochets.*

Au bas de chaque zone traitant un thème, était laissée une zone vide « Réponse de la commune ? » sur fond vert clair.

La commune a répondu à ce PV de synthèse par un courriel du 21 mars 2017 qui renvoyait ses réponses à une majorité d'observations incluses dans le tableau du PV de synthèse, complétées par une annexe de réponses complémentaires.
Certaines réponses de la commune ont été ultérieurement complétées ou affinées si besoin par échanges de courriels, ou par dialogue.

5 Analyse des observations

L'analyse des observations enregistrées et des réponses de la commune est présentée ci-après en utilisant le tableau du PV de synthèse complété des réponses de la commune, dont lignes et colonnes ont été réarrangées de la façon suivante :

- En-dessous de chaque observation (ou groupe d'observations identiques ou très semblables[31]) la réponse éventuelle de la commune a été écrite en rouge dans une ligne à fond vert clair.
- La colonne de droite, a été maintenant consacrée à l'avis du commissaire enquêteur :
  - sur l'observation émise, en face de celle-ci :
  - sur la réponse de la commune, en face de cette dernière.

Nota : De petites différences existent entre l'ordonnancement du tableau du PV de synthèse et celui du tableau d'analyse ci-après, certaines observations ayant été finalement déplacées d'un thème à un autre, pour une meilleure cohérence et lisibilité, ou, dans le même thème, regroupées avec une autre observation proche ayant reçu la même réponse. De ce fait, le nombre d'observations unitaires et groupes d'observations est tombé à 163.

Chaque observation est identifiée par la numérotation : « SS-na.ic_Emetteur » où :
- « SS » est le symbole du type d'émetteur (PP...) ;
- « na » est le numéro de l'avis ou de la contribution ;
- « ic » est l'indice de l'observation unitaire dans cette contribution ;
- « Emetteur » est le nom en clair de l'émetteur.

Ainsi, une observation numérotée « PP-4.3_CDPENAF » est le sujet 3 de l'avis n° 4 de la CDPENAF en tant que PPA.

Pour chaque thème les observations et les réponses associées ont été rangées dans l'ordre PP – RE - RP – Co - OO– CE, sauf regroupement de plusieurs observations traitant le même sujet ou un sujet très voisin.

Le tableau de synthèse de l'ensemble des observations figure ci-après.

Nota – dans la colonne « Avis Commissaire Enquêteur » :
- *La mention « demande compréhensible » signifie qu'il est compréhensible que l'interlocuteur fasse une telle demande, sur une question qui vaut la peine d'être débattue, mais ne signifie pas que je suis d'accord avec cette demande.*
- *La mention « Dont acte » face à une réponse positive de la commune signifie que j'enregistre son accord pour modifier de la sorte le projet.*

[31] *Dans ce cas, les différentes lignes ne sont séparées que par des pointillés légers.*

5.1 Tableau d'analyse des observations et des réponses de la commune

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
1 Observations générales	
PP-05.2_ARS : Avant tout projet d'aménagement, s'assurer de la compatibilité du terrain avec l'usage futur du site conformément à la réglementation du 8 février 2007	Avis autorisé A indiquer dans le PLU?
[la commune n'a pas répondu à cette demande de l'ARS qui vise plutôt à s'appliquer au moment où les projets d'aménagement verront le jour. D'autant qu'il n'y a aucun site répertorié sols pollués selon la base de données gouvernementale « BASOL » à VJ.	
PP-07.4_Préfecture : À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'élaboration du document d'urbanisme.	Avis autorisé Information factuelle
VJ : La commune prend note de cette information	Dont acte
RE-14.2_Christian Bilinski, 40 Chemin du Maillefer : Les commerces sont rares dans la commune : boulangerie, pharmacie, tabac, coiffeur, restaurant. → obligation de déplacement pour ses habitants. Les bus sont présents aux heures de pointes, mais aucun système de transport tôt le matin ou tardif le soir n'est disponible pour les personnes ayant des horaires de travail spécifiques et la fréquence aux heures creuse reste très faible. Impose souvent l'utilisation d'une voiture ou d'un vélo par adulte pour aller aux gares de RER de Combs La Ville ou de Boussy Saint Antoine par les deux ponts sur l'Yerres (dont l'un est régulièrement impraticable en périodes de crues). Pour les vélos, il n'existe aucune piste cyclable sécurisée pour accéder aux deux gares. A minima un véhicule est donc indispensable pour aller faire ses courses en dehors des horaires de disponibilité des bus. Les différents projets d'OAP ne sont guère à proximité des arrêts de bus de notre commune ce qui augmente les difficultés. Par exemple, concernant la circulation Chemin du Maillefer où des véhicules circulent à des vitesses déraisonnables de jour comme de nuit, comment gérer l'augmentation de circulation sur cette voie avec celle des piétons ? Comment sécuriser le trajet des adultes mais aussi des enfants allant à l'école à pied ou allant prendre un bus scolaire alors que ce Chemin du Maillefer ne dispose d'aucun trottoir ?. Sont à prendre en considération également la gestion de ces nouveaux jeunes enfants : place disponibles à l'école communale, cantine, crèche, garderie ?	Observation très générale, sans lien très direct avec le projet de PLU. Cependant, un certain nombre de points se rattachent au point 2 « favoriser les modes de transport doux et collectifs » de l'orientation II – volet B du PADD.
VJ : Le plan de circulation ainsi que la desserte en transport en commun ne dépendent pas de l'élaboration du PLU. Ils pourront être étudiés postérieurement à l'approbation du PLU. Toutefois, la commune a prévu dans son PLU des emplacements réservés ceinturant le village pour créer des liaisons douces et notamment pour se rendre aux gares RER les plus proches sans utiliser la voiture. De plus, les OAP prévoient la création d'une liaison douce au sein du secteur « rue de Brie ».	Réponse partielle de la commune sur la création de liaisons douces.
RE-14.3_Christian Bilinski, 40 Chemin du Maillefer : Une densification trop rapide et trop peu contrôlée peut conduire à une fuite en avant comme ont pu déjà les connaître Combs La Ville ou Quincy sous Sénart qui ne sont plus que l'ombre de ce qu'elles étaient dans les années 1960. Souhaitons pour notre village que la même histoire ne s'y répète pas.	Ce qui est exprimé n'est qu'une crainte, sans quantification apportée
VJ : La commune de Varennes-Jarcy, de par son PLU, répond aux objectifs de densification édictés par le SDRIF ainsi qu'à l'objectif règlementaire de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales à l'horizon 2025.	Réponse logique de la commune.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Co-16.3_ADSVJ (texte marqué en révision 1 du 26 février 2017) : - partie divers - L'ADSVJ souhaite avoir connaissance et par écrit : 1- de l'étude effectuée à la Feuilleraie concernant la possibilité de construire à proximité des arbres qui nous permettra de voir quels arbres ont été « retenus ». Pour mémoire, une précédente étude avait déjà été diligentée qui ne concernait que la partie centrale et que personne n'avait su nous commenter en mairie à l'époque. 2- du courrier des assurances s'engageant à assurer les immeubles construits sur le domaine de la Feuilleraie et les occupants à venir tout en maintenant les arbres tels qu'existants aujourd'hui. Nous souhaitons anticiper le schéma suivant : on construit près des arbres puis on les abat car ils représentent un danger potentiel pour les immeubles et les occupants en cas de tempête. Autre cas de figure, le racinaire a été endommagé par les constructions, les arbres dépérissent puis on les abat. 3- du courrier de l'ABF statuant sur ce qui est « remarquable », « historique » « patrimonial » ou « paysages remarquables » sur la commune.	Ces demandes sont normales en soi, mais auraient dû être faites pendant la phase de concertation telles quelles, elles sont hors sujet pour la présente enquête.
VJ : Demandes hors PLU	Réponse logique de la commune.
OO-07.3_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Pas de projet de stationnements sur la commune, pas de plan de circulation, pas de plan de transports en commun.	Observations à peu près hors sujet de l'enquête
VJ : Le plan de circulation ainsi que la desserte en transport en commun ne dépendent pas de l'élaboration du PLU. Ils pourront être étudiés postérieurement à l'approbation du PLU. Concernant le stationnement, le diagnostic a révélé que les places de stationnement semblaient suffisantes au regard des besoins sur la commune. Toutefois, il s'avère nécessaire de maintenir une offre de stationnement suffisante en cas de constructions nouvelles. C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit dans son article 12 des obligations de création de places de stationnement suivant la destination des nouvelles constructions.	L'aspect stationnement public aurait pu être évoqué dans l'orientation II du PADD, bien qu'il puisse entrer en conflit avec l'objectif de limiter la part de l'automobile.
2 Erreurs à corriger, précisions devant être apportées	
Co-16.2_ADSVJ (texte marqué en révision 1 du 26 février 2017) : - partie modification du projet de PLU - L'ASVJ demande de compléter un certain nombre de documents du projet de PLU : *2.1) Pièce n°2.1 Rapport de présentation, diagnostic socio économique, état initial site et environnement.* Page 7, le canton d'Epinay sous Sénart : corriger Celui-ci. Page 47, Liste des activités en dehors de la zone : ACE Chesnel n'est plus à Varennes Jarcy, Monsieur Paizet Alain, travaux peinture et vitrerie. Page 50, la zone d'activité économique : c'est un lotissement. Page 56, plan activités, équipements et commerces : les repères A et D sont inversés. Page 79, qualité de l'air, généralités : aucune référence n'est faite dans ce chapitre à la pollution aérienne alors que nous sommes survolés en permanence par le trafic aérien d'Orly. Page 81, synthèse des données sur le climat et la qualité de l'air : aucune référence n'est faite dans ce chapitre à la pollution aérienne alors que nous sommes survolés en permanence par le trafic aérien d'Orly. Page 112, plan milieu naturel et paysage : ajouter « lisière de forêt » à « cœur d'îlot protégé » pour la partie hachurée au nord est du plan. Page 141, le domaine de la Feuilleraie a été occupé par Louis Oscar Roty qui y avait son atelier puis par Consuelo et Antoine de Saint Exupéry. Ont été omis : « la glacière, le four à pain rue Dieu, les caves voûtées... »	C'est tout un ensemble de demandes de corrections dont certaines sont factuelles (p.ex. en pages 7, 47, 50, 56 de la pièce 2.1) et d'autres prêtent à discussion (p.ex. prise en compte spécifique de la pollution du trafic aérien, question de l'atelier d'Oscar Roty…)

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Page 156, usine de traitement des ordures : il s'agit de diminution des odeurs et non de suppression et des déchets médicaux sont aussi collectés. *2.2) Pièce 2.2 Rapport de présentation, analyse de la capacité de densification et justification des choix environnementaux :* Page 15 : la page n'est pas numérotée. Un projet est en cours sur le site classé de la Feuilleraie, site à haute valeur historique, patrimoniale et environnementale ! L'ADSVJ, comme le Collectif de sauvegarde de la vallée de l'Yerres sont opposés à ce projet qui va dénaturer le site. En addition il faudrait un plan supplémentaire à plus grande échelle avec indication par un trait fin de la limite des 35m, indiquant ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas. Page 25, tableau de gauche : le projet du 1 rue de Mandres est celui de la Feuilleraie. Il va non seulement dénaturer le site mais il ne contribuera pas à l'augmentation des logements sociaux car à raison de 25 logements sociaux pour 100 logements en totalité, c'est une « affaire blanche ». Page 27, tableaux des projets de construction : il faut supprimer le projet de la Feuilleraie au 1 rue de Mandres. Page 32, secteurs « chemin de Lagny » et « rue de Brie » ne sont pas conformes à la dénomination du POS d'ailleurs reprise dans le PADD, il s'agit des secteurs : « Maillefer Est » et « Maillefer Ouest ». Page 34 : secteur « chemin de Villemeneux » n'est pas conforme à la dénomination du POS, il s'agit du secteur « le bas du rôle ». Page 35 : même remarque que page 32 et 34, en addition, secteur « des Aufrais » et secteur « du Breuil ». Page 42, article 12, normes de stationnement : il faut ajouter « hors visiteurs, tous les véhicules des occupants d'une propriété doivent stationner à l'intérieur de la propriété ». Page 44, article 8 : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 4 m s'il n'y a pas de vue et de 8 m s'il y a des vues. Page 63, articles 1 et 2 : occupation du sol interdites ou autorisées sous condition, dans l'ensemble de la zone excepté pour le secteur Nzh : « les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² « sur terre battue sans fondations ». « les abris pour animaux à condition qu'ils soient à l'intérieur des enclos « sur terre battue sans fondations ». Page 87, Boisement du parc de la Feuilleraie : il n'y a aucun intérêt à réduire de 460m² l'espace boisé classé dans le domaine de la Feuilleraie. En addition, les 3 arbres classés à proximité du garage au 1 rue de Mandres ne figurent pas sur le plan alors qu'ils sont eux aussi classés. Page 91 : il s'agit du « chemin des Jonquilles » et non de la « rue du Bel Air ». Page 111, Incidences et mesures du PLU sur le site classé de la vallée de l'Yerres : dans ce chapitre, il est incorrect de dire ; « Aucune extension de la zone urbaine par rapport au POS n'a été réalisée à l'intérieur du site classé et les EBC ont été maintenus ». En effet, le domaine de la Feuilleraie est intégralement en zone classée, on réduit ses EBC de 460m² ainsi que 3 arbres près du garage au 1 rue de Mandres et on veut y construire sur plus de 6000m². On décide également de construire en zone classée l'OAP n°20 en arguant de l'intégration paysagère du futur bâtiment et de la création d'une transition végétale vers la vallée de l'Yerres afin de favoriser la biodiversité et la continuité écologique ! Tout le chapitre est à reprendre ! Une construction d'immeubles ne peut aucunement valoriser ces sites. *3) Pièce 3, PADD :* 1-Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental, §A/ : Les espaces agricoles ne ceinturent plus le bourg puisqu'ils sont passés de A à N. Page 5, § C/ : « le parc de la Feuilleraie, élément structurant tant sur le plan paysager que patrimonial », il est incorrect d'écrire cela alors que la commune et l'EPFIF projettent d'y construire sur 6000m² en supprimant des EBC !	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
2- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain, page 6 § 3 : ce n'est pas la maison Saint Exupéry, c'est le domaine de la Feuilleraie où vécurent Louis Oscar, graveur de la Semeuse et où son atelier existe encore puis Consuelo et Antoine de Saint Exupéry. 3- Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement, page 11, A/ §3: « la construction dans le domaine classé de la Feuilleraie se fera dans un souci d'intégration optimale à son environnement paysager et architectural ». Encore une fois, construire sur 6000 m² dans ce domaine ne rime pas avec cadre de vie, environnement et respectueux. *4) Pièce n°4, Orientation d'aménagement et de programmation.* Page 1 : modifier l'appellation de tous les secteurs en conformité avec le POS et les pages suivantes. Page 4 : en titre du plan et en référence au POS, le secteur n'est pas « chemin de Lagny » mais « Maillefer Ouest ». Page 5 : en titre et dans le texte et en référence au POS, le secteur n'est pas « Chemin de Lagny » mais « Maillefer Ouest ». Page 6 : en titre et en référence au POS, le secteur n'est pas « rue de Brie » mais « Maillefer Est ». Page 7 : en titre, dans le texte et en référence au POS, le secteur n'est pas « rue de Brie », mais « Maillefer Est ». Page 8 et 9: en titre et dans le texte et en référence au POS, le secteur n'est pas « chemin des Aufrais » mais « secteur des Aufrais ». Page 10 et 11: en titre et dans le texte et en référence au POS, le secteur n'est pas « chemin du Breuil » mais « secteur du Breuil ». Page 12 et 13 : en titre et ans le texte et en référence au POS, le secteur n'est pas « chemin de Villemeneux » mais « secteur le bas du rôle ». *5) Pièce n°5 Règlement :* Toutes les modifications proposées par l'ADSVJ sont semble-t-il acceptées, exception faite de celles qui sont d'origine réglementaire. *6) Pièce n°6c, Documents graphiques, Liste et plans éléments protégés :* Il y a un problème de pagination de cette pièce, il existe 2 pages 2 et 2 pages 3 ou autre chose. Page 2, repère 4 du plan : ce n'est pas « la maison saint Exupéry » mais « la Feuilleraie » qu'ont habité successivement Louis Oscar Roty (propriétaire pendant plus de 20 ans) puis Consuelo et Antoine de Saint Exupéry (location vente entre 1936 et 1940). Page 3 : ce n'est pas « le parc de la Feuilleraie » mais « le domaine de la Feuilleraie » qui est une entité urbaine ancienne. 2ème page 3, Patrimoine bâti n°4 : ce n'est pas « la maison saint Exupéry » mais « la Feuilleraie » qu'ont habité successivement Louis Oscar Roty (propriétaire pendant plus de 20 ans) puis Consuelo et Antoine de Saint Exupéry (location vente entre 1936 et 1940). Nous demandons par ailleurs que la photo de l'atelier de Louis Oscar Roty soit affichée. Page 8, Patrimoine bâti n°14 : pourrait-on présenter une photo sans grilles de protection ? Plan des emplacements réservés : Suite à notre question sur la rupture de la zone Nzh dans le secteur de « la Garenne » en bordure de l'Yerres sur le plan, le maire a expliqué au groupe de travail que cette solution avait été adoptée pour ne pas grever des droits à construire en partie haute des terrains mais qu'il y avait bien une continuité de cette zone Nzh. Nous ne sommes pas persuadés par cette explication. Dans le cas où sa continuité serait rétablie, tous les plans sur les quels elle est représentée seraient à reprendre. *8) Pièce n°8, Servitudes d'utilité publique :*	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Pas de pagination continue et au verso de la page de garde, le tableau récapitulatif est illisible : non acceptable Servitudes de type AC2 : pages 1/12 et 12/12 absentes. Servitudes de type AS1 : pages 1/13 et 13/13 absentes. Servitudes de type A4 : pages 1/10 et 10/10 absentes. Servitudes de type A5 : pages 1/8 et 8/8 absentes. Servitudes de type EL7 : pages 1/9 et 9/9 absentes. Servitudes de type PM1 : pages 1/10 et 10/10 absentes. Servitudes de type IS1 : pages 1/9 et 9/9 absentes.	
VJ : Pièce 2.1 : Prise en compte des corrections aux pages 7, 47, 50, 56, 112, 141,156. Page 81, synthèse des données sur le climat et la qualité de l'air : Aucune information sur AirParif concernant spécifiquement le trafic aérien, la qualité de l'air est traitée de manière globale (transport terrestre et aérien) Pièce 2.2 : Page 15 : Numéro de page couvert par la carte, objectif de mettre la carte la plus grande possible pour plus de lisibilité. Attention il s'agit d'une étude de densification qui est préalable à l'étude du règlement et qui n'a pas vocation à reprendre les prescriptions édictées par le PLU. Page 25 : Ce projet contribue à maintenir le taux de logements sociaux sur la commune tout en répondant à une demande de logements privés réellement présente sur la commune. Ce projet a été initié antérieurement au PLU. Page 27 (supprimer le projet de la Feuilleraie) : Ce projet ne sera pas supprimé du tableau puisqu'il est bien en cours de mise en œuvre. Pages 32, 34 et 35 : Le document du POS n'est pas une référence en matière de dénomination. Les modifications effectuées sur les documents seront réalisées afin d'assurer une harmonisation des dénominations dans l'ensemble des documents du PLU afin d'en faciliter la compréhension. Page 42 (normes de stationnement): OK, La justification du RP sera reprise en conséquence. Page 44 : prise en compte de la correction. Page 63, articles 1 et 2 : Le règlement de la zone N sera complété avec les termes suivants : « sans fondation et sans dalle béton ». Page 87, Boisement du parc de la Feuilleraie : Il s'agit dans cette partie de justifier des modifications effectuées sur les EBC. Le plan du POS étant approximatif, il a été décidé de redessiner les EBC conformément à l'existant. Pour information, les 3 arbres isolés sont positionnés sur le plan de zonage. Page 91 : prise en compte de la correction. Page 111, Incidences et mesures du PLU sur le site classé de la vallée de l'Yerres : Ces espaces sont classés en « ZONE URBAINE » au POS, la construction était donc déjà possible avec le POS. Pièce 3, PADD : « Les espaces agricoles ne ceinturent plus le bourg puisqu'ils sont passés de A à N » : Confusion entre le zonage et l'utilisation actuelle des espaces. Pour éviter cette confusion, la commune a décidé de modifier le zonage en reclassant en A le Sud du territoire communal. Page 5, § C/ : le parc de la Feuilleraie… : La majeure partie du parc sera préservée, de plus, la Municipalité souhaite réaliser un projet respectueux du parc paysager. Page 6 § 3 correction prise en compte Page 11, A/ §3: voir la réponse ci-avant concernant le parc de la Feuilleraie.	Prise en compte des demandes factuelles de corrections Dont acte pour les demandes acceptées.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Pièce n°4, Corrections prises en compte aux pages 1, 4, 5, 6, 7, 8 et 9, 10 et 11, 12 et 3 avec la précision : Le document du POS n'est pas une référence en matière de dénomination. Les modifications effectuées sur les documents seront réalisées dans le RP afin d'assurer une harmonisation des dénominations dans l'ensemble des documents du PLU afin d'en faciliter la compréhension. Pièce n°6c Pagination, page 2, repère 4, page 3 (parc de la Feuilleraie), 2e page 3 - Patrimoine bâti n°4, Photo de l'atelier de Louis Oscar Roty : Le pavillon Roty n'étant pas protégé par le PLU, sa photo n'apparaitra pas dans la pièce 6c. Page 8 - patrimoine bâti n°14 : corrections prises en compte Pièce n°8, Servitudes d'utilité publique : Tableau récapitulatif illisible : Une impression en A3 sera réalisée du tableau récapitulatif pour en améliorer la lisibilité. Pas de Pas de pagination continue, pages absentes : Ces pages sont des pages blanches.	
Co-27.2_Département Essonne : Le conservatoire des ENS du Conseil Départemental a relevé quelques incompatibilités entre le recensement des ENS et les zonages du PLU, résultant de l'impossibilité de maintenir des ENS en zone U.	Avis autorisé Erreur à corriger
VJ : Un complément dans le rapport de présentation sera fait conformément à la demande. La délimitation des zones urbaines n'ayant pas évolué entre le POS et le PLU, les incompatibilités relèvent d'une erreur matérielle au moment de la création des ENS. Le périmètre des ENS sera revu en concertation avec le Conseil Départemental suite à l'approbation du PLU afin de lever les incompatibilités avec le zonage du PLU	Dont acte
3 Information, concertation et délibérations (pièce 1)	
RE-06_Sylvie DANNEELS, 30 sente de la Provode : PV de délibération du Conseil municipal datant du 17/10/2016, page 10 : « 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 ». Voudrait connaître la nature de cet intérêt : maintien de l'agriculture ou autre projet moins naturel, voire dommageable pour l'environnement ?	Question légitime, mais réponse à trouver dans le SDRIF et non le PLU
VJ : Définition du SDRIF : Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. L'objectif est de maintenir des espaces naturels et agricoles garantissant le maintien de continuités entre les différents pôles d'urbanisation.	Explications données par la commune
RE-15.4_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Bilan de la concertation Certain points de ce bilan sont erronés et incomplets: - Il n'y a eu qu'une seule réunion publique concernant le PLU. D'ailleurs la première partie ayant largement débordée, l'ensemble du règlement du PLU n'a pas pu être abordé. - Dans le compte rendu de cette réunion publique il y a des points importants manquants : a) Au sujet de la propriété de la Feuilleraie, il a été pointé par Mr Dima que le projet de construction si le PLU présenté est respecté, devra inclure 50% de logement sociaux. Ce point a été validé par Mr le maire qui a précisé que cela dépendait de la date de dépôt de permis. Il est important que cette remarque soit ajoutée au compte rendu. b) Au sujet des limites dans la zone UB. Mme Vandangeon a demandé à ce que le retrait des limites séparatives latérales soit conservé à 4m et non à 2m (art 7) ce qui porte préjudice à la qualité urbaine du secteur compte tenu de la hauteur du bâti accepté. c) Au sujet des OAP, Mr le maire a précisé que les mêmes règles d'urbanisme que celles des zones concernées seraient	Observations un peu polémiques sur le bilan de la concertation. Ceci peut aider à luger du climat de cette concertation, mais je rappelle que le bilan de la concertation ne fait pas partie du projet de PLU.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
respectées pour préserver une homogénéité. Cette remarque doit être au compte rendu car ce n'est de toute évidence pas le cas, il y a de toute évidence eu une information importante portée communiquée au public présent qui était erronée.	
VJ : Réponse sur le bilan de la concertation L'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus seront repris dans le mémoire en réponse, en complément au bilan de la concertation. La concertation menée sur le PLU a été conforme aux modalités définies dans la délibération de prescription du PLU : - Deux réunions publiques, l'ensemble des sujets ont été abordés (PADD, zonage et règlement). Ces deux réunions publiques ont été organisées en septembre 2016 en phase finale de l'élaboration du projet (PLU arrêté le 17/10/2016) et ont fait l'objet de deux comptes rendus, repris dans le bilan de la concertation. - Trois plaquettes d'informations distribuées dans les foyers, - Des publications au sein des bulletins municipaux, - Rendez-vous avec les élus possible pour toute question en rapport avec le PLU, - Une exposition en Mairie réalisée au fur-et-à-mesure des études (5 panneaux). Les différents documents de concertation étant transmis ou réalisés au fur-et-à-mesure des études, ils ont pu faire l'objet de modifications suite à la concertation avec les habitants et le groupe de travail. Cela explique les différences constatées entre les documents de concertation et les documents du PLU arrêté. De plus, les documents de concertation ont été réalisés sous forme de synthèse puisqu'il n'était pas possible de transmettre les documents en intégralité à chacun des citoyens. L'ensemble des documents réalisés étaient disponibles en Mairie. Enfin la commune a souhaité réaliser une concertation participative avec un groupe de travail composé d'élus, d'associations et d'habitants ayant manifesté leur intérêt à cette démarche. Ils ont été conviés à chaque phase de l'élaboration du PLU et ont participé aux choix réalisés lors de plus de 7 réunions. Ce groupe de travail était composé de personnes de différents quartiers. Les membres du groupe de travail avaient à leur disposition l'ensemble des documents, qu'ils pouvaient en outre demander au format informatique à la commune et les imprimer selon la taille désirée.	Réponse factuelle de la mairie.
RP-16.2_M. Mme BOURGIN, 7 rue Boieldieu Nous sommes mal renseignés. Les désirs de la municipalité ne sont pas en adéquation avec les riverains.	Opinion exprimée sans justification
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
RP-18_Mme M.B. MONTAGNE 9, rue Boieldieu : Dans le groupe de concertation, il n'y avait personne concerné par les cœurs d'ilot Cette enquête ouverte à tous représente la possibilité pour chacun de s'exprimer et d'être entendu pour effectuer des aménagements au PLU. Regrettent le manque d'information à ce sujet sur les panneaux d'affichage.	1re affirmation difficile à vérifier
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
RP-24_Mme Jacqueline TOUTAIN-DERYCKX, 11 sente des Gresles : Se plaint de n'avoir eu que des petits plans de zonage (A4 puis A3) dans le groupe de travail.	Détail
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
RP-28.2_M. Mme Richard PARMENTIER 30 rue de Brie : Déplorent un manque notoire d'informations relatives à ce projet,	Opinion exprimée sans justification
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
RP-30.2_M. Olivier DUPONT, 55 rue de Vaux-la-Reine (parcelle 216) : Constate la discrétion concernant la publicité apportée aux propositions de la municipalité.	Opinion exprimée sans

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
	justification
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
Co-12.2_ M. François VALADIER, 21 rue Boieldieu : Mentionne qu'à priori aucune personne n'a été sollicitée pour faire partie de la "commission consultative" visant l'aménagement de son quartier.	Il semblerait qu'il fallait se porter volontaire…
VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	
RP-27_Mme Jacqueline-DERYCKX, 11 sente des Gresles : Pourquoi changer le nom des rues ? Le chemin de Lagny est un des plus anciens de VJ. N'y a-t-il pas de réseaux sous cette voirie ? *[Cette question est liée au PV du conseil municipal du 17/10/2016 : « Monsieur JUBAULT … rappelle qu'au départ, le chemin de Lagny était continu de la rue de Brie jusqu'au SIVOM. Le lotissement au Maillefer a créé une rupture. Aujourd'hui il y a donc le chemin de la Lagny, un mail piétonnier, la sente de la Fontaine Bouard et le Chemin de Lagny qui reprend. … il a été imaginé de renommer la partie basse en sente du Ruisseau du Charme. Sur toute la partie basse, il y aurait continuité. L'ensemble des riverains concerné y est favorable pour les raisons de sécurité sus-évoquée…]*	Fait référence à un détail de la discussion – sans intérêt pour le projet de PLU.
VJ : Demande hors PLU	
Co-16.1_ADSVJ (texte marqué en révision 1 du 26 février 2017) : - partie concertation et compte rendus - Commence par retracer l'historique de sa participation à la concertation préalable et plus particulièrement au groupe de travail sur le PLU. Souligne en particulier sa position du 2 juin 2016 : *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.* *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.* *L'ADSVJ a renouvelé sa demande de sanctuariser le domaine de la Feuilleraie tel que classé dans son intégralité.* L'ADSVJ a demandé (23 juin 2016) que l'Atelier du graveur Louis Oscar Roty figure dans le patrimoine des bâtiments remarquables sur la commune.	Retour sur l'historique de la concertation, sans impact direct sur le projet de PLU Demande compréhensible
VJ : Plusieurs visites ont été effectuées par les instances de l'Etat, aucune demande de classement n'a été formulée. Le PLU reprend les constructions remarquables figurant dans le POS.	Réponse précise de la commune à la demande ADSVJ
Le 24 janvier 2017, l'ADSVJ a donné un avis défavorable sur le fond au projet d'ouverture d'une route de désenclavement des logements sociaux (OAP n°16) à partir du chemin des Aufrais vers le croisement de la rue de Brie et du chemin de Lagny avec création d'une mare de retenue d'eau à cet endroit, à cause de la suppression de 2900m² de terre agricole résultante, mais s'est rangé à l'avis du groupe pour désenclaver ce lieu suite à l'obligation réglementaire de construire des logements sociaux. L'ASVJ demande de compléter un certain nombre de documents de la pièce n°1 Délibérations du dossier d'enquête : - délibération du conseil municipal du 4 avril 2016 §2.2 page 4 : la liste des bâtiments remarquables sera complétée → ajouter l'atelier de Louis Oscar Roty La serre n'est pas mentionnée non plus, comme les fours à pain, les caves voûtées, la glacière. Page 6 : page blanche. §6 page7, 3ème point : nous n'avons pas eu connaissance du courrier de l'ABF concernant le risque pour les arbres de construire si près d'eux ni le courrier des assurances afin de connaître leur position officielle en matière de garanties de la construction si près des arbres. Le problème soulevé est que les constructions vont être construites à proximité des arbres classés dans un domaine classé, risquant d'endommager le racinaire une fois les constructions édifiées. Soit les arbres seront atteints et périront d'eux même ensuite, soit les occupants demanderont des abattages pour garantir leur sécurité et celle de	Historique sans demande

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
leur propriété à la première tempête, soit l'assureur l'imposera pour accepter de garantir le bâti et ses occupants. §15 page 8 : le secteur OAP n°20 est bien en zone urbaine, mais aussi classée au titre de la protection des rives de l'Yerres ! §2.3 page 11 : il manque le compte rendu de la réunion de travail du 2 juin 2016. §2.4 page 12, réunion de travail du 23 juin 2016, le patrimoine remarquable : suite à ce §, au sujet de l'atelier du graveur Louis Oscar Roty et du refus de le mentionner comme bâtiment historique remarquable, nous avons rédigé un courrier daté du 17 juillet 2016 demandant au maire de nous fournir la liste des bâtiments patrimoniaux remarquables relevés par l'ABF. Aucune liste n'a pu nous être fournie car elle n'existe pas. En fait, la commune ne veut pas mentionner l'atelier Roty car sa destruction est prévue pour les constructions de logements dans le domaine classé de la Feuilleraie. §2.4 page 13, autres questions ou remarques : concernant la liaison routière sur la zone agricole entre le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil pour desservir le secteur OAP n°16, l'ADSVJ s'est opposée à cette décision seulement envisagée en réunion. § 3.1 page 24, réunion publique du 15 septembre 2016 : qu'en est-il du projet situé dans le domaine classé de la Feuilleraie ? L'avis favorable de l'ABF est annoncé mais toujours pas de courrier l'attestant. §3.2 page 27, réunion publique du 15 septembre 2016 : pourquoi le programme de construction sur le domaine de la Feuilleraie ne compte-t-il pas 50 % de logement social comme prévu dans les règles de l'EPFIF ? Le non respect des 50 % de logements sociaux dans ce programme porté par l'EPFIF confirme bien qu'il y a un problème financier à la base de cette affaire après l'abandon du projet par 2 promoteurs. L'ADSVJ, comme le Collectif de sauvegarde de la vallée de l'Yerres sont opposés à des constructions dans ce domaine classé. § 4 page 28, demandes des particuliers et associations : « comment sont protégées les berges de l'Yerres ? » Elles sont effectivement en zone naturelle mais aussi classées. - délibération du conseil municipal du 20 juin 2016 page 2, § habitat : nous ne voyons pas comment on peut « valoriser le patrimoine ancien, véritable richesse communale » en construisant à la Feuilleraie, domaine classé intégralement où vécurent Louis Oscar Roty, qui y avait son atelier ainsi que Consuelo et Antoine de Saint Exupéry. §3 : il sera proposé de préserver les arbres remarquables identifiés sur le secteur public et le reste des espaces boisés détruits devra être remplacé, §6 et 7 : il est décidé de modifier le PADD ainsi qu'il suit en page 12 et non 11, VJ : Ces délibérations ne peuvent pas être complétées et / ou modifiées.	Demande hors PLU Réponse finale de la commune exacte
Co-22.5_Mme Martine LEGRAS DEUM : Remercie M. le Maire pour avoir donné la parole aux Varennois et animé un groupe de réflexion où chacun pouvait s'exprimer, en plus de l'enquête publique.	Opinion favorable ne nécessitant pas de réponse
Co-23.2_Mme Irène CELLES – M. Marc DOMERGUE, 28 rue de Brie : Information sur l'enquête : Déplorent un manque notoire d'informations relatives à ce projet – n'ont pas reçu le Flash Infos du 19 janvier 2017 qui informait de l'enquête publique et du PLU (incomplet car ne comporte pas le projet d'OAP secteur Chemin de Villemeneux n°28) - 2 OAP sur 4 sont indiqués, chemins de Lagny et des Aufrais - plan de zonage non conforme à la réalité. VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	Ressenti personnel Affirmation inexacte Affirmation non compréhensible
OO-07.7_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Concertation: Concernant la phase de concertation, 1 seule réunion publique (en 2 parties) très tôt dans le projet. Très dommage qu'il n'y ait pas eu des réunions par quartier. VJ : Voir réponse ci-avant sur le bilan de la concertation	Points à étudier pour une prochaine fois…

