Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 8 septembre au 9 octobre 2021

Mise en concordance des cahiers des charges du lotissement « La Maisonneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme

Commune de Varennes Jarcy

(Essonne)

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de trois parties :

A Le rapport d'enquête

B Les annexes et pièces jointes

C Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

Table des matières

A. RAPPORT D'ENQUÊTE 4
1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE 4
1.1. COMMUNE ET CONTEXTE 4
1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE 5
1.2.1. *Rappels concernant la réglementation des lotissements* 5
1.2.2. Les possibilités d'évolution des règlements et cahiers des charges des lotissements 5
1.2.3. L'évolution des cahiers des charges et règlements du lotissement « La Maisonneraie » de Varennes-Jarcy 6
2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 6
3. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET 7
3.1. LE PRINCIPE DE MISE EN CONCORDANCE 8
3.1.1. Le règlement de lotissement, âgé de plus de 10 ans, est entièrement abrogé. 8
3.1.2. Le cahier des charges est amendé comme suit : 8
3.2. PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES 8
4. DOSSIER D'ENQUÊTE 9
5.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 10
5.2. VISITE DES LIEUX 10
5.3. CONTACT COMPLEMENTAIRE 10
5.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC 11
5.5. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE 11
5.6. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 11
Interventions de la population 12
5.7. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE 12
5.8. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE 12

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

5.9. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 12
5.10. CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 13
6.1. NATURE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC 13
6.1.1. Sur la forme 13
6.1.2. Sur le fond 14
6.2. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 14
6.2.1. Sur la forme du dossier 14
6.2.2. Sur le fond du dossier 15
B. ANNEXES ET PIECES JOINTES 18
ANNEXES 18
PIECES JOINTES 18
6.3. Sur la forme 19
6.4. Sur le fond 20
7.1. Sur la forme du dossier 22
7.2. Sur le fond du dossier 22
C. AVIS et CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ...55
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE 55
2. RAPPEL DU CONTENU DU PROJET : 56
3. BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE 57
4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 57
❖ Sur la forme du dossier 58
❖ Sur le fond du dossier 58
5. CONCLUSION GENERALE 59
6. MOTIVATIONS 60
7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 60
Recommandations : 61

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

A. RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1. COMMUNE ET CONTEXTE

La commune de Varennes-Jarcy est une commune urbaine du nord-est de l'Essonne (arrondissement d'Evry) située à 26 kilomètres au sud-est de Paris et qui compte environ 2 350 habitants (les Varennois).

La commune fait partie de l'unité urbaine de Paris et de la communauté de communes de l'Orée de la Brie (CCOB). Le territoire, d'environ 5.5 km^2, est occupé pour plus de la moitié par des espaces agricoles, 23% par des zones urbanisées plus d'un quart par des espaces naturels. La ville est traversée par la rivière l'Yerres. Elle n'est pas desservie par des voies de communication importantes ni par des transports en commun significatifs

Historiquement, le lieu est mentionné au XIIIème lorsque la comtesse de Toulouse décide d'y faire édifier une abbaye qui s'est développée jusqu'au XVIIème siècle. En 1790, Varennes comptait 290 habitants exploitant vignes et vergers. Au début du XXème siècle, la commune est devenue lieu de villégiature ; sa population s'établit à environ 2300 habitants depuis 2013, en progression modeste depuis le début de la décennie. Le parc de logements a évolué de façon importante dans le début des années 1990 puis récemment depuis la moitié des années 2000 (immeubles collectifs depuis 2012).

Le logement social représentait 4% du parc de la commune en 2014 ; depuis lors, des logements ont été produits pour représenter 9% du taux de logements en 2021, ce qui est loin de l'objectif des 25% imposés par la loi SRU du 13 décembre 2000. Par ailleurs, les objectifs fixés par l'Etat de développement de l'habitat conduisent à exiger une augmentation de 10% de la densité de population et de construction sur les communes du territoire concerné. D'où la nécessité pour la commune de prévoir son développement urbanistique. Ce qui s'est traduit lors de la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme par l'identification de 3 secteurs traités en OAP[1] à vocation de création de logements sociaux collectifs.

L'habitat s'est progressivement constitué autour du centre historique ; mais ultérieurement, des opérations d'ensemble ont amené à la construction d'immeubles collectifs et de plusieurs lotissements réalisés dans le courant des années 1990.

Ainsi, le lotissement de la Maisonneraie , datant de 1994, situé proche du centre du bourg, accueille 22 lots disposé autour d'une voirie centrale et occupé par autant de pavillons individuels. Il jouxte le cimetière et une parcelle de terrain libre, propriété de la commune sur laquelle celle-ci projette l'aménagement d'une résidence de 17 logements sociaux.

A l'occasion du processus d'étude de la demande de vente de la parcelle concernée et du permis de construire, il s'est avéré qu'une partie de la parcelle concernée par la projet était incluse dans le

[1] OAP : orientation d'aménagement et de programmation. Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

périmètre original du lotissement. De ce fait, toute évolution de l'urbanisme doit se référer aux règlement et cahier des charges dudit lotissement.

Il s'avère que certains points du cahier des charges s'opposent à la réalisation du projet, en particulier le fait qu'il n'y est prévu que l'aménagement *« exclusivement pour une construction à usage unifamilial »*, ce qui est contradictoire avec la vocation « immeuble d'habitation collectif », objet du projet.

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

1.2.1. *Rappels concernant la réglementation des lotissements*

Les lotissements sont soumis, d'une part aux règles d'urbanisme de droit commun, d'autre part aux documents du lotissement (*un règlement et un cahier des charges*). Il résulte de cette double soumission que des projets respectant la réglementation de droit commun peuvent être bloqués par des cahiers des charges vieux de plusieurs décennies.

La Cour de cassation a, par une jurisprudence confirmée, adopté une position stricte quant au **respect des cahiers de charges** : en cas de violation du cahier des charges, et ce malgré l'obtention d'un permis de construire, le détenteur du permis peut voir sa responsabilité contractuelle engagée et son projet urbanistique condamné à la démolition.

À la différence des règlements, opposables aux autorisations d'urbanisme, les cahiers des charges constitués d'un ensemble de règles contractuelles de droit privé s'imposant aux colotis, ne sont pas pris en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Mais la violation de ces règles contractuelles par un coloti expose celui-ci à un risque de recours devant le juge civil.

Pour y remédier, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » avait prévu un double dispositif de caducité[2] qui s'attaquait aux cahiers des charges. La première caducité, à 10 ans, a été contrecarrée par la Cour de cassation. La caducité est inopposable aux colotis qui peuvent toujours se prévaloir des règles contenues dans des clauses caduques. La seconde caducité, à 5 ans, qui devait intervenir le 24 mars 2019, a été supprimée de la loi par un amendement sénatorial à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ».

Le premier alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme rend caduques les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement à l'expiration d'une période de dix ans suivant la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, la Cour de cassation exclut l'application de cette mesure aux clauses des cahiers des charges, dès lors que, s'agissant d'un ensemble de règles contractuelles mettant exclusivement en jeu les rapports entre les colotis, seuls ceux-ci peuvent en principe en décider la suppression.

1.2.2. Les possibilités d'évolution des règlements et cahiers des charges des lotissements

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent ainsi être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du code précité. La difficulté dans ce contexte est d'abord d'identifier l'ensemble des colotis (a fortiori en l'absence d'association syndicale), puis de parvenir au vote d'une majorité qualifiée…

[2] (à 10 ans suivant l'édiction des cahiers des charges concernant les clauses de nature réglementaire, à 5 ans pour les clauses non réglementaires affectant le droit à construire)

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du même code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU.

1.2.3. Les motivations de l'évolution des cahiers des charges et règlements du lotissement « La Maisonneraie » de Varennes-Jarcy

Le lotissement « La Maisonneraie » a été autorisé en octobre 1994 ; le projet comprenait 21 lots constructibles chemin de Villemeneux (lieu-dit « Bas du Rôle ») sur une superficie lotie de 2,2 hectares. Les travaux ont été réceptionnés en mars 1998.

Il était doté à l'origine d'un cahier des charges et d'un règlement, documents distincts, élaborés par l'aménageur, Foncier Conseil, en date de juillet 1994.

> ***Remarque :*** On notera que l'article 25 du cahier des charges précise que *« les modifications du présent cahier des charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur ».*

Le périmètre initial du lotissement entourait le cimetière ainsi qu'une parcelle contigüe destinée à l'extension de celui-ci ; il a, par la suite, été modifié pour céder à la commune de Varennes Jarcy plusieurs parcelles destinées à la création d'un bassin filtrant, l'extension du chemin de Villemeneux ; ultérieurement, en 1999, la commune a acquis, pour une somme symbolique, l'essentiel de la voirie interne et un espace vert.

De mémoire de colotis, aucune association syndicale n'a été active depuis la création du lotissement.

Par ailleurs, la commune de Varennes-Jarcy est en cours d'évolution afin de respecter les exigences d'aménagement du territoire contenues dans les documents d'urbanisme supérieur (dont le SDRIF[3] et le PLH), afin, en particulier de densifier l'habitat, offrir une capacité de logements sociaux améliorée, étant donné la déficit de ceux-ci eu égard aux objectifs fixés par la loi.

Ce qui a conduit la commune, lors de la dernière révision de son PLU en 2017, à prévoir plusieurs emplacements destinés à recevoir des programmes de logements sociaux sous forme d'OAP.

L'une de ces OAP est prévue sur la parcelle communale cadastrée AH133 jouxtant le cimetière. Il s'avère qu'une partie de cette parcelle est incluse dans le périmètre initial du lotissement. Le document graphique joint au règlement du lotissement prévoit que cette partie de parcelle devrait être traitée en espace vert ; il est également précisé à l'article 12 du même cahier des charges que *« les permis de construire sollicités devront l'être exclusivement pour une construction à usage unifamilial »* .

Ces dispositions étant contraires aux caractéristiques du projet de construction de deux immeubles collectifs (17 appartements), ceci exige de mettre en conformité les règlements applicables aux diverses parties du territoire afin de permettre la concrétisation de l'OAP.

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

[3] SDRIF Schéma Directeur d'Ile de France approuvé en décembre 2013

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Aux termes de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme[4] modifié par la loi ALUR, l'autorité compétente[5] peut, dans certaines conditions, modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, et notamment le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non, pour le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette modification du cahier des charges du lotissement par la commune doit avoir pour objet sa mise en concordance avec le document d'urbanisme applicable postérieurement à l'autorisation de lotir. Elle implique la **réalisation d'une enquête publique**, **l'objectif étant de permettre aux colotis de se manifester, le cas échéant, avant toute modification.**

Après l'enquête publique, ses résultats présentés dans le rapport du commissaire enquêteur qui aura tenu compte des observations du public et émis un avis motivé, le projet de modification des cahiers des charges éventuellement amendé est soumis au Conseil Municipal qui délibèrera puis fera l'objet d'un arrêté municipal qui, dès lors, entérinera les nouveaux cahiers des charges et les rendra exécutoires.

La présente enquête *(Mise en concordance des documents du lotissement de la Maisonneraie avec le plan local d'urbanisme)* **est soumise aux dispositions réglementaires suivantes** :

- ✓ Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.442-11 qui régit la procédure de mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU ;
- ✓ Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique ;
- ✓ La décision de Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles en date du 5 juillet 2021 relative à la désignation du commissaire enquêteur ;
- ✓ L'arrêté municipal en date du 4 août 2021 prescrivant l'enquête publique ;

Le dossier de l'enquête publique est constitué en tenant compte des documents suivants :

- ✓ Le cahiers des charges du lotissement « La Maisonneraie » élaboré par FONCIER CONSEIL S.N.C. le 12 juillet 1994
- ✓ Le règlement de lotissement en date du 12 juillet 1994, élaboré par FONCIER CONSEIL S.N.C.
- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme de Varennes-Jarcy approuvé le 18 avril 2017 et, modifié 28 mars 2019.

3. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

Rappel :

Les documents du lotissement de la Maisonneraie précisent la vocation de chacun d'eux ; ainsi :

[4] Article L.442-11 du C.U. : 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.

[5] Une **autorité compétente** est une entité **responsable** de documents d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique sur une commune, un ensemble de communes, un département, etc. Il s'agit en général de collectivités territoriales ou de services de l'État. En l'occurrence, il s'agit des services de **la commune de Varennes-Jarcy**.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

- *Règlement* ;

  Article 1 « Objet du règlement » : *« le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ; il complète les règles générales du POS de Varennes-Jarcy ».*

  Dans la mesure où le règlement du PLU de la commune a détaillé les règles et servitudes du secteur dans lequel est implanté le lotissement, il est naturel de substituer purement et simplement celui-ci au règlement de lotissement.

- *Cahier des charges ;*

  L'article 1 original précise bien que *« le présent cahier des charges a pour objet : a)de fixer les règles de caractère privé du lotissement nommé ; il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement de lotissement ; b)de fixer les conditions générales des ventes ou locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs…*

  L'article 2 stipule : *« Force et obligation du cahier des charges : les règles visées à l'article 1 s'imposeront dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots, dans les rapports des propriétaires entre eux et ce **sans limitation de durée**……il doit être rappelé dans tout acte translatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de reventes successives…*

  Il s'agit bien d'un document de droit privé qui doit être pérennisé dans le temps.

  Ses modifications ne peuvent intervenir qu'avec l'accord de la majorité des colotis ou, dans le cas présent, sous l'action de la commune.

3.1. LE PRINCIPE DE MISE EN CONCORDANCE

La mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU se limite à prendre en compte les éléments « réglementaires » des cahier des charges et règlement de lotissement pour y insérer ou substituer les règles du PLU en vigueur.

Ainsi, pour le cas de « La Maisonneraie » :

3.1.1.**Le règlement de lotissement**, âgé de plus de 10 ans, est entièrement **abrogé**.

