Département de l'ESSONNE

Commune de VARENNES-JARCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2.2. : RAPPORT DE PRESENTATION

ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Elaboration du PLU
Document arrêté le : 17/10/2016

Document approuvé le : 18/04/2017

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I) SYNTHESE DES BESOINS ET ENJEUX 7

II) LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES 11

III) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI 12

1. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES 12

2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 15

2. 1. Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 15

IV) LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DES BESOINS DE LA COMMUNE 17

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL 17

1. 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental 18

1. 2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain 19

1. 3. Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement 21

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 31

3. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 35

V) LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES 37

1. LE ZONAGE 38

2. LE REGLEMENT 40

3. LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 69

VI) INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 70

1. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE 70

2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 71

3. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 79

3. 1. Le réseau NATURA 2000 79
3. 2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 79
3. 3. Le site classé de la Vallée de l'Yerres 80
3. 4. Les espaces naturels sensibles (ENS) 81
3. 5. Les milieux humides 82
3. 6. Les autres espaces 82

4. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE 93

4. 1. L'eau potable et l'assainissement 93
4. 2. Les risques naturels 95

5. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 97

6. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE 98

6. 1. Le patrimoine architectural et paysager 98
6. 2. Le patrimoine archéologique 99

7. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE 100

7. 1. Les voies de communication et les déplacements 100
7. 2. Les risques technologiques 100
7. 3. Les nuisances 101
7. 4. L'énergie 101

VII) RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 103

1. RESUME NON TECHNIQUE 103

1. 1. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 103
a) CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 103
b) CONTEXTE COMMUNAL 106
1. 2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 115
a) Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental 115
b) Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain 115
c) Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement 115

1. 3. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES 116
a) Le milieu naturel 116
b) Le milieu physique 117
c) Les risques naturels 117
d) Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles 117
e) Le patrimoine, l'architecture et le paysage 117
f) Les déplacements, les nuisances et l'énergie 118

2. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 119

VIII) INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 120

I) SYNTHESE DES BESOINS ET ENJEUX

Démographie

Besoins	Enjeux
Répondre aux objectifs démographiques définis par le SDRIF	Permettre une croissance modérée de la population pour répondre aux objectifs de densification
Freiner la tendance vieillissante de la population communale	Assurer la diversification de l'offre en matière de logements pour permettre notamment aux jeunes de rester sur la commune

Parc immobilier

Besoins	Enjeux
Répondre à l'objectif d'augmentation de la densité des logements sur la commune défini par le SDRIF	Favoriser le renouvellement urbain pour répondre à l'objectif de densification de logements
Répondre à la demande de logements tout en préservant le cadre de vie des habitants présents et à venir	Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement
Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.	Favoriser la diversité de l'habitat pour répondre à la demande de logement des différentes catégories de ménages et atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux.
Répondre à l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025.	

Economie

Besoins	Enjeux
Améliorer le taux d'emploi et limiter les déplacements domicile-travail.	Conforter la zone d'activités existante
Préserver l'économie agricole	Protéger l'entité agricole afin de pérenniser l'activité agricole
Valoriser économiquement les équipements de loisirs (haras, centre équestre…) et le cadre naturel de la commune.	Développer les activités de loisirs

Les équipements et les services

Besoins	Enjeux
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services	Préserver le rôle de centralité du village que lui confèrent les équipements, les services et la diversité commerciale de proximité. Adapter les équipements publics en fonction de l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, sportifs,…)
Améliorer les communications numériques	Encourager l'amélioration des communications numériques sur le territoire.

Les composantes physiques et naturelles du site

Besoins	Enjeux
Limiter l'impact du développement communal sur les espaces naturel et agricole	Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement, privilégiant le renouvellement urbain
Protéger les éléments de la trame verte et bleue du territoire afin de maintenir la biodiversité et de préserver à l'échelle régionale les continuums écologiques	Préserver les trames verte, bleue et jaune présentes sur le territoire de Varennes-Jarcy
Identifier et maintenir les espaces d'intérêt écologiques majeurs (zones humides, ZNIEFF, site classé de la vallée de l'Yerres…)	Maintenir la fonctionnalité écologique des milieux présents sur le territoire Sanctuariser la vallée de l'Yerres et sa diversité faunistique et floristique
Maintenir les espaces boisés communaux pour leur intérêt écologique	Promouvoir une gestion durable des espaces forestiers
Utiliser les qualités physiques du milieu pour réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement	Encourager le recours aux énergies renouvelables
	Améliorer l'efficacité thermique des bâtiments

Les risques et les nuisances

Besoins	Enjeux
Prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur la commune (risque d'inondation, de retrait gonflement des argiles, présence d'ICPE…)	Préserver les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques

La cadre de vie et le paysage

Besoins	Enjeux
Protéger le patrimoine bâti présent sur la commune de Varennes-Jarcy	Préserver et améliorer le cadre de vie notamment en préserver l'identité paysagère de Varennes-Jarcy
Continuer à offrir un cadre de vie agréable aux citoyens	
Améliorer la qualité des entrées de ville situées au Nord du territoire et l'insertion paysagère	Favoriser la qualité des entrées de ville et l'intégration paysagère des espaces urbains

Le fonctionnement urbain

Besoins	Enjeux
Limiter l'usage de l'automobile pour réduire les consommations énergétiques et la pollution atmosphérique	Faciliter l'accessibilité locale en développant le réseau de liaisons douces.
	Rendre accessible les différents pôles de transport (RER) depuis Varennes-Jarcy en améliorant la desserte en transports en commun (bus notamment)

II) LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune de Varennes-Jarcy sont prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

La commune fait partie de « l'agglomération centrale » et présente des espaces urbanisés à optimiser. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine[1],
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La commune fait partie de l'agglomération centrale et à ce titre, ne peut étendre son espace urbanisé établi à fin 2013. Le SDRIF identifie également un front d'intérêt régional à l'Est du village qu'il conviendra de respecter.

La commune présente un espace urbanisé existant à optimiser. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le plan local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

De plus, conformément 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 accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale à l'horizon 2025.

[1] l'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine entre 2008 et 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à la laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

III) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI

1. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERES

Conformément aux lois Grenelle I et II et à la loi ALUR, le présent diagnostic établit un bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur la commune notamment au cours de la dernière décennie.

	Surface consommée (ha)
Entre 1999 et 2008	1ha
Entre 2008 et 2012	0,2ha
Entre 2012 et 2015	0,24ha
Total	1,44ha

Entre les années 1999 et 2015, 1,44 ha d'espaces agricoles ont été consommés sur la commune de Varennes-Jarcy (source : référentiel territorial et enquêtes de terrain).

Ces dernières années, la commune a connu une évolution principalement sous forme de densification de l'espace urbanisé via deux programmes :

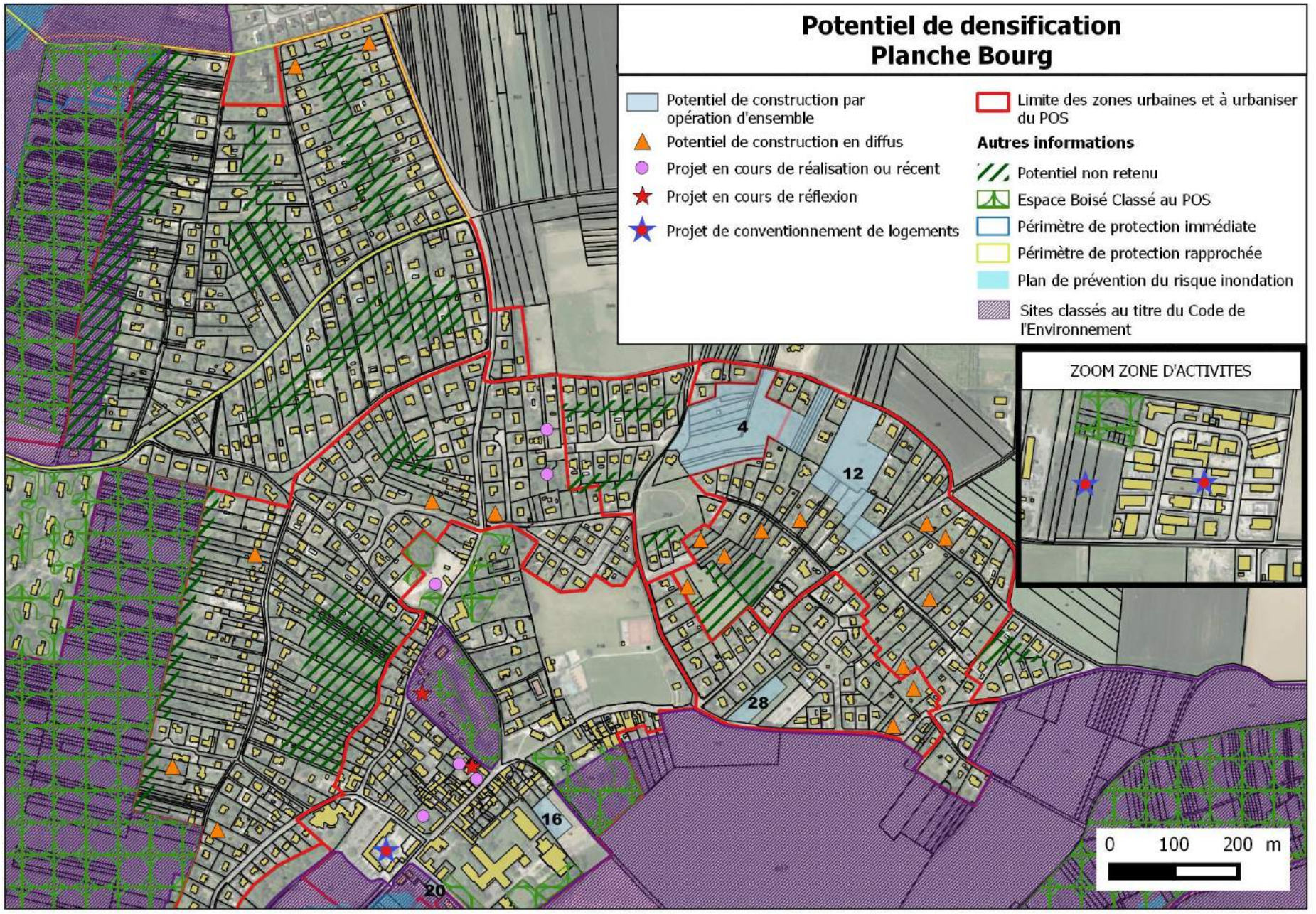
- La résidence « Bois la Belle »
- L'opération au 12 rue de la Libération

Résidence bois la belle

La construction a débuté en 2013. Elle s'étend sur une surface de 6820 m² et présente une densité d'environ 68 logements / ha. Cette construction a engendré une consommation de 1930 m² d'espace naturel, selon le relevé du MOS 2012, identifié en vert sur la carte ci-dessus.

Le 12 rue de la Libération

Le projet de construction/réhabilitation situé au 12 rue de la Libération est en cours de réalisation en 2016. Elle engendrera une consommation de 480 m² d'espace naturel (selon le MOS 2012). L'opération présente une densité d'environ 170 logements / ha.


Potentiel de densification
Planche Bourg
Potentiel de construction par opération d'ensemble
Potentiel de construction en diffus
Projet en cours de réalisation ou récent
Projet en cours de réflexion
Projet de conventionnement de logements
Limite des zones urbaines et à urbaniser du POS
Autres informations
Potentiel non retenu
Espace Boisé Classé au POS
Périmètre de protection immédiate
Périmètre de protection rapprochée
Plan de prévention du risque inondation
Sites classés au titre du Code de l'Environnement
ZOOM ZONE D'ACTIVITES
4
12
28
16
20
0
100
200 m

2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

2. 1. Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

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 :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties),
- Les dents creuses et les divisions parcellaires (identifiées par un triangle sur les cartes du potentiel de densification)
- Les opérations de renouvellement urbain sur les espaces en perte de dynamisme.

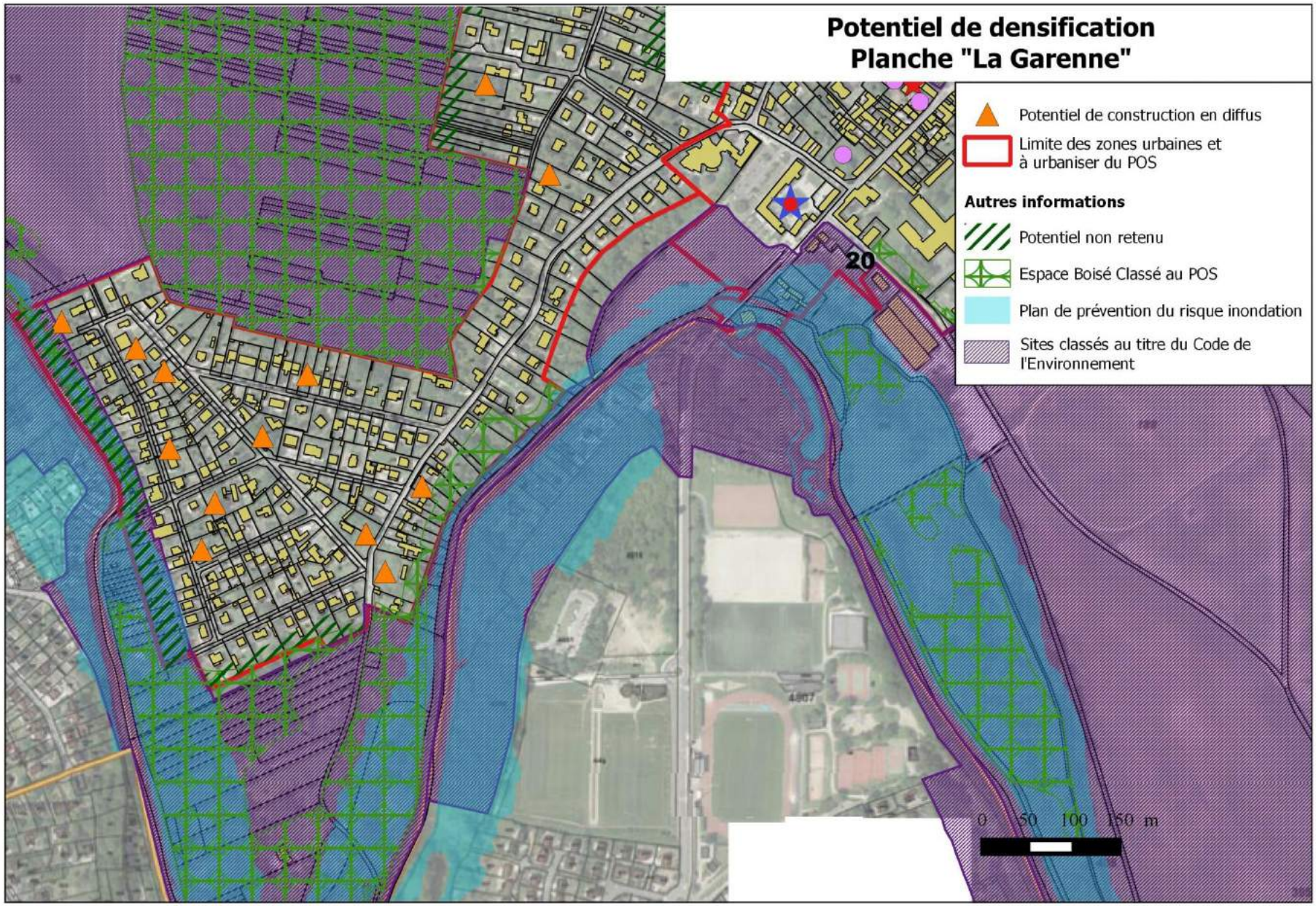
En outre, les projets en cours sont localisés sur les cartes du potentiel, ainsi que les éléments constituant une contrainte à la densification : protection d'espaces boisés, de cœurs d'ilot, périmètre de protection du captage, PPRI et site classé.

Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

	N° du Secteur	Nom (Référence)	Surface (m²)	Densité (lgt/ha)	Nbre total de logements
	4	**Secteur Chemin de Lagny**	**21767**	**23**	**50**
	12	**Secteur Rue de Brie**	**14376**	**28**	**40**
	16	**Secteur Chemin des Aufrais**	**2013**	**149**	**30**
	20	**Secteur Chemin du Breuil**	**473**	**211**	**10**
	28	**Secteur Chemin de Villemeneux**	**2601**	**46**	**12**
TOTAL Opérations d'ensemble			41230	91	**142**
Diffus				//	29
TOTAL général					**171**

Suivant les caractéristiques des secteurs identifiés (occupation actuelle de la parcelle, forme du parcellaire, surface non bâtie,…) un nombre de logements réalisables a été estimé sur chacun des secteurs.

Sur la commune de Varennes-Jarcy, au sein de l'espace urbanisé, 171 logements nouveaux peuvent être crées par l'occupation de dents creuses et d'espaces libres, par divisions parcellaires et par réhabilitation ou reconversion du bâti existant.


Potentiel de densification
Planche "La Garenne"
Potentiel de construction en diffus
Limite des zones urbaines et à urbaniser du POS
Autres informations
Potentiel non retenu
Espace Boisé Classé au POS
Plan de prévention du risque inondation
Sites classés au titre du Code de l'Environnement
20
0 50 100 150 m

IV) LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET DES BESOINS DE LA COMMUNE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis aux chapitres précédents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de 3 grands thèmes :

- 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.

Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Comme nous le développerons dans les chapitres suivants consacrés à la justification du PADD, des OAP et le règlement, le PLU apporte des éléments de réponse aux objectifs nationaux et internationaux de protection de l'environnement, parmi lesquels :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et des lois Grenelle 1 et 2),
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables (objectif du « paquet énergie-climat »),
- la réduction de la pollution atmosphérique (objectif de la directive concernant l'évaluation et la gestion de la qualité de l'air ambiant),
- le maintien ou restauration du bon état écologique des eaux (objectif de la directive cadre sur l'eau)
- le maintien de la biodiversité, notamment en préservant ou en restaurant le bon état des continuités écologiques (objectif des directives oiseaux, habitats-faune-flore, de la stratégie nationale pour la biodiversité, des lois Grenelle 1 et 2),
- la lutte contre les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement (objectif de la directive sur le bruit ambiant).
- Le PLU intègre également les objectifs de protection de la qualité de la ressource en eau (eau potable, eaux pluviales et usées...).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les choix retenus sont détaillés ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VI du présent rapport de présentation.

1. 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

Cette orientation découle d'une part, des documents supra communaux (notamment le SDRIF et le SRCE), qui définissent des obligations en matière de protection de l'environnement et des continuités écologiques et d'autre part de la volonté communale de préserver son patrimoine naturel.

Cet objectif se traduit par les orientations suivantes :

- Préserver les trames verte, bleue et jaune et les éléments fondant l'identité paysagère de Varennes-Jarcy. Afin de préserver ces trames, les éléments suivants sont sauvegardés :
    - Les grands espaces boisés sont protégés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés),
    - les différents éléments relais de la continuité écologique que sont les alignements d'arbres, les arbres isolés remarquables, les haies, les cours d'eau, les mares ont été identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
    - Les espaces agricoles, les espaces prairiaux et les zones humides par un zonage et un règlement adapté du PLU.

- Sanctuariser la vallée de l'Yerres et sa diversité faunistique et floristique. Ainsi l'Yerres et ses abords sont protégés par la mise en place d'un secteur particulier Nzh permettant de préserver les milieux humides et ainsi la richesse faunistique et floristique de ces espaces.

- Maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville permettant ainsi la préservation de l'identité paysagère de Varennes-Jarcy. Cette volonté se traduit par la préservation des éléments suivants :

    - les cœurs d'îlots, les lisières de zones boisées, les mares et plans d'eau, les alignements d'arbres et les haies au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
    - Les espaces boisés importants au sein du bourg sont quant à eux protégés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (Espace Boisé Classé).

Les éléments des différents documents supra communaux ont bien été pris en compte :

- **la liaison agricole et forestière située au Nord du territoire identifiée par le SDRIF** est traduite dans le PADD par la préservation des cœurs d'îlot et des lisières de zone boisée au sein de la partie urbanisée concernée par cette liaison. Au-delà les espaces naturels et agricoles sont préservés par un zonage et un règlement adapté (N et A de constructibilité très limitée). Le cheminement prévu par l'emplacement réservé n°4, situé le long de la rue de Mandres, n'entravera pas cette liaison agricole puisque la volonté communale est de créer un cheminement bordé par une de haie d'essences locales pour y favoriser la

biodiversité ainsi que les déplacements de la faune et de la flore. De même, l'orientation du PADD de « mieux affirmer les entrées dans Varennes-Jarcy », au Nord est sans incidence néfaste sur la liaison agricole, puisqu'il ne s'agit pas d'envisager des aménagements importants, simplement de marquer l'entrée par des éléments identitaires du territoire, comme par exemple une jardinière,….

- L'ensemble des boisements, des espaces prairiaux et agricoles sont protégés et il est prévu la sanctuarisation de la vallée de l'Yerres, conformément aux orientations du SDRIF.
- Le secteur de concentration de mares et de mouillères (SRCE) est préservé puisqu'il est classé en zone agricole inconstructible. Aucun emplacement réservé ou secteur de densification n'est proche de cet espace. De plus, le PLU identifie et protège les mares et plans d'eau au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le corridor alluvial identifié par le SRCE le long de l'Yerres est préservé puisque le PLU a pour objectif de sanctuariser cet espace et les milieux humides qui s'y rapportent. Un secteur Nzh est créé pour tenir compte par un règlement très restrictif des zones humides avérées suite aux études menées par le SAGE de l'Yerres. La commune travaille par ailleurs en étroite collaboration avec le SYAGE pour l'aménagement et la qualité du cours d'eau de l'Yerres, et pour lever les obstacles identifiés par le SRCE.
- Le réservoir de biodiversité identifié à l'Ouest du territoire par le SRCE est pris en compte par le classement de la quasi-totalité des espaces concernés en zone naturelle stricte et par la protection des boisements au titre des espaces boisés classés.
- Enfin, les corridors de la sous-trame arborée présents à l'Ouest et au Sud-Est du territoire communal sont pris en compte par un classement en secteur Nzh et zone N, ainsi que la protection des boisements au titre des EBC.

1. 2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Préserver le cadre de vie

Cette orientation découle des besoins communaux que sont la préservation du patrimoine bâti et la nécessité d'offrir un cadre de vie agréable aux citoyens.

Cette orientation se traduit par les volontés suivantes :

- La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la sauvegarde de l'aspect traditionnel du secteur ancien. A ce titre le PLU protège au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU les monuments d'intérêt historique ainsi que l'ensemble du centre ancien. En plus de cette protection, le centre ancien fait l'objet d'une zone particulière UA édictant des normes pour la construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation du bâti ancien (mode d'implantation par rapport aux voies, forme de la construction, aspect extérieur, clôtures) en phase avec le bâti traditionnel et les formes urbaines existantes dans ce secteur ancien ;

- Maintenir les vues remarquables offrant des perspectives sur le patrimoine et les espaces agricoles qui garantissent la

qualité du cadre de vie. Ces vues sont préservées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU.

- Favoriser la qualité des entrées de ville, d'une part, en préservant la qualité des entrées de ville situées au niveau du franchissement de l'Yerres symbolisée par un pont et un moulin, et d'autre part, d'apporter une attention particulière visant à affirmer la transition d'une ville à l'autre au niveau des entrées de ville situées au Nord.

- Favoriser l'intégration paysagère des espaces urbains, notamment ceux de la zone d'activités pouvant faire l'objet d'un meilleur traitement paysager (haies végétales venant masquer les éléments peu esthétiques).

b) Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs

Cette orientation découle, d'une part des documents supra communaux visant à réduire la part de l'automobile dans les déplacements franciliens (PDUIF), et d'autre part, de la volonté communale de prise en compte des enjeux environnementaux (lutte contre la pollution atmosphérique, réduire les consommations énergétiques.

Cette orientation se traduit par les volontés suivantes :

- Préserver le réseau de liaisons douces afin de renforcer les déplacements doux sur la commune. Pour ce faire, les chemins et les sentes existants dans le bourg sont préservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L. 151-38 du CU. De plus, une amélioration de l'entretien du chemin «de Vaux la reine prolongé» est envisagée, afin de favoriser son utilisation pour rejoindre la gare de Combs-la-ville / Quincy.

- Favoriser les modes de transports doux et collectif en améliorant le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) sur la commune. Ainsi, 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,
  - un cheminement piétonnier sécurisé le long de la route du Tremblay pour relier la zone d'activités au bourg en toute sécurité ;
  - le doublement de l'axe principal par des liaisons douces cyclables depuis la limite communale Nord jusqu'au centre-bourg via les équipements sportifs,
  - le prolongement de l'itinéraire cyclable existant rue Boïeldieu jusqu'au pont de Jarcy.