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
4 Pièce 2 Rapport de présentation (incluant l'évaluation environnementale)	
PP-05.3-ARS : Zone sensible pour la qualité de l'air (SRCAE) - une étude chiffrée serait profitable pour actions d'amélioration de la qualité de l'air. Ecarter si possible les arbustes/arbres propices aux allergies respiratoires.	Avis autorisé
VJ : Des études relatives aux déplacements et la mobilité durable pourront être réalisées lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme et de l'application des orientations mises en avant par la commune. Concernant les aménagements paysagers au sein des OAP, il sera précisé que les essences utilisées doivent être locales. Le règlement, en annexe IV, identifie une liste des végétaux conseillés et déconseillés afin de guider au mieux les pétitionnaires dans leur démarche de paysagement. Les essences citées au sein de l'avis seront retirées de la liste des végétaux conseillés dans cette annexe.	Dont acte Dont acte
PP-05.4_ARS : Pas de chapitre dédié aux sources de bruit. Plusieurs sources de bruit : RD 540, RER D... Règlementation en matière d'isolation acoustique à respecter à proximité de sources de bruit.	Avis autorisé
VJ : Dans la partie « Nuisances et risques technologiques » de la pièce 2.1, il sera fait mention des périmètres des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre des infrastructures classées. Dans la partie « Incidences et mesures du PLU sur les déplacements, les risques, les nuisances et l'énergie » de la pièce 2.2, il sera fait mention de cette nuisance et la manière dont le PLU la prend en compte. Les documents graphiques relatifs à cette nuisance seront ajoutés au dossier de PLU.	Dont acte Dont acte Dont acte
PP-09.1-MRAe : L'état initial du PLU n'aborde pas la question des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport terrestre. → Compléter l'état initial de l'environnement par la caractérisation du bruit.	Avis autorisé
VJ : Dans la partie « Nuisances et risques technologiques » de la pièce 2.1, il sera fait mention des périmètres des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre des infrastructures classées. Dans la partie « Incidences et mesures du PLU sur les déplacements, les risques, les nuisances et l'énergie » de la pièce 2.2, il sera fait mention de cette nuisance et de la manière dont le PLU la prend en compte. Les documents graphiques relatifs à cette nuisance seront ajoutés au dossier de PLU	Dont acte
Co-16.4_ADSVJ (texte marqué en révision 1 du 26 février 2017) : - partie bruit - L'ADSVJ souhaite qu'un chapitre soit consacré aux nuisances sonores dans notre environnement : trafic aérien, installations d'entreprises aux activités et déplacements bruyants dans les zones d'habitation (malgré l'interdiction qui était mentionnée au POS), fonctionnement des haut-parleurs portables et fixes, utilisation de plus en plus fréquente de « feux d'artifice » en toute occasion, utilisation des canons à gaz par les agriculteurs et maraîchers.	Demande à prendre en considération ; ajout sans doute dans le rapport de présentation (pièces 2.1 et 2.2)
VJ : Un chapitre consacré aux nuisances sonores sera ajouté : voir réponses à PP-05.4_ARS et PP-09.1-MRAe, mais le PLU n'a pas vocation à règlementer les installations suivantes : haut-parleurs, feux d'artifice et canons à gaz.	Dont acte
PP-09.3-MRAe : L'enjeu bruit n'ayant pas été abordé dans l'état initial, l'incidence du PLU sur les nuisances sonores n'est pas traitée. → Effectuer l'analyse des incidences des choix retenus au regard du bruit occasionné par la RD 540 et le RER D.	Avis autorisé
VJ : L'incidence du PLU sur les nuisances sonores sera traitée dans la partie « nuisance » au chapitre 7.3 du rapport de présentation 2.2.	Dont acte

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
PP-06.1_SYAGE : Réaliser une étude d'identification des zones humides sur les zones 1AU qui se situent en enveloppe de classe 3 de la DRIEE Ile de France, en parallèle de la fin de l'élaboration du PLU, pour confirmer ou préciser le caractère urbanisable de ces zones.	Avis autorisé
VJ : Il est précisé dans le règlement du PLU que pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, il est nécessaire de vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008	Réponse satisfaisante
PP-09.2-MRAe : Compléter le rapport de présentation en analysant les évolutions du territoire dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre	Avis autorisé
VJ : Le rapport de présentation sera complété afin d'analyser les évolutions du territoire dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre	Dont acte
PP-09.4-MRAe : Pour chaque indicateur, en justifier le choix, et préciser la valeur de référence (d'où on part) et la valeur objectif dans 15 ans, la fréquence des mesures, ainsi que la structure en charge du calcul de l'indicateur	Avis autorisé
VJ : Les indicateurs seront explicités.	Dont acte
PP-09.5-MRAe : Compléter le résumé non technique pour prendre en compte les conséquences des recommandations de son avis Une cartographie des enjeux pourrait venir utilement compléter ce résumé et permettrait de mieux l'illustrer.	Avis autorisé
VJ : Une carte de synthèse sera ajoutée au sein du résumé non technique afin de venir illustrer les propos de cette partie.	Dont acte, mais répond partiellement à la demande
PP-09.6-MRAe : Dans le rapport de présentation, l'étude de l'articulation du SDRIF et du SRCE avec le PLU ne va pas au-delà de l'exercice d'extraction des enjeux supra-communaux identifiés mentionnés. La traduction dans le PLU des objectifs supra-communaux autres que ceux du SDRIF et du SRCE n'est pas présentée	Avis autorisé
VJ : La justification de la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE est apportée dans la partie incidences sur le milieu naturel. Des compléments seront ajoutés notamment concernant le PPA et le SRCAE.	Dont acte
PP-09.7-MRAe : L'analyse de la qualité de l'air est traitée sans faire le lien avec les déplacements sur la commune et les ICPE, sujets évoqués ailleurs dans le rapport. Il est à noter que le SRCAE place le territoire communal en « zone sensible pour la qualité de l'air »	Avis autorisé
VJ : Dans la partie supra-communale, les données sur le SRCAE seront complétées afin de prendre en compte l'identification du territoire communal en tant que « zone sensible pour la qualité de l'air ».	Dont acte
PP-09.8-MRAe : Concernant les zones humides, invitation à rappeler la méthodologie employée par le SyAGE afin de pouvoir apprécier plus précisément la finesse des résultats exposés	Avis autorisé
VJ : Dans la partie sur les milieux humides de la pièce 2.1, un paragraphe sera ajouté sur la méthodologie employée par le SyAGE pour la délimitation des enveloppes humides avérées.	Dont acte
PP-09.9-MRAe : L'analyse de la trame verte et bleue aurait dû être effectuée à une échelle plus large afin d'intégrer les territoires voisins et ainsi obtenir une vision plus pertinente des enjeux naturels sur la commune.	Avis autorisé
VJ : Ces remarques seront prises en compte.	Dont acte

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
PP-09.10-MRAe : Le risque d'inondation par ruissellement ou remontées de nappe est identifié et pris en compte, mais la façon dont l'emplacement des fossés a été déterminé mériterait d'être précisée.	Avis autorisé
VJ : L'emplacement des fossés a été déterminé en fonction d'une étude réalisée par le SyAGE. Des compléments d'informations sur cette étude pourront être insérés dans le rapport de présentation.	Dont acte
Co-14_M. Yves TONCIN, 12 Sente du Ruisseau du Charme Ecart entre certains documents du dossier d'enquête : - Pièce 2.2, page 90, qui traite du cœur d'ilot « Chemin de Lagny / Sentier des Gresles », il y a toujours un appendice de zone verte sur la parcelle 354 à proximité de la parcelle n°356. - sur la pièce P6b, le tracé du cœur d'îlot n'est pas identique. Quel est à ce jour le document qui fait référence ? Le but souhaité étant de faire disparaître l'appendice afin d'uniformiser la zone concernée. Ce qui est défini avec la pièce P6b	Demande justifiée ; il y aura sans doute lieu de corriger la figure de la page 90 de la pièce 2.2, puisque c'est le règlement graphique qui fait foi.
VJ : Une correction sera apportée dans la Pièce 2.2.	Dont acte
Co-27.1_Département Essonne : Le thème ENS pourrait être complété et actualisé en précisant que le droit de préemption au titre des ENS est départemental par défaut mais qu'à Varennes-Jarcy une partie de ce droit est délégué à la commune.	
VJ : Un complément dans le rapport de présentation sera fait conformément à la demande.	Dont acte
Co-27.3_Département Essonne : L'inventaire du patrimoine géologique de l'Essonne indique la présence au sein de votre commune du « Méandre du Grand-Val », géo-site de tracé méandriforme qui n'a pas d'équivalent en Essonne. Il conviendrait de le mentionner dans le rapport de présentation.	
VJ : Le chapitre sur la géologie au sein du rapport de présentation sera complété conformément à la demande.	Dont acte
Co-27.4_Département Essonne : Il conviendrait de mentionner dans le PLU (rapport de présentation) que le PDIPR est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels. (carte et informations complémentaires jointes).	
VJ : Des ajouts seront effectués dans le rapport de présentation conformément à la demande.	Dont acte
5 Pièce 3 PADD	
RE-03_D Cyril (Vigneux sur Seine) : PADD chapitre III point C « Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants » Quel opérateur va fibrer Varennes Jarcy ? Est-ce réellement de la fibre optique ? un N.R.A va être installé en centre ville au mois de Juin 2017, mais est-ce que les lignes des habitants seront également en fibre optique ou en cuivre classique ? Désire l'équipement en fibre optique.	Demande compréhensible, mais dépasse le cadre du PADD
VJ : Demande n'appelant pas de modification du PLU – La montée en débit sera effective en juillet prochain, pas celle de la fibre desservant chaque habitation.	OK
Co-27.6_Département Essonne : Préciser, dans le Projet d'Aménagement et de développement (PADD) et dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables.	
VJ : Un paragraphe pour la prise en compte des énergies renouvelables sera inséré dans le PADD : *« La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :* *- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments…)* *- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.*	Dont acte

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Par ailleurs, dans le cadre des opérations de développement urbain, la mise en place de réseaux d'énergie sera étudiée. » Des conditions d'intégration de certains dispositifs pour les énergies renouvelables sont déjà traitées en annexe du règlement (intégration des panneaux solaires…).	
OO-07.6_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Dans le PADD, pas d'accent mis sur le commence de proximité et pas d'imposition de non transformation d'un local de commerce en habitation.	Demande compréhensible
VJ : Le PADD définit l'orientation suivante « Maintenir la diversité du commerce de proximité en centre-ancien ». Règlement : en zone UA « Le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat » est interdit.	Exact
6 Pièce 4 OAP en général, logements sociaux, problèmes associés	
RE-13_Martine BILINSKI, 46 chemin du Maillefer, Parcelle 299* : 1 – Accès à Varennes Jarcy.- des 3 accès à la commune, un seul évite le franchissement de l'Yerres. Cette barrière naturelle nous évite un trop grand transit de véhicules et permet d'avoir gardé un cœur de village typique de la région, mais a aussi ses contraintes : Accès à Combs-la-Ville pour se rendre au RER par 2 ponts restaurés mais n'ont pas vocation à être pris par des véhicules lourds ; accès au RER de Boussy-St-Antoine : tenir compte des périodes crues. Une partie importante des varennois se rend dans ces gares en voiture ou en vélo, solution la plus rapide pour ceux qui n'habite pas à proximité de la ligne bus ou qui ont des retours tardifs le soir. ➔ Les différentes propositions de constructions de logements ne sont pas très proches du trajet de bus qui a un tracé le plus direct pour être intéressant.	Observations sans doute pertinentes, mais la proximité du bus n'est pas le seul critère pour les projets de logements
VJ : L'organisation de la desserte des transports en commun ne peut pas être établie par le PLU. La desserte en transports en commun pourra être étudiée avec le syndicat gérant le réseau ultérieurement au PLU.	Réponse OK
2 - Pour les 2 secteurs « Chemin de Lagny – N°4 » et « Rue de Brie – N°12 », ils seront, en partie, accessible par le Chemin du Maillefer, rue, de 8 m de large, très longue avec de nombreuses courbes et une visibilité pas très bonne pour sortir de chez soi. Pas de trottoir, il faut être très attentif pour un déplacement à pieds. Si un trottoir est envisagé, il faudra élargir la voie car les véhicules ne pourront plus se croiser.	Observations sans doute pertinentes, mais dépassant le cadre du PLU
VJ : Le PLU prévoit la réalisation d'une voie verte ceinturant le bourg via un emplacement réservé. Cette voie se situe en partie le long du Chemin de Maillefer et permettra ainsi la sécurisation des déplacements doux le long de cet axe.	Précision apportée par la commune
3 – Secteur « Rue de Brie – N° 12 » : les pavillons situés dans ce secteur sont diffus (anciennes règles au moins 2 000 m2, une façade de 20 m, une obligation d'une distance de 4 m avec son voisin, sans mitoyenneté). Mais maintenant, le chemin de chasseur en arrière de propriété a été supprimé. Nous avions du clôturer à 60 cm de notre bornage. Il y avait donc un passage 1,20 m de prévu. Nous n'avons plus le droit d'envisager une construction arrière. → il nous reste presque la moitié du terrain non constructible, ce qui crée obligatoirement une zone vide. Une future dent creuse ? Avec ces orientations, devons-nous, dans un futur plus ou moins proche, nous retrouver avec des habitations mitoyennes sur les limites de nos propriétés ? Nous pensons que non. Nous comprenons que des grands terrains sont une contrainte à entretenir afin d'avoir de beaux jardins et propres. Mais nous ne considérons pas que les efforts effectués par la majorité d'entre nous doivent nous être confisqués. Pourquoi, nous n'aurions pas le droit de construire en 2ème partie et que l'OAP va prendre une partie de ces terrains pour construire alors que nous ne le pouvons pas ? La règle doit être la même pour tous : construction arrière possible à partir d'une certaine superficie minimum, hors le chemin d'accès à cette propriété. De plus la construction d'environ 50 logements sur le secteur N°4 et de 40 logements sur le secteur N°12, nous semble trop importante étant donné les accès.	Demandes compréhensibles

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
VJ : La législation a été modifiée afin de favoriser la densification. Imposer une superficie minimale de la taille des parcelles n'est maintenant plus possible dans le PLU. Les documents supra-communaux et notamment le SDRIF, ont pour objectif la densification des espaces urbains existants. La commune de Varennes-Jarcy a donc fait le choix d'encadrer la densification sur certains secteurs afin d'y créer des aménagements cohérents en termes de fonctionnement urbain (desserte, places de stationnement…) mais également d'assurer un cadre de vie agréable (paysagement, architecture…). La Municipalité a fait le choix de limiter fortement les constructions « anarchiques » pour limiter les dysfonctionnements en termes de circulation et d'encadrer la constructibilité sur d'autres secteurs pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions	Explication de la position de la commune OK
RE-15.3_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Préservation d'espaces constructibles pour social Des terrains situés à proximité de la propriété du Maire et qui répondraient aux caractéristiques pour construire un ensemble de logements sociaux n'accueillent aucun projet (notamment parcelle AH 371* d'une contenance de 7861m²). Pourquoi ? *[* La parcelle AH 371 est maintenant divisée en parcelles 354 + 355 + 356 (construite)]*	Question compréhensible
OO-07.5_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : 1. La parcelle AH 371, de 7861 m² serait bien placée et se prêterait bien à une OAP de logements sociaux. 2. Gros problèmes de circulation et de stationnement à prévoir avec l'afflux de population des logements sociaux. 3. Dans les logements sociaux, la location de parking devrait être liée à celle de l'appartement.	1. idem RE-15.3 2. Crainte exprimée 3. Impossible (Loi n° 98657 du 29 juillet 1998)
VJ : L'ensemble des secteurs ont été étudiés lors de l'étude de densification. Le groupe de travail, comprenant des élus, associations et habitants, ont étudié et sélectionné les secteurs pouvant faire l'objet d'une programmation de logement social particulière (faisant l'objet d'OAP). I a ainsi été décidé de préserver les cœurs d'ilot existant au POS, et de privilégier la réalisation de logements sociaux sur deux espaces assez vastes en périphérie Nord du village, et sur un espace appartenant majoritairement à la commune chemin de Villemeneux. Le secteur évoqué se situe en zone UB. La parcelle AH 354 est constructible (non concernée par un cœur d'îlot et située à moins de 35 m de la voie publique). Le règlement indique que dans la zone UB et le secteur UBa, hors secteur soumis à OAP, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de deux logements ou plus (par construction neuve ou division de logement existant), au moins 50% du nombre total de logements crées soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme). Ainsi, une programmation de social y est prévue dans le cas d'opération de plus de 2 logements.	Réponse négative donnant le choix de la mairie et son contexte
RE-19.1_Jerome MONTAGNE : habitat social La plupart de projets de d'habitat social sont développées dans le centre ville, où les maisons sont très proches et les terrains petits, où se trouvent la plupart des zones commerciales et scolaires, où l'affluence des voitures est dense (notamment au moment des heures de pointes) et où les problèmes des parkings font part du quotidien des riverains. Dans les projets proposés par la mairie, les parkings souterrains sont inexistants et les places des parkings proposés sont insuffisantes pour ses locataires et visiteurs.	Question compréhensible
VJ : La commune a souhaité répartir la création de logements au sein du bourg et notamment dans sa périphérie avec deux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteurs rue de Brie » et « secteur Chemin de Lagny ». La commune ne souhaite pas imposer dans les OAP un parc de stationnement en souterrain pour des raisons de faisabilité et	Précisions intéressantes apportées par la mairie.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
de budget. Toutefois, le PLU n'interdit pas le stationnement en souterrain. (voir CR réunion publique) De plus, le règlement (zone UA et UB) prévoit des places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements.	
RP-09.2_M. Jean-Claude DELPLANQUE : Zones à construire en logement social : absurde de construire des petits lots de 4 habitations – trop de proximité entre les gens – mais 45 logements 8 chemin de Lagny c'est assez loin de chez M. le maire. La Feuilleraie : projet de logement social : c'est souvent l'Afrique qui arrive. La loi SRU est faite pour nous imposer l'islam	Considérations inutilisables pour le projet de PLU
CE-01 : Délais de réalisation des OAP et modalités d'achat des terrains concernés 1. Je n'ai pas vu indiqué, pour les différentes OAP, leur calendrier prévu de réalisation, même pas comme prévision court, moyen ou long terme. Or un tel échéancier, même qualitatif, est classiquement donné et il est ressenti comme utile. 2. Il serait également utile pour le public d'avoir une idée du processus d'achat des terrains ou immeubles touchés par les OAP (qui achète, comment ?)	
VJ : L'échéancier est une possibilité de faire et non une obligation dans le code de l'urbanisme. Il n'est pas précisé d'échéancier puisque la commune ne souhaite pas préempter les terrains. Les opérations se feront à l'initiative des propriétaires lorsque ceux-ci seront vendeurs.	1. dommage... 2. ce serait bien de le préciser dans le RP p.ex.
7 Problèmes spécifiques OAP chemin de Lagny ou rue de Brie	
RE-07_anonyme : 1. concernée par le projet du chemin de Lagny, construction de 50 logements. Il y est prévu « d'aménager des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes.. » sans précision de largeur alors que sur les autres projets, il est prévu des espaces paysagers tampons de 4 mètres de large. Quelle est la largeur prévue sur cette opération ? C'est environ 150 personnes qui vont arriver, grande inquiétude sur la perte de tranquillité et de calme et sur la perte de valeur des biens immobiliers situés au pourtour. Est-il possible d'envisager une séparation ayant de véritables qualités acoustiques, tel qu'un mur, pour préserver la qualité des vies des riverains ? 2. Ce seront principalement des familles en difficultés qui seront désignés notamment par le préfet et Action Logement, peu enclines à se préoccuper de sujets tels que celui de l'environnement, le voisinage : comment la commune a-t-elle prévu d'accompagner l'insertion de ces familles ?	Question compréhensible Question hors cadre du PLU
VJ : 1. Afin de garantir un paysagement suffisant par rapport aux constructions existantes, il sera indiqué dans le document des OAP que le paysagement devra être réalisé sur une profondeur de 4 m.	Dont acte *(pas de réponse au point 2)*
RP-03_Mme VAGLINI, 28 et 30 chemin du Maillefer : Ne souhaite pas céder les espaces retenus par la mairie pour l'OAP	Prise de position compréhensible
RP-21_M. Mme DELOURMEL : Parcelle AH 57 concernée par OAP rue de Maillefer. Ne sont pas vendeurs	C'est l'OAP secteur rue de Brie
Co-06.1_Mme Michèle SENE, 4 Sentier des Gresles : Confirme son apposition à que l'on prenne une partie de son terrain [parcelle 55] pour y construire des logements sociaux	OAP chemin de Lagny ?
VJ : La commune ne souhaite pas préempter les terrains. Les opérations se feront à l'initiative des propriétaires lorsque ceux-ci seront vendeurs	Précision utile, cf. CE-01
OO-05_Mme COCOT, 19 rue de Brie : Inquiète par l'accroissement de la circulation automobile dans sa rue, déjà très encombrée, causé par les futurs 40 logements de l'OAP rue de Brie. C'est beaucoup trop d'un seul coup, il vaudrait mieux disperser les constructions.	Inquiétude compréhensible

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
VJ : 40 logements correspondent à une densité raisonnable de 25 / 30 logements/ha Aucune sortie véhicule n'est prévue sur la rue de Brie. Seule une liaison douce permettra de relier la rue de Brie et le secteur soumis aux OAP. Les constructions sont déjà réparties sur différents secteurs (voir projet en cours de réalisation + 5 secteurs soumis à des OAP).	Réponse commune OK Précisions intéressantes
OO-06_M. DE ARAUJO, chemin du Maillefer (parcelle 70) Dans le projet de PLU actuel, sa parcelle se trouve prise en sandwich entre 2 OAP (chemin de Lagny et rue de Brie) → Ne veut pas d'une telle situation car très dévalorisant, problème de vue des immeubles chez lui… A l'ouest, serait prêt à acheter si besoin les parcelles 69 à 66. A l'est, voudrait être protégé par un rideau d'arbres persistants dense et haut sur le bord de la parcelle 259 et s'il n'en a pas la garantie, serait prêt à acheter sur cette parcelle une bande de terrain de 4 ou 5 m de large pour y planter ses arbres.	Inquiétude compréhensible
VJ : Les OAP prévoient des pavillons et non des immeubles : « Assurer une diversité architecturale des constructions en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements locatifs sociaux créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles. ». De plus, les OAP prévoient la réalisation d'un traitement paysager des nouvelles constructions vis à vis des constructions existantes.	Réponse rassurante de la commune, mais pas de réponse exacte aux questions
OO-08_Mme VAGLINI, 28 chemin du Maillefer : Propriétaire de la parcelle 65, n'est pas d'accord pour qu'une partie de son terrain se retrouve en zone 1AU et qu'on le lui prenne pour l'OAP « chemin de Lagny ». Demande que la zone 1AU ne comprenne pas les parcelles 65 à 69.	Prise de position compréhensible
VJ : Les parcelles ne seront pas sorties du périmètre de l'OAP. L'opération d'aménagement pourra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Si le propriétaire n'est pas vendeur, l'opération pourra se réaliser sur une partie du terrain identifié seulement (en dehors des parcelles non vendues).	Précisions utiles de la commune
OO-09.1_M. Julien DIEPENDAELE, 24 chemin du Maillefer (parcelle 14) : Signale que la sortie prévue côté Maillefer de l'OAP « chemin de Lagny » serait très dangereuse, manque de visibilité… → il vaudrait mieux qu'il n'y ait qu'une entrée de ce côté.	Observation sans doute judicieuse d'un riverain
VJ : L'OAP ne prévoit qu'une entrée automobile sur la rue du Maillefer conformément à la remarque.	Dont acte
8 Problèmes spécifiques OAP chemin des Aufrais	
Co-17.1_M. Olivier PARIZOT (rédigé par le Cabinet HUGLO-LEPAGE) - Erreur de zonage concernant l'ER b) - OAP chemin des Aufrais : Monsieur Olivier PARIZOT demeure 2 chemin des Aufrais (parcelle AA 185). Le projet de PLU prévoit à côté de sa propriété une OAP dite Secteur Chemin des Aufrais en vue d'accueillir un important programme de logements sociaux d'une superficie de 0,66 ha, pour une densité comprise entre 40 et 45 logements/ha (soit environ 30 logements), comprenant des locaux propres à accueillir des services médicaux ou paramédicaux en rez-de-chaussée, ainsi qu'un équipement public ou de l'habitat dans la partie Sud du secteur (parcelle AA 126). Le zonage ainsi mis en place n'est aucunement justifié et n'a pas lieu d'être. ***Rappel : le zonage d'un PLU est soumis par le juge au contrôle de l'erreur matérielle des faits, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.*** L'erreur commise par le projet de PLU est double:	Plaidoyer argumenté sur 2 aspects distincts

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
(I) Erreur 1 : erreur manifeste d'appréciation relative à la situation des lieux L'OAP du Secteur Chemin des Aufrais est projetée sur une parcelle non construite, préservée, accueillant actuellement un pâturage et des chevaux. En limite du centre urbain historique elle est bordée à l'Ouest par une zone à vocation d'équipements, au Nord par 3 anciens corps de ferme ouvrant sur la zone urbaine ancienne, à l'Est par le parc de l'Hostellerie de Varennes, classé en EBC, et au Sud par les prairies du centre équestre exploité par Madame Claire Bresson. La parcelle est incluse dans la zone UA, définie par le règlement du PLU comme « la partie agglomérée ancienne du bourg de Varennes Jarcy et protégée en totalité en tant qu'ensemble bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif affiché de telles dispositions est clairement de protéger, conserver et mettre en valeur les secteurs ainsi définis en vue d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. La parcelle de cette OAP est également incluse dans un périmètre plus restreint défini au sein de la zone UA comme entité urbaine ancienne de qualité, repéré sur la pièce n°6c du PLU (fiches patrimoniales). Ainsi le programme de logements à créer aurait vocation à s'implanter directement au droit du parc de La Galuette (à l'Est), demeure ancienne et emblématique du patrimoine communal, aujourd'hui transformée en résidence hôtelière (Château Varennes). Le parc qui l'entoure, accueillant également un kiosque (glacière) est intégralement protégé au titre des EBC. La situation du terrain de l'OAP, au cœur du centre historique ancien protégé de la commune, en limite du parc du Château Varennes, également protégé, lui confère ainsi une importante valeur patrimoniale. et en fait un lieu rare d'une grande qualité architecturale, qui nécessite une attention particulière. S'il ne fait aucun doute que l'augmentation du parc de logements sociaux de la commune est justifiée, il est certain qu'un tel emplacement ne se prête aucunement à l'accueil d'un programme de logements collectifs et de services, visant à accueillir un minimum de 30 logements pour une densité de 40 à 45 logements/ha. Une telle densité, parfaitement justifiée au vu des objectifs d'urbanisation de la commune ne peut se concevoir au cœur même du périmètre très restreint de protection du patrimoine bâti historique délimité par les auteurs du PLU eux-mêmes. Elle apparaît directement contraire aux objectifs fixés par le PADD, aux termes duquel il convient de conserver ce patrimoine remarquable qui caractérise l'ensemble urbain varennois… Le terrain du projet forme avec la zone UL un décroché au sein du site classé de la Vallée de l'Yerres, donnant directement à voir les vastes prairies situées au Sud et accueillant le centre équestre de Varennes. Nous nous situons ici en limite du centre bâti ancien de Varennes, à l'entrée du site classé et de la zone agricole ouvrant des perspectives visuelles remarquables en direction des bords de l'Yerres. Par nature, la qualité architecturale et paysagère du site s'oppose clairement à |'implantation d'un ou plusieurs immeubles de logements; malgré le soin apporté au choix des matériaux et les efforts qui pourront être faits en vue de leur insertion, car de telles constructions conserveront nécessairement l'apparence d'un ou plusieurs immeubles de 30 logements d'habitation collectifs et/ou intermédiaires, qui plus est concentrés sur la bande d'implantation préférentielle matérialisée par l'OAP. L'ensemble des mesures de protection mises en place par le PLU autour et sur le site lui-même, aux fins de préserver le caractère remarquable du lieu, et la qualité du patrimoine historique de Varennes se retrouvent directement mises en cause parle choix d'un tel projet. De plus, l'emplacement ainsi retenu pour cette OAP apparaît d'autant plus critiquable qu'il n'est aucunement justifié par le PLU. Alors que de nombreux autres emplacements en zone UBa, hors du périmètre restreint correspondant à entité urbaine ancienne, pourraient sans difficulté accueillir le projet, sans porter atteinte aux éléments bâtis remarquables de la commune, aucune explication n'est apportée quant au choix d'une telle implantation. La partie 2 du Rapport de présentation du PLU (pièce 2.2) présente en page 15 une carte du potentiel de densification du centre bourg, sur laquelle figure un hachuré vert correspondant au «potentiel non retenu ››, pour lequel il n'est donné aucune précision. Le point 2.1., page 16, dresse ensuite	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
un « Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis ››, indiquant simplement que la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présente sur la commune de Varennes-Jarcy a été évaluée selon trois angles… Aucune explication ou détail chiffré ne sont cependant apportés pour justifier des choix d'urbanisation retenus. En page 36 un paragraphe 3 tend à présenter les « Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ››, au terme duquel il est expliqué que l'urbanisation de ces espaces, pour le développement de l'habitat, a été privilégiée par rapport aux autres cœurs d'ilots pour un ensemble de raisons : bonne accessibilité, terrain assez plat, pas d'intérêt écologique et ne sont pas soumis à des risques naturels, seul le hangar du chemin du Breuil est situé dans le site classé, mais sa démolition aura pour conséquence une amélioration du cadre de vie, ces espaces ne sont pas concernés par les périmètres de protection du captage, volonté communale d'équilibrer au mieux la répartition de sa population sur le territoire en assurant ainsi une répartition du trafic automobile et une intégration des nouvelles populations en leur assurant un cadre de vie agréable. Hormis ces considérations à caractère général qui trouveraient à s'appliquer sur de très nombreux sites le rapport de présentation du PLU ne contient aucun réel inventaire des surfaces encore disponibles pour construire, ni des bâtiments à réhabiliter. L'insuffisance manifeste du diagnostic opéré ne pouvait donc permettre aux élus de retenir une hypothèse d'urbanisation aussi préjudiciable pour la préservation du centre historique ancien que celle du Secteur sis chemin des Aufrais **(II) Erreur 2 : erreur manifeste d'appréciation relative aux conditions de desserte**: L'OAP prévoit que l'accès et la desserte se feront par le chemin existant des Aufrais. Il est certain que ce petit chemin, qui sert actuellement la desserte du gymnase et des habitations situées au-dessus ne permet pas d'assurer dans le même temps l'accès à un programme devant accueillir. au minimum, pas moins de 30 logements sociaux, des services médicaux ou paramédicaux ainsi que, sans que cela soit précisé dans le PLU. « un équipement public ou de l'habitat ›› dans la partie Sud du secteur. Accessible au Nord par la rue de Brie, il s'arrête à hauteur du gymnase avant de se transformer en liaison verte. Le nombre de logements à créer va nécessairement générer un très important trafic, de l'ordre de 30 à 60 entrée et sorties de véhicules quotidiennes si l'on s'en tient au seul chiffre annoncé dans l'0AP pour la partie Nord du site, encore augmenté par le trafic des usagers des services médicaux ou paramédicaux, sans compter les véhicules des visiteurs. des services de livraison, du ramassage des ordures ménagères etc. etc. L'intensité du trafic attendu sera d'autant plus importante que le nombre réel de logements projetés est pour l'heure inconnu. en l'absence de précision dans l'OAP quant à l'aménagement de la partie Sud, qui fait l'objet d'un emplacement réservé (b) exclusivement dédié à l'accueil d'un « programme de logements 100% social ››, sur une superficie de 0,66 ha. *il n'est donc vraisemblablement pas question d'y implanter un équipement public ou de l'habitat› mais exclusivement de l'habitat, sans quoi l'emplacement réservé ainsi institué à usage exclusif d'habitation pour du logement social serait tout simplement illégal…* Il est manifeste qu'un tel programme de logements et de services ne pourra raisonnablement pas être contenu sur ce petit chemin constituant en réalité une impasse, et assurant déjà dans des conditions difficiles. compte tenu justement de sa configuration en impasse. la desserte du gymnase et des habitations existantes situées au-dessus. La vitesse y est limitée à 10km/h, pour des raisons évidentes de sécurité. Le croisement entre deux véhicules est également en temps normal particulièrement difficile, voire impossible en certains endroits (le compteur électrique de M. Parizot a été de nouveau endommagé pour la deuxième fois en 1 an, les véhicules n'arrivant pas à se croiser). Ajoutez à cela le fait que de nombreux stationnements encombrent quotidiennement, de jour comme de nuit ce passage déjà étroit, rendant encore plus difficile les conditions d'accès et de circulation. Cela paraît d'autant plus vrai au vu de l'ampleur du trafic actuel généré par les derniers projets de la commune qui comme	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
vous pourrez le constater encombre d'ores et déjà largement les axes centraux du petit centre historique (particulièrement le matin). La rue de la Libération et la rue de Brie, sur laquelle débouche le chemin des Aufrais, se trouveraient donc complètement paralysés par les allées et venues d'au minimum 30 à 60 véhicules supplémentaires pour les seuls logements, sans compter les futurs logements en partie Sud, sans compter les usagers des services médicaux, etc. Voir le tableau présenté en page 25 du rapport de présentation (Partie 2.2), où on constate que les projets récents ou en cours de réalisation (entre 2012 et 2018) ont d'ores et déjà permis la réalisation de 66 logements sur le seul axe de la rue de la Libération, sur un linéaire de moins de 150 mètres entre la rue Michael Winburn et la rue Períllier, à 30 mètres du carrefour donnant sur le chemin des Aufrais. *La situation d'engorgement de ces axes, déjà quasi-intenable (sans même évoquer les nuisances causées aux riverains) ne permet donc tout simplement pas d'accueillir un nouveau programme de logements et de services d'une telle ampleur à l'emplacement retenu.* → Nature exacte des aménagements viaires projetés au sud de l'OAP ? *[➔ voir la partie Co-17.2 au thème 15]* ***Ces constatations appellent deux conséquences :*** ***- il apparaît impératif de clarifier le plan de zonage en y reportant expressément la mention de « cheminement piétonnier ›› en lieu et place de celle de « voie ››, conformément aux autres éléments du PLU, et d'expliquer et réduire la largeur manifestement disproportionnée mentionnée sur le plan; [➔ voir la partie Co-17.2 au thème 15]*** ***- il apparaît nécessaire de repenser ce programme de logements à un emplacement offrant des conditions d'accès et de desserte adaptées et suffisantes, ce qui ne peut être le cas en l'état.***	
VJ : Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais » Point 1 : L'emplacement prévu fait partie du foncier communal, que l'Etat recommande aux collectivités de construire en zone urbaine (cette parcelle était déjà classée en zone UA dans le POS). Nous avons déjà réalisé deux opérations de 28 et 23 logements dans le centre historique du village (rue de la Libération et rue Périllier), avec l'exigence auprès de l'architecte d'intégrer les caractéristiques de forme, de volume et de matériaux qui garantissent une bonne intégration du projet dans le site. Nous demandons systématiquement à la commission architecturale et environnementale du Département de donner son avis sur la bonne adéquation du projet dans son environnement. Les règles de constructibilité pour ce projet sont d'ailleurs les mêmes que pour toute construction de la zone UA, à savoir un renforcement accru de la qualité architecturale, en particulier des formes et des volumes des bâtiments. Quant à la densité de construction envisagée, elle est inférieure aux règles de la zone. Point 2 : Afin de prendre en compte ces difficultés de circulation, le PLU arrêté permettait la création d'une voie reliant le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil. Toutefois, suite aux remarques des différents habitants, la Municipalité a fait le choix de modifier la desserte de ce secteur. L'emplacement réservé n°2 du PLU arrêté deviendra uniquement une voie verte (réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°2 à 5 m). La desserte de l'opération du chemin des Aufrais se fera donc par une voie reliant le chemin des Aufrais à un carrefour situé au croisement de la rue de Brie et du chemin de Villemeneux. Ce choix entraine donc une modification de l'emplacement réservé n°1 du PLU (tracé et largeur qui passe à 10 mètres pour la voie, création d'un bassin de rétention pour diminuer le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et aménagement du carrefour). La desserte du secteur « Chemin des Aufrais » se fera ainsi par une voie à sens unique : entrée via le chemin des Aufrais et sortie sur le carrefour rue de Brie.	La commune répond à la partie I « erreur manifeste d'appréciation relative à la situation des lieux » de façon argumentée et à la partie II « erreur manifeste d'appréciation relative aux conditions de desserte » par l'instauration d'une voie de sortie par l'ER n° 1 élargi.
RP-32_M. Mme BONNIN, 4 pl. Aristide Briand : 1. Constatent quotidiennement les difficultés de circulation dues à l'étroitesse de la voirie du chemin des Aufrais, avec	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
impossibilité du croisement des véhicules et conflits fréquents entre usagers. D'après le PLU il devrait servir en plus de l'usage actuel de desserte à un nouveau quartier d'habitations ce qui parait inenvisageable pour des raisons de sécurité. 2. Il est anormal qu'un tel projet de construction soit envisagé sur cet emplacement uniquement desservi par un chemin en impasse et à circulation alternée : l'accroissement de la circulation et l'absence de trottoir ne pourront que conduire à une mise en danger des usagers. Emettent un avis défavorable à l'utilisation du chemin des Aufrais comme accès aux nouvelles constructions qui sont prévues.	Observation et point de vue compréhensibles
VJ : voir ci-avant la Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais » pour le Co-17.1.	idem
RP-34.1_M. Mme Jean-Louis BRETONNIERE, 1 rue de la libération : Préoccupés par l'éventualité de route à double sens dans le chemin des Aufrais, trop étroit. Et circulation déjà difficile dans le rond-point : l'augmentation du nombre de véhicules est inenvisageable.	Inquiétude compréhensible
VJ : voir ci-avant la Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais » pour le Co-17.1.	idem
OO-07.4_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Avec la construction de l'immeuble en OAP chemin des Aufrais, gros soucis de circulation prévisibles dans ce chemin. Le retour par l'EP 2 ou l'EP 1 est dans les 2 cas une très mauvaise solution.	Inquiétude compréhensible
VJ : voir ci-avant la Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais » pour le Co-17.1.	idem
RP-33_Mme Monique BESNARD, 2bis pl. Aristide Briand (parcelle 124) : Concernée par la construction prévue chemin des Aufrais : Elle aura la vue bouchée par un pignon de 10 m. S'inquiète pour sa qualité de vie et la valeur de sa propriété.	Inquiétude compréhensible Pas de réponse de la commune
9 Problèmes spécifiques OAP chemin du Breuil	
PP-02.2_DRAC IdF/UDAP Essonne : Construction d'un immeuble collectif (OAP) chemin du Breuil en site classé non compatible avec les objectifs du site.	Réserve d'un avis autorisé mais affirmation non étayée
VJ : Afin de garantir un respect de la qualité du site classé de la Vallée de l'Yerres, le règlement, l'article 2 des zones concernées indique : « Une partie de la zone est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. »	Ceci peut quand-même poser quelque problème…
RE-17_Anne-Christine FERREIRA, 33 Rue de la Libération : Riverains du hangar agricole situé chemin du Breuil, nous avons noté plusieurs éléments ne permettant pas de concevoir un projet de logements sociaux adapté à cet environnement : 1. Proximité immédiate de la Zone inondable : ce projet jouxte la parcelle qui a été fortement inondée au printemps 2016 et il ne semble pas raisonnable de prévoir un tel projet à cet endroit.	Crainte exprimée
VJ : La parcelle n'est pas incluse dans le PPRI, il est donc possible de construire. De plus, le terrain n'a pas été directement inondé.	Réponse étayée
2. Zone classée : ce projet est situé dans la Zone classée de la Vallée de l'Yerres. A ce titre, la construction de logements collectifs va à l'encontre du caractère bucolique que l'on essaye de préserver.	Argument conforté par l'opposition de la DRAC/UDAP
VJ : Dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées, la DDT ainsi que la MRAE ont au contraire indiqué une bonne prise en compte du site classé de la Vallée de l'Yerres par le PLU et l'OAP.	Réponse étayée