3.1.2.**Le cahier des charges** est amendé comme suit :

- Les articles 1 (objet du cahier des charges), 8 (clôtures), 9 (raccordement aux réseaux), 10 (stationnement), 12 (permis de construire), 17 (écoulement des eaux), 21 (servitudes) sont modifiés pour les mettre en concordance avec la règlementation actuellement en vigueur ;
- Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même si certains sont désuets.

3.2. PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES

Au-delà des modifications de forme apportées aux articles précités :

- L'article 12 (permis de construire), est modifié pour affirmer que les constructions doivent respecter la législation et le document d'urbanisme en vigueur (en l'occurrence le règlement de la zone UB / secteur UBa) et **pour prévoir d'y incorporer la possibilité d'une OAP visant à développer le logement social** ; cette particularité a pour conséquence de supprimer la

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

notion de « **construction à usage unifamilial** » qui prévalait lors de la conception du lotissement.

– L'extrait du plan cadastral joint aux documents du lotissement fait apparaitre la notion **d'espace vert** sur la parcelle originellement codifiée D144 ; depuis lors, cette parcelle a été associée à la D142 pour devenir AH133, sur l'emprise de laquelle est préfigurée l'OAP du logement social. La modification des documents du lotissement a pour conséquence d'abroger le principe du maintien en espace vert pour pouvoir implanter deux bâtiments.

4. DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête est disponible sous deux formes :

- Une version papier à l'accueil de la mairie
- Une version « électronique » accessible via le site de la commune à l'adresse http://www.registredematerialise.fr/2581:
  - Soit par internet
  - Soit sur une tablette disponible à l'accueil de la mairie.

Ce dossier est composé de :

– Pièce n°1 *(7 pages)* : Une note de présentation non technique « Mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le PLU »,

– Pièce n°2 *(29 pages)* : Une notice de présentation et de justification,

Chacune de ces notices rappelle le cadre réglementaire de la procédure de mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, les enjeux de la mise en concordance (historique et périmètre du lotissement, la valeur juridique des cahiers des charges), **les évolutions apportées au cahier des charges** présentées sous forme d'un tableau reprenant les clauses anciennes et la nouvelle rédaction des articles concernés, des annexes dont la version originale des cahiers des charges déposés, les règlements des zones concernées de la version actuelle du PLU.

– Pièce n°3 *(10 pages)* : Annexes à la note de justification (plan parcellaire d'origine, découpage en lots, évolution de la numérotation cadastrale, plan de rétrocession des parties communes à la ville)

– Pièce n°4 *(21 pages)* : Cahier des charges, règlement et note modifiés

– Pièce n°5 *(9 pages)* : Plans modifiés (parcellaire, assainissement, éclairage, télécom, voirie)

– Procédure :
  - L'arrêté municipal du 4 août 2021 prescrivant l'enquête publique ;
  - L'avis d'enquête publique ;
  - Une copie des parutions des journaux Le Parisien et Le Républicain ;

Un registre (cahier agrafé de 32 pages) est mis à disposition du public pour recevoir les observations. A la clôture de l'enquête, deux cahiers ont été remplis.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Au fur et à mesure que des observations ont été portées au registre électronique, des tirés à part ont été joints au registre papier, lequel a été dûment mis à jour et conservé en lieu sûr tout au long de l'enquête.

A la fin de l'enquête, ont été joints au dossier :

- Un certificat d'affichage en date du 23 août 2021,
- Copie de la lettre adressée par le maire aux résidents du lotissement La Maisonneraie et une attestation de sa distribution,
- Copie de l'avis d'enquête posté sur les panneaux d'affichage municipaux,
- Des photos des panneaux d'affichage municipaux,
- Des justificatifs de la publication de l'avis d'enquête et des liens vers le dossier postés sur le site de la commune.

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de Varennes-Jarcy enregistré le 2 juillet 2021, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (décision n° E21000051/78 du 5 juillet 2021).
J'ai reçu par courriel communication des pièces essentielles du dossier d'enquête le 19 juillet. Après avoir pris rendez-vous, j'ai rencontré, le 30 juillet, Mme Marie José BARREUX , Directrice Générale des Services.
Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique.

Le calendrier de l'enquête a alors été décidé, pour commencer le 8 septembre 2021 à 08h30 et s'achever le 9 octobre à 12h30, soit 32 jours consécutifs ainsi que les dates des permanences (8 et 25 septembre, 1er et 9 octobre).

A l'issue de cette réunion, Mr le Maire a donc signé le 4 août l'arrêté n°54/21 prescrivant l'enquête[6].

5.2. VISITE DES LIEUX

Le 30 juillet, en compagnie de Mme MJ BARREUX, nous avons fait le tour des principaux points d'intérêt de la commune, en commençant par le lotissement de la Maisonneraie et son environnement, mais également les secteurs de la commune où sont implantés (ou en projet) les résidences de logements sociaux.

5.3. CONTACT COMPLEMENTAIRE

Le 7 septembre, j'ai rencontré le maire, Mr BEZOT, qui a complété mon information sur le projet de réalisation de logements sociaux et fait état des divers contacts avec la population dans le but d'expliquer la politique communale en matière de logements.

[6] PJ n°1

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

5.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- Le Parisien des 19 août et 9 septembre,
- Le Républicain des 19 août et 9 septembre.

Les coupures des journaux sont annexées au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête a été également affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, ainsi qu'en témoigne le certificat d'affichage signé par Mr le Maire[7].

La commune dispose d'un site internet où a été publiée une information[8],pendant toute la durée de l'enquête en page d'accueil et en rubrique « actualités ».

Ces deux points renvoient, au travers d'une courte explication, vers le dossier d'enquête et ses annexes.

Un effort de communication particulier a été fait auprès des habitants des secteurs concernés : un « boitage » a été réalisé préalablement au début de l'enquête avec un courrier de Mr le maire expliquant les raisons de l'évolution souhaitée des cahiers des charges.

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 les lundis, mardis, vendredis ainsi que les mercredis, jeudis et samedis de 09h00 à 12h30.

Le public a bénéficié du choix de plusieurs possibilités pour déposer ses observations :

- Soit par écrit sur le registre papier mis à disposition en mairie ;
- Soit par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (les locaux de la mairie) ;
- Soit par courriel à l'adresse créée spécialement enquete-publique-2581@registre-dematerialise.fr .
- Soit, inclus dans le site http://www.registredematerialise.fr/2581, via un onglet « observations » permettant à chacun de rédiger un commentaire, éventuellement à y joindre un courrier.

5.5. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon très satisfaisante, avec une participation certaine de la population lors des permanences.

Les deux premières permanences ont fait l'objet d'une affluence importante, conduisant le commissaire enquêteur à accepter de nombreuses personnes simultanément, celles-ci étant intéressées par le même sujet car provenant en grande majorité du lotissement (preuve de l'efficacité de la communication personnalisée réalisée par la commune). L'ambiance de ces rassemblements de personnes a été en tous points sereine et attentive.

5.6. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les permanences se sont tenues les :

- Mercredi 8 septembre de 09h30 à 12h30 ;

[7] PJ n°2
[8] PJ n°3

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

- Samedi 25 septembre de 09h30 à 12h30 ;
- Vendredi 1er octobre de 14h00 à 17h00 ;
- Samedi 9 octobre de 09h30 à 12h30.

La salle proposée était une salle du conseil municipal de la mairie, très spacieuse et aisément accessible au public

Interventions de la population

Au cours de ces permanences, j'ai reçu les visites suivantes :

- *Mercredi 8 septembre* :
  - 9 personnes
  - Aucune annotation au registre.
- *Samedi 25 septembre* :
  - 12 personnes
  - Aucune annotation au registre
- *Vendredi 1er octobre* :
  - 1personne
  - Aucune annotation au registre
- *Samedi 9 octobre* :
  - 3 personnes
  - 1 annotation au registre

5.7. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur demande à l'accueil du service urbanisme de la mairie. Le registre a été contrôlé quotidiennement et conservé en lieu sûr.

Les statistiques fournies par l'application « Registre Dématérialisé » du prestataire « Préambules SAS » recensent 3275 visiteurs et 252 consultations, essentiellement en début et fin d'enquête ; il semble que la majorité des consultations proviennent des résidents du lotissement, lesquels sont venus nombreux assister aux permanences.

L'enquête s'est déroulée conformément à la procédure décrite dans le code de l'environnement.

5.8. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 9 octobre à 12h30, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête et me suis assuré qu'aucun courrier ou courriel n'était parvenu récemment. J'ai donc confirmé la clôture de l'enquête à Mr BEZOT (maire) et Mme BARREUX (DGS).

En parallèle, le registre électronique de la plateforme « Registre Dématérialisé » a été fermé automatiquement à la même heure.

5.9. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 15octobre j'ai remis et commenté à Mr Bruno BEZOT, maire, et Mme BARREUX, DGS, la synthèse thématique des observations du public ainsi qu'un tableau du relevé exhaustif de celles-ci, auxquelles j'ai ajouté des remarques et suggestions personnelles.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

J'ai reçu en retour 30 octobre un mémoire en réponse dans lequel la commune a démontré avoir pris en compte les remarques relevées au cours de l'enquête. Ce document m'a ensuite servi à élaborer mes conclusions et mon avis motivé.

5.10. CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Considérant les conditions du déroulement de l'enquête, j'estime que les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

Ainsi, j'estime que l'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

6. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

Au cours de l'enquête, 28 observations ont été déposées :

- 4 inscriptions au registre ;
- 5 courriels envoyés à l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête
- 19 via l'onglet « observations » du site internet.

Le détail des observations figure dans le tableau joint en annexe[9] .

Une synthèse thématique a été dressée[10] afin de repérer plus aisément les sujets abordés par le public. Cette synthèse a servi à la commune de support pour l'élaboration de son mémoire en réponse.

6.1. NATURE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC

La plupart des contributions déposées par le public qui s'est exprimé sont **majoritairement défavorables** au projet de mise en concordance des cahiers des charges, mais surtout expriment l'inquiétude de voir se densifier un lotissement par nature pavillonnaire, contre le choix fait lors de l'acquisition de leur bien. De plus, le voisinage avec les futurs occupants des logements sociaux, s'il ne pose pas de problème de principe, engendre la crainte de la mise en péril de la tranquillité du quartier par un surcroit de trafic de véhicules et de leur stationnement « anarchique ».
Les principaux thèmes abordés par le public, par ailleurs détaillés dans l'annexe 1 et dans le tableau en annexe 2 sont les suivants :

6.1.1. Sur la forme

Communication :

Quelques personnes regrettent de ne pas avoir été informées et consultées préalablement à l'enquête publique et avoir découvert à cette occasion la cession de l'espace vert à la commune.

Procédure de modification des documents du lotissement

[9] Cf. Pièce Jointe n° 4
[10] Annexe A1

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

On relève de rares commentaires sur la légalité de la démarche adoptée pour faire évoluer les documents du lotissement.

Applicabilité des cahiers des charges et du règlement du PLU

Beaucoup d'interrogations sont exprimées quant aux conséquences de l'évolution de l'article 12 du cahier des charges et la suppression de la notion de « habitation unifamiliale ».

6.1.2. Sur le fond

Transformation d'un secteur entièrement pavillonnaire vers un secteur d'habitat collectif

Le projet de modification du cahier des charges *« a pour conséquence de rendre tout le lotissement constructible d'habitats collectifs. Nous souhaitons que nos terrains, déjà construits, restent constructibles uniquement d'habitats individuels »*.

Suppression de l'espace vert

Quelques regrets sont exprimés quant à la suppression de l'espace vert (parcelle D144), sans qu'une motivation spécifique soit énoncée.

Disponibilité de places de stationnement au sein du projet d'OAP

De nombreux commentaires soulignent une insuffisance de places de parking au sein de la future résidence de l'OAP, laissant à penser à un débordement de véhicules excédentaires vers la voirie du lotissement.

Nota : *ce thème n'est pas du ressort de la présente enquête publique, dédiée exclusivement à l'évolution des documents du lotissement.*

Réserve foncière pour l'extension du cimetière

D'après les quelques indications disponibles dans le dossier, il n'apparait pas clairement que la réserve prévue initialement pour l'extension du cimetière soit conservée, ce que regrettent plusieurs habitants.

Nota : *ce thème n'est pas du ressort de la présente enquête publique.*

6.2. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6.2.1. Sur la forme du dossier

Le dossier proposé à la population est **complet et compréhensible**.

La note de présentation et de justification des modifications comprend de façon exhaustive la version actuelle du cahier des charges du lotissement et, en face, sa version modifiée, avec des justifications explicites.

L'abrogation du règlement du lotissement et son remplacement pur et simple par le règlement du PLU ne sont pas suffisamment mis en valeur (relégués en fin de tableau sans mise en forme).

La lettre d'information distribuée individuellement à l'ensemble des résidents du lotissement en amont de l'enquête publique était explicite et a efficacement éveillé l'attention des personnes concernées au premier chef par la démarche .

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Le projet d'évolution des règles du lotissement est destiné à la réalisation d'un ensemble d'immeubles collectifs locatifs ; or le dossier ne comporte aucun détail concernant ces immeubles. Bien que la conception de ce projet d'OAP ne fasse pas l'objet de la présente enquête, quelques détails (implantation, architecture, dimensions…) auraient rassurés les habitants sur l'évolution de leur environnement.

Nota *: selon les responsables communaux, des présentations du projet de l'OAP en cause ont été faites voici déjà quelques temps….*

6.2.2. Sur le fond du dossier

Le bienfondé de la démarche **d'évolution des documents du lotissement est légitime**.

Le remplacement pur et simple du règlement de lotissement va de soi.