Le renforcement du réseau de liaisons douces s'accompagnera également d'une amélioration de la desserte en bus. Un projet porté par la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie prévoit une intensification de la desserte en direction des gares RER les plus proches ainsi que la création d'une desserte bus de la zone d'activités.

1. 3. Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

Cette orientation découle des objectifs définis par le SDRIF avec notamment les objectifs de densification et la restriction de consommation des espaces naturels et agricoles.
La commune est soumise à l'obligation de présenter 25 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales en 2025.
Le diagnostic a montré la nécessité d'adapter le parc immobilier à chaque stade du parcours familial et de freiner la tendance vieillissante de la population due principalement au nombre élevé de grands logements sur la commune.
Le développement urbain doit également prendre en compte les besoins économiques que sont principalement l'amélioration du taux d'emploi et la préservation de l'activité agricole ainsi que les besoins en termes d'équipements collectifs.

a) L'objectif démographique et de modération de la consommation d'espace

Afin de préserver les espaces agricoles, les espaces prairiaux et les espaces boisés, éléments majeurs des trames vertes et jaunes, le développement de l'urbanisation doit s'opérer en privilégiant le comblement des dents creuses et des espaces libres situés dans l'entité urbaine existante.

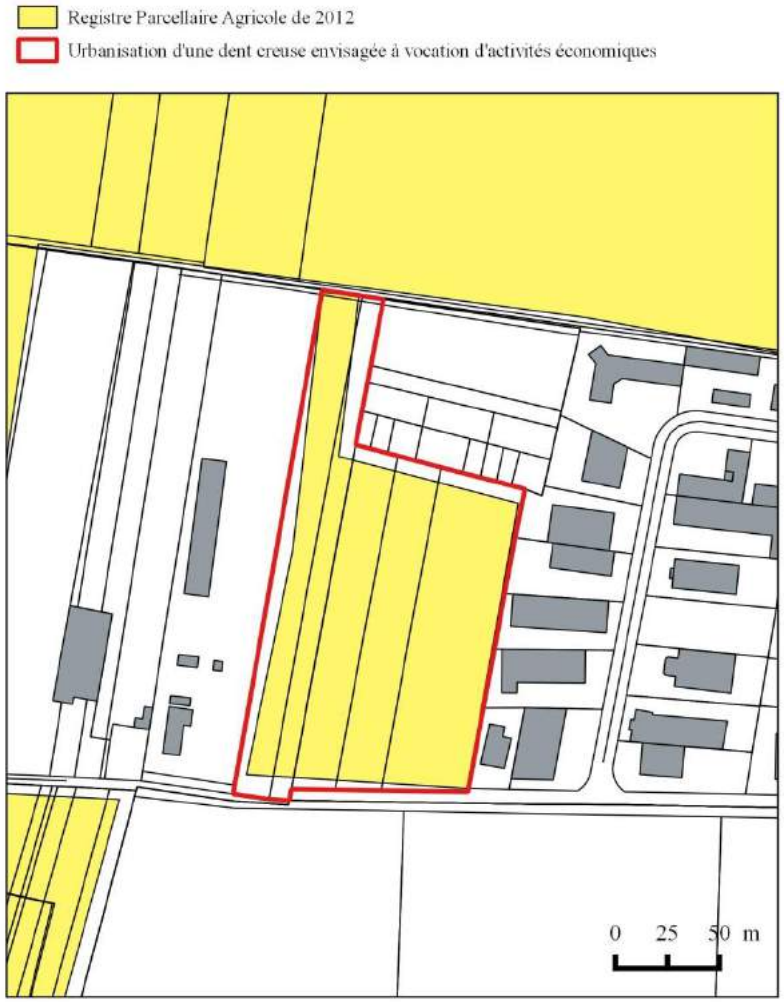
Afin de répondre aux différents objectifs supra communaux tout en préservant le cadre de vie et l'environnement, il est nécessaire d'envisager une croissance démographique.

Pour le développement de l'habitat et pour répondre à son objectif démographique, la commune de Varennes-Jarcy n'envisage aucune consommation d'espaces naturel et agricole puisqu'il se fera à l'intérieur de l'entité urbaine existante.

Concernant le développement des activités économiques, la commune envisage l'urbanisation d'une dent creuse d'environ 2 ha. Cette dent creuse est identifiée au sein du Registre Parcellaire Agricole de 2012.

Ainsi, afin de concilier croissance démographique et préservation de l'environnement, la commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 2 ha d'espace agricole dédiés aux activités économiques.

Registre Parcellaire Agricole
Zoom sur la zone d'Activités



b) Favoriser le renouvellement urbain pour répondre à l'objectif règlementaire de mixité de l'habitat

- ***Estimation du besoin en logements pour atteindre l'objectif démographique***

	Référence	Programmation	Programmation PLU	
Population	2012 (arrondi)		**2012-2030**	
	2350	**Objectif démographique**	**3100**	**1,55%**
		Variation démographique	**750**	
		Taille des ménages	2,5	
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	300	
		Point mort	82	
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	**382**	
Parc de Résidences Principales	854	Parc de RP à terme	1236	

Calcul du point mort

Le desserrement des ménages
La baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes…) implique un besoin en logements pour une partie de la population mais qui n'apporte pas de population supplémentaire.
Il est pris pour hypothèse une diminution de la taille des ménages à 2,5 personnes en 2030, cette moyenne étant en baisse sur la dernière décennie (passant de 3 à 2,7 personnes/ménage entre 2007 et 2012) mais est encore relativement élevée comparativement à celle du département de l'Essonne (2,6 personnes/ménage en 2012).
Le desserrement des ménages sur la commune est estimé à 85 logements.

La variation des logements vacants et des résidences secondaires
La diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants peut apporter « un stock » de logements supplémentaires sur la commune. La variation des logements vacants et résidences secondaires, que l'on estime à la baisse, permet la mise sur le marché de 3 logements supplémentaires.

Ainsi, le point mort équivaut donc à 85 – 3 = 82 logements qui n'apporteront pas de population supplémentaire sur la commune.

Afin d'atteindre l'objectif démographique qu'elle s'est fixée (3100 habitants environ), la commune doit réaliser environ 382 logements, en tenant compte d'un « point mort » estimé à 82 logements.

A l'horizon du PLU (2030), 382 logements nouveaux environ doivent être réalisés sur la commune, ce qui représente près de 750 habitants supplémentaires, portant la population communale à environ 3100 habitants (contre 2350 habitants en 2012).

- ***Les logements récents ou en cours de réalisation contribuant à l'atteinte de l'objectif démographique***

Projets récents ou en cours de réalisation (2013-2020)

Source : PC commune 2013-2015 et projets

	Nom (Référence)	Nbre total de lgts	dont logements sociaux	taux de LS
2012	Résidences principales 2012	**854**	**32**	**3,7%**
2012-2018	Résidence "Bois la Belle"	47	47	
	12 rue de le Libération	28	28	
	4 rue de la Libération	4	4	
	1 rue périllier	24	24	
	Diffus	7		
	Total	**110**	**103**	
Total 2018 (estimation)		**964**	**135**	**14,0%**
Projets	1 rue Mandres	100	25	25,0%
	4 rue de la Libération	10	10	100,0%
Total 2020 (estimation)		**1074**	**170**	**15,8%**

Les projets récents ou en cours de réalisation vont permettre la réalisation de 220 logements dont 138 logements sociaux entre 2012 et 2018. Ces logements contribuent à l'atteinte de l'objectif démographique.

Considérant que l'atteinte de l'objectif démographique nécessite la création d'environ 382 logements, le PLU doit donc programmer environ 162 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

- ***Programmation retenue par la commune de Varennes-Jarcy pour répondre à l'objectif démographique défini ci-avant.***

Afin de répondre à l'objectif démographique de 3100 habitants environ à l'horizon 2030, la programmation de la commune s'établit de la façon suivante (les secteurs présentés dans le tableau ci-dessous sont localisés sur la carte du potentiel de densification au chapitre 2) :

N° du Secteur	Nom (Référence)	Surface (m²)	Densité (lgt/ha)	Nbre total de lgts	Logements sociaux (%)	Logements sociaux (nb)
4	**Secteur Chemin de Lagny**	**21767**	**23**	**50**	**100%**	**50**
12	**Secteur Rue de Brie**	**14376**	**28**	**40**	**100%**	**40**
16	**Secteur Chemin des Aufrais**	**2013**	**149**	**30**	**100%**	**30**
20	**Secteur Chemin du Breuil**	**473**	**211**	**10**	**100%**	**10**
28	**Secteur Chemin de Villemeneux**	**2601**	**46**	**12**	**100%**	**12**
TOTAL Opérations d'ensemble		41230	91	**142**	**100%**	**142**
Diffus			//	29	0%	0
TOTAL général				**171**	**-**	**142**

Ainsi, le PLU prévoit la réalisation de 171 logements à l'horizon 2030 dont 142 logements sociaux permettant ainsi de répondre à l'objectif démographique communal. La densité, la typologie et le statut (privé/social) des logements sont imposés par des OAP définies pour chaque secteur.

c) Justification de la programmation du PLU au regard des objectifs supra communaux

D'après le SDRIF, la commune fait partie de « l'agglomération centrale ». A ce titre, aucune extension de l'urbanisation de Varennes-Jarcy n'est possible en dehors de la limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Sur la carte de destination des sols du SDRIF, on observe sur le territoire communal les orientations suivantes :

- Le respect du front d'intérêt régional bordant la partie Est du village de Varennes-Jarcy,
- L'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :
    - de la densité humaine,
    - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le PADD est compatible avec SDRIF dans le sens où la commune ne prévoit aucune extension de l'espace urbanisé existant. Le projet urbain vise une densification des espaces urbanisés pour le développement de l'habitat et des équipements notamment en favorisant l'urbanisation d'espaces libres et dents creuses ou encore la réhabilitation du bâti inoccupé dans l'espace urbanisé (projet sur un ancien hangar agricole). Ainsi la commune respecte le front urbain d'intérêt régional et préserve la quasi-totalité de ces espaces naturel et agricole.

Depuis 2013, la commune a mené une politique de renouvellement urbain et d'urbanisation des espaces libres en cœur de village. Ainsi des logements contribuant à l'atteinte de l'objectif de densification ont déjà été mis en œuvre ou sont en cours de réflexion sur la commune.

Projets récents ou en cours (2012-2020)

Source : PC commune (2013-2015) et projets communaux

	Nom (Référence)	Nbre total de lgts	dont logements sociaux (LS°	taux de LS
2012	Résidences principales 2012	**854**	**32**	**3,7%**
2012-2018 (PC obtenus)	Résidence "Bois la Belle"	47	47	
	12 rue de le Libération	28	28	
	4 rue de la Libération	4	4	
	1 rue périllier	24	24	
	Diffus	7		
	Total	**110**	**103**	
Total 2018 (estimation)		**964**	**135**	**14,0%**
Projets en cours	1 rue Mandres	100	25	25,0%
	4 rue de la Libération	10	10	100,0%
Total 2020 (estimation)		**1074**	**170**	**15,8%**

Ainsi entre 2012 et 2020, 220 logements vont être créés dans le bourg, au sein de l'espace urbanisé existant. De plus, le PLU envisage un développement de l'habitat contenu exclusivement dans l'espace urbanisé existant.

Programmation du PLU

N° du Secteur	Nom (Référence)	Surface (m²)	Densité (lgt/ha)	Nbre total de logements	Logements sociaux (%)	Logements sociaux (nb)
4	**Secteur Chemin de Lagny**	**21767**	**23**	**50**	**100%**	**50**
12	**Secteur Rue de Brie**	**14376**	**28**	**40**	**100%**	**40**
16	**Secteur Chemin des Aufrais**	**2013**	**149**	**30**	**100%**	**30**
20	**Secteur Chemin du Breuil**	**473**	**211**	**10**	**100%**	**10**
28	**Secteur Chemin de Villemeneux**	**2601**	**46**	**12**	**100%**	**12**
TOTAL Opérations d'ensemble		41230	91	**142**	**100%**	**142**
Diffus			//	29	0%	0
TOTAL général				**171**	**-**	**142**

Ainsi, le nombre de logements qui pourront être créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, d'urbanisation des dents creuses et des espaces libres et par reconversion du bâti existant est estimé à 171 logements.

A noter que le règlement du PLU est en adéquation avec ces objectifs puisque le COS a été supprimé conformément à la loi ALUR et que les règles d'implantation permettent une densification mesurée du tissu. De plus, tous les potentiels identifiés en diffus sont situé en front à rue et non à l'arrière de bâti existant, ce qui est cohérent avec les règles définies à l'article 6 (bande de constructibilité).

La densité humaine

Le SDRIF impose une augmentation de 10 % de la densité humaine sur l'espace urbanisé de 2013 de Varennes-Jarcy (source Porter à connaissance de la Région). En 2013, celle-ci est estimée à 21,7 pers/ha selon le référentiel territorial de l'IAURIF. Elle doit donc atteindre 23,9 pers/ha à l'horizon 2030 représentant une augmentation de 300 habitants ou emplois.

Entre 2013 et 2030, 391 logements doivent être créés au sein de l'espace urbanisé de Varennes-Jarcy (220 logements en projet + 171 logements programmés par le PLU). Toutefois, 82 logements ne devraient pas apporter de population (point mort). Le PLU estime la taille des ménages en 2030 à 2,5 personnes/ménage entrainant ainsi un apport de 772 habitants supplémentaires.

Bilan de la densité humaine à l'horizon du PLU	
Superficie de l'espace urbanisé au sens strict en 2012 (ha)*	142,4
Densité humaine en 2012 (pers/ha)*	21,7
Nombre d'habitants au 1er janvier 2012 (source : INSEE)	2347
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2012 et 2030	772
Nombres d'habitants à l'horizon 2030 sur la commune de Varennes-Jarcy	3119
Nombre d'emplois en 2012 sur Varennes Jarcy	765
Densité humaine à l'horizon 2030 (pers/ha)	**27,3**
Evolution de la densité humaine entre 2012 et 2030	**25,7%**

**Source : Référentiel territorial IAURIF*

Cet apport représente une évolution d'environ 25,7 % de la densité humaine permettant ainsi de répondre à l'objectif du SDRIF.

La densité moyenne des espaces d'habitat

Le SDRIF impose une augmentation de 10 % de la densité des espaces d'habitat sur l'espace urbanisé de 2013 de Varennes-Jarcy. En 2013, celle-ci est estimée à 7,6 lgts/ha selon le référentiel territorial de l'IAURIF. Elle doit donc atteindre une densité de 8,4 logements/ha à l'horizon 2030 représentant la création de 95 logements supplémentaires.

Bilan de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon du PLU	
Superficie de l'espace d'habitat au sens strict en 2012 (ha) *	121
Densité moyenne des espaces d'habitat en 2012 (lgts / ha)*	7,6
Nombre de logements en 2012	917
Nombre de logements supplémentaires entre 2012 et 2030	391
Nombre de logements à l'horizon 2030 sur Varennes-Jarcy	1308
Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (lgts / ha)	**10,8**
Evolution de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2012 et 2025	**42%**

**Source : Référentiel territorial IAURIF*

Entre 2013 et 2030, 391 logements doivent être créés dans l'espace d'habitat de 2013 amenant ainsi la densité moyenne des espaces d'habitat à 10,8 lgts/ha, soit une augmentation de 42 % à l'horizon 2030. Cette augmentation répond aux objectifs du SDRIF sur la période 2013-2030.

De plus, la commune prévoit la réalisation d'un maillage viaire entre le chemin des Aufrais et la rue de Brie si cela s'avère nécessaire en fonction du trafic automobile engendré par la densification.

Favoriser la diversification de l'habitat

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel en développant l'offre de logements de petite taille en locatif et en accession et l'offre en logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé).

Pour ce faire, les OAP et le règlement du PLU imposent une densité sur les secteurs à urbaniser et de densification. De plus, sur chacun de ces secteurs, 25 % des logements devront être de type T2/T3 afin de répondre à la demande de petits logements sur la commune.

Atteinte de l'objectif de 25 % de logements sociaux

Pour répondre aux objectifs de la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune de Varennes-Jarcy est dans l'obligation d'atteindre l'objectif règlementaire de mixité (25 % de logements sociaux en 2025 au sein de son parc de résidences principales).

D'après les permis de construire et projets communaux à court terme, la commune prévoit la construction de 138 logements sociaux à l'horizon 2020. En complément, la programmation du PLU prévoit la mise en œuvre de 142 logements sociaux. (Cf. tableau ci-après).

Bilan relatif aux logements sociaux

	Nom (Référence)	Nbre total de logements	dont logements sociaux	taux de LS
2012	Résidences principales 2012	**854**	**32**	**3,7%**
2012-2020	Projets en cours de mise en œuvre ou de réflexion	**220**	**138**	**63 %**
2020-2030	Opérations d'ensemble	**142**	**142**	**100 %**
	Diffus	**29**	**0**	**0%**
TOTAL 2012-2030		391	280	71,6%
TOTAL à l'horizon 2030 (programmation PLU)		1245	312	25,1%

Ainsi, les projets en cours et la programmation du PLU rendent possible l'atteinte des objectifs en matière de logement social, à savoir un taux de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales en 2025.

d) Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants

Actuellement, la commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services. Afin de maintenir ce niveau d'équipement, la commune envisage de :

- Développer des services médicaux ou paramédicaux au sein du secteur Chemin des Aufrais qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Dans le règlement de toutes les zones, autoriser les équipements d'intérêt général. De nouveaux équipements pourront ainsi être éventuellement implantés au sein des futures zones d'habitat ainsi qu'au sein des zones d'équipement, pour répondre aux besoins qui pourraient voir le jour.

Analyse de l'adéquation des équipements scolaires avec la programmation PLU

	Etat des lieux (2012)
Nombre de résidences principales	**854**
Nombre d'élèves scolarisés en 2012	211
Ratio communal (RC)	0,25

2015-2016	Maternelle	Elémentaire	**Total**
Nb classes occupées	3	6	**9**
Nb élèves	75	136	**211**
Nb moyen élève	25	22	**23,5**
Réserve/classe	5	5	**10**
Réserve de capacité	15	30	**45**
classes vides	1	1	**2**
Capacité totale	45	57	**102**

Actuellement la commune de Varennes-Jarcy présente un ratio communal de 0,25 élève par résidence principale. Selon les normes de l'éducation nationale[2], les équipements scolaires communaux existants présentent une réserve de capacité d'accueil de 102 élèves.

[2] La capacité est évaluée en fonction des capacités moyennes nationales : 30 élèves en maternelle et 27 élèves en élémentaire

	Scénario PLU (2030)	
	RC	**RN**
Nb RP apportant une population supplémentaire (point mort déduit)	**309**	
Ratio national (RN) ou Ratio communal (RC)	**0,25**	**0,4**
Nombre d'élèves nouveaux	77	124
Nombre d'élèves nouveaux moyen	100	

D'après le scénario du PLU, la commune de Varennes-Jarcy devra accueillir environ 100 nouveaux élèves à l'horizon 2030. Les estimations réalisées permettent de penser qu'au regard du nombre de logements créés **les équipements scolaires existants seront suffisants pour accueillir les nouveaux élèves potentiels comme le montre le tableau ci-dessus.**

De plus, si un besoin supplémentaire voie le jour, la commune pourra envisager l'extension de l'école actuelle à ses abords ou la construction d'un nouvel équipement scolaire au sein du secteur des Aufrais, où un espace y est dédié à la réalisation d'équipements.

La commune souhaite par ailleurs encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux futurs opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires pour le développement de la fibre optique sur les secteurs à urbaniser.

Le PLU favorise le maintien et le développement de ces activités de commerces, d'artisanat et de services en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées : le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat est interdit en zone urbaine à vocation d'habitat.

Enfin, la commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie afin de répondre à une problématique globale en termes de réduction d'émission de gaz à effet de serre et de diminution des besoins énergétiques.

e) Conforter l'activité économique et de loisirs

L'objectif en matière de développement économique sur la commune est tout d'abord de favoriser une utilisation optimale de la zone d'activités. Il s'agira d'une part de conforter les entreprises existantes en leur permettant de développer leurs activités si elles le souhaitent et d'autres part d'accueillir de nouvelles entreprises sur les terrains actuellement libres. Pour ce faire, il s'agira d'améliorer les conditions de desserte en transport en commun et par voie douce et d'améliorer l'intégration paysagère de la zone améliorant ainsi son image et son attractivité.

Ainsi, une dent creuse située entre la ZA actuelle et la casse automobile est réservée au PLU à l'accueil de nouvelles entreprises.

Le PLU entend également pérenniser et développer l'activité agricole, en protégeant les terres cultivées et en permettant aux activités agricoles de se développer si nécessaire.

De plus, la commune souhaite encourager les activités de loisirs en développement les activités liées aux haras et centres équestres. Il s'agira également de promouvoir l'accès au patrimoine bâti et naturel pour un usage récréatif.

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document des orientations d'aménagement et de programmation, élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

Objectifs et enjeux

Les opérations encadrées par les OAP se feront quand les conditions d'achat des terrains auront été réunies et notamment lors de la vente volontaire des terrains identifiés au sein des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP ont été conçues pour répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Répondre aux objectifs supra-communaux (augmentation de la densité, 25 % de logements sociaux…)
- Limiter la consommation des espaces naturel, agricole et forestier en privilégiant un développement urbain interne à l'urbanisation existante
- Améliorer et diversifier l'offre de logements
- Préserver le cadre de vie et l'environnement pour les habitants présents et à venir
- Améliorer le fonctionnement urbain

Sur Varennes-Jarcy, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur les secteurs suivants :

- Secteur « Chemin de Lagny »
- Secteur « Rue de Brie »
- Secteur « Chemin des Aufrais »
- Secteur « Chemin du Breuil »
- Secteur « Chemin de Villemeneux »

Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune du fait de leur situation au sein du tissu urbain constitué de Varennes-Jarcy et de leur accessibilité.

Secteurs « Chemin de Lagny » et « Rue de Brie »

Le cadre de vie

Afin de garantir la préservation du patrimoine bâti et une bonne insertion de l'opération dans le village, les éléments suivants sont imposés les orientations visent à assurer une diversité architecturale des constructions en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Cette orientation permet l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement pavillonnaire existant.

De plus pour assurer une préservation du cadre de vie et une insertion des nouvelles constructions, les fronts de rue du Chemin de Lagny et de la Rue de Brie seront valorisés par un traitement architectural et/ou paysager de qualité, notamment en préservant dès que possible les arbres existants.

L'environnement et le paysage

Sur chacun des deux secteurs, des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes et au sein des cœurs d'îlots seront ménagées pour garantir le maintien d'une biodiversité (profondeur de 4 m).

De plus, pour insérer au mieux les nouvelles constructions, un traitement paysager, composé d'essences locales, vis à vis des habitations existantes sera réalisé.
Sur le secteur « Rue de Brie », un espace de convivialité devra être aménagé en préservant et valorisant les plantations existantes.

Le fonctionnement urbain

Des accès sécurisés sont à créer depuis le chemin de Lagny et la rue du Maillefer.

Un effet de porte d'entrée dans les quartiers au niveau de chacune des entrées et/ou sorties devra être créé afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.

Sur chacun des secteurs, la desserte des nouvelles constructions devra être assurées via des voies paysagères munies ou non de placettes de retournement.

Un maillage de liaisons douces doit être créé pour permettre le déplacement des piétons et des cycles et pour relier les nouvelles habitations au reste du bourg. Pour cela, des cheminements piétonniers sont à aménager et notamment une liaison douce traversant le secteur pour joindre la rue de Brie à la rue du Maillefer.

Secteur « Chemin des Aufrais »

Le cadre de vie

Sur ce secteur seront réalisés des immeubles collectifs et/ou intermédiaires, de hauteur maximale R+2 pour respecter la hauteur des constructions environnantes. Ces bâtiments devront être, préférentiellement, implantés au sein de la bande d'implantation définie sur le plan des OAP et respecter l'orientation mentionnée.

Des locaux propres à accueillir des services médicaux ou paramédicaux seront prévus en rez-de-chaussée du ou des immeubles construits.

Enfin, un équipement public ou de l'habitat pourra éventuellement être créé dans la partie Sud du secteur.

L'environnement et le paysage

Sur cet espace, il sera aménagé un espace de convivialité et réalisé un traitement paysager, composé d'essences locales, vis à vis des habitations limitrophes en préservant les arbres existants.

Le fonctionnement urbain

L'accès et la desserte du secteur se feront par le chemin existant « des Aufrais ». Les deux parcs de stationnement existant le long de ce chemin seront conservés. En outre, un parc de stationnement paysager sera créé, dont la surface sera déterminée en adéquation avec les besoins des nouveaux logements.

Secteur « Chemin du Breuil »

Le cadre de vie

Sur ce secteur sera réalisé un immeuble collectif ou intermédiaire, de hauteur maximale R+2, avec une toiture à la Mansart, dans l'esprit de la demeure bourgeoise située sur la parcelle AA 153, rue de la Libération. Ce bâtiment devra être implanté au sein de la bande d'implantation définie sur le plan ci-contre.

