Département de l'Essonne

Commune de Varennes Jarcy

Enquête publique

-

Note de présentation du dossier de mise en concordance des pièces du lotissement de la Maisonneraie avec le plan local d'urbanisme en vigueur

Préambule

La présente note de présentation est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

Cette note est élaborée conformément à l'article R.123-8° du Code de l'environnement régissant le contenu des dossiers d'enquêtes publiques.

La présente note vise donc à présenter :

- les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme,

- l'objet de l'enquête,

- les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Varennes-Jarcy

Adresse :

Place Aristide Briand

91480 VARENNES-JARCY

Téléphone : 01 69 00 11 33

Le dossier de mise en concordance a été élaboré sous l'autorité de M. le Maire de Varennes-Jarcy.

2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la mise en concordance des pièces du lotissement de la Maisonneraie datant de 1994 avec le plan local d'urbanisme en vigueur, en application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de mise en concordance tel que soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- La note de présentation et de justification des modifications
- Le cahier des charges et règlement de lotissement modifiés
- Les plans modifiés
- la présente note.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

Le lotissement de la Maisonneraie a été autorisé par arrêté du 21/10/1994, pour un projet comprenant 21 lots constructibles lieudit « le bas du rôle » chemin de Villemeneux sur une superficie lotie de 22 390 m², sur la zone NAUH « Le bas du Rôle ».

Affectation de la surface lotie :

Surfaces communes : 2 275 m² voirie, 170 m² aires de stationnement communes, 2560 m² aires de jeux, espaces verts, 25 m² transformateur soit 5030 m² en surfaces communes, 17 360 m² en surfaces privatives (lot 1 à 21 à céder) dont 210 m² à céder pour le désenclavement (lots non constructibles 22 et 23).

Une modification du lotissement a été accordée par arrêté valant autorisation de lotir le 25 avril 1995**.** Les modifications portaient sur le réseau EP du lotissement et sur la mise en conformité de l'article 8 de l'arrêté du 21/10/1994 avec les procédures prévues par la loi sur l'eau.

Par convention de cession foncière du 24/10/1994, les cessions au profit de la commune ont été définies comme suit :

☞ Aménagement d'un bassin filtrant : parcelle D187 sera cédée gratuitement à la commune après travaux.

☞ Elargissement du chemin de Villemeneux : les parcelles nécessaires à son élargissement seront cédées à la commune après travaux (section D 228p, 138 p, 139 p, 140 p, 142 p, 144 p)

☞ Divers : les surfaces nécessaires à l'élargissement des sentes du cimetière et du rôle seront cédées gratuitement à la commune de manière à permettre un maillage avec la voir interne du lotissement (D123p, 124 p, 127 p, 114 p, 126p, 128 p, 242 p, 143 p, 142 p).

Il en sera de même de la parcelle D142, pour la partie de celle-ci qui ne sera pas intégrée au lotissement ainsi que de la parcelle D144 qui sera aménagée en espace vert.