Quant au **cahier des charges, sa mise à jour** (document original datant de 27 ans), **est légitime** afin de l'accorder aux projets de développement de l'urbanisme de la commune.

L'impact majeur de la modification dudit cahier des charges réside dans **l'évolution de l'article 12 et la suppression de la notion de « construction à usage unifamilial »**, laissant présager de possibles extensions ultérieures au sein du lotissement. Il semble que ce ne soit pas l'intention des élus communaux, leur seule préoccupation étant faire place à l'OAP figurant dans la dernière révision du PLU sans bouleverser le paysage pavillonnaire existant. Par ailleurs, les règles du secteur UBa préservent d'ores et déjà d'une densité de construction importante (coefficient d'emprise au sol, distances minimales d'implantation, hauteur maximale,…). On peut cependant se poser la question, si tel est le souhait de la commune, de compléter le libellé du cahier des charges du secteur par des dispositions allant dans le sens de la protection de l'existant tel qu'exprimé par le public.

Pour ce qui est de **la bande d'espace vert** initialement prévue lors de l'installation du lotissement, son existence n'a qu'un intérêt relatif pour les résident du lotissement qui n'y ont pas un accès aisé ; cet espace n'apporte pas de vrai bénéfice au sein du lotissement , étant excentré à proximité de la route (chemin de Villemeneux) et contigu à une bande inconstructible actuellement arborée.

7. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS

7.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans son mémoire en réponse11 transmis le 30 octobre, la commune apporte des précisions aux observations du public.

Ces précisions sont satisfaisantes tant au point de vue de leur exhaustivité que de l'intérêt porté aux inquiétudes partagées par les habitants.

L'ensemble des observations individuelles a fait l'objet par la commune d'une réponse individuelle argumentée (avec des « idem » pour les doublons) ; la synthèse des observations a été complétée de commentaires de la commune résumant les réponses individualisées.

De nombreuses observations exprimées par le public ne se rapportent pas à l'objet de la présente enquête publique ; néanmoins, la commune a tenu à y répondre.

[11] Cf. Annexe A1

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

❖ *Thèmes correspondant à l'enquête de mise en conformité des documents avec le PLU :*

Au regard de la communication, il est rappelé que divers supports mis à disposition du public, en particulier lors de l'instruction de la dernière révision du PLU, ont eu pour objet d'informer de l'existence et de la nature des évolutions de l'urbanisation de la commune plus particulièrement dans le secteur de l'OAP considérée.

La principale préoccupation des riverains concernés par la modification des documents du lotissement réside dans l'évolution des règles de densité du bâti au sein du lotissement et plus particulièrement la crainte que la nouvelle règle autorise la construction de bâtiments collectifs au sein même du lotissement ; **la commune apporte une réponse rassurante** : *« la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur »* .

De fait, les règles d'urbanisme applicables au secteur UBa (coefficient d'emprise au sol, hauteur de construction, distances minimales aux limites,…) permettent actuellement de garantir une homogénéité dans le bâti futur avec l'existant (encore faudrait-il qu'il existe du foncier disponible au sein du lotissement).

❖ *Thèmes jugés sans rapport avec l'enquête de mise en conformité des documents avec le PLU :*

La conformité de la démarche utilisée pour la présente enquête est confirmée par le rappel de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme dont la lecture semble avoir été omise par le public.

L'historique de l'acquisition des parcelles communales est rappelé au regard d'incertitudes de certains habitants, y compris pour l'hypothétique présence de servitudes liées aux cessions.

Dans le même ordre d'idées, il est fait état du fait que les acquisitions de parcelles, l'adoption du PLU ou l'attribution du permis de construire des logements prévus sur l'OAP ont :

- Soit fait l'objet de recours qui ont été purgés à la date de l'enquête publique,
- Soit n'ont pas fait l'objet de recours.

Les observations concernant l'OAP proprement dite ne sont pas prises en compte car , d'une part, ne sont pas l'objet de la présente enquête et, d'autre part, le projet de construction de logements sociaux était présenté dans le récente révision du PLU qui a définitivement adopté par le conseil municipal.

Le principe de l'extension du cimetière, adopté en conseil municipal, est maintenu au travers d'une rétrocession à la commune d'une partie de la parcelle dévolue au projet d'OAP, contigüe au cimetière. De plus, il est précisé que le potentiel de la superficie cédée est adéquat avec les besoins de la commune à terme.

Les nombreuses remarques concernant le nombre de places de stationnement prévues au projet d'OAP font l'objet d'une réponse issue de la réglementation qui impose de ne pas exiger plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements sociaux. Il n'est pas apporté de réponse quant aux éventuels « stationnements sauvages » anticipés par le public, mais ceci n'est pas du ressort de la présente enquête.

7.2. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a exprimé quelques remarques et commentaires aussi bien sur le fond que sur la forme de l'enquête et du dossier mis à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

La commune en a pris connaissance mais n'y a pas répondu formellement, ces remarques consistant principalement en des commentaires liés aux observations du public.

Néanmoins, il aurait été souhaitable d'apporter une réponse à la question de *« définir réglementairement, si souhaité par les élus, une protection contre la densification du lotissement »*.

En effet, **l'engagement politique de la commune** de « *ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux* » **n'a pas de valeur réglementaire.**

D'autre part, **il n'a pas été apporté de réponse à la suppression de l'espace vert initialement prévu**; son existence « légale » ne tient d'ailleurs qu'à son illustration sur les documents graphiques du lotissement. On peut considérer que sa disparition dans le projet , d'une part, ne porte pas un préjudice significatif au voisinage des pavillons voisins de la rue de Brie et que, d'autre part, sa situation excentrée dans le lotissement n'apporte pas de plus-value aux lots colotis.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

B. ANNEXES ET PIECES JOINTES

ANNEXES

A1 : Synthèse des observations du public et mémoire en réponse de la commune

A2: Tableau récapitulatif des observations

PIECES JOINTES

PJ1 : Arrêté municipal du 4 août 2021

PJ2 : Certificat d'affichage

PJ3 : Copie du site internet de la mairie et de « Registre dématérialisé »

PJ4 : Annonces parues dans les journaux régionaux

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET

PORTEES AU REGISTRE PAR LE PUBLIC ET DES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document récapitule l'expression du public qui a déposé 28 observations au cours de l'enquête qui s'est déroulée du 8 septembre au 9 octobre 2021. Y ont été ajoutées quelques remarques émanant du commissaire enquêteur.

Sur la base de cette synthèse, il appartient au maitre d'ouvrage du projet, en l'occurrence la commune de Varennes-Jarcy, d'apporter des réponses et, si jugé utile, apporter des modifications au projet de mise en concordance avec le PLU du cahier des charges du lotissement de la Maisonneraie, préalablement à la soumission au conseil municipal.

Nota : *Cette synthèse, ainsi que le tableau joint, recensant la totalité des observations, intègre des thèmes qui ne ressortent pas de l'objet de la présente enquête publique. A ce stade du déroulement de l'enquête, ils ont été reproduits afin d'alimenter la réflexion de la commune sur la réponse à apporter aux préoccupation du public. Ultérieurement, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur ne se référeront qu'au strict périmètre de l'enquête, à savoir la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU.*

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'essentiel des contributions proviennent d'habitants ou de proches voisins du lotissement La Maisonneraie et concernent les répercussions sur leur voisinage de la concrétisation du projet de réalisation d'une résidence de 17 logements à proximité immédiate de cette zone pavillonnaire.

Les principaux thèmes abordés par le public sont les suivants :

6.3. Sur la forme

Communication et consultation de la population :

Des regrets sont formulés quant à l'absence d'information et de consultation préliminaires à l'enquête publique, ce qui aurait *permis « de réfléchir plus largement sur la planification de l'urbanisme »*.

Ceci, d'autant que le permis de construire des résidences a déjà été délivré.

Certains expriment leur surprise en découvrant que la partie (ex D144) de la parcelle AH 133 dédiée au projet, initialement prévue rester en espace vert, a fait l'objet d'une vente à la commune au même titre que la voirie desservant le lotissement.

Réponse de la commune : Une concertation de la population a été effectuée dans le cadre du PLU, conformément au code de l'urbanisme (commission élargie incluant la population, visites de terrain, plaquettes et panneaux d'information, réunions publiques,…). Cela a permis de réfléchir sur la planification urbaine de la commune et notamment sur le projet concernant La Maisonneraie, en amont de cette procédure.

Légalité de la procédure de modification du cahier des charges :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Une personne affirme que *« l'enquête est viciée : la lecture attentive du cahier des charges du Lotissement de la Maisonneraie de Varennes et des jugements et de la jurisprudence vient dire que personne ne peut modifier un document privé, sauf codicille ou annulation par celui qui l'a écrit »*.

Réponse de la commune : la procédure est menée dans le respect de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui dispose que « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Conditions restrictives d'exploitation de la parcelle destinée au projet

Il est fait état d'une condition incluse dans le leg (à la commune ?) d'une parcelle incluse dans le périmètre du projet par une habitante de Varennes qui stipulerait que cette parcelle devait être dédiée à l'extension du cimetière .

> *Remarque du COMMISSAIRE ENQUETEUR : il ne semble pas que cette condition restrictive figure dans l'acte de vente à la commune daté de 1999 des terrains cédés par Foncier Conseil , lotisseur de la Maisonneraie.*

Réponse de la commune : voir réponse à l'observation n°1

Applicabilité des cahiers des charges et du règlement du PLU

Le remplacement du règlement de lotissement par le règlement du PLU, ainsi que la suppression de l'article 12 du cahier des charges induisent laissent supposer qu'il sera possible, à l'avenir, d'édifier des bâtiments collectifs d'ampleur sur l'ensemble des parcelles du lotissement, le même principe s'appliquant aux autres lotissements dès lors que leurs documents d'urbanisme auront été alignés sur la règle générale.

Réponse commune : le règlement du secteur UBa limite la constructibilité notamment en termes de hauteur (10 m maximum au faîtage), et d'implantation (retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives,…). Par ailleurs, l'emprise au sol maximale est faible (20 %). Ces règles ne sont donc pas de nature à favoriser la construction de « bâtiments collectifs d'ampleur ».

En outre, la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur.

6.4. Sur le fond

Nombre d'habitants du lotissement de la Maisonneraie se disent « non opposés » à la construction de logements sociaux dans la commune, mais aux conditions que cela ne nuise pas à leur environnement immédiat et que cela ne soit pas dans l'enceinte du lotissement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

La notion d'« immeuble-pavillon » (petit ensemble de volume et hauteur limités) est appréciée des quelques personnes qui y ont fait référence.

Transformation d'un secteur entièrement pavillonnaire vers un secteur d'habitat collectif

Le projet de modification du cahier des charges « *a pour conséquence de rendre tout le lotissement constructible d'habitats collectifs. Nous souhaitons que nos terrains, déjà construits, restent constructibles uniquement d'habitats individuels.* »

> **Nota :** ce thème représente la préoccupation majeure des habitants du lotissement qui craignent que leurs pavillons soient progressivement remplacés, au gré de ventes successives, par de petits immeubles locatifs au sein même du lotissement.

Réponse : La commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur.

Suppression de l'espace vert

Des regrets sont exprimés quant à la suppression de facto de l'espace vert faisant l'objet initialement des parcelles D143 et D144. Cet espace avait pour fonction, initialement, d'isoler les quelques pavillons de la rue de Brie de la future extension du cimetière.

Nombre insuffisant de places de parking

Le projet d'immeubles collectifs sur l'emplacement de l'OAP prévoit 17 places de stationnement pour 17 logements ; compte tenu du peu de moyens de transports en commun disponibles sur la commune, il s'avérera bien vite que chaque foyer disposera de plus d'un véhicule. Ce qui conduira inéluctablement à reporter sur le chemin de Villemeneux voire dans la rue des Jardins le surplus de véhicules non hébergés au sein de la résidence.

La situation sera critique lors de cérémonies d'obsèques au cimetière.

Les habitants du lotissement ont dû, aux termes des clauses du règlement interne, prévoir de stationner leur véhicule à l'intérieur de leur terrain, mesure qui ne sera pas respectée par les locataires des immeubles.

Réponse de la commune : voir réponse à l'observation n°2. La commune ne peut imposer plus d'une place de stationnement par logement locatif social, places visiteurs comprises, en vertu de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme.

Réserve foncière pour l'extension du cimetière :

Certains s'interrogent sur le fait qu'une grande partie de la parcelle AH133 était initialement dévolue à la future extension du cimetière (décision du conseil municipal de 1994), ce qui n'apparait plus dans le projet, la parcelle étant maintenant destinée à la construction de deux immeubles, seul un espace vert séparant les constructions des limites du cimetière. La réglementation en vigueur (code général des collectivités territoriales) fixe des normes qui ne sont pas respectées.

Réponse commune : voir réponse à l'observation n°26. La réserve maintenue pour le cimetière est suffisante pour envisager les besoins à venir.

2. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

7.1. Sur la forme du dossier

Le dossier proposé à la population est complet et compréhensible.

La note de présentation et de justification des modifications comprend de façon **exhaustive la version actuelle du cahier des charges du lotissement et, en face, sa version modifiée**, avec des justifications explicites.

L'abrogation du règlement du lotissement et son remplacement pur et simple par le règlement du PLU ne sont pas suffisamment mis en valeur (relégués en fin de tableau sans mise en forme). On remarquera qu'aucune observation n'est émise par le public à ce sujet, malgré l'importance de la modification ; ceci traduit aussi bien le fait que cette modification est passée inaperçue, masquée par l'évolution du cahier des charges, également que la population se satisfait de la façon dont les demandes d'urbanisme sont traitées.