L'environnement et le paysage

Des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes et au sein des cœurs d'îlots seront ménagées pour garantir le maintien d'une biodiversité.

Le fonctionnement urbain

L'accès et la desserte du secteur se feront par le chemin existant «du Breuil».

Secteur « Chemin de Villemeneux »

Le cadre de vie

Une diversité architecturale des constructions devra être assurée en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles. L'orientation préférentielle du bâti indiquée devra être respectée.

L'environnement et le paysage

Un espace paysager tampon, composé d'essences locales, d'une profondeur minimale de 4 mètres devra être aménagé vis à vis de l'extension projetée du cimetière afin d'insérer au mieux les constructions vis-à-vis de cet équipement.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP

La programmation sur ces secteurs permet d'assurer une bonne optimisation du foncier disponible, de répondre aux objectifs règlementaire de mixité et de densification imposés par les documents supra communaux.

La typologie des logements imposée correspond à celle des quartiers environnants (habitat individuel, mais groupé ou intermédiaire pour l'optimisation du foncier et de l'habitat collectif dans certains secteurs) et garantit ainsi une bonne insertion des nouveaux logements dans leur environnement.

L'ensemble des OAP vise également à favoriser le renouvellement urbain puisque leur urbanisation répond au comblement d'espaces libres dans le village et à une opération de renouvellement urbain sur une ancienne construction agricole.

Le tableau de la page suivante montre la programmation retenue pour chaque secteur, telle qu'elle est imposée dans le document des OAP.

100 % de logements sociaux sont programmés sur chaque opération, mais celles-ci sont disséminées sur le territoire, de manière à ce que la mixité sociale et géographique soit bien présente.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP

Secteurs	Densité à respecter	Pourcentage de logements sociaux à respecter	Autres prescriptions
Secteur « Chemin de Lagny »	Entre 20 et 25 lgts/ha	100 % de logements sociaux	Au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
Secteur « Rue de Brie »	Entre 25 et 30 lgts/ha	100 % de logements sociaux	Au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
Secteur « Chemin des Aufrais »	Entre 40 et 45 lgts/ha	100 % de logements sociaux	Au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
Secteur « Chemin du Breuil »	Entre 220 et 225 lgts/ha	100 % de logements sociaux	Au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
Secteur « Chemin de Villemeneux »	Entre 40 et 45 lgts/ha	100 % de logements sociaux	Au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.

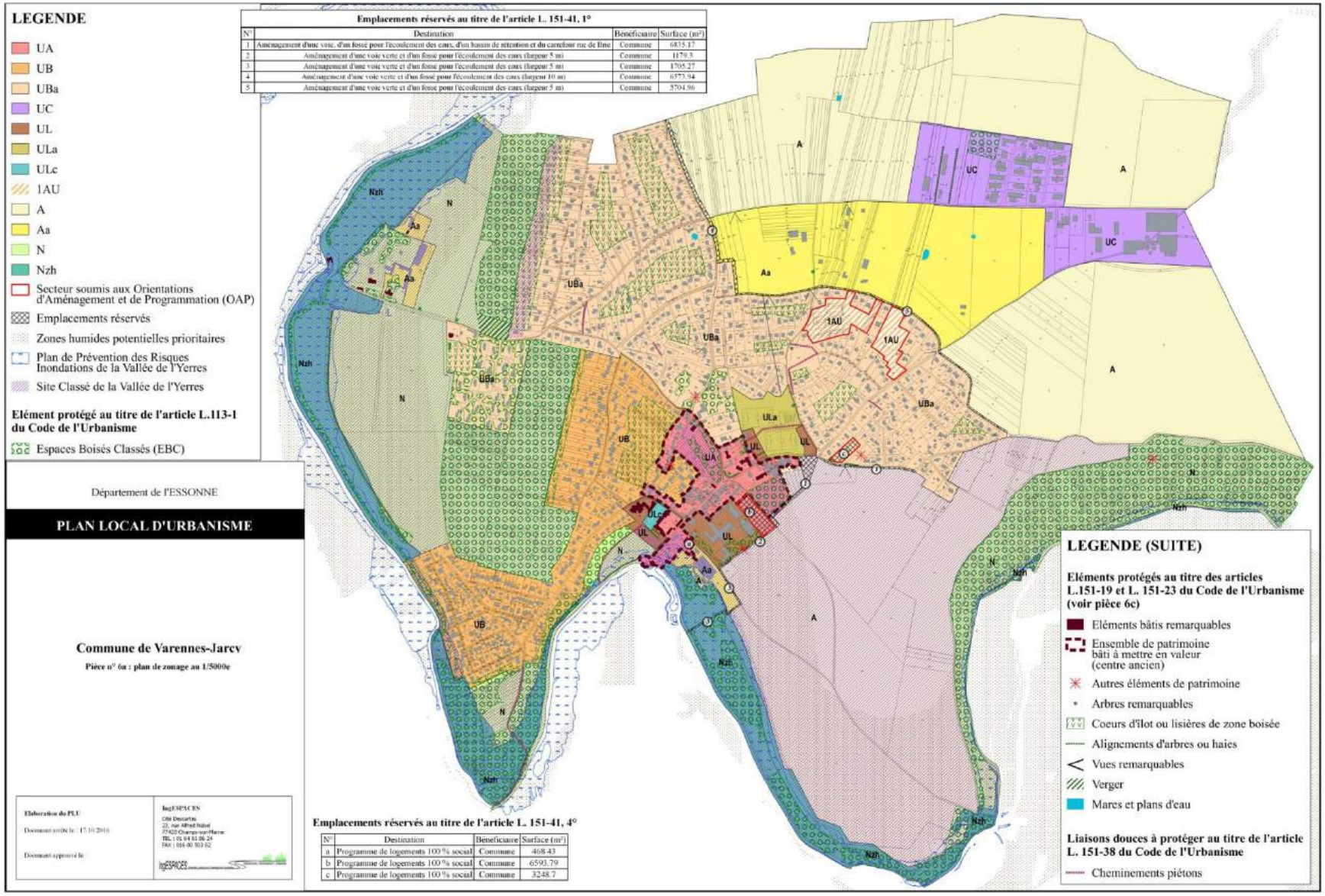
3. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

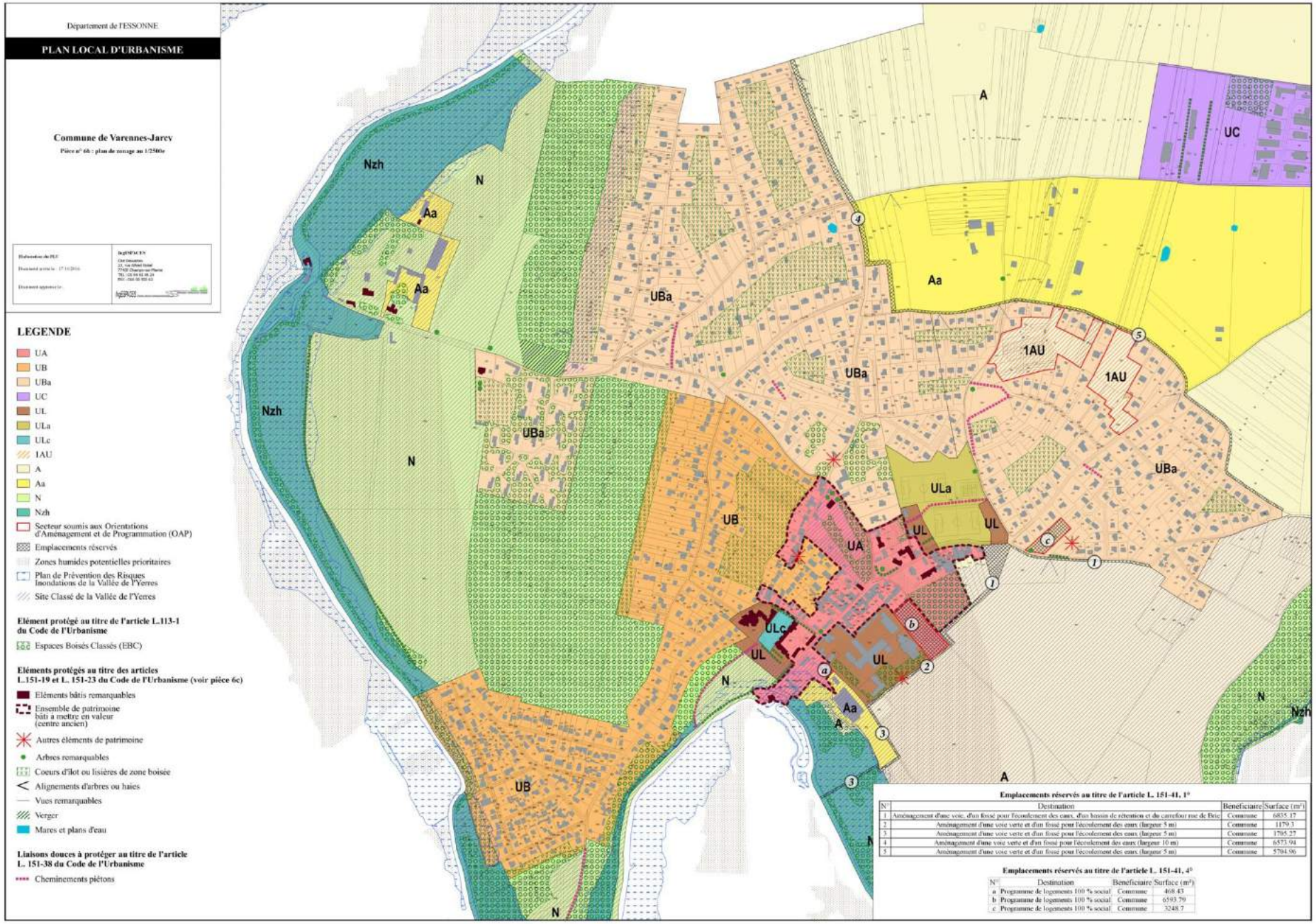
Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée par le bureau d'études à partir de photo aériennes et d'investigations de terrain, un groupe de travail composé de 17 varennois de tous horizons s'est réuni afin de déterminer les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des OAP, et les secteurs qui au contraire devaient rester protégés. Une visite en mini-bus a par ailleurs été organisée pour que chacun puisse bien intégrer les enjeux de chaque secteur.

Ainsi, deux secteurs au Nord-Est du territoire ont été retenus (classés en zone 1AU), ainsi que trois secteurs identifiés par un emplacement réservé pour mixité sociale : un hangar à démolir chemin du Breuil, un terrain vierge à proximité des équipements chemin des Aufrais et un second espace libre à côté du cimetière, chemin de Villemeneux.

L'urbanisation de ces espaces, pour le développement de l'habitat, a été privilégiée par rapport aux autres cœurs d'îlots pour les raisons suivantes :

- Une bonne accessibilité grâce à la situation des secteurs en bordure de voie, conférant ainsi la garantie d'un fonctionnement urbain cohérent.
- Ces secteurs présentent un relief assez plat facilitant leur aménagement, ce qui n'est pas le cas par exemple de cœurs d'ilot comme celui existant aux abords de la sente du Petit Prince ;
- Ces espaces ne présentent pas d'intérêt écologique et ne sont pas soumis à des risques naturels : ils sont éloignés de la ZNIEFF de type 2 impactant la partie Ouest et Sud du territoire communal (voir diagnostic), de la réserve naturelle régionale, et des secteurs soumis au PPRI,
- Seul le hangar du chemin du Breuil est situé dans le site classé, mais comme cela est développé plus loin au chapitre sur les incidences, ce hangar se situe dans un secteur urbanisé et sa démolition aura pour conséquence une amélioration du cadre de vie, du paysage et de la protection de l'environnement
- A la différence de la partie Nord-Ouest du territoire « secteur la Provode », ces espaces ne sont pas concernés par les périmètres de protection du captage ;
- Enfin, une densification importante du centre-bourg s'est opérée durant ces dernières années. La volonté communale est donc 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. La Municipalité a donc fait le choix d'engager une densification raisonnée sur le tissu pavillonnaire situé en périphérie du centre-bourg.


LEGENDE
UA
UB
UBa
UC
UL
ULa
ULc
1AU
A
Aa
N
Nzh
Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Emplacements réservés
Zones humides potentielles prioritaires
Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Yerres
Site Classé de la Vallée de l'Yerres
Elément protégé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
Espaces Boisés Classés (EBC)
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 1°
N° | Destination | Bénéficiaire | Surface (m²)
1 | Aménagement d'une voie, d'un fossé pour l'écoulement des eaux, d'un bassin de rétention et du carrefour rue de Bine | Commune | 6835.17
2 | Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) | Commune | 1179.3
3 | Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) | Commune | 1795.27
4 | Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 10 m) | Commune | 6573.94
5 | Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) | Commune | 5704.96
Département de l'ESSONNE
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Varennes-Jarcy
Pièce n° 6a : plan de zonage au 1/5000e
Elaboration du PLU
Document arrêté le : 17/10/2016
Document approuvé le :
IngESPACES
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 4°
N° | Destination | Bénéficiaire | Surface (m²)
a | Programme de logements 100 % social | Commune | 468.43
b | Programme de logements 100 % social | Commune | 6593.79
c | Programme de logements 100 % social | Commune | 3248.7
LEGENDE (SUITE)
Eléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir pièce 6c)
Eléments bâtis remarquables
Ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur (centre ancien)
Autres éléments de patrimoine
Arbres remarquables
Coeurs d'îlot ou lisières de zone boisée
Alignements d'arbres ou haies
Vues remarquables
Verger
Mares et plans d'eau
Liaisons douces à protéger au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme
Cheminements piétons


Département de l'ESSONNE
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Varennes-Jarcy
Pièce n° 6b : plan de zonage au 1/2500e
LEGENDE
UA
UB
UBa
UC
UL
ULa
ULc
1AU
A
Aa
N
Nzh
Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Emplacements réservés
Zones humides potentielles prioritaires
Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Yerres
Site Classé de la Vallée de l'Yerres
Elément protégé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
Espaces Boisés Classés (EBC)
Eléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir pièce 6c)
Eléments bâtis remarquables
Ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur (centre ancien)
Autres éléments de patrimoine
Arbres remarquables
Coeurs d'îlot ou lisières de zone boisée
Alignements d'arbres ou haies
Vues remarquables
Verger
Mares et plans d'eau
Liaisons douces à protéger au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme
Cheminements piétons
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 1°
N° Destination Beneficiaire Surface (m²)
1 Aménagement d'une voie, d'un fossé pour l'écoulement des eaux, d'un bassin de rétention et du carrefour rue de Brie Commune 6835.17
2 Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) Commune 1179.3
3 Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) Commune 1795.27
4 Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 10 m) Commune 6573.94
5 Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m) Commune 5704.96
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 4°
N° Destination Beneficiaire Surface (m²)
a Programme de logements 100 % social Commune 468.43
b Programme de logements 100 % social Commune 6593.79
c Programme de logements 100 % social Commune 3248.7

V) LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

1. LE ZONAGE

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone «A»,
- la zone naturelle, dite zone « N »

Les zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du PADD. Les pages précédentes montrent les plans de zonage du PLU à deux échelles : ensemble du territoire et zooms.

➢ ZONE UA

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Varennes-Jarcy affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités commerciales qui en sont le complément naturel. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel très majoritairement mitoyen.

➢ ZONE UB

Principalement affectée à l'habitation, la zone UB correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est principalement occupée par de l'habitat individuel discontinu.

Elle peut accueillir, outre des constructions ayant cette destination, des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comporte un secteur UBa présentant une densité de logements moins importante que sur le reste de la commune.

➢ ZONE UC

Cette zone est dédiée aux activités économiques. La zone UC est destinée à accueillir des activités de bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

➢ ZONE UL

Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements ou installations qui leur sont dédiés.

Cette zone comporte un secteur ULa correspondant à des espaces sportifs ouverts ne comprenant aucune construction et un secteur ULc permettant le stationnement des caravanes.

- **ZONE 1AU**

La zone 1AU 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. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant une qualité urbaine et paysagère optimale, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

- **ZONE A**

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole, où les nouvelles constructions (hors équipements) ne sont pas admises.

La zone A comporte un secteur Aa permettant le développement et la construction des bâtiments agricoles.

Comparativement au POS, la zone A constructible pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles (secteur Aa) a été étendue afin de pérenniser les activités agricoles sur le territoire et notamment les centres équestres. Les centres équestres concernés sont situés au sein du hameau de Jarcy et à proximité du Moulin de Varennes.

- **ZONE N**

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend un secteur Nzh permettant le maintien et la protection des zones humides avérées.

2. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité)
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 15 – Obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la Loi ALUR.

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications. Les objectifs du zonage sont également exposés.

Justifications des règles édictées aux articles 3, 4, 12, 15 et 16

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

De plus, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, des normes ont été imposées pour les accès (UA, UB, UC et 1AU) et les voies nouvelles (UB, UC et 1 AU) pour satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.
Pour répondre à l'objectif de permettre les déplacements doux, il est précisé dans les zones urbaines (UA, UB et 1AU) que les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.
Concernant l'assainissement, les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant au règlement d'assainissement établi par le syndicat compétent, et qui est annexé au présent PLU. Elles imposent la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les risques d'inondation pluviale.

Article 12 : Normes de stationnement
Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions. Il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Ces places ont été définies en dehors des places visiteurs. Tous les véhicules des occupants d'une propriété doivent stationner à l'intérieur de la propriété.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

En outre, des normes de places de stationnement pour les vélos sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
Afin de préserver l'environnement et la prise en compte des objectifs du développement durable et notamment de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la commune préconise l'utilisation de matériaux spécifiques et la prise en compte de certaines techniques de constructions pour les nouvelles constructions.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article 16 est réglementé afin que les aménageurs anticipent les besoins futurs en matière de réseaux de communication électroniques dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Zone	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
UA Centre ancien	Sont autorisés sans condition : les équipements et l'hébergement hôtelier. Sont autorisés sous condition : l'habitat, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les installations classées pour la protection de l'environnement. Est notamment interdit : le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat 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), 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) La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat et à condition de venir en complément d'une habitation et que l'ensemble bâti (habitation et activité) ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher. Les installations classées soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale sont autorisées : • à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, parcs de stationnements… • à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.	Les constructions doivent s'implanter : • soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer, • soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer. Dans le cas d'un retrait, la continuité bâtie doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m. En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».
Objectifs et justifications	Maintenir la mixité des fonctions dans le centre ancien sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances. Favoriser la mixité sociale sur la commune.	Préserver les caractéristiques urbaines du centre ancien

Zone	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol
UA Centre ancien	Les constructions doivent s'implanter : • soit en limites séparatives • soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».	Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins : • 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures, • 4 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.	L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
Objectifs et justifications	Préserver les caractéristiques urbaines du centre ancien et favoriser la densité en permettant l'implantation sur les limites. En cas de retrait par rapport aux limites, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.	En cas d'implantation d'une construction non contigüe aux constructions existantes, laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.	Préserver les caractéristiques urbaines du centre ancien et favoriser la densité en en instaurant un CES relativement important. Permettre l'infiltration des eaux pluviales en encadrant l'emprise au sol des constructions.

Zone	Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur
UA Centre ancien	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage.	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Toitures** : En cas de toiture à pente, la couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction. En cas de toiture à pente, celle-ci doit être réalisée en tuiles plates. Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré de la pente doit être compris entre 30 et 45 °. **Parements extérieurs :** Les murs en façade sur rue doivent être réalisés en pierres naturelles apparentes jointoyées ou enduits à « pierres vues » sur au minimum 30 % de leur surface. Les murs de façade en pierre doivent être, en cas de nécessité de réfection, refaits à l'identique (composition et finition). **Clôtures** : La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être comprise entre 1,80 m et 2 mètres. Les clôtures sur voies, hors impasses, doivent être composées de murs jointoyés « à pierres vues ». Les clôtures sur voies en impasse pourront en outre être composées d'un muret jointoyé « à pierres vues » d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages). **Bâtiments annexes :** Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.
Objectifs et justifications	Norme en cohérence avec la hauteur actuellement constatée dans le secteur ancien du bourg.	Préserver l'aspect des constructions traditionnelles dans le centre ancien.

ZONE	Article 13 Espaces libres et plantations
UA Centre ancien	Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales. 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage. En outre, sur chacun des secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».
Objectifs et justifications	Protéger les plantations existantes Limiter l'imperméabilisation des propriétés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
UB Extensions urbaines des parties anciennes du bourg Cette zone comprend un secteur UBa(densité moins importante)	Sont autorisés sans condition : les équipements et l'hébergement hôtelier. Sont autorisés sous condition : l'habitat, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les installations classées pour la protection de l'environnement. Est notamment interdit : le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat 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) Dans le secteur soumis à OAP, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements crées soient affectés à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme). La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat et à condition de venir en complément d'une habitation et que l'ensemble bâti (habitation et activité) ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher. Les installations classées soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale sont autorisées : • à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, parcs de stationnements… • à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.	Dans la zone UB (hors secteur soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet. Dans le secteur soumis à OAP matérialisé sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum des voies et respecter les dispositions définies dans la pièce du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Objectifs et justifications	Maintenir la mixité des fonctions sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances. Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur la commune.	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 davantage, et encadrés par des OAP. (voir aussi justification de la protection des cœurs d'ilot à la fin de ce chapitre). Pour les secteurs soumis à OAP, respecter une implantation similaire à celle existant dans la zone UB et favoriser une densification encadrée.

ZONE	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol
UB Extensions urbaines des parties anciennes du bourg Cette zone comprend un secteur UBa(densité moins importante)	Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul. Dans la zone UB, y compris le secteur UBa, dans le cas de constructions implantées sur les limites séparatives, la longueur de mitoyenneté des constructions ne pourra excéder 8 mètres sur chaque limite. Les vérandas ne dépassant pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage ne sont pas comptabilisées mais ne doivent pas dépasser une longueur en mitoyenneté de plus de 4 mètres. Dans l'ensemble de la zone UB, excepté pour le secteur UBa, lorsque une marge de recul est appliquée 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 le secteur UBa, lorsque une marge de recul est appliquée elle est d'au moins : • 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures, • 4 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle,	Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins : • 16 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures, • 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.	L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

	Dans tous les cas, dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, une marge de recul de 8 mètres doit être respectée par rapport à la limite de fond. Les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du sol naturel devront être implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.		
Objectifs et justifications	Préserver les caractéristiques urbaines des extensions pavillonnaires. En cas de retrait par rapport aux limites, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante entre deux constructions pour permettre son entretien et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes. Préserver les caractéristiques du tissu urbain.	Préserver les caractéristiques urbaines des extensions pavillonnaires comportant majoritairement des terrains très vastes (plus de 1000 m²). Permettre l'infiltration des eaux pluviales en limitant l'emprise au sol des constructions.

ZONE	Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur
UB Extensions urbaines des parties anciennes du bourg Cette zone comprend un secteur UBa(densité moins importante)	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage. Dans le secteur UBa, dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres des limites séparatives latérales, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4,50 mètres au faîtage.	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Toitures :** La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction. En cas de toiture terrasse sur une construction comportant uniquement un rez-de-chaussée, celle-ci devra être végétalisée et accessible seulement pour l'entretien. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °. **Parements extérieurs** : Les enduits extérieurs et les menuiseries doivent respecter la palette de couleurs définie en annexe du règlement. **Les clôtures** : La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être de maximum 2 mètres. Les clôtures sur voies seront : • soit des murs jointoyés « à pierres vues » • soit des murs en maçonnerie enduite des deux côtés, • soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages). **Bâtiments annexes :** Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.
Objectifs et justifications	Normes en cohérence avec la hauteur actuellement constatée dans le village. Dans le secteur UBa, où le tissu est moins dense, limiter l'impact des constructions situées sur une limite séparative (ensoleillement).	Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.

ZONE	Article 13 Espaces libres et plantations
UB Extensions urbaines des parties anciennes du bourg Cette zone comprend un secteur UBa (densité moins importante)	Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales. En secteur UBa, les arbres de haute tige doivent être plantés à plus de 4 mètres des limites séparatives. 60 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage. En outre, sur chacun des secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».
Objectifs et justifications	Préserver les plantations existantes. Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
UC Zone urbaine vouée aux activités économiques	Sont autorisés sans condition : les équipements, les commerces, l'artisanat, les entrepôts (excepté les plateformes logistiques) et les bureaux. Est autorisée sous condition : l'industrie. Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion sont autorisés à condition d'être implantés sur un fond comportant un ou plusieurs bâtiments. Les constructions à destination industrielles sont autorisées si elles constituent une activité compatible avec la sauvegarde de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.	Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres des limites séparatives.	Il n'est pas fixé de règle
Objectifs et justifications	Permettre le développement des activités en compatibilité avec celles existantes et en tenant compte des risques et nuisances potentiels. Prendre en compte les risques technologiques.	Conserver les caractéristiques urbaines existantes, permettre une bonne accessibilité.	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante entre deux constructions pour permettre son entretien et limiter les risques et nuisances.	Laisser de la souplesse pour l'édification de nouvelles constructions dans ce secteur.

ZONE	Article 9 Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur	Article 13 Espaces libres et plantations
UC Zone urbaine vouée aux activités économiques	Il n'est pas fixé de règle	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Toitures :** En cas de toiture réalisée en tôle, celle-ci doit être réalisée en finition mate. **Parements extérieurs** : Les couleurs des parements extérieurs doivent respecter la palette définie en annexe du règlement concernant les bâtiments d'activités. **Les clôtures** : En bordure de voie, la clôture est constituée par des haies végétales, doublées d'un grillage vert. La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être comprise entre 2 mètres et 2,50 mètres.	15 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.
Objectifs et justifications	Laisser de la souplesse pour l'édification de nouvelles constructions dans ce secteur.	Conserver les caractéristiques urbaines existantes.	Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti. Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités	Garantir un paysagement des zones d'activités et évités les délaissés sans traitement paysager.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UL Zone urbaine à vocation d'équipements Cette zone comporte un secteur ULa (espaces sportifs ouverts) et un secteur ULc (stationnement des caravanes)	Sont autorisés en UL : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sous condition) et les habitations (sous condition) Dans le secteur ULa, seules sont autorisées les installations sportives nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **En outre, dans le secteur ULc**, est autorisé le stationnement des caravanes.	Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.	Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de 3 mètres minimum.
Objectifs et justifications	Permettre le développement des équipements ainsi que les habitations nécessaires au gardiennage.	Laisser de la souplesse pour l'édification des équipements.	Laisser de la souplesse pour l'édification des équipements.

ZONE	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
UL Zone urbaine à vocation d'équipements Cette zone comporte un secteur ULa (espaces sportifs ouverts) et un secteur ULc (stationnement des caravanes)	Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 8 mètres.	L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
Objectifs et justifications	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.	Permettre l'infiltration des eaux pluviales en limitant l'emprise au sol des constructions.	Conserver les caractéristiques urbaines existantes.

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 13 Espaces libres et plantations
UL **Zone urbaine à vocation d'équipements** Cette zone comporte un secteur ULa (espaces sportifs ouverts) et un secteur ULc (stationnement des caravanes)	**<u>Principales dispositions générales</u>** Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits. **Parements extérieurs** : Les couleurs des enduits extérieurs et des menuiseries doivent respecter la palette définie en annexe du règlement.	Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales. 45 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts. Les aires de stationnement doivent être perméables. Elles pourront être ainsi comptabilisées dans le coefficient d'espaces verts. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.
Objectifs et justifications	Assurer une qualité urbaine et architecturale de ces espaces.	Préservation des plantations existantes Limiter l'imperméabilisation, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1AU Zone soumise au respect des OAP	Sont autorisés : l'habitat (sous condition) et les équipements. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements crées soient affectés à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme). Les constructions précitées sont autorisées dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur soumis au respect d'OAP identifié sur le plan de zonage et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.	Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions doivent s'implanter : • Soit sur au plus une limite séparative latérale • Soit en respectant une marge de recul Lorsque une marge de recul est appliquée elle est d'au moins : • 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures, • 4 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle, • 8 mètres dans tous les cas par rapport à la limite de fond
Objectifs et justifications	Permettre une densification de l'espace urbanisé à vocation principale d'habitat, en vue notamment d'améliorer la mixité sociale sur le territoire. Encadrer cette densification d'un point de vue quantitatif et qualitatif par des OAP.	Respecter les caractéristiques urbaines environnantes afin d'insérer aux mieux les nouvelles constructions. Favoriser la création d'espaces de respiration au sein des nouvelles opérations, identiques à ceux existant déjà dans le bourg.	Permettre la densification (implantation possible sur une limite séparative). En cas de retrait, harmoniser l'implantation des constructions avec les constructions existantes en zone UB, afin de permettre le bon entretien des délaissés et de ne pas réduire l'ensoleillement des constructions.

ZONE	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
1AU Zone soumise au respect des OAP	Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins : • 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures, • 4 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.	Il n'est pas fixé de règle	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Objectifs et justifications	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes. Respecter les caractéristiques urbaines environnantes afin d'insérer aux mieux les nouvelles constructions.	La densité de construction est définie dans le document des OAP. Des cœurs d'ilot inconstructibles sont imposés par les OAP et par la bande d'implantation à l'article 6. Il n'est donc pas nécessaire de définir une emprise au sol.	Respecter les caractéristiques urbaines environnantes afin d'insérer aux mieux les nouvelles constructions.

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 13 Espaces libres et plantations
1AU Zone soumise au respect des OAP	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Toitures :** La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction. **Parements extérieurs** : Les couleurs des enduits extérieurs et des menuiseries doivent respecter la palette définie en annexe du règlement. **Les clôtures** : La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être de maximum 2 mètres. Les clôtures sur voies seront : • soit des murs jointoyés « à pierres vues » • soit des murs en maçonnerie enduite des deux côtés, • soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages).	Les arbres de haute tige doivent être plantés à plus de 4 mètres des limites séparatives. 40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage. En outre, sur chacun des secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».
Objectifs et justifications	Respecter les caractéristiques urbaines environnantes afin d'insérer aux mieux les nouvelles constructions (pavillons collectifs d'aspect similaire à ceux existant dans le bourg).	Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
A Zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. **Secteur Aa :** permet le développement et la construction des bâtiments agricole	Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa sont autorisées : • les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole. • Les installations légères sans fondation, de type serre, à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole professionnelle. En outre, dans le secteur Aa uniquement sont autorisées : - Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle, - Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes à condition : • qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole • que leur emprise au sol n'excède pas 150 m², • et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole. Les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 20 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.
Objectifs et justifications	Assurer la pérennisation des activités agricoles Eviter le mitage de l'espace agricole. Permettre aux constructions d'habitations isolées dans la zone agricole d'évoluer mais de manière limitée. Préserver les continuités écologiques	Respecter de larges reculs présents actuellement dans la zone agricole. Réduire les nuisances dues aux activités agricoles

ZONE	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
A Zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. **Secteur Aa :** permet le développement et la construction des bâtiments agricole	Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 8 mètres.	Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 16 mètres.	Les constructions et installations doivent respecter les règles définies à l'article 2 en matière d'emprise au sol (150 m² pour les habitations).	La hauteur totale des habitations ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 mètres.
Objectifs et justifications	Règlement souple en zone agricole (au vu de la taille des parcelles qui y sont présentes)	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir, limiter les risques et nuisances potentielles entre deux constructions.	Limiter le mitage des espaces agricoles par le développement de l'habitat.	La hauteur pour les habitations correspond à la typologie du bâti dans le bourg. Pour les bâtiments à usage d'activités, l'objectif est de ne pas bloquer de nouveaux projets d'implantation tout en limitant leur impact sur le paysage.

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 13 Espaces libres et plantations
A Zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. **Secteur Aa :** permet le développement et la construction des bâtiments agricole	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Les bâtiments d'exploitation agricole** Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres et mates (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites. Les couleurs des parements doivent respecter la palette définie en annexe du règlement concernant les bâtiments agricoles. **Les habitations doivent respecter les mêmes règles que dans le bourg.**	Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée…) doit être prévu autour de ces bâtiments.
Objectifs et justifications	Assurer une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions agricoles et des habitations.	Assurer une bonne insertion paysagère des constructions agricoles

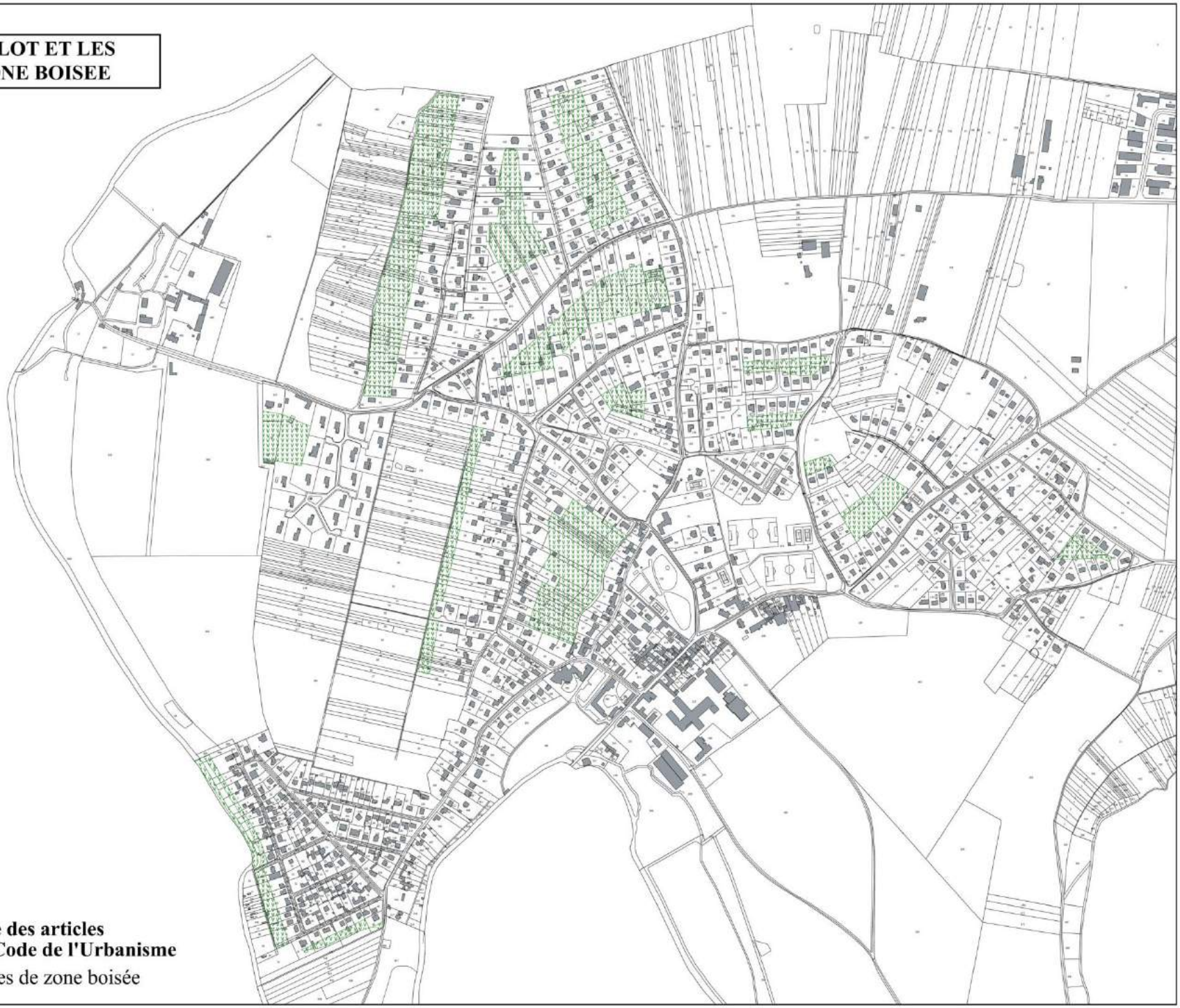
ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites **Secteur Nzh :** maintien et protection des zones humides	<u>Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :</u> - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. - L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site. - Les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² à condition qu'elles soient sans fondation et sans dalle béton. - Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient à l'intérieur des enclos sans fondation et sans dalle béton. <u>Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :</u> - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)	Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.

ZONE	Articles l &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
Objectifs et justifications	Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels, les paysages et les continuités écologiques. Pérenniser les activités de haras et de centre équestre Permettre aux constructions d'habitations isolées dans la zone naturelle d'évoluer mais de manière très limitée. Préserver les milieux humides	Recul maintenu par rapport au POS pour permettre la manœuvre des engins.

ZONE	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites **Secteur Nzh :** maintien et protection des zones humides	Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins : • 8 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures, • 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.	Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 8 mètres.	Il n'est pas fixé de règle spécifique.	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur totale des annexes et des abris pour animaux ne doit pas excéder 3 mètres.
Objectifs et justifications	Préserver les caractéristiques urbaines dans le hameau de Jarcy.	Laisser une bande de terrain d'une largeur suffisante pour l'entretenir.	Laisser de la souplesse pour l'édification de construction L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée par l'article 2.	La hauteur correspond à la typologie du bâti dans le bourg. Maintien de la hauteur par rapport au POS.

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 13 Espaces libres et plantations
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites **Secteur Nzh :** maintien et protection des zones humides	**<u>Principales dispositions générales</u>** **Toiture** : La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °. **Parements extérieurs :** Les façades sur rue doivent être jointoyés ou enduits à « pierres vues » sur au minimum 30 % de leur surface. Les murs des autres façades doivent être : • soit jointoyés ou enduits « à pierres vues » • soit revêtus d'un enduit de texture uniforme.	Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales. Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.
Objectifs et justifications	Garantir une harmonie architecturale sur l'ensemble du bourg et l'insertion des constructions dans leur environnement.	Préserver les plantations existantes

LES COEURS D'ILOT ET LES LISIERES DE ZONE BOISEE



Eléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Coeurs d'îlot ou lisières de zone boisée

Les zones inconstructibles du POS ont été majoritairement pérennisées dans le cadre du PLU[3] et transformées en une protection de cœurs d'ilot et de lisières de zones boisées au titre de la Loi Paysages, en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

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.

La protection des lisières de zones boisées s'inscrit également dans une démarche de protection des paysages et de l'environnement en favorisant la protection des boisements et de leurs lisières, qui sont d'un intérêt écologique reconnu, notamment par le SDRIF et le SRCE.

Une partie des lisières protégées au PLU sont par ailleurs classées en ZNIEFF de type 2 (localisée sur une cartographie dans le diagnostic) Ainsi, la volonté communale est d'opérer une densification du bourg le long des voies ou sur des secteurs spécifiques plus adaptés car situés en périphérie Nord de l'urbanisation pour ainsi préserver les fonds de jardin et la biodiversité.

[3] A ce sujet, voir le bilan présenté page 88 et suivantes du présent document

LES COEURS D'ILOT ET LES
LISIERES DE ZONE BOISEE
Eléments protégés au titre des articles
L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
Coeurs d'îlot ou lisières de zone boisée

3. LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 8 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leurs destinations, bénéficiaires et surfaces figurent dans le tableau ci-dessous.

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surf. (m²)
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 1°			
1	Aménagement d'une voie, d'un fossé pour l'écoulement des eaux, d'un bassin de rétention et du carrefour rue de Brie	Commune	6835
2	Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m)	Commune	1179
3	Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m)	Commune	1705
4	Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 10 m)	Commune	6573
5	Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur 5 m)	Commune	5704
Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 4°			
A	Programme de logements 100 % social	Commune	468
B	Programme de logements 100 % social	Commune	6593
C	Programme de logements 100 % social	Commune	3248

Les emplacements réservés 1 à 5 ont été en partie repris du POS. Ils permettent la création d'un cheminement doux ceinturant le village et d'un fossé permettant la gestion des eaux pluviales. Ces emplacements réservés ont été modifiés marginalement pour réduire leur impact sur les espaces agricoles avec notamment la réduction de la largeur du cheminement sur la partie Est du village et une modification du tracé pour respecter les écoulements naturels des eaux pluviales. L'emplacement des fossés a été déterminé en fonction d'une étude réalisée par le SyAGE.

Concernant l'emplacement réservé n°1, il s'agit également de permettre la création d'une voie automobile pour permettre la desserte du secteur situé chemin des Aufrais mais également la réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviales afin de réduire le risque d'inondation lié aux ruissellements des eaux pluviales en lien avec les fossés d'écoulement. Concernant l'emplacement réservé n°4, sa largeur de 10 mètres le long de la rue de Mandres est justifiée par la volonté de magnifier l'entrée de ville en créant notamment un paysagement de qualité le long de cette voie verte.

Les emplacements réservés A, B et C ont été créés afin de répondre à l'objectif de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales en 2025 imposé par la loi Duflot.

VI) INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale du PLU est à prévoir. Le dossier de saisine a été envoyé le 5 juillet 2016 et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a décidé par arrêté du 5 septembre 2016 de soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale.
L'avis de la MRAE précise en particulier la nécessaire prise en compte des incidences sur le site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords, sur le risque d'inondations et sur les zones humides.

Une réunion a été organisée dans les locaux de la DRIEE le 30/09/2016 afin de préciser les contours de cette évaluation environnementale. Les personnes rencontrées ont ainsi indiqué que l'évaluation environnementale du PLU de Varennes-Jarcy ne nécessite pas la réalisation d'études relatives aux zones humides puisque la prise en compte de celles-ci est déjà effectuée grâce à l'intégration des données du SYAGE et à l'obligation clairement indiquée dans le PLU de réaliser des études complémentaires pour les pétitionnaires concernés.

De même, un inventaire faune/flore n'a pas été requis puisqu'il faut adapter le dispositif en fonction des enjeux et des impacts du PLU. En l'occurrence, l'évaluation environnementale pourra démontrer les impacts et mesures prises pour la sauvegarde du site classé dans le cadre du PLU sans étude particulière puisque le projet situé en site classé vise à remplacer un hangar agricole en mauvais état par un petit collectif à vocation sociale et dont le vocabulaire architectural devra être celui que l'on retrouve dans le village.

2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU prévoit la prise en compte des enjeux environnementaux sur le territoire, en particulier en ne prévoyant aucune extension de l'urbanisation par rapport à l'enveloppe bâtie actuelle.

Les secteurs de projet sont donc situés à l'intérieur de l'espace urbanisé et sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit :

- De deux zones 1AU situées au Nord-Est du territoire
- De trois emplacements réservés en faveur de la mixité sociale (a, b, c sur le plan de zonage).

a) Rappel du contexte supra-communal et communal ayant conduit à ces projets

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Ainsi, à l'horizon 2030, le PLU doit répondre à l'objectif d'augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La loi Duflot

La commune de Varennes-Jarcy fait partie de l'unité urbaine de Paris selon les données de l'INSEE. Dans ce cadre, elle est dans l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales à l'horizon 2025 conformément à la loi Duflot.

Le PLU de Varennes-Jarcy doit donc programmer les logements nécessaires à l'atteinte de ces différents objectifs.

b) Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement naturel – scénario « fil de l'eau »

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon 10/15 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire les perspectives d'évolution des milieux naturels en l'absence de révision du Plan d'Occupation des Sols.

Sur Varennes-Jarcy, la tendance depuis plusieurs années est globalement un dynamisme socio-économique relativement faible avec notamment un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 1990. Toutefois, avec l'évolution des législations et notamment d'atteinte des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025, une nouvelle dynamique est apparue sur le territoire avec l'émergence de nouveaux projets.

Avec le document d'urbanisme actuel (POS), une partie du développement envisagé par le PLU aurait été mis en œuvre puisque l'une des deux zones classées en 1AU était déjà classée en zone NA au POS. L'autre zone, classée en UBa au POS, mais protégée en tant que cœur d'ilot, n'aurait pas fait l'objet de construction et aurait continué à accueillir des jardins particuliers.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, l'environnement naturel du territoire n'aurait a priori pas subi d'évolution majeure pouvant remettre en cause son bon fonctionnement écologique et ce notamment pour la raison que les espaces naturels les plus sensibles (Site classé de la Vallée de l'Yerres, espaces agricole et naturel…) étaient et restent protégés dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur.

c) Caractéristiques de ces zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, perspectives d'évolution et mesures envisagées

Deux zones 1AU situées au Nord-Est du territoire

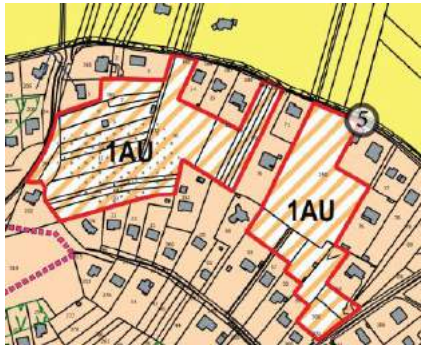
Deux zones à urbaniser ont été identifiées sur la commune de Varennes-Jarcy, elles se situent toutes les deux à l'Est du village et étaient classées en zone UB et NA au POS.

Le périmètre d'urbanisation 1, d'environ 2,17 ha, est actuellement un espace libre bordé par le chemin de Lagny et la rue du Maillefer.

Périmètre d'urbanisation 1

Vue du site depuis la dent creuse rue de Maillefer

Situé sur un point haut du village, il présente une vue remarquable vers la vallée de l'Yerres. Il se compose de jardins particuliers et d'un espace en friche. Aucun enjeu écologique particulier n'est à relever sur cet espace ceinturé de toutes parts de constructions, comme on peut le voir sur la photo aérienne ci-contre.



Néanmoins, cette zone 1AU est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. Le règlement du PLU impose donc que pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

Si les études confirment la présence de zones humides, le SYAGE, consulté sur les permis d'aménager et de construire, donnera un avis sur la prise en compte de la zone humide dans le projet d'aménagement, ou se prononcera sur l'inconstructibilité du site si nécessaire. La création de cœurs d'ilot paysagés, imposée par les OAP pourra permettre le cas échéant la mise en œuvre de mesures compensatoires telles que la préservation ou la création de nouvelles zones humides, en lien par exemple avec la gestion des eaux pluviales sur le site.

Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs règlementaires de mixité fixés par la Loi, la commune va imposer par l'intermédiaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha (soit environ 50 logements) dont 100 % de logements sociaux sous la forme de pavillons collectifs accueillant chacun 3 ou 4 logements. Pour répondre à la demande de petits logements sur la commune, au moins 25 % des logements seront de type T2 ou T3.

Par ailleurs, les OAP du PLU visent une intégration optimale des futures constructions du point de vue paysager et environnemental, afin de favoriser la biodiversité urbaine et la création de relais de continuités écologiques. La hauteur des constructions et la composition urbaine du quartier permettront le maintien de vues lointaines.

Périmètre d'urbanisation 2

Le périmètre d'urbanisation 2 couvre environ 1,47 ha. Il est bordé par la rue du Maillefer et la rue de Brie.

Situé sur un point haut du village, il présente une vue remarquable vers la vallée de l'Yerres.

C'est un espace libre composé d'une dent creuse utilisée partiellement pour du stockage d'éléments divers et de fonds de jardin particuliers. Il ne présente pas d'enjeu écologique particulier étant entièrement anthropisé. Ce secteur est très marginalement concerné par une zone humide potentielle (classe 3) selon la DRIEE, mais cette potentialité n'a pas été confirmée par les études menées par le SYAGE.

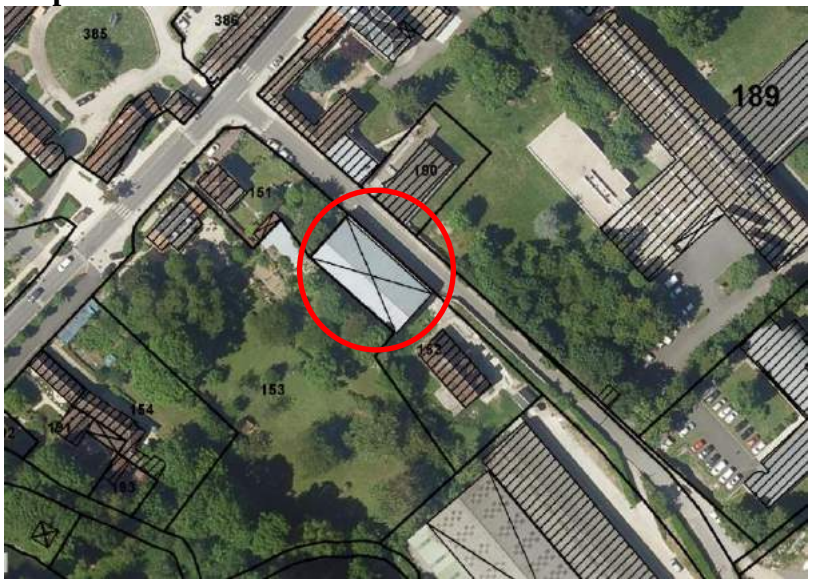
Sur ce secteur, afin de répondre aux objectifs règlementaires de mixité fixés par la Loi, la commune va imposer par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha (soit environ 40 logements) dont 100 % de logements sociaux sous la forme de pavillons collectifs accueillant chacun 3 ou 4 logements. Pour répondre à la demande de petits logements sur la commune, au moins 25 % des logements seront de type T2 ou T3.

De plus, les OAP du PLU visent une intégration optimale des futures constructions du point de vue paysager et environnemental, afin de favoriser la biodiversité urbaine et la création de relais de continuités écologiques. La hauteur des constructions et la composition urbaine du quartier permettront le maintien de vues lointaines.

Les emplacements réservés en faveur de la mixité sociale (ER a, b et c sur le plan de zonage)

Ces emplacements ont été réservés afin de répondre à l'objectif de mixité sociale fixé par la Loi. 100 % de logements sociaux y sont programmés sur des espaces disséminés sur le territoire afin de promouvoir une vraie mixité sociale et géographique.

Emplacement réservé a – chemin du Breuil



Le secteur « Chemin du Breuil » faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé à proximité de la vallée de l'Yerres et se situe donc dans le périmètre du site classé. En revanche, il n'est pas concerné par le périmètre du PPRI, ni par les enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 de la DRIEE ou les zones humides potentielles identifiées par le SYAGE.
Ce secteur est actuellement occupé intégralement par un hangar agricole en mauvais état d'entretien, qui de fait, constitue un point noir dans le paysage communal. De plus, le terrain d'assiette du projet est encadré de part et d'autre de bâtis à vocation d'habitat et se situe en face de la médiathèque municipale.

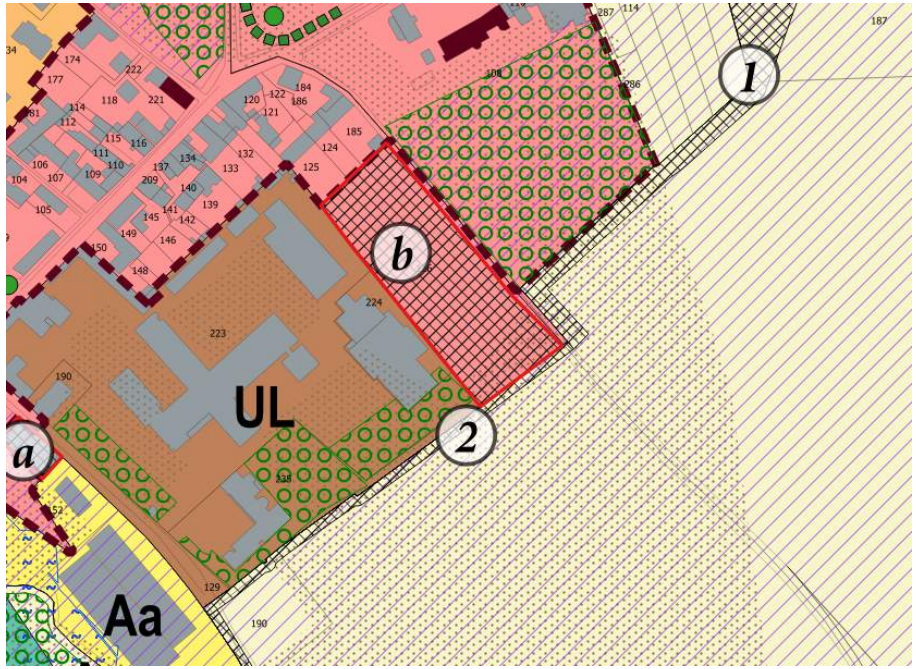
Hangar situé dans le site classé et faisant l'objet d'une OAP pour sa reconversion en logements sociaux.

Le PLU y programme la réalisation d'un immeuble collectif ou intermédiaire accueillant une dizaine de logements. De hauteur maximale R+2, avec une toiture à la Mansart, il devra être réalisé dans l'esprit de la demeure bourgeoise située sur la parcelle AA 153, rue de la Libération. Il s'agit là de veiller à la qualité architecturale du bâti futur et à son intégration dans le village de Varennes-Jarcy, d'une grande qualité patrimoniale. De plus, une obligation de ménager des zones paysagées inconstructibles sur une profondeur minimale de 4 m sur le pourtour de l'opération permettra l'intégration paysagère du futur bâtiment et de créer une transition végétale vers la vallée de l'Yerres, afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques.

Emplacement réservé b – chemin des Aufrais

Le secteur « Chemin des Aufrais » faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé au sein de l'enveloppe du village. C'est un terrain déjà classé en zone urbaine ancienne au POS. Il est ceinturé à l'Ouest par une zone à vocation d'équipements

(centre médico-pédagogique et gymnase), au Nord par la zone urbaine ancienne de Varennes-Jarcy, à l'Est par le parc de « l'Hostellerie de Varennes » classé en EBC, et au Sud par des prairies utilisées par le centre équestre de Varennes.



Le terrain d'assiette de l'opération est occupé par des parcs de stationnement dont un perméable, et par une prairie. Un front d'arbres marque la frontière avec le centre médico pédagogique. Celui-ci sera d'ailleurs préservé dans le cadre de l'aménagement futur du secteur.

Cet espace fortement anthropisé ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Il est marginalement concerné par une zone humide potentielle, dans sa partie Sud (points visibles sur le plan de zonage ci-dessus), qui devra être confirmée ou infirmée par des études complémentaires imposées par le règlement au pétitionnaire.

Sur ce secteur seront réalisés des immeubles collectifs et/ou intermédiaires, de hauteur maximale R+2 pour respecter la hauteur des constructions environnantes. Ces bâtiments devront être, préférentiellement, implantés au sein de la bande d'implantation définie sur les OAP et respecter l'orientation mentionnée. Une trentaine de logements y seront ainsi réalisés.

Des locaux propres à accueillir des services médicaux ou paramédicaux seront prévus en rez-de-chaussée du ou des immeubles construits. Enfin, un équipement public ou de l'habitat pourra éventuellement être créé dans la partie Sud du secteur.

Sur cet espace, il sera aménagé un espace de convivialité et réalisé un traitement paysager vis à vis des habitations limitrophes en préservant les arbres existants.

Enfin, l'accès et la desserte du secteur se feront par le chemin existant « des Aufrais ». Les deux parcs de stationnement existant le long de ce chemin seront conservés. En outre, un parc de stationnement paysager sera créé, dont la surface sera déterminée en adéquation avec les besoins des nouveaux logements. Enfin, l'emplacement réservé n°1 permet d'envisager une voie automobile reliant le secteur « des Aufrais » et la rue de Brie pour assurer une desserte efficace du secteur.

Ces mesures vont donc dans le sens d'un impact minimisé des futures constructions sur l'environnement, le paysage et en termes de nuisances pour les riverains.

Emplacement réservé c – chemin de Villemeneux

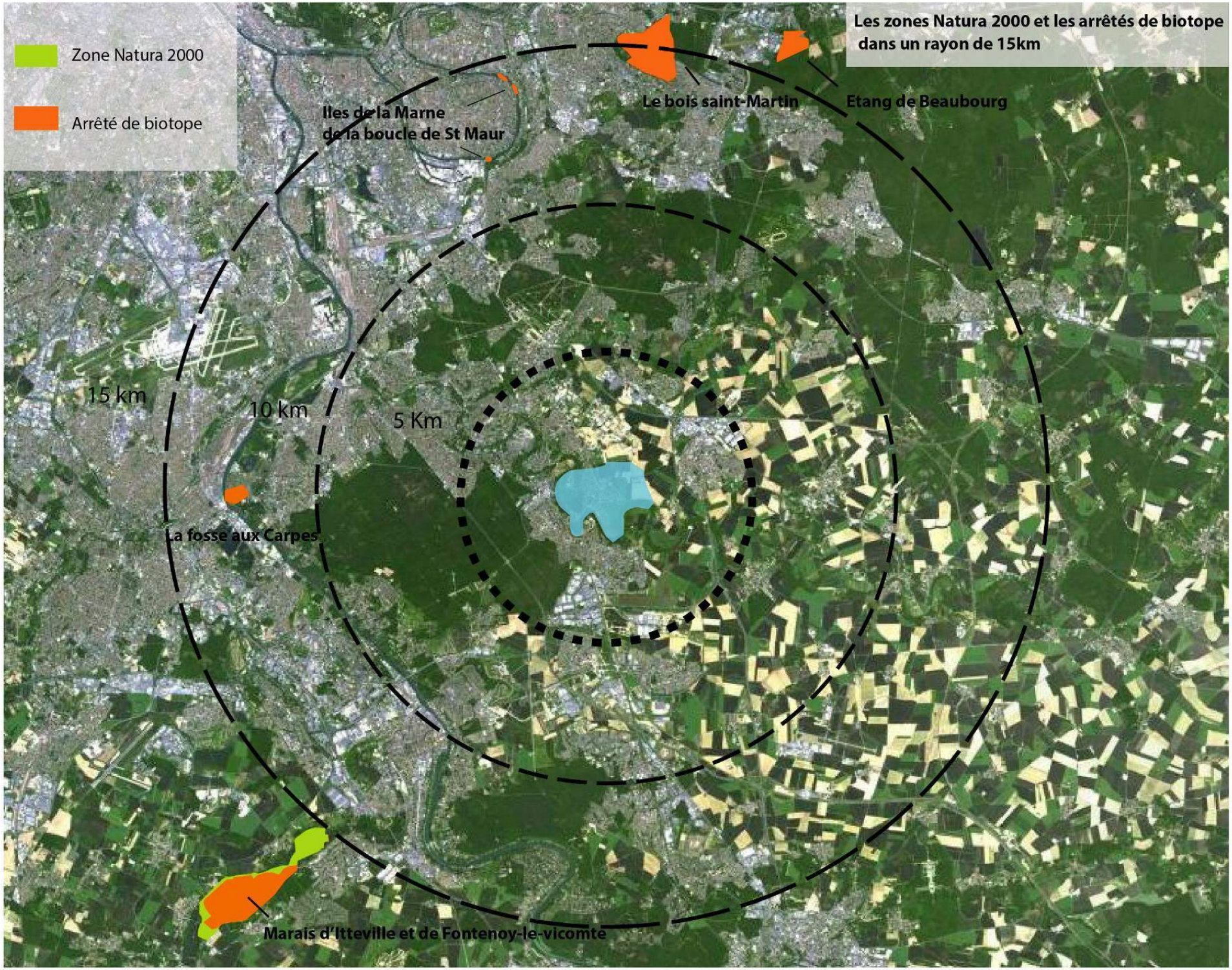
Ces mesures vont donc dans le sens d'un impact minimisé des futures constructions sur l'environnement, le paysage et en termes de nuisances pour les riverains.

Le secteur « Chemin de Villemeneux » est situé au sein de l'enveloppe du village. Il est ceinturé à l'Est par le cimetière, au Nord et à l'Ouest par des quartiers d'habitat et au Sud par une voie puis par des espaces cultivés.

Le terrain d'assiette de l'opération est occupé par une prairie et quelques arbres qui marquent la limite avec les habitations existantes. Cet espace fortement anthropisé à ses abords et par son entretien ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Il n'est concerné par aucune mesure de protection règlementaire (PPRI, site classé) ni par aucun périmètre de zone humide potentielle.

Sur cet espace, le projet consiste en une diversité architecturale des constructions qui devra être assurée en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles. L'orientation préférentielle du bâti indiquée devra être respectée.

De plus, un espace paysager tampon d'une profondeur minimale de 4 mètres devra être aménagé vis à vis de l'extension projetée du cimetière afin d'insérer au mieux les constructions vis-à-vis de cet équipement.


Les zones Natura 2000 et les arrêtés de biotope dans un rayon de 15km
Zone Natura 2000
Arrêté de biotope
Iles de la Marne de la boucle de St Maur
Le bois saint-Martin
Etang de Beaubourg
15 km
10 km
5 Km
La fosse aux Carpes
Marais d'Itteville et de Fontenoy-le-vicomte

3. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Sur le territoire communal, le milieu naturel est protégé ou inventorié notamment grâce à la présence du site classé de la vallée de l'Yerres, d'une ZNIEFF de type 2 et d'espaces naturels sensibles. Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire ou à ses abords.

3. 1. Le réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats naturels et des espèces désignées comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles des activités indispensables au développement des territoires.

La zone Natura 2000 la plus proche de Varennes-Jarcy est située à plus de 15 km. Elle porte le N° FR1110102 « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » (Directive Oiseaux et directive habitat). D'après les données de l'INPN, le site abrite environ 5 couples de Butors blongios ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en terme d'effectif et de densité.

Qualités et importances du site

Le site abrite environ 5 couples de Butors blongios (Ixobrychus minutus) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en termes d'effectif et de densité.

Vulnérabilité du site

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.

Cette zone Natura 2000 s'inscrit dans un ensemble paysager de plus de 522 ha.

Incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Cette zone Natura 2000 est située à plus de 15 km de l'entité urbaine de Varennes-Jarcy. De plus, les secteurs faisant l'objet d'une densification, situés au sein de l'espace urbanisé communal, sont notamment séparés de la zone Natura 2000 par plusieurs espaces urbanisés dont ceux de Corbeil Essonne et d'Evry.

On peut donc considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Varennes-Jarcy sur le site Natura 2000 au regard de l'objectif de conservation du site.

3. 2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), une ZNIEFF de type 2 N°110001628 couvre le Nord du territoire communal puis longe le cours de l'Yerres. L'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe quelques plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées.

Cette ZNIEFF de type 2 (localisée sur une cartographie dans le diagnostic) est majoritairement classée en zone naturelle ou agricole au PLU. Toutefois, elle concerne également des jardins privés situés en zone urbaine. Pour préserver ces jardins, une large partie de ceux-ci ont été protégés en lisières de zone boisée. De plus, la volonté communale est d'opérer une densification du bourg le long des voies pour ainsi préserver les fonds de jardin et la biodiversité.

Les zones de développement de l'habitat sur Varennes-Jarcy sont prévues exclusivement à l'écart de cette ZNIEFF. Ceci ayant pour objectif d'éviter tout impact néfaste sur cet espace et de préserver ainsi les secteurs d'intérêt écologique existant sur le territoire.

3. 3. Le site classé de la Vallée de l'Yerres

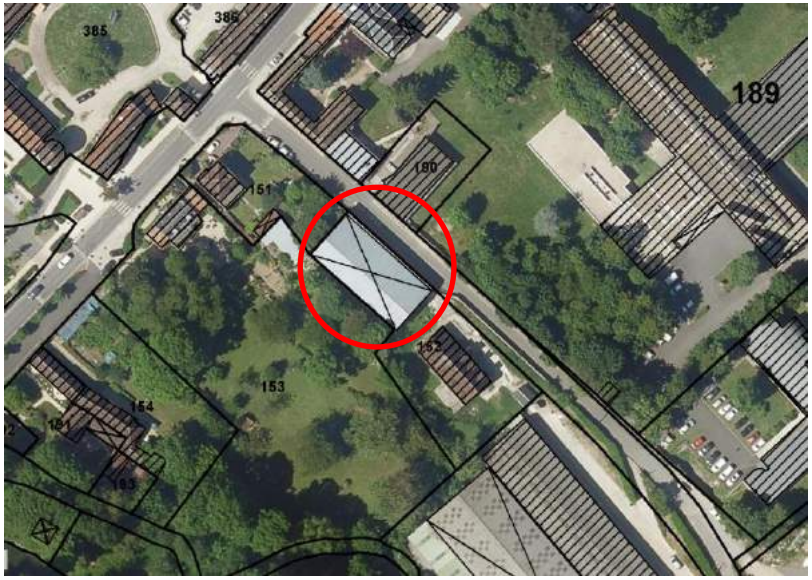
Par décret du 23 décembre 2006, l'ensemble formé par la vallée de l'Yerres aval et ses abords est classé parmi les sites des départements de l'Essonne et du Val-de-Marne. La description de ce site et de ses caractéristiques est présentée dans le diagnostic du PLU (Pièce 2-1).

Incidences du PLU sur le site classé de la vallée de l'Yerres et mesures envisagées

De manière générale, le PLU vise une préservation des espaces situés dans le site classé, puisque ceux-ci sont classés majoritairement en zone agricole ou naturelle stricte ainsi qu'en espaces boisés classés. 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. De plus, le règlement du PLU rappelle dans l'article 2 des zones concernées que : « 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. »

Le secteur « Chemin du Breuil » faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé dans le périmètre du site classé. Ce secteur est actuellement occupé par un ancien hangar agricole en mauvais état d'entretien, qui de fait constitue un point noir dans le paysage communal. De plus, le terrain d'assiette du projet est encadré de part et d'autre par du bâti à vocation d'habitat et se situe en face de la médiathèque municipale. Le projet, qui consiste en une démolition du hangar et la reconstruction en lieu et place d'un immeuble R+2 comprenant une dizaine de logements, ne s'étend pas au-delà de la partie actuellement bâtie. Les OAP visent une intégration optimale du futur bâti dans son environnement : une obligation de ménager des zones paysagées inconstructibles sur une profondeur minimale de 4 m sur le pourtour de l'opération permettra l'intégration paysagère du futur bâtiment et **de créer une transition végétale vers la vallée de l'Yerres, afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.**

Hangar situé dans le site classé et faisant l'objet d'une OAP pour sa reconversion en logements sociaux



Ce paysagement permettra de réduire l'imperméabilisation de la parcelle par rapport au bâti existant, laissant une marge de recul perméable apte à infiltrer les eaux pluviales, ce qui est imposé par l'article 4 du règlement (gestion à la parcelle).

D'un point de vue architectural et urbain, les OAP imposent la réalisation d'un immeuble collectif ou intermédiaire, de hauteur maximale R+2, avec une toiture à la Mansart, dans l'esprit de la demeure bourgeoise située sur la parcelle AA 153, rue de la Libération. Il s'agit là de veiller à la qualité architecturale du bâti futur et à son intégration dans le village de Varennes Jarcy, d'une grande qualité patrimoniale.

En conclusion, le projet situé chemin du Breuil aura pour conséquence d'améliorer la qualité urbaine et architecturale du secteur, et l'amélioration de l'environnement par la création de marges paysagées aptes à l'infiltration des eaux pluviales et l'insertion paysagère et de manière à créer une transition végétale vers la vallée de l'Yerres, dans l'optique de favoriser les continuités écologiques.

3. 4. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Dans son Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, le Conseil Départemental de l'Essonne a recensé plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS), entre autres aux abords de l'Yerres : au Nord-Ouest (les grands réages, hameau de Jarcy) et au Sud de la commune (le Grand Val, la croix martroix ou encore Vaulx la reine). D'autres ENS sont localisés, ces derniers sont parfois contigus et n'ont pas de dénomination particulière, on note cependant : les prés longs, les aufrès, le parc de Jarcy etc. (Cf. 2.1.6 Le milieu naturel).

Les espaces naturels sensibles sont préservés de toute nouvelle urbanisation puisqu'ils font l'objet d'un classement en zone naturelle pour assurer leur préservation. De plus, aucune zone présentant des objectifs de densification n'impacte ces espaces naturels puisqu'elle se situe exclusivement dans l'entité urbaine existante.

3. 5. Les milieux humides

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune de Varennes-Jarcy. A ce titre, et conformément aux orientations du SAGE de l'Yerres (SyAGE), la commune protège les milieux humides via un secteur Nzh, auquel est liée une règlementation spécifique permettant leur maintien et leur protection.

De plus, le zonage et le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE ou par le SyAGE.
Il impose alors au pétitionnaire de réaliser des études spécifiques pour avérer ou non le caractère humide des lieux. Le cas échéant, le SYAGE, consulté sur les permis d'aménager et de construire, donnera un avis sur la prise en compte de la zone humide dans le projet d'aménagement, ou se prononcera sur l'inconstructibilité du site si nécessaire. La création de cœurs d'ilot paysagés, imposée par les OAP sur les zones 1AU, pourra permettre le cas échéant la mise en œuvre de mesures compensatoires telles que la préservation ou la création de nouvelles zones humides, en lien par exemple avec la gestion des eaux pluviales sur le site.

3. 6. Les autres espaces

Sur le territoire communal proprement dit, il existe une trame verte et une trame bleue susceptibles de former des continuités écologiques à préserver :

- La trame bleue est constituée, majoritairement par le cours d'eau de l'Yerres et par des éléments plus ponctuels que sont les cours d'eau temporaires, des mares, des mouillères et des milieux humides,
- La trame verte est constituée de boisements, notamment ceux présents entre le quartier de la Garenne et le domaine des Bois Jarcy mais ceux situés le long de l'Yerres, des bosquets, des alignements d'arbres ou haies, des cœurs d'îlot, des lisières boisées et des espaces verts urbains avec notamment le parc de la Feuilleraie.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger la quasi-totalité de ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- une large majorité de ces espaces sont situés en zone agricole ou naturelle,
- les espaces boisés ainsi que les espaces verts urbains comportant des boisements importants sont classés en « Espace Boisé Classé (EBC) »,
- les éléments végétaux, identifiés comme « cœurs d'îlots », « lisières boisées » et « alignements d'arbres ou haies » sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les espaces ouverts à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant une intégration paysagère optimale du site et une préservation de certains éléments naturels.
La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet prévoit d'une part la préservation de ces différents espaces naturels (zone naturelle, protection EBC sur les espaces boisés, protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame

verte), et d'autre part le contrôle de l'urbanisation avec un développement de l'habitat réalisé exclusivement dans l'enveloppe urbaine existante.

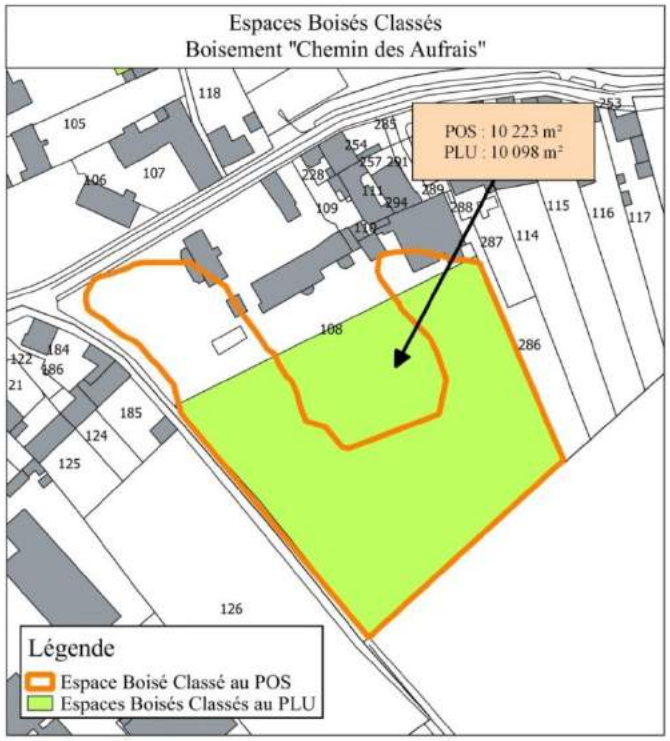
Concernant les espaces boisés d'importance, les espaces de cœur d'îlots ou les lisières de zones boisées, ils font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés pour les espaces boisés et au titre du code de l'urbanisme pour les deux autres.

Les délimitations des espaces boisés classés ont parfois été modifiées par rapport au POS par mesure de rectification suite à l'imprécision du plan de zonage du POS, de volonté de protéger plus largement certains boisements ou d'adaptation pour répondre aux objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux.

a) Bilan des Espaces Boisés Classés

<u>Boisement « Chemin des Aufrais »</u>

Photo aérienne de la parcelle n° 108



La commune a souhaité modifier le périmètre de l'EBC, pour le supprimer sur les espaces bâtis (voir plan ci-contre) et au vu de la faible densité du boisement dans la partie Nord-Ouest. Cette partie pourrait ainsi être aménagée en parc de stationnement pour pérenniser l'activité et réduire les problèmes de stationnement en centre-bourg.

Actuellement, cet espace possède un revêtement minéral perméable et il est occupé par des chapiteaux. L'aménagement en parc de stationnement y est possible en conservant les quelques arbres existants. De plus, cet espace boisé n'est pas identifié par le SDRIF.

Photo de l'espace déclassé

Afin de réaliser une compensation de ce déclassement, il est fait le choix de classer en Espace Boisé Classé la partie centrale du parc.

