Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Département de l'Essonne
COMMUNE DE VARENNES-JARCY

Etude accompagnant la délibération de prise en considération d'opérations d'aménagement et de travaux publics en vue d'exercer le sursis à statuer

Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur délimité par le chemin du Maillefer au Nord, la sente du ruisseau de Charme au Sud, la rue de Brie à l'Est et le chemin de Lagny / Sente du ruisseau de Charme à l'Ouest.

Octobre 2020

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Deplacements

● ☎ 01.64.61.86.24 ● 🖷 01.60.05.03.62 ● Email : ingespaces@wanadoo.fr
R.C.S. MEAUX B 422 055 541
Adresse : 23, rue Alfred Nobel – 77420 Champs sur Marne

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

SOMMAIRE

Préambule – Textes applicables 3

1. Présentation du contexte communal 5

1-1 Localisation et contexte supra communal 5
1-2 Principaux enjeux au regard du cadre de vie et du fonctionnement urbain 6
1-3 Données de cadrage socio-économique 9
1-3-1 La population communale 9
1-3-2 Le parc immobilier 9
1-3-3 Le contexte économique de Varennes-Jarcy 11
1-3-4 Les équipements 12

1-4 Projet communal établi dans le cadre du PLU approuvé en 2017 15

2. Présentation et justification du périmetre d'etudes 18

2-1 Etat initial du site et de l'environnement 19
2-2 Enjeux et potentiel du site 24

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

PREAMBULE – TEXTES APPLICABLES

La Municipalité de Varennes-Jarcy souhaite la mise en place d'un périmètre d'études, envisagé au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme. Cet article stipule : « L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

L'article R 424-24 du code de l'urbanisme précise les modalités de la procédure :

« La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
[...]
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

Procédure de mise à jour du PLU

Selon l'article R.151-52 du CU : « Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code : [...] 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1. »

Il conviendra donc de procéder à **une mise à jour du PLU** afin d'y annexer les périmètres où s'exercera le sursis à statuer, conformément à l'article R153-18 du CU :

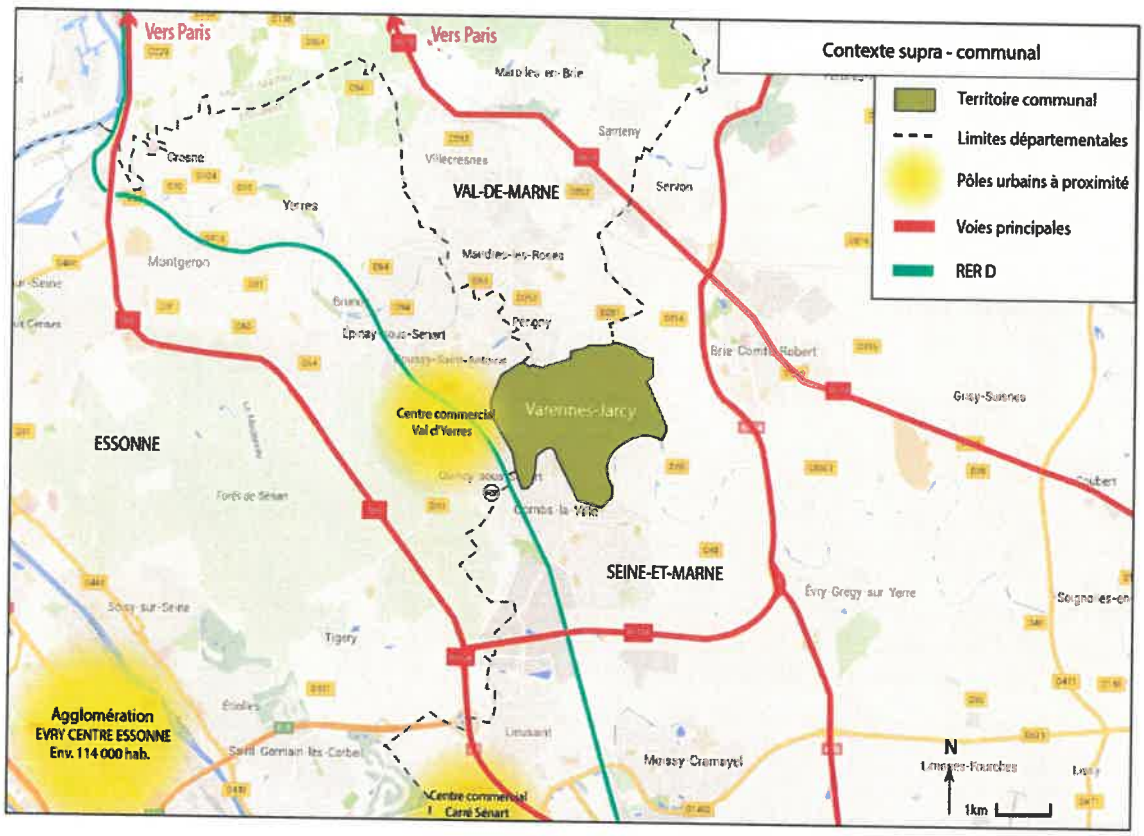
« La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52,...»

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1. PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

1-1 Localisation et contexte supra communal

La commune de Varennes-Jarcy est située à la limite Nord Est du département de l'Essonne. Elle est frontalière des départements de Seine-et-Marne et du Val-de-Marne.



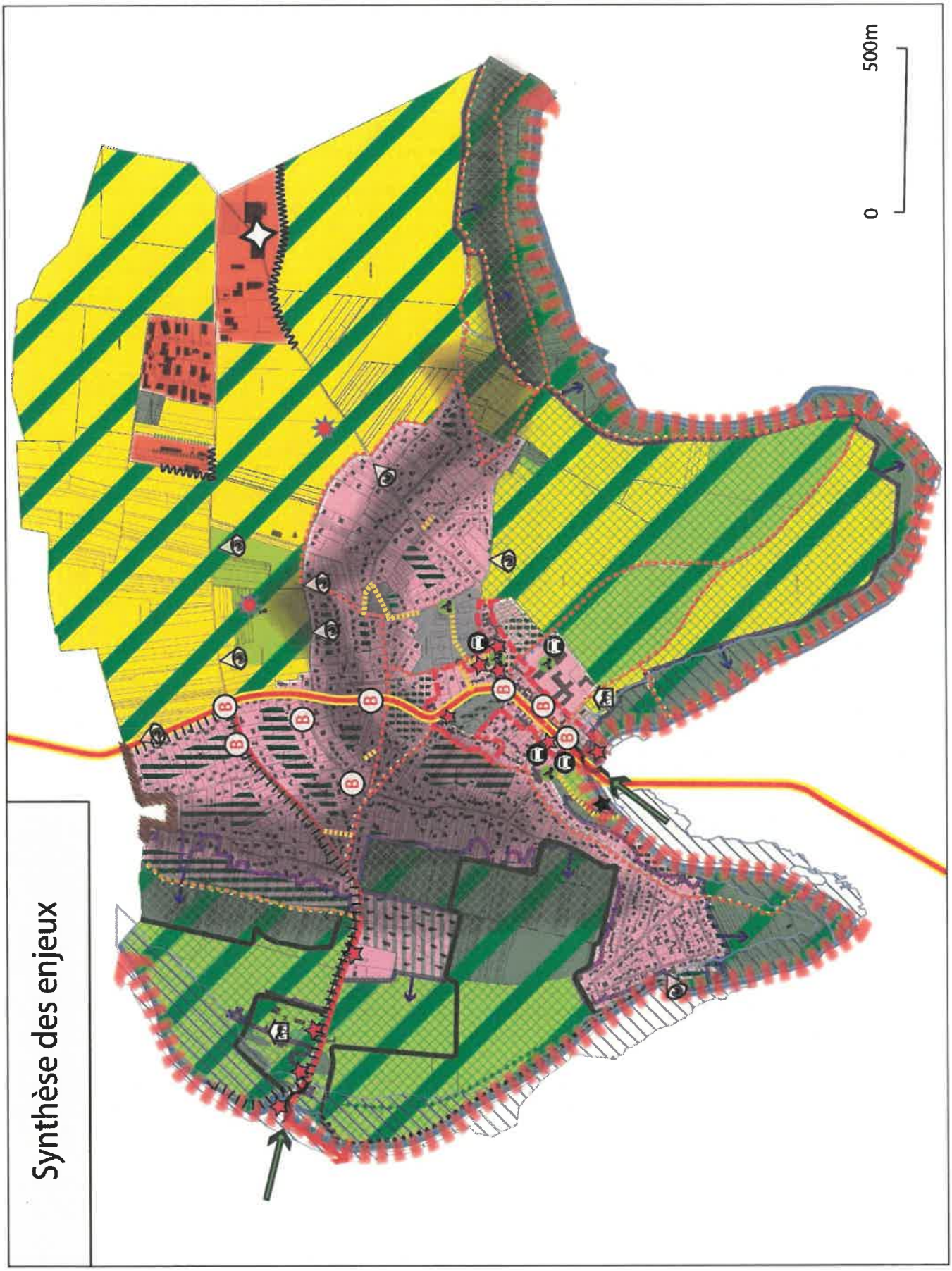
La commune de Varennes-Jarcy est membre de la communauté de communes de l'Orée de la Brie depuis le 1er janvier 2016.

La commune fait par ailleurs partie de l'arrondissement d'Evry, et appartient au canton d'Epinay-sous-Sénart. Elle est limitrophe des communes suivantes : Périgny, Brie-Comte-Robert, Combs-la-Ville, Boussy-Saint-Antoine et Quincy-sous-Sénart.

Elle est desservie par trois principales infrastructures routières situées à proximité du territoire : la RN 104 et la RN 19 (RD 319 en Seine et Marne) situées à l'Est et au Sud du territoire et la RN 6 située à l'Ouest.

Aucune gare n'est présente sur la commune mais les gares de Combs-la-Ville et Quincy-sous-Sénart (RER D), sont situées à moins de 3 km. Il faut compter environ 8 à 10 minutes en bus pour rejoindre une gare.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

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 (PLU)
- Coeur d'îlot protégé (PLU)
- 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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1-2 Principaux enjeux au regard du cadre de vie et du fonctionnement urbain

Du point de vue du fonctionnement urbain, 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. Néanmoins, la commune est située à proximité d'axes majeurs permettant une bonne accessibilité routière.

La commune est également attractive du fait de son cadre de vie agréable : le tissu urbain intègre en son sein un grand nombre d'éléments bâtis remarquables (corps de ferme, moulins, édifices religieux...) ainsi que d'anciennes demeures bourgeoises de villégiature au sein de grands parcs, qui constituent un patrimoine de grande valeur.

Le moulin de Jarcy

l'église St Sulpice

la mairie

La maison Saint-Exupéry au sein du parc de la feuilleraie

« La Galuette »

La villa « Boieldieu »

Varennes-Jarcy possède également un riche patrimoine naturel, avec notamment 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 également 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 par ailleurs disséminés sur le territoire ; ils assurent un équilibre écologique favorisant la biodiversité et animant le paysage. Des espèces protégées (faune et flore) sont par ailleurs présentes à Varennes-Jarcy.

Enfin, la commune de Varennes-Jarcy est concernée par différents risques naturels qui lui ont valu de faire l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle (pour le risque inondation et pour les mouvements de terrain). Elle est couverte par le PPRI de la vallée de l'Yerres ainsi qu'un Programme d'action de prévention contre les inondations (PAPI). 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).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1-3 Données de cadrage socio-économique

1-3-1 La population communale

La population légale de la commune est estimée selon l'INSEE à 2310 habitants en 2017 (population légale 2020).

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'évolution annuel
1968	677		
1975	997	320	5,69%
1982	1243	246	3,20%
1990	1687	444	3,89%
1999	1907	220	1,37%
2007	2314	407	2,45%
2012	2347	33	0,28%
2017	2310	-37	-0,26%

Source : INSEE 2020

Depuis la fin des années 1960, la population de la commune n'a cessé de croître. La population de Varennes-Jarcy a augmenté de façon significative entre 1968 et 1990. Depuis 1990, la population de Varennes-Jarcy continue de croître mais à un rythme moins soutenu. On observe néanmoins une reprise entre 1999 et 2007, avec un taux de croissance de 2,45% (+407 habitants), puis un net ralentissement. Entre 2007 et 2012, même s'il reste positif, le taux d'accroissement annuel chute à 0,28% (+33 habitants en 5 ans). Depuis 2012, le taux d'évolution annuel devient négatif, la commune perd 37 habitants entre 2012 et 2017.

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. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) atteint 1,04 sur la commune en 2017 contre 1,33 pour la CC et 1,38 pour le département. De plus, la commune connait un vieillissement de sa population, confirmé également par la baisse de l'indice de jeunesse (1,20 en 2012 et 1,04 en 2017).

La taille des ménages est en baisse depuis 1990 : 3 personnes par ménage en 1990 contre 2,6 en 2017.

1-3-2 Le parc immobilier

- **L'évolution de la composition du parc de logements (source : INSEE)**

	1990		1999		2007		2012		2017	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	650	100,0%	714	100,0%	864	100,0%	917	100,0%	951	100,0%
Résidences principales	567	87,2%	652	91,3%	801	92,7%	854	93,1%	876	92,1%
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	7,8%	29	4,1%	21	2,4%	21	2,3%	31	3,2%
Logements vacants	32	4,9%	33	4,6%	42	4,9%	42	4,6%	45	4,7%

Source : INSEE 2020

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

En 2017, le parc était composé de 951 logements répartis en 876 résidences principales (92,1%), 31 résidences secondaires (3,2%) et 45 logements vacants (4,7%).

Entre 1968 et 2017, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 379 à 951 (soit + 572 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).

Même si l'on observe une hausse du parc des résidences secondaires (+10 logements entre 2012 et 2017), celui-ci reste peu important (3,2 % du parc immobilier en 2017) et a fortement chuté par rapport à son niveau de 1968 (33 %).

Le taux de vacance est relativement stable depuis 1990 (entre 4,6% et 4,9%) et reste en dessous de 5 %, ce qui montre la présence d'une pression foncière assez importante.

On recense une majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2017, les résidences principales sont composées à 83,6 % de maisons individuelles ou fermes et sont occupées dans 81,9 % des cas par leurs propriétaires. On recense donc 18,1 % de locataires ou logés gratuitement.

Statut d'occupation des résidences principales

	Varennes-Jarcy		CCOB	Essonne
	2012	2017	2017	2017
Propriétaire	84,1%	81,9%	63,5%	59%
Locataire	14%	16,4%	34,9%	39,3%
Logé gratuitement	1,9%	1,7%	1,6%	1,7%

Source : INSEE 2020

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2017, 81,2 % des logements comportent 4 pièces ou plus). Entre 2012 et 2017, la construction s'est notamment orientée vers des logements de 2 et 4 pièces.

Le parc locatif social se compose selon l'INSEE de 75 logements en 2017, soit 8,6% des résidences principales. Ce taux est appelé à augmenter du fait de la diversification du parc qui s'opère actuellement sur la commune.

Au 1er janvier 2019, selon le Ministère de la Cohésion des Territoires, la commune compte sur son territoire 78 logements locatifs sociaux et 39 demandes d'attribution étaient en attente au 31 décembre 2019.

La commune est soumise à l'obligation de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. Elle a, dans cet objectif réalisé un certain nombre de programmes de logements aidés et d'autres sont prévus (voir ci-après).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

➢ **La dynamique de construction neuve (Source : commune, PC autorisés)**

	Nom (Référence)	*Nbre total de logements*	*dont logements sociaux*	*taux de LS*
2012	Résidences principales 2012	**854**	**32**	**3,7%**
2012-2020	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	
	4 bis rue de la Libération	9	9	
	Diffus	15		
	Total	**127**	**112**	
Total 2020 (estimation)		**981**	**144**	**14,6%**

Depuis 2012, la commune connaît une assez forte pression foncière, avec un rythme de construction important : 127 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. Plusieurs programmes ont permis de diversifier le parc (112 logements sociaux ont été construits ou sont en projet sur la commune au 1er octobre 2020).

1-3-3 Le contexte économique de Varennes-Jarcy

En 2017, le taux d'activité de Varennes-Jarcy (48,2 %) est similaire à celui du département de l'Essonne (48,8 %). Cela révèle la présence, sur la commune, d'une proportion d'inactifs (retraités, personnes au foyer, étudiants...) se situant plutôt dans la moyenne départementale.