La lettre d'information distribuée individuellement à l'ensemble des résidents du lotissement en amont de l'enquête publique était explicite et a permis d'inciter les personnes concernées par le projet à s'informer plus précisément, la majorité d'entre elles étant venues participer aux permanences du commissaire enquêteur.

Le projet d'évolution des règles du lotissement est destiné à la **réalisation d'un ensemble d'immeubles collectifs locatifs** ; or le dossier ne comporte aucun détail concernant ces immeubles. Bien que des présentations aient été faites aux Varennois en amont de la présente enquête, des inquiétudes sont apparue quant à l'impact de ces constructions sur l'environnement pavillonnaire. A fortiori, l'OAP décrite dans le PLU apporte peu d'informations, est entachée d'une erreur dans la définition de son périmètre qui englobe une parcelle inconstructible et illustre une extension du cimetière qui ne correspond plus à la réalité une fois le projet finalisé. Ces incertitudes ont vraisemblablement alimenté les craintes des riverains quant à l'impact sur leur environnement.

La rédaction du nouvel article 12 du cahier des charges prévoit que *« Comme prévu dans le règlement du PLU, en sus des dispositions contenues au règlement du document d 'urbanisme couvrant la zone, sur les secteurs concernés par les OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »*. Cette rédaction, justifiée par l'implantation partielle d'une OAP dans le périmètre du lotissement, peut ajouter à la perception que les caractéristiques dans l'OAP pourraient être reproduites sur l'ensemble du lotissement.

> ***Nota :*** *bien que hors du champ de la présente enquête, et non communiqué au public dans le dossier, on peut regretter que le permis de construire des immeubles à la source du projet de modification des documents du lotissement ait été délivré préalablement à l'instruction complète des autorisations d'urbanisme, mais ceci est dû au fait que les services instructeurs ne s'appuient en général que sur les règlements de PLU, ignorant pour la plupart l'existence des cahiers des charges régissant les lotissements. Cet oubli jette un doute sur la légalité dudit permis de construire.*

7.2. Sur le fond du dossier

Le bien fondé de la démarche d'évolution des documents du lotissement est légitime.

Le remplacement pur et simple du **règlement de lotissement** va de soi.

Quant au **cahier des charges, sa mise à jour** (document original datant de 27 ans), est légitime afin de l'accorder aux projets de développement de l'urbanisme de la commune.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

L'enclave du lotissement sera dorénavant traitée à l'instar de l'ensemble de la zone UBa ; de facto, il semble que les demandes d'autorisation d'urbanisme aient été traitées (postérieurement à la construction initiale) de la même façon que pour les zones alentour.

La question qui se pose véritablement est de **définir réglementairement (si souhaité par les élus) une protection contre la densification du lotissement**, comme le réclament les habitants ; les règles de la zone UBa proposent des mesures (limitation à 20% de l'emprise au sol, hauteur maximale des constructions 10 mètres, distances minimales d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété) ; reste à afficher une volonté politique (ou non) de maintien du statu quo en matière d'habitat individuel et vérifier si les dispositions actuelles du règlement le permettent ; dans le cas contraire, déterminer comment les faire évoluer.

> ***Nota :*** *il faut prendre en compte le fait que la superficie moyenne des lots est de 750 / 800 m² ; afin qu'un projet de logements collectifs puisse voir le jour, il faudrait envisager l'acquisition simultanée de plusieurs lots contigus, sur la base d'une cession volontaire. La valeur de ces lots, construits, pourrait être rédhibitoire pour le promoteur qui devrait alors procéder à la démolition des habitations présentes.*

Pour ce qui est de **la bande d'espace vert initialement prévue** lors de l'installation du lotissement, elle n'a de fonction que de protection du fond des parcelles des pavillons de la rue de Brie, mais ne profite en rien aux habitants du lotissement de la Maisonneraie, les constructions lui tournant le dos. Elle est de plus contigüe à un morceau de la parcelle AH402 par nature inconstructible du fait de la présence d'un conduite de gaz. La construction d'immeubles R+1+C sur cette bande impactera la tranquillité des riverains sur 3 parcelles (AH 402,130,129). La commune s'était engagée, lors de l'enquête publique de 2017[12], à protéger l'environnement du secteur : *« la commune souhaite réaliser sur cette opération des constructions similaires aux constructions environnantes de type pavillons afin de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie des habitants déjà présents aux abords. De plus, le règlement du PLU impose qu'au moins 60 % du terrain soit traité en espace vert afin de ne pas « bétonner » l'ensemble du secteur.*

Indépendamment de la nature et la destination des constructions projetées sur la parcelle AH 133 (petits immeubles de logements sociaux), les critiques se cristallisent sur deux points :

Le nombre limité de places de stationnement dans l'emprise du terrain des futurs immeubles, qui aura pour conséquence le report sur la voirie proche , y compris dans la rue des Jardins, des véhicules surnuméraires ; sur ce point, la commune avait répondu[13] lors de l'enquête publique de 2017 concernant la révision du PLU que *« le règlement des zones UA & UB prévoit des places visiteurs ; dans les opérations de construction groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur aisément accessible depuis l'espace public , pour deux logements »* ; la réglementation applicable aux logements sociaux n'exige pas plus d'un place de stationnement par logement. Il conviendrait donc d'harmoniser les engagements pris alors avec les exigences du code de l'environnement ;

L'incompréhension des résident du lotissement réside aussi dans le fait que **la nouvelle version de l'article 10 du cahier des charges** stipule que *« Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour le changement de destination des constructions existantes, le stationnement de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ».* La situation particulière de la future résidence (logements sociaux + à cheval sur la zone UBa pure et le lotissement) génère donc un cas très particulier quant aux règles de stationnement.

---

[12] Réponse aux observations RP-28.1 Mme PARMENTIER page 61 du rapport du commissaire enquêteur

[13] Réponse aux observations, question RE-19.1_Jérôme MONTAGNE : habitat social pages 53/54 du rapport du commissaire enquêteur

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

L'extension du cimetière avait, lors de la même enquête publique, été évoquée, au point de vue de l'accroissement de sa desserte : *« La création d'un parc de stationnement public aux abords de l'extension du cimetière pourra être étudiée lors de la mise en œuvre de cette extension. ».* Pour ce qui concerne son extension future, il y a un flou dans le dossier de l'enquête où la reproduction du document de l'OAP prévoit une extension significative des limites actuelles sur la parcelle AH 133, mais les documents de la demande de permis de construire qui m'ont été communiqués ne présentent pas de réserve foncière pour le cimetière mais une bande engazonnée d'environ 4 mètres le long du mur de clôture.

Remarque finale : si le projet d'édification d'immeubles locatifs était contenu uniquement dans la partie de parcelle AH133 en dehors des limites initiales du lotissement, il ne serait pas nécessaire de procéder à la modification du cahier des charges du lotissement… mais cela aurait vraisemblablement pour conséquence de sacrifier le potentiel d'extension du cimetière ainsi que le traitement paysager de l'espace vert.

Réponse de la commune : voir réponses précédentes, et sur la remarque finale, cela nécessiterait une modification du PLU, car celui-ci fixe précisément la localisation du projet.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET

PORTEES AU REGISTRE PAR LE PUBLIC COMPLETEES DES REPONSES DE LA COMMUNE

Codage des observations :

- PR : observations portées par le public sur le registre
- PL : observations portées par le public par lettre adressée au commissaire enquêteur
- PC : observations portées par le public par courriel
- CE : observations émanant du commissaire enquêteur

Observations	Date	Nom & adresse
N°PR 01	24/09/2021	Mr Patrice GARNIER 13 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Lors de notre rencontre avec le Commissaire enquêteur, de très nombreux points ont été abordés, et à priori aucun ne semble avoir été retenu par ce dernier vraisemblablement parce que nous ne l'avons pas porté sur le site, je le fais ce soir en attendant la réunion de demain en Mairie semble-t-il pour un point sur cette enquête.

Je pense pouvoir affirmer que la majorité des résidents de la Maisonneraie sont vent debout contre ce projet depuis que nous avons notamment appris les informations suivantes :

-Rachat (ou acquisition de fait ??) d'une partie du lotissement de la Maisonneraie par la Mairie sans en informer aucun des propriétaires de l'époque : nous souhaitons connaître la date de cette transaction et en connaître les détails financiers s'il y a lieu.

-Non-respect d'une habitante de Varennes aujourd'hui décédée qui aurait fait don d'un lot avec une clause restrictive de construction : que peut nous dire M. Bernard ALEXANDRE sur ce point.

-Projet de modification de l'article 12 de la Maisonneraie de Varennes qui nous protège de la possibilité de construire sur l'emplacement prévu pour le projet des 17 logements sociaux : nous refusons totalement cette modification et comptons sur M. Alexandre pour nous indiquer toutes les possibilités de recours pour obtenir gain de cause.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- **Le rachat :** Par délibération du 26 mai 1999, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir pour le franc symbolique les parcelles cadastrées D380, 323,324. Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours. La vente par la SNC FONCIER CONSEIL à la commune de Varennes-Jarcy a fait l'objet d'un acte notarié en date du 19 novembre 1999 pardevant Maître VANYSACKER, notaire à Brie-Comte-Robert.
- **Le leg :** Aucun leg ne figure aux archives municipales. Les origines de propriété retracées dans l'acte notarié du 19/11/1999 ne relèvent aucun leg grevant les parcelles cédées. La parcelle D323 étant issue de la parcelle anciennement cadastrée D 144, les origines de propriété antérieures ont été vérifiées. Aucune mention de leg dans les actes notariés. La parcelle D324 étant issue de la parcelle anciennement cadastrée D142, les origines de propriétés antérieures ont été vérifiées. Aucune mention de leg dans les actes notariés.es copies d'acte sont à disposition en mairie
- **Le projet des 17 logements sociaux** : Si la mise en œuvre de l'Opération d'Aménagement et de programmation a révélé la nécessité de mettre en concordance les documents du lotissement avec le PLU, l'OAP n'est pas l'objet de l'enquête publique. Le PLU a été adopté par délibération du 18 avril 2017. Un recours visait l'OAP Villemeneux, celui de Mme CELLES et M. Mme PARMENTIER. Leur requête a été rejetée par jugement du Tribunal de Versailles en date du 27/12/2018 (–les modalités de concertation ainsi que la procédure ont été respectées, l'OAP Villemeneux n'a ni pour objet, ni pour effet de priver Mme Celles des ¾ de sa parcelle cadastrée AH 320 , la recommandation du commissaire enquêteur a bien été prise en compte et le rapport

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

de présentation du PLU a précisé que « les opérations encadrées par le présent document se feront quand les conditions d'achat des terrains auront été réunies …. etc…).

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC02	26/09/2021	Mr Philippe DESFOURNEAUX 3 chemin de Villemeneux VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Suite à notre entretien du 25 septembre 2021 avec M.Alexandre dans le cadre de l'avis d'enquête publique concernant le lotissement « La Maisonneraie » impliquant des modifications au cahier des charges ,nous confirmons mon épouse et moi-même tout comme la majorité des résidents de la Maisonneraie être en totale opposition à ce projet de construction qui entrainerait la modification de l'article 12 du cahier des charges et qui de ce fait ouvrirait la porte à toutes constructions autres que unifamilial d'autant plus que, la construction de 17 logements comprenant :

- 4 3 pièces
- 8 4 pièces
- 3. 5 pièces
- 2. 6 pièces

pour seulement 17 places de parkings prévues, demanderait également la modification de l'article 10 , en effet ces 17 places de parking ne pourraient absolument pas répondre à cet article et entrainerait obligatoirement un stationnement anarchique dans la rue et dans les rues voisines , et de ce fait des nuisances visuelles et sonores.

Nous reprenons également le non-respect de la volonté d'une habitante de Varennes Jarcy de faire don d'un lot avec une clause restrictive de construction et, pour finir nous nous opposons à la modification des plans pour passer d'un espace vert non constructible en lot constructible.

Si construction il doit y avoir dans ce lot que cela soit des pavillons à usage unifamilial répondant à l'article 12 du cahier des charges.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- L'opposition au projet de construction : le projet de construction n'est pas l'objet de l'enquête publique même s'il en est l'un des éléments déclencheurs.
- Le PLU a été adopté par délibération du 18/4/2017. Même argumentation que ci-dessus.

- La vente du terrain AH 133 a déjà fait l'objet de deux délibérations de cessions : la première en date du 27 juin 2019 pour la contenance totale et pour un prix de vente de 550 000€, la seconde en date du 9/12/2019 pour la contenance totale et pour un prix de vente de 760 000€. Ces délibérations ont fait l'objet des mesures de publicité légale et leur intitulé était sans ambiguïté « cession de la parcelle cadastrée AH 133 Chemin de Villemeneux » et l'OAP étant bien rappelée en introduction. Aucune de ces délibérations n'a fait l'objet de recours.
- Le permis de construire a fait l'objet de 3 arrêtés, publiés et affichés…la première autorisation date du 25 mars 2020, la seconde 25 mars 2020 rectifiant la première qui avait intégré par erreur la parcelle privée AH320, la troisième en date du 29 septembre 2020 pour transférer le permis de construire à la SNC NOVATRYS. Aucun de ces actes n'a fait l'objet de recours.
  - Une réunion de présentation du projet aux riverains par la municipalité en présence de NOVALYS a eu lieu le 30 juin 2020 à 19h30.

Article 10 du règlement : Un PLU ne peut légalement prévoir une norme de stationnement pour les logements locatifs sociaux que dans la limite de la règle plafond d'une place par logement social créé imposée par l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme. Une norme plus élevée prescrite par un règlement de PLU ne peut donc être légalement appliquée à un organisme Hlm, pétitionnaire. Les impératifs écologiques avec la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique renforcent le rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

diminution de la circulation automobile. Désormais conçues, comme le rappelle l'article R. 151-44 du Code de l'urbanisme "dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols", les règles relatives au stationnement privé dans les opérations de construction et de réhabilitation sont largement limitées voire supprimées dans certains cas particuliers, notamment en matière de logement social.