Boisement « Rue de Mandres »

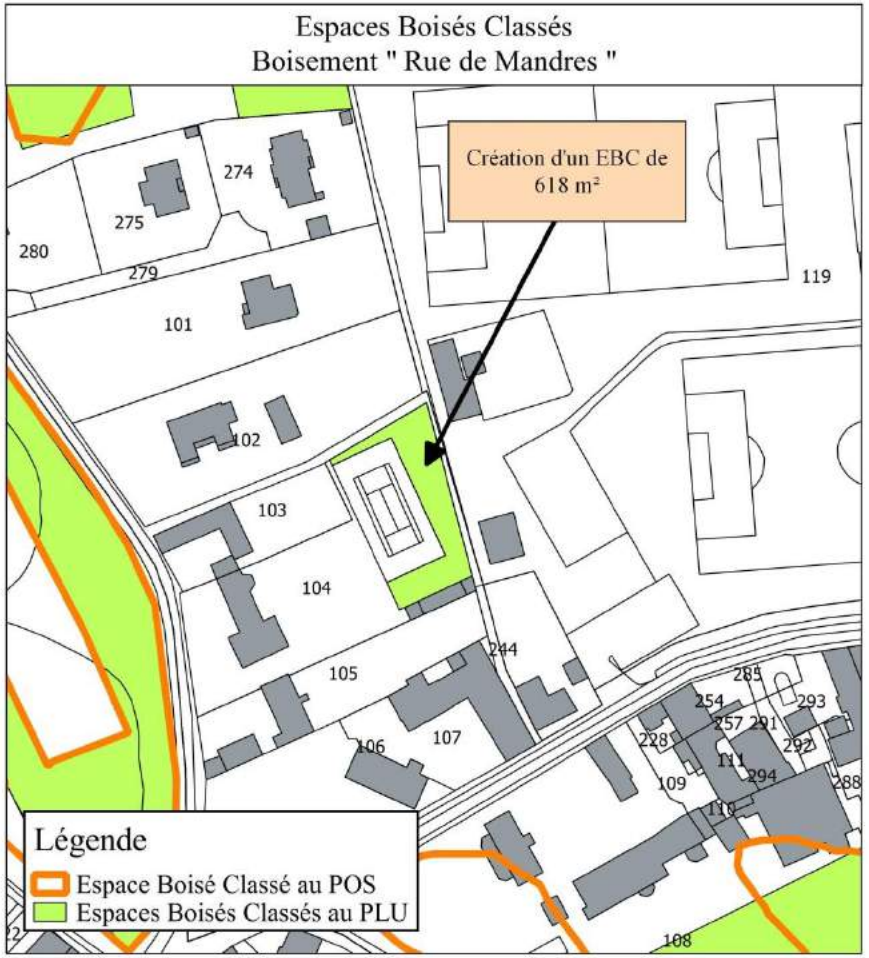


Photo aérienne de la parcelle n° 104

Un EBC a été créé sur la parcelle 104 afin de protéger les espaces boisés situés autour du cours de tennis permettant ainsi l'intégration de cet équipement privé au regard des constructions environnantes.

Boisement « Chemin des Lièvres »

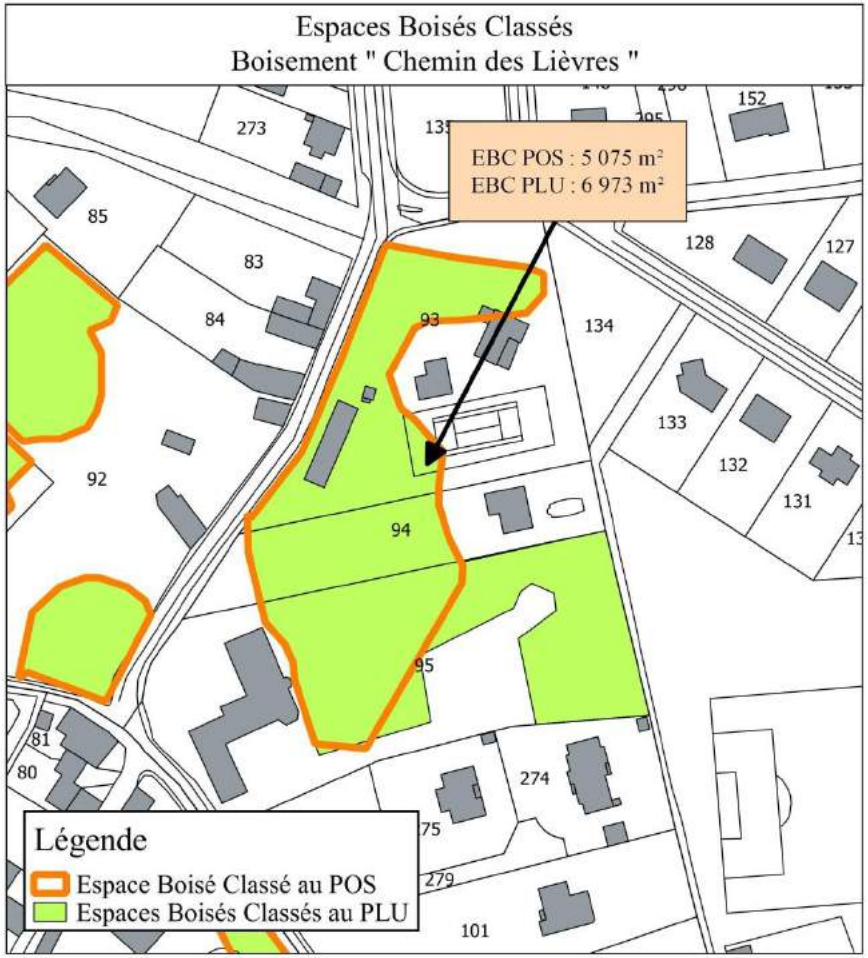


Photo aérienne des parcelles n° 93, 94 et 95

L'EBC situé à l'Ouest du chemin des Lièvres a été étendu afin de protéger plus largement les boisements existants. Ce périmètre a été légèrement diminué au droit du bâtiment situé au Nord Est de la parcelle n°93.

Boisement du Parc de la Feuilleraie

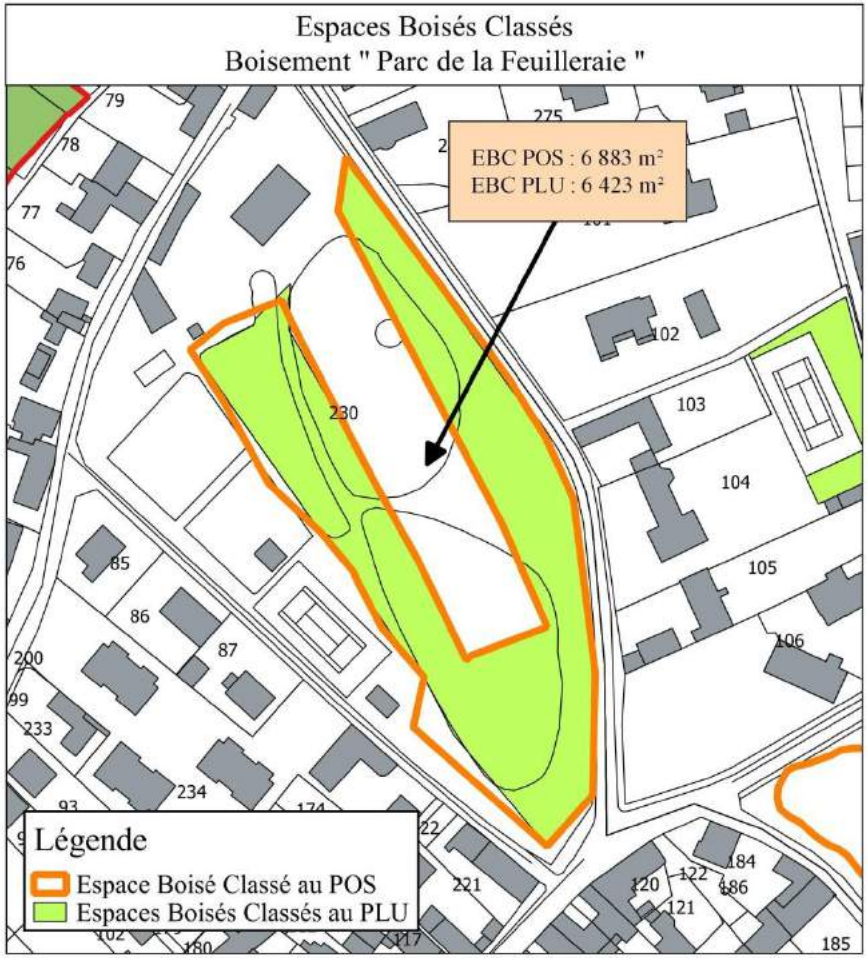
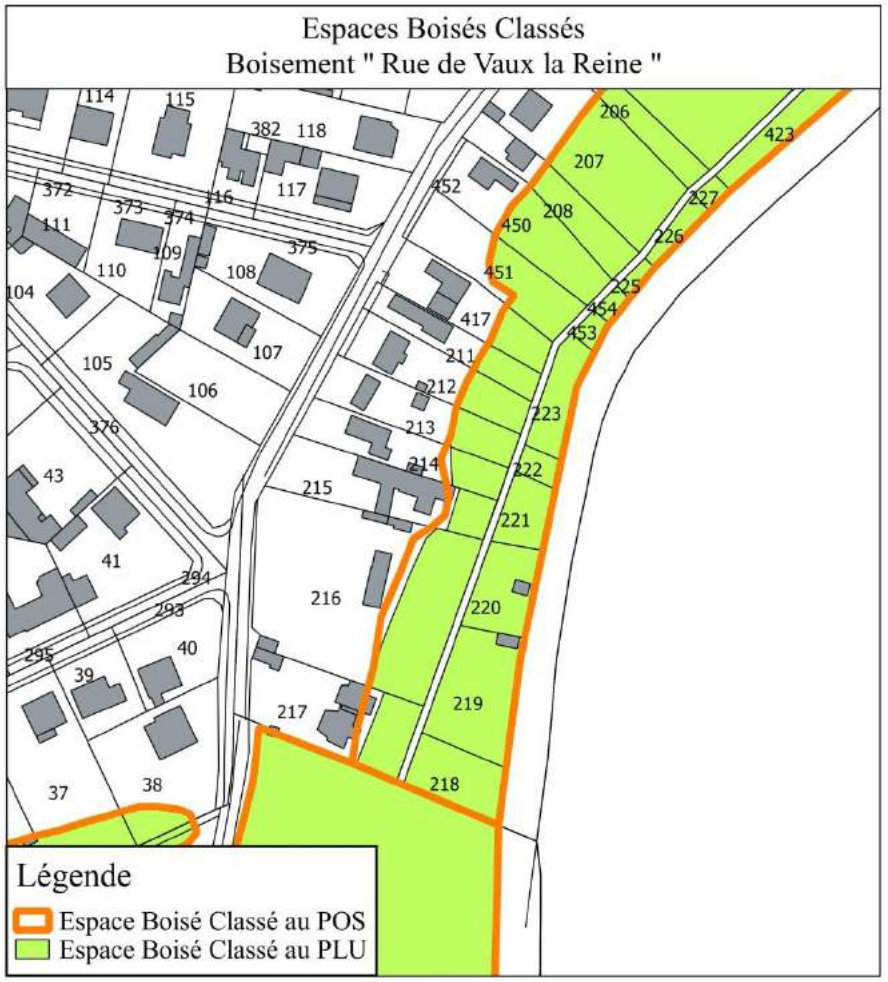


Photo aérienne de la parcelle n° 230

Cet EBC a subi des adaptations mineures afin de correspondre à l'occupation réelle du sol.

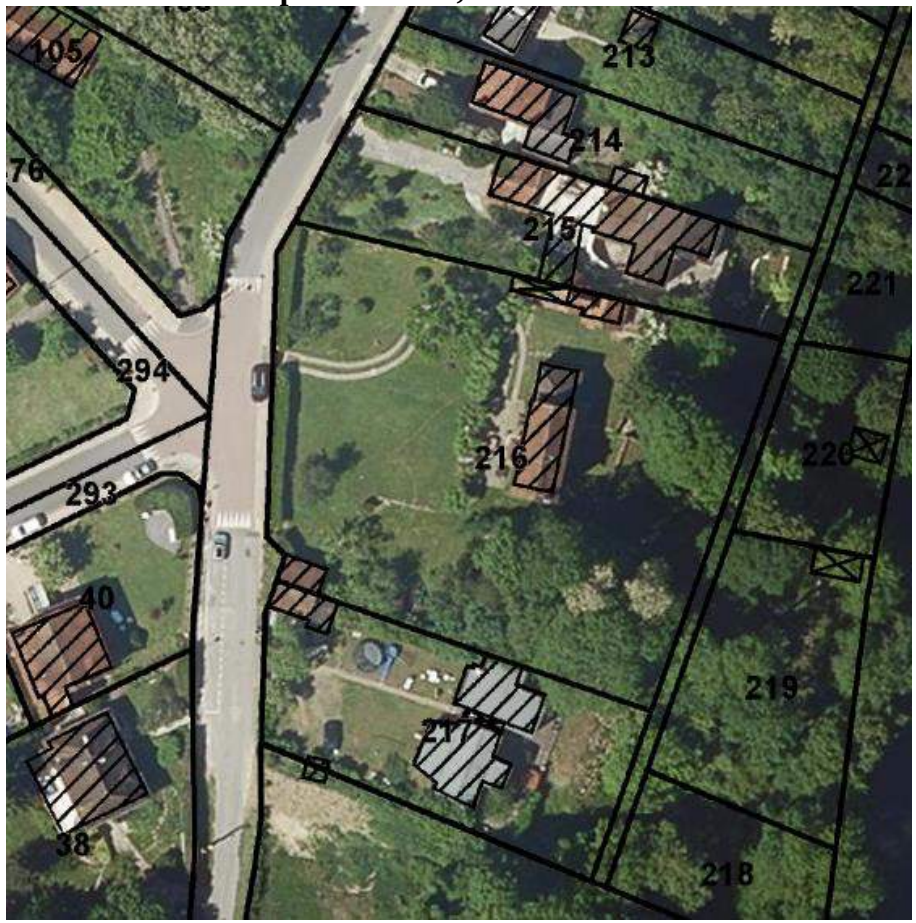
Boisement « Rue Vaux la Reine »



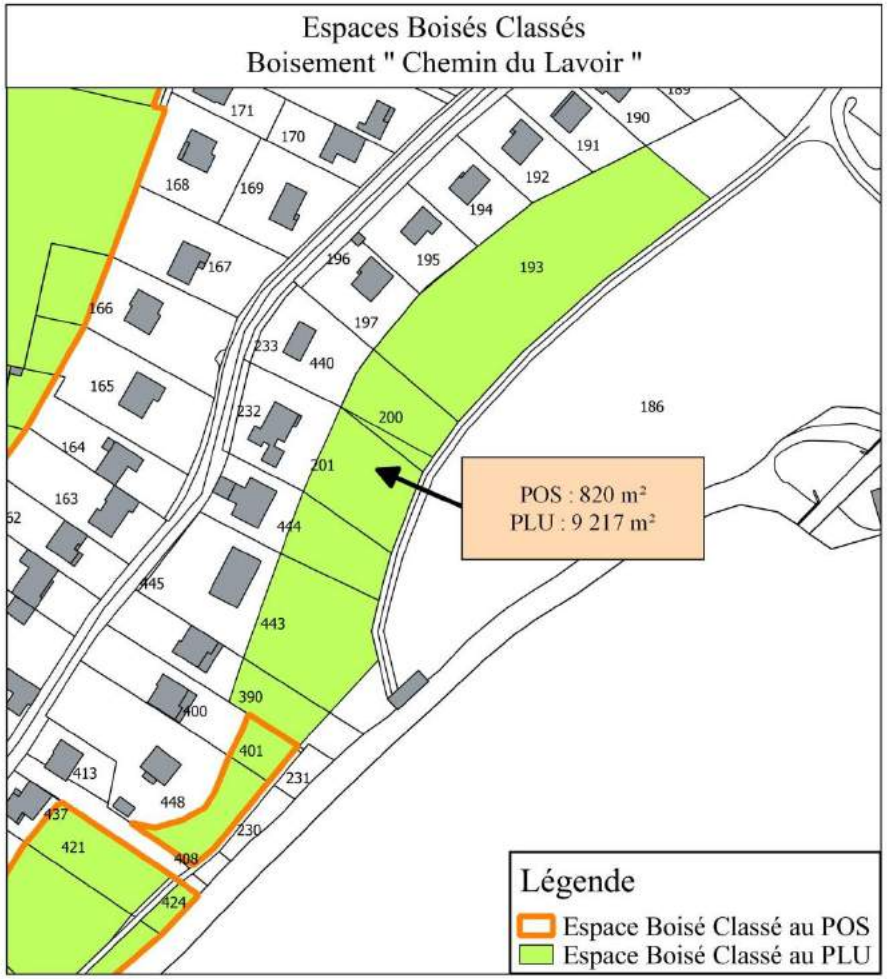
Le boisement situé le long de la rue de Vaux la Reine a été très légèrement modifié par rapport au POS le long des constructions situées sur les parcelles n° 215, 216 et 217 puisque l'EBC était

positionné sur les constructions existantes. La volonté communale était de positionner l'EBC en très léger retrait des constructions.

Photo aérienne des parcelles 215, 216 et 217 rue de Vaux la Reine

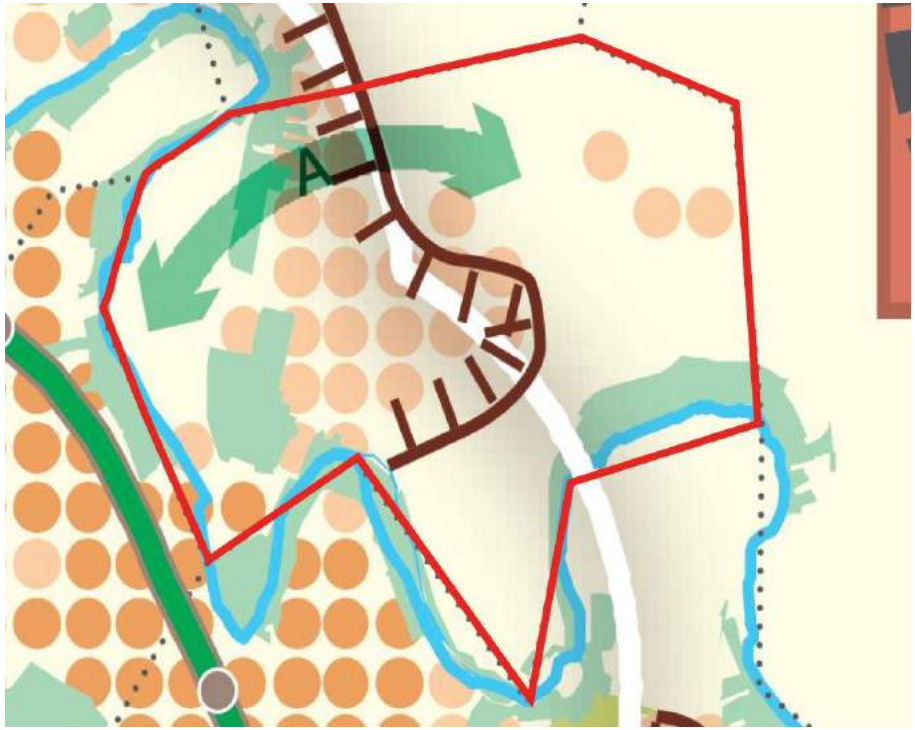


Boisement « Chemin du Lavoir »



L'EBC présent au POS a été largement étendu vers l'Est, le long du chemin du Lavoir, conformément au SDRIF qui identifie ce boisement comme étant à préserver et à valoriser.

Extrait du SDRIF



Bilan des surfaces des EBC POS/PLU

Surface des EBC au POS	Surface des EBC au PLU
84,1 ha	85,0 ha

Ainsi, environ 0,9 ha d'EBC supplémentaires a été classé au PLU.

b) Justification des cœurs d'îlot protégés

Cœur d'îlot « Rue du Maillefer »

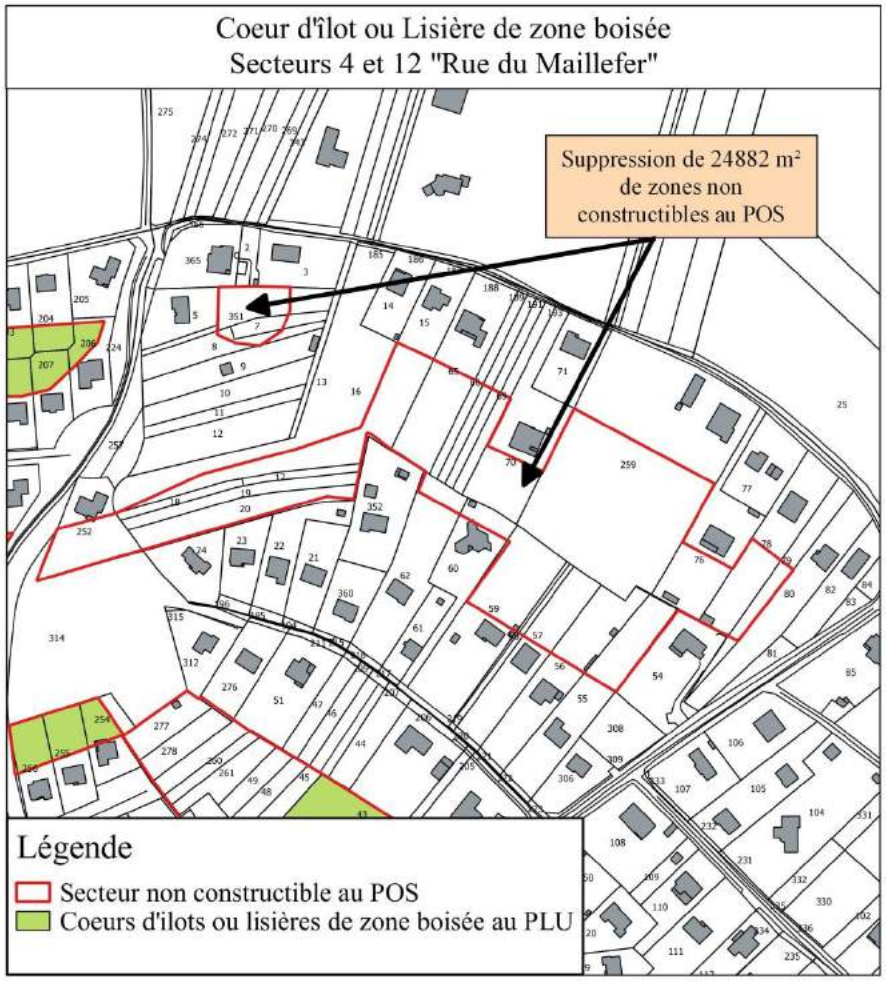


Photo aérienne

La protection de ces deux cœurs d'îlot a été supprimée suite aux objectifs de densification du tissu urbain et à l'obligation de programmer les logements uniquement à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

L'urbanisation de ces deux cœurs d'îlots, pour le développement de l'habitat, a été privilégiée par rapport aux autres cœurs d'îlots pour les raisons suivantes :

- De nombreux accès aux cœurs d'îlots sont possibles grâce aux dents creuses situées en bordure de voie conférant ainsi une accessibilité satisfaisante aux deux secteurs soumis aux OAP ;
- Ces secteurs présentent un relief assez plat facilitant leur aménagement, ce qui n'est pas le cas par exemple de secteurs comme celui aux abords de la sente du Petit Prince ;
- Une large partie de cet espace, notamment la parcelle n°259, n'est pas boisée (correspondant à des jardins particuliers anthropisés) et ces espaces ne sont pas situés dans ou à proximité d'espaces d'intérêt écologique recensés, telle la ZNIEFF de type 2 impactant la partie Ouest et Sud du territoire communal (voir diagnostic), la réserve naturelle régionale, le site classé,…
- A la différence de la partie Nord-Ouest du territoire « secteur la Provode », ces espaces ne sont pas concernés par les périmètres de protection du captage ;
- Une densification importante du centre-bourg s'est opérée durant ces dernières années. La volonté communale est 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 population en leur assurant un cadre de vie agréable. La municipalité a donc fait le choix d'engager une densification raisonnée sur le tissu pavillonnaire situé en périphérie su centre-bourg.

Cœur d'îlot « Chemin de Lagny / Sentier des Gresles »

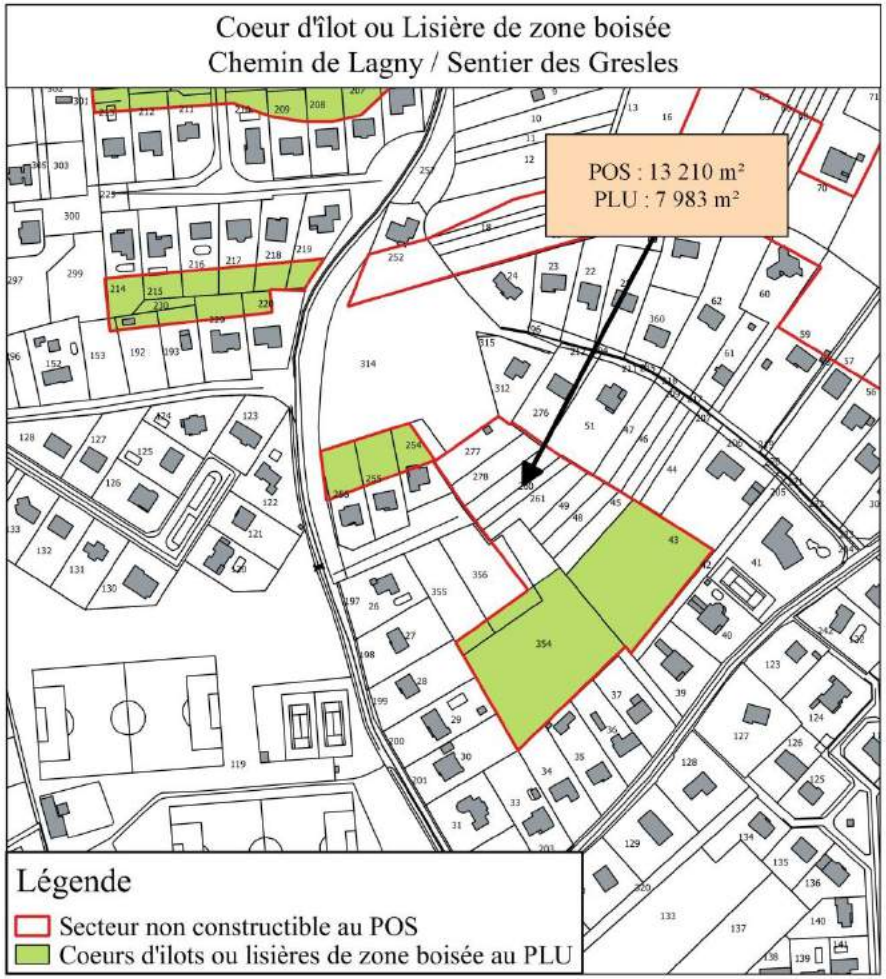


Photo aérienne

Une partie du cœur d'îlot a été supprimé au PLU afin de favoriser le développement de l'habitat à l'intérieur de l'entité urbaine, à proximité d'une voie existante. Le secteur ainsi ouvert à l'urbanisation présente une accessibilité satisfaisante. Toutefois, l'espace comportant les boisements les plus denses est toujours protégé de toute nouvelle construction.

Lisière de zone boisée « Sentier des Jonquilles »

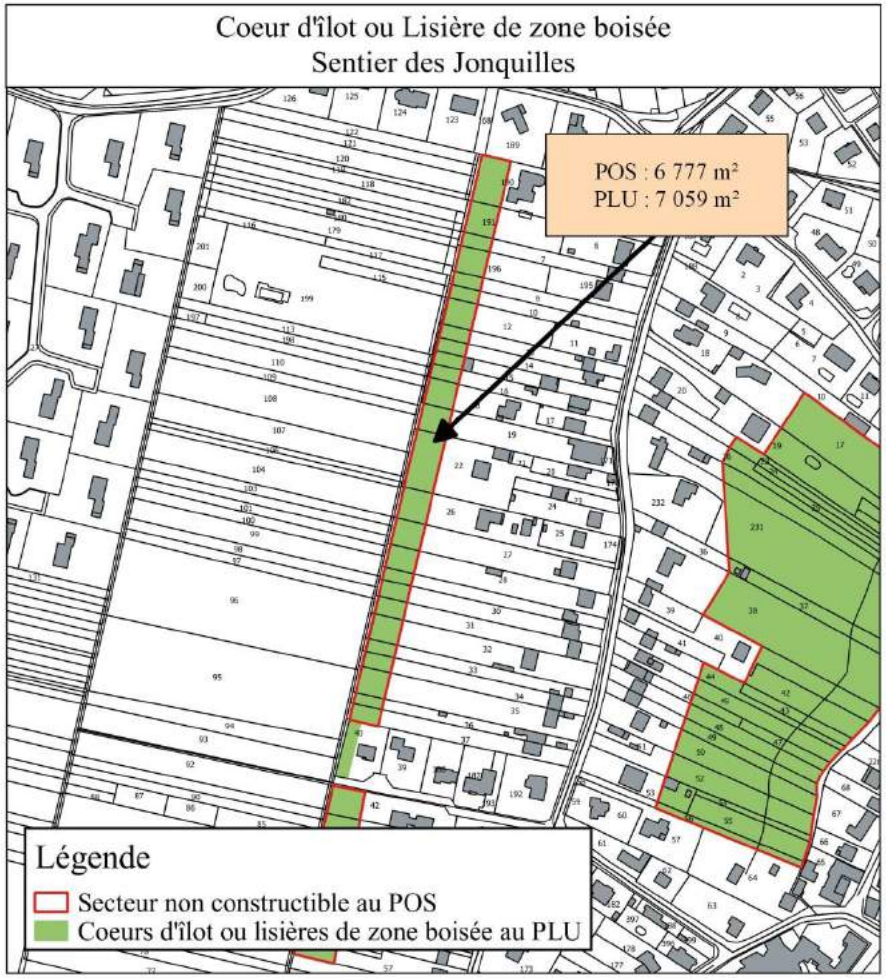


Photo aérienne : zoom sur la parcelle 40 concernée par les modifications de la lisière de zone boisée.

282 m² supplémentaires de lisières de zone boisée ont été protégés au PLU pour garantir la protection de cet espace d'intérêt écologique.

Bilan des surfaces des Cœurs d'ilot/ lisières de zones boisées POS/PLU

POS	PLU
21,5 ha	18,6 ha

Ainsi, environ 2,9 ha de zones non constructibles du POS, n'ont pas été protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au PLU. La suppression de cette protection vise à répondre aux objectifs de densification de l'espace urbanisé sur des espaces présentant le moins d'intérêt écologique ou paysager. Les autres secteurs non bâtis sont toujours protégés en vue d'une préservation des milieux naturels protégés ou recensés (ZNIEFF, réserve naturelle régionale, périmètre de captage, site classés,…).

4. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

4. 1. L'eau potable et l'assainissement

a) Le captage d'alimentation en eau potable

Dans le cadre d'un contrat de délégation de service public, « Eau du Sud Parisien - La Lyonnaise des Eaux » est en charge de la gestion de l'eau potable sur la commune.

La production de l'eau distribuée est assurée par les usines de Morsang-sur-Seine et de Vigneux, traitant la Seine, et celles de Périgny, Mandres-les-Roses et de Nandy, qui traitent l'eau de la nappe du Champigny.

D'après l'arrêté préfectoral n°2010-PREF-DRL/590 du 17 décembre 2010, les capacités de production des usines sont les suivantes :

- Usine de Morsang-sur-Seine : 225 000 m^3/jour
- Usine de Vigneux : 55 000 m^3/jour

Un captage d'eau potable est présent sur le territoire de Varennes-Jarcy. Celui-ci jouit de périmètres de protection déclarés d'utilité publique qui figurent en annexe du PLU. Ces périmètres impactent essentiellement le Nord-Ouest du territoire communal.

Selon les contrôles effectués par l'Agence Régionale de la Santé d'Ile-de-France, l'eau distribuée en 2014 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. Cependant un dépassement a été observé sur l'eau brute du captage F3 de l'usine de Morsang-sur-Seine, mais il est intrinsèque à la nappe captée. Les installations qui alimentent le réseau de distribution sont les stations de traitement suivantes : TTP de Périgny, TTP de Saint-Thibault, TTP Tigery-Croix Breton, TTP usine de Morsang-sur-Seine.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des capacités résiduelles de la zone urbaine et des secteurs à urbaniser (3100 habitants environ en 2030 soit 700 habitants supplémentaires) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Ainsi, le PLU dans ses orientations est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE de l'Yerres, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable.

b) L'assainissement

Depuis le 1er octobre 2011, le SyAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres) possède la compétence de l'assainissement délégué par la commune de Varennes-Jarcy.

D'après le rapport annuel du délégataire de 2014, 889 clients sont assujettis au réseau d'assainissement collectif sur la commune de Varennes-Jarcy. La commune présente donc un taux de raccordement de 96 %.

La commune de Varennes-Jarcy fait l'objet d'un zonage d'assainissement des eaux usées en date de décembre 2007 qui est présenté en annexe 7 du présent PLU.

Seulement 4 habitations sont classées en zone d'assainissement non collectif.

Sur le territoire de la commune, aucune station d'épuration n'est présente. Elle est située sur la commune de Valenton. Cette station d'épuration a une capacité de traitement de 600 000 m3 d'eau/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m3.

Dans le cadre d'un contrat de délégation de service public, la Lyonnaise des Eaux est en charge de la gestion, de l'entretien et de l'exploitation du réseau d'eaux usées sur la commune.

Le développement envisagé (environ 700 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU soit environ 3100 habitants environ en 2030) apparaît compatible avec la capacité de cette STEP.

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SAGE préconise notamment de :

- Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle : l'objectif est de limiter les débits rejetés.
- Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers.
- Réduire le ruissellement sur les secteurs agricoles par la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur les zones agricoles soumises à un risque d'érosion par ruissellement.

En 2013, l'ensemble du réseau d'assainissement collectif sur la commune de Varennes-Jarcy est de type séparatif. Le réseau de type séparatif permet, contrairement au réseau unitaire, de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté. Le réseau unitaire, quant à lui, collecte les eaux usées et les eaux pluviales sans différenciation conduisant à une importante quantité d'eau à traiter.

L'article 4 du règlement édicte des règles applicables en matière d'assainissement des eaux pluviales conformes à celles du règlement d'assainissement du SyAGE. Dans ce-dit règlement, il est institué les principes de « zéro rejet » et de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les effets négatifs de l'imperméabilisation des sols, de réalimenter les nappes et de réduire les risques d'inondation. Au titre de la loi sur l'eau, les rejets d'eaux pluviales en rivière peuvent être assujettis à des prescriptions fortes en termes de traitement afin de respecter les objectifs de qualité fixés par le SDAGE. De plus, l'article 13 du PLU impose un coefficient végétal afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, le règlement PLU prévoit la préservation des canalisations d'eau souterraines en pierre existantes ainsi que des emplacements réservés pour la réalisation de fossés pour l'écoulement des eaux, afin de lutter contre les inondations pluviales. Ce projet sera conçu en partenariat avec le SyAGE afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique du système.

4. 2. Les risques naturels

a) Le risque d'inondation dû à la présence de l'Yerres

Il existe un risque d'inondation lié à la présence de l'Yerres en limite communale. Varennes-Jarcy est donc concernée par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la vallée de l'Yerres qui a pour objectif de caractériser ce risque et de préconiser les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Le PLU prend en compte ce risque inondation dans le sens où il intègre ces données dans le diagnostic, où il en est fait mention dans les dispositions communes à toutes les zones dans le règlement et où le périmètre du PPRi est repris sur le plan de zonage. Enfin, le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de l'Yerres est annexé au PLU auquel il s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, le PAPI de l'Yerres (Programme d'action de prévention contre les Inondations) en cours d'élaboration permettra de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

En complément la commune s'est également dotée d'un plan communal de sauvegarde.

b) Le risque d'inondation pluvial

Comme indiqué précédemment au chapitre sur l'assainissement pluvial, le PLU intègre le risque inondation notamment par le biais, d'une part, d'emplacements réservés créés pour l'aménagement de fossés le long de cheminement, et d'autre part, par le règlement du PLU, qui permet le maintien de canalisations d'eaux dites « pierrées » existantes en souterrain. Ces deux éléments ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols (protection de cœurs d'ilots, coefficient végétal imposé dans toutes les zones) permettront la bonne gestion des eaux pluviales et de limiter les risques liés aux ruissellements lors de fortes pluies.

c) Le risque d'inondation par remontées de nappes

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes essentiellement le long de l'Yerres. Cette sensibilité concerne principalement des espaces naturels, agricoles et les boisements. Cependant le quartier de la Garenne se trouve touché du fait de sa proximité avec le cours de l'Yerres (nappe sub affleurante).

Le PLU prend en compte ce risque inondation dans le sens où il intègre ces données dans le diagnostic et où il en est fait mention dans les dispositions communes à toutes les zones dans le règlement.

d) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est concernée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa nul à fort), qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions. Les abords de l'Yerres ainsi que les zones agricoles et prairiales sont principalement concernés par des aléas faibles, en revanche la partie urbanisée de Varennes-Jarcy est visée en majeure partie par des aléas allant de moyen à fort.

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, au chapitre des dispositions communes à toutes les zones, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.».

e) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

5. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune prévoit un développement de l'habitat contenu dans l'enveloppe de l'espace urbanisé existant. Aucune consommation d'espace n'est donc envisagée pour la création de logements.

Pour le développement des activités et afin d'améliorer le taux d'emploi local, la commune de Varennes-Jarcy envisage une consommation de 2 ha d'espaces agricoles pour l'optimisation de la zone d'activités existante.

Ainsi, afin de concilier croissance démographique et économique, mais également préservation de l'environnement, la commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 2 ha d'espaces agricoles pour le développement des activités économiques.

En outre, 2,1 ha d'espaces agricoles et naturels, correspondant aux emplacements réservés n°1 à 5, sont consommés afin de créer une liaison douce ceinturant le village. Celle-ci permettra de favoriser les déplacements doux sur le territoire communal notamment pour rejoindre les gares RER les plus proches et d'améliorer la gestion du risque inondation par la création de fossés.

Enfin, l'emplacement réservé n°1 permet l'aménagement d'une voie entre le chemin des Aufrais et la rue de Brie pour permettre la desserte du secteur « Chemin des Aufrais » concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il permet également la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion du risque inondation présent sur la commune.

6. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

6. 1. Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects.

Dans le centre ancien, zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables et des éléments paysagers** (repérés sur les documents graphiques) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le règlement dans ses dispositions communes à toutes les zones (article 1) établit des règles relatives à la protection du cadre bâti et naturel.

Les éléments bâtis ou ensembles bâtis repérés sur le plan de zonage au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme), sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant au sein de la pièce des documents graphiques du règlement (6c).

Cette pièce liste, localise et décrit les principales caractéristiques des éléments protégés. Des photographies sont également présentées afin de permettre de conserver le témoignage de l'aspect de ces éléments à la date d'approbation du PLU.

- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eléments paysagers

Les linéaires de plantations d'alignement, les arbres remarquables et les haies repérés sur les documents graphiques doivent être conservés parce qu'ils représentent des éléments marquant le paysage varennois et constituent des relais pour les continuités écologiques. Les prescriptions pour ces éléments sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC). De plus, tout arbre présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm mesuré à 1 mètre du sol naturel est protégé.

Les cœurs d'îlots et lisières de zones boisées repérés sur les documents graphiques doivent être préservés de toute nouvelle construction. Ils représentent des espaces de respiration et des réservoirs de biodiversité importants pour maintenir les continuités écologiques. Néanmoins, afin de laisser un peu de souplesse aux propriétaires, 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 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).

Vues remarquables, mares et plans d'eau
Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables mais également aux mares et plans d'eau matérialisés sur les documents graphiques. Ces éléments sont également identitaires du paysage varennois et concernant les mares, elles sont importantes pour la gestion des eaux et représentent des réservoirs de biodiversité majeurs.

6. 2. Le patrimoine archéologique

D'un point de vue archéologique, quatre sites sont recensés sur la commune (source POS, aucune donnée n'a été fournie dans le cadre du porter à connaissance) :

- Notre-Dame, abbaye de Jarcy, fondation XIIIe siècle
- Le moulin de Jarcy
- L'Eglise Saint-Sulpice
- « Les prés longs », station néolithique

Ils sont indiqués à titre d'information dans le diagnostic du PLU.

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

7. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS, LES RISQUES, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

7. 1. Les voies de communication et les déplacements

Le PLU a pour objectif la préservation et l'amélioration du fonctionnement urbain, et notamment de limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs.

Avec le développement de l'habitat, la commune prévoit toutefois une adaptation de son réseau viaire. Pour cela, la création de voies nouvelles est imposée lors de l'urbanisation des secteurs de densification à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment pour les secteurs « Chemin de Lagny » et « Rue de Brie ». De plus, il est envisagé, si nécessaire, un maillage viaire entre le chemin des Aufrais et la rue de Brie pour accompagner la densification et favoriser un fonctionnement urbain de qualité.

De plus, la commune souhaite encourager l'usage des transports en commun en renforçant la desserte vers les gares RER les plus proches.

Enfin, dans une optique de développement durable, il est important d'encourager les modes de déplacements alternatifs en particulier les déplacements doux. La commune souhaite ainsi préserver et développer le réseau de liaisons douces existant. Pour cela, les cheminements existants ont été identifiés sur la plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

De plus, de nouvelles liaisons douces sont prévues dans le cadre de la mise en œuvre de chacune des OAP. Des emplacements réservés ont également été identifiés afin de créer de nouveaux cheminements ceinturant le village.

Enfin, il est imposé dans le règlement, la création d'un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher

7. 2. Les risques technologiques

La DRIEE recense deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur la commune de Varennes-Jarcy : Urbasys et varennes Pièces auto.

Les sites BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recensent 8 sites à risque potentiel sur le territoire communal.

Enfin, le Nord du territoire communal est soumis aux servitudes relatives au permis de recherche d'hydrocarbures dit «Permis de Lesigny » (Décret du 01/02/1996).

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial et en annexe du PLU pour ce qui concerne les servitudes.

Enfin la commune est concernée par la présence de canalisations de gaz en sous-sol. Cette information est reprise dans le diagnostic ainsi que dans les dispositions générales du règlement. Des informations relatives à ce risque sont également présentées en annexe du règlement.

7. 3. Les nuisances

Le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé existant va probablement générer une légère augmentation du trafic et des besoins en stationnement sur la commune. C'est pourquoi, la commune entend, par la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation et par un règlement adapté, assurer un dimensionnement adapté des nouvelles voies pour l'accueil du nouveau trafic et de réduire les problèmes de stationnement en imposant la création de parc de stationnement adapté à chaque opération.

La qualité de l'air et le bruit des infrastructures

Conformément au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et au Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France (PPA), le rapport de présentation 2.1 présente un état des lieux de la qualité de l'air sur la commune de Varennes-Jarcy (NO2 et PM10). De plus, de par ces orientations, le PADD a pour objectif de réduire les émissions afin d'améliorer la qualité de l'air.

Le PLU prévoit au sein du territoire communal le développement des modes de déplacement « doux ». Tout ceci allant dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit).

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche de la rue de Mandres (catégorie 4) et de la ligne de RER D2 (catégorie 1).

7. 4. L'énergie

Le PLU prévoit un développement de l'habitat exclusivement dans le tissu existant. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près des pôles de centralité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacement « doux ».

Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé au sein des dents creuses et des espaces libres) vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

VII) RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIQUE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. RESUME NON TECHNIQUE

1. 1. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Sur le plan supra-communal

- **Dispositions du SDRIF**

La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :

- **Les espaces urbanisés** (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc…) **à optimiser** ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :
  - de la densité humaine
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **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.

- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.**

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels :** ces espaces doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

- Les continuités : elles comprennent sur Varennes-Jarcy :

• les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, projets d'infrastructures, etc.).

Les fleuves et les espaces en eau ; Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes (Champigny, Beauce, Albien et Néocomien).

- **Dispositions du PDUIF**

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 %, trois objectifs majeurs :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Ils se déclinent ainsi :

- Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser les transports par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Actuellement, aucun Plan Local de Déplacement (PLD) ne décline à l'échelle locale les orientations du PDUIF.

- **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

La commune de Varennes-Jarcy est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé le 1er décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin pour une durée de six ans. Ce document est décliné localement par le SAGE de l'Yerres.

- **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres**

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont des documents de planification élaborés de manière collective, dans les sous-bassins, pour un périmètre hydrographique cohérent d'un point de vue physique et socio-économique (bassin versant, nappe d'eau souterraine, zone humide, estuaire...).
Porté par le SYAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres), le SAGE de l'Yerres

a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011. Il est complété par **deux contrats de bassin**, sur l'Yerres aval et l'Yerres amont.
Etendu sur près de 1500 km², et trois départements différents, le SAGE concerne onze communes de l'Essonne dont Varennes-Jarcy.
Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

La commune de Varennes-Jarcy est concernée par le SRCE d'Ile-de-France, y sont identifiés :

- Un réservoir de biodiversité (à préserver).
- Des corridors alluviaux multi trames à préserver et/ou restaurer (le long des fleuves et rivières).
- Des obstacles à traiter d'ici 2017 (sous-trame bleue).
- Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer.
- Des points de fragilité des corridors arborés
- Des boisements, des formations herbacées, des cultures.
- Des secteurs de concentrations de mares et mouillères (élément d'intérêt majeur).
- Du tissu urbain.

b) CONTEXTE COMMUNAL

Il ressort de l'analyse socio-économique de Varennes-Jarcy les caractéristiques et les enjeux suivants.

Démographie :

- La population légale 2015 de la commune est estimée selon l'INSEE à 2347 habitants (référence 2012).
- La commune a connu une croissance démographique importante entre 1968 et 1990 période au cours de laquelle elle a accueilli 1010 habitants supplémentaires (grâce au solde migratoire principalement).
- Depuis 1990, la population de Varennes-Jarcy continue de croître mais à un rythme de plus en plus ralenti. En effet, le taux d'accroissement diminue passant de 3,9 % entre 1982 et 1999 à 0,3 % entre 2007 et 2012.
- Varennes-Jarcy, avec 9,09 % de la population totale de la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie, est la commune la moins peuplée de cette intercommunalité.
- La commune de Varennes-Jarcy présente une population plus âgée que la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et le département de l'Essonne. La population montre de plus une assez une forte tendance au vieillissement sur les dernières décennies.
- Une taille des ménages en baisse depuis 1990 (3 personnes par ménage en 1990 contre 2,7 en 2012).
- Varennes-Jarcy compte 853 ménages en 2012 dont une majorité de familles (82,1 % de la totalité des ménages).

Parc immobilier :

- Il se compose en 2012 selon l'INSEE de 917 logements, répartis en 854 résidences principales (93,1 %), 21 résidences secondaires (2,3 %) et 42 logements vacants (4,6 %).
- En 2016, au vu des derniers permis de construire accordés, le parc de logements est estimé à 1027 logements.
- Entre 1968 et 2012, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 379 à 917 (soit + 538 logements supplémentaires). La commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier entre 1982 et 1990 puis entre 1999 et 2007 (périodes pendant lesquelles se sont réalisées les principales extensions pavillonnaires).
- Le parc des résidences secondaires est peu important (2,3 % du parc immobilier) et il a fortement chuté par rapport à son niveau de 1968.
- Le taux de vacance est relativement stable depuis 1990 (entre 4,6% et 4,9%) mais semble surdimensionné selon la commune (erreurs de recensement et/ou logements nouvellement construits mais non encore occupés).
- On recense une majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2012, les résidences principales

sont composées à 88,4 % de maisons individuelles ou fermes et à 84,1 % de propriétaires occupants.
La prédominance de ce type d'habitat engendre un cycle de renouvellement des ménages assez long entrant dans le processus de vieillissement de la population.

- Le parc locatif total se compose de 105 logements en 2012, soit 11,4 % des résidences principales. Ce taux est appelé à augmenter du fait de la diversification du parc qui s'opère actuellement sur la commune.

- En janvier 2014, selon la DDT, la commune compte sur son territoire 32 logements locatifs sociaux qui représentent environ 3,90 % du parc de résidences principales.

- Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2012, 81,5 % des logements comportent 4 pièces ou plus). Entre 2007 et 2012, la construction s'est orientée vers des logements de 1, 3 et 4 pièces.

- Depuis 2012 une dynamique de construction va permettre d'accroitre le parc et de le diversifier davantage (110 logements qui sont soit réalisés soit en cours de réalisation sur la commune de Varennes-Jarcy)

La population active et l'emploi:

- En 2012, le taux d'activité de Varennes-Jarcy (49,8 %) est équivalent à celui du département de l'Essonne (49,6 %). Cela révèle la présence, sur la commune, d'une proportion d'inactifs (retraités, personnes au foyer, étudiants…) se situant plutôt dans la moyenne départementale.

- Un taux de chômage assez faible (6,5 % de la population active en 2012) inférieur à celui du département (10,4 %).

- En 2012, on note à Varennes-Jarcy une nette sous-représentation de la part des employés et des ouvriers au profit des cadres, professions intellectuelles et artisans / commerçants.

- 83 % des actifs varennois travaillent dans une autre commune, dont seulement 22 % en Essonne et 60 % dans un autre département d'Ile de France (Paris et petite couronne).

- Sur la commune en 2012, il y a environ 69 emplois pour 100 actifs, chiffre non négligeable pour une commune de cette taille. On recense ainsi 765 emplois dont 623 emplois salariés pour 292 établissements employeurs au 31 décembre 2013 sur la commune.

- Un tissu économique constitué principalement de très petites entreprises (TPE) : 94 % des entreprises comportent moins de 10 salariés dont 69 % n'en comportent aucun.

Economie :

- 63,4 % des établissements appartiennent au secteur du commerce, transport et services divers. Ce chiffre est à inférieur à celui rencontré sur la Communauté de Communes et le département. En revanche, le secteur de la construction est largement sur-représenté à Varennes-Jarcy (20,9 % des établissements).

- La commune compte une zone d'activités sur plus de 5 ha comportant 103 entreprises.

- L'offre commerciale est bien présente sur la commune de Varennes-Jarcy. Elle dispose, en plus des commerces situés rue de la Libération, d'une ancienne ferme réhabilitée qui comprend diverses cellules commerciales.

- En 2010, on compte 2 sièges d'exploitation agricole en activité sur le territoire communal et trois haras/centres équestres. La superficie agricole utilisée par les exploitants varennois a diminué, passant de 216 ha en 1988 à 35 ha en 2010, ce qui s'explique par le fait que l'activité est aujourd'hui dominée par l'horticulture (source RGA 2010).

- L'activité touristique et de loisirs est présente sur la commune notamment grâce à une offre d'hébergement, de restauration et d'activités de loisirs (centre équestres, patrimoine, chemins de randonnée,…).

Equipements :

- La commune de Varennes-Jarcy dispose d'un bon degré d'équipements publics, de commerces et services qui contribuent à son attractivité.

- Les équipements scolaires possèdent une capacité d'accueil résiduelle de 45 nouveaux élèves environ.

- Les équipements répondent aux besoins de la population notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs.

- La commune accueille sur son territoire un centre médical et pédagogique.

- Plusieurs structures existent pour l'accueil des enfants (accueil péri-scolaire, centre de loisirs). En revanche elle ne possède aucune structure d'accueil pour la petite enfance (crèche, halte-garderie…).

- Varennes-Jarcy dispose d'un important tissu associatif.

Il ressort de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement de la commune de Varennes-Jarcy les principaux enjeux et contraintes suivants :

Les composantes physiques, naturelles et paysagères du site

L'orohydrographie, géologie et hydrologie

- La commune de Varennes-Jarcy est située sur un territoire présentant un relief prononcé.

- Varennes-Jarcy comporte un réseau hydrographique constitué de l'Yerres ainsi que de quelques écoulements temporaires.

- Le cours de l'Yerres marque la frontière naturelle de Varennes-Jarcy à l'Ouest et au Sud.

- Varennes-Jarcy est concernée par des enveloppes d'alertes potentiellement humides (classes 2, 3 et 5).

- En 2014, l'eau potable distribuée est de bonne qualité physico-chimique et bactériologique et conforme aux valeurs limites règlementaires.

- Varennes-Jarcy possède des gisements de matériaux exploitables (silice, calcaire et granulats alluvionnaires).

- Plusieurs nappes aquifères sont présentes sur le territoire de Varennes-jarcy : les nappes des calcaires de Brie et de Champigny.

Le climat et la qualité de l'air

- Le secteur de Varennes-Jarcy bénéficie d'un climat océanique dégradé aux hivers frais et aux étés doux, en étant régulièrement arrosée sur l'ensemble de l'année.

- La qualité de l'air résulte principalement de la pollution « de fond » de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière. Le territoire communal ne semble pas présenter de caractéristiques pouvant influencer significativement la pollution de fond.

L'énergie

- L'habitat sur la commune de Varennes-jarcy est majoritairement composé d'habitat individuel favorisant la consommation énergétique du bâti.

- Toutefois, la majorité du parc de logements est plutôt récent et donc théoriquement assez performant énergétiquement.

- Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement grâce à l'électricité (42 %) et au gaz (36%).

- La grande majorité des combustibles utilisés provient d'énergies fossiles.

Les milieux naturels

- La commune est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres aval, qui couvre une large partie Sud et Ouest du territoire communal ainsi que le parc de la Feuilleraie.

- Une ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de l'Yerres » couvre une partie du territoire communal. Elle est localisée à l'Ouest et le long du cours 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.

- Des boisements, bosquets, alignements d'arbres, haies, ripisylve, berges et espaces verts urbains sont disséminés sur le territoire ; ils assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage.

- Des espèces protégées (faune et flore) sont présentes à Varennes-Jarcy.

- Le territoire présente des zones humides avérées (DRIEE et SyAGE).

Varennes-Jarcy est concernée par le SRCE d'Ile-de-France ; y sont identifiés :

- Un réservoir de biodiversité (à préserver).
- Des corridors alluviaux multi trames à préserver et/ou restaurer (le long des fleuves et rivières).
- Des obstacles à traiter d'ici 2017 (sous-trame bleue).
- Des cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer.
- Des points de fragilité des corridors arborés
- Des boisements, des formations herbacées, des cultures.

Des secteurs de concentrations de mares et mouillères (élément d'intérêt majeur).

Les risques naturels

- La commune de Varennes-Jarcy a fait l'objet de 9 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle (4 pour le risque inondation, 5 pour les mouvements de terrain.
- Elle est concernée par le PPRI de la vallée de l'Yerres ainsi qu'un Programme d'action de prévention contre les inondations (PAPI) en cours d'élaboration.
- La commune est également impactée par un risque de remontée de nappe au droit de l'Yerres principalement.
- Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la partie urbanisée du territoire est fortement impactée, avec des aléas moyens à forts (coteau).
- La commune se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

Le paysage

Le paysage de Varennes-Jarcy est constitué par la présence de quatre entités que sont l'espace agricole (prairies et espaces cultivés), les boisements, le réseau hydrographique et l'entité urbaine marquée par l'empreinte humaine liée à l'habitat et à la zone d'activité.
A l'intérieur de ces entités, plusieurs espaces et éléments présentent une forte sensibilité paysagère :

- Le cours de l'Yerres et ses abords (plaine alluviale, berges...)
- Les espaces boisés et les prairies
- Le parc urbain de la Feuilleraie ainsi que les espaces de respiration qui constituent des éléments du cadre de vie et du paysage forts.
- Les points de vue remarquables
- Trois entrées de ville de qualité à préserver
- Des lisières d'urbanisation globalement bien traitées.

Le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Evolution urbaine de Varennes-Jarcy

- La structure du bourg ancien telle que nous le connaissons aujourd'hui était déjà présente au XIXe siècle.

- Le développement urbain a réellement débuté au cours des années 60, on note cependant avant cette période l'implantation progressive d'habitat pavillonnaire (la Garenne, la rue du Bel Air) en extension du centre ancien.

- Les premières grandes évolutions de la structure urbaine, jusqu'ici cantonnée principalement aux rues anciennes du village, interviennent entre les années 70 et 90 avec des réalisations telles que le quartier de la Provode, le domaine du Bois de Jarcy... On observe également à cette période une densification du tissu urbain.

Morphologie urbaine et éléments remarquables

- Les axes anciens de Varennes-Jarcy sont densément bâtis, avec un alignement continu le long de la voie et présentent de réelles qualités architecturales.

- Le tissu urbain intègre en son sein de vastes corps de ferme et d'anciennes demeures bourgeoises de villégiature au sein de grands parcs, qui constituent un patrimoine de grande valeur.

- Les extensions urbaines du village se sont réalisées sous la forme d'habitat pavillonnaire par coup par coup ou par des

opérations groupées dont les caractéristiques sont assez distinctes du tissu initial. Le tissu urbain en extension possède une faible densité et la mitoyenneté n'est plus la règle générale. Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait par rapport aux voies.

- La commune de Varennes Jarcy possède un grand nombre d'éléments bâtis remarquables (corps de ferme, moulins, demeures, édifices religieux…).

Espaces publics

- Le centre ancien de Varennes-Jarcy possède des espaces publics de bonne qualité, avec la présence de deux places publiques structurantes : la place de l'Eglise et la place au cœur de la ferme des Seigneurs qui sont d'importants lieux de centralité.
- Au sein des quartiers plus récents, des espaces verts publics sont également présents (sentier des Gresles notamment), certains étant cependant de petite surface et sans réelle fonctionnalité.

- De manière générale, le traitement des voiries est de bonne qualité sur l'ensemble de la commune, ce qui confère un cadre de vie agréable aux habitants.

Déplacements

- La commune est située à proximité d'axes majeurs permettant une bonne accessibilité routière. Néanmoins, l'Yerres et ses franchissements à une voie représentent une « barrière » limitant le trafic de transit parasite et réduisant la vitesse des véhicules sur le territoire.

- On recense plusieurs parcs de stationnement automobiles et cycles sur la commune concentrés autour des équipements publics et de la Mairie.

- Des sentiers et une liaison cyclable sont présents sur le territoire communal et en permettent la découverte.

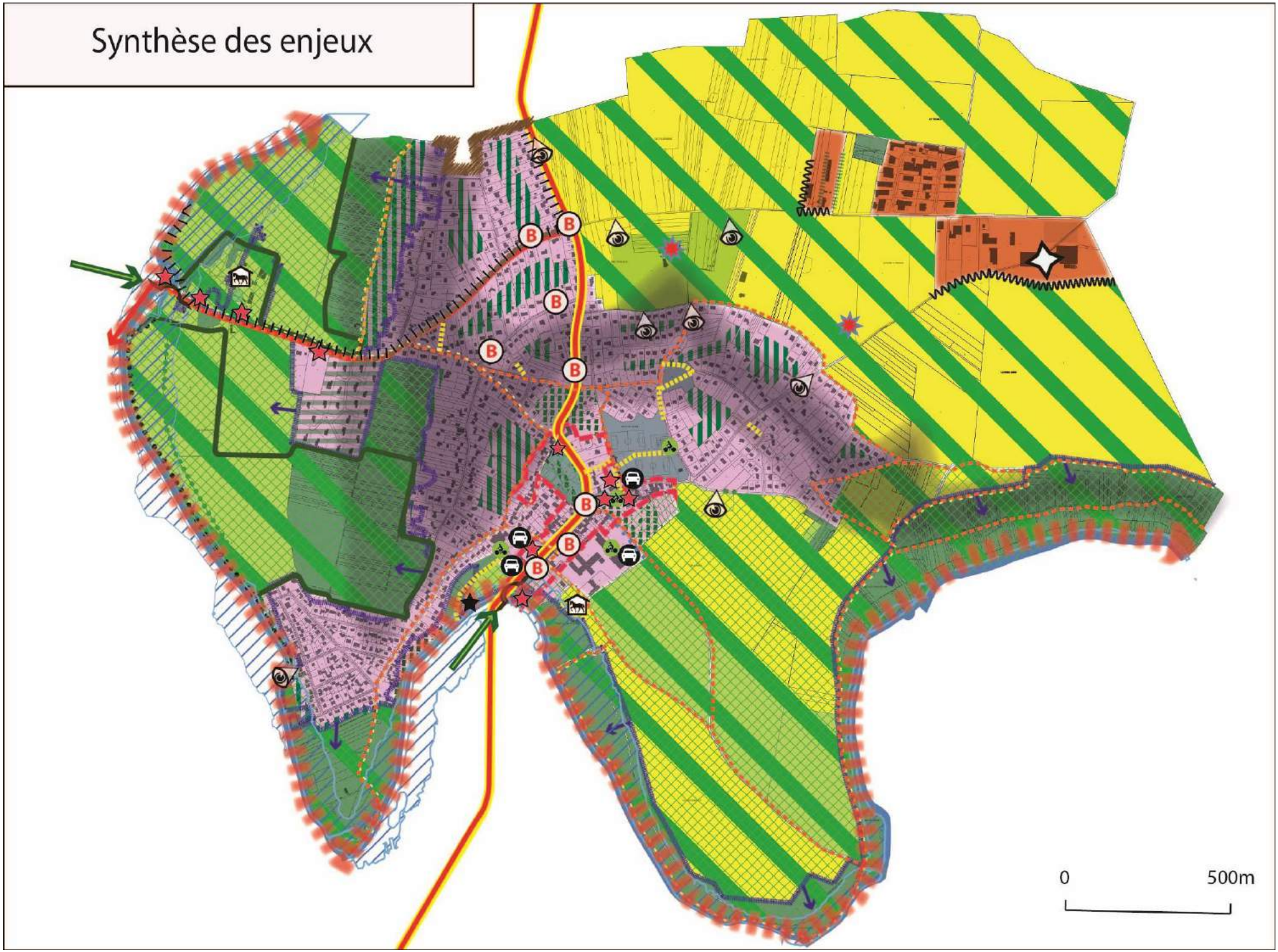
- Une ligne de bus régulière dessert la commune, et permet de rejoindre les deux gares RER limitrophes. Un système de transport à la demande vient d'être mis en place en complément. Une ligne de bus à vocation scolaire permet de rejoindre le lycée Maurice Eliot à Epinay-sous-Sénart.

Les nuisances et risques technologiques :

- Huit sites ont été identifiés dans la base de données BASIAS (sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols).
- La commune de Varennes-Jarcy compte deux installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Le Nord de la commune est soumis aux servitudes relatives au permis de recherche d'hydrocarbures dit «Permis de Lésigny » (Décret du 01/02/1996).

Synthèse des enjeux



Les grandes entités paysagères

- Entité urbaine principale
- Entité urbaine à vocation d'activités
- Espace de respiration (espace vert, espace sportif ouvert)
- Entité urbaine fortement boisée
- Entité Agricole
- Bosquet ou boisement
- Prairie
- Cours d'eau permanent : l'Yerres

Cadre de vie

Patrimoine

- Tissu ancien de qualité présentant du bâti et des murs remarquables
- Eléments bâtis remarquables
- Lavoir

Elément marquant du paysage

- Perspective visuelle remarquable
- Haras/centre équestre
- Siège d'activité agricole
- Ripisylve
- Alignement d'arbres
- Lisière urbaine sensible
- Construction peu intégrée au paysage
- Principales Haies
- Entrées de ville de qualité

Protection du milieu naturel

- Limites Est et Nord du périmètre de la ZNIEFF de type 2 «Basse vallée de l'Yerres»
- Site classé de «la Vallée de l'Yerres aval et de ses abords»
- Périmètre du projet de Réserve Naturelle Régionale (RNR)
- Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) + Espace Naturel Sensible (ENS)
- Espace boisé classé à l'intérieur du tissu urbain (POS)
- Coeur d'îlot protégé (POS)
- Continuité écologique

Fonctionnement urbain

Voies de communications et de déplacements

- Axe structurant communal
- Voie de desserte et d'échange
- Chemin inscrit au PDIPR
- Autre cheminement piéton
- Itinéraire balisé
- Voie limitée à 10km/h
- Zone de franchissement induisant un goulet d'étranglement
- Tissu urbain imbriqué à celui de Périgny

Stationnement et transport

- Principaux parcs de stationnement ouverts au public
- Stationnement cycles
- Arrêt de bus de la ligne S

Risques et contraintes

- Zone soumise au risque inondation (PPRI de la vallée de l'Yerres)
- Coteau (relief marqué, aléa fort de retrait-gonflement des argiles)
- Limite sud du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Varennes-Jarcy

1. 2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Varennes-Jarcy s'articule autour de trois grandes orientations générales :

- 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.

a) Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

Cette orientation implique de :

- Préserver les trames verte, bleue et jaune et l'ensemble des éléments fondant l'identité paysagère de Varennes-Jarcy (boisements, mares…)
- Sanctuariser la vallée de l'Yerres et sa diversité faunistique et floristique
- Maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville (cœurs d'îlot, parcs…)

b) Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Cette orientation implique de :

- Préserver l'identité patrimoniale de Varenne-Jarcy (le centre ancien et l'ensemble des éléments d'intérêt historique),
- Favoriser la qualité des entrées de ville et l'intégration paysagère des espaces urbains,
- Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs.

c) Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

Le développement de l'urbanisation de la commune répond à trois objectifs majeurs :

- Favoriser le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe existante et diversifier l'offre de logements

La commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. Le développement de l'habitat et des équipements sur la commune va donc s'opérer exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

- Maintenir et conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants

L'accroissement progressif de la population va nécessiter une augmentation de la capacité des équipements existants et de l'offre de services.

- Conforter l'activité économique et de loisirs

Il paraît important de pérenniser les activités agricoles et d'offrir un cadre adéquat au développement d'autres activités économiques en rapport avec la taille de la commune.

La présence de haras et de centres équestres offre un cadre favorable au développement des activités de loisirs.

1. 3. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, il ressort les points suivants :

a) Le milieu naturel

Incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche est située à plus de 15 km de l'entité urbaine de Varennes-Jarcy. De plus, les secteurs faisant l'objet d'une densification, situés au sein de l'espace urbanisé communal, sont notamment séparés de la zone Natura 2000 par plusieurs espaces urbanisés dont ceux de Corbeil Essonne et d'Evry.
On peut donc considérer l'absence d'incidence notable du PLU de Varennes-Jarcy sur le site Natura 2000 au regard de l'objectif de conservation du site.

Incidences et mesures du PLU sur les ZNIEFF

Les zones de développement de l'habitat sur Varennes-Jarcy sont prévues exclusivement à l'écart de la ZNIEFF de type 2 impactant le territoire communal. Ceci ayant pour objectif d'éviter tout impact néfaste sur cet espace et de préserver ainsi les secteurs d'intérêt écologique existant sur le territoire.

Incidences et mesures du PLU sur le site classé de la vallée de l'Yerres

De manière générale, le PLU vise une préservation des espaces situés dans le site classé, puisque ceux-ci sont classés majoritairement en zone agricole ou naturelle stricte ainsi qu'en espaces boisés classés. 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. De plus, le règlement du PLU rappelle dans l'article 2 des zones concernées la règlementation spécifique afférente aux projets d'aménagement au sein du site classé.
En particulier, le projet de construction de logements situé chemin du Breuil, au sein du site classé aura pour conséquence d'améliorer la qualité urbaine et architecturale du secteur, puisque le projet consiste en la démolition d'un hangar en mauvais état et la reconstruction en lieu et place d'un immeuble R+2 comprenant une dizaine de logements. Par ailleurs le projet vise une intégration optimale du futur bâti dans son environnement : une obligation de ménager des zones paysagées inconstructibles sur une profondeur minimale de 4 m sur le pourtour de l'opération permettra l'intégration paysagère du futur bâtiment et **de créer une transition végétale vers la vallée de l'Yerres, afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.**

Incidences et mesures du PLU sur les zones humides

Conformément aux orientations du SAGE de l'Yerres (SyAGE), la commune protège les milieux humides via un secteur Nzh, auquel est liée une règlementation spécifique permettant leur maintien et leur protection. De plus, le zonage et le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE ou par le SyAGE.
Il impose alors au pétitionnaire de réaliser des études spécifiques pour avérer ou non le caractère humide des lieux. Le cas échéant, le SYAGE, consulté sur les permis d'aménager et de construire, donnera un avis sur la prise en compte de la zone humide dans le projet d'aménagement, ou se prononcera sur l'inconstructibilité du site si nécessaire.

En conclusion, la mise en œuvre du PLU aura donc peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet prévoit d'une part la préservation des différents espaces naturels (zone naturelle, protection EBC sur les espaces boisés, protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte), et d'autre part le contrôle de l'urbanisation avec un développement de l'habitat réalisé exclusivement dans l'enveloppe urbaine existante et le plus à l'écart possible des secteurs d'intérêt écologique recensés.

b) Le milieu physique

Le PLU dans ses orientations est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE de l'Yerres, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales.
Le développement envisagé (environ 700 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU soit environ 3100 habitants environ en 2030) apparaît également compatible avec la capacité du réseau d'eau potable et d'assainissement.

c) Les risques naturels

Le PLU prend en compte la présence de risques naturels (risque d'inondation par débordement de l'Yerres et par ruissellement, ainsi que par remontées de nappe, retrait gonflemeent des argiles,…) en ne prévoyant pas d'urbanisation dans les secteurs les plus exposés et en informant les usagers des risques dans son règlement.

d) Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles

La commune prévoit un développement de l'habitat contenu dans l'enveloppe de l'espace urbanisé existant. Aucune consommation d'espace n'est donc envisagée pour la création de logements. Pour le développement des activités et afin d'améliorer le taux d'emploi local, la commune de Varennes-Jarcy envisage une consommation de 2 ha d'espaces agricoles pour l'optimisation de la zone d'activités existante. En outre, la commune prévoit la consommation de 2,1 ha d'espaces agro-naturels par la création d'emplacements réservés.

e) Le patrimoine, l'architecture et le paysage

Dans le centre ancien, zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel. Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables**

et des éléments paysagers (repérés sur les documents graphiques) sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le règlement dans ses dispositions communes à toutes les zones (article 1) établit des règles relatives à la protection du cadre bâti et naturel.

A ce titre, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant au sein de la pièce des documents graphiques du règlement (6c).

Cette pièce liste, localise et décrit les principales caractéristiques des éléments protégés. Des photographies sont également présentées afin de permettre de conserver le témoignage de l'aspect de ces éléments à la date d'approbation du PLU.

Le patrimoine archéologique est porté à la connaissance du public dans le diagnostic, ainsi que la règlementation afférente.

f) Les déplacements, les nuisances et l'énergie

Le PLU a pour objectif la préservation et l'amélioration du fonctionnement urbain, et notamment de limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transport doux et collectifs.

Afin de prendre en compte les différents risques technologiques (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, anciens sites industriels, permis de recherche d'hydrocarbures) il en est fait mention dans le diagnostic territorial et en annexe du PLU pour ce qui concerne les servitudes.

Le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé existant va probablement générer une légère augmentation du trafic et des besoins en stationnement sur la commune. C'est pourquoi, la commune entend, par la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation et par un règlement adapté, assurer un dimensionnement adapté des nouvelles voies pour l'accueil du nouveau trafic et de réduire les problèmes de stationnement en imposant la création de parc de stationnement adapté à chaque opération.

Enfin, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé au sein des dents creuses et des espaces libres) vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments. L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

2. METHODOLOGIE SUIVIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les études d'environnement comportent :

- l'établissement d'un état initial ;
- l'identification et l'évaluation des incidences du projet ;
- le cas échéant, la définition des mesures réductrices et/ou compensatoires à envisager.

L'établissement de l'état initial a été effectué par recueil des données disponibles auprès des différents détenteurs d'information selon la méthode classique de consultation des services, complété par des analyses documentaires dont le porter à connaissance de l'Etat et des investigations de terrain.

Compte tenu de la nature d'un PLU qui détermine seulement des potentialités en termes d'aménagement sur des espaces ou zones, l'identification et l'évaluation des incidences portent donc sur des incidences potentielles qui sont susceptibles de survenir. Cette évaluation est donc qualitative et fait appel aux connaissances techniques en la matière.

La particularité de la méthodologie suivie pour le PLU de Varennes-Jarcy porte sur la démarche concertée de son élaboration. En effet, la commune a mis en place un groupe de travail conviant 17 varennois de tous horizons. Ce groupe s'est réuni à 6 reprises à chaque stade de la réflexion et de la mise en œuvre du projet, notamment lors de la phase diagnostic, pour parvenir à un diagnostic partagé, puis lors de la phase scénarii : différents scenarii ont été présentés, sur la base de l'étude de densification du territoire, afin de déterminer les secteurs aptes à faire l'objet d'une programmation encadrée par des OAP, et les secteurs qui au contraire devaient rester protégés. Une visite en mini-bus a par ailleurs été organisée pour que chacun puisse bien intégrer les enjeux de chaque secteur.

Une fois ce diagnostic réalisé, le projet urbain a pu être mis au point puis la phase règlementaire, qui ont également fait l'objet de réunions de concertation pour recueillir les avis de chacun.

Il faut également préciser que suite à l'avis de la mission d'autorité environnementale soumettant le PLU à évaluation environnementale, une réunion de cadrage de l'étude a été organisée dans les locaux de la DRIEE, en présence de M. le Maire de Varennes-Jarcy et du bureau d'études. Il en est ressorti notamment l'absence d'obligation de réaliser un inventaire faune flore ou des études avérant les zones humides, celles-ci étant dans le règlement imposées aux pétitionnaires.

VIII) INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Les indicateurs à élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Compte-tenu des enjeux et des orientations retenues dans le PLU, les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

Indicateurs possibles	Producteur	Périodicité de la source de donnée
Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO)	Indice ATMO - AirParif	Bilan annuel
Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets	Rapport annuel du service du cycle de l'eau	Bilan annuel
Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles	Commune de Varennes-Jarcy	Sous délai de 10 ans
Nombre de résidences principales recensées au sein du périmètre couvert par le PPRI (résultats des politiques de préemption)	Commune de Varennes-Jarcy	Sous délai de 10 ans

Orientation 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Indicateurs possibles	Producteur	Périodicité
Linéaire de pistes cyclables créées	Commune	Bilan annuel
Linéaire de cheminement piéton aménagés ou requalifiés		
Part modale des déplacements domicile/travail	INSEE	Bilan annuel
Nombre de personnes transportées par le réseau de transport en commun	Rapport d'activité du délégataire des transports publics urbains	Bilan annuel
Nombre moyen de voyageurs par kilomètre		

Orientation 3 : Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

Indicateurs possibles	Producteur	Périodicité
Nombre de logements produits	Commune	Bilan annuel
Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements	Commune	Bilan annuel

existants		
Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs	Commune	Bilan annuel
Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)	Commune	Bilan annuel
Répartition par type de logements (individuel ou collectif)	Commune	Bilan annuel
Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire	Commune	Bilan annuel
Nombre de création de commerces et nature des commerces	Commune	Bilan annuel
Nombre de fermeture de commerces	Commune	Bilan annuel
Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)	Commune	Bilan annuel