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
3. Lieu de Promenade : le Chemin du Breuil est en bordure du village et s'ouvre ensuite vers de grands espaces naturels. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un Chemin, c'est un lieu de promenade très fréquenté, notamment par des familles avec enfants, ce qui n'est pas propice à y développer la circulation. Ce lieu doit conserver son caractère de quiétude.	Argument faible
VJ : L'opération sur ce secteur a été prévue pour répondre aux objectifs de mixité sociale, de densification imposés par les documents supra-communaux, et d'amélioration du cadre de vie par la démolition d'un hangar abandonné.	Réponse un peu à côté
4. Stationnement difficile : le stationnement est déjà difficile à cet endroit aujourd'hui pour les riverains que nous sommes, les employés du Centre Médical, les usagers de la Médiathèque, et maintenant les visiteurs du Musée du Petit Train. Un tel projet ne viendrait qu'aggraver la situation.	Argument assez faible
VJ : Le règlement de par son article 12 impose la réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet pour répondre aux besoins futurs de stationnement.	Réponse argumentée
5. Respect des vis à vis : un tel projet se doit de respecter les règles de vis à vis, ce qui semble difficilement réalisable au regard de la taille de la parcelle pour un tel ensemble immobilier.	Règles définies dans le PLU
VJ : L'OAP impose un recul paysager de 4 m.	Exact, page 13 pièce 4 : zone paysagée de 4 m au moins
RP-05_Monsieur et Madame Verney, 35 rue de la libération (parcelle 153) - OAP Chemin du Breuil : Dans le zonage du PLU, la partie de parcelle ou se trouve la maison de Monsieur Guérin est en zone agricole, mais la partie du hangar a été déclassé en zone urbaine UA. Pour l'IGN ce hangar est signalé comme bâtiment agricole. Est-ce normal et légal ?	Question précise
VJ : Cette parcelle était déjà en zone urbaine au POS. Les bâtiments agricoles, s'ils sont intégrés à l'enveloppe urbaine existante, comme c'est le cas ici, peuvent être classés en zone urbaine puisqu'il s'agit bien d'un secteur urbanisé (indépendamment de la fonction du terrain.).	Réponse précise
Nous sommes concernés par ce projet de logements car nous avons une limite de propriété avec son terrain. En cas d'urbanisation de cette parcelle, les habitants auront une vue directe sur notre espace de vie, donc notre intimité ! Aujourd'hui, nous ne comprenons pas que brutalement la zone ENS, définie il y a quelques années, qui se veut intangible, soit mitée par une verrue qui dénature le principe même du classement de la vallée de l'Yerres. Le secteur à droite du chemin du Breuil doit rester classé ENS sur toute sa longueur depuis la rue de la Libération jusqu'à la zone agricole, également à protéger . Opposition au déclassement de la dite parcelle et à son urbanisation, elle garde une vocation agricole, les terrains ainsi que les habitations de ce secteur sont classés ENS et la zone concernée est inconstructible, alors qu'elle va se retrouver classée en zone urbaine et constructible.	Objection argumentée
VJ : Cet espace est bien identifié comme ENS. La délimitation des zones urbaines n'a pas évolué entre le POS et le PLU. Les incompatibilités relèvent donc d'une erreur matérielle au moment de la création des ENS. Le périmètre des ENS sera revu en concertation avec le Conseil Départemental suite à l'approbation du PLU afin de lever les incompatibilités avec le zonage du PLU. Enfin, l'OAP vise une amélioration du secteur par la démolition d'un hangar peu qualitatif.	Réponse argumentée de la commune
10 Problèmes spécifiques OAP chemin de Villemeneux	
RE-16_Pascale BERRAFATO, 20 rue de Brie : S'oppose au projet de construction de logements sociaux "Chemin de Villemeneux N°28 OAP".	Inexploitable, les raisons de l'opposition ne sont pas données

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
RP-28.1_M. Mme Richard PARMENTIER 30 rue de Brie : Plusieurs points de désaccord concernant le projet OAP d'aménagement du Secteur chemin de Villemeneux (n°28) : 1) Parcelle 320 : grevée d'une servitude (canalisation de gaz, toujours en activité) donc impossibilité de construction dessus. 2) projet de construction limitrophe de notre propriété (lot 130) et engendrera de lourdes nuisances. Notre maison va subir une dévalorisation importante de sa valeur vénale, ainsi que celle de nos de nos voisins. 3) Extension du cimetière : très favorables à l'extension du cimetière, mais le projet ne parle pas de places de parking supplémentaires ce qui ne fera qu'accroitre un problème récurrent lors des enterrements: les gens se garent n'importe où, faute de place.	Affirmation à vérifier Craintes compréhensibles mais non étayées Problème dépassant le PLU
VJ : Réponse « OAP Chemin de Villemeneux » 1) Le règlement sera modifié pour intégrer un chapitre dans les dispositions générales indiquant : « la commune est concernée par la présence de canalisations de gaz en sous-sol. Il convient en la matière de se reporter aux informations présentées en annexe du présent règlement » en mettant en annexes les recommandations de GRD. De toute façon, il n'est pas prévu de construction à l'endroit précis indiqué. 2) Concernant le cadre de vie, la commune souhaite réaliser sur cette opération des constructions similaires aux constructions environnantes de type pavillons afin de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie des habitants déjà présents aux abords. De plus, le règlement du PLU impose qu'au moins 60 % du terrain soit traité en espace vert afin de ne pas « bétonner » l'ensemble du secteur. 3) La création d'un parc de stationnement public aux abords de l'extension du cimetière pourra être étudiée lors de la mise en œuvre de cette extension. 4) Pour l'ensemble des OAP, la commune ne prévoit aucune expropriation. La réalisation des opérations se fera au fur-et-à-mesure de la vente des terrains par leur propriétaire.	Dont acte Dont acte Dont acte Déjà dit – Dont acte
Co-23.1_Mme Irène CELLES – M. Marc DOMERGUE, 28 rue de Brie (propriétaires parcelles 131 et 320) → Concernant la parcelle 320 a) Les 3/4 de leur parcelle expropriée sans leur en avoir parlé au préalable – ils ne sont pas vendeur b) Parcelle 320 grevée d'une servitude pour canalisation de gaz : impossibilité de construction dessus. c) Projet de construction d'environ 12 à 16 logements sociaux limitrophe de leur propriété : lourdes nuisances. Maison devant subir une importante dévalorisation de sa valeur vénale (ainsi les voisins) d) Parcelle 320 utile car elle leur sert de parking – voulaient agrandir leur propriété en clôturant le lot 320. Si cette parcelle est aliénée, ils seront obligés de condamner l'ouverture existante utile entre 131 et 320 et obligés à de travaux non prévus (destruction des deux poteaux, de l'allée, construction d'un muret et plantation de thuyas). e) Fléchages jaunes à deux endroits de la parcelle constatés mi-février : main courante déposée au commissariat de Brunoy. → Extension du cimetière : d'accord mais le projet ne va qu'accroitre la pénurie de places de parking	Déclaration à prendre en compte Affirmation à vérifier Craintes compréhensibles Hors PLU Problème dépassant le PLU
VJ : Voir Réponse « OAP Chemin de Villemeneux » ci-dessus, dans l'ordre des points 4, 1, 2 et 3	idem
Co-24_Pétition organisée par Mme Irène CELLES – M. Marc DOMERGUE, signée par 24 personnes environ : En notre qualité de citoyens, nous protestons contre le projet d'aménagement et de programmation « OAP » secteur chemin de Villemeneux (n° 28) en vue de la construction d'environ 12 logements sociaux. Voici les motifs de la présente pétition: 1. Expropriation de la parcelle n° 320 de Monsieur DOMERGUE et de Madame CELLES 2. Construction d'environ 12 logements sociaux, voire 16 (0.32x50) 3. Nuisances sonores	Reprend les arguments de l'observation précédente

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
4. Circulations intensives 5. Cadre de vie dégradé 6. Paysage environnemental bétonné En outre, nous vous rappelons que lors de vos campagnes électorales vous nous aviez promis une amélioration de la qualité de la vie et de l'environnement ce qui n'est pas le cas de toute évidence. Votre projet va à l'encontre de vos engagements et de l'intérêt de notre ville.	
VJ : Voir Réponse « OAP Chemin de Villemeneux » ci-dessus	idem
11 La Feuilleraie	
RE-15.8_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : La Feuilleraie Nous notons la faible reconnaissance de cette propriété dans l'inventaire patrimonial communal et l'absence de l'atelier Roty. Ces omissions sont relative à l'obsession du Maire de bétonner cette propriété et rappelons que le projet envisagé n'est pas compatible avec le classement. Nous demandons qu'une plus grande reconnaissance soit accordée à cette propriété et que l'atelier Roty soit ajouté.	Affirmation à vérifier Simple demande sans autre argument.
VJ : Idem faite à l'ADSVJ (Co-16.1 thème 3) : Plusieurs visites ont été effectuées par les instances de l'Etat, aucune demande de classement n'a été formulée. Le PLU reprend les constructions remarquables figurant dans le POS.	OK
RP-20_M. Jean-Claude DELPLANQUE : *[attaques personnelles ou racistes non retranscrites]* La Feuilleraie : sa lettre du 10 octobre 2011 à DNID pour estimation prix Feuilleraie et réponse DNID : 2 estimations état initial ~1M€ et avec 10124 m² SHON : 4,88 M€ à rapprocher des 5 M€ de l'EPFIF. EPFIF a acheté en lieu et place de la commune et payé un prix exorbitant à M. Michel OKS sur la base d'une hypothétique constructibilité au lieu de 1 M initialement estimé. Convention de la mairie avec EPFIF de 4 M€ + avenant de 1 M€ pour substitution de l'EPFIF à la commune dans l'achat. Mais la commune devra rembourser EPFIF lorsqu'un promoteur se sera engagé à construire. Et de toute façon, la commune devra rembourser EPFIF du prix + les frais : dette à laquelle elle ne pourra pas faire face. Explication de la pression pour des logements sociaux : recherche d'endroits dans la commune. Mais gros problème sur la Feuilleraie – seul endroit de belle propriété avec parc : vaut la peine de le préserver sans rien y construire. EPFIF a profité de la naïveté des élus de VJ. Il n'a pas fait de cadeau à la municipalité mais au propriétaire. Comment terminer cette affaire : faire annuler la vente, faire rembourser M. OKX assigner l'EPFIF. Logements sociaux : population française en décroissance mais le reste du monde en expansion, en particulier le Maghreb. Tous les logements sociaux sont pour eux – il faut arrêter cela.	L'historique de la vente à EPFIF n'a rien à voir avec le projet de PLU Ces opinions n'engagent que leur auteur Ces opinions n'engagent que leur auteur
VJ : Demandes hors PLU – projet de la Feuilleraie antérieur.au projet arrêté de PLU	OK
12 Cœurs d'îlots et zones inconstructibles au règlement	
RE-04_ Michel COLOMBERT 16 Rue BOIELDIEU : (S'appuie sur l'article L151-23du code de l'urbanisme) 1) quelles « continuités écologiques » ont justifié la mise en place d'un cœur d'ilot inconstructible en pleine zone urbaine UBa entre la sente de la Provode et la sente de la Debenne, alors que les constructions y sont obligatoirement très peu densifiées, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain et 60% au moins de la superficie totale des terrains devra être traitée en espace vert plantés en pleine terre. 2) En zone UBa, l'implantation des constructions dans une bande de 6 à 35 mètres de l'alignement des voies publiques va à l'encontre des objectifs de la loi ALUR (promouvoir la densification urbaine). Elle interdit de fait les constructions en lot arrière et réduit l'offre de terrain à bâtir. Ces fonds de terrain sont souvent sans utilisation et délicats à entretenir alors qu'ils	Demande de justifications C'est une opinion personnelle .

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
pourraient être utilisés de manière plus utile pour la collectivité.	
RE-05_anonyme : opinion contraire à M. COLOMBERT.	Observation inutilisable
VJ : 1) La mise en place des cœurs d'îlot dans la partie Nord du bourg est notamment justifiée par la présence d'une continuité écologique (agricole) identifiée par le SDRIF. 2) Voir la réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexée au présent tableau).	Justification donnée Voir la réponse A
RE-09.1_Alain MONTAGNE : demande d'évolutions dans le règlement littéral - pièce 5 : P10 cœurs d'îlots : limite graphique à 59m de la voie publique à reporter à 70m. (ce ne sont pas des zones boisées mais des jardins et vergers.) P42, UB-6, bande constructible entre 6 et 35m par rapport aux voies - à remplacer par 6 à 70m.	Demande sans donner de justifications
VJ : Voir la réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexée au présent tableau).	
RE-14.1_Christian Bilinski, 40 Chemin du Maillefer : 1) Secteurs de Lagny N°4 et Rue de Brie N°12 - Ces parcelles de terrains autrefois constructibles en lot arrière sont devenues inconstructibles (zone vertes) alors que certaines parcelles voisines disposaient déjà de lots arrières. Pourquoi ne pas effectuer une densification contrôlée en rendant de nouveau possible ce qui l'a été à une époque et dont qui est illustré par le contour du 259* rue de Brie ? Ces poumons verts ayant été soigneusement entretenus par les propriétaires, il serait légitime que ces mêmes propriétaires puissent choisir entre une densification raisonnable par le biais d'un lot arrière ou le maintien d'une surface verte apaisante. Une densification importante est synonyme d'assainissement globaux de ces logements (40 ou 50 habitations, rien de comparable à un lot arrière) au vu de la pente significative de ces terrains. En outre, la nappe phréatique est pratiquement au niveau du sol en hiver ce qui peut causer des problèmes d'évacuation d'eaux pluviales et de ruissellement des surface goudronnées de type parking pour les habitations en aval de la colline. 2) Secteur 5 Chemin de Villemeneux : le renouvellement de la population de notre commune rendra indispensable à terme l'augmentation de la surface du cimetière, le mieux étant en périphérie de l'existant.	Propositions avec des arguments Affirmation qui ne s'oppose pas au projet actuel de PLU
VJ : 1) Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau). 2) L'extension du cimetière est prévue à ses abords (pas d'emplacement réservé car le terrain appartient déjà à la commune ; cf. OAP chemin de Villemeneux).	Voir la réponse A OK
RE-19.2_Jerome MONTAGNE : il sera impossible de construire sur des lots arrière (1000, 2000, 3000 m² ou plus en certains cas), car ils sont mis en « cœurs d'îlot » sous prétexte d'éviter « une trop forte augmentation de population et la dénaturalisation du cadre de vie ». Ces cœurs d'îlot sont des terrains privés au profit exclusif des propriétaires, ils ne sont pas à la vue de l'extérieur, car cachés par les maisons. Initialement c'étaient des terrains agricoles où les propriétaires ont fait des potagers et des plantations qu'ils doivent entretenir régulièrement à une hauteur de 2 m, donc totalement invisible de la rue. L'argument n'est pas logique, car l'augmentation de la population est inexorable, mais sur ces espaces il y a largement la place pour prévoir des parkings et des zones boisés en laissant suffisamment d'espace entre une maison et une autre.	Expression du point de vue de cette personne, avec des arguments à considérer.
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RE-19.3_Jerome MONTAGNE : La Mairie permet la construction à l'avant des terrains, entre 6 et 35m de profondeur sur des terrains qui font parfois 100m. Malheureusement, la taille de ces lots avant étant petite, les constructions se font en fonction de règles et non en fonction du bon sens et de l'harmonie. La densification des maisons sur la route ou visuellement les maisons sont les unes sur les autres, entraîne la dénaturalisation de notre village. Dans ces zones UB il serait plus logique de permettre la construction à partir de 6	Expression du point de vue de cette personne, avec des arguments à considérer.

Observation enregistrée	**Avis Commissaire Enquêteur**
m de la voie *et aucune limite sur le terrain, les constructions devant bien sûr être à au moins* 2 m *des lignes séparatives [texte ajouté ensuite par M. MONTAGNE, le texte initial étant incompréhensible]*. A la vue du plan on se rend compte que dans certaines rues les règles de constructions ne sont pas les mêmes de part et d'autre. Que parfois des autorisations de construction, malgré les règles, ont eu lieu...	
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-01.1_M. et Mme JULIEN, 45 rue de Mandres : contestation du règlement du PLU - voir courrier n°1- (Co-01) 1) chapitre 2, page 10, Art 1, « cœurs d'ilots », Art L.151-19 du code d'urbanisme 2) chapitre 2, pages 39-40, section 2, articles UB3 et UB6 sur la largeur des accès et l'obligation d'implanter une construction à une distance de 35 mètres maximum de l'alignement de la voie publique.	C'est un simple résumé du courrier Co-01
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-08_M. Jean-Claude DELPLANQUE, 47 rue Boieldieu *[propos racistes politiques et attaques personnelles non retranscrits]* : 1-Propriétaire depuis 1981 Villa Boieldieu, terrain 6000 m², dont le fond était inconstructible (> 50 m de la rue). 2-mise en cause de Mme Nicole THIBAULT 3- petite maison et serre au-delà de 50 m de la rue, la végétation du fond (domaine communal ?) avait endommagé le toit. Maintenant classement en cœur d'ilot de tout l'arrière de la propriété, y compris la construction au fond. Ma propriété n'est pas en cœur d'ilot, sauf à considérer que la voisine au 45 est complètement entourée de constructions, et elle n'est pas en lisière de zone boisée – mais à côté (domaine des Bois de Jarcy) ils suppriment végétation et arbres… 4) demande de supprimer ce classement de cœur d'îlot	Historique mise en cause personnelle Expression du point de vue de cette personne,
RP-09.1_M. Jean-Claude DELPLANQUE : Cœurs d'ilots : multipliés sans raison – c'est absurde rue du bel air d'autoriser des constructions de fond de parcelle d'un côté et pas de l'autre	
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-14_M. Mme EFTIANN, 77 rue du Bel Air (parcelle 34) : Contraintes excessives du PLU pour aménagement de constructions sur leur terrain : → dévalorisation du bien. C'est un préjudice trop important en regard de l'intérêt général. ➔ Demande de revenir aux anciens 59 m de limite arrière de constructibilité.	Ressenti personnel Demande non étayée
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-15_M. Mme MONTAGNE, 9, rue Boieldieu, (parcelles 11-12) Terrain 3100 m² et 100 m de profondeur, une maison bâtie sur 11 – veulent vendre 11 et 12 en faisant 2 terrains de 1500 m² l'un derrière l'autre et accès 6 à 10 m large : impossible maintenant cause bande 6-35 m. Seulement permis d'une maison étriquée sur parcelle 12 à 6 m de la rue ➔ s'apposent à la limite arrière de 35 m et demandent : 1) Règlement littéral p 10 : reporter de 59 à 70 m la limite des cœurs d'ilots. 2) Règlement littéral p39 : supprimer notion zone UBa, sans objet maintenant 3) Règlement littéral p42 : UB6 limite arrière bande constructible portée de 35 à 70 m 4) Règlement littéral p43 : UB7 uniformiser la marge de recul à 2 mètres en cas de un mur aveugle faisant face.	Exposition de problèmes personnels avec le projet de PLU Demandes non étayées
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau). Point 2 : le secteur UBa comporte des dispositions particulières aux articles 7 et 13. Il est donc nécessaire de maintenir ce secteur au PLU.	Voir la réponse A Justification de UBa

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
RP-16.1_M. Mme BOURGIN, 7 rue Boieldieu (parcelle 9) : Terrain 4000 m² et 100 m de profondeur. S'opposent à la bande 6-35m. La maison se retrouverait en zone inconstructible : à détruire ? Gros problème entre les règlements littéral et graphique. Imposer de ne plus pouvoir construire est incohérent avec la nécessité de logements sociaux.	Opposition sans donner de justifications Affirmation infondée
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-17_Collectif MONTAGNE, EFTIAN, PERROT, CELLES, BONNINV, JULIEN… : Le plan *[graphique]* PLU publié ne met pas en évidence la réalité décidée par la municipalité. Seuls les cœurs d'îlot sont indiqués, pas la nouvelle zone inconstructible *[au-delà de 35 m]* ! Pourquoi ? Est-ce légal ?	Affirmations infondées
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
RP-22.1_M. Jean-Claude DELPLANQUE : *[attaques personnelles, politiques ou racistes non retranscrites]* Règlement-article UB6 : réglementation (bande 6-35 m) changée par rapport aux règles du POS : Avant, interdiction de construire à + de 50 m de la rue → passe à 35 m (de la ligne médiane de la rue ou de l'alignement ?) c'est stupide. ➔ Revenir à 50 m et définir cette règle pour toutes les voies (publiques ou privées).	Opposition et demandes sans donner de justifications
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-01.1_Mr et Mme Christian JULIEN, 45, rue de Mandres (parcelle 237) : terrain de 2089m² difficile à conserver seuls. Voudraient vendre une partie arrière (~ 1000m²) à bâtir du terrain avec voie d'accès de 3,5 m et maison à au moins 50 m de la rue. C'est impossible avec le nouveau règlement du PLU (« cœur d'îlot » et bande constructible 6-35m). Seule possibilité : une maison devant la notre ! C'est cela la nouvelle vision du vivre ensemble à Varennes-Jarcy? De plus, sur la rue de Mandres, nous subissons des nuisances sonores et autres avec le passage quotidien et régulier de plus d'une centaine de poids lourds. La valeur de 35 mètres va à l'encontre de l'esprit de préservation des espaces de respirations à l'intérieur de l'espace urbanisé. Demandent l'abrogation partielle dans le projet du règlement PLU pour leur terrain: 1) le chapitre 2, page 10, Art l, « cœurs d'ilots », Art L 151-19 du code d'urbanisme 2) le chapitre 2, page 39 et 40, section 2, les Arts UB3 et UB6 sur la largeur des accès et l'obligation d'implanter une construction à une distance de 35 mètres maximum de l'alignement de la voie publique. Pour info: la Mairie a accordé rue de Mandres dans la même situation que notre demande, deux constructions après division en lot arrière à plus de 50 mètres de la voie publique, au 55 et au 57 rue de Mandres, également au 5 rue du Maillefer.	Exposition de problèmes personnels avec le projet de PLU Arguments à considérer Demande de dérogation ? Exemples non probants car datant des règles du POS
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-02_M. Gérard SIMONIN, 97, rue du Bel Air (parcelle 6) : Souhaite que vous rendiez constructible les terrains situés entre le rue Boieldieu et la rue du Bel Air : - J'ai un grand terrain (2.000 mètres) pouvant faire l'objet de construction et ce terrain engendre des soucis d'entretien ; - Les « cœurs d'îlots» et « lisières de zone boisée» (zones de non aedificandi se situent sur certaines propriétés privées et pas d'autres (de l'autre côté de la rue, les terrains sont constructibles) ce qui implique deux poids et deux mesures et un manque d'égalité entre propriétaires (pourquoi certains et pas d'autres - discrimination notoire et flagrante) ➔ Demande la suppression des "cœurs d'îlots" et "lisières de zone boisée" sur sa propriété	Exposition de problèmes personnels avec le projet de PLU Demande de dérogation ?
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-03_ Mme Chantal Fouquet, 32 rue du Bel Air (parcelle 38) : *[mises en cause personnelles non retranscrites]* La loi ALUR impose des constructions dans les zones déjà construites (mais pas à Varennes), les passages doivent être de 3.5 m de large (mais pas à Varenne). A été confrontée aux pointillés de la zone non aedificandi, et maintenant la mairie a rajouté la clause supplémentaire que toute construction devrait être à moins de 35 m de la route ce qui évidemment rend impossible le classement de son terrain en zone constructible. Argument : son terrain est un poumon pour la commune! Il faut donc considérer que des bandes de terre non entretenues par leurs propriétaires	Affirmations non étayées et considérations diverse