Par ailleurs l'article 10 fait l'objet d'un complément au cahier des charges modifié.

En outre, pour mémoire, les places visiteurs imposées dans le règlement du secteur UBa dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs (une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour deux logements), ne peuvent être imposées au logement social pour lequel au total une place maximum peut être imposée.

Le leg : Même réponse qu'à l'observation N°1
Pavillon à usage unifamilial : Pour rappel, l'article L.442-11 du code de l'urbanisme dispose que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. Certaines pièces du lotissement s'opposent à la réalisation du projet communal tel qu'exposé dans le PLU approuvé de la commune et notamment parce qu'il n'autorise que les constructions à « usage familial ». Le PLU a été approuvé par la commune et n'a pas été annulé par le TA suite aux recours intentés sur ce point. C'est donc en toute légalité et en toute logique qu'il convient d'adapter les règles du lotissement pour se conformer au projet de logements sociaux prévus au PLU dans ce secteur.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC03	27/09/2021	Mme Florence FARET STIENS 18 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

***Observation n°1*:**

modification de l'article 12 du cahier des charges, usage unifamilial des habitations
Modifier l'article 12 pour permettre de construire sur la bande d'espace vert de la Maisonneraie a pour conséquence de rendre tout le lotissement constructible d'habitats collectifs. Nous souhaitons que nos terrains, déjà construits, restent constructibles uniquement d'habitats individuels.

***Observation n°2*:**

stationnement des véhicules suite à la construction de l'immeuble d'habitat collectif:
Le projet prévoit un place de parking par logement
Dans la mesure où la commune de Varennes ne possède ni gare, ni supermarché, tout habitant doit avoir un véhicule en sa possession pour les déplacements de la vie quotidienne (généralement 2 par foyer)
Quel espace est prévu pour le second véhicule et pour les visiteurs? La rue des jardins et le chemin de Villemeneux deviendront le parking annexe.
Le cahier des charges de la Maisonneraire, que nous avons appliqué, impose un retrait devant notre entrée pour s'assurer que chaque logement prévoit suffisamment de place pour le stationnement. Cette disposition n'aura plus de sens quand d'autres personnes que les riverains de la rue des jardins se gareront chez nous. Conséquences : la rue deviendra passante, bruyante et moins sécurisée pour les enfants qui jouent dehors. Il n'y

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

aura plus place pour nos visiteurs.
Nous ne pouvons pas assumer l'absence de place pour 17 logements avec nos 16 façades

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses ci-avant.

En outre, la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PR04	29/09/2021	Mr Jean-Claude DELPLANQUE 47 RUE Boïeldieu VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

L'enquête publique a pour but de mêler la population de Varennes Jarcy qui n'est pas concernée en principe à une affaire privée, un lotissement avec promoteur, cahier des charges et association de colotis.

Plusieurs remarques de fond et de forme permettent de comprendre la volonté de l'Etat pour urbaniser la commune et la France tout entière pour faire de la place, vue l'augmentation de la population humaine.

L'enquête est viciée : la lecture attentive du cahier des charges du Lotissement de la Maisonneraie de Varennes et des jugements et de la jurisprudence vient dire que personne ne peut modifier un document privé, sauf codicille ou annulation par celui qui l'a écrit ; celui-ci reste valable jusqu'à la nuit des temps.

Je propose de la laisser aller à son terme ; on pourra toujours trouver après un moyen de l'annuler en procédure.

Loi ALUR : elle privilégie le PLU dans lequel on ne retrouve pas tous les moyens d'un cahier des charges ; son action est générale et s'applique à des zones et ne prévoit pas de liens sociaux de colotis. Même si un délai de 10 ans a été fixé, ce délai ne concerne que ce qui est dans le PLU, et encore. Le PLU ne règle pas les contraintes internes que doivent supporter les colotis ni les contraintes externes prévues dans le code de l'urbanisme et dans les différents codes dont le code civil.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La note de présentation rappelle les articles L442-9 du Code de l'Urbanisme ainsi que L442-11. La procédure est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme. Les modifications apportées ne portent que sur la mise en concordance avec le PLU. D'ailleurs sur le tableau annexé, il est mentionné à plusieurs reprises « bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié… »

Commentaire du commissaire enquêteur : de la déposition rédigée sur le registre papier mis à disposition en mairie, n'ont été retenues ici que les idées pertinentes relevant du sujet de l'enquête publique, après avoir expurgé les développements ne faisant pas sens au regard du thème soumis à consultation.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PR05	30/09/2021	Mr Jean-Claude DELPLANQUE 47 RUE Boïeldieu VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

A priori je ne suis pas concerné par la présente enquête.

Cahier des charges : le seul point important est l'article 12 ; le lotissement est construit. Rien ne permet de remplacer le texte initial de l'article 12 par un autre texte. Il y a là 21 lots attribués à des colotis et construits depuis 1994.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

La parcelle 313 qui appartenait au lotissement ainsi que les voies, appartient à la mairie ; c'était un espace herbagé prévu pour isoler les pavillons de la rue de Brie de l'extension du cimetière et qui était un espace réservé. On ne voit pas pourquoi en changeant de destination de la parcelle 313 du lotissement et d'une partie de l'espace réservé pour l'agrandissement du cimetière, pourquoi donc on étende à l'ensemble des 21 lots déjà construits à la fin des années 1990, la possibilité de détruire lot à lot pour construire selon PLU des logements en dehors de l'intérêt des habitants colotis et de l'environnement des lots conservés selon le cahier des charges initial.
L'article 12 précise *« chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du règlement de lotissement* (lui devenu caduc) *et devra obtenir un permis de construire exclusivement pour une construction à usage unifamilial dont une partie pourra être affectée à l'exercice d'une profession libérale ».*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses précédentes.

En outre, la parcelle anciennement cadastrée D313 ne fait l'objet d'aucun changement de destination. Cette parcelle a été réunie avec les parcelles D302, D308, D319, D321, D286, D280, D352, D353, D354, D 355 pour créer la parcelle D 380, aujourd'hui cadastrée AH 244. Une annexe à la note de justification précise l'évolution des numérotations cadastrales.

La modification de l'article 12 : la procédure est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'urbanisme. Le PLU répond à un intérêt général et non à l'addition des intérêts particuliers.

En outre, la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur : idem

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC06	29/09/2021	Mr Frédéric MONDON 5 chemin de Villemeneux VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Pour faire suite au courrier d'information la Mairie de Varennes-Jarcy du 20 août 2021 concernant l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonneraie » et à la consultation des différentes pièces constitutives du dossier, je me permets de vous faire part de mes remarques. En effet, en application de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme, la lettre d'information de la commune informe les colotis de la nécessité de mettre en concordance les documents du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme de Varennes-Jarcy qui a été approuvé le 18 avril 2017 et modifié le 28 mars 2019. Il aurait été souhaitable que l'information et la consultation des riverains aient lieu en amont de la modification de la zone concernée du PLU afin de communiquer, voire, de réfléchir plus largement sur la planification de l'urbanisme. Le courrier du Maire précise « qu'il ne s'agit en aucun cas de revenir sur le PLU, les OAP ou de présenter un projet immobilier de logements sociaux » Pourtant, la modification du PLU a consisté notamment à « étendre la nature des constructions envisageables au-delà des constructions unifamiliales ». D'ailleurs, des demandes d'autorisation d'urbanisme ont déjà été délivrées notamment, le permis de construire PC09116311900020 en date du 12 mai 2020 et le transfert de permis PC09116311900020T01 en date du 25 septembre 2020 afin de permettre la construction de 17 logements sociaux pour une surface de plancher de 1784 M2 sur un terrain constitué de différentes parcelles dont la parcelle AH 0133. Incluse dans l'unité foncière du lotissement « la Maisonneraie », cette parcelle devait être conservée pour partie, en zone naturelle. D'autre part, ce terrain a été légué, il y a quelques années à la commune et la donatrice a formulé le souhait qu'une partie soit également utilisée pour agrandir le cimetière. Aujourd'hui, la réserve foncière n'a plus sa vocation initiale et les plans de la future résidence de logements sociaux montrent que la bande de terrain destinée à l'agrandissement du cimetière est réduite. Enfin, le courrier indique que d'autres lotissements de la commune vont se

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

retrouver contraint de modifier leur règlement. Peut-on avoir de plus amples renseignements sur les zones concernées ? Je constate un réel manquement de l'autorité compétente en matière d'urbanisme : peu ou prou de consultations et de concertation avec la population au moment de l'élaboration du projet.

Synthèse de l'observation (suite)

Enfin, j'attire votre attention, au-delà de la mise en concordance des documents du lotissement sur la conception de la résidence de logements sociaux. Il est prévu d'aménager une place de stationnement par logement ; cela parait trop peu et engendrera, sous doute, des gênes liées au stationnement sur l'espace public. L'accès voirie mérite également une attention particulière pour répondre aux mesures de sécurité. Pour préserver l'environnement et la tranquillité, il est nécessaire de conserver un espace vert conséquent et de, peut-être, revoir le nombre de logements de la résidence. J'ai cru comprendre d'ailleurs qu'un projet antérieur prévoyait la construction d'une douzaine d'appartements. Conscient de la nécessité de répondre au besoin de logement sur notre territoire, je me permets toutefois de vous transmettre l'amertume de certains colotis et de relayer les craintes partagées par de nombreux riverains. En résumé, il est évidement que ce projet manque incontestablement de places de parkings dans son enceinte. Un parking par logement est un choix inconséquent qui s'avère incompatible avec notre environnement, le bienêtre et la tranquillité des riverains. Cette option va contribuer à très court terme à la défiguration du chemin de Villemeneux de la commune par des stationnements anarchiques sur les bas-côtés de la voirie devant et face au cimetière, qui sera également démuni de ses parkings attribués depuis des années. Comme la plupart des villages en région parisienne, Varennes-Jarcy est une commune en retrait des réseaux de déplacement (pas de gare SNCF, peu de Bus) ce qui imposent des moyens de transports individuels pour se déplacer à tout moment de jour ou de nuit suivant l'activité de chacun. L'attribution d'un parking par logement est une absurdité incompréhensible, étant donné le site et l'implantation de ce projet. C'est pourquoi, je pense que reconsidérer le projet antérieur (nombre de logement) et, ou aménager des parkings en sous-sol de ce dernier, répondrait simultanément aux attentes des riverains, la préservation de l'environnement, le bien être, l'harmonie souhaitée, et la tranquillité pour tous. Je suis également opposé à toute modification des articles notamment l'article 12 du cahier des charges du lotissement « La Maisonneraie » car cela permettrait certaines dérives de l'unité foncière sur le secteur. En espérant qu'à minima, des améliorations seront apportées à ce projet d'urbanisation, je vous transmets, Monsieur le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le PLU :

La concertation menée sur le PLU a été conforme aux modalités définies dans la délibération de prescription du PLU :

- Deux réunions publiques, l'ensemble des sujets ont été abordés (PADD, zonage et règlement). Ces deux réunions publiques ont été organisées en septembre 2016 en phase finale de l'élaboration du projet (PLU arrêté le 17/10/2016) et ont fait l'objet de deux comptes-rendus, repris dans le bilan de la concertation.
- Trois plaquettes d'informations distribuées dans les foyers,
- Des publications au sein des bulletins municipaux,
- Rendez-vous avec les élus possible pour toute question en rapport avec le PLU,
- Une exposition en Mairie réalisée au fur-et-à-mesure des études (5 panneaux).

Les différents documents de concertation étant transmis ou réalisés au fur-et-à-mesure des études, ils ont pu faire l'objet de modifications suite à la concertation avec les habitants et le groupe de travail. Cela explique les différences constatées entre les documents de concertation et les documents du PLU arrêté. De plus, les documents de concertation ont été réalisés sous forme de synthèse puisqu'il n'était pas possible de transmettre les documents en intégralité à chacun des citoyens. L'ensemble des documents réalisés étaient disponibles en Mairie.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Enfin la commune a souhaité réaliser une concertation participative avec un groupe de travail composé d'élus, d'associations et d'habitants ayant manifesté leur intérêt à cette démarche. Ils ont été conviés à chaque phase de l'élaboration du PLU et ont participé aux choix réalisés lors de plus de 7 réunions. Ce groupe de travail était composé de personnes de différents quartiers. Les membres du groupe de travail avaient à leur disposition l'ensemble des documents, qu'ils pouvaient en outre demander au format informatique à la commune et les imprimer selon la taille désirée. Cette commission locale de suivi des travaux du PLU a été créée par délibération du conseil municipal du 4/4/2016.

Information et consultation des riverains en amont sur le projet :

- Une réunion de présentation du projet aux riverains par la municipalité en présence de NOVALYS a eu lieu le 30 juin 2020 à 19h30.

Le leg :

- Même réponse qu'à l'observation 1

La réserve cimetière : la parcelle AH 133 est d'une contenance de 4102 m². 2940 m² seront détachés pour le programme de construction. 1162 m² resteront la propriété de la commune pour l'extension du cimetière.

Les autres lotissements concernés par une prochaine mise en concordance sont :

- **Résidence Les Mandres rue Louis Roty**
  Règlement de construction + cahier des charges
- **Lotissement La Fontaine Bouard**
  Règlement de lotissement - règles et servitudes
  Pas de cahier des Charges
- **Lotissement LE PLAISIR (Mésanges, Pinsons, Saint Exupéry)**
  Règlement de consultation
- **ZAC Pièce de l'Eglise (Rue Jean Clauzel)**
  Cahier des charges de cession de terrain uniquement
- **Lotissement de la Pierre Frite Maillefer/Villemeneux/Gaillon**
  Règlement de lotissement uniquement
- **Lotissement de la garenne (garenne/jarcy/parc/bois)**
  Cahier des charges
- **Zone artisanale du Tremblay**
  Cahier des charges

Le nombre de places de parkings

Idem obs 2

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC08	02/10/2021	Mr J-Christophe LEFEBVRE 16 rue des Jardins 91480 VARENNES Jarcy

Synthèse de l'observation :

À la suite de ma visite en Mairie avec vous le 25 septembre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon avis sur l'enquête.