La commune compte 729 emplois sur son territoire, dont 620 emplois salariés.
Sur la commune en 2017, il y a environ 69 emplois pour 100 actifs, chiffre non négligeable pour une commune de cette taille.

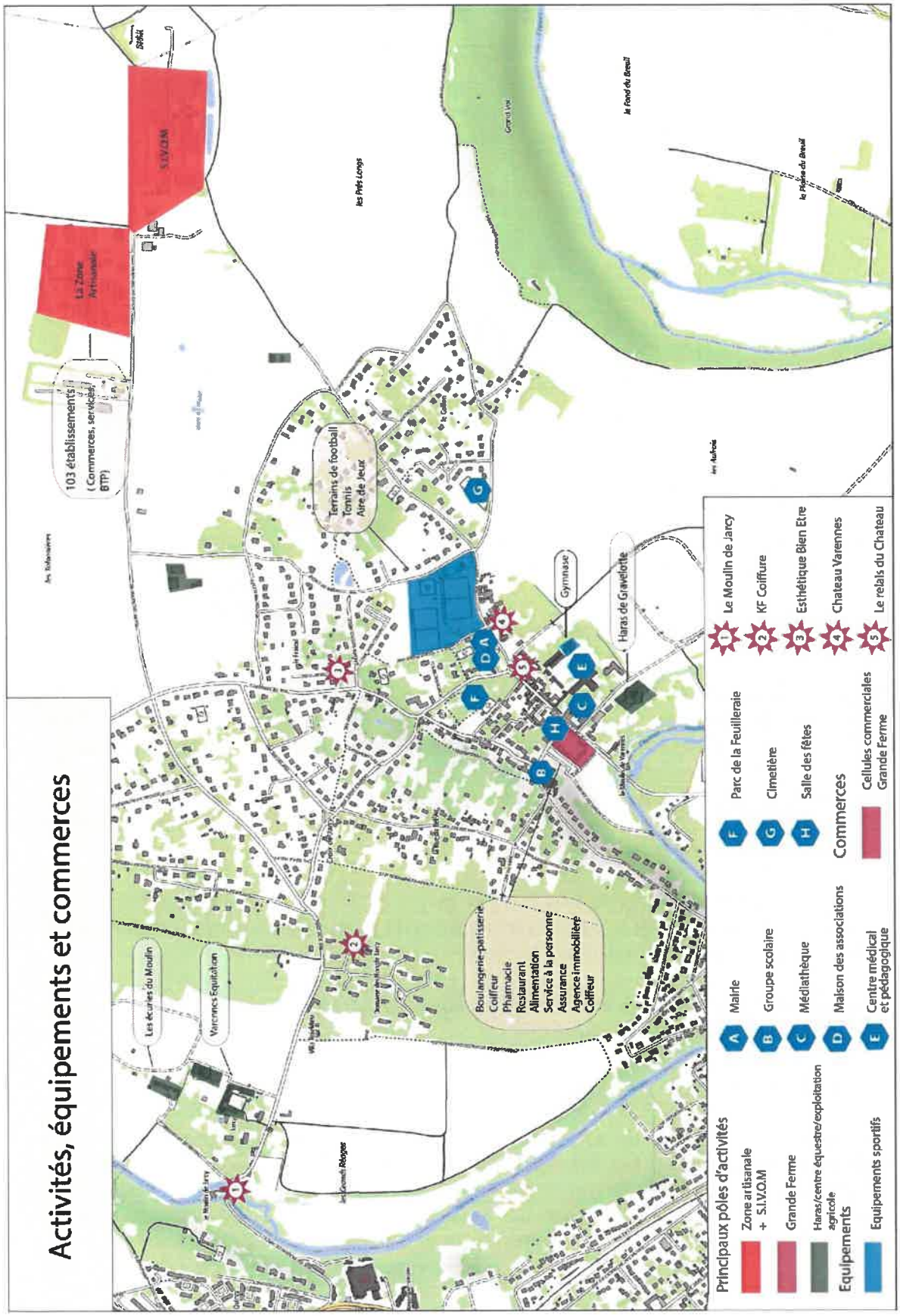
La commune compte 275 entreprises au 31 décembre 2018. Le tissu économique communal est constitué principalement de très petites entreprises (TPE) puisque la commune compte beaucoup d'auto entrepreneurs (210 établissements actifs n'ayant aucun salarié).

D'après l'INSEE, les principaux établissements employeurs sont les suivants :

- Le centre Médical et pédagogique ;
- Le SIVOM ;
- La commune.

Varennes-Jarcy comporte une zone d'activités de plus de 5 ha, et l'offre commerciale est bien présente sur la commune. Elle dispose, en plus des commerces situés rue de la Libération, d'une ancienne ferme réhabilitée qui comprend diverses cellules commerciales. 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,...).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1-3-4 Les équipements

La commune de Varennes-Jarcy dispose d'un bon degré d'équipements publics, de commerces et services qui contribuent à son attractivité. Les équipements répondent aux besoins de la population en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs, d'autant que Varennes-Jarcy dispose d'un important tissu associatif.

La commune accueille sur son territoire un centre médical et pédagogique d'importance, et plusieurs structures pour l'accueil des enfants (accueil péri-scolaire, centre de loisirs). Une structure d'accueil pour la petite enfance (crèche) est en projet (PC accordé).

Equipements scolaires
Varennes-Jarcy compte deux écoles sur son territoire :

- L'école Daniel Balavoine (3 classes de maternelle comprenant 90 élèves à la rentrée 2020)
- L'école Ronde (6 classes élémentaires comprenant 146 élèves à la rentrée 2020)

Historique des effectifs scolaires

	maternelle	primaire	total
2005-06	83	160	243
2006-07	81	163	244
2007-08	88	168	256
2008-09	85	153	238
2009-10	83	154	237
2010-11	98	156	254
2011-12	81	155	239
2012-13	74	150	224
2013-14	75	142	217
2014-2015	82	137	219
2015-2016	75	136	211
2016-2017	79	146	225
2017-2018	74	146	220
2018-2019	99	148	247
2019-2020	87	162	249
2020-2021	90	146	236

Les effectifs scolaires ont subi des fluctuations avec un pic en 2019 (249 élèves) et un point bas en 2015 (211).

Entre 2010 et 2015, une baisse globale des effectifs est observée et depuis 2015, une progression.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

A la rentrée 2020, il y a en moyenne 30 élèves par classe en maternelle et 24 élèves par classe en élémentaire. Par ailleurs, les écoles de Varennes-Jarcy ne comptent pas de classes vides pouvant accueillir de nouveaux élèves.

Ainsi, la commune de Varennes-Jarcy présente une capacité d'accueil résiduelle très faible (18 élèves environ en prenant une capacité d'accueil haute de 27 élèves par classe en élémentaire et 30 en maternelle). Par ailleurs les locaux du restaurant scolaire sont également saturés.

Les équipements scolaires et péri-scolaires ne sont donc pas adaptés à un développement important et rapide de la démographie sur le territoire communal.

Ecole maternelle Daniel Balavoine

Ecole « ronde »