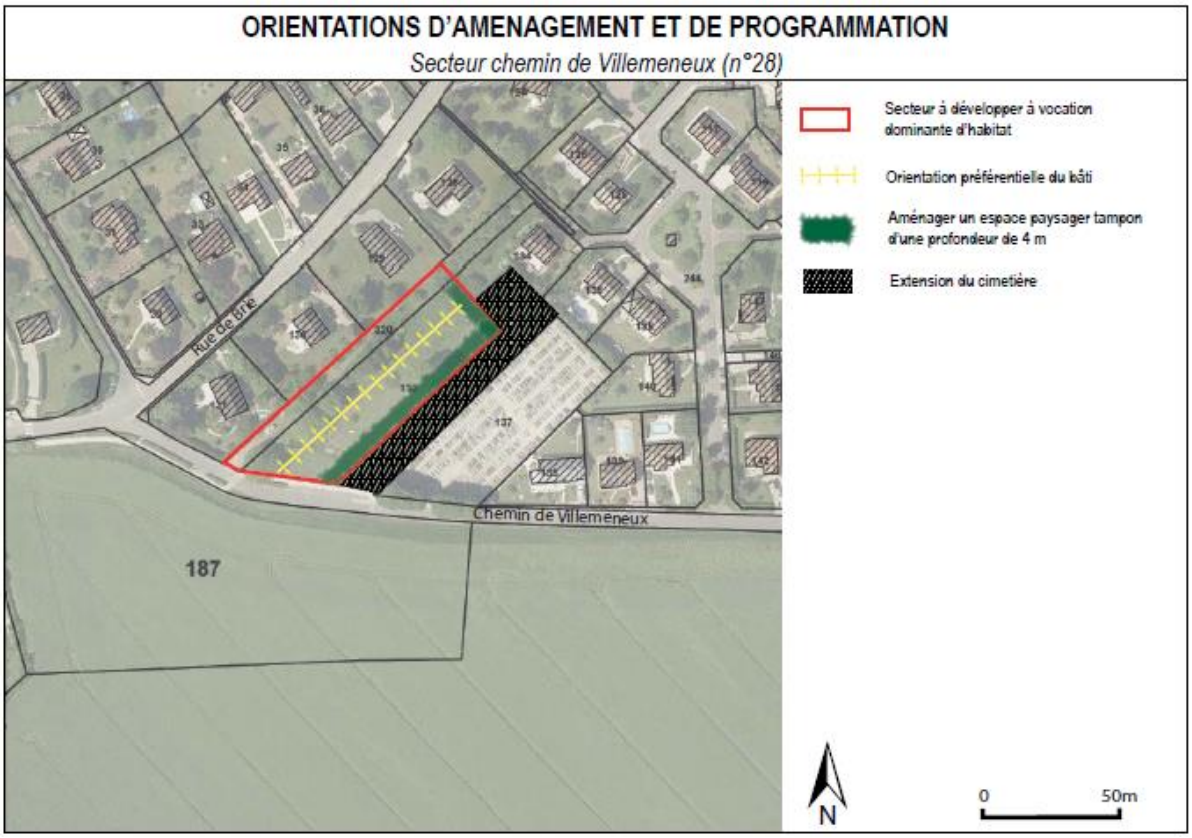
Par délibération du 26 mai 1999, le Conseil Municipal décide d'acquérir pour le franc symbolique les parcelles cadastrées D 380 (anciennement D 313, 302, 308, 319, 321, 286, 289, 352, 353, 354, 355), 323 (anciennement D 144), 324 (anciennement D 142 P) et procède à leur classement dans le domaine privé de la commune.

Les rétrocessions ont été effectuées au bénéfice de la commune par acte notarié du 19 novembre 1999.

Or la commune de Varennes-Jarcy a lancé la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par DCM du 18/4/2017. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par DCM du 28/03/2019.

Le PLU comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le secteur dit « Chemin de Villemeneux ». Un emplacement réservé « C » est également créé au profit de la

commune pour la réalisation d'un programme de logements sociaux. Le programme de logements sociaux envisagé porte uniquement sur la parcelle communale AH 133.



En effet, 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, déjà réalisé un certain nombre de programmes de logements aidés et d'autres sont prévus dans le PLU.

Le nombre de logements sociaux manquants pour répondre aux obligations de la loi SRU à l'horizon 2025 est de 194.

La parcelle AH 133 provient de la réunion des parcelles D 323 et D 324 (plus antérieurement D 144 et D 142 P). La parcelle D 323 faisait partie du lotissement de la Maisonneraie. (*Suite à la proposition de la Direction Générale des Impôts en mai 1999, un remaniement cadastral est opéré et les parcelles D323 et D 324 sont réunies en une seule parcelle : AH 133)*

Cette parcelle fait l'objet d'un projet de cession pour la construction de logements sociaux. Or c**ertaines dispositions des documents du lotissement s'opposent à la réalisation du projet communal tel qu'exposé dans le PLU approuvé de la commune (voir ci-avant) et notamment sur les points suivants :**

- Parce qu'il n'autorise que les constructions à « usage familial » ou professions libérales
- Parce qu'il affecte à la parcelle D 323 une vocation d'espace vert commun

Le règlement du lotissement et certaines dispositions de nature réglementaire reprises dans le cahier des charges, sont aujourd'hui caduques en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Le cahier des charges comporte cependant des dispositions à caractère contractuel qui demeurent, quant à elles, opposables entre co-lotis.

Ainsi sont les éléments qui ont conduit à une analyse des anciens documents du lotissement. En les parcourant, il est apparu que d'autres dispositions étaient obsolètes ou contradictoires avec le PLU (exemple : dispositions portant sur les réseaux, l'assainissement, le ravalement, les clôtures etc…). Alors que les demandes d'autorisations d'occupation des sols sont instruites en application du PLU, la mise en concordance des documents s'avère indispensable.

En aucun cas, il ne s'agit de revenir sur le PLU, les OAP ou de présenter un projet immobilier de logements sociaux. La réalisation de l'OAP n'est que l'élément qui a mis en valeur la nécessité d'actualiser les documents du lotissement. Le lotissement de la Maisonneraie est le premier concerné par ce type de procédure. Les anciens lotissements de la commune feront l'objet de la même actualisation dans les prochains mois.

Il est ainsi décidé de recourir aux dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, aux termes desquelles l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil Municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le cahier des charges, pour les mettre en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les modifications proposées tendent ainsi à préciser que les dispositions du règlement de lotissement sont caduques ainsi qu'à modifier certaines dispositions du cahier des charges contraires ou non compatibles avec le règlement du PLU, avec les orientations d'aménagement définies dans le PL.U ou présentant un caractère d'obsolescence.

3. Mention des textes - insertion de l'enquête dans la procédure administrative engagée – décisions adoptées au terme de l'enquête

L'enquête publique relative à la mise en concordance des pièces du lotissement avec le PLU est régie par les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique est organisée par arrêté municipal. Elle est menée par un Commissaire Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.
La procédure de mise en concordance du lotissement « La Maisonneraie » avec le PLU de Varennes-Jarcy est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Au titre de l'article R442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L123-1 à L 123-19 et R123-1 à R 123-6 du Code de l'environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise juste à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles du droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Le PLU actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.

Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de Varennes-Jarcy, selon les modalités suivantes :

- Organisation d'une enquête publique du mercredi 8 septembre au samedi 9 octobre inclus.
- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Varennes-Jarcy. Cette approbation sera décidée par arrêté du maire après délibération du conseil municipal.
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

Organisation de l'enquête publique

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

L'organisation de l'enquête publique a été arrêtée en concertation avec le Commissaire-Enquêteur et les modalités ont été définies par arrêté municipal qui fixe notamment :

- La durée de l'enquête publique
- Le nombre de permanences du commissaire enquêteur
- Les mesures de publicité

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour consignation de ses observations. Celles-ci pourront être adressées au commissaire enquêteur en mairie, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy ou par voie électronique : enquete-publique-2581@registre-dematérialisé.fr

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L123-10 et R123-9 à R 123-11 du Code de l'Environnement :

- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. Panneaux A2 réglementaires.
- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Affichage sur panneau lumineux
- Mise en ligne de la notice explicative sur le site de la commune www.varennesjarcy.fr rubrique actualités et sur le mini site https://www.registre-dematérialisé.fr/2581

Par ailleurs, un courrier accompagné de l'avis au public sera adressé à l'ensemble des colotis.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Monsieur le Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal. Monsieur le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire les dossiers accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet de l'Essonne.

Le rapport, conformément au code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contrepropositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Varennes-Jarcy et sur le site internet de la commune pour y être tenue à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.