Je suis très inquiet concernant la modification du cahier des charges de la Maisonneraie de Varennes qui pourrait mettre en péril la quiétude de la rue des jardins dans laquelle j'ai choisi de faire construire mon pavillon en 1999.

Je ne suis pas contre la construction de logements sociaux. Cependant, je pense qu'elle doit être envisagée en préservant et en améliorant le cadre de vie et la singularité de VarennesJarcy, afin de maintenir le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.

Il serait donc souhaitable de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie et notamment l'article 12, en excluant la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement possible en revoyant le zonage de cette parcelle.

De plus, le projet de logement actuel comportant 17 logements il y aura obligatoirement des conséquences sur le stationnement et un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux qui

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

ne me semble pas adapté un afflux de circulation.
Enfin, souhaitant finir mes vieux jours ici et y être enterré, il me semble indispensable d'envisager un agrandissement du cimetière or le projet actuel ne garantit pas la rétrocession de la bande destinée à cet agrandissement Dans l'attente de vos conclusions,

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Idem ci-dessus

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC09	30/09/2021	Mr &Mme Thierry MOLINIE 12 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
Faisant suite à la réunion en Mairie avec vous et après concertation entre propriétaires, il apparait que le principal point d'achoppement de ce projet concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie, qui fixe des règles régissant ce lotissement depuis plus de vingt ans, et qui ont permis d'établir et maintenir l'équilibre actuel par rapport notamment au type de logements autorisés.
La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas remise en cause dans le cadre de notre démarche, mais celle-ci doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.
Il conviendrait donc de trouver une solution sans modification du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en « détachant » la parcelle D323 du cadre de la Maisonneraie, parcelle qui semble nécessaire au projet de construction des logements sociaux. A priori, ce détachement est techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.
Cela étant dit, nous tenons tout de même à faire remarquer que le projet actuel comportant 17 logements sociaux (seuls 12 logements étaient prévus initialement) aura un impact environnemental évident, car son implémentation en limite du Cimetière générera un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet, ainsi que des problèmes de stationnement. Ce secteur étant déjà très engorgé lors des enterrements.
A ce sujet, il est primordial de conserver une parcelle correctement dimensionnée pour l'extension du Cimetière, car la commune de Varennes-Jarcy connait un vieillissement de sa population, confirmé également par la baisse de son indice de jeunesse qui est inférieur aux communes de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et du département de l'Essonne.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes.
En outre, la commune a décidé de répondre favorablement à la demande de plusieurs personnes visant à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations. Cela permettra d'éviter la crainte d'une trop forte densification de ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC10	0210/2021	Mme Claudine QUEREL 3bis chemin de Villemeneux VARENNES JARCY

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Synthèse de l'observation :

Pour faire suite au courrier d'information, en date du 20 août courant, ayant pour objet une « Enquête Publique » pour la mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonnneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy, et à ma participation à l'enquête -lors de la réunion du samedi 25 septembre 2021-, je me permets d' apporter, à votre connaissance, les observations suivantes :

1) S'agissant du Règlement du lotissement « La Maisonneraie »

Comme vous le précisez, dans votre lettre d'information, le Cahier des Charges : « C'est un document de Droit Privé établi de manière contractuelle. Il fixe les règles internes du lotissement (vie collective, Droits et Obligations des colotis) etc… »
Plus loin dans le corpus vous soulignez : « Toutefois, le cahier des charges comporte des dispositions à caractère contractuel qui demeurent opposables entre colotis» et vous terminez votre démonstration en précisant « Il est donc nécessaire de mettre en concordance les documents du lotissement avec le PLU ».

L'Article 12 du cahier des charges du lotissement « La Maisonneraie » stipule :

« Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du règlement du lotissement, et devra obtenir un permis de construire exclusivement pour une construction à usage unifamilial dont une partie pourra être affectée à l'exercice d'une profession libérale ».

A savoir que, le **Plan Local d'Urbanisme de varennes-jarcy,** approuvé le 18 avril 2017 et modifié le 28 mars 2019 consiste à « étendre la nature des constructions envisageables au-delà des constructions unifamiliales ».

Le samedi 25 septembre dernier, La majorité des personnes présentes firent part de leur étonnement sur **l'absence d'information et de consultation préalable des principaux** intéressés à savoir les colotis du lotissement « La Maisonneraie ».
Il aurait été souhaitable que l'information et la consultation des colotis ainsi que des riverains aient lieu en amont de tout projet de modification du PLU.

En ce qui concerne la cession du terrain communal cadastréé AH 133, chemin de Villemeneux, cette parcelle faisait partie intégrante du lotissement de la Maisonneraie en qualité d'espace vert. Je tiens à préciser que je déplore que la destination initiale de cette

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

parcelle n'aie pas été respectée et que les colotis ainsi que les riverains n'ont pas été informés et consultés sur la destination de cette parcelle

Par voie de conséquence, je vous informe que je suis opposée à toute modification des articles, notamment l'article 12 du Cahier des Charges du lotissement « La Maisonneraie ».

2) Sur le projet d'aménagement et de programmation pour la construction de logements sociaux

A la connaissance de plusieurs riverains, Le projet initial pour la construction de logements sociaux portait sur le nombre de 12 logements, ensuite ce nombre a été porté à 17 logements ? Le projet initial n'avait que peu d'opposant dans la mesure où il avait été présenté comme la construction de deux maisons de ville qui pouvaient se fondre dans l'environnement.

Par ailleurs, lors d'une réunion d'information, les participants n'ont pas manqués de faire état de l'inadéquation entre le nombre de logements et du nombre de place de parkings prévus à cet effet.

Actuellement les places de stationnement, à l'abord du cimetière, sont aujourd'hui au nombre de quatre places plus une place pour personne à mobilité réduite. Ces places sont situées juste devant la parcelle ou les constructions doivent être érigées, que deviendront-elles ?

Vous n'êtes pas sans savoir que, lors des enterrements de vos administrés, les véhicules attachés au convoi funéraire ont du mal à stationner.

D'autre part, le réseau de transport sur Varennes-Jarcy est inadapté, ce qui impose des moyens de transports individuels.

Permettez-moi de vous transmettre, Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes respectueuses salutations.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses précédentes sur les aspects concertation sur le PLU et modifications qui ont suivi, stationnement,…

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC11	04/10/2021	Mme Josette LAVENANT

Synthèse de l'observation :

___S'agissant du Réglement du Lotissement " La Maissonneraie_

Comme vous le précisez dans votre lettre d'information, Le Cahier des Charges : C'est un document de Droit Privé établi de manière contractuelle. Il fixe les règles internes du Lotissement (vie collective, Droits et Obligations des Colotis) etc…° Plus loin dans le texte vous soulignez: Toutefois, le cahier des charges comporte des dispositions à caractère contractuel qui demeurent opposables entre colotis et vous terminez votre démonstration en précisant " Il est donc nécessaire de mettre en concordance les documents du Lotissement avec le PLU".
L'ARTICLE 12 " du Cahier des Charges du Lotissement " La Maisonneraie " stipule : Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur du règlement du Lotissement et devra obtenir un permis de construire exclusivement pour une construction à usage unifamilial dont une partie pourra être affectée à l'exercice d'une profession libérale".
A savoir que ,le Plan Local d'Urbanisme de Varennes Jarcy, approuvé le 18 avril 2017 et modifié le 28 Mars 2019 consiste à étendre la nature des constructions envisageables au-

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

delà des constructions unifamiliales ".
Le projet de Lotissement de logements sociaux aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC12	04/10/2021	Mr Christophe CIQUERA 4bis rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Pour faire suite aux deux réunions faites en Mairie avec vous, je vous prie de bien vouloir prendre note de mes avis sur le motif de l'enquête.
Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.
La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.
Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.
Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.
A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC13	05/10/2021	Mme Corinne GARDES 16 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
Je me suis rendue deux fois en mairie afin de rencontrer l'enquêteur et consulter le projet.

Ma première inquiétude est la modification du cahier des charges (article 12) concernant la rue des jardins. En effet, le passage de cette rue sous la règlementation du PUL et non plus du cahier des charges entraine une possibilité de construction de logements collectifs sur des terrains qui jusqu'alors étaient réservés à de l'habitat individuel ou des espaces verts. Ce qui signifierait qu'à l'avenir, si un riverain de la rue des jardins vendait sa maison, celle-ci pourrait être rasée et des logements collectifs pourraient y être construits dans le respect du PUL mais cela engendrerait de la

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

circulation supplémentaire et une dévalorisation des biens aux abords de ces logements…
Le second point concerne le cimetière. Je trouve cela regrettable qu'il ne soit pas agrandi dans l'immédiat. En effet, malgré l'augmentation des incinérations, bon nombre de nos concitoyens (dont moi) souhaitent y être enterrés et il me semble qu'il commence à être petit…
Pour finir, le nombre de logements prévus sur la parcelle à construire me semble un peu élevé compte tenu du nombre de places de parking qu'il leur serait réservé. La circulation serait perturbée chemin de Villemeneux (voitures garées sur le bas-côté de la route, accès difficile au cimetière les jours de cérémonie…) et certainement également dans la rue des jardins qui dispose de places de stationnement réservées aux habitants de la rue. De plus, les enfants jouant régulièrement dans la rue, le trafic que cette construction pourrait engendrer me laisse perplexe…
Pour toutes ces raisons, je souhaiterais la révision du projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC14	05/10/2021	Mr Eric CALANDINI 4 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
J'ai pu participer à deux réunions programmées en Mairie avec vous et suite à nos échanges je vous adresse mes commentaires et avis sur le motif de l'enquête.
Sans relever le problème de chronologie lié au dépôt de permis déposé et validé sur une parcelle réservée à des constructions de type individuel (et non collectif) il apparait clairement que le point majeur de désaccord concerne la modification du cahier des charges de la Maisonnerie qui remettrait en cause l'équilibre du quartier en place depuis plus de vingt ans.
Comme tous les habitants qui ont choisi de venir résider à Varennes Jarcy, ma motivation première était de rejoindre un village calme jouissant d'une qualité de vie sans commune mesure avec les villes en périphérie, même si fort dépourvu de moyens de transport en commun et nécessitant un moyen de transport individuel. Aujourd'hui, la construction de logements sociaux envisagée par la commune, ne doit en aucun cas remettre en cause ce cadre de vie et l'identité champêtre du village, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.
En tant que propriétaire d'une maison dans la Maisonnerie et comme il en a été discuté avec tous les propriétaires du lotissement, je soutiens la décision de trouver une solution qui n'entrainerait pas de changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en « isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.
Quant au projet de lotissement actuel comportant 17 logements, il serait aberrant de négliger son impact environnemental évident. L'afflux engendré par cette nouvelle construction directement en limite du Cimetière générera un stationnement incontrôlé et un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet (il est déjà parfois dangereux de s'y croiser lorsque les haies dans le virage sont trop hautes).
Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements durant lesquels les stationnements actuels sont déjà insuffisants.
A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC15	05/10/2021	Mr Patrice GARNIER 13 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Pour faire suite aux deux réunions faites en Mairie avec vous, je vous prie de bien vouloir prendre note de mon avis sur le motif de l'enquête. Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie, article 12, qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans. La construction de logements sociaux sur le lot constitué à cet effet n'est simplement pas acceptable compte tenu qu'elle remet directement en cause le devenir de toutes celles de la Maisonneraie, c'est donc inacceptable, ce projet doit être purement et simplement annulé pour puisqu'il existe d'autres terrains nettement plus apprêtés sur Varennes Jarcy pour le faire. Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements. A ce dernier sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département, de nombreux résidents de la rue des jardins se sont prononcés désireux de la sécurisation de l'extension du cimetière dans ce but.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 16	06/10/2021	Mr Alexandre GOUX 3 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Lorsque j'ai fait le choix de venir résider à Varennes-Jarcy, j'ai eu un coup de cœur pour un village calme en Ile-de-France avec un centre village doté d'une identité très différente de ce que l'on peut voir dans les environs. Il y faisait bien meilleur vivre que dans les villes du Val d'Yerres par exemple.

Je ne remets bien entendu pas en cause la loi concernant la construction de logements sociaux

Je ne remets bien entendu pas en cause la construction programmée par la commune. Mais elle ne doit pas se faire à mon sens en cassant ce qui a permis de créer et d'instituer le cadre de vie des varennois. La construction en une zone donnée ne doit pas dénaturer le caractère pavillonnaire d'un quartier.

Le PLU comme tout projet structurant la commune doit inscrire la volonté de pérenniser le choix des habitants qui se sont installés dans la commune pour ce qu'elle était, ce qu'elle est et ce qu'elle doit continuer d'être.

En tant que propriétaire d'une maison dans la Maisonnerie et comme il en a été discuté avec tous les propriétaires du lotissement, je soutiens la décision de trouver une solution qui n'entrainerait pas de changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en « isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.