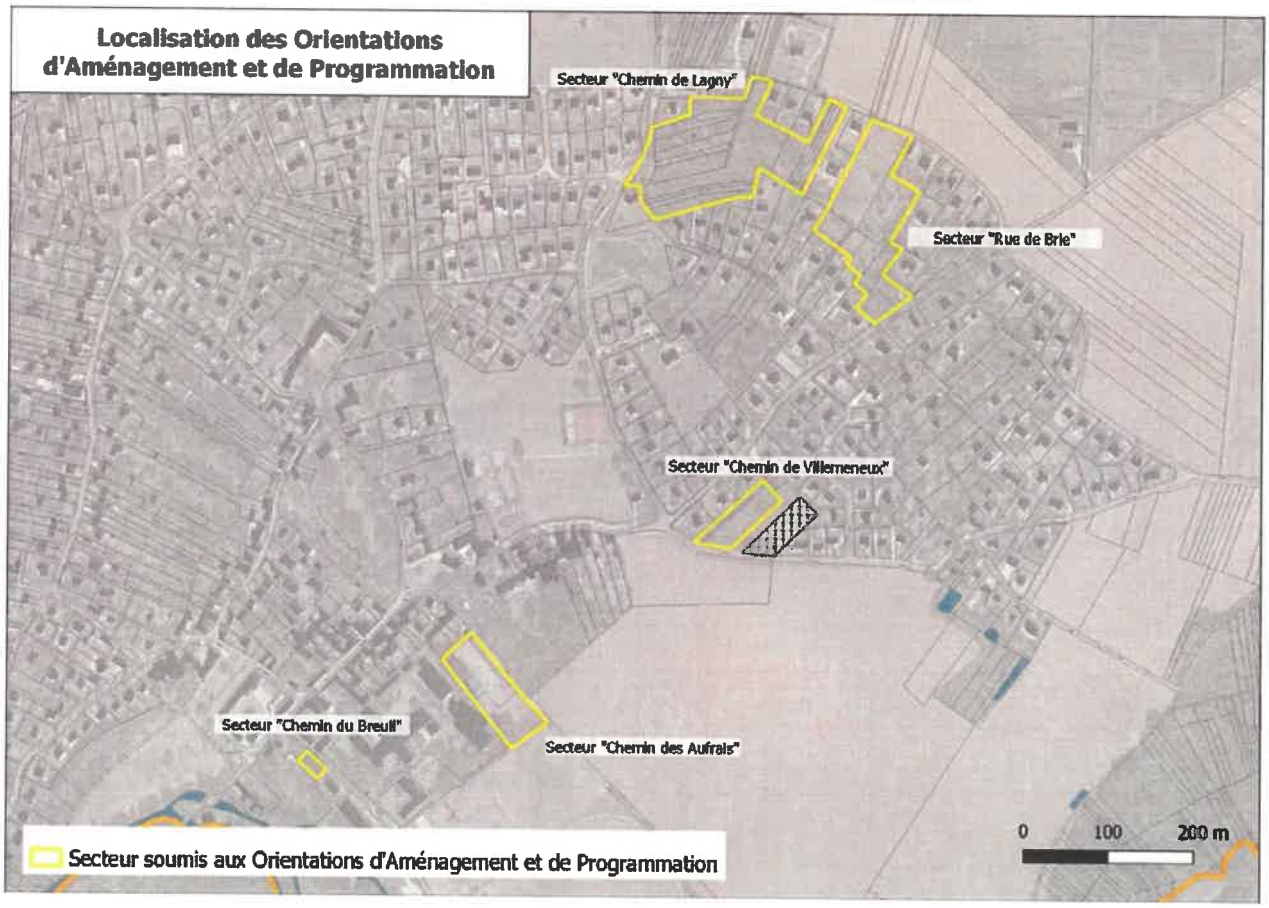
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1-4 Projet communal établi dans le cadre du PLU approuvé en 2017

L'objectif démographique affiché dans le PLU est de 3100 habitants à l'horizon 2030. Pour ce faire, la réalisation de 171 logements nouveaux est prévue, notamment au sein de 5 secteurs encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation. Parmi ces logements, 142 sont des logements sociaux, afin que la commune puisse atteindre à terme l'objectif règlementaire des 25 %.

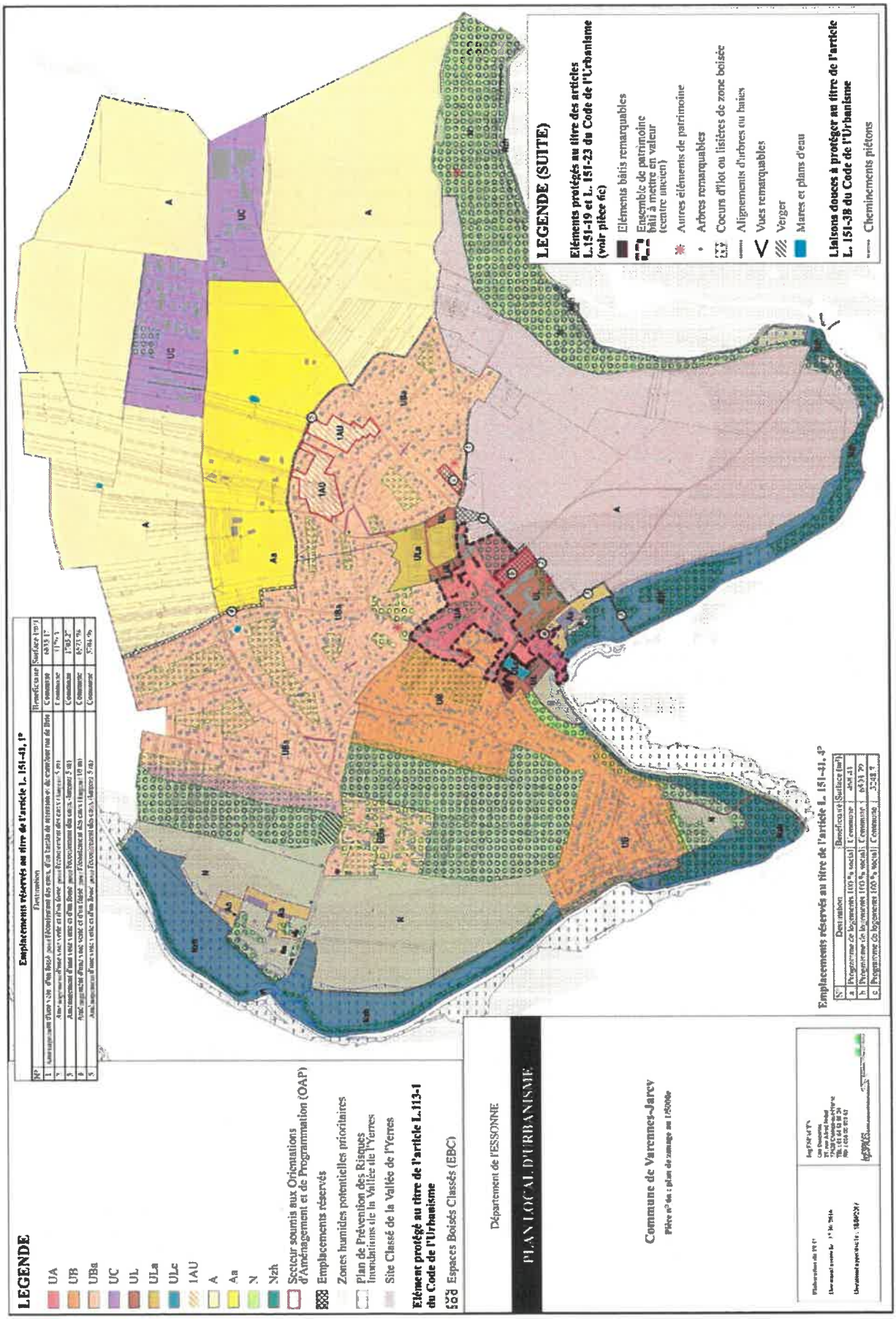
Programmation de logements prévue au PLU

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



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Par ailleurs, le PLU vise la protection du patrimoine bâti grâce notamment à l'instauration d'un périmètre de protection du centre ancien, mais aussi la préservation des espaces naturels et agricoles.



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Synthèse des enjeux

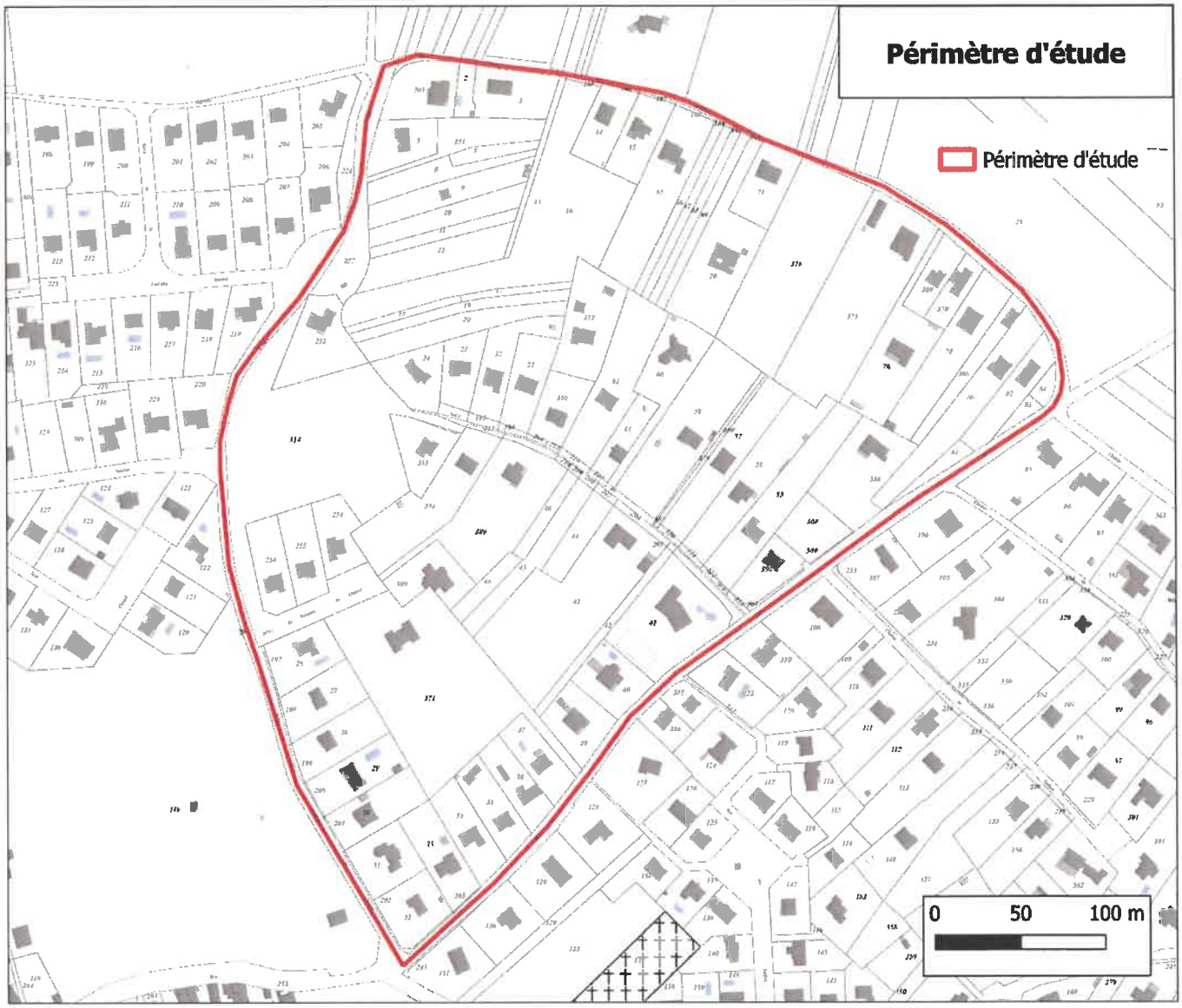
- **Un territoire attractif, doté d'un patrimoine naturel et bâti de grande qualité, mais possédant aussi des contraintes liées aux risques naturels et à la protection de l'environnement (site classé, ZNIEFF, ENS, PPRI, retrait gonflement des argiles…)**
- **Une stagnation de la croissance démographique depuis 2007, puis une baisse de population entre 2012 et 2017.**
- **Un rythme de construction élevé depuis 2017 et une diversification du parc de logements qui conduisent à une reprise de la croissance démographique ces dernières années.**
- **Des équipements scolaires et péri-scolaires arrivant à saturation**
- **Un PLU permettant la préservation des éléments naturels et bâtis de la commune, tout en visant l'atteinte des objectifs règlementaires en termes de logements sociaux au moyen de 5 OAP.**

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE D'ETUDES

Au vu des enjeux définis ci-avant, la commune souhaite créer un périmètre d'études conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, délimité par les axes suivants :

- au Nord par le chemin du Maillefer
- au Sud par la sente du ruisseau de Charme
- à l'Est par la rue de Brie
- à l'Ouest par le chemin de Lagny / Sente du ruisseau de Charme

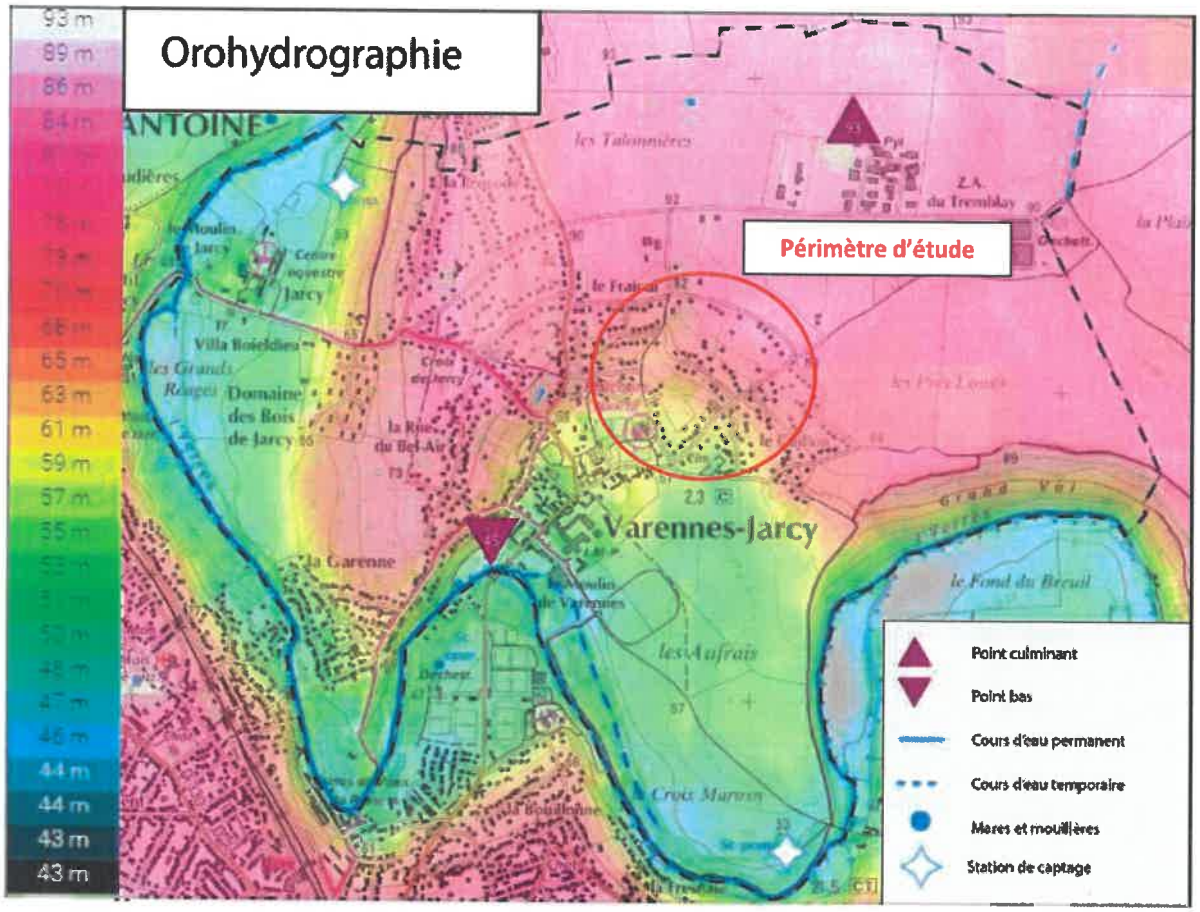


Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2-1 Etat initial du site et de l'environnement

2-1-1 Relief

Le périmètre d'étude est situé sur un coteau de la vallée de l'Yerres. Ainsi, le secteur offre des vues intéressantes sur cette vallée notamment au droit de la rue de Maillefer.



Vue du site depuis la dent creuse rue de Maillefer

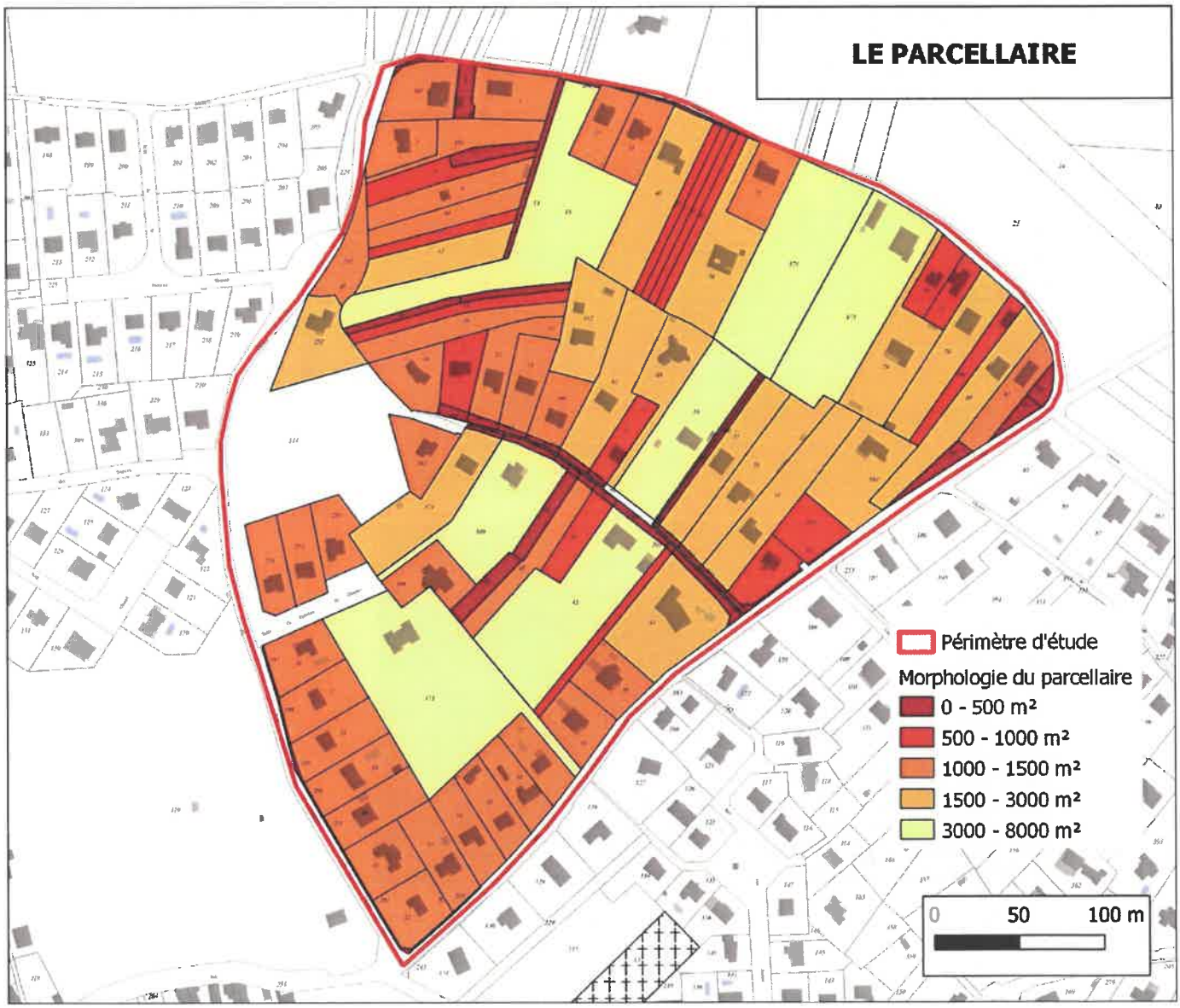
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2-1-2 Occupation du sol et milieux naturels

Espace urbanisé

Le périmètre d'étude est composé majoritairement de maisons individuelles et de leurs jardins. Les parcelles dédiées à l'habitat présentent une superficie moyenne de 1050 m² correspondant ainsi à un tissu urbain relativement lâche.

Sente du ruisseau du Charme



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Parc urbain ouvert au public

A l'Est du secteur se trouve un espace vert urbain ouvert au public. La gestion de cet espace est réalisée selon une méthode de fauche tardive permettant ainsi la création de zones de refuge favorable au maintien des insectes et des pollinisateurs. En outre, cela permet d'offrir un logis et de la nourriture aux petits mammifères et oiseaux.

Sentier du Ruisseau du Charme

Espace vert urbain

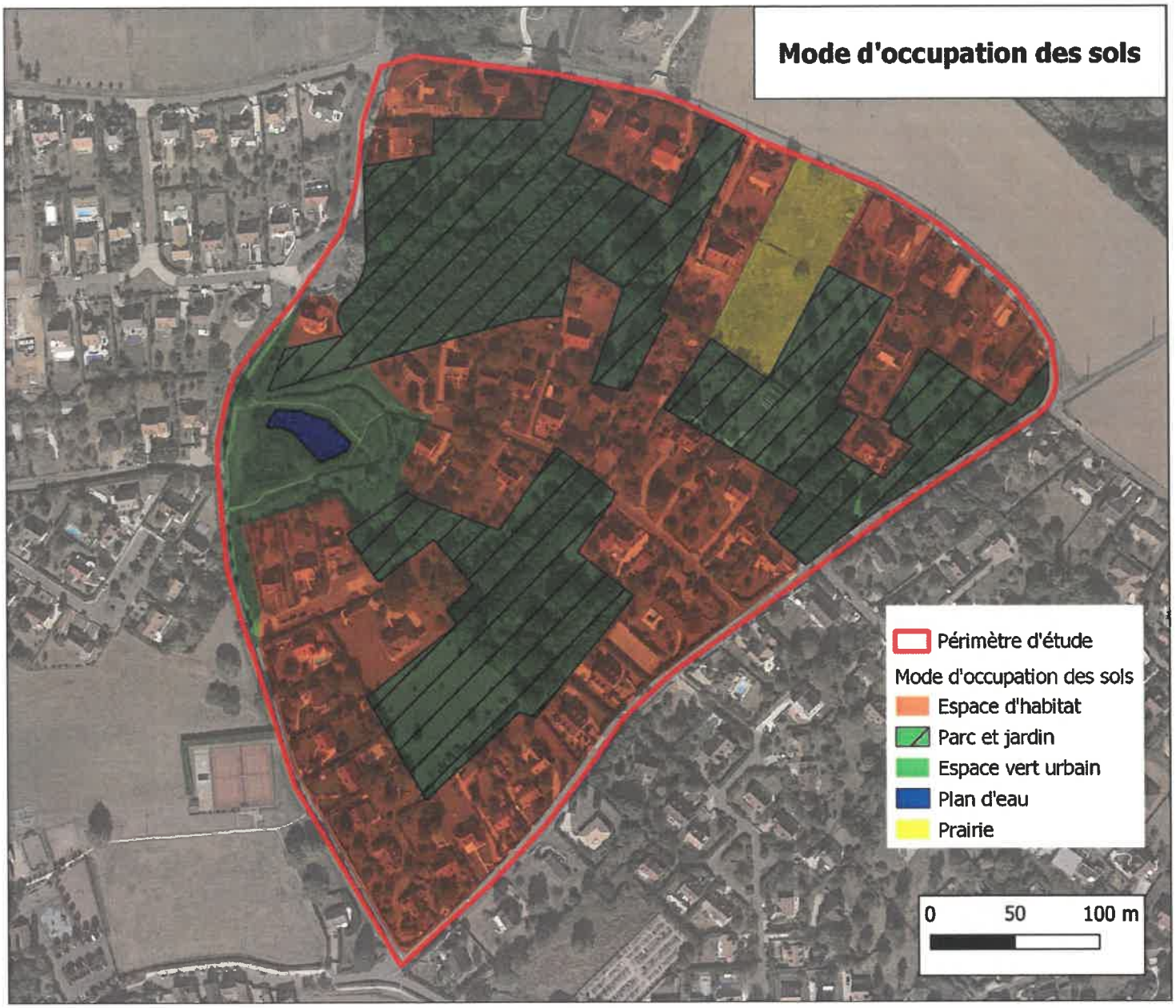
Plan d'eau asséché

En outre, un plan d'eau est situé au sein de cet espace. En septembre 2020, suite à un été sec, le plan d'eau était asséché.

Prairie

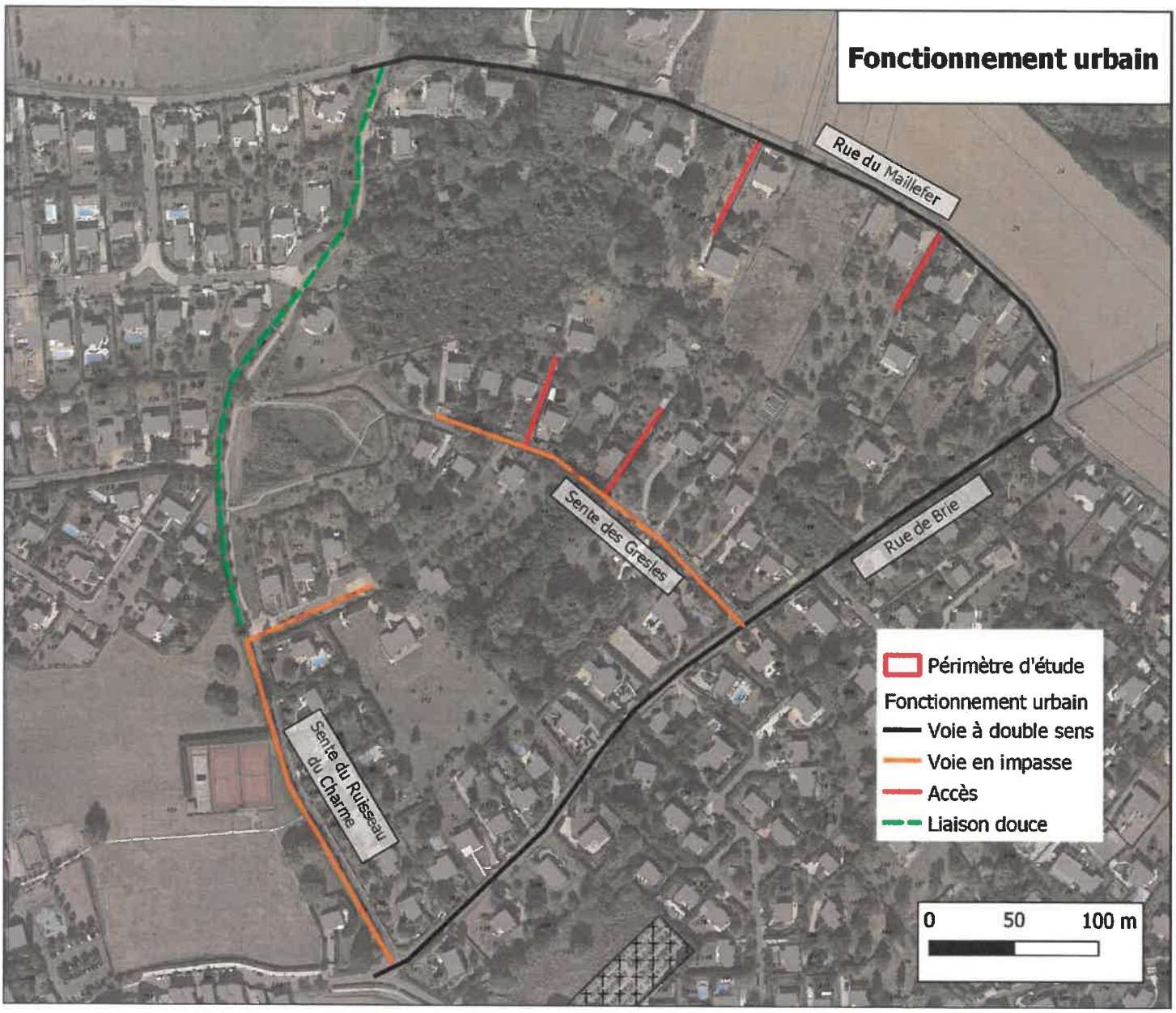
La parcelle AH378, située le long du chemin de Maillefer est occupée par une prairie ponctuée de quelques arbres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2-1-3 Fonctionnement urbain



Le secteur est desservi par les rues de Brie et de Maillefer, toutes deux en double sens.

Deux voies en impasse ont été créées depuis la rue de Brie pour desservir des constructions, il s'agit de la sente du Ruisseau du Charme et de la Sente des Gresles.
Enfin, au droit de la rue du Maillefer et de la sente des Gresles, des accès ont été réalisés afin de desservir des constructions en second rang. La multiplication de ces accès peut être vectrice d'insécurité routière.

Enfin, le secteur est longé par une liaison douce reliant la sente du Ruisseau du Charme et la rue du Maillefer permettant une liaison rapide vers le centre-village et notamment les équipements sportifs.

Ainsi, cet îlot ne possède pas de voie traversante.

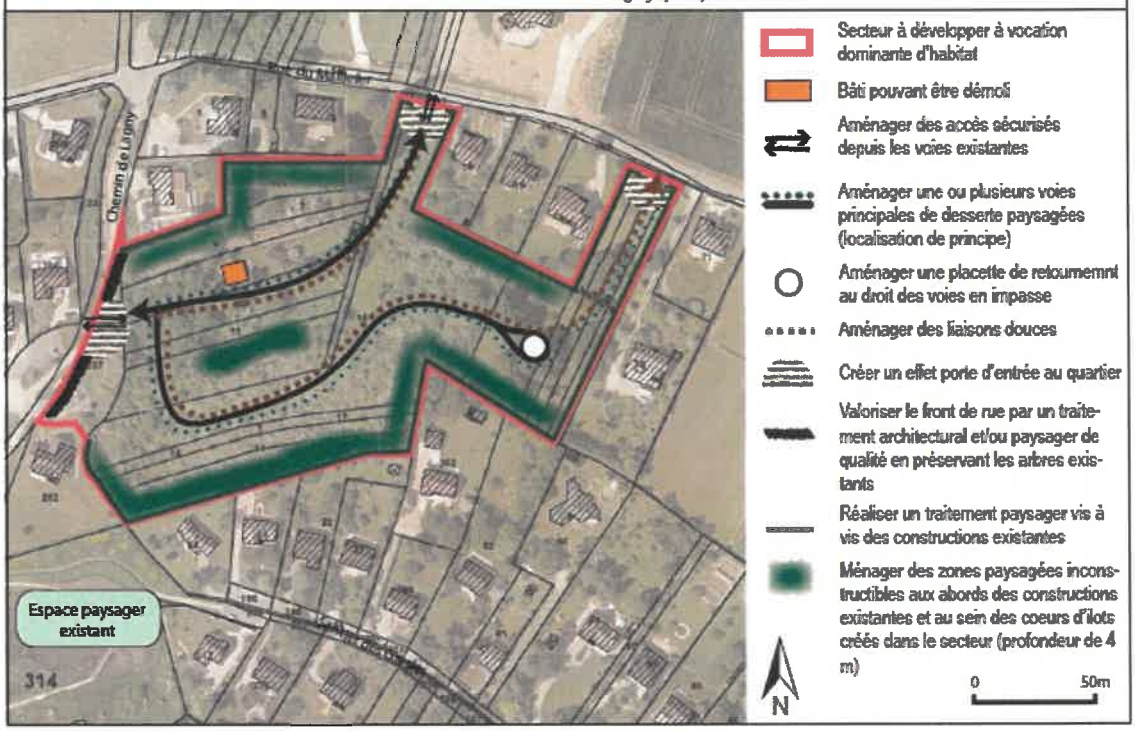
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2-2 Enjeux et potentiel du site

Le périmètre d'études a été délimité de manière à englober les deux principaux secteurs soumis à orientation d'aménagement par le PLU. Sur ces secteurs, **la réalisation de 90 logements sociaux** est prévue.

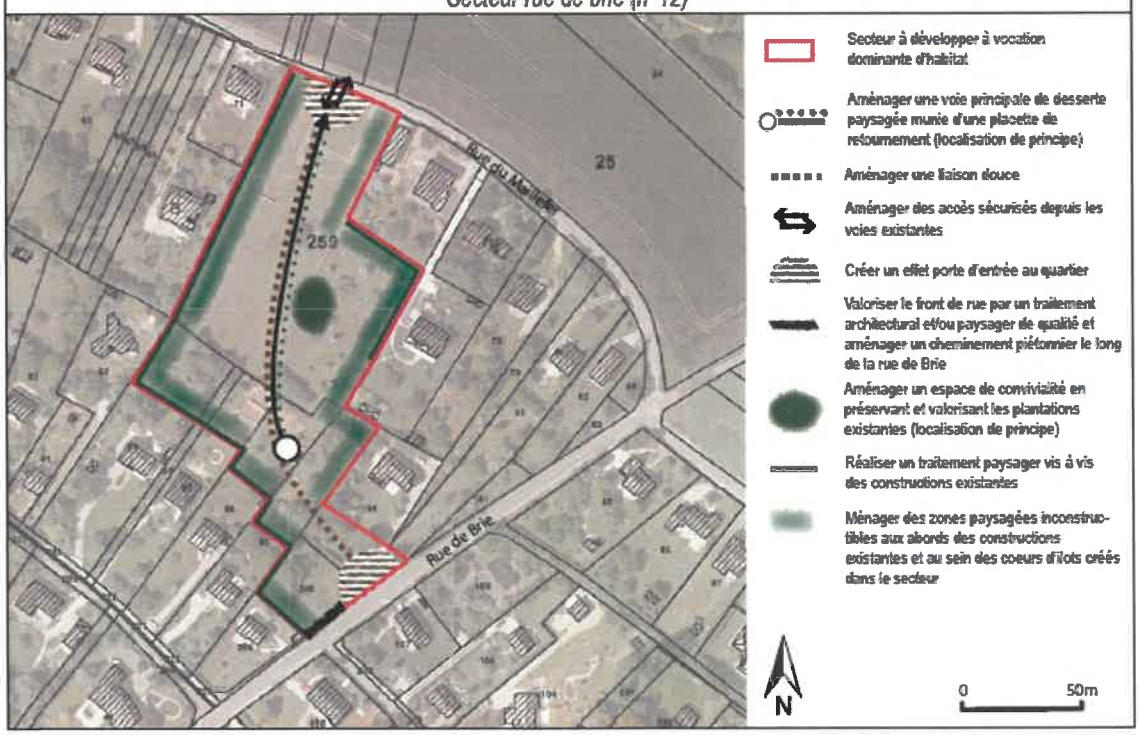
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur chemin de Lagny (n°4)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur rue de brie (n°12)



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

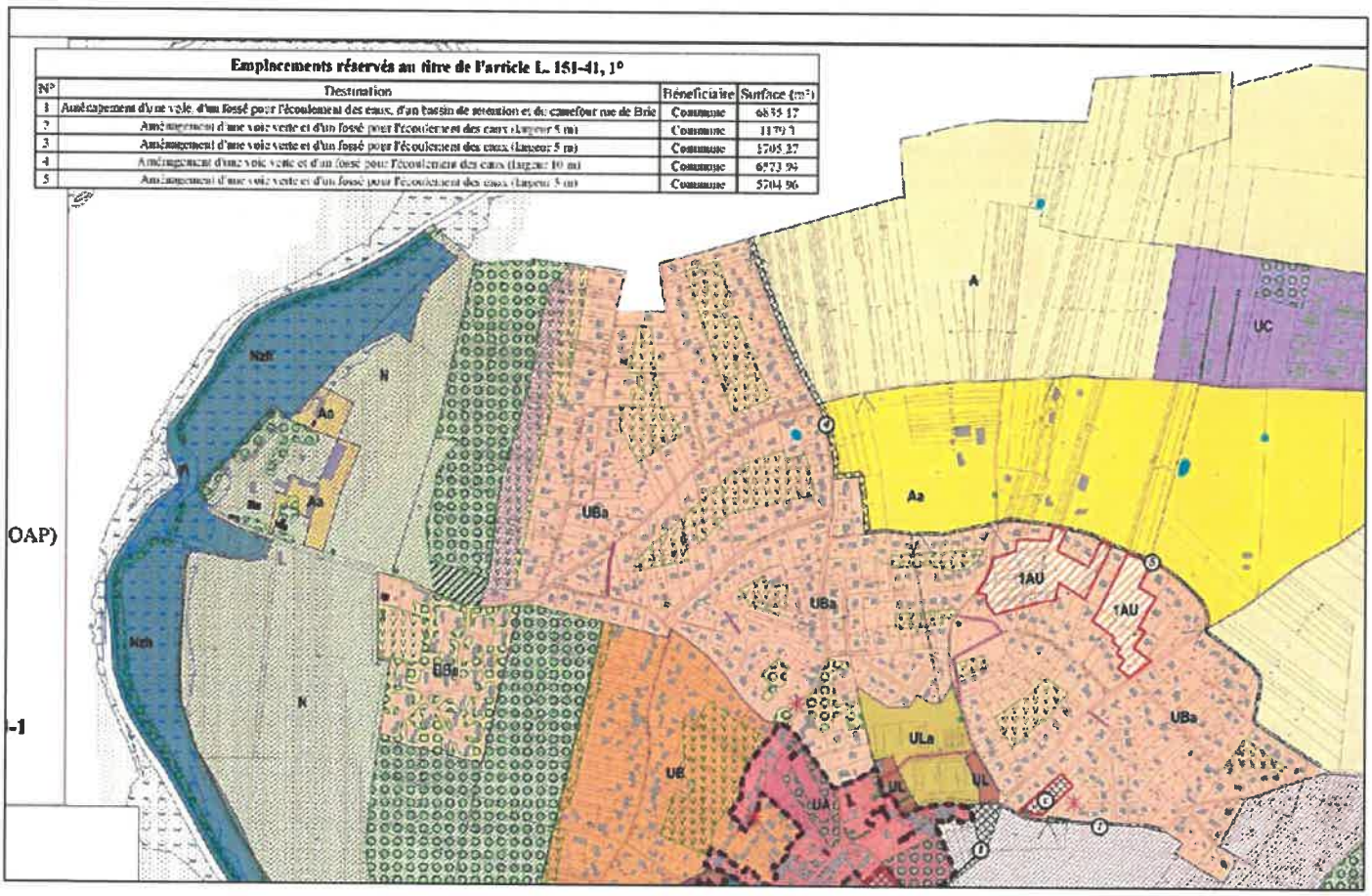
La commune mène actuellement des réflexions avec différents aménageurs sur le devenir de ce secteur. **Les périmètres d'aménagement pourraient être amenés à évoluer par rapport à ceux initialement prévus au PLU, étant donné le potentiel de densification que représentent les grandes propriétés situées aux abords des secteurs soumis à OAP dans le PLU.**

Par ailleurs, il convient d'y mener une réflexion complète et globale sur les voiries et réseaux, ainsi que sur le maillage de liaisons douces.

L'aménagement devra ainsi conduire à améliorer les conditions de circulation qui sont aujourd'hui difficiles (voies étroites, peu aménagées, en impasse), mais également à renforcer les réseaux en lien avec les futures constructions.

En outre, le périmètre comprend un espace vert d'intérêt majeur tant du point de vue de la biodiversité que de son rôle social (convivialité, échanges, pratiques de sports,...). Il convient également de l'intégrer à la réflexion sur le devenir de ce secteur et à prévoir un maillage cohérent en termes de liaisons douces.

Il est d'ailleurs prévu au droit du chemin de maillefer (au Nord du périmètre), l'aménagement d'une liaison douce structurante et d'une noue pour une bonne gestion des eaux pluviales, afin de prendre en compte les risques liés au ruissellement (ER 4 et 5 au PLU).



Enfin, comme indiqué précédemment, les écoles de la commune ne sont pas aptes à accueillir dans l'immédiat un apport important de populations nouvelles. Il convient donc également d'intégrer à la réflexion sur le devenir de ce secteur l'adéquation avec les équipements scolaires et leur évolution nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20201015-D8-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Synthèse et conclusion

La commune connaît un développement important ces dernières années (127 nouveaux logements autorisés dont 112 logements sociaux depuis 2012), ce qui conduit à craindre dans un avenir proche une saturation des équipements scolaires.

Elle subit une pression foncière de plus en plus pressante, et en particulier au sein du périmètre d'études défini ci-avant. Il existe en effet au sein de ce périmètre des terrains qui offrent des capacités de développement, à savoir deux périmètres couverts par des OAP au PLU, mais aussi leurs abords, composés de grandes propriétés qui représentent un potentiel de densification important. Les périmètres d'aménagement définis au PLU pourraient ainsi être amenés à évoluer, d'où la nécessité de mettre en place un périmètre d'études dans ce secteur, afin de laisser le temps à la Municipalité de mener ces réflexions.

Le périmètre d'études sera par ailleurs l'occasion de s'intéresser aux conditions de circulation (viaires et douces), ainsi qu'à la desserte par les réseaux de ce secteur, qui ne sont pas actuellement adaptées à un développement important.

Le périmètre intègre d'ailleurs un projet de liaison douce structurante et de noue, visant une bonne gestion des eaux pluviales et la limitation des risques d'inondation par ruissellement.

Le périmètre d'études permettra enfin de mener une réflexion globale sur le développement communal et de l'échelonner dans le temps, afin de s'assurer de l'adéquation des équipements, notamment scolaires, qui arrivent à saturation.