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
qui forment ce fameux poumon et qui sont remplies de broussailles et de ronces sont de la verdure digne de ce nom (voir les photos jointes). Espérons qu'il n'y aura jamais d'incendie. Affirme que les membres de la commission ont jugé arbitrairement afin de décréter qui serait lésé dans ses biens et qui ne le serait pas. Constate que vivant avec une retraite de réversion et possédant un terrain que sa famille a acheté constructible elle ne peut pas jouir de son bien pour améliorer son quotidien et entretenir sa maison.	Mise en cause du groupe de travail sans preuve
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-08_M. et Mme STRAPEC, 89 rue du Bel air : Contestent la création des cœurs d'ilots, ils concernent les villes et non les villages et créent des injustices. La construction « en raquette » est autorisée pour les uns (ex. en 2016 au 72 rue Bel air). Constatent le passage de 50 m (POS) à 35 m de limite arrière de construction et largeur de voie d'accès de 3,5 m à 5 m. Le terme de mitage est obsolète. Les maisons individuelles sur parties arrières de terrain n'altèrent pas l'environnement. Le PLU dévalorise les pavillons à trop grand terrain – Problèmes de revente	Contestations non étayées, Exemples non probants car datant de la règlementation POS. Affirmations non étayées
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-13_M. et Mme Pierre VALADIER, 79 rue du Bel air (parcelle 31) L'arrière de leur terrain comprend un garage construit en toute légalité d'environ 30 m2, maintenant situé en zone non constructible. D'autres terrains alentour comportent des constructions qui sont en zone non constructible, par contre la propriété jouxtant la leur (lots 276 et 270) n'est pas soumise aux mêmes règles. → la proposition concernant le PLU est dans ce cas illogique et mérite d'être révisée,	Exposition de problèmes personnels avec le projet de PLU Exemple non probant car datant de la règlementation POS.
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
Co-21.2_Laurent SANCHEZ, 65 rue du Bel Air : → Exprime son désaccord avec le groupe de travail qui a fait une opposition forte aux lots arrières. La propriété de nombreuses personnes qui n'ont pas pu ou voulu construire ou faire construire un pavillon en lot arrière quand ils le pouvaient va se trouver dévalorisée. Normal de pérenniser les terres agricoles et les zones naturelles, scandaleux de décider que des parcelles constructibles deviennent inconstructibles du jour au lendemain sans concertation. ➔ Demande d'abroger la règle des 5-35 m et la remplacer par d'autres critères permettant en zone UB des constructions comme avec le POS, sans pour autant autoriser des constructions massives.	Problème d'opposition à la politique décidée par le groupe de travail
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
CE-02 : bande constructible 6-35 mètres et cœurs d'îlots En comparant, dans le règlement littéral pour la zone UB, les prescriptions de l'article UB-6 définissant une bande constructible 6-35 mètres et celles s'appliquant aux cœurs d'îlots (en page 10 – mais je ne vois des cœurs d'îlots qu'en zone UB), je constate que, concernant l'aspect constructions, la réglementation des cœurs d'ilots n'apporte rien de plus que le fait d'être à plus de 35 m de la voie publique, elle est même plus laxiste concernant la surface au sol des annexes (20 m² contre 12), et en fait ne sert en fait à rien puisque je vois les limites des cœurs d'ilots partout à plus de 35 m des voies publiques (sauf cas très particuliers ?), donc déjà en zone inconstructible. Cette dualité de contraintes sur le même sujet, l'une sur le règlement graphique, plus évidente à voir, l'autre dans le règlement littéral, qu'il faut aller lire mais plus contraignante, a suscité beaucoup d'incompréhensions dans le public. Il serait beaucoup plus sain, pour la limite supérieure de constructibilité en UB, de ne la garder qu'en 1 seul endroit, et en pratique de ne la faire assumer que par l'aspect « cœurs d'îlots », plus souple et couvrant aussi le cas de terrains n'ayant pas un accès direct à la voie publique, en les plaçant dans le cas général à la distance de la voie publique correspondant à la valeur	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
haute de la bande constructible (35 m ou autre valeur issue de la discussion), en ne définissant dans l'article UB-6 que le retrait minimal, en renvoyant au cœur d'îlot la contrainte de zone non constructible.	
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Voir la réponse A
13 Problèmes touchant la zone agricole	
PP-04.2_CDPENAF : Recommandation d'ouvrir plus de zones agricoles constructibles aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole	Avis autorisé, mais ce n'est qu'une recommandation
VJ : Concernant le centre équestre situé à proximité du Moulin de Varennes, afin de permettre à l'exploitante de construire son habitation, l'intégralité de la parcelle 205 sera classée en secteur Aa permettant la construction d'habitation si elle est liée à une exploitation agricole. La partie Sud de cette parcelle bien qu'impactée par le site classé de la Vallée de l'Yerres n'est pas comprise dans le Plan de Prévention du risque inondation. En revanche, le règlement de la zone Aa, visant la non dispersion des constructions en zone agricole est maintenu, en cohérence avec l'objectif de préservation du site classé.	Réponse positive pour le seul cas de l'élevage situé chemin du Breuil – Dont acte
OO-01_ADSVJ (Claude DIMA) : Dans la zone A, permettre à l'article A-2 du règlement de pouvoir construire, pour les activités de maraîchage, des serres plus des annexes pour le matériel et un magasin de distribution des produits.	Proposition à étudier
VJ : Dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle sont autorisées y compris pour les activités maraichères (serres et annexes). Les magasins de distribution sont autorisés par le règlement du PLU s'ils sont liés à l'activité agricole (car réputés agricoles par le code rural).	OK Il serait bien de le préciser dans le règlement.
14 EBC et zone Nzh	
RE-15.1_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Délimitation des espaces boisés classés rue de vaux la reine Etendue abusive des EBC le long de l'Yerres qui ne correspond pas à la réalité du terrain. Nous demandons que l'étendue des EBC suivent la limite des zones naturelles ex ND classées ENS et 1930 exclusivement. Concernant notre propre terrain (parcelle 217), les EBC proposés par le PLU sont particulièrement intrusifs et collent au bâti. C'est le seul cas pour les parcelles le long de l'Yerres. (PJ : cartes 2011 Essonne du Ministère de la Culture et de la Communication Direction générale des patrimoines et IAU occupation du sol en 2012).	Demande compréhensible, mais pas de possibilité de changer des EBC déjà officialisés sauf si c'est prévu dans le projet de PLU
VJ : Réponse « Les Espaces Boisés Classés » Les Espaces Boisés Classés sont majoritairement identiques au POS. Ils préservent les boisements existants mais peuvent aussi désigner des boisements à créer. Les quelques modifications faites sur ces espaces sont identifiées dans le rapport de présentation (pièce 2.2).	OK
RE-18.2_Madame Martine LEGRAS DEUM: Surfaces classées EBC : Rappelle que précédemment, au sud du quartier de la garenne, la zone EBC s'arrêtait à la parcelle AB 656 (rien sur la parcelle 38) quand cela a été entériné officiellement par le département et la région. Protection du chemin de Vaux-la –Reine : qu'il soit laissé à l'état le plus naturel et sauvage possible.	Affirmation à vérifier Souhait
Co-22.2_Mme Martine LEGRAS DEUM : identique à RE-18.2	-
VJ : voir la Réponse « Les Espaces Boisés Classés » ci-avant. Volonté dans le PADD de « sécuriser » le chemin de Vaux-la-Reine afin de favoriser les déplacements doux vers les gares RER.	OK Exact, page 10 du PADD
RP-30.1_M. Olivier DUPONT, 55 rue de Vaux-la-Reine (parcelle 216) : S'oppose à l'extension de la zone « espace boisé classé » qui ne permet aucun aménagement de sa maison côté Yerres. Observe que la prétendue zone boisée ne l'est pas chez lui : incohérence entre la vision de la commune et la réalité. Considère	Extension à vérifier, normalement c'est resté identique au tracé dans le POS

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
que seule la limite entre la rivière et le « chemin de halage » est concernée par la réserve, le reste non.	
OO-04_MM. DUPONT et BARRACO, rue de Vaux-la-Reine (parcelles 216 et 215) : Complément de la contribution RP-30 : Insistent sur le fait qu'il n'y a que quelques petits arbres derrière leur maison. Voudraient au moins éloigner la limite EBC de leur maison. Quid des abris de jardin et garages à bateaux existants ?	
VJ : voir la Réponse « Les Espaces Boisés Classés » ci-avant.	OK
OO-07.2_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Le long de l'Yerres, pas de logique dans la dimension de la protection par EBC, elle change selon qui est le propriétaire.	Affirmation à vérifier
VJ : voir la Réponse « Les Espaces Boisés Classés » ci-avant.	OK
OO-02_ADSVJ (Claude DIMA) : Le long de l'Yerres, rétablir la continuité de la zone Nzh au passage des terrains urbanisés de la Garenne, essentiellement sur les parcelles 446 à 15 / 275 du nord au sud, mais aussi sur les parcelles 69 à 61.	Demande à considérer
CE-06 : limite de la zone Nzh au nord de la garenne En complément de l'observation OO-02 venant de l'ADSVJ, pourquoi ne pas aligner, au nord de la parcelle 446, la limite de la zone Nzh avec celle entre les parcelles 859 et 860, puis, sur une certaine distance, avec celle entre les parcelles 858 et 861, pour une meilleure lisibilité de la limite ?	
VJ : Les zones humides avérées, correspondant au secteur Nzh, ont été identifiées par le SyAGE et par la DRIEE.	Réponse péremptoire, mais qui répond mal à la question ADSVJ
CE-03 : cœurs d'îlots et EBC Prescriptions des cœurs d'îlots (Page 10 du règlement littéral) : que signifie exactement la phrase : « Concernant les boisements qui y sont présents, les prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC). » ? Doit-on comprendre que tous les boisements présents dans ces cœurs d'ilots sont automatiquement soumis au régime des EBC, même sans être identifiés et délimités en tant que tels sur le règlement graphique (ce qui me semble abusif) ?	
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	OK
15 Emplacements réservés pour des voies (n° 1 à 5)	
PP-04.3_CDPENAF : Regrette une consommation important de terrain agricole par des ER pour cheminements. S'interroge sur la variante de l'ER n°1 coupant une parcelle agricole en 2 – consommation d'espace agricole.	Avis autorisé, mais c'est au niveau de « regrets »
VJ : La DDT note quant à elle que les emplacements réservés permettant la création de cheminement doux ceinturant le village et d'un fossé permettant la gestion des eaux pluviales longent l'enveloppe urbaine pour éviter le morcellement des espaces agricoles. Ces emplacements réservés s'avèrent nécessaires afin de promouvoir les déplacements doux sur la commune. Ils permettent notamment de rejoindre la gare de Combs-la-Ville et de répondre aux enjeux nationaux de réduction de la place de l'automobile. Enfin, la commune de Varennes-Jarcy a connu récemment de fortes inondations. Afin de prendre en compte ce risque, la commune souhaite envisager l'aménagement de fossés pour la gestion des eaux pluviales.	La commune développe des arguments solides en faveur de ces ER
RP-07_MM. Daniel et Paul VANDEPUTTE et M. VANDEVELDE, agriculteurs : Protestent contre l'expropriation prévue sur 2 km de long et 5 à 10 m de large de terres agricoles pour un sentier piétons et un	Protestation d'agriculteurs se

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
fossé (emplacements réservés 4 et 5) pour le profit de quelques promeneurs. Contraire aux promesses de la municipalité de préserver les espaces naturels et agricoles. La CPDENAF est contre le projet.	sentant lésés.
VJ : La Municipalité souhaite réaliser une voie verte ceinturant le village pour favoriser les déplacements doux sur la commune et pour améliorer les liaisons avec les différentes gares RER. La création de fossés permettra une meilleure gestion des eaux de ruissellement pouvant être à l'origine d'inondation sur la commune.	La commune développe des arguments solides mais ne répond pas sur la largeur de 10 m
RP-19_M. Thierry SANDRIER : Propriétaire parcelle les Aufrais (D 407) La voie verte prévue prive la parcelle de façade, empêche les accès pour la cultiver : il serait préférable de protéger les terres agricoles.	Protestation d'agriculteur se sentant lésé
VJ : En concertation avec les agriculteurs, la voie verte permettra l'accès aux terres agricoles à certains endroits.	Dont acte
RP-34.2_M. Mme Jean-Louis BRETONNIERE, 1 rue de la libération : OK pour les chemins piétons, mais pas sur 5 m ou même 10 m de large, 1 seule piste piétons/cyclistes devrait suffire.	Proposition à évaluer
VJ : pour les ER n° 1 et 2, voir au thème 8 pour le Co-17.1 la « Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais ». » Concernant l'emplacement réservé n°4, la commune souhaite inscrire une largeur de 10 m afin d'y créer une liaison douce, un fossé pour la gestion des eaux pluviales et de prévoir un paysagement de qualité afin d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville. Concernant les autres emplacements réservés d'une largeur de 5 m, cette largeur est justifiée par la création d'une liaison douce et d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales.	Explications de la commune
Co-11.2_Mme Claire Bresson (rédigé par le Cabinet HUGLO-LEPAGE) : Sur les emplacements réservés n°2 et 3 Sur la carte du PADD, le chemin des Hérons, le chemin du Breuil et le chemin des Aufrais sont inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Il est ainsi prévu d'y aménager un « itinéraire piétonnier sécurisé ceinturant le village et rejoignant la zone d'activités ››. Le projet de PADD prévoit en ce sens, en page 8 de : ... Préserver le réseau de liaisons douces… Favoriser les modes de transport doux et collectif. Le diagnostic indique en pages 149 – 150, dans la rubrique « Les liaisons douces, Les sentiers et les cheminements piétons et le plan de zonage fait ainsi apparaît deux emplacements réservés (ER n°2 et 3), dont il est précisé par le Rapport de présentation (Pièce 2.2, page 69) qu'ils permettent la création d'un cheminement doux ceinturant le village et d'un fossé permettant la gestion des eaux pluviales…. Ces emplacements réservés apparaissent donc comme concernant l'aménagement d'un itinéraire piétonnier ceinturant le village. Mais pour l'ER n°3, le plan de zonage parle de l'aménagement d'une voie et d'un fossé… d'une largeur de 10 mètres alors que pour l'ER n°1 ou ER n°3, c'est une voie verte et d'un fossé … d'une largeur de 5 mètres. Dans aucun des documents du PLU, il n'est fait mention ailleurs de la création d'une voie pouvant permettre la circulation des véhicules, On doit donc comprendre que, pour l'ER n°2, c'est bien du cheminement piétonnier dont il est question. Mais si un fossé d'écoulement des eaux et des aménagements paysagers peuvent expliquer la largeur de 5 mètres retenue pour l'ER n°3, elle n'explique pas celle de 10 mètres prévue pour l'ER n°2. Un projet de création de voie ouverte à la circulation des véhicules ne serait évidemment pas recevable à cet emplacement, et serait même directement contraire aux objectifs affichés par la commune et expressément inscrits dans le futur PLU. De plus, la création d'une voie à proprement parler à cet emplacement, venant directement sur les paddocks situés à proximité des bâtiments accueillant les juments en saison attenterait de manière irrémédiable à la pérennité de l'activité de ma cliente. ***Il apparaît impératif de clarifier le plan de zonage en y reportant expressément la mention de « cheminement piétonnier ›› en lieu et place de celle de « voie ››, conformément aux autres éléments du PLU, et d'expliquer ou***	Argumentaire étayé mettant en évidence des non-cohérences et des zones d'ombre dans le projet arrêté de PLU, en particulier sur la destination de l'ER n° 2.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
réduire la largeur manifestement disproportionnée mentionnée sur le plan.	
Co-17.2_M. Olivier PARIZOT (rédigé par le Cabinet HUGLO-LEPAGE) – partie emplacements réservés pour des voies Nature exacte des aménagements viaires projetés au sud de l'OAP chemin des Aufrais (ER 2) ? Le programme de logements dont s'agit ne paraît réalisable qu'à la condition de disposer d'accès suffisants, ce qui en l'état n'est absolument pas le cas. Or, il est prévu au Sud de l'OAP trois emplacements réservés (ER n°1, 2 et 3), dont la destination exclusivement piétonnière demeure pour le moins équivoque. Dans le projet de PLU, il est prévu d'y aménager un itinéraire piétonnier sécurisé ceinturant le village… Le projet de PADD prévoit en ce sens, en page 8 de « B) Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs … Préserver le réseau de liaisons douces … Favoriser les modes de transport doux et collectif… un cheminement piétonnier ceinturant la partie Est du bourg et joignant les chemins menant jusqu'à Brie-Comte-Robert… Le Rapport de présentation (Pièce 2.2) confirme la volonté de la commune de « Limiter la part de l'automobile dans les déplacements ››, et de favoriser les modes de transports doux et collectif en améliorant le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) sur la commune. Les aménagements suivants sont envisagés sur la commune : un cheminement piétonnier ceinturant la partie Est du bourg et joignant les chemins menant jusqu'à Brie-Comte-Robert… Dans le même sens, le diagnostic indique en pages 149 – 150 : … Les sentiers et les cheminements piétons… La commune de Varennes-Jarcy possède notamment des chemins et voies (volet pédestre et équestre) identifiés sur le PDIPR… Le POS indiquait un emplacement réservé destiné à créer une liaison douce qui ceinture la commune à l'Est. Ce projet est toujours d'actualité. Le plan de zonage fait ainsi apparaître trois emplacements réservés (ER n°1, 2 et 3), dont il est précisé par le Rapport de présentation (Pièce 2.2, page 69) qu'ils permettent la création d'un cheminement doux ceinturant le village et d'un fossé permettant la gestion des eaux pluviales… C'est là la seule référence faite à ces emplacements réservés, dans l'ensemble des documents composant le PLU (ou leurs annexes). Il reste cependant que le plan de zonage ne reprend pas le terme d'itinéraire piétonnier, mais parle de l'aménagement d'une voie verte et d'un fossé…d'une largeur de 5 mètres (ER n°1 et ER n°3), de l'aménagement d'une voie et d'un fossé…. d'une largeur de 10 m (ER n°2). Les élus ont également, et ce à plusieurs reprises en réunions de la commission PLU, évoqué - mais sans jamais l'écrire- la création de véritables voies de contournement ouvertes à la circulation des véhicules. Il n'est pourtant, nulle part dans aucun des documents du PLU fait mention de la création d'une voie pouvant permettre la circulation des véhicules, quels qu'ils soient. Il faut alors nécessairement comprendre que, si le terme peut paraître équivoque, c'est bien, contrairement à ce qui a été annoncé oralement par les élus, du cheminement piétonnier et uniquement piétonnier dont il est ici question. Néanmoins, rien ne permet d'expliquer, même incluant la création de fossés d'écoulement des eaux et d'aménagements paysagers, les largeurs de 5 et 10 mètres retenues pour l'aménagement de simples chemins piétons. A quoi donc peuvent correspondre de telles largeurs qui plus est disparates d'abord 5m, puis 10m, puis de nouveau 5m) pour un simple cheminement piétonnier ? A noter que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans son avis défavorable rendu le 8 décembre 2016 s'est également interrogée sur l'emprise de ces cheminements. Le caractère particulièrement obscur et équivoque de tels emplacements réservés laisse particulièrement perplexe, et fait légitimement craindre qu'il ne dissimule en réalité un projet de création de voie ouverte à la circulation des véhicules, en vue de permettre notamment la desserte du nouveau programme de logements contesté, dont la réalisation apparaît autrement impossible. Pour autant, un tel projet de voirie ouverte à la circulation des véhicules ne serait pas recevable à ces emplacements et serait même directement contraire aux objectifs affichés par la commune et expressément inscrits dans le	Argumentaire étayé mettant en évidence des non-cohérences et des zones d'ombre dans le projet arrêté de PLU, en particulier sur la destination de l'ER n° 2.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
futur PLU, selon lesquels il s'agit bien de simples chemins piétons. En plus de porter atteinte aux continuités piétonnes et équestres existantes, traversant des espaces agricoles qui doivent être préservés dans le cadre du PLU, la création d'une voie à proprement parler à ces emplacements, venant directement sur les paddocks situés à proximité des bâtiments accueillant en saison les juments de Madame Claire Bresson, et coupant la zone agricole plus au Nord avant de rejoindre la rue de Brie porterait une atteinte irrémédiable à la pérennité de ces activités agricoles et d'élevage. Dès lors, de deux choses l'une : - Soit ces emplacements réservés correspondent effectivement à des itinéraires exclusivement piétonniers, auquel cas les conditions de desserte du programme de logements objet de l'OAP sont incontestablement insuffisantes, et ne permettent pas sa réalisation à cet emplacement; - Soit ces emplacements réservés correspondent en réalité à un projet non avoué de création d'une voie de desserte pour ce nouveau programme de logements, auquel cas le PLU serait clairement illégal et outrageusement frauduleux. **Il apparaît impératif de clarifier le plan de zonage en y reportant expressément la mention de « cheminement piétonnier ›› en lieu et place de celle de « voie ››, conformément aux autres éléments du PLU, et d'expliquer et réduire la largeur manifestement disproportionnée mentionnée sur le plan;**	
VJ : *Ci-après recopie de la partie concernant les ER n° 1 et 2 dans la « Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais ». »au Co-17.1 - thème 8 :* «.. L'emplacement réservé n°2 du PLU arrêté deviendra uniquement une voie verte (réduction de la largeur de l'emplacement réservé n°2 à 5 m). La desserte (en sortie) de l'opération du chemin des Aufrais se fera donc par une voie reliant le chemin des Aufrais à un carrefour situé au croisement de la rue de Brie et du chemin de Villemeneux. Ce choix entraine donc une modification de l'emplacement réservé n°1 du PLU (tracé et largeur qui passe à 10 mètres pour la voie, création d'un bassin de rétention pour diminuer le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et aménagement du carrefour)… »	Clarification du rôle des ER n° 1 et 2. Il conviendra d'annoncer clairement que l'ER n° 1 abritera une voie pour la circulation automobile et une voie verte.
Co-25.1_Groupe de travail PLU – partie évolutions des ER 1 et 2 : Demande de modification du projet de voirie ouverte à la circulation et desservant le chemin des Aufrais. Le projet initial prévoyait la liaison entre le chemin des Aufrais et le chemin du Breuil (ER2). Après réflexion, cette perspective présente un risque de dangerosité accrue au niveau du chemin du Breuil où les familles fréquentent la médiathèque et la salle d'exposition des trains miniatures, ainsi qu'en sortie vers la rue de la Libération où la visibilité n'est pas bonne sur une rue à forte circulation. Certains mettaient en avant des problèmes environnementaux et de sûreté (l'ouverture de cette route entraînerait une 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 de contrôle du village). Malgré les inconvénients signalés par certains (réduction de l'espace agricole de 2900m² et dégradation de l'environnement), le groupe souhaite privilégier une sortie vers la rue de Brie (ER1), par l'aménagement d'une sortie au croisement des rues de Villemeneux, de Brie et du Ruisseau du Charme, sachant qu'une étude réalisée par le SyAGE met également en avant l'intérêt à gérer cet espace au niveau du stockage et de l'écoulement des eaux de ruissellement provenant du plateau agricole (plans 2 à 4). Cette modification a pour conséquence une légère modification du tracé (voir plan 5), le changement de largeur de l'ER1 en le portant de 5 à 10 mètres entre le chemin des Aufrais et la rue de Brie et en réduisant de 10 à 5m l'ER 2 situé entre le chemin des Aufrais et le Chemin du Breuil.	En fait, c'est l'évolution de la réflexion du groupe de travail PLU, aboutissant à changer la façon de re-sortir du chemin des Aufrais vers le bourg.
VJ : voir au thème 8 pour le Co-17.1 la « Réponse à Emplacement réservé n°2 et desserte sur secteur « Chemin des Aufrais » (partie concernant les ER n° 1 et 2)	idem

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
OO-03_M. GAUTIER, agriculteur : Exploite les terrains agricoles à l'est de la Provode. S'oppose à l'ER n°4, surtout s'il fait 10 m de large. Qu'est-ce qu'on va y faire passer pour justifier cette largeur ? Actuellement il rentre dans les champs par la route du Tremblay, mais va prendre sa retraite. Si les parcelles 459 à 479 redeviennent exploitées individuellement, comment les agriculteurs pourront-ils rentrer dans leur champ depuis la rue de Mandres (surtout avec le fossé) ? Il parait que des rangées d'arbres seraient plantées : problème de racines et de dépassement des branches sur les champs et d'ombre néfaste pour la culture.	Interrogation compréhensible Question judicieuse Observation à prendre en compte.
VJ : Concernant l'emplacement réservé n°4, la commune souhaite inscrire une largeur de 10 m afin d'y créer une liaison douce, un fossé pour la gestion des eaux pluviales et de prévoir un paysagement de qualité afin d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville. La voie verte pourra permettre l'accès aux terres agricoles à certains endroits.	Explication de la commune-mais 10 m sont-ils nécessaires ? Réponse à la question posée.
OO-09.2_M. Julien DIEPENDAELE, 24 chemin du Maillefer (parcelle 14) : - Rumeur de plantations prévues le long de l'ER 5. Attention aux congères en hiver. - Problème d'écoulement des eaux avec les travaux de chemins et constructions faits dans les champs : 4 maisons inondées l'an dernier. Est-ce que le fossé de l'ER 5 protègera de ces inondations ?	Questions à prendre en compte.
VJ : La Municipalité souhaite réaliser une voie verte ceinturant le village pour favoriser les déplacements doux sur la commune pour améliorer les liaisons avec les différentes gares RER et la création de fossés permettant une meilleure gestion des eaux de ruissellement pouvant être à l'origine d'inondation sur la commune.	Réponse pour les fossés, pas pour la question de plantations.
16 Articles du règlement littéral (hors sujets précédents)	
PP-04.4_CDPENAF : En zone N, recommande d'encadrer (seuil maxi en m² et plafond en % d'emprise) les possibilités d'extension ou d'annexe non nécessaire à exploitation agricole ou forestière ou intérêt collectif.	Avis autorisé, mais ce n'est qu'une recommandation.
VJ : Le règlement de la zone N (article 2) encadre déjà l'emprise maximale des extensions ou des annexes (20 m² maximum), ce qui est suffisant pour limiter leur impact sur l'environnement.	OK
PP-07.5_Préfecture : L'interdiction systématique du stationnement des caravanes constituant un habitat permanent, reprise dans les articles 1er du règlement de l'ensemble des zones est illégale (article L.101-2 du code de l'urbanisme complété par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).	Avis autorisé s'appuyant sur la réglementation
VJ : La commune souhaite autoriser le stationnement des caravanes dans un nouveau secteur ULc (parking école)	Dont acte - cela apparaîtra-t-il dans le PLU ?
RE-09_Alain MONTAGNE : demande d'évolutions dans le règlement littéral - pièce 5 : P42, UB-7, l'implantation sur une seule limite séparative pourrait être étendue à deux limites séparatives contiguës (en angle). Dans ce cas, la longueur de mitoyenneté des constructions pourrait être augmentée légèrement pour l'ensemble (par exemple 8 m sur un côté – comme cela est prévu dans l'actuel projet – et 2 m sur le côté contigu).	Demande à considérer
VJ : La commune n'a pas souhaité que les constructions puissent s'implanter en limite de fond.	Réponse négative de la commune
RE-10_Laurent SANCHEZ : une demande de modification validée par le groupe de travail n'a pas été formalisée dans le Règlement littéral : Page 70 : Article UB-6, page 42, après « entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques »,	Demande à considérer

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
ajouter « existantes ou à créer », comme dans l'article 1AU-6 (cette nouvelle réglementation vise à confisquer des terrains actuellement constructibles).	
RE-12.1_Laurent SANCHEZ : A la fin de l'observation RE-10., il faut lire "déclasser" et non "confisquer"	
VJ : Le fait d'appliquer la règle aux voies à créer reviendrait à autoriser un détournement de la règle.	Réponse négative de la commune mais c'est discutable
RE-11_Christian JULIEN /FORNOFF, Rue de Mandres : Demandent 1) plus de souplesse dans le règlement littéral : rendre facultatifs les articles 6 et 7 - *Selon la jurisprudence l'Art 6 ne peut réglementer que les constructions dont la façade donne sur la voie publique. Il n'a pas vocation à régir les implantations vis-à-vis des autres constructions, notamment en fond de parcelle.* 2) Déclasser en zone à urbaniser des secteurs n'ayant pas de caractère naturel, notamment les zones de friches ou de renouvellement urbain, cf. Art R 151-20 du code de l'urbanisme. 3) Ne pas fixer d'interdiction de certaines formes parcellaires, par exemple les lots « en drapeau ». 4) l'abrogation *[d'une utilisation]* abusive des articles: L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme: « Cœurs d'îlots ou lisières de zones boisées » pour un bilan total de 18,6 Ha de surfaces inconstructibles sur Varennes-Jarcy. Les propriétaires de grand terrain se sentent spoliés de leur droit de propriété. *Face à ce constat, il est fort probable que les tribunaux compétents soient rapidement sollicités à l'issue de la validation de ce PLU, sans modifications notables pour fixer des limites d'utilisations à certains Articles du code de l'Urbanisme dont l'objet aura parfois été visiblement et illégalement détourné.* Nous nous sentons PLUmés comme les autres propriétaires de grand terrain.	
RP-26_MM. JULIEN et FORNOFF, rue de Mandres : Texte identique à RE-11	
VJ : Point 1 : Les articles 6 et 7 ne sont pas facultatifs, ils ont même l'obligation d'être règlementés. Cette jurisprudence concernait le cas particulier d'une rédaction très ambiguë d'article 6, qui ne peut être appliquée au règlement de VJ. Point 2 : Une telle zone présente un caractère naturel (friche, voir MOS) Points 3 et 4 : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Réponses logiques de la commune.
RE-15.5_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Distance limite séparative. En zone UB, le recul par rapport aux limites latérales en absence de vue qui était de 4m a été réduit à 2m sans conditions de hauteur de bâtiment ni changement de celle-ci. Ce changement va dégrader le front urbain de ce quartier. Nous demandons que cette distance soit conservée à 4m.	Demande à considérer
VJ : Dans le POS, en zone UB, l'implantation était possible sur les 2 limites latérales. C'est justement pour ne pas dégrader le front urbain et éviter la construction sur des bandes de terrain très étroites qu'un recul de 2 mètres sur un des côtés a été créé.	La réponse ne correspond pas tout à fait à la demande, qui était de garder 4m en absence de vue
RE-15.6_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Emprise au sol centre du village Au centre du village, on ne peut pas concevoir d'avoir des constructions sur l'intégralité des parcelles. Un coefficient doit exister pour préserver les caractéristiques du village.	Demande compréhensible
VJ : Les terrains ne pourront pas être intégralement construits puisque le règlement de la zone UA impose un CES de 60 % de la superficie du terrain	Réponse fournie
RE-15.7_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Place de parking par type de logement Les places de parking sont définies par type de logement, porte ouverte à la fraude car le type de logement spécifié sur le permis n'est présent qu'à des fins statistiques. Nous demandons à ce que des règles liées à la surface plancher soit appliquées	Demande à considérer

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
comme dans les autres communes.	
VJ : La définition du nombre de places de stationnement par type de logements ou par surface n'engendre pas vraiment de différence en termes d'instruction des permis de construire.	La réponse serait à vérifier
RE-18.1_Madame Martine LEGRAS DEUM: (membre du groupe d'études pour le PLU de VJ) 1. Article UB 7 page 43 propose d'ajouter « D'une manière générale, les créations ou modifications d'ouvertures existantes sont interdites lorsqu'elles ne respectent pas les distances réglementaires du PLU par rapport aux limites séparatives, dans la zone concernée. Elles pourront faire l'objet d'une demande de dérogation à la condition qu'elles ne soient pas de nature à créer accroître ou renforcer incidences (ou préjudices) de vues, nuisances et troubles du voisinage. » 2. Limites séparatives, latérales et de fond de parcelle : Exemple AB 38 : c'est à la fois un fond de jardin côté limite séparative avec parcelle 37 et lisière de bois côté 656 = vrai fond de parcelle : susceptible de dérogations suivant article L.123 et suivants, quant aux distances à respecter → spécifier clairement les cas d'espèce et possibilités de dérogation en UB-7	Proposition à considérer L'interprétation du « fond de parcelle » dans l'exemple fourni est malheureusement fausse
Co-22.1_Mme Martine LEGRAS DEUM : identique à RE-18.1	
VJ : 1. L'article UB 7 sera modifié de la façon suivante : « dans le cas de transformation ou d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les nouvelles distances réglementaires par rapport aux limites séparatives, le projet ne doit pas prévoir la création ou l'agrandissement d'ouvertures sauf s'il ne crée pas de vis-à-vis.	Dont acte
RE-21_Isabelle AHLERS, 4, rue Michaël Winburn : En zone UA et UB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage afin de conserver l'harmonie du village. C'est ce qui fait entre autres son charme au regard des autres communes avoisinantes.	Proposition à considérer mais pourquoi 8 m ?
VJ : Règle du POS : 10 m au faîtage dans les deux zones. Un grand nombre de constructions répondent donc à cette règle et se retrouveraient dans « l'illégalité » sans raison apparente.	Les 8 m sont donc invalidés
Co-01.2_Mr et Mme Christian JULIEN, 45, rue de Mandres (parcelle 237) : Demandent l'abrogation partielle dans le projet du règlement PLU pour leur terrain (suite) : Art UB7, page 41, « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », supprimer les distances imposées pour la zone UBA 8m-4m-8m, pour appliquer les distances de la zone UB= 8m-2m-8m.	Demande à considérer mais pas de raison donnée
RP-01.2_M. et Mme JULIEN, 45 rue de Mandres : contestation du règlement du PLU (suite) - demande identique au courrier n°1- (Co-01)	
VJ : Les parcelles en secteur UBa sont beaucoup plus vastes qu'en zone UB, c'est pourquoi les règles seront conservées.	Raison donnée par la commune
Co-18.2_M. Mme DERYCKX, 11 sente des Gresles Demande que la rédaction de l'article 2 des zones UA, UB et UBa soit revue pour limiter la servitude de mixité sociale instaurée par cette disposition aux seules opérations de construction, à l'exclusion des « divisions de logement existant », car de telles divisions ne peuvent être assimilées à un « programme de logements » au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.	Demande à considérer
Co-19.2_M. Mme Bergua MACDONALD, 13 sente des Gresles : Partie de courrier strictement identique à la partie Co-18.2.	
VJ : La commune souhaite encadrer la construction de logements afin de pouvoir répondre à l'objectif de mixité de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Si création de plus de 2 logements, obligation de créer un logement social afin de ne pas diminuer le taux de logements sociaux sur la commune.	Refus de la commune, avec ses motivations