Quant au projet de lotissement actuel comportant 17 logements, il serait aberrant de négliger son impact évident sur le quartier. L'afflux engendré par cette nouvelle construction directement en limite du Cimetière générera un stationnement incontrôlé et un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet (il est déjà parfois dangereux de s'y croiser lorsque les haies dans le virage sont trop

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

hautes). Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements durant lesquels les stationnements actuels sont déjà insuffisants. La même situation a lieu lors de messes ou pour de nombreux évènements se déroulant en centre village.
Enfin je trouve primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.
En ce sens Il pourrait sembler envisageable également de ne pas construire les logements sur la parcelle provenant de la Maisonneraie mais de décaler le projet vers le cimetière. Cela permettrait de ne pas modifier le cahier des charges de la Maisonneraie. Les travaux destinés à créer une voie entre le carrefour chemin de Villemeneux / rue de Brie et la zone du gymnase pourraient du coup embrasser deux objectifs : améliorer le dimensionnement du chemin de Villemeneux et l'extension du cimetière le tout en utilisant un tout petit peu de la surface agricole.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière. En outre, il n'est pas possible de « décaler » le projet car sa localisation est actée dans le PLU approuvé, avec lequel le lotissement doit être mis en concordance.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC17	06/10/2021	Mme Marie-Annick MICHELET 11 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.

La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.

Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.

Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.

A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 18	06/10/2021	Mr Yves BOYOM 11 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.

La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.

Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.

Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.

A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 19	06/10/2021	Mme Audrey JEANNOT 3 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Suite aux différentes discussions que j'ai pu avoir avec mes voisins et mon conjoint qui ont participés aux réunions en Mairie, je voudrais vous faire part de mon retour sur l'enquête en cours.
Lorsque j'ai rencontré mon conjoint il va y avoir deux ans et qu'il m'a fait découvrir la ville je devrais d'ailleurs plutôt dire le village de Varennes Jarcy je suis tombée immédiatement sous le charme de cette bourgade qui a le mérite d'allier le côté campagne et le côté très urbain de la région parisienne. Etant provinciale je me suis retrouvée un peu dans les villages de mon enfance après avoir vécu dans des villes comme Epinay Sous Sénart.
Je conçois parfaitement que nous devions répondre à la loi sur les logements sociaux en augmentant leur nombre sur notre commune même si je n'adhère pas à la manière dont cette loi a été écrite.
Je suis d'ailleurs rassurée sur la façon dont sont prévus les immeubles en les limitant en des immeubles à bas étages.
Toutefois c'est aux immeubles de bien réussir à s'intégrer dans un cadre comme celui d'un petit village et non pas au cadre environnant (quartier, rue, maisons,…) de s'adapter à des immeubles qu'ils soient sociaux ou non.
Un PLU doit avoir pour but de respecter les habitants et leur choix lorsqu'ils ont décidé de venir vivre dans un village comme le nôtre.
En tant que conjointe d'un propriétaire d'une maison dans la Maisonnerie et comme il en a été discuté avec tous les propriétaires du lotissement, je soutiens la décision de trouver une solution qui n'entrainerait pas de changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en « isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.
Quant au projet de lotissement actuel comportant 17 logements, il serait aberrant de négliger son impact évident sur le quartier. L'afflux engendré par cette nouvelle construction directement en limite du Cimetière générera un stationnement incontrôlé

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet (il est déjà parfois dangereux de s'y croiser lorsque les haies dans le virage sont trop hautes). Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements durant lesquels les stationnements actuels sont déjà insuffisants. La même situation a lieu lors de messes ou pour de nombreux évènements se déroulant en centre village.
Enfin je trouve primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.
En ce sens Il pourrait sembler envisageable également de ne pas construire les logements sur la parcelle provenant de la Maisonneraie mais de décaler le projet vers le cimetière. Cela permettrait de ne pas modifier le cahier des charges de la Maisonneraie.
Les travaux destinés à créer une voie entre le carrefour chemin de Villemeneux / rue de Brie et la zone du gymnase pourraient du coup embrasser deux objectifs : améliorer le dimensionnement du chemin de Villemeneux et l'extension du cimetière le tout en utilisant un tout petit peu de la surface agricole.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.
En outre, il n'est pas possible de « décaler » le projet car sa localisation est actée dans le PLU approuvé, avec lequel le lotissement doit être mis en concordance.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 20	06/10/2021	Mr & Mme LUCAS 10 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.

La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et en améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.

Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.

Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.

A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 21	07/10/2021	Mme Jocelyne HOTE 1 chemin de Villemeneux VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
Suite à notre entretien avec Mr Alexandre le 8/09/2021 dans le cadre de l'avis d'enquête publique concernant notre lotissement ? la Maisonneraie , nous avons bien pris note que certains changements de notre cahier des charges et surtout l'article 12

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

permettrait la construction de 2 grands pavillons comprenant 17 logements sociaux.
Nous nous opposons à cette modification de l'article 12 ce qui ouvrirait la porte à d'autres modifications de constructions dans le lotissement.
De plus il y a aussi le problème de 17 emplacements parking qui demande aussi la modification de l'article 10 à laquelle nous nous opposons.
Il nous semble que dans ce projet il en ressort bien des modifications.
Il faudrait prévoir 2 emplacements parking par logements et un parking visiteur.
Car obligatoirement il y aura un stationnement anarchique dans la rue et dans les rues voisines et donc des nuisances visuels et sonores.
Si construction il doit y avoir pourquoi ne pas répondre à l'article 12 en prévoyant des pavillons à usage unifamilial.
Comment aussi un lot N° 323 en espace vert non constructible puisse passer en lot constructible.
Nous rappelons aussi que la parcelle attenant au cimetière N° 324 dont la propriétaire à fait dont à la mairie pour extension du cimetière n'est pas respecté.
Lors de notre projet d'achat en 2017 nous nous sommes renseigné d'éventuelles constructions, la réponse en Mairie était de 12 logements !

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 22	07/10/2021	Mr Sébastien PETRE 18 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.
La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.
Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.
Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux et rue des jardins non dimensionnés à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.
A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département. La population Varennoise qui est très attachée à sa commune, souhaite majoritairement y être enterrée.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière. En outre, il n'est pas possible de « décaler » le projet car sa localisation est actée dans le PLU approuvé, avec lequel le lotissement doit être mis en concordance.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 23	07/10/2021	Mr Bruno PISSARRA 15 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.

La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs.

Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social. Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle.

Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.

A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 24	07/10/2021	Mme Joanna UZAN 15 rue des Jardins VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Le principal point d'achoppement concerne la modification du cahier des charges de la Maisonneraie qui remettrait en cause l'équilibre en place depuis plus de vingt ans.
La construction de logements sociaux n'est bien évidement pas en cause, mais elle doit être envisagée en préservant et améliorant le cadre de vie et l'identité de Varennes-Jarcy, afin de pérenniser le choix des habitants qui s'y sont installés pour ces motifs. Il conviendrait donc de trouver une solution sans changement du cahier des charges de la Maisonneraie (tout particulièrement l'article 12), en «isolant » la parcelle D323 indispensable au projet de construction du lotissement social.
Il semblerait que cette option soit techniquement envisageable en revoyant le zonage de cette parcelle. Le projet de lotissement actuel comportant 17 logements aura un impact environnemental évident car cet afflux en limite du Cimetière générera un stationnement et un trafic supplémentaires sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet. Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements.
A ce sujet, il est primordial de sécuriser une parcelle pour l'extension du Cimetière car l'indice de jeunesse de Varennes-Jarcy est inférieur aux communes du département

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 25	08/10/2021	M & Mme PARMENTIER 30 rue de Brie VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

Lorsque nous avons fait le choix il y a plus de 40 ans de venir résider à Varennes-Jarcy, nous avons eu un coup de cœur pour un village calme en Ile-de-France avec un centre village doté d'une identité très différente de ce que l'on peut voir dans les environs.
Le PLU comme tout projet structurant la commune doit inscrire la volonté de pérenniser le choix des habitants qui se sont installés dans la commune pour ce qu'elle était, ce qu'elle est et ce qu'elle doit continuer d'être.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Construction de 17 logements au lieu de 12, « sur une surface déclarée de 4.102 m2 à laquelle il faut enlever 1.200 m2 que le promoteur doit rétrocéder gratuitement pour l'extension du cimetière ce qui fait une surface réelle constructible de 2.902 m2 » comprenant des logements de :

- 4 - 3 pièces
- 8 - 4 pièces
- 3 - 5 pièces
- 2 - 6 pièces
pour seulement 17 places de parkings prévues, ce qui entrainerait obligatoirement un stationnement anarchique dans la rue et dans les rues voisines, et de ce fait des nuisances visuelles et sonores.
Stationnement des véhicules suite à la construction de l'immeuble d'habitat collectif :

Quel espace est prévu pour le second véhicule et pour les visiteurs ? La rue des jardins et le chemin de Villemeneux deviendront le parking annexe.
la rue deviendra passante, bruyante.
L'afflux engendré par cette nouvelle construction directement en limite du Cimetière générera un stationnement incontrôlé et un trafic supplémentaire sur le Chemin de Villemeneux non dimensionné à cet effet (il est déjà parfois dangereux de s'y croiser lorsque les haies dans le virage sont trop hautes). Inutile de rappeler les conséquences lors des enterrements durant lesquels les stationnements actuels sont déjà insuffisants. La même situation a lieu lors de messes ou pour de nombreux évènements se déroulant en centre village.
D'autre part, non-respect d'une habitante décédée de Varennes-Jarcy qui a légué il y a quelques années à la commune un terrain en formulant le souhait que celui-ci soit utilisée pour l'extension du cimetière.
Abattage de grands arbres, dont le diamètre est supérieur à 30 cm, en bordure de terrain et leur non remplacement, ce qui en termes d'écologie est contradictoire avec la politique actuelle. (Règlement du PLU en page 9). Il sera nécessaire de faire un mur de clôture idem à celui côté cimetière d'une hauteur de 2 m le long du bâtiment A et du bâtiment B pour préserver la tranquillité des habitants des pavillons existants depuis plus de 40 ans.
Si la modification du cahier des charges du lotissement de « La Maisonneraie » est acceptée tous les lotissements de Varennes Jarcy seront concernés comme indiqué en page 5 du dossier « Enquête Publique ».

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses précédentes et réponse à l'observation n° 26 concernant l'extension du cimetière.
Dans l'offre d'achat de Novalys du 17 juin 2019, il est acté que la SCVV VARENNES VILLEMENEUX s'engage à réaliser un mur de 1.80 m de haut en parpaings enduits ainsi qu'à rétrocéder à titre gracieux à la commune de Varennes-Jarcy une parcelle d'une surface approximative de 1200 m²

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 26	08/10/2021	Mr Claude DIMA Psdt ADSVJ La Grande Ferme VARENNES JARCY

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Synthèse de l'observation :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les commentaires de l'association de défense du site de Varennes Jarcy quant à cette enquête publique.

1- Abandon de l'agrandissement du cimetière.

- l'agrandissement du cimetière a été décidée par délibération du conseil municipal le 28 juin 1994, parcelle 142 pour 3413m². Pièce n°1

En l'absence d'une nouvelle délibération qui aurait pu survenir elle reste valide.

- l'extrait d'acte notarié indique bien une superficie de 3413m². Pièce n°2
- la convention signée le 8 septembre 1998 entre la commune et la société Foncier Conseil impose à ce dernier de céder gratuitement la parcelle D142 pour 2670m² (dédiée à l'agrandissement du cimetière) et laissant une surface « verte ». Pièce n°3
- Sur le plan d'origine du lotissement de la Maisonneraie on voit bien le terrain jouxtant le cimetière dédié à son agrandissement. Pièce n°4
- Le PLU de 2017 décide dans un premier temps de séparer ce terrain en deux, une moitié pour l'agrandissement du cimetière, l'autre moitié pour la construction de logements sociaux.
- La société Novatrys, diligentée par l'EPFIF dépose un plan d'un lotissement dédié aux logements sociaux sur lequel l'agrandissement du cimetière a disparu, les parcelles cadastrées 133 sont différentes sur le plan cadastral et sur le plan de EPFIF . Pièce n°5

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

3- Les chemins piétonniers.
Les chemins piétonniers sente du cimetière et sente du rôle indiqués sur le cadastre comme sur le plan de lotissement de la Maisonneraie ont une largeur de 1,00m maximum pour le passage d'un homme et d'une brouette, sauf avis contraire ils appartiennent aux riverains immédiats jusqu'à l'axe médian de la sente et sur toute la longueur de leur propriété.
Pour la partie de ces sentes traversant le lotissement de la Maisonneraie, elle appartient au lotissement. Les plans présentés indiquent une largeur prévue supérieure à 1,00m.
Il n'existe par ailleurs pas de récapitulatif ni de plan approuvé des rues et sentes de la commune.

L'avis de tous les riverains de ces sentes piétonnières doit être sollicité quant à leur devenir.

On peut se référer à l'article L332-6-1 du code de l'urbanisme quant aux conséquences de son inconstitutionnalité. Pièce n°7

- par ailleurs, le PLU prévoit une forte augmentation de la population, 3300 habitants à l'horizon 2030, ce qui va de facto augmenter le nombre de décès dans la commune. L'article L2223-2 du code général des collectivités territoriales précise que « les terrains consacrés à l'inhumation des morts doivent être cinq fois plu étendus que l'espace pour y déposer le nombre de présumés défunts qui peuvent y être enterrés chaque année ».

Il faudrait donc s'assurer :
- que la délibération de 1994 est annulée et remplacée par une autre mentionnant l'abandon de l'extension du cimetière.
- s'assurer préalablement que, compte tenu de la forte augmentation de population, la surface du cimetière est conforme aux recommandations du Code général des collectivités territoriales.

2- Changement de type d'habitation du lotissement privé de la Maisonneraie.
- le lotissement privé de la Maisonneraie est depuis sa création à vocation « familiale ou profession libérale » avec un espace dédié à l'agrandissement du cimetière et un autre en espace vert, c'est selon cette définition et cette occupation que ses habitants ont acquis leur bien. Or l'abandon de l'agrandissement du cimetière et du maintien de l'espace vert en y ajoutant une vocation de logements sociaux bouleverse ce postulat de base.

