



**DATE DE CONVOCATION :**  
22/03/2019

**DATE D’AFFICHAGE**  
3/04/2019

**NOMBRE DE CONSEILLERS  
EN EXERCICE : 19  
PRESENTS : 16  
VOTANTS : 19**

L’an deux mil dix-neuf,

Le **VINGT HUIT MARS à 20 HEURES**, le **Conseil Municipal**, légalement convoqué, s’est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Marc JUBAULT, Maire.

**Etaient présents :**

Ms. DARMON, LUCAS, LELONG, BEZOT, LEJEMBLE, RAGAULT, MAYENS,  
Mmes VINIT, VANDEPUTTE, GERMAIN, SAINTEN, AHLERS, RANQUE, BOYER, CHARLES,  
Formant la majorité des membres en exercice.

**Pouvoirs :**

M. THIEBAULT a donné pouvoir à Madame VINIT  
Mme DE JESUS a donné pouvoir à Madame SAINTEN  
Mme FERRARI a donné pouvoir à Madame GERMAIN

**Madame SAINTEN a été nommée secrétaire de séance.**

**Délibération N° 14 : Prise en compte du jugement du TA du 28/1/2019 annulant partiellement le Plan Local d’Urbanisme**

**Délibération N° 14**

**Objet : Prise en compte du jugement du TA du 28/01/2019 annulant partiellement le PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le conseil municipal,**

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-7 ;

**VU** la délibération du 18 avril 2017, par laquelle le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'urbanisme ;

**VU** le jugement du Tribunal Administratif de Versailles en date du 28/01/2019 - Dossier n° : 1704507-9 ;

**Considérant** que ledit jugement a annulé la délibération du 18 avril 2017 par laquelle la commune de Varennes-Jarcy a approuvé son plan local d'urbanisme, en tant qu'elle instaure aux articles UB 2 et 1AU 2 la mise en place d'une servitude de mixité sociale aux opérations de divisions de logements existants ;

**Considérant** que cette mention n'existait en réalité pas à l'article 1AU2, cette zone ne comprenant pas de logements à l'heure actuelle.

**Considérant** qu'il convient pour la commune, selon l'article L.153-7 du code de l'urbanisme, d'élaborer sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ;

**Décide de modifier le règlement de la zone UB (dans son article 2) de la manière suivante :**

**Ancienne formulation :**

**« Article UB-2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  
1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*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 créés soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme) »*

**Nouvelle formulation :**

*« 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 créés soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme). »*

**Pour information la rédaction de l'article AU 2 reste la suivante :**

**« Article 1AU-2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  
1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements créés soient affectés à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme). »*

**Les articles du règlement concernés par le jugement (article UB2 modifié et article 1AU2) sont annexés à la présente délibération.**

Le Conseil Municipal,

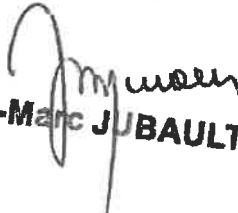
Après en avoir délibéré, à l'**UNANIMITÉ**, par 19 Voix Pour (Ms JUBAULT, DARMON, LUCAS, LELONG, BEZOT, LEJEMBLE, RAGAULT, MAYENS, THIEBAULT, Mmes VINIT, VANDEPUTTE, GERMAIN, SAINTEN, AHLERS, CHARLES, BOYER, RANQUE, DE JESUS, FERRARI)

**APPROUVE** la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme telle qu'exposée ci-dessus pour la prise en compte du jugement du TA n° 1704507-9 du 28/01/2019.

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



Le Maire

  
Jean-Marc JUBAULT

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

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 ».

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises à autorisation et à déclaration au titre de la législation sur les installations classées
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les exhaussements

### ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements créés 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.

#### *2 - Protections, risques et nuisances*

La zone 1AU est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions urbaines des parties anciennes du bourg de Varennes-Jarcy.

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

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les exhaussements
- Le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat

#### ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### *1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

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 créés 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 créés 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale sont autorisées :