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Co-18.3_M. Mme DERYCKX, 11 sente des Gresles : Demande la modification de l'article UB 3 qui exige pour les voies d'accès internes reliant les terrains à la voirie publique une largeur comprise entre 5 m et 8m. La largeur ainsi fixée semble tout à fait excessive et dépourvue de toute justification pertinente et demande qu'elle soit ramenée, comme pour la zone UA, à 3,50m qui constitue de toute évidence une largeur suffisante pour assurer la sécurité. De plus, imposer pour les voies d'accès de telles dimensions conduit à mobiliser inutilement du foncier et ne peut que rendre plus difficile la réalisation de l'objectif du PADD visant à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe existante (cf. p. 11)	Demande à considérer
Co-19.3_M. Mme Bergua MACDONALD, 13 sente des Gresles : Partie de courrier strictement identique à la partie Co-18.3.	
VJ : Zone UA beaucoup plus dense, d'où la nécessité d'imposer des largeurs d'accès plus faibles pour permettre la construction. En zone UB, zone beaucoup moins dense permettant la création d'accès plus larges pour garantir un bon fonctionnement urbain.	Refus de la commune, avec ses motivations
Co-25.1_Groupe de travail PLU – modifications demandées du règlement (pièce 5) : Page 15 : modifier le second schéma des combles habitables pour bien expliquer la notion des 1.80m. (voir schéma 6) Page 19 : préciser la nature de la voirie (communale ou privée) sur l'ensemble des croquis de limites séparative. Page 32 : Article UA 8 : remplacer la première phrase par « les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 4 mètres sans ouverture et au moins 6 mètres dans le cas d'ouvertures. Page 43 : Article UB 7 dans le cas de transformation ou d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les nouvelles distances réglementaires par rapport aux limites séparatives, le projet ne doit pas prévoir la création ou l'agrandissement d'ouvertures, sauf dérogation dûment justifiée. Page 62 : Dans le paragraphe 4 - Clôtures, préciser aux alinéas 2 et 3 que les murs ou murets doivent être enduits sur les 2 faces. Page 71 : article 1AU-11 - dans le paragraphe 1 – Aspect général, volume : supprimer la phrase relative au commerce, car interdits dans cette zone. Page 85 : pour les toitures terrasse, remplacer le terme « devront » par « pourront », sachant qu'il s'agit d'une recommandation. Page 86 : compléter les 2 dernières phrases par « les dalles en béton sont interdites »	
VJ : L'ensemble de ces remarques seront prises en compte	Dont acte
Co-27.5_Département Essonne : Proposition d'encourager l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune, aménagement légers favorables aux continuités écologiques, par le biais des articles II des différents zonages du PLU.	Proposition émanant d'un avis autorisé
VJ : La commune souhaite imposer des clôtures poreuses dans les zones A et N. Proposition de rédaction : « Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité. Elles seront composées d'un grillage de type agricole monté sur des piquets de bois. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux. »	Dont acte
CE-04 : constructions existantes non contenues dans la bande 6-35 m Règlement littéral, zone UB, prescriptions de l'article UB-6 concernant la bande constructible 6-35 m, il est dit : « 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 par rapport à la voie ne soit pas diminuée. » → D'après cette rédaction, dans tous les cas où l'habitation n'est pas dans la bande constructible, on n'aurait pas le droit de	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
faire une extension devant sa maison (par rapport à la rue), même si par exemple l'avant de la maison se situe à 30 m ou même à 50 m, or dans un tel cas, cette interdiction n'est pas sensée. → Ou bien le rédacteur voulait-il simplement dire qu'on n'a pas le droit de faire une extension qui serait à moins de 6 m de l'alignement ?	
VJ : La règle sera clarifiée ainsi : « sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle » Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	Dont acte
CE-05 : Définition du retrait dans le règlement Dans le règlement littéral, le retrait est systématiquement défini « en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons… ». Je suis un peu surpris par cette définition sévère, incluant même les débords de toiture. Classiquement, sont exclus de la mesure du retrait les éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.	
VJ : La définition sera modifiée conformément à la proposition	Dont acte
17 Modifications de zonage, changement de zone	
PP-02.1_DRAC IdF/UDAP Essonne : Demande un zonage spécifique pour parcelles à l'entrée sud village en UL ou UA ne permettant pas d'urbanisation mais seulement des extensions très modérées	Réserve d'un avis autorisé
VJ : Au vu de l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la MRAE qui indiquent la bonne prise en compte du site classé de la Vallée de l'Yerres au sein du PLU via le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP « Chemin du Breuil »), le règlement et le zonage, la commune ne souhaite pas faire évoluer le classement des parcelles situées au sein du site classé.	Réponse négative de la commune
PP-04.1_CDPENAF : Classement en N de nombreux espaces cultivés incohérent (devraient être en A)	Demande légitime d'un avis autorisé
VJ : Suite à l'enquête publique, la Municipalité a décidé de reclasser en zone agricole A la partie Sud du territoire, bien que concernée par le site classé. Le classement en zone naturelle de la zone répondait à une volonté d'affichage de protection forte de la part de la commune. Cela n'empêchait pas l'activité agricole. Néanmoins, afin d'éviter toute ambiguïté et incompréhension, la commune a décidé de reclasser en zone agricole l'ensemble des terrains présents au Sud du territoire communal.	Bonne décision *C'est plutôt au sud-est*
RE-15.2_Jean François RAGAULT, 57 rue de vaux la reine : Classement abusif des espaces agricoles en espace naturels Dans le plan de zonage PLU proposé, de larges zones actuellement classées agricoles (cf. doc4 non fourni) sont transformées en zones naturelles. D'une part ce classement ne correspond pas à la réalité de ces terres soit cultivées soit utilisées à des activités d'élevage équestre, d'autre part nous notons que se sont principalement les terres de madame Vandepute conseillère municipale qui conservent le statut agricole. Nous considérons que les espaces utilisées pour l'agriculture et l'élevage doivent conserver leur statut de terre agricole	Demande à considérer
VJ : Voir réponse à PP-04.1 de CDPENAF et réponse complémentaire B : classement des zones agricoles au Sud de la commune.	OK
RP-11_Mme Claire BRESSON : annonce son courrier (Co-11) - Veut faire classer en Aa une zone prévue en N et pouvoir édifier son logement de fonction sur la partie droite du chemin du Breuil le long du centre de l'étoile. S'affirme pleinement agricultrice. Conteste l'intérêt de l'ER 2, évoque des problèmes de sécurité.	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Co-11.1_Mme Claire Bresson (rédigé par le Cabinet HUGLO-LEPAGE) : Aspect classement en zone naturelle Mme Claire Bresson est propriétaire des parcelles cadastrées D n°171, 189 et 190, et AA n°204, 205 et 265, pour une superficie totale de 27,8 ha. Elle y exerce une activité d'élevage de chevaux et réalise également de nombreux poulinages chaque année, avec hors saison de monte une moyenne de 80 chevaux à surveiller. Ces parcelles, dédiées en totalité à son activité d'élevage accueillent divers bâtiments, nécessaires à l'exploitation agricole : Ecuries, Laboratoire, Centre d'insémination, Bureau, chambre et salle de bain pour stagiaires, Grand club house avec cuisine et WC au-dessus du centre d'insémination et du laboratoire. Elles accueillent également : Manège 60 x 20 m, Carrière 75 x 35m, Rond de longe sablé, Marcheur, Piste sablée de 800 m, 27 hectares de prairies, clôtures bois « demi-rond›› de trois lisses séparés en paddocks (dont une grande prairie de 12ha qui sert aussi à faire du foin). Ses parcelles étaient jusqu'alors classées en zone ND par le POS, en contradiction avec une activité d'élevage dument enregistrée auprès de la mutualité sociale agricole (MSA) d'|le-de-France. Mme Bresson, mère de 3 petites filles, a été en conséquence empêchée de pouvoir édifier sa maison d'habitation à l'endroit de son activité, à l'exercice de laquelle elle s'avère pourtant indispensable. Ses parcelles auraient dû être classées zone agricole (NC), ayant pour « vocation d'assurer la protection de l'activité agricole ›› et ce d'autant plus que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles étaient alors autorisées en secteur NCa. Suivant le projet de PLU que ses parcelles se verraient à nouveau classées en zone naturelle N. Le zonage ainsi mis en place n'est aucunement justifié, et n'a pas lieu d'être. → Le projet de règlement de la zone N n'autorise à l'article N-2 que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou aux services publics ou équipements d'intérêt collectif (hors annexes de moins de 20 m²) et les abris pour animaux, à condition qu'ils soient à l'intérieur des enclos. Un tel zonage apparaît alors clairement attentatoire au développement de l'activité exercée et déclarée de longue date par Madame Claire BRESSON et qui nécessite, conformément aux règles posées aux articles R.151-22 et suivants du code de l'urbanisme d'être reclassée en zone agricole. Références à la jurisprudence du Conseil d'Etat et à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. « Pour être qualifié d'agricole pour les règles d'urbanisme, l'élevage équestre doit simplement comporter au moins dix animaux dont une poulinière » (Rép. min. no 33837, JOAN Q, 3 sept. 2013. 9219), ce qui est bien le cas en l'espèce. A l'opposé, de nombreux espaces enherbés et prairiaux présents sur la commune sont classés en zone agricole. Et les deux autres centres équestres présents sur la commune de VARENNES-JARCY, tous deux inclus dans le périmètre du site classé de la Vallée de l'Yerres et partiellement classés en zones humides potentielles prioritaires sont quant à eux classés en zone Aa. L'erreur manifeste d'appréciation du zonage résulte également d'une différence de traitement entre deux parcelles présentant des caractéristiques identiques. Le projet de plan de zonage soumis à enquête ne correspond en rien à la carte du PADD qui inclut de nombreux autres espaces en zone agricole, à commencer par les parcelles entourant celles de Madame Claire BRESSON. Le seul classement en zone sensible de protection de la Vallée de l'Yerres est pleinement compatible avec un classement en zone agricole, ou même en zone constructible (exemples donnés). Référence également à la carte de recensement des espaces naturels sensibles (ENS) du Conseil général de l'Essonne marquant ces parcelles comme «espace agricole ››… Référence à la cartographie du SDRIF, dans lequel ces parcelles sont bien classées comme « espaces agricoles ». → mais le règlement de la zone agricole à laquelle il conviendrait de rattacher ses parcelles apparaît très restrictif quant aux modalités d'exercice de l'activité agricole : l'article A-2 ne permet les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole que dans la zone Ah, contrairement aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.	Demande bien argumentée et s'appuyant sur la jurisprudence

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Et la limitation à 50 m de la distance entre l'habitation professionnelle avec ses annexes et le bâtiment d'exploitation principal, avec seulement 150 m2 d'emprise au sol apparaît bien trop réductrice. → Dans le projet, seule une infime portion de la parcelle 205 est classée en secteur Aa. Le simple fait de classer ce petit secteur en zone agricole Aa confirme, sans contestation possible que la commune a bien pris acte de la nature agricole des parcelles de Mme Bresson, et qu'elles doivent ainsi, nécessairement, recevoir le classement agricole adéquat. La contradiction avec le zonage naturel applicable sur le reste du terrain est patente. Mais cette unique portion constructible est la seule, sur toute la superficie de son terrain qui se trouve à la fois incluse dans un périmètre de «zones humides potentielles prioritaires» et dans le périmètre du Plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yerres, donc inconstructible. Elle est en outre partiellement classée en Espace boisé classé (EBC). Comparaisons avec d'autres personnes de VJ mieux favorisées. ***Le fait de classer les parcelles de Madame Claire BRESSON en zone naturelle, et non en zone agricole Aa apparaît manifestement erroné. Il devra y être remédié.*** ***Egalement indispensable de modifier le projet de règlement de la zone agricole, conformément aux observations qui précèdent.***	
VJ : Voir réponse à PP-04.1 de CDPENAF et réponse complémentaire B : classement des zones agricoles au Sud de la commune.	OK
RE-09.2_Alain MONTAGNE : demande d'évolutions dans le règlement littéral - pièce 5 : P39 Pourquoi maintenir la zone UBa (densité de logements moins importante) alors que la zone UB est déjà une « zone urbaine correspondant aux extensions des parties anciennes du bourg ».Lorsque les maisons sont construites les unes à côté des autres dans une rue, on ne peut parler d'un habitat dispersé. Le but de la loi n'est-il pas de densifier justement ces zones urbaines ?	Demande à considérer
VJ : Secteur UBa (quartier de la Garenne) beaucoup moins dense que la zone UB ce qui nécessite des règles particulières pour le secteur UBa.	Réponse probante
OO-07.1_M^{me} AHLERS, 4 rue Michael Winburn (parcelle 100) : Sur la parcelle 219 voisine, propriété bourgeoise (CATALA) achetée par EPFIF, + parcelles 207 et 208 même propriété, fond de parc, avec de beaux arbres. Mais parcelle 219 en zone protégée UA, tandis que 207 et 208 sont mises en zone standard UB - dans le POS tout était en UA. ➔ demande de remettre 207 et 208 en zone UA ou au moins de les protéger en EBC ou en cœur d'ilot. Au minimum, s'il y a une construction sur 207, qu'elle soit à au moins 4 m de sa propriété et non à 2 m (➔ corriger l'article UB-7 pour un mur aveugle) et en aucun cas en limite séparative.	Demande à considérer
VJ : Le PLU a redéfini la zone UA en cohérence avec le tissu ancien à protéger.	Réponse très partielle
18 Pièce 6 Règlement graphique	
PP-07.3_Préfecture : Globalement OK pour la protection des milieux naturels et la préservation des espaces boisés. Veiller à ce que les constructions éventuelles envisagées sur les parcelles incluses dans le site classé et intégrées aux zones urbaines ne compromettent pas la qualité des lieux. Le projet de PLU justifie le besoin de modifier la délimitation de certains espaces boisés classés par rapport au POS (légère augmentation globale), mais dans le document graphique, une trame EBC a été oubliée sur 4 parcelles situées chemin du Lavoir, identifiées en espace vert foncé par le SDRIF, qui ne peuvent faire l'objet d'une levée d'EBC.	Avis autorisé Demande de rectification d'erreur

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
VJ : Conformément à la demande et au SDRIF, les Espaces Boisés Classés seront étendus au Nord du chemin des Lavoirs.	Dont acte
RP-10_M. Jean-Claude DELPLANQUE : 2 arbres remarquables (grands platanes) sur ma propriété + 2 tilleuls. Ils ne sont pas identifiés comme tels dans le règlement graphique. Demande de les y faire figurer.	Demande à considérer
VJ : Ces arbres seront ajoutés aux arbres isolés protégés par le PLU	Dont acte
RP-28.3_M. Mme Richard PARMENTIER 30 rue de Brie : Le PLU de VJ est incomplet puisqu'il ne comporte pas le projet d'OAP secteur Chemin de Villemeneux (n°28) les concernant. Seuls 2 OAP sur 4 sont indiqués: secteur de chemin de Lagny (n°4) et secteur chemin des Aufrais (n°16) et le plan de zonage n'est pas conforme à la réalité.	Mauvaise lecture
VJ : Ces secteurs sont bien présents sur le plan de zonage. La lisibilité des périmètres rouges sera améliorée.	Dont acte
Co-20_EPFIF : Demande de rectification d'erreur graphique : sur la parcelle AA 230 (la Feuilleraie), les 3 ronds verts (arbres remarquables) ont été mal placés à l'arrière de la maison : devraient protéger les arbres situés à l'entrée de la propriété à côté du portail, perspective boisée à conserver.	Demande légitime
VJ : Cette remarque sera prise en compte.	Dont acte
Co-25.2_Groupe de travail PLU – partie évolutions sur les arbres remarquables : Demande d'intégrer des arbres remarquables sur le domaine public (plan joint en annexe 1) à la liste des éléments protégés au titre de la loi Paysages, avec pour objectif de protéger les sujets qui sont emblématiques et marquent significativement la qualité de notre environnement.	Demande à considérer
VJ : Cette remarque sera prise en compte.	Dont acte
19 Annexes du PLU	
PP-05.1_ARS : captage « les Aufrais » comblé ; captages « Boussy-Saint-Antoine » à prendre en compte en annexes PLU	
VJ : Le rapport de présentation du PLU sera complété afin de faire mention de ces deux captages et de l'arrêté interpréfectoral du 18 juillet 2012. De plus, l'annexe sanitaire sera complétée avec l'arrêté interpréfectoral et la carte représentant les périmètres de protection impactant la commune.	Dont acte
PP-06.2_SYAGE : Supprimer en pièce 7 les documents de zonage devenus obsolètes suite à l'approbation du règlement des eaux pluviales et supprimer en pièce 8 les servitudes relatives à la conservation des eaux usées	
VJ : Les documents devenus obsolètes seront supprimés du dossier de PLU. Si les nouveaux zonages sont disponibles avant l'approbation du PLU, ceux-ci seront intégrés au dossier.	Dont acte
PP-07.6_Préfecture : Une erreur dans le tableau des servitudes figurant en annexe du PLU. Les annexes du PLU sont incomplètes, ne respectant pas le contenu minimal indiqué par les articles R.l23- 13 et R.l23-14 du code de l'urbanisme. Intégrer des éléments concernant notamment les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ou la taxe d°aménagement. Plusieurs secteurs de la commune de Varennes-Jarcy sont affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres (RD 540 et RER D) : reporter sur un document graphique en annexe du PLU, le périmètre des secteurs affectés par le bruit situes de part et d'autre des infrastructures classées (article R.123-13 CU).	Avis autorisé Signalement d'erreurs Signalement de manques

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
Annexer à la liste des sites archéologiques, le plan proposé en pièces jointes.	
VJ : Le nouveau tableau des servitudes transmis en annexe du présent avis sera substitué à l'ancien tableau, conformément à la demande. Concernant les annexes, l'article R151-52 indique que le PLU comprend en annexe s'il y a lieu : les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain et les périmètres à l'intérieur desquels s'applique la taxe d'aménagement. Dans la partie « Nuisances et risques technologiques » de la pièce 2.1, il sera fait mention des périmètres des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre des infrastructures classées. Dans la partie « Incidences et mesures du PLU sur les déplacements, les risques, les nuisances et l'énergie » de la pièce 2.2, il sera fait mention de cette nuisance et la manière dont le PLU la prend en compte. Enfin, les documents graphiques relatifs à cette nuisance seront ajoutés au dossier de PLU.	Dont acte
RE-18.3_M^{me} Martine LEGRAS DEUM: Document annexe sur le zonage d'assainissement : La propriété AB 38 n'est plus en zonage d'assainissement non collectif, elle a été raccordée à l'assainissement collectif en 2011 – à actualiser.	Demande à prendre en compte
Co-22.3_Mme Martine LEGRAS DEUM : identique à RE-18.3	
VJ : Le zonage d'assainissement n'est pas élaboré par le PLU. Ce document pourra être actualisé ultérieurement à l'approbation du PLU.	Dont acte
RE-18.4_Madame Martine LEGRAS DEUM: Document annexe sur les Recommandations paysagères Page 8 et 9 : L'obligation de modénatures et décors pour toutes les constructions ne convient pas, de même l'obligation pour l'ensemble de Varennes de proportions des ouvertures plus hautes que larges si elle concerne tous les styles car cela dépend du type d'habitat Page 12 et 13 : Pas d'accord avec les interdictions relatives aux volets roulants notamment en rénovation (car il n'y a souvent pas d'autre solution possible) Page 18 Idem pour les fenêtres de toit (velux) qui reste souvent la seule solution pour beaucoup. Page 19 Pas favorable pour contraindre les personnes à avoir recours à un architecte pour des ouvrages et constructions modérées ainsi que les extensions. Ce n'est pas à la portée de tous. Les communes, maison de l'habitat et CAUE de l'Essonne peuvent apporter tous les précieux conseils, guide et aides nécessaires à ceux qui le souhaitent ou en ont besoin notamment techniquement et pour la cohérence du bâti, ainsi que son intégration harmonieuse dans le paysage Page 21 Questions à poser Page 22 Désaccord avec les prescriptions difficiles et interdictions P 24 et 25 Trop de contraintes relativement aux clôtures, et privation d'intimité P 26 La hauteur maximale des murs de clôture n'est pas précisée Page 30 Si possible laisser davantage de liberté pour les portails Page 32 à 34 Il s'agit bien là de recommandations et suggestions comme il est souhaitable de tout présenter Page 32, 33, 36, 37 et 38 Les propositions de choix possibles de plantations de clôtures (ajouter le jasmin d'hiver à feuilles persistantes) et jardins, avec toutes leurs explications sont très pédagogiques, éducatives et bienvenues tout en laissant une marge créative et de personnalisation aux propriétaires. Cette partie pourrait donc être retenue pour préconisations à Varennes de la page 32 à la page 38	Il s'agit sans doute de recommandations architecturales et paysagères Ce document ne figurait pas dans le dossier d'enquête, il ne peut donc pas a priori être directement intégré au PLU à la suite de l'enquête publique. Suivant son contenu plus ou moins réglementaire, elle nécessitera alors une modification ou éventuellement une modification simplifiée (sans enquête publique)
Co-22.4_Mme Martine LEGRAS DEUM : identique à RE-18.4	
Co-25.1_Groupe de travail PLU – partie évolutions des annexes : Souhaite ajouter un document annexe au PLU intitulé « Recommandations architecturales et paysagères » dont l'objet est de	

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
faciliter l'interprétation de notre PLU et de donner des conseils qualitatifs aux habitants dans le cadre de leurs projets de constructions.	
VJ : La demande sera prise en compte.	Attention, ce n'est sans doute pas possible sans étape de modification du PLU.
20 Demandes pour le cas personnel ou observations ponctuelles	
RE-20_M. Jean-Marc CRETY, 1 chemin des sources : demande d'aménagement du projet de PLU pour la zone UBa. Cas d'une annexe à l'habitation affectée à l'usage de garage : la réglementation prévue ne permettrait pas d'implanter une annexe de plus de 12 m² à moins de 16 mètres de l'habitation si des ouvertures font face à la construction principale. L'intérêt d'un garage est d'être au plus près de l'habitation sans pour autant, pour des raisons de sécurité, être attaché à la construction. Si une distance de 8 mètres est acceptable, une distance de 16 mètres me parait excessive pour le seul fait qu'il y ait des ouvertures dans l'annexe face à l'habitation, ce qui est pourtant logique pour un garage. Par ailleurs la proximité entre le garage et l'habitation permettrait dans mon cas de conserver une zone verte en fond de parcelle. Une annexe fermée de 20 m², à laquelle serait rattaché un espace couvert non fermé pour 2 véhicules automobiles (2X15m2) devrait pouvoir être acceptée avec un recul de 8 mètres au même titre qu'une annexe de 12 m² qui, elle ne permet même pas de garer un véhicule automobile.	
VJ : Cette demande sera prise en compte. Les annexes de moins de 20 m² seront exemptées de toutes les prescriptions définies à l'article 8.	Dont acte
RE-22_Philippe DANTONY, 22 rue Boieldieu : Souhaite diviser en deux lots le terrain de ses beaux-parents, situé 8 sente de la Provode, parcelle 232. Le terrain prolongeant celui faisant l'objet de notre demande, donnant 39 rue de Mandres a bénéficié de cette possibilité de division. Il serait surprenant que deux terrains situés dans le même périmètre proche, de plus étant liés par une limite commune, soient soumis à des règles et autorisations différentes. Autre division similaire, au n°57 rue de Mandres.	Demande compréhensible mais basée sur des exemples datant de l'application du POS
VJ :	Pas de réponse
RP-12_M. Mme CHANTIN, 7 sentier du Gaillon (parcelle 104) Le projet de PLU pénalise injustement les propriétaires d'un grand terrain, qui ne pourront pas le diviser. Veulent transmettre à leur fils une partie du lot 104 – ce ne sera pas possible (problème d'accès), alors que 2 riverains l'ont déjà fait. Demandent à pouvoir le faire.	Demande compréhensible mais basée sur des exemples datant de l'application du POS
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	(réponse négative)
RP-13_M. Mme CASTELAIN Projet de construire une maison en annexe, ce n'est plus possible avec le PLU → opposition au PLU	Demande trop peu précise
VJ : Il est possible de construire deux maisons sur une même parcelle à condition de respecter l'ensemble des règles édictées par le PLU	Réponse un peu à côté
RP-23_M. Philippe DANTONI : Demande la possibilité de diviser sa parcelle 232 (sente de la Provode) car le terrain voisin, sis 39 rue de Mandres, l'a fait…	Demande compréhensible mais basée sur un exemple datant de l'application du POS
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	(réponse négative)
RP-29_M. Mme Jean PERROT 3 rue Boieldieu (parcelles 2, 4…) : Ne comprennent pas pourquoi leur maison, régulièrement implantée depuis longtemps sur un terrain parfaitement constructible passe aujourd'hui, dans votre projet de PLU, en zone totalement inconstructible. Ceci semble anormal. Motifs pour ne pas	Demande irrecevable en tant que telle, on ne peut pas sanctuariser les règles

Observation enregistrée	**Avis Commissaire Enquêteur**
respecter les bâtiments déjà existants ? Pénaliser ainsi des habitants du village installés depuis des décennies, alors qu'ailleurs le tissu urbain se densifie, cela semble totalement déplacé. ➔ Faire évoluer le projet de PLU dans le sens du respect des propriétés existantes.	d'urbanisme
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau)	(réponse négative)
Co-04_M. Moreno TONCIN - Propriétaire entre autres de la parcelle 354 de 7860 m² avec accès de 50 mètres de long sur 6 mètres de large sur la rue de Brie et 2e accès sente du Ruisseau du Charme via parcelle n° 355, constructibilité de la partie haute du terrain (parcelles n° 355 et 356) Depuis le mois d'Octobre 2016, ses parents sont dans leur nouvelle maison de plain-pied, sur la parcelle n°356. Il voudrait réunir sa famille (épouse souffrante…) et a étudié l'implantation d'une maison pour lui sur la parcelle 355, mais ne convient pas aux critères de développement durable (mauvaise orientation du bâtiment, problème de masque solaire…). Il voudrait donc construire sur la parcelle 354 elle-même, mais il est doublement bloqué par le « cœur d'îlot » et la bande constructible 6-35m. Souhaite que l'on examine sa demande – l'accès répond en tous points à l'article UB-3. Est ouvert à la discussion, par exemple, il accepterait l'intégration de la parcelle n° 48 dans le cœur d'îlot.	Demande très compréhensible vu la configuration du terrain
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	(réponse négative)
Co-05_ M. Jean VAUTOUR, 5 et 7 sente des Gresles : Le projet de PLU classe en cœur d'îlot l'arrière de son terrain, qui devient inconstructible sur ~4000 m². Pendant la concertation il a fait une demande de suppression de ce cœur d'îlot refusée, sous prétexte qu'il n'a pas une bonne accessibilité. Cette position ne le satisfait pas car il a la possibilité d'aménager un accès suffisant par une des parcelles 42 ou 44 ou 45, pour pouvoir construire en partie basse. La politique actuelle prévoit la densification des zones construites, dans la mesure où toutes les parcelles voisines sont construites ou constructibles, il considère la position de la mairie comme réductrice.	Demande compréhensible
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau)	(réponse négative)
Co-06.2_Mme Michèle SENE, 4 Sentier des Gresles : Préfère diviser son terrain *[parcelle 55, en 2 lots]* pour y construire une autre habitation, avec un chemin d'accès le long de son habitation *[au lieu de le vendre pour l'OAP]*	Demande compréhensible mais la configuration du terrain n'est de toute façon pas favorable
	Pas de réponse
Co-07_M. et Mme BOURGIN ex Rabier - 7 rue Boieldieu - maison sur 4000 m², façade 40 m, profondeur 100 m *[parcelle n°9]* Voudraient scinder le terrain avec passage à l'est de la maison et lot arrière faire une pour maison pour leur enfant. Mais sont touchés parle « cœur d'ilot ». Protestent et ne sont pas d'accord, c'est abusif – des terrains plus petits sont scindés en 2 – ils demandent simplement pour une maison et non un immeuble. Madame aurait aimé créer un local d'activités devant sa maison – mais vu le projet PLU cela ne lui convient pas. Demandent une aide à l'entretien d'un aussi grand terrain – prévision de difficulté future à revendre.	Demande compréhensible *Nota : le terrain est aussi touché par la bande constructible 6-35m*
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau)	(réponse négative)
Co-09_M. Jean-Claude PIGNOT, 2, rue Boieldieu : *[parcelles 429, 772, 773, 776, rue de Vaux la Reine prolongée]* Conteste le projet du PLU de la commune de Varennes-Jarcy : erreur d'appréciation commise en classant en totalité son terrain en zone naturelle dans le document d''élaboration du plan local d'urbanisme, page 29-30-31, car : 1) Cette zone est contiguë sur trois côtés à des zones UD, d'habitat pavillonnaire dense. 2) Elle est également proche des constructions et de la gare SNCF du RER D de Combs la Ville reliant Paris, ligne Paris-Melun.	Demande compréhensible, mais ces parcelles sont en pleine campagne, en site classé.

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
3) Sur la parcelle 749, une grande habitation est bâtie depuis plusieurs décennies et habitée. l'entrée est au 74, rue Vaux la Reine Prolongée. 4) Cette zone ne présente donc pas un caractère rural, elle figure en zone urbaine dans le schéma de cohérence territoriale. 5) Les parcelles sont raccordées à tous les réseaux. 6) Les parcelles sont desservies par une route goudronnée et éclairée menant à la gare du RER de Combs la Ville 7) Une amélioration du chemin de Vaux la Reine Prolongé est envisagée par la commune afin de favoriser les déplacements piétons sur cet axe stratégique qui permet de rejoindre la gare RER par la commune de Varennes-Jarcy. Demande une abrogation partielle de la zone « N » sur la partie haute de son terrain pour bâtir une habitation familiale.	La maison existante sur la parcelle 749 est une aberration héritée du passé.
RP-06_Famille PIGNOT, 27 ter rue de Vaux la Reine (parcelles 772-773-776-429) Demande le classement en zone constructible des terrains rue de Vaux la Reine prolongée pour une construction familiale dans la partie non inondable de leurs parcelles – tout à l'égout en bas du terrain – déjà des habitations à côté.	
VJ : 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.	Réponse négative avec explications
Co-10_M. et Mme GILOUPPE, 38-40 rue Etienne Dolet, bat C à 93140 Bondy : 3 lots sur 3 zones différentes subissent des modifications importantes. 1) lot 89 bois Sente des Jonquilles –est en zone protégée - 2) Chemin de Lagny parcelles AH 4 et 6 en indivision *[maintenant lot 351]* – touchées par OAP chemin de Lagny 3) Allée de la Bourdine, lot 45 re-divisé en lot 1 (Gilouppe), redevenu G45 et en lot 2 à Régis (parcelle 184) avec droit de passage sur le 184 pour atteindre la parcelle 45. Le terrain 45 ne peut pas être considéré comme fond de parcelle. Il est en zone privilégiée, près de l'école ronde et entouré de constructions de 3 côtés. « Nous étions 3 enfants recevant en 1970 le même héritage, mais en 2017, je suis déshéritée ». Demande de rendre la parcelle 45 constructible.	
VJ : La parcelle 45 est en partie constructible puisque l'allée de la Bourdine ou la sente du Parc sont une voie publique. De plus, une partie de cette parcelle se trouve à moins de 35 m de l'alignement de la voie	Réponse surprenante, mais de toute façon les conditions de
la jurisprudence CAA. Douai, 7 septembre 2006, Cne de Faumont, req. n°05DA00991 « Lorsque l'article 6 du règlement d'urbanisme local régit l'implantation des constructions par rapport aux voies en instituant une marge d'implantation ou de recul au sein ou en dehors de laquelle les bâtiments doivent être édifiés, cette prescription n'est opposable qu'aux terrains jouxtant la voie de référence. » me semblent réunies pour cette parcelle sans accès direct à une voie publique	
Co-12.1_ M. François VALADIER, 21 rue Boieldieu *[parcelle 32]* : Estime le zonage en cœur d'ilot totalement injustifié sur sa propriété : - il interdit la possibilité d'agrandir sa maison sur l'arrière à l'angle sud-est et l'oblige à renoncer à un projet de véranda, - il interdit la possibilité de construire sur l'arrière de sa maison une piscine avec son pool house alors que ce droit est permis à de nombreux varennois, y compris sur cette zone à plusieurs reprises, - il est incohérent avec la réalité de son terrain contenant déjà une construction déclarée de 60 m² au fond de son jardin, - ses voisins directs ont des zones construites à l'intérieur de ce périmètre inconstructible, - son voisin (côté Est fond de sa parcelle) bénéficie d'un traitement différent pour l'ensemble de ses garages mitoyens avec son terrain et un début de maison inachevé, - la zone constructible le long de la rue Boieldieu côté numéro impaire est bien plus étroite à son niveau par rapport à la partie Est de la rue; ceci est d'autant plus marquant que l'écart entre les rues Boieldieu et Bel Air reste pourtant à peu près	Demande compréhensible, mais se réfère à des exemples datant de l'application du POS

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
constant. Il s'oppose à la proposition de PLU faite par l'équipe municipale au niveau de sa propriété, qui dénature la valeur de son bien en limitant son potentiel. Différences flagrantes de traitement entre les habitants de cette zone, ne démontre pas une démarche prétextée dans l'intérêt général.	
VJ : Voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau). Pour votre terrain : Extension possible vers l'avant de la construction et piscine permise dans les cœurs d'îlot et au-delà de 35 m	Réponse partielle, en particulier ne traite pas le cas du pool house
Co-18.1_M. Mme DERYCKX, 11 sente des Gresles (Propriétaires des parcelles AH 47, 49, 51, 260, 261) *[numéros de parcelle mis à jour]* Selon le POS, la parcelle AH 51 est constructible sur une profondeur d'environ 50 m à partir du recul de 8 m de l'alignement de la Sente des Gresles, tandis que les parcelles 260, 261, 49 se trouve en revanche classées en « cœur d'îlot » totalement inconstructible. Ces dernières parcelles, bien que non bâties, ne présentent toutefois aucune fonctionnalité écologique, jouxtent la Sente du Ruisseau du charme, voie publique communale, bénéficient de tous les raccordements aux réseaux de viabilité aménagés sur cette voie, et s'inscrivent dans le tissu résidentiel existant dans la continuité du centre ancien. Le projet de PLU les a incluses dans le secteur de « potentiel de construction en diffus » du bourg (cf. pièce 2.2, p. 15) et le projet de PLU a supprimé leur classement en « cœur d'îlot ». Toutefois, une grande partie de la propriété reste en réalité frappée d'inconstructibilité compte tenu des nouvelle règles d'implantation prévues par l'article UB 6 du projet de règlement qui interdisent la construction au delà de 35m de la rue, conduisent à instaurer une zone non aedificandi sur la partie centrale du terrain comprise à plus de 35 m de la Sente des Gresles d'un part, et de la Sente du Ruisseau du charme d'autre part. → L'article UB-6 remet donc en cause le principe même de la suppression du « cœur d'îlot» puisqu'il aboutit simplement, par rapport à la situation existante, à en déplacer les limites en le décalant au sud de 35 m et au nord de 15 m. La commune a notamment justifié les dispositions dudit article UB 6 par sa volonté de « maintenir la présence de cœurs d'îlot inconstructibles afin de préserver des espaces de respiration dans le bourg » ! (cf. pièce 2.2, p. 48) Ce subterfuge entache de la sorte les différents documents du PLU d'incohérence et de contradiction manifeste, rendant le projet de la commune difficilement lisible et compréhensible ... → L'article UB-6 remet également en cause par son caractère exagérément contraignant et limitatif la vocation de ces terrains qui est selon le rapport de présentation de recevoir « de l'habitat diffus ». Les règles d'implantation prévues par cet article UB 6 ne sont pas de nature à permettre le « développement de l'urbanisation » devant s'opérer aux termes de l'étude de densification « en privilégiant le comblement des dents creuses et des espaces libres situés dans l'entité urbaine» (cf. pièce 2.2, p. 22). Ces règles d'implantation de l'article UB 6 ne sont dictées par aucune considération pertinente d'intérêt général, la volonté de « favoriser un fonctionnement urbain cohérent (accès et stationnement des nouvelles constructions) » affichée sur ce point par la commune aux termes du rapport de présentation (cf. p. 48) pouvant simplement justifier l'existence d'une marge de recul par rapport aux voies publiques mais en aucun cas une interdiction de bâtir au-delà d'une profondeur de 35 m. Aucune considération valable n'a donc été avancée par la commune pour justifier une telle limitation, alors que le POS actuel n'avait pas instauré de bande constructible dans la zone UBa, concernant notamment l'ensemble des parcelles situées le long de la Sente des Gresles. Après avoir affiché l'ambition d'urbaniser les deux cœurs d'îlots visés à la page 88 du Rapport de présentation 2.2, la commune prévoit d'édicter aux termes de l'article UB 6 des règles qui vont radicalement à l'encontre de cet objectif !	Plaidoyer à partir de son cas personnel contre la bande constructible 6-35m de l'article UB-6 qui se superpose au cœur d'îlot

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
➔ Afin de donner son plein effet à la décision de faire disparaître les « cœurs d'îlot », sollicitons la modification de l'article UB 6 pour voir supprimer, ou à tout le moins étendre, la bande de constructibilité prévue en recul de l'alignement des voies publiques dans le secteur UB. Cette demande ne répond pas seulement à nos intérêts propres mais répond en tout état de cause à la nécessité de mettre le futur règlement en concordance avec les objectifs annoncés par le projet de PLU et relève ainsi de la logique et de l'intérêt général.	
Co-19.1_M. Mme Bergua MACDONALD, 13 sente des Gresles : Partie de courrier strictement identique à la partie Co-18.1, en remplaçant au nord la parcelle 51 par la parcelle 276 et au sud les parcelles 260, 261 et 49 par 277 et 278.	
VJ : Pour les OAP, les densités imposées (relativement faibles) permettront de construire tout en respectant la bande de constructibilité. → pas de contradiction sur ce point. Pour le reste, voir réponse complémentaire A : Cœurs d'îlot et bande de constructibilité (annexe au présent tableau).	(réponse négative)
Co-21.1_Laurent SANCHEZ, 65 rue du Bel Air : Habitent sur la parcelle 7 et ont acquis en 2013 la parcelle 196, constructible au POS, donnant sur la sente des jonquilles. Ce terrain est devenu non constructible d'après le projet de PLU (bande des 6-35 m). Demandent à pouvoir faire l'opération projetée. Actuellement la Mairie revend semble-t-il les 2 parcelles 9 et 10 à côté, en faisant 1 terrain constructible avant et 1 terrain constructible arrière, en gardant les règles POS (l'accès au terrain arrière s'effectuant via un droit de passage sur le terrain avant). C'est une solution « en drapeau », pourtant si impopulaire ! *M. SANCHEZ dit que la sente des jonquilles est une voie publique car accessible (unique entrée du propriétaire des parcelles 190-191]*	Demande compréhensible, mais se réfère à un exemple datant de l'application du POS. Erreur sur la notion de « voie publique »
VJ : Concernant les parcelles 9 et 10, Le PLU n'étant pas approuvé, la commune est dans l'obligation d'instruire les demandes d'autorisation au regard du POS. La sente des jonquilles est un chemin d'exploitation (statut privé). Elle pourrait éventuellement devenir voie publique par classement sur une certaine longueur, mais il paraît difficile de justifier d'en classer une seule partie.	Ne répond pas à la demande mais donne des explications
21 Observations ne demandant pas a priori de réponse	
PP-03_Agence des Espaces Verts : En matière d'espaces verts, le projet de PLU conforte les orientations principales des dispositions antérieures en les actualisant, en compatibilité avec le SDRIF et s'inscrit en cohérence avec les orientations régionales.	Avis autorisé : approbation ne demandant pas de réponse
PP-07.1_Préfecture : Réponse aux besoins de la population- approbation de la démarche – 5 OAP à 100% social devraient permettre les 25% logements sociaux à l'horizon 2025.	Avis autorisé : approbation ne demandant pas de réponse
PP-07.2_Préfecture : Gestion économe de l'espace – OK	Avis autorisé : approbation ne demandant pas de réponse
PP-08-CCI Essonne : approuve l'urbanisation de la dent creuse entre la zone d'activité et la casse automobile	Avis autorisé : approbation ne demandant pas de réponse
Co-26_Conseil Régional IdF : Accord du projet de PLU avec les grandes orientations du projet spatial régional. Satisfecit pour la volonté de renforcer la qualité du cadre de vie et de favoriser la mobilité dans le cadre du développement durable, de favoriser l'usage des transports	Avis autorisé : approbation ne demandant pas de réponse

Observation enregistrée	Avis Commissaire Enquêteur
collectifs existants et à venir et des modes de déplacements actifs. Satisfecit pour l'effort en matière de logement.	
RP-02_M. Pascal LAURENT : vu le dossier.	
RP-22.2_M. Jean-Claude DELPLANQUE : *[attaques personnelles, politiques ou racistes non retranscrites]* Affaire BRESSON : présente Claire BRESSON – Si on lui donne ce qu'elle veut, c'est l'ensemble des Aufrais qui sera ensuite construit, ce qu'il ne veut pas. Pourquoi ne s'est-elle pas installée sur la propriété BRESSON ? Construction BRESSON face aux « Grands REAGES » (espaces verts le long de l'Yerres côté Moulin de Jarcy) : le chantier dévaste le terrain	
VJ : Voir réponse complémentaire B : classement des zones agricoles au Sud de la commune. (annexe au présent tableau).	
RP-25_M. Bergua MACDONALD 13 sente des Gresles : En désaccord avec certains points du PLU	Pas d'autre précision
22 Observations relatives au déroulement de l'enquête ou hors sujet	
RE-01_anonyme, le 7 février 2017 : Comment se fait-il qu'encore aucune observation n'ait été enregistrée ?	
RE-02_anonyme, le 8 février 2017 : Je ne sais pas… Pour ma part, j'ai regardé ce qui m'intéressait dans le dossier et j'avoue ne rien avoir à dire	
RE-08_Laurent SANCHEZ : (le 21 février) Sur le site de la commune, des liens pointant sur les pièces à télécharger ne fonctionnent pas, par exemple celui vers la pièce 2-2. Demande de résoudre ce problème avant la clôture de l'enquête publique	
RE-12.2_Laurent SANCHEZ : problème de téléchargement, par exemple celui vers la pièce 2-2, ne fonctionnant toujours pas au 2 mars.	
RP-04_Mme Pauline CARRAÏ : Voudrait consulter les avis des PPA – demande des photocopies de certains	
RP-31_M. Walter PERRONET, 66, rue du Bel Air : 1) demande des trottoirs décents et non de la grave 2) Demande des trottoirs au niveau du moulin de Jarcy, sinon risque d'accident grave 3) Nécessaire désenclavement de la commune pour pouvoir rejoindre des voies rapides sans passer par les centres des communes environnantes 4) Candélabres de la rue du Bel Air inappropriées à son cadre : pourquoi ne pas être traités comme aux environs de la mairie ? 5) Demande l'internet haut débit 6) Un management dynamique est vivement souhaité	

5.2 Annexe aux réponses de la commune au PV de synthèse

Réponse complémentaire A : Cœurs d'îlots et bande de constructibilité

- ***Maintien des cœurs d'ilots et de la bande de constructibilité du règlement***

Le PLU prévoit une bande de constructibilité (article 6) afin de préserver l'identité urbaine du village, à savoir un bâti implanté en retrait des voies mais sans « double rideaux ».

Le PLU prévoit également, sans antinomie ni double emploi, une protection des cœurs d'ilots au titre de l'article L.151-23 du CU. En effet, il s'agit d'une protection « Loi Paysages » qui vise la préservation d'éléments paysagers que sont les cœurs d'ilots présents au sein du village, boisés ou non, au même titre que l'on protège le patrimoine et les arbres isolés. Il y a donc là deux objectifs différents, qui méritent chacun un affichage et une traduction règlementaire.

De plus, conformément au POS, certains cœurs d'ilot qui ont été ménagés dans le cadre de l'aménagement de quartiers récents s'étendent jusqu'à la voie (chemin de Lagny). Ils sont donc plus contraignants que l'article 6 et ont donc toute leur utilité.

En revanche, il serait en effet judicieux de bien mettre en cohérence les règles applicables aux annexes en cœurs d'ilot et à l'arrière de la bande de constructibilité. De plus, la législation ayant évolué, il ne sera plus précisé que les boisements situés en cœurs d'ilots sont soumis aux prescriptions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC).

Règles applicables aux cœurs d'ilot (proposition de modification par rapport au règlement actuel) :

« *Les cœurs d'îlots et lisières de zones boisées repérés sur les documents graphiques doivent être préservés de toute nouvelle construction. Les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m sont cependant autorisées.* ~~Concernant les boisements qui y sont présents, les prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC).~~ »

Comme en zones agricole et naturelle, les bâtiments annexes de moins de 20 m² sont autorisés en cœurs d'ilot.
NB : dans les zones urbaines et à urbaniser, on n'exempte de manière générale que les bâtiments annexes de moins de 12 m² (impact plus important sur l'identité bâtie du village).

Exemption actuellement inscrite à l'article UB6 :
« Les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m, qui peuvent s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques. »

Modification envisagée :
Harmoniser la règle, donc autoriser à l'arrière des bandes de constructibilité et en cœurs d'ilot les bâtiments annexes de moins de 20 m².

- ***Les choix effectués par la Municipalité***

La Municipalité a fait le choix de limiter les constructions en lot arrière. La commune s'est ainsi attachée à répondre aux objectifs de densification du tissu urbain en permettant une densification des logements en front de rue et en maîtrisant l'urbanisation de certains secteurs stratégiques sur la commune via des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La protection des cœurs d'îlot était déjà existante au POS, seules quelques modifications ont été réalisées par rapport au précédent document d'urbanisme notamment pour permettre l'atteinte des objectifs de densification avec la suppression de deux cœurs d'îlot particulièrement bien desservis par les voies. L'ensemble des modifications réalisées sur les cœurs d'îlot présents au POS ont été justifiés dans le rapport de présentation 2.2.

Pour les constructions existantes se trouvant en dehors de la bande de constructibilité, le règlement du PLU permet notamment l'aménagement et l'extension de ces constructions afin de permettre aux habitants présents d'entretenir et d'adapter leur habitation si cela s'avère nécessaire.

Enfin, le règlement écrit s'applique de fait. Il n'est pas possible de reporter l'ensemble des bandes de constructibilité sur le plan de zonage pour des raisons de lisibilité.

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse a au moins le mérite de vouloir supprimer la bizarrerie qui faisait qu'en dehors de la bande de constructibilité, donc en particulier au-delà de 35 m , la contrainte sur la surface des annexes était plus forte (< 12 m²) que celle stipulée dans un cœur d'îlot (< 20 m²), ce qui rendait en fait cette dernière inutile et illusoire car les cœurs d'îlot sont a priori partout à plus de 35 m de la voie publique.

Le plan de zonage supportant déjà le dessin de cœurs d'Ilot, je ne vois pas bien le problème à les faire plus grands et plus systématiques pour aller jusqu'à 35 m (ou autre valeur choisie) de la voie.

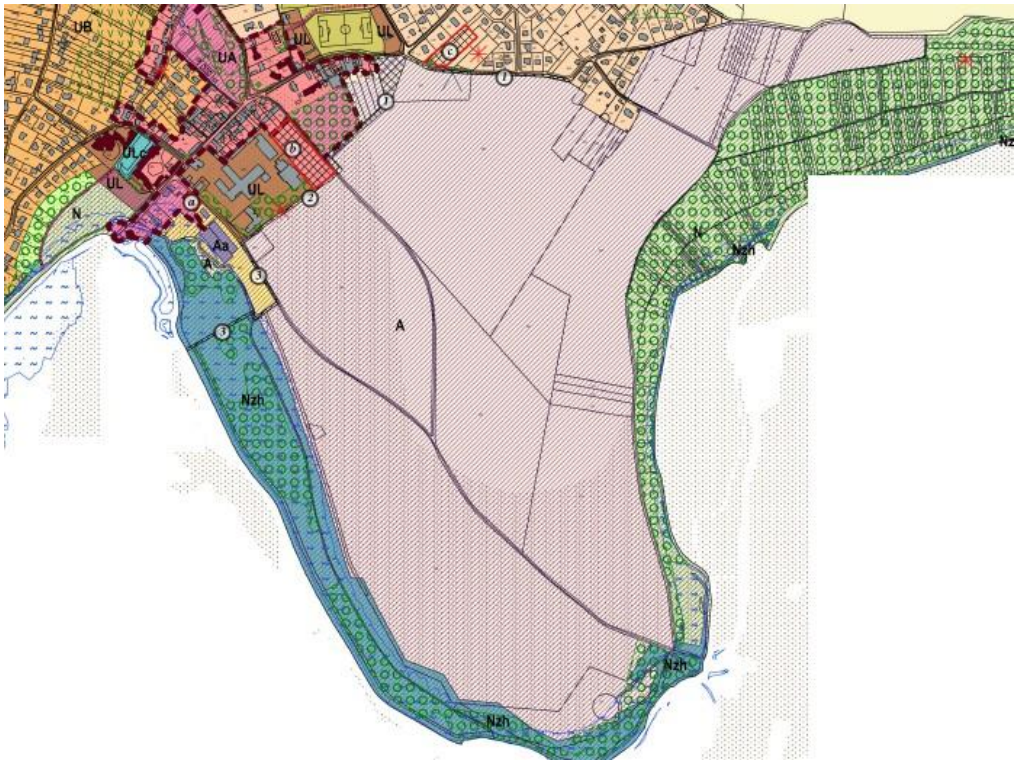
La municipalité veut garder la cohabitation des 2 systèmes, les cœurs d'îlot définis dans le règlement graphique (plan de zonage) et la bande de constructibilité définie dans le règlement littéral. Rien a priori ne s'y oppose dans le code de l'urbanisme, mais cette superposition des 2 concepts tels que présentés maintenant peut être trompeuse car souvent le public regarde en priorité le plan de zonage, en y voyant les cœurs d'îlot, et il faut lire attentivement le règlement littéral, moins accessible, pour y découvrir une restriction plus sévère à la construction.

Pour que les cœurs d'Ilot aient une réelle utilité, il faudrait qu'ils apportent, en matière d'espaces verts et/ou de boisement, une plus-value par rapport aux exigences de l'article UB-13 qui régit les espaces libres et plantations, par exemple en demandant nettement plus d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Réponse complémentaire B : Classement des zones agricoles au sud de la commune

Le classement en zone naturelle du site classé répondait à une volonté d'affichage de protection forte de la part de la commune. Cela n'empêchait pas l'activité agricole.
Néanmoins, afin d'éviter toute ambiguïté et incompréhension, la commune a décidé de reclasser en zone agricole A les terrains présents au Sud du territoire communal.

Concernant le centre équestre situé à proximité du Moulin de Varennes, afin de permettre à l'exploitante de construire son habitation, l'intégralité de la parcelle 205 sera classée en secteur Aa permettant la construction d'habitation si elle est liée à une exploitation agricole. La partie Sud de cette parcelle bien qu'impactée par le site classé de la Vallée de l'Yerres n'est pas comprise dans le Plan de Prévention du risque inondation.



Partie du plan de zonage remanié montrant les nouvelles zone A et Aa

En revanche, le règlement de la zone Aa, visant la non dispersion des constructions en zone agricole est maintenu, en cohérence avec l'objectif de préservation du site classé.

Avis du commissaire enquêteur

Cette décision, qui répond aux vœux de la CDPENAF et à la demande du Cabinet HUGLO-LEPAGE, remet en zone agricole les parcelles cultivées au sud-est du bourg, ainsi que le terrain de Mme Claire BRESSON, dont l'élevage de chevaux présente toutes les caractéristiques nécessaires pour être qualifié d'activité agricole. Bien qu'il puisse effectivement exister une activité agricole en zone N, ce classement en zone A est plus sain. Quant à la protection recherchée, une zone A est également protégée et toute cette superficie fait partie du site classé de la vallée de l'Yerres.
Quant à l'agrandissement du secteur Aa à l'ensemble de la parcelle 205, ceci devrait permettre à Mme BRESSON de construire l'habitation réclamée près de son activité.

C) Autres modifications que la commune souhaite voir intégrées au rapport du commissaire enquêteur

1. Autoriser la couleur blanche pour les menuiseries (articles 11)
2. Modifier la rédaction de l'article UB 7 (dont l'interprétation peut prêter à confusion pour l'implantation par rapport aux limites de fond) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme de la façon suivante :
   « *Dans l'ensemble de la zone UB, excepté pour le secteur UBa, lorsqu'une marge de recul est appliquée par rapport aux limites séparatives latérales, elle est d'au moins :*
   - 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures,
   - 2 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle.

   Dans tous les cas, une marge de recul de 8 mètres doit être respectée par rapport à la limite de fond. »

Avis du commissaire enquêteur

Point 1 : pas de problème ; point 2 : rédaction effectivement plus claire.

6 Bilan des observations et des réponses de la commune

Sur 163 observations ou groupes d'observations analysées par le commissaire enquêteur, la commune a fait 145 réponses, se répartissant approximativement[32] en :

- 48 réponses positives de la commune, donnant lieu en général au commentaire « Dont acte » ;
- 71 réponses négatives de la commune,
- 26 cas où la commune répond partiellement, en apportant une précision, etc.

6.1 Bilan thème par thème

1) Observations générales

La commune a apporté une réponse à 5 des 6 observations placées sous ce thème.
La plupart des observations n'avaient qu'un mince rapport avec le projet de PLU lui-même, demandant un plan de circulation, traitant du stationnement, ou demandant des documents.
A noter la mise au point de la Préfecture concernant la future obligation de publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme.

2) Erreurs à corriger, précisions devant être apportées

Sur les 2 observations de ce thème, la commune a accepté la majeure partie des demandes de correction du texte du projet par l'ADSVJ et a pris date pour corriger le périmètre des ENS suite à des incompatibilités constatées avec le zonage.

[32] *Certaines réponses de la communes sont difficiles à classer.*

3) Information, concertation et délibérations (pièce 1)

Sur les 13 observations de ce thème, la commune a répondu à 12.
Les interventions revenaient principalement sur les conditions et le bilan de la concertation, certaines personnes se plaignant d'avoir été mal renseignés.
Certains voulaient faire des corrections dans le bilan de la concertation ou dans le texte de délibérations, ce qui n'est pas possible

4) Pièce 2 Rapport de présentation (incluant l'évaluation environnementale)

La commune a répondu favorablement aux 18 observations de ce thème, dont 16 provenaient de PPA, en particulier l'autorité environnementale (MRAe).
Les demandes étaient principalement de compléter certains aspects de l'évaluation environnementale comme les nuisances sonores, la qualité de l'air, la délimitation des zones humides, l'articulation avec les documents supra-communaux, etc.

5) Pièce 3 PADD

Sur les 3 observations de ce thème, la commune a répondu favorablement à la demande du Département de préciser les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables et a apporté des précisions aux 2 autres.

6) Pièce 4 OAP en général, logements sociaux, problèmes associés

Dans ce thème, 3 observations (ou groupes) du public abordaient des questions de localisation des OAP, des problèmes d'accessibilité, de desserte, de parking, d'impact sur la circulation, etc. La commune donné des explications et précisé sa position.
Enfin, la commune a répondu négativement, en expliquant sa position, à la demande du commissaire enquêteur pour un échéancier, même sommaire des différentes OAP.

7) Problèmes spécifiques OAP chemin de Lagny ou rue de Brie

Dans ce thème, la commune a répondu à 3 personnes affirmant leur opposition à s'aliéner une partie de leur terrain qu'elle ne souhaitait pas préempter les terrains et que les opérations se feraient à l'initiative des propriétaires lorsque ceux-ci seraient vendeurs.
Ella a apporté des précisions à 4 autres personnes et pris en compte le conseil de ne prévoir qu'une entrée automobile sur la rue du Maillefer, la sortie étant dangereuse.

8) Problèmes spécifiques OAP chemin des Aufrais

Ce thème a été marqué par le mémoire du Cabinet HUGLO-LEPAGE, conseil de M. Olivier PARIZOT, qui affirme que le zonage correspondant à l'OAP chemin des Aufrais n'est aucunement justifié et n'a pas lieu d'être et argumente 2 erreurs :

1) « erreur manifeste d'appréciation relative à la situation des lieux » (la parcelle est incluse dans la zone ancienne du bourg, en bordure immédiate du site classé, la commune n'a pas démontré la pertinence de cet emplacement pour une OAP, etc.)
2) « erreur manifeste d'appréciation relative aux conditions de desserte » (le chemin des Aufrais très étroit, sans trottoir, à vitesse limitée à 10 km/h, ne peut accueillir l'important surcroît de circulation créé, quant à la destination des ER 1 et 2, elle est imprécise, etc.).

La commune a répondu au point 1 en affirmant que le foncier lui appartient et quelle a déjà fait des opérations semblables dans la zone UA, et au point 2 que la desserte du

secteur « Chemin des Aufrais » se ferait par une voie à sens unique : entrée via le chemin des Aufrais et sortie sur le carrefour rue de Brie par une voie empruntant l'emplacement réservé n°1 porté à 10 m de large.

La commune les renvoie à sa réponse précédente 3 autres personnes qui font part de leur inquiétude concernant la circulation chemin des Aufrais.

9) Problèmes spécifiques OAP chemin du Breuil

A la DRAC IdF/UDAP Essonne ayant déclaré que la construction d'un immeuble collectif (OAP) chemin du Breuil en site classé n'était pas compatible avec les objectifs du site, la commune a répondu que l'article 2 du règlement du site classé de la Vallée de l'Yerres indique que pour la zone concernée, « tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France ».

Les 2 autres observations du public donnent différents arguments contre l'édification d'un immeuble collectif social à cet endroit, auxquels la commune répond.

10) Problèmes spécifiques OAP chemin de Villemeneux

3 observations du public, dont une pétition signée par 24 personnes environ, donnent différents arguments contre l'édification d'un immeuble collectif social à cet endroit, auxquels la commune répond. Un propriétaire concerné déclare ne pas être vendeur.

11) La Feuilleraie

N'ont été mises dans ce thème que les demandes ayant la Feuilleraie comme sujet principal, sachant que des nombreuses autres observations évoquent la Feuilleraie pour corriger son appellation, appeler à mieux protéger le parc, parler des logements sociaux prévus, etc.

A signaler une demande d'ajout de l'atelier Roty à l'inventaire patrimonial communal, refusée par la commune au motif que le PLU reprend les constructions remarquables figurant dans le POS et qu'aucune demande de classement n'a été faite par les instances de l'Etat.

12) Cœurs d'îlots et zones inconstructibles au règlement

Ce thème compte 19 observations, sachant que nombre d'observations du thème 20 « Demandes pour le cas personnel ou observations ponctuelles » font elle aussi référence, au moins en partie, à cette question.
Globalement, ces personnes, qui connaissaient en général les cœurs d'îlot (appelés « secteurs non constructibles ») dans le POS, s'émeuvent lorsque des limites de ces cœurs d'îlot ont été changées à leur désavantage et plus encore au vu, en zone UB, de la nouvelle contrainte de zone constructible entre 6 et 35 m (article UB-6).
Compte tenu de la disposition classique des terrains en zone UB et Uba - parcelles de 2 000 à 3 000 ou même 4 000 m², souvent de 20 à 30 m de façade et d'une centaine de m de profondeur -, ces dispositions bloquent en fait pour eux la possibilité de vendre comme terrain à bâtir la partie arrière, inoccupée de leur parcelle, en ménageant un accès sur un des côtés latéraux (disposition dite « en raquette » ou « en drapeau »).

Le commissaire enquêteur a de son côté comparé les prescriptions qui s'appliquent à un cœur d'îlot et au-delà des 35 m de la bande de constructibilité pour en conclure que celles du premier étaient en fait moins sévères que les autres (surface permise des annexes 20m² comparée à 12m²). Il en a conclu que de son point de vue, il serait beaucoup plus sain de ne définir en UB la limite de constructibilité par rapport à la voie qu'en un seul endroit, en suggérant de le faire par le tracé des cœurs d'îlot, plus souple.
La commune a globalement répondu par une « Réponse complémentaire A : Cœurs d'îlots et bande de constructibilité » en uniformisant la surface permise d'annexe à 20 m² mais en voulant conserver la superposition des 2 concepts (voir au § 5.2 ci-avant cette réponse et l'avis du commissaire enquêteur).

13) Problèmes touchant la zone agricole

Ce thème ne concerne que des demandes au sujet de la zone agricole telle que définie. Les demandes de passage en zone agricole ont été traitées dans le thème 17.

Face à la recommandation de la CDPENAF d'ouvrir plus de zones agricoles constructibles aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la commune a simplement parlé de l'agrandissement du secteur Aa concernant Mme BRESSON (voir thème 17).
En réponse à une autre observation, la commune a donné l'autorisation en zone A, des constructions et installations nécessaires pour les activités maraichères, ainsi que les magasins de distribution associés, mais sans préciser son introduction dans l'article A2 du règlement .

14) EBC et zone Nzh

4 observations demandent de modifier localement des EBC, dont 2 en se référant au tracé dans le POS. Il y a également une demande de l'ADSVJ concernant la continuité de la zone Nzh au passage des terrains urbanisés de la Garenne.

15) Emplacements réservés pour des voies (n° 1 à 5)

Ce thème a été marqué par 2 parties de contributions du Cabinet HUGLO-LEPAGE, en tant que conseil de M. Olivier PARIZOT d'une part et de Mme Claire BRESSON d'autre part. Toutes 2 mettent en évidence des non-cohérences et des zones d'ombre dans le projet arrêté de PLU, en particulier sur la destination de l'ER n° 2 de 10 m de large pour le passage d'une « voie » sans autre précision, alors que c'est une « voie verte » pour les autres EP de cheminements.
La commune a clarifié la situation en décidant que l'ER n°1 passerait à 10 m pour abriter une voie pour la circulation automobile et une voie verte et l'ER n° 2 passerait à 5 m pour abriter seulement une voie verte.

16) Articles du règlement littéral (hors sujets précédents)

A part une observation de la Préfecture signalant que l'interdiction systématique du stationnement des caravanes constituant un habitat permanent est illégale les demandes portent surtout sur des diminutions de distances par rapport aux limites séparatives et de largeur de voies d'accès, la question de prendre en compte à l'article 6 les voies à créer, le mode de calcul du nombre de parkings, les modalités de la servitude de mixité sociale.
Le commissaire enquêteur a fait rectifier les conditions d'extension d'habitations existantes non contenues dans la bande 6-35 m et la définition du retrait.

17) Modifications de zonage, changement de zone

A part l'avis (refusé) de la DRAC IdF/UDAP Essonne demandant un zonage spécifique pour les parcelles à l'entrée sud village en UL ou UA ne permettant pas d'urbanisation mais seulement des extensions très modérées, ce thème est surtout marqué par la demande de la CDPENAF en particulier de classer en A au lieu de N de nombreux espaces cultivés, en particulier au sud-est de la commune.
Cette demande a été précisément argumentée par le Cabinet HUGLO-LEPAGE pour sa client Mme Claire Bresson, dirigeant un élevage de chevaux sur un ensemble de parcelles des Aufrais, qui s'appuie entre autre sur la jurisprudence du Conseil d'Etat pour démontrer que sa cliente exerce une activité agricole et qu'à ce titre ses terres devraient être en zone A. Il contestait également l'impossibilité pour sa cliente, dans le projet arrêté, de construire une habitation professionnelle proche de son élevage.
La commune a émis une « Réponse complémentaire B : Classement des zones agricoles au Sud de la commune » (voir au § 5.2), qui décide de reclasser en zone agricole A les terrains présents au Sud du territoire communal et, concernant la propriété de Mme BRESSON, de classer en Aa l'intégralité de la parcelle 205.
A noter la demande (refusée) de Mme AHLERS de remettre les parcelles 207 et 208, faisant partie de la même propriété CATALA que la parcelle 219, en zone UA ou au moins de les protéger en EBC ou en cœur d'îlot.

18) Pièce 6 Règlement graphique

Les 5 observations de ce thème visaient essentiellement à faire rectifier des erreurs ou à améliorer la lisibilité du plan de zonage, ce qui a été accepté.

19) Annexes du PLU

Sur les 5 observations de ce thème, 4 signalent des annexes incomplètes ou à mettre à jour.
La dernière observation (Mme Martine LEGRAS DEUM) faisait état de corrections à apporter dans un document « Recommandations architecturales et paysagères », qui serait semble-t-il à ajouter en annexe au PLU, ce à quoi la commune donne son accord. J'observe que comme ce document ne figurait pas dans le dossier d'enquête, il ne peut pas a priori être directement intégré au PLU à la suite de l'enquête publique.

20) Demandes pour le cas personnel ou observations ponctuelles

Sur les 14 observations rangées sous ce thème, la plupart contestent en vain, sur leur terrain, les restrictions à la constructibilité apportées par le projet de PLU.
M. Jean-Marc CRETY obtient que les annexes de moins de 20 m² soient exemptées de toutes les prescriptions définies à l'article UB-8.

21) Observations ne demandant pas a priori de réponse

On note parmi ces observations les approbations de l'Agence des Espaces Verts, de la Préfecture, de la CCI de l'Essonne, du Conseil Régional IdF pour tout ou partie du projet de PLU.

22) Observations relatives au déroulement de l'enquête ou hors sujet

On note de petits problèmes matériels de difficultés de téléchargement de certains documents, résolues avant la fin de l'enquête.

6.2 Synthèse des observations et corrections importantes

Ci-après sont listées les observations et corrections qui paraissent les plus importantes au commissaire enquêteur, en dehors des simples corrections ou améliorations locales de texte, ou de compléments dans les annexes.

Il y a eu une approbation globale du projet par la Région IdF, la Préfectures (avec cependant quelques observations), l'Agence des Espaces Verts, la CCI Essonne.

La question des cœurs d'îlots et de la bande de constructibilité 6-35 m introduite au règlement de la zone UB est sans doute celle ayant suscité le plus de polémiques, en particulier de personnes se considérant lésées car cela leur ôte la possibilité de vendre comme terrain à bâtir la partie arrière de leur parcelle. La commune est restée sur sa position, avec juste une homogénéisation de la surface permise d'annexe en zone inconstructible, sans d'ailleurs expliquer pourquoi une profondeur de 35 m avait été choisie.

Les différentes OAP ont également suscité nombre d'observations de personnes contestant leur emplacement, ne voulant pas vendre, s'inquiétant des troubles de voisinage ou de l'accroissement de la population engendré.
A noter en particulier le mémoire du Cabinet HUGLO-LEPAGE, conseil de M. Olivier PARIZOT, contestant l'OAP chemin des Aufrais, aucunement justifié et objet selon lui d'une erreur d'appréciation relative à sa situation dans la zone ancienne du bourg, en bordure immédiate du site classé et d'une erreur d'appréciation relative aux conditions de desserte par le chemin des Aufrais. La commune a répondu au premier point en se disant propriétaire du foncier et en affirmant qu'elle avait déjà fait 2 opérations semblables dans le centre historique, en demandant à l'architecte de respecter un cahier des charges précis, sous le contrôle de la commission architecturale et environnementale du département. La réponse au 2e point a été d'annoncer une voie de sortie par l'emplacement réservé n°1 porté à 10 m de large (voir ci-après).

Concernant les emplacements réservés pour des voies, le Cabinet HUGLO-LEPAGE a plus globalement contesté, au nom de Mme Claire BRESSON et de M. Olivier PARIZOT, les caractéristiques des emplacements réservés 1 et 2, en particulier la largeur et l'affectation vague du second. Il y a été répondu en ouvrant à la circulation routière l'espace réservé n° 1, porté à 10 m (voie automobile + voie verte + fossé + haie…) avec un tracé un peu modifié et en remettant à 5 m de large un ER n° 2 pour une voie verte seule.
Les espaces réservés n° 4 et 5, pris sur des terres agricoles, ont suscité quant à eux des réactions défavorables d'agriculteurs. En particulier la largeur de 10 m de l'ER n°4 a fait question.

La commune a décidé de mettre en zone A toute une partie du sud de la commune initialement mise en zone N à la demande de plusieurs intervenants dont la CDPENAF et plus ponctuellement le Cabinet HUGLO-LEPAGE pour les terrains de Mme Claire BRESSON, élevant des cheveux et classée à ce titre en exploitante agricole.

Le tracé des EBC sur certaines propriétés a également été contesté par leur propriétaire, dans des endroits où il était réputé ne pas avoir bougé depuis son établissement dans le POS. l'ADSVJ demandait quant à elle la continuité de la zone Nzh au passage des terrains urbanisés de la Garenne.

Je remercie la municipalité et le personnel de la mairie de Varennes-Jarcy pour leur accueil, leur disponibilité et la bonne organisation de l'enquête publique et tout particulièrement Monsieur Jean-Marc JUBAULT, Maire de Varennes-Jarcy et Madame BARREUX, Directrice des services, avec qui j'ai eu de fréquents et fructueux échanges, ainsi que M. Charles DARMON, 1er Adjoint chargé de l'urbanisme.

Je remercie également les personnes de l'accueil.

Fait à Saint germain en Laye, le 31 mars 2017

Le Commissaire Enquêteur

Jacques BERNARD-BOUISSIERES

Département de l'Essonne

Enquête publique

du 3 février au 4 mars 2017, relative au

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy

Référence de l'enquête : E16000134 /78

PARTIE B
-
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

31 mars 2017

Le commissaire enquêteur : Jacques BERNARD-BOUISSIERES

1 Rappel du contexte et du déroulement de l'enquête

L'enquête publique donnant lieu à ces conclusions concerne le projet de PLU initial de la commune de Varennes-Jarcy[33], en tant que révision de son POS, adopté le 26 janvier 2001 et révisé en dernier lieu le 29 janvier 2007.

Le passage du POS à un PLU était obligatoire compte tenu de la caducité des POS programmée par la loi ALUR (au 31 décembre 2015 dans le cas général, au 26 mars 2017 au plus tard lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, ce qui est le cas pour la commune de Varennes-Jarcy).

La municipalité a été consciente de la nécessité, dans ces conditions, de passer à un PLU et a voté le 29 juin 2015 la « révision du POS valant élaboration du PLU », ainsi que les modalités de la concertation.

Lors de cette réunion du conseil municipal ont été annoncés les grands objectifs de développement durables à adopter par la commune, en particulier :

Aménagement de l'espace :
- *préserver, valoriser et renforcer la qualité des espaces naturels et des paysages*
- *développer le territoire communal, en assurant l'équilibre entre le renouvellement du centre village, le développement urbain maîtrisé du village, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, à la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- *prendre en compte les préoccupations environnementales et écologiques dans les documents de planification urbaine*

Habitat :
- valoriser le patrimoine ancien, véritable richesse communale
- maîtriser l'urbanisation, tout en renforçant la mixité urbaine et sociale, en économisant l'espace et en préservant les caractéristiques de notre village

Déplacements :
- *améliorer la circulation par la mise en place d'un plan de circulation*
- *créer des parkings afin d'offrir des places de stationnement plus nombreuses et plus adaptées à la demande*
- *favoriser les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés: chemins piétons, pistes cyclables…*

Développement des activités :
- *renforcer l'attractivité du territoire par la confortation de l'offre en matière d'équipements et de services à la population*
- *soutenir et aider au développement économique en favorisant l'implantation de nouveaux acteurs et en permettant le développement d'entreprises déjà installées*
- *encourager le maintien et le développement des services de santé (pôle médical).*

La même réunion du conseil municipal a organisé les modalités de la concertation, soit en résumé :

- une réunion d'informations à caractère général pour l'ensemble de la population ;
- 2 réunions de présentation du projet en cours de procédure pour en débattre avec

[33] *Varennes-Jarcy est une petite commune à moitié rurale de 2 347 habitants (en 2015), située dans une boucle de l'Yerres, à la limite Nord Est du département de l'Essonne, et frontalière à la fois du département de Seine-et-Marne et de celui du Val-de-Marne.*

la population : la 1re pour exposer le diagnostic et le PADD, la 2e pour présenter le projet susceptible d'être arrêté ;
- un bulletin d'informations spécial PLU ;
- un dossier sur le sujet sur le site internet de la commune ;
- une exposition permettant d'illustrer le projet PLU au public ;
- une permanence Elu.

Concertation et préparation de l'enquête publique

La commune, aidée par le cabinet IngESPACES a alors élaboré progressivement un projet de PLU en organisant la concertation avec les habitants de la commune.
Cette concertation a été effective, elle s'est déroulée suivant les modalités prévues, en s'appuyant en particulier sur :

- une « rubrique PLU » créée à partir de début juillet 2015 sur le site internet communal, avec une messagerie dédiée ;
- Une réunion générale d'informations le 29 janvier 2016, annoncée par voie d'affiches et flash infos distribué dans toutes les boîtes aux lettres ;
- 2 réunions successives le 15 septembre 2016 sur la procédure de passage au PLU, le contexte supra-communal, un projet de PADD, puis sur les OAP, le zonage et le règlement du PLU ;
- 3 plaquettes d'information successivement distribuées dans chaque foyer, en novembre 2015, juillet 2016 et septembre 2016 ;
- l'annonce de la prescription de l'élaboration du PLU dans le Bulletin municipal n°71 de novembre 2015 et la présentation des enjeux du PLU avec annonce de la constitution d'un groupe de travail de varennois dans le Bulletin n°73 de mai 2016 ;
- un « Flash Info » de septembre 2016 sur l'avancement des activités ;
- Un registre en Mairie à partir de juillet 2015 ;
- 5 panneaux présentant les modalités de la concertation et les points majeurs du futur PLU ont été progressivement mis en place à la Mairie à partir de juillet 2016.
- un groupe de travail de 17 personnes habitant la commune, d'horizons et de quartiers divers, constitué à partir d'avril 2016, qui a tenu 6 réunions jusqu'à fin septembre 2016.

Le bilan de la concertation a été effectué en conseil municipal le 17 octobre 2016, en même temps que l'arrêt du projet de PLU.

Le projet de PLU arrêté a été transmis à partir du 21 octobre 2016 aux personnes publiques associées (PPA) à consulter ainsi qu'à différents organismes (au total 24 envois). Les accusés de réception étaient en général datés du 24 octobre, mais l'autorité environnementale (MRAe) n'a accusé réception que le 2 novembre 2016[34].

La commune a enregistré in fine 9 réponses dans les délais[35], dont 2 sont une approbation sans remarque et 6 contiennent des réserves, recommandations ou simples observations.
A noter que 2 réponses sont arrivées hors-délais. Etant arrivées pendant l'enquête publique et présentées sur le site internet de la commune, elles ont été in-fine enregistrées comme courriers.

---

[34] *ce qui n'a pas permis de commencer l'enquête avant le 3 février 2017 afin de respecter le délai de 3 mois laissé à l'autorité environnementale pour répondre.*
[35] *dont celle de la MRAe IdF arrivée in extremis le 2 février 2017.*

Suite à la lettre, enregistrée le 2 novembre 2016, par laquelle le maire de la commune de Varennes-Jarcy demandait la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique sur le projet de PLU, M. le Président du tribunal administratif de Versailles a pris le 10 novembre 2016 une décision désignant me désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Denis UGUEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Une réunion préparatoire le 15 décembre 2016 entre moi-même accompagné de mon suppléant et M. le Maire accompagné de collaborateurs et de Mme BARREUX, Secrétaire General de la Mairie, a visé entre autres à prendre connaissance du contexte et du dossier, à vérifier si toutes les conditions étaient réunies pour lancer l'enquête publique, et à fixer les modalités de cette enquête et les mesures préalables à prendre (arrêté municipal et publicité). Elle a été suivie d'une reconnaissance de la commune pour les commissaires enquêteurs organisée par M. le Maire.

Après différents échanges téléphoniques et de courriels visant en particulier à caler les dates de l'enquête, M. le Maire de Varennes-Jarcy a pris le 13 janvier 2017 l'arrêté municipal n° 1.2017 prescrivant l'enquête publique sur le projet arrêté de PLU initial, ses dates et ses modalités.

La publicité de l'enquête publique dans les 2 journaux locaux a été faite en respectant les délais réglementaires et avec un contenu satisfaisant les exigences de l'article R.123-9 du Code de l'Environnement.

La publicité par affichage légal a bien commencé 15 jours avant le début de l'enquête et s'est bien maintenue tout le long de celle-ci sur les 9 panneaux et emplacement prévus, mais par erreur[36], elle été effectuée avec de simples affiches en format A3 sur fond blanc, nettement moins visibles et repérables que les affiches réglementaires définies par l'arrêté du 24 avril 2012.

En revanche, on peut mettre à l'actif de la Mairie un réel effort d'information sur la tenue de l'enquête par ses publications locales :

- Pages 21 à 23 du n° 74 (daté de novembre 2016 et distribué fin octobre) du journal local « Varennes Jarcy & vous », consacrées au PLU en cours, avec la déclaration en page 21 « *La prochaine phase sera celle de l'enquête publique fin janvier/début février.* » ;
- Diffusion le 19 janvier 2017 dans les boites aux lettres d'un « flash info » spécial dont la 1re page reprenait intégralement le texte de l'affiche d'avis ;
- Page 19 du n° 75 (daté de février 2017 et distribué fin janvier) du journal local reprenant intégralement le contenu de l'affichage ;
- Diffusion le 27 février 2017 dans les boites aux lettres d'un « flash info » dont la dernière annonce, en page 2, prévenait de la dernière permanence du commissaire enquêteur le samedi 4 mars et rappelait la possibilité de déposer ses observations sur le registre dématérialisé.

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée dès le 19 janvier 2017 et pendant toute la durée de l'enquête sur la page d'accueil du site Internet de la commune, avec un lien vers le texte de l'affiche.

---

[36] *Il s'agissait d'une ignorance de ce décret par la Mairie, dont le Bureau d'Etudes ne l'a pas informée et que j'ai malheureusement constatée trop tard.*

Déroulement et suites de l'enquête publique

L'enquête publique prescrite s'est déroulée aux dates fixées sans aucun incident, mais avec une assistance aux permanences qui allait croissant.

J'ai tenu les 4 permanences prévues, le samedi matin 4 février, le lundi 20 février après-midi (jusqu'à 18 heures), le samedi matin 25 février et le samedi matin[37] 4 mars jusqu'à la clôture de l'enquête.
Les horaires des permanences ont été respectés, la dernière permanence s'est un peu prolongée, des personnes étant encore présentes et en discussion.
Au total, sur les 4 permanences, j'ai échangé avec plus de 70 personnes[38].

En sus de ces permanences prévues, j'ai reçu à leur demande le samedi 25 févier après-midi des représentants de m'association ADSVJ (Association de défense du site de Varennes-Jarcy), conduits par M. Claude DIMA, qui m'ont remis un mémoire (enregistré comme courrier 15) et l'ont commenté .

Aucune réunion publique n'avait été prévue, compte tenu en particulier de toute la phase de concertation préalable, et le besoin ne s'en est pas fait sentir en cours d'enquête.

A l'issue de l'enquête, 2 registres « papier » été remplis, totalisant 34 contributions. Y étaient annexés 25 courriers (ce total a été porté à 27 en prenant en compte comme courriers les avis de la Région IdF et du Département de l'Essonne arrivés pendant l'enquête, hors des délais prescrits pour des avis de PPA).
J'ai eu de plus à transcrire 9 contributions orales du public, recueillies en majorité à la dernière permanence.

De son côté le registre dématérialisé/électronique avait recueilli 22 contributions.

J'ai présenté la synthèse des avis des PPA, de toutes les contributions du public et de 6 observations personnelles en réunion le lundi 13 mars 2017 à M. le Maire de Varennes-Jarcy et au 1er Adjoint chargé de l'urbanisme.

M. le Maire a répondu à la majorité des observations contenues dans le PV de synthèse par un courriel du 21 mars 2017, complété pour certaines réponses par un échange ultérieur de courriels.

Toutes ces observations et les réponses apportées par la commune sont reportées et analysées dans la partie A « Rapport du Commissaire enquêteur ».

2 Appréciation sur la préparation, le déroulement et les suites de l'enquête publique

Pour autant que je puisse en juger, la concertation s'est déroulée de façon satisfaisante, avec en particulier un groupe de travail de 17 personnes volontaires qui ont tenu 6 réunions de février à septembre 2016 (même si lors de l'enquête j'ai

---

[37] *Le samedi matin avait été choisi préférentiellement car rendant plus facile la venue du public en âge de travailler.*
[38] *C'est une estimation, lors des 2 dernières permanences, la salle du conseil était pleine de personnes qui attendaient, souvent en famille.*

enregistré des observations de personnes se plaignant que tous les quartiers – et en premier lieu le leur – n'étaient pas bien représentés).
On pourra simplement regretter qu'après la réunion d'information sur la procédure du 29 janvier 2016, il ait fallu attendre le 15 septembre, soit 1 mois avant l'arrêt du projet, pour une réunion publique double (2 fois une heure).

La préparation, le déroulement et les suites de la présente enquête publique se sont déroulés de façon tout-à-fait satisfaisante, la seule non-conformité étant l'erreur sur le format de l'affichage légal, erreur regrettable car les affiches enA2 sur fond jaune sont nettement plus visibles que celles en A3 sur fond blanc. Néanmoins, compte tenu de l'important effort de communication de la Mairie par ses publications (journal communal et « flash infos ») et sur son site internet, et au vu de l'affluence aux permanences et du nombre total d'observations déposées, j'estime que cette erreur n'a pas entaché la validité de l'enquête.

3 Eléments de motivation de mon avis sur le projet de PLU

La justification du choix pour la commune de passer à un Plan Local d'Urbanisme par révision de son POS ne se pose pas puisque ce passage était obligatoire compte tenu de la caducité des POS programmée par la loi ALUR. Le PLU lui-même est le document normal de planification stratégique et opérationnelle au niveau d'une commune dès qu'elle est un peu conséquente ou d'un EPCI (c'est un PLUi dans ce cas).

Un projet de PLU initial comme ici ne correspond évidemment pas à un seul projet immobilier, dont on examine classiquement l'utilité et la pertinence au regard de des inconvénients et nuisances de l'opération projetée.

Dans le cas présent, il convient d'abord de vérifier la cohérence ou au moins la compatibilité du projet arrêté avec les documents supra-communaux qui s'appliquent et apprécier le contenu de l'« évaluation environnementale », ou ce qui en tient lieu dans le rapport de présentation, en particulier vis-à-vis de l'avis de l'Autorité environnementale.

On va ensuite juger, en relation avec les justifications présentées dans le rapport de présentation :

- le contenu du PADD qui expose le projet d'urbanisme de la commune et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisation, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les OAP qui représentent des esquisses de projets d'aménagement et sont à juger en tant que telles ;
- le règlement, tant littéral que graphique, où l'on va examiner les motivations des règles édictées ou leur aspect plus ou moins arbitraire, leur cohérence avec les règles externes, avec les principes et enjeux du PADD et entre elles, et leurs effets.

On examinera également la complétude et la justesse des annexes.

3.1 Cohérence par rapport aux documents supra-communaux

La justification de la cohérence/compatibilité du projet avec les documents supra-communaux[39] est traitée en pages 18 à 31 de la 2e partie du rapport de présentation (pièce 2.1).

Parmi les PPA, qui ont examiné cette cohérence en professionnels, :

- L'Agence des Espaces Verts affirme la compatibilité des orientations du projet (préservation des caractéristiques naturelles et de l'ensemble agricole, mise en valeur du site classé, croissance urbaine mesurée au sein de l'enveloppe bâtie…) avec le SDRIF 2013 et la cohérence avec les orientations régionales portées par l'AEV.
- L'Agence Régionale de Santé pointe entre autres la prise en compte par la commune des orientations du SRCAE, tout en préconisant une étude chiffrée pour définir des actions d'amélioration de la qualité de l'air.
- Le SyAGE ne relève pas d'incompatibilité avec le SAGE de l'Yerres, sauf si des zones humides de plus de 1000 m² étaient détectées dans une zone 1AU.
- La Préfecture de l'Essonne (DDT) souligne qu'en matière de production de logements, le projet communal s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par la Territorialisation des Objectifs de production annuelle de Logements et que les OAP prévues permettront à la commune d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Au chapitre gestion économe de l'espace, la commune respecte l'orientation du SDRIF. Le classement de la Vallée de l'Yerres est bien pris en compte dans le projet de PLU.
- Le Conseil Régional IdF donne son satisfecit et déclare que le projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le SDRIF.
- Dans son avis, la MRae indique que l'ensemble des documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit entretenir un lien de compatibilité ou de prise en compte sont présentés, mais note quelques faiblesses dans la traduction explicite des objectifs supra-communaux dans le rapport de présentation.

La cohérence/compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux apparaît donc comme établie, avec quelques défauts de présentation que la commune s'est engagée dans sa réponse à combler.

3.2 Evaluation environnementale

L'avis délibéré de 16 pages de la MRAe note globalement la qualité de l'approche, aussi bien au niveau de la prise en compte de l'environnement que de l'évaluation environnementale, en demandant cependant de compléter l'état initial et l'analyse des incidences par la prise en compte du bruit, d'étudier les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du nouveau PLU et de préciser les indicateurs, manques que la commune s'est engagée dans sa réponse à combler, de même que la correction de quelques insuffisances mineures.

Les observations d'autres intervenants ne détectent pas d'autres déficiences significatives, et je n'en ai pas détecté non plus.

Dans ces conditions, j'estime que la prise en compte de l'environnement et l'évaluation environnementale, une fois corrigées les insuffisances détectées en particulier par la MRAe sont de bonne qualité.

---

[39] *La liste des documents supra-communaux à considérer avec leur contenu à prendre en compte a été donnée aux pages 9 à 21 de la 1re partie du rapport de présentation (pièce 2.1)*

3.3 Appréciation des autres documents du PLU

Rappel : Une partie du contenu du rapport de présentation a déjà été regardée dans les 2 paragraphes précédents, le reste correspond à la présentation et à la justification des autres documents du PLU et sera donc regardé avec eux.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Ce document affiche et décline 3 grandes orientations, qui sont évidemment en phase avec les orientations de SDRIF et d'autres documents supra-communaux :
I- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

II- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

III- envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

Les déclinaisons de ces 3 orientations forment un panorama assez complet.
On pourra leur reprocher beaucoup d'énumérations et un aspect très qualitatif, p.ex. « *Enfin, la zone d'activités pourrait également faire l'objet d'un meilleur traitement paysager, en aménageant notamment des haies végétales qui viendraient mieux masquer certains éléments peu esthétiques* ».Les seules propositions quantifiées concernent les objectifs démographiques et de création de logements.
En revanche, le plan en page 14 (avec sa légende en page 15) montrant la localisation des actions correspondant aux orientations du PDD est très intéressant.

La compréhension du PADD est facilitée par sa justification assez détaillée aux pages 19 à 31 de la partie 2 du rapport de présentation (pièce 2.2), qui explique l'origine et la motivation des orientations et de leur déclinaison et qui est beaucoup plus documentée et quantitative sur les questions relatives aux logements.

Au total, ce PADD donne une bonne vision des directions qu'entend prendre la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Chacune des 5 opérations d'OAP prévues, dans les secteurs « Chemin de Lagny », « Rue de Brie », « Chemin des Aufrais », « Chemin du Breuil » et « Chemin de Villemeneux », est présentée sur un schéma d'aménagement illustré avec en regard une page présentant cette OAP et indiquant les principes d'aménagement retenus et la programmation de logements.

Suivant les cas, l'orientation préférentielle du bâti et/ou une bande d'implantation préférentielle de l'habitat sont défini (Chemins des Aufrais, du Breuil, de Villemeneux) ou bien seule une prévision des voies est indiquée.

La présentation de chaque OAP donne une assez bonne idée de l'opération envisagée, surtout quand des informations sur le positionnement du bâti sont données. Je regrette qu'aucune idée d'échéancier, même très vague ne soit donnée.

Ce document est complété par un texte « justifications » aux pages 32 à 36 de la partie 2 du rapport de présentation (pièce 2.2). Cette partie « justification », très courte (5 pages, dont une très peu remplie), est en grande partie une reformulation des pages de description des OAP et n'apporte pas beaucoup de plus-value. En particulier, les « raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables », sur une page, donnent des critères assez généraux de

sélection des emplacements, sans citer tous les emplacements répondant à ces critères (pendant l'enquête, certains ont demandé pourquoi un terrain vide bien placé de plus de 6000 m² comme les parcelles 354 et 355[40] n'avait pas été choisi) et sans préciser les raisons qui ont présidé au choix opéré.

Au total, les OAP prévues sont assez bien présentées, mais sans bien savoir les raisons qui ont présidé à retenir ces 5 emplacements parmi d'autres possibles.
Il est vrai qu'il n'est, à ma connaissance, écrit nulle part que la commune doit sélectionner les meilleurs emplacements pour ses OAP et qu'un critère non exposé mais réel est la facilité d'achat des terrains concernés par l'opération, qui est maximale quand ce terrains sont déjà propriété de la commune.

A noter que j'ai constaté, au cours de l'enquête, que peu de gens savaient que, pour une parcelle concernée en tout ou partie par un emplacement réservé ou une zone 1AU, elle n'est pas expropriée (sauf au cas, improbable, où serait déclenchée la procédure de déclaration d'utilité publique) mais qu'ils restent libres de la vendre ou non à la Mairie ou à l'opérateur désigné.

Règlement (littéral et graphique)

Le règlement lui-même, tant littéral que graphique, est à compléter par le texte explicatif « Les choix retenus » aux pages 37 à 69 de la partie 2 du rapport de présentation (pièce 2.2).

Démarré avant le 1er janvier 2016, le règlement littéral est écrit suivant l'ancienne codification, les articles 5 et 14 étant sautés car leur utilisation a été interdite en 2014 par la loi ALUR.

Concernant les zones urbaines qui sont instituées (UA, UB, secteur UBa, UC, UL, 1AU), leur définition apparaît classique et normale.

La zone agricole A comprend un secteur Aa, seul autorisé à accueillir de nouvelles habitations « *nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole* ». Dans la rédaction actuelle « *les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle* » ne sont elle-aussi permise qu'en secteur Aa, ce qui semble interdire en zone A elle-même les activités de maraîchage qui ont besoin de serres et de locaux pour les outils et produits agricoles.

En zone naturelle N les nouvelles constructions et installations ne sont permise que « *à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière* », sauf dans le secteur Nh de zones humides avérées ou toute construction est interdite, pour des motifs compréhensibles.

En plus de certaines variations par rapport aux règles du POS de certaines largeurs d'accès ou distances minimales aux limites séparatives ou entre constructions d'une même propriété, la grande novation par rapport au POS a été en zone UB[41] la mise en place d'une « bande de constructibilité » entre 6 et 35 m de l'alignement des voies publiques, dans laquelle « *les constructions doivent s'implanter dans leur totalité* ». Cette disposition est justifiée en page 48 de la pièce 2.2 par : « *limiter le développement anarchique des constructions afin de favoriser un fonctionnement urbain cohérent (accès et stationnement des nouvelles constructions). Maintenir la présence de cœurs d'ilot inconstructibles afin de préserver des espaces de respiration dans le bourg, la densification étant opérée sur des secteurs spécifiques s'y prêtant*

[40] *La parcelle 356, que ces personnes avaient incluse est maintenant bâtie et ne pourrait de ce fait être utilisée pour une OAP, du moins pas en totalité.*
[41] *La même bande de constructibilité est définie dans la zone 1AU, par rapport aux voies « existantes ou à créer », mais cela ne gêne pas les particuliers.*

davantage, et encadrés par des OAP… ». Elle a semble-t-il été voulue par le groupe de travail pour éviter la prolifération des divisions de terrain avec un lot arrière relié à la voie par un long passage.

Cette interdiction de constructions, excepté de petites « annexes », dans toute une partie des terrains s'est superposée aux « cœurs d'îlot[42] » non constructibles tracés quant à eux sur les plans de zonage (règlement graphique), qui existaient déjà dans le POS sous la désignation « secteurs non constructibles », avec une étendue à peu près équivalente en beaucoup d'endroits.

Ces cœurs d'îlot sont justifiés en page 67 de la pièce 2.2 par : « *La protection des cœurs d'ilots de Varennes-Jarcy s'inscrit dans cette volonté de pérenniser les espaces de respiration au sein du bourg qui constituent des réservoirs de biodiversité importants, et des relais de continuité écologique, tel que cela est affiché dans le PADD*. »

Lors de l'enquête, j'ai constaté que nombre de personnes du public, connaissant déjà l'existence des cœurs d'îlot (ou leur équivalent) au POS pensaient que c'était la seule limitation de construction et découvraient soudainement, souvent parce que quelqu'un d'autre le leur disait, qu'une contrainte beaucoup plus forte concernait leur terrain, car la bande de constructibilité s'applique à tous les terrains riverains des voies publiques et interdit la construction après 35 m de l'alignement alors que les cœurs d'îlot ne concernent pas tous les terrains et, s'ils le font, débutent à 50 m au moins dans la plupart des cas.

Ayant comparé dans le règlement littéral les définitions d'un cœur d'îlot (page 10) et de la bande de constructibilité (article UB-6), j'ai constaté qu'en zone UB, les contraintes sur la construction apportées par un cœur d'îlot n'apportaient rien de plus que le fait d'être à plus de 35 m de la voie publique et étaient même moins fortes concernant les annexes (surface au sol permise 20 m² contre 12), alors que ces cœurs se trouvent déjà tous, en première analyse, dans la zone inconstructible définie par l'article UB-6. Donc, de ce point de vue, les cœurs d'îlot n'ont aucune utilité.

Ils auraient une plus-value, en rapport avec leur justification annoncée, s'ils introduisaient des exigences sur les espaces verts et/ou le boisement supérieures à ce qui est demandé dans les reste de la zone (article UB-13).

Sinon, un moyen de régler la question serait, en UB, de ne garder qu'en un seul endroit la fixation de la limite à partir de laquelle il est interdit de construire, et dans ce cas, il serait intéressant de confier ce rôle aux « cœurs d'îlots », car plus souples d'application, en les plaçant dans le cas général à la distance de la voie publique correspondant à la valeur haute de la bande constructible (35 m ou autre valeur issue de la discussion) et en ne définissant dans l'article UB-6 que le retrait minimal.

Pour la bande de constructibilité, je n'ai pas vu dans le rapport de présentation de justification de la valeur-elle-même de 35 m. Cette valeur me semble contraignante.

Ces problèmes, ainsi que d'autres concernant le règlement, sera réexaminé au vu des observations portant sur le sujet.

Les plans de zonage du règlement graphique présentent quant à elles, en plus des zones définies par le règlement littéral, des cœurs d'ilot et lisières de zones boisées, des secteurs d'OAP et des emplacements réservés, une superposition souvent difficile à lire de tracés d'autres zones : Zones humides potentielles prioritaires, Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de l'Yerres ; Site Classé de la Vallée de l'Yerres, Espaces Boisés Classés, etc..

---

[42] *En fait, « cœurs d'îlot ou lisières de zone boisée », mais le 2e point pose moins de problèmes.*

Annexes

Ces annexes sont majoritairement des annexes sanitaires, des notes de servitudes d'utilité publique et autres plans s'imposant à la commune. Je ne vois rien à en dire.
Les avis autorisés des PPA ont détecté quelques manques que la commune va combler.

3.4 Appréciation synthétique des observations recueillies

Après avoir jugé globalement les documents du projet de PLU, je vais m'appuyer sur le bilan des observations pertinentes dégagé de l'enquête publique pour étayer mon appréciation du projet de PLU.
Un total de 105 contributions sous différentes formes (Avis des PPA, Registre électronique, Registre papier, Courriers, Observations orales du public, mes propres observations) ont été recueillies.

Après découpage en « observations élémentaires » et regroupement de ces dernières quand elles étaient très proches, ceci a donné 163 observations (ou groupes), réparties sous 22 thèmes, auxquelles la commune a été invitée à répondre, ce qu'elle a fait pour 145 d'entre-elles.
J'ai moi-même analysé chacune des observations et la réponse en retour de la commune quand elle existait.
Le détail de ces observations, des réponses données et de mon analyse figure dans le rapport d'enquête.

Bilan des observations

Ci-après les points marquants des observations et des réponses de la commune, combinées avec ma propre appréciation :

- La commune a donné son accord à 48 observations, donnant lieu dans le tableau d'analyse à mon commentaire « Dont acte ».
  Dans les observations acceptées figurent un certain nombre de réserves ou des recommandations formulées par différents PPA (CDPENAF, ARS, SyAGE, Préfecture) et des recommandations fortes formulées par l'autorité environnementale.
  Dans ces conditions, la prise en compte dans le PLU à approuver de l'ensemble des observations ainsi acceptées et marquées « dont acte » sera de ma part une réserve de précaution.

- La question de la bande de constructibilité 6-35 m introduite au règlement de la zone UB et venant s'ajouter aux cœurs d'îlots défini sur le plan de zonage est sans doute celle ayant suscité le plus de polémiques dans le public. Un certain nombre de personnes se considèrent lésées car cela leur ôte la possibilité de vendre comme terrain à bâtir la partie arrière de leur parcelle. La commune est restée sur sa position « ceinture et bretelles [43].
  Mon analyse de ces 2 contraintes dans le règlement (voir § 3.3 ci-avant) a abouti au constat que les cœurs d'îlot ne servent à rien dans leur définition actuelle[44].
  Ils reprendraient une plus-value s'ils imposaient des contraintes plus sévères, par exemple de boisement que ne le fait l'article UB-13 s'appliquant à toute la zone UB.

---

[43] *Ella a juste accepté d'homogénéiser la surface au sol permise pour les annexes.*
[44] *Sauf à couvrir le cas échéant le cas de terrains n'ayant pas un accès direct à la voie publique, pour lesquels la jurisprudence (CAA. Douai, 7 septembre 2006, Cne de Faumont, req. n°05DA00991) a reconnu, dans certaines conditions, qu'ils n'étaient pas soumis aux règles définies par une distance par rapport à l'alignement.*

Sinon, il serait plus sain de ne garder qu'un seul des 2 concepts et dans ce cas de ne confier la tâche de délimiter la partie arrière des zones non constructibles qu'aux seuls cœurs d'îlot, en étendant leur emprise.

A ma connaissance, l'emploi simultané de ces 2 contraintes n'est absolument pas interdit par le code de l'urbanisme, j'en resterai donc au stade de la recommandation, mais ce sera une recommandation forte car une telle superposition pourrait amener certains à soupçonner la municipalité de vouloir cacher la vérité au public en marquant sur le plan de zonage, que les gens regardent en priorité, quelque chose de moins sévère et en inscrivant dans le règlement littéral, que beaucoup moins de gens lisent attentivement, la contrainte la plus sévère...

A défaut, pourquoi la valeur de 35 m ? Beaucoup de gens ont demandé à repousser cette limite.

- Les différentes OAP ont suscité nombre d'observations de personnes contestant leur emplacement, ne voulant pas vendre, s'inquiétant des troubles de voisinage ou de l'accroissement de la population engendré. Dans beaucoup de cas, il s'agissait essentiellement d'une mauvaise information de ces personnes.
  Deux emplacements sont particulièrement contestés, ce sont les secteurs des chemins des Aufrais et du Breuil.
  Concernant le 1er, la contestation la plus forte a été le fait du Cabinet HUGLO-LEPAGE, conseil de M. Olivier PARIZOT, dont, après les réponses de la commune, je ne retiens ni le 1er motif (installation d'un immeuble moderne dans la zone ancienne du bourg, en bordure immédiate du site classé), ni le 2e (impossibilité de desserte par le chemin des Aufrais), du moment qu'un sens unique va y être organisé avec sortie par l'ER n° 1, tout en reconnaissant la difficulté due à l'étroit passage.
  Concernant l'OAP chemin du Breuil, le problème est la construction d'un immeuble collectif en site classé, opération déclarée non compatible avec les objectifs du site par l'UDAP Essonne (DRAC IdF) en particulier. On peut remarquer que les autres PPA n'ont rien dit à ce sujet. La commune se fait forte d'obtenir l'autorisation spéciale nécessaire pour construire en site classé. Je laisse la commune prendre ses responsabilités et ne ferai pas de recommandation à ce sujet.

  Au total, concernant les OAP, je ferai juste une recommandation sur l'utilité d'un échéancier, même très sommaire et celle de renseigner le public sur le mode d'acquisition des terrains.

- Le Cabinet HUGLO-LEPAGE au nom de Mme Claire BRESSON a contesté l'affectation vague de « voie » et surtout la largeur de 10 m de l'emplacement réservé n° 2. Au nom de M. Olivier PARIZOT, il a mis en doute la destination déclarée exclusivement piétonne des ER 1, 2 et 3. Pour résoudre la question de la desserte automobile de l'OAP des Aufrais, la commune a aussi répondu à cette objection en décidant d'ouvrir à la circulation routière l'ER n° 1, porté à 10 m (voie automobile + voie verte + fossé + haie…) avec un tracé un peu modifié et en remettant à 5 m de large l'ER n° 2 accueillant seulement une voie verte.

  Je considère cette clarification comme bénéfique, mais émettrai une recommandation pour que soient enlevées toutes les ambigüités au sujet de ces voies dans le rapport de présentation, le PADD et les OAP.

- Les emplacements réservés n° 4 et 5 ont suscité des réactions défavorables compréhensibles d'agriculteurs ne voulant pas perdre des terres agricoles. En

particulier la largeur de 10 m de l'ER n°4 fait question. Pour faire passer ce qui est prévu, faut-il une telle largeur ? Cela donnera lieu à une recommandation.

- Répondant à plusieurs critiques, dont celle de la CDPENAF, la commune a décidé de classer en zone A toute une partie du sud-est de la commune (terrains cultivés ou propriété de Mme Claire BRESSON, élevant des chevaux et classée à ce titre en exploitante agricole) initialement mise en zone N en invoquant une meilleure protection de ce fait. Je trouve ce nouveau classement beaucoup plus logique que l'ancien. En complément, l'intégralité de la parcelle 205 devrait être classée en Aa afin de permettre à Mme Claire BRESSON de construire son habitation près de son activité. La bonne prise en compte dans le PLU de cette double décision, fera l'objet d'une recommandation de ma part.

- En réponse à une autre observation, que j'estime justifiée, la commune a précisé l'autorisation en zone A, des constructions et installations nécessaires pour les activités maraichères, ainsi que les magasins de distribution associés. Mais pour cela il convient de modifier la rédaction de l'article A2. Cela donnera lieu à une recommandation.

- Le tracé des EBC sur certaines propriétés a également été contesté par leur propriétaire. Mis à part le cas de gens qui découvrent à l'occasion de l'enquête qu'une partie de leur terrain fait partie depuis longtemps d'un EBC, il semble que dans plusieurs cas se situant hors des secteur où la commune a décidé de faire évoluer l'EBC à l'occasion du PLU et l'a précisé dans le rapport de présentation[45] la limite inscrite de l'EBC a bougé par rapport à celle qui avait été établie dans le POS. Ceci correspond alors à une erreur à corriger, méritant une deuxième réserve.

- Enfin, j'ai trouvé judicieuses quelques observations concernant des articles du règlement en zone UB ; les propositions correspondantes, combinées avec les miennes, feront l'objet d'une dernière recommandation.

Nota : question des « Recommandations architecturales et paysagères »

En cours d'enquête, des observations ont porté sur un document « Recommandations architecturales et paysagères » en cours d'élaboration par le groupe de travail PLU, document qu'ils demandaient à intégrer en annexe du PLU, ce à quoi la commune a donné un accord de principe.

Ce document n'ayant pas fait partie du dossier d'enquête, il ne peut pas, à mon avis être intégré, même en tant qu'annexe, au PLU qui sera approuvé à la suite de la présente enquête, même si la commune a donné son accord dans un premier temps.
Pour l'intégrer au PLU, il serait nécessaire d'attendre une première modification du PLU, ou peut-être une modification simplifiée.

En attendant, un tel document peut avantageusement être utilisé comme document d'accompagnement du PLU, en faisant attention, dans sa rédaction, à préciser que les règles sont données dans le PLU lui-même et à ne définir aucune règle nouvelle dans ce cahier. Mais il est en revanche tout à fait possible d'y rappeler des règles du PLU pour en donner des conseils ou un guide d'application.

---

[45] *Au paragraphe « a) Bilan des Espaces Boisés Classés », pages 83 à 87 de la pièce 2.2*

4 Conclusion générale et avis du commissaire enquêteur

Compte tenu des éléments de motivation exposés, j'estime que le projet de PLU de la ville de Varennes-Jarcy est globalement sain et je ne vois pas d'aspect de ce projet qui pourrait s'opposer à son acceptation jusqu'à motiver un avis défavorable.
En conséquence :

Je donne un avis favorable au projet.

Mais j'associe 2 réserves à cet avis favorable :

Réserve n° 1

La commune doit intégrer dans le PLU soumis à approbation toutes les demandes des intervenants, en particulier des PPA, auxquelles elle a répondu favorablement (marquées « Dont acte » dans le tableau d'analyse du rapport) ;

Réserve n° 2

La commune doit vérifier les limites des EBC marquées dans le règlement graphique (plans de zonage) par rapport à la référence issue du POS et en cas de différence revenir à cette référence, excepté dans les secteurs où la volonté de modification des EBC a été clairement annoncée dans le rapport de présentation (paragraphe « a) Bilan des Espaces Boisés Classés » pages 83 à 89 de la pièce 2.2)

En sus de cette réservé, je formule 7 recommandations [46] :

Recommandation n° 1
Je recommande instamment à la commune de reconsidérer sa position sur l'emploi simultané, en zone UB, de la bande de constructibilité et des cœurs d'îlot, car, dans la configuration actuelle j'estime que ces derniers ne servent à rien.
Pour leur rendre une utilité, il conviendrait de leur donner des exigences en terme d'espaces verts et/ou de boisement plus importantes (sans être exagérées) que ne le fait l'article UB-13 s'appliquant à la surface qu'ils couvrent.
Sinon, je recommanderais de ne confier la tâche de délimiter la partie arrière des zones non constructibles qu'aux seuls cœurs d'îlot agrandis, seul le retrait restant fixé par l'article AB-6.

Recommandation n° 2
Je réitère ma recommandation d'indiquer un échéancier indicatif des différentes OAP (court, moyen ou long terme) ou à défaut d'indiquer clairement que chaque opération se fera quand les conditions d'achat des terrains auront été réunies.
Je recommande également de renseigner (dans le rapport de présentation) le public sur le mode d'acquisition par vente volontaire des terrains des OAP.

[46] *Ces recommandations expriment des suggestions que j'estime pertinentes et de nature à améliorer le projet et que je recommande de suivre, mais il est bien entendu que leur non-suivi n'entraînerait pas le passage de mon avis de « favorable » à « défavorable ».*

Recommandation n° 3
Concernant le changement d'affectation et de largeur des emplacements réservés n° 1 et 2, je recommande à la commune de bien préciser l'utilisation prévue de l'ER n°1, qui devrait accueillir une voie automobile à sens unique, une voie verte, une haie et un fossé et de valider la largeur strictement nécessaire pour cet usage de l'emplacement réservé, afin de consommer le moins possible de terre agricole. De même de même pour l'ER n°2, où ne passera plus qu'une voie verte.
En plus de répercuter ce changement d'affectation dans le règlement graphique, je recommande de prendre soin de modifier en cohérence le rapport de présentation, le PADD et si besoin les OAP.

Recommandation n° 4
Concernant l'emplacement réservé n° 4, je recommande à la commune d'examiner s'il n'est pas possible de réduire la largeur d'emprise à moins de 10 m pour y faire passer comme prévu une liaison douce, un fossé pour la gestion des eaux pluviales et un paysagement de qualité, afin de consommer le moins possible de terre agricole.

Recommandation n° 5
Je recommande à la commune de répercuter dans le règlement graphique le passage de la zone N à la zone A des terres agricoles situées au sud-est du bourg, y compris celles dédiées à l'élevage de chevaux, qu'elle s'est proposé de faire, et de demander, s'il en est besoin, l'accord des services de l'Etat pour l'agrandissement de la zone Aa à l'ensemble de la parcelle 205, située semble-t-il en zone classée.
Il conviendra également de répercuter en cohérence ce changement d'affectation dans le rapport de présentation, le PADD et si besoin les OAP

Recommandation n° 6
Je recommande qu'en modifiant l'article A-2 du règlement, les installations nécessaires pour les activités maraichères (serres et annexes), ainsi, si possible, que les magasins de distribution associés, soient autorisés <u>dans toute la zone A</u>, étant bien entendu que toutes constructions à usage d'habitations restent interdites hors secteur Aa.

Recommandation n° 7
Je recommande à la commune d'étudier les propositions ci-après concernant des articles du règlement de la zone UB :

Article UB-3 :
Je propose d'abaisser de 5 m à 4 m la largeur minimale des accès ou voies privées pour la desserte d'un seul logement, largeur bien suffisante pour un trafic aussi réduit, et ceci quelle que soit la longueur (< 50 m ou > 50 m).

Article UB-6 :
Je propose de s'y référer aux voies existantes <u>ou en projet</u>. *(l'observation rejetée parlait de « voie à créer »).*

Article UB-6 :
Si la bande de constructibilité est maintenue, je propose, comme vu dans d'autres PLU, de moduler la profondeur de cette bande en fonction de la profondeur du terrain, par exemple dans le cas de Varennes-Jarcy :
- 30 m pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 m
- 40 m pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 m
- 50 m pour une profondeur de terrain supérieure à 80m

Fait à Saint Germain en Laye, le 31 mars 2017

Le Commissaire Enquêteur

Jacques BERNARD-BOUISSIERES

Département de l'Essonne

Enquête publique

du 3 février au 4 mars 2017, relative au

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy

Référence de l'enquête : E16000134 /78

PARTIE C - ANNEXES

- **Annexe 1 :**
  Décision n° E16000134 /78 du 10 novembre 2016 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles.
- **Annexe 2 :**
  Arrêté municipal n° 1.2017 du 13 janvier 201 pris par M le Maire de Varennes-Jarcy
- **Annexe 3 :**
  Parutions dans la presse régionale
- **Annexe 4 :**
  Certificats d'affichage.
- **Annexe 5 :**
  Exemples de publications locales
- **Annexe 6 :**
  Observations du commissaire enquêteur sur les différents documents du PLU
- **Annexe 7 :**
  Extraits du procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 1 : Décision n° E16000134 /78 du 10 novembre 2016 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

10/11/2016

N° E16000134 /78

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 02/11/16, la lettre par laquelle le Maire de la Commune de VARENNES-JARCY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Jacques BERNARD BOUISSIERES est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Denis UGUEN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Le Maire de la Commune de VARENNES-JARCY versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1000 euros.

ARTICLE 4 :Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 :La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de VARENNES-JARCY, à Monsieur Jacques BERNARD BOUISSIERES, à Monsieur Denis UGUEN et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Versailles, le 10 novembre 2016

Pour le Greffier en Chef
Le Greffier Adjoint

Annie WAWRZYNIAK

La Présidente,

Nathalie MASSIAS

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Annexe 2 : Arrêté municipal n° 1.2017 du 13 janvier 201 pris par M le Maire de Varennes-Jarcy

Date de réception préfecture : 16/01/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

Varennes Jarcy

MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Arrêté N° 1.2017 prescrivant l'enquête publique sur le projet de la révision du PLU de la Commune de Varennes-Jarcy

Le Maire,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-9 et suivants ;

VU le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25 ;

VU le Code des relations entre le public et l'administration,

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 durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 20 juin 2016,

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France N° 91-026-2016 du 5/09/2016 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du POS de Varennes-Jarcy valant élaboration du PLU,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17/10/2016 et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes;

VU la décision du 10/11/2016 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Versailles désigne le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,

VU les avis émis par les personnes publiques associées et annexes au dossier soumis à enquête,

Annexe 2 Page 2

ARRETE

Article 1er – Objet de l'Enquête

La Commune a engagé la révision de son plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme par délibération du 29 juin 2015.

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan Local d'Urbanisme de la Commune de Varennes-Jarcy.

Le PLU étant soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation, pièce n°2 du projet de PLU arrêté, inclut cette évaluation environnementale, conformément à l'article L104-4 du code de l'urbanisme. L'avis en réponse de l'autorité environnementale figure dans le dossier d'enquête soumis au public.

Article 2 – Date – durée de l'Enquête Publique et modalités de mise à disposition du dossier au Public

L'enquête publique se déroulera :

Du VENDREDI 3 FÉVRIER 2017 Au SAMEDI 4 MARS 2017 inclus, soit 30 jours

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public à la :

MAIRIE DE VARENNES-JARCY
Place Aristide Briand
91480 VARENNES-JARCY
Le lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 11h30 et de 14h à 17h00
Le mercredi et samedi de 9h à 12h30
Fermeture les samedis des vacances scolaires soit les 11 et 18 février 2017.

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques ainsi qu'il suit :

- en mairie aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque)

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique est accessible sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr rubrique PLU ainsi qu'un registre d'enquête électronique. Ledit registre est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230.

Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur Jacques BERNARD BOUISSIERES, Ingénieur Conseil en Risques est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles.
Monsieur Denis UGUEN, Directeur d'exploitation est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de la Commune de Varennes-Jarcy où toutes observations doivent lui être adressées.

Article 4 – Recueil des Observations du Public

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations du public les :

Le Samedi 4 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Lundi 20 février 2017 de 15H à 18H
Le Samedi 25 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Samedi 4 mars 2017 de 9H30 à 12H30

Article 5 – Clôture de l'Enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et le registre dématérialisé seront clos par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur examinera alors les observations consignées ou annexées au registre d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Dans la huitaine suivant la réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera, le Maire ou son représentant pour lui communiquer la synthèse des observations et contre-propositions recueillies et l'invitera à produire ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours.

Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de Varennes-Jarcy son rapport d'enquête et ses conclusions motivées, avec copie à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Versailles.

Après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer, par délibération, sur l'approbation du projet en sa version définitive.

Article 6 – Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus pendant un an à la disposition du public à la Mairie de Varennes-Jarcy et sur le site internet de la commune www.varennesjarcy.fr.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication d'une copie papier de tout ou partie du dossier d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dans les conditions prévues au code des relations entre le public et l'administration.

En sus des exemplaires remis à la commune et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles, une copie de ce rapport et de ces conclusions sera communiquée A Madame le Préfète de l'Essonne.

Annexe 2 Page 4

Article 7 – Mesures de Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux diffusés dans le Département de l'Essonne désignés ci-après :

- LE REPUBLICAIN
- LE PARISIEN

Cet avis sera affiché à la Mairie, sur les panneaux d'information légale de la commune et sur le site internet www.varennesjarcy.fr. Il sera également diffusé sous forme de flash infos auprès de chaque foyer varennois.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Article 8 – Demandes d'information

Toute demande d'information concernant la présente procédure doit être adressée à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy, 01.69.00.11.33, accueil@varennes-jarcy.fr.

Article 9 – Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Préfet de l'Essonne,
- Au Président du Tribunal Administratif de .Versailles,
- Au Commissaire Enquêteur,

Madame la Directrice Générale des Services et Madame la Préfète sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Varennes-Jarcy, le 13 janvier 2017

Le Maire

Jean-Marc JUBAULT

Annexe 3 : Parutions dans la presse régionale

2 exemples de publications (les autres parutions sont identiques en contenu)

« Le Parisien du 19 janvier 2017 »
(1re parution)

COMMUNE DE VARENNES-JARCY

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1ère INSERTION

Par arrêté N°1.2017 en date du 13 janvier 2017, le Maire de la Commune de Varennes-Jarcy a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. Les informations environnementales sont intégrées au dossier d'enquête publique (évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale).

Monsieur Jacques BERNARD-BOUSSIERES, Ingénieur conseil en risques a été désigné Commissaire Enquêteur Titulaire par le Président du Tribunal Administratif par décision du 10/11/2016. Monsieur Denis UGUEN, Directeur d'exploitation a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du **VENDREDI 3 FÉVRIER 2017 au SAMEDI 4 MARS 2017** Inclus, soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :
Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H à 11H30 et de 14H à 17H
Mercredi et samedi de 9H à 12H30 à l'exception des samedis 11 et 18 février (mairie fermée les samedis des vacances scolaires).

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie :
Le Samedi 4 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Lundi 20 février 2017 de 15H00 à 18H00
Le Samedi 25 février 2017 de 9H30 à 12H30
Le Samedi 4 mars 2017 de 9H30 à 12H30

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont accessibles au public :
- en mairie (registre papier) aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus
- sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr à la rubrique PLU. Le registre d'enquête électronique est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230 .

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques:
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus(fermeture de la médiathèque).

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre papier ou sur le registre électronique. Elles peuvent également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Toute demande d'information doit être adressée à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy, 01.69.00.11.33, accueil@varennes-jarcy.fr.

Dans les 30 jours après la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de Varennes-Jarcy son rapport d'enquête et ses conclusions motivées prenant en compte l'ensemble des observations et propositions recueillies. Le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions motivées, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Mairie et sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr, dès qu'ils seront disponibles et pendant une durée de un an.

« Le Républicain du19 février »
(2e parution)

COMMUNE DE VARENNES-JARCY

AVIS AU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

2e INSERTION

Par arrêté N°1.2017 en date du 13 janvier 2017, le Maire de la Commune de VARENNES-JARCY a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. Les informations environnementales sont intégrées au dossier d'enquête publique (évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale).

Monsieur Jacques BERNARD-BOUSSIERES, Ingénieur conseil en risques a été désigné Commissaire Enquêteur Titulaire par le Président du Tribunal Administratif par décision du 10/11/2016. Monsieur Denis UGUEN, Directeur d'exploitation a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie **du vendredi 3 février 2017 au samedi 4 mars 2017 inclus,** soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 11h30 et de 14h à 17h,
- mercredi et samedi de 9h à 12h30 à l'exception des samedis 11 et 18 février (mairie fermée les samedis des vacances scolaires).

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie :
- le samedi 4 février 2017 de 9h30 à 12h30,
- le lundi 20 février 2017 de 15h à 18h,
- le samedi 25 février 2017 de 9h30 à 12h30,
- le samedi 4 mars 2017 de 9h30 à 12h30.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont accessibles au public :
- en mairie (registre papier) aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus,
- sur le site de la commune : www.varennesjarcy.fr à la rubrique PLU. Le registre d'enquête électronique est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture,
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque).

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre papier ou sur le registre électronique. Elles peuvent également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 VARENNES-JARCY, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Toute demande d'information doit être adressée à Monsieur le Maire de VARENNES-JARCY, 01.69.00.11.33, accueil@varennes-jarcy.fr.

Dans les 30 jours après la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de VARENNES-JARCY son rapport d'enquête et ses conclusions motivées prenant en compte l'ensemble des observations et propositions recueillies. Le projet de P.L.U., éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions motivées, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Mairie et sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr, dès qu'ils seront disponibles et pendant une durée de un an.

Annexe 4 : Certificats d'affichage

1) Certificat d'affichage initial du 23 janvier

Varennes Jarcy

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE
L'ESSONNE

CERTIFICAT

Je soussigné Jean-Marc JUBAULT, maire, atteste que l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU prévue du 3 février au 4 mars inclus a fait l'objet de la publicité suivante au titre de la première parution :

- avis au public affiché en mairie, à la médiathèque et sur l'ensemble des panneaux d'affichage légal le 19 janvier 2017.

-avis au public paru dans LE REPUBLICAIN 91 du 19 janvier 2017 et LE PARISIEN 91 du 19 JANVIER 2017.

- avis au public mis en ligne sur le site internet de la commune le 19 janvier 2017.

- distribution d'un flash infos comprenant l'avis au public auprès de l'ensemble des foyers varennois le 19 janvier 2017.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Varennes-Jarcy, le 23 janvier 2017.

Le Maire

Jean-Marc JUBAULT

Annexe 4 Page 2

2) Certificat d'affichage final du 7 mars

REPUBLIQUE FRANCAISE

Varennes Jarcy

MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Jean-Marc JUBAULT, Maire de la Commune de Varennes-Jarcy atteste que l'avis au public relatif à l'enquête publique pour le PLU a été affiché du 19 janvier 2017 au 7 mars 2017 aux emplacements suivants :

- panneau d'affichage légal 1 avenue de Jarcy
- panneau d'affichage légal rue Michaël Winrburn
- panneau d'affichage légal place Aristide Briand
- panneau d'affichage légal Angle Saint Exupéry et passage de l' Epi
- panneau d'affichage légal Rue de Mandres
- panneau d'affichage légal chemin de Villemeneux
- Porte d'entrée extérieure de la mairie
- Porte d'entrée extérieure salle du conseil municipal
- panneau d'affichage légal intérieur Mairie

Il a également été publié sur le site internet de la commune www.varennesjarcy.fr et distribué à l'ensemble des foyers le 19 janvier 2017, rappelé dans le bulletin municipal de février.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Varennes-Jarcy, le 7 mars 2017

Le Maire

Jean-Marc JUBAULT

Annexe 5 : Exemples de publications locales.

1) Flash info du 19 janvier 2017

Flash info

Varennes Jarcy

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Par arrêté N°1.2017 en date du 13 janvier 2017, le Maire de la Commune de Varennes-Jarcy a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. Les informations environnementales sont intégrées au dossier d'enquête publique (évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale).

Monsieur Jacques BERNARD-BOUSSIERES, Ingénieur conseil en risques a été désigné Commissaire Enquêteur Titulaire par le Président du Tribunal Administratif par décision du 10/11/2016. Monsieur Denis UGUEN, Directeur d'exploitation a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du **VENDREDI 3 FÉVRIER 2017 au SAMEDI 4 MARS 2017** Inclus, soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H à 11H30 et de 14H à 17H et mercredi et samedi de 9H à 12H30 à l'exception des samedis 11 et 18 février (mairie fermée les samedis des vacances scolaires).

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie l**e Samedi 4 février 2017 de 9H30 à 12H30, le Lundi 20 février 2017 de 15H00 à 18H00, le Samedi 25 février 2017 de 9H30 à 12H30, le Samedi 4 mars 2017 de 9H30 à 12H30.**

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont accessibles au public en mairie (registre papier) aux horaires habituels d'ouverture, sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr . Le registre électronique est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230 (registre électronique).

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques en mairie aux horaires habituels d'ouverture, à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h30, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque).

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre papier ou sur le registre électronique. Elles peuvent également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur. Dans les 30 jours après la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de Varennes-Jarcy son rapport d'enquête et ses conclusions motivées prenant en compte l'ensemble des observations et propositions recueillies. Le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions motivées, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Mairie et sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr, dès qu'ils seront disponibles et pendant une durée de un an.

Annexe 5 Page 2

2) Extrait (page 19) du journal local n° 75 paru fin janvier 2017

URBANISME

PLU : INFORMEZ-VOUS ET DONNEZ VOTRE AVIS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Par arrêté N°1.2017 en date du 13 janvier 2017, le maire de la commune de Varennes-Jarcy a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration. Les informations environnementales sont intégrées au dossier d'enquête publique (évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale).

Monsieur Jacques Bernard-Boussières, Ingénieur conseil en risques a été désigné Commissaire Enquêteur Titulaire par le Président du Tribunal Administratif par décision du 10/11/2016. Monsieur Denis Uguen, Directeur d'exploitation a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera à la mairie du vendredi 3 février 2017 au samedi 4 mars 2017 Inclus, soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 11h30 et de 14h à 17h
Mercredi et samedi de 9h à 12h30 à l'exception des samedis 11 et 18 février (mairie fermée les samedis des vacances scolaires).

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie :
Le samedi 4 février 2017 de 9h30 à 12h30
Le lundi 20 février 2017 de 15h00 à 18h00
Le samedi 25 février 2017 de 9h30 à 12h30
Le samedi 4 mars 2017 de 9h30 à 12h30

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont accessibles au public :
- en mairie (registre papier) aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus
- sur le site de la commune **www.varennesjarcy.fr** à la rubrique PLU. Le registre d'enquête électronique est également accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/230

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture
- à la médiathèque municipale le mardi de 16h30 à 19h15, le mercredi de 9h à 12h et de 14h30 à 16h0, le samedi de 9h30 à 13h à l'exception du lundi 13 février au samedi 18 février inclus (fermeture de la médiathèque).

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre papier ou sur le registre électronique. Elles peuvent également être adressées par écrit en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy à l'attention de monsieur le Commissaire Enquêteur.

Toute demande d'information doit être adressée à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy. Tel. 01 69 00 11 33, ou par mail : accueil@varennes-jarcy.fr.

Dans les 30 jours après la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au maire de Varennes-Jarcy son rapport d'enquête et ses conclusions motivées prenant en compte l'ensemble des observations et propositions recueillies. Le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions motivées, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur pourront être consultés à la mairie et sur le site de la commune **www.varennesjarcy.fr**, dès qu'ils seront disponibles et pendant une durée de un an.

Annexe 6 : Observations du commissaire enquêteur sur les différents documents du PLU

CE-01 : Délais de réalisation des OAP et modalités d'achat des terrains concernés

Je n'ai pas vu indiqué, pour les différentes OAP, leur calendrier prévu de réalisation, même pas comme prévision court, moyen ou long terme. Or un tel échéancier, même qualitatif, est classiquement donné et il est ressenti comme utile.
Il serait également utile pour le public d'avoir une idée du processus d'achat des terrains ou immeubles touchés par les OAP (qui achète, comment ?)

CE-02 : bande constructible 6 - 35 mètres et cœurs d'îlots

En comparant, dans le règlement littéral pour la zone UB, les prescriptions de l'article UB-6 définissant une bande constructible 6 - 35 mètres et celles s'appliquant aux cœurs d'îlots (en page 10 – mais je ne vois des cœurs d'îlots qu'en zone UB), je constate que, concernant l'aspect constructions, la réglementation des cœurs d'ilots n'apporte rien de plus que le fait d'être à plus de 35 m de la voie publique, elle est même plus laxiste concernant la surface au sol des annexes (20 m² contre 12), et en fait ne sert en fait à rien puisque je vois les limites des cœurs d'ilots partout à plus de 35 m des voies publiques (sauf cas très particuliers ?), donc déjà en zone inconstructible.
Cette dualité de contraintes sur le même sujet, l'une sur le règlement graphique, plus évidente à voir, l'autre dans le règlement littéral, qu'il faut aller lire mais plus contraignante, a suscité beaucoup d'incompréhensions dans le public.
Il serait beaucoup plus sain, pour la limite supérieure de constructibilité en UB, de ne la garder qu'en 1 seul endroit, et en pratique de ne la faire assumer que par l'aspect « cœurs d'îlots », plus souple et couvrant aussi le cas de terrains n'ayant pas un accès direct à la voie publique, en les plaçant dans le cas général à la distance de la voie publique correspondant à la valeur haute de la bande constructible (35 m ou autre valeur issue de la discussion), en ne définissant dans l'article UB-6 que le retrait minimal, en renvoyant au cœur d'îlot la contrainte de zone non constructible.

CE-03 : cœurs d'îlots et EBC

Prescriptions des cœurs d'îlots (Page 10 du règlement littéral) : que signifie exactement la phrase : « Concernant les boisements qui y sont présents, les prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC). » ?
Doit-on comprendre que tous les boisements présents dans ces cœurs d'ilots sont automatiquement soumis au régime des EBC, même sans être identifiés et délimités en tant que tels sur le règlement graphique (ce qui me semble abusif) ?

CE-04 : constructions existantes hors de la bande 6-35 m

Règlement littéral, zone UB, prescriptions de l'article UB-6 concernant la bande constructible 6-35 m, il est dit : « 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 par rapport à la voie ne soit pas diminuée. »
→ D'après cette rédaction, dans tous les cas où l'habitation n'est pas dans la bande constructible, on n'aurait pas le droit de faire une extension devant sa maison (par rapport à la rue), même si par exemple l'avant de la maison se situe à 30 m ou même à 50 m, or dans un tel cas, cette interdiction n'est pas sensée.
→ Ou bien le rédacteur voulait-il simplement dire qu'on n'a pas le droit de faire une extension qui serait à moins de 6 m de l'alignement ?

CE-05 : Définition du retrait dans le règlement Dans le règlement littéral, le retrait est systématiquement défini « en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons… ». Je suis un peu surpris par cette définition sévère, incluant même les débords de toiture. Classiquement, sont exclus de la mesure du retrait les éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.
CE-06 : limite de la zone Nzh au nord de la garenne En complément de l'observation OO-02 venant de l'ADSVJ, pourquoi ne pas aligner, au nord de la parcelle 446, la limite de la zone Nzh avec celle entre les parcelles 859 et 860, puis, sur une certaine distance, avec celle entre les parcelles 858 et 861, pour une meilleure lisibilité de la limite ?

Annexe 7 : Extraits du procès-verbal de synthèse des observations
(4 premières pages)

1

Enquête publique du 3 février au 4 mars 2017 sur le projet de PLU de la commune de Varennes-Jarcy

Référence : E16000134 / 78

Procès verbal de synthèse des observations

Varennes-Jarcy, le 13 mars 2017

Le commissaire enquêteur

Jacques BERNARD-BOUISSIERES

M. le Maire de Varennes-Jarcy

Le Maire

Jean-Marc JUBAULT

Annexe 7 suite

1. CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Après une phase de concertation préalable, et la consultation des personnes publiques associées (PPA), la mairie de Varennes-Jarcy a organisé une enquête publique du 3 février au 4 mars 2017 sur le projet de PLU de la commune destiné à remplacer le POS devenu obsolète. Cette enquête publique a été conduite par le commissaire enquêteur titulaire Jacques BERNARD-BOUISSIERES, ingénieur conseil, ayant comme suppléant M. Denis UGUEN.

2. OBSERVATIONS RECUEILLIES

2-1 AVIS DES PPA

Suite à la consultation des personnes publiques associées lancée plus de 3 mois avant l'enquête, la mairie a enregistré des réponses issues de 9 organismes :

n°	Organisme	Date accusé réception	Date de la réponse	Avis
1	Boussy-Saint-Antoine	21/10/2016	12/11/2016	*sans observation*
2	UDAP (architecture et patrimoine)	24/10/2016	01/12/2016	2 réserves
3	Agence des espaces verts	24/10/2016	24/01/2017	Approbation
4	CDPENAF	16/11/2016	commission le 8/12/2016	Réserves et observations
5	ARS	24/10/2016	13/12/2016	Réserves et observations
6	SYAGE	24/10/2016	11/01/2017	Observations
7	Préfecture - DDT	21/10/2016	17/01/2017	Observations
8	CCI Essonne	24/10/2016	16/01/2017	1 approbation
9	MRAe IDF (autorité environnementale)	02/11/2016	02/02/2017	Recommandations

2-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête, il a été recueilli :

- 22 contributions écrites dans le registre dématérialisé (registre électronique) ;
- 34 contributions écrites dans les 2 registres d'enquête disponibles à la mairie ;
- 25 courriers enregistrés par le commissaire enquêteur et annexés au registre (dont le courrier 15 annulé et remplacé par le courrier 16), plus 2 avis de PPA arrivés hors délais, qui ont été in fine comptés comme courriers n° 26 et 27 ;
- 9 observations orales recueillies et transcrites par le commissaire enquêteur.

2-3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la suite d'une lecture attentive du projet de PLU, j'ai émis 6 observations en tant que commissaire enquêteur. Sans prendre parti sur le fond à ce stade, ces observations portent essentiellement sur des points à corriger, à mieux expliquer ou à compléter, des non-cohérences à éclaircir, des propositions d'amélioration de la rédaction, etc.

3. TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Dans la mesure où un avis ou une contribution (courrier, texte écrit par un contributeur…) aborde un certain nombre de sujets différents, il a été divisé en autant d'observations unitaires.

Le tableau ci-après donne le nombre de contributions suivant les différents émetteurs

Annexe 7 suite

3

Émetteurs – forme de réponse	symbole	Nombre d'avis / contributions	Nombre d'observations
1) Avis des PPA	PP	8 [1]	30
2) Registre électronique	RE	22	39
3) Registre papier	RP	34	42
4) Courriers	Co	26	52
5) Observations orales du public	OO	9	16
6) Commissaire Enquêteur	CE	6	6
Total		**105**	**185**

Les différentes observations unitaires ont été regroupées suivant différents thèmes, en mentionnant le cas échéant quand plusieurs observations étaient semblables.

Les thèmes retenus sont les suivants :

N°	Thème
1	Observations générales
2	Erreurs à corriger, précisions devant être apportées
3	Information, concertation et délibérations (pièce 1)
4	Pièce 2 Rapport de présentation (incluant l'évaluation environnementale)
5	Pièce 3 PADD
6	Pièce 4 OAP en général, logements sociaux, problèmes associés
7	Problèmes spécifiques OAP chemin de Lagny ou rue de Brie
8	Problèmes spécifiques OAP chemin des Aufrais
9	Problèmes spécifiques OAP chemin du Breuil
10	Problèmes spécifiques OAP chemin de Villemineux
11	La Feuilleraie
12	Cœurs d'îlots et zones inconstructibles au règlement
13	Problèmes touchant la zone agricole
14	EBC et zone Nzh
15	Emplacements réservés pour des voies (n° 1 à 5)
16	Articles du règlement littéral (hors sujets précédents)
17	Modifications de zonage, changement de zone
18	Pièce 6 Règlement graphique
19	Annexes du PLU
20	Demandes pour le cas personnel ou observations ponctuelles
21	Observations ne demandant pas a priori de réponse
22	Observations relatives au déroulement de l'enquête ou hors sujet

Le tableau de synthèse de l'ensemble des observations figure ci-après. Pour chaque thème elles ont été rangées dans l'ordre PP – RE - RP – Co - OO– CE.

Chaque observation est identifiée par la numérotation : « SS-na.ic_Emetteur » où :
- « SS » est le symbole du type d'émetteur (PP...) ;
- « na » est le numéro de l'avis ;
- « ic » est l'indice de la contribution dans cet avis ;
- « Emetteur » est le nom en clair de l'émetteur .

Ainsi, l'observation numérotée « PP-3.4_DRIEE »serait le sujet 4 de l'avis n° 3 du PPA DRIEE..

[1] *L'avis n° 1 étant un accusé de réception sans observation n'a pas été compté ici.*

Projet de PLU de la commune de Varennes-Jarcy - Enquête publique du 3 février au 4 mars 2017 – synthèse des observations

Observation enregistrée	Commentaire CE
1 Observations générales	
PP-05.2_ARS : Avant tout projet d'aménagement, s'assurer de la compatibilité du terrain avec l'usage futur du site	
PP-07.4_Préfecture : À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'élaboration du document d'urbanisme.	
RE-14.2_Christian Bilinski, 40 Chemin du Maillefer : Les commerces sont rares dans la commune : boulangerie, pharmacie, tabac, coiffeur, restaurant. → obligation de déplacement pour ses habitants. Les bus sont présents aux heures de pointes, mais aucun système de transport tôt le matin ou tardif le soir n'est disponible pour les personnes ayant des horaires de travail spécifiques et la fréquence aux heures creuse reste très faible. Impose souvent l'utilisation d'une voiture ou d'un vélo par adulte pour aller aux gares de RER de Combs La Ville ou de Boussy Saint Antoine par les deux ponts sur l'Yerres (dont l'un est régulièrement impraticable en périodes de crues). Pour les vélos, il n'existe aucune piste cyclable sécurisée pour accéder aux deux gares. A minima un véhicule est donc indispensable pour aller faire ses courses en dehors des horaires de disponibilité des bus. Les différents projets d'OAP ne sont guère à proximité des arrêts de bus de notre commune ce qui augmente les difficultés. Par exemple, concernant la circulation Chemin du Maillefer où des véhicules circulent à des vitesses déraisonnables de jour comme de nuit, comment gérer l'augmentation de circulation sur cette voie avec celle des piétons ? Comment sécuriser le trajet des adultes mais aussi des enfants allant à l'école à pied ou allant prendre un bus scolaire alors que ce Chemin du Maillefer ne dispose d'aucun trottoir ?. Sont à prendre en considération également la gestion de ces nouveaux jeunes enfants : place disponibles à l'école communale, cantine, crèche, garderie ?	
RE-14.3_Christian Bilinski, 40 Chemin du Maillefer : Une densification trop rapide et trop peu contrôlée peut conduire à une fuite en avant comme ont pu déjà les connaître Combs La Ville ou Quincy sous Sénart qui ne sont plus que l'ombre de ce qu'elles étaient dans les années 1960. Souhaitons pour notre village que la même histoire ne s'y répète pas	
Co-16.3_ADSVJ (texte marqué en révision 1 du 26 février 2017) : - partie divers - L'ADSVJ souhaite avoir connaissance et par écrit : 1- de l'étude effectuée à la Feuilleraie concernant la possibilité de construire à proximité des arbres qui nous permettra de voir quels arbres ont été « retenus ». Pour mémoire, une précédente étude avait déjà été diligentée qui ne concernait que la partie centrale et que personne n'avait su nous commenter en mairie à l'époque. 2- du courrier des assurances s'engageant à assurer les immeubles construits sur le domaine de la Feuilleraie et les occupants à venir tout en maintenant les arbres tels qu'existants aujourd'hui. Nous souhaitons anticiper le schéma suivant : on construit près des arbres puis on les abat car ils représentent un danger potentiel pour les immeubles et les occupants en cas de tempête. Autre cas de figure, le racinaire a été endommagé par les constructions, les arbres dépérissent puis on les abat. 3- du courrier de l'ABF statuant sur ce qui est « remarquable », « historique » « patrimonial » ou « paysages remarquables » sur la commune.	
OO-07.3_Mme AHLERS, 4 rue Michael Winburn : Pas de projet de stationnements sur la commune, pas de plan de circulation, pas de plan de transports en commun.	
Réponses de la commune ?	

Département de l'Essonne

Enquête publique

du 3 février au 4 mars 2017, relative au

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy

Référence de l'enquête : E16000134 /78

PARTIE D - PIECES JOINTES

Ces pièces ne sont jointes qu'au dossier remis à M. le Maire de Varennes-Jarcy.

A) Dossier d'enquête tel que présenté au public

B) Registres d'enquête publique et courriers annexés