L'avis de la moitié des propriétaires représentant plus des deux tiers de la superficie OU les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie du lotissement de la Maisonneraie devrait être sollicité pour réaliser ces modifications d'occupation des sols et de vocation. Pièce n°6

Réponse du Maître d'Ouvrage :
L'agrandissement du cimetière a été décidée par délibération du conseil municipal du 28 juin 1994, parcelle 142 pour 3413 m²
La délibération du 28 juin 1994 fournie concerne le parcellaire du lotissement et non l'agrandissement du cimetière. La parcelle 142 tel que l'indiquent les pièces du permis de lotir et surtout le plan annexé à la délibération que l'on trouve dans le dossier d'enquête a fait l'objet d'une division et la majeure partie n'intégrait pas le lotissement.

La convention PAE correspond pour la première page à celle de la commune mais pas pour les suivantes. La première page renvoie à une délibération du 20/09/1994 visée par le contrôle de légalité le 20/10/1994. La seconde page précise en son article 1 que les cessions de terrain à titre gratuit auront lieu …..et au plus tard le 31/12/1993. La convention PAE de 2014 détenue par les

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

services municipaux détermine et précise les participations de l'aménageur. Il n'y a rien concernant le cimetière. Avec la convention PAE, à la même date, il y a eu une convention de cession foncière. Rien ne concerne le cimetière. le plan joint sur lequel figure la mention cimetière est le cimetière actuel , rien n'indique une surface prévue pour une extension.

L'EPFIF : l'extension du périmètre de veille foncière dit « Chemin de Villemeneux » (0.32 ha) n'a été mis en place qu'en juin 2021. Le projet du permis de construire n'a pas été porté par l'Epfif. La différence des surfaces vient de la division envisagée pour l'extension du cimetière.

Les besoins pour l'inhumation :

POINTS SUR LES CONCESSIONS AU CIMETIERE DE
2011 A 2020

Année	Nombre de décès Varennois	Inhumation à VJ	Achat nouvelle concession	Concession déjà acquise	Case columbarium	Inhumation extérieure
2011	9	2	1	1	0	7
2012	15	8	2	6	0	7
2013	9	3	2	1	1	5
2014	14	5	2 + 1 case colum	3	1	8
2015	8	6	0 et 1 case colum	5	1	2
2016	10	3	1	2	0	7
2017	11	4	0	4	0	7
2018	11	4	0	4	0	7
2019	7	6	4	1	1	1
2020	15	12	6	3	2	4

La moyenne annuelle des décès pour la commune est de 11. Un emplacement pour une inhumation en application du règlement du cimetière doit être de 2 m². Les fosses doivent être distantes les unes des autres de 30 cm au moins sur les côtés et 50 cm à la tête et aux pieds. Afin d'inhumer 11 personnes, la commune a besoin de 33 m²/ an. (3m² par personne afin de tenir compte des distances). L'inhumation des morts devant être 5 fois plus étendus que l'espace pour y déposer le nombre de présumés défunts qui peuvent y être enterrés chaque année, la commune doit disposer d'une réserve de 165 m². La conservation d'un espace de 1162 m² répondra amplement aux obligations.

Changement de type d'habitation :

Chemins piétonniers : la convention de cession précise en son article III que 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 voie interne du lotissement…

il existe bien un tableau de classement des voies de 1992 mais un jugement de 1995 a annulé le classement de ces sentes.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 27	09/10/2021	Mme Irène CELLES 28 rue de Brie VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :

L'enquête publique actuelle de mise en concordance des documents du lotissement " la Maisonneraie" avec le PLU en vigueur, financée par les deniers publics, est sans objet et la demande de l'avis est incompréhensible puisqu'il ressort des documents que les

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

espaces communs ont été rétrocédés à la commune par un acte du 19/11/1999 ce qui veut dire que du statut d'espace commun ils ont été cédés à la commune et donc par définition ils ne sont plus dans le lotissement.
Ainsi, la commune est propriétaire de la parcelle AH133 qui n'a pas de lien avec le lotissement.

Par ailleurs, où est passé l'agrandissement du cimetière prévu dans le PAE la " Maisonneraie?

Réponse du Maître d'Ouvrage :
La parcelle AH 133 provient de la réunion des parcelles D 323 et D 324. La parcelle D 323 était anciennement cadastrée D 144. La parcelle D 144 est intégrée au lotissement les plans du lotissement la désigne en espace vert.
L'agrandissement du cimetière reste d'actualité (cf réponses aux observations précédentes)
La procédure est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PR 28	09/10/2021	Mme Jacqueline TOUTAIN-DERYCKX 11 sente des Gresles VARENNES JARCY

Synthèse de l'observation :
La commune est propriétaire de la parcelle AH133 comme le montre le relevé de propriété joint.
La société NOVATRYS a un projet de lotissement de logements sociaux sur le plan de la parcelle qui jouxte le cimetière.
Où est passé l'agrandissement du cimetière prévu depuis 1973 au POS ?
Le PLU prévoit une forte augmentation de population en augmentant le nombre de logements sociaux ; l'agrandissement du cimetière sera le bienvenu.
Art. L.2223-2 du CGCT : *« les terrains consacrés à l'inhumation des morts doivent être cinq fois plus étendus que l'espace pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année »*.
La DCM du 28/06/1994 par laquelle les conseillers ont bien à l'unanimité donné leur accord pour l'agrandissement du cimetière perdure tant qu'elle n'a pas été annulée.
Les enquêtes publiques sont réalisées en utilisant les deniers publiques. La procédure ne semble pas être la bonne ; le cimetière a un intérêt général et prime sur un lotissement privé.
Sont joints deux documents : 1/ concernant les terrains consacrés à l'inhumation des défunts ; 2/ cession gratuite du terrain JO Sénat du 11/02/2016 page 5/4.

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Voir réponses apportées aux observations précédentes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

Varennes Jarcy

MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

ARRETE MUNICIPAL N°64/21

Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Varennes-Jarcy,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L442.11,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R 123-2 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal N° 1 du 18/04/2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy,

VU la délibération du Conseil Municipal N°14 du 28/03/2019 portant modification du Plan Local d'Urbanisme pour la prise en compte du jugement du Tribunal Administratif de Versailles N°1704507-9 du 28/1/2019,

VU la décision N°E21000051/78 du 5 juillet 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Bernard ALEXANDRE en qualité de commissaire enquêteur,

VU les pièces du dossier d'enquête publique,

ARRETE

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Varennes-Jarcy. Cette procédure a pour finalité de modifier les clauses des documents du lotissement qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

L'enquête se déroulera dans les locaux de la Mairie, place Aristide Briand, pour une durée de 32 jours **du Mercredi 8 septembre 2021 au Samedi 9 octobre 2021 inclus.**

Article 2 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est constitué :

- D'une note de présentation non technique
- D'une note de présentation et justification des modifications
- Le cahier des charges et le règlement du lotissement modifiés
- Des pièces graphiques modifiées

Place Aristide Briand - 91480 VARENNES-JARCY
☎ 01 69 00 11 33 - Fax 01 69 00 10 99
www.varennesjarcy.fr
accueil@varennes-jarcy.fr

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20210804-64P21-AR
Date de télétransmission : 06/08/2021
Date de réception préfecture : 06/08/2021

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Article 3 : Personne responsable juridiquement du projet et demande d'information

La Commune de Varennes-Jarcy est responsable juridiquement du projet de mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le PLU. Le siège de l'enquête publique est fixée à la mairie de Varennes-Jarcy, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy. Toute information concernant ce projet pourra être obtenue en mairie sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse dds@varennes-jarcy.fr

Article 4 : Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision N° N°E21000051/78 du 5 juillet 2021, la présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné **M. Bernard ALEXANDRE** en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 5 : Modalités de consultation du dossier par le public.

Le dossier mis à l'enquête est consultable à partir du 8 septembre, date du début de l'enquête, sur support papier et sur un poste informatique mis à disposition en mairie de Varennes-Jarcy aux heures habituelles d'ouverture :

Les lundi, mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Les mercredis, jeudis, samedis de 9h à 12h30 (fermé les samedis des vacances scolaires).

Les pièces du dossier d'enquête sont également consultables sur le site internet de la commune de Varennes-Jarcy (www.varennesjarcy.fr) et sur la plateforme numérique accessible depuis l'adresse https://www.registredematérialise.fr/2581. Des informations peuvent être demandées à la Mairie de Varennes-Jarcy, sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse dds@varennes-jarcy.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

Article 6 : Recueil des observations et des propositions du public :

Les observations et propositions du public sur les projets de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU pourront être consignées :

- Dans le registre d'enquête tenu à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête
- Adressées par voie postale à destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Varennes-Jarcy – enquête publique mise en concordance lotissement Maisonneraie – place Aristide Briand – 91480 Varennes-Jarcy
- Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7jours/7, 24 heures/24 depuis l'adresse https://www.registredematérialise.fr/2581 ou par courriel à l'adresse enquete-publique-2581@registre-dematerialise.fr

A cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au registre numérique susvisé est également mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Les observations et les propositions transmises par correspondance seront portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais dans le registre mis à disposition en mairie et sur le registre numérique dématérialisé. Les observations transmises par courriel seront publiées dans le registre dématérialisé et consultables à l'adresse internet : https://www.registredematérialise.fr/2581

Les contributions du public devront impérativement parvenir au siège de l'enquête au plus tard le 9 octobre à 12h30.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20210804-64P21-AR
Date de télétransmission : 06/08/2021
Date de réception préfecture : 06/08/2021

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Article 7 : Permanence du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées et recevra les observations et propositions en Mairie aux dates et heures fixées ci-après :

- **Mercredi 8 septembre 2021 de 9h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête)**
- **Samedi 25 septembre 2021 de 9h30 à 12h30**
- **Vendredi 1er octobre 2021 de 14h00 à 17h00**
- **Samedi 9 octobre 2021 de 9H30 à 12H30**

Article 8 : Mesures de Publicité

Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les journaux suivants :

- Le Républicain 91
- Le Parisien 91

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion
- Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie, dans les panneaux d'information légale ainsi que sur le lieu concerné par le projet. L'avis, ainsi que le présent arrêté, seront également publiés sur le site internet de la mairie et sur la plateforme https://www.registredematérialise.fr/2581. Ils seront également distribués dans chaque boîte aux lettres des résidences appartenant au lotissement la Maisonneraie.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 9 : Clôture de l'enquête publique, remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations et recommandations consignées ou annexées au registre. Sous huitaine, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire le procès-verbal de synthèse des observations recueillies ; celui-ci disposera de 15 jours pour y apporter des réponses.

Après mise en œuvre des mesures prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement en vue de recueillir les observations éventuelles de la personne responsable du projet à l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur disposera d'un délai maximal d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre au Maire le dossier d'enquête avec :

- Son rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations et les propositions recueillies
- Ses conclusions motivées dans un document séparé.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis à la présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 10 : Durée et lieux de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an, après la clôture de l'enquête à la mairie de Varennes-Jarcy aux jours et heures habituels

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20210804-64P21-AR
Date de télétransmission : 06/08/2021
Date de réception préfecture : 06/08/2021

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune www.varenneslarcy.fr Ils seront également tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête à la Préfecture de l'Essonne aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues à l'arrêté municipal N°86.20 du 23/10/2020 en écrivant à la mairie.

Article 11 : Décision à prendre au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le PLU pourra éventuellement être modifié afin de tenir compte des observations et propositions du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Il sera ensuite soumis à délibération du conseil municipal en vue de son approbation.

Article 12 : Exécution et notification de l'arrêté

Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy et Monsieur le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.
Une ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du département de l'Essonne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Article 13 : Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit par recours gracieux auprès du Maire de Varennes-Jarcy adressé par écrit dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le Tribunal Administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicité par l'administration.
- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Versailles d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la date de la dernière formalité le rendant exécutoire. Cette possibilité pet être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr)

Fait à Varennes-Jarcy, le 4 août 2021.

MAIRIE de VARENNES JARCY (Essonne)

Le Maire

Bruno BEZOT

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu :
- de la transmission au contrôle de légalité le : 6.8.2021
- de l'affichage, de la publication le : 6.8.2021
- de la notification le : 6.8.2021

MAIRIE de VARENNES JARCY (Essonne)

Le Maire

Bruno BEZOT

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20210804-64P21-AR
Date de télétransmission : 06/08/2021
Date de réception préfecture : 06/08/2021

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Pièce jointe n°2

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Bruno BEZOT, maire de la Commune de Varennes-Jarcy atteste :

- De l'affichage de l'avis au public pour l'enquête publique relative à la mise en concordance des documents du lotissement sur les panneaux administratifs de la commune ainsi qu'à l'entrée du lotissement rue des jardins,
- De l'affichage dudit avis au public en Mairie sur la porte d'entrée ainsi que sur la tablette tactile extérieure,
- De la mise en ligne dudit avis au public sur le site internet de la commune,
- De la distribution de l'avis au public accompagné d'un courrier aux résidences du lotissement concerné.

Ces formalités ont été exécutées le vendredi 20 août 2021 par les services techniques de la commune.

Fait pour valoir et service ce que de droit,

A Varennes-Jarcy, le 23 août 2021.

Le Maire

Bruno BEZOT

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Pièce jointe n°3

Place Aristide Briand - 91480 VARENNES-JARCY | 01 69 00 11 33 | accueil@varennes-jarcy.fr | Accès Portail Citoyen

Varennes Jarcy

HORAIRES D'OUVERTURE AU
Matinée : du lundi au samedi de 9
Après-midi : le lundi, mardi et ven
Fermeture les samedis des vacan

ACCUEIL | LA VIE À VARENNES | DÉCOUVRