

Département de l'ESSONNE
Commune de VARENNES-JARCY



PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR



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

Document approuvé le :

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

1. RERSERVES SUR LE PROJET DE PLU	2
2. RECOMMANDATIONS	2
3. AUTRES REMARQUES PRISES EN COMPTE	6
3.1 Compléments au bilan de la concertation	6
3.2 Insertion du CRAP	7

1. RERSERVES SUR LE PROJET DE PLU

Réserve n° 1 : La commune doit intégrer dans le PLU soumis à approbation toutes les demandes des intervenants, en particulier des PPA, auxquelles elle a répondu favorablement (marquées « Dont acte » dans le tableau d'analyse du rapport).

Réponse : La commune a intégré toutes les demandes des intervenants auxquelles elle a répondu favorablement.

Réserve n° 2 : La commune doit vérifier les limites des EBC marquées dans le règlement graphique (plans de zonage) par rapport à la référence issue du POS et en cas de différence revenir à cette référence, excepté dans les secteurs où la volonté de modification des EBC a été clairement annoncée dans le rapport de présentation (paragraphe « a) Bilan des Espaces Boisés Classés » pages 83 à 89 de la pièce 2.2).

Réponse : La commune a vérifié les limites des EBC inscrites dans les documents graphiques pour qu'elles se conforment à celles du POS, sauf pour celles faisant l'objet de modifications. Dans ce cas, une justification est apportée dans le rapport de présentation 2.2 dans la partie « Incidences et mesures du PLU sur le milieu naturel et conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. ». Ainsi deux modifications supplémentaires par rapport au POS ont été apportées et justifiées dans la pièce 2-2, rue de Vaux la Reine et chemin du Lavoir.

2. RECOMMANDATIONS

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

Réponse :

Rappel : justification du choix de la Municipalité d'instaurer une bande de constructibilité et la protection des cœurs d'ilots

La Municipalité a fait le choix de limiter les constructions en lot arrière afin de conserver les caractéristiques urbaines et paysagères spécifiques au village et d'éviter un nombre important d'accès direct nuisibles à la sécurité routière. La densification de l'habitat est rendue possible par le règlement en front de rue et sur les secteurs soumis aux OAP afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et des limiter les dysfonctionnements en termes de circulation et de stationnement.

La commune s'est ainsi attachée à répondre aux objectifs de densification du tissu urbain en permettant une densification des logements en front de rue et en maîtrisant l'urbanisation de

certaines secteurs stratégiques sur la commune via des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

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

Modifications apportées pour répondre à la demande du commissaire enquêteur

Il est en effet judicieux de bien mettre en cohérence les règles applicables aux annexes en cœurs d'îlot et à l'arrière de la bande de constructibilité. De plus, la législation ayant évolué, il ne sera plus précisé que les boisements situés en cœurs d'îlots sont soumis aux prescriptions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC). **Ainsi, dans les dispositions générales, il sera désormais précisé que l'ensemble des arbres présents dans les cœurs d'îlot sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-29 du Code de l'Urbanisme.**

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

La commune a décidé d'harmoniser la règle, donc d'autoriser à l'arrière des bandes de constructibilité et en cœurs d'îlot les bâtiments annexes de moins de 20 m².

En outre, et conformément à la demande du commissaire enquêteur, la commune a décidé d'ajouter une obligation de plantation en cœurs d'îlots, plus contraignante que celle inscrite à l'article UB 13.

La règle applicable aux cœurs d'îlot est donc désormais la suivante :

- « Les cœurs d'îlots et lisières de zones boisées repérés sur les documents graphiques doivent être préservés de toute nouvelle construction. Les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m sont cependant autorisées. Concernant les boisements qui y sont présents, **ceux-ci sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre, au sein de ces cœurs d'îlot et lisières de zone boisée, les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 75 m² de terrain libre de toute construction.** »

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

Réponse : le rapport de présentation (pièce 2-2) dans le chapitre consacré à la justification des OAP sera complété de la façon suivante : « Les opérations encadrées par ce présent document 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 ».

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

Réponse : Concernant l'emplacement réservé n°1, il sera précisé sur le plan de zonage ainsi que dans le rapport de présentation 2.2 la destination suivante : « Aménagement d'une voie, d'un fossé pour l'écoulement des eaux, d'un bassin de rétention et d'un carrefour rue de Brie ». Dans la justification, il sera de plus précisé que cette voie sera composée d'une voie automobile et d'une voie verte.

Le PADD sera également modifié afin de faire apparaître l'orientation « prévoir un maillage viaire pour accompagner la densification » correspondant à l'emplacement réservé n°1.

Concernant l'emplacement réservé n°2, il sera précisé sur le plan de zonage ainsi que dans le rapport de présentation 2.2 la destination suivante : « Aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux (largeur de 5 m) ».

Recommandation n° 4 : Concernant l'emplacement réservé n° 4, je recommande à la commune d'examiner s'il n'est pas possible de réduire la largeur d'emprise à moins de 10 m pour y faire passer comme prévu une liaison douce, un fossé pour la gestion des eaux

pluviales et un paysagement de qualité, afin de consommer le moins possible de terre agricole.

Réponse : concernant l'emplacement réservé n°4, la commune souhaite inscrire une largeur de 10 m afin d'y créer une liaison douce, un fossé pour la gestion des eaux pluviales et de prévoir un paysagement de qualité afin d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville.

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

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

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

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

Réponse : Dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle sont autorisées y compris pour les activités maraichères (serres et annexes). Les magasins de distribution sont autorisés par le règlement du PLU s'ils sont liés à l'activité agricole (car réputés agricoles par le code rural).

En outre, dans toute la zone A, pour permettre l'implantation de serres sur l'ensemble du territoire agricole, la commune a décidé d'autoriser les installations légères sans fondation à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole professionnelle.

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

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

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

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

Réponse : concernant l'article UB-3, la commune souhaite répondre favorablement à cette recommandation en abaissant de 5 à 4 m la largeur des accès ou voies privées pour la desserte d'un seul logement.

Concernant l'article UB-6, la commune indiquera dans son règlement « voies existantes ou en projet » conformément à la demande.

Conformément à la réponse formulée à la recommandation n°1, la commune ne souhaite pas modifier les prescriptions relatives aux bandes de constructibilité.

3. AUTRES REMARQUES PRISES EN COMPTE

La commune a étudié l'ensemble des demandes émises par le public telles que listées par le commissaire enquêteur. Certaines d'entre elles ont engendré des modifications au dossier de PLU. Dans tous les cas, une réponse et une justification ont été apportées. Celles-ci figurent dans le rapport du commissaire enquêteur au chapitre **5.1 « Tableau d'analyse des observations et des réponses de la commune »**.

En particulier, il est à noter les deux observations suivantes.

3.1 Compléments au bilan de la concertation

Pour répondre à un habitant qui a indiqué au commissaire enquêteur que le compte-rendu de la réunion publique était incomplet, un complément est apporté ci-dessous. Ce compte-rendu, faisant partie du bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt de projet du PLU du 17 octobre 2016, est ainsi complété :

- « Au sujet de la propriété de la Feuilleraie, il a été pointé par Mr Dima que le projet de construction si le PLU présenté est respecté, devra inclure 50% de logements sociaux. En réponse, Mr le Maire a précisé que cela dépendait de la date de dépôt de permis de construire.
- Au sujet des limites dans la zone UB, Mme Vandangeon a demandé à ce que le retrait des limites séparatives latérales soit conservé à 4 m et non à 2 m (art 7) ce qui porte préjudice à la qualité urbaine du secteur compte tenu de la hauteur du bâti accepté. Il a été répondu qu'en zone UB, dans le POS on peut construire sur les deux limites séparatives.
- Au sujet des OAP, Mr le maire a précisé que les mêmes règles d'urbanisme que celles des zones concernées seraient respectées pour préserver une homogénéité. »

3.2 Insertion du CRAP

Suite à l'avis du commissaire enquêteur, la commune n'insérera pas le cahier de recommandations architecturales et paysagères (CRAP) en annexe de son PLU. Il sera tenu à la disposition du public en mairie pour les personnes qui souhaitent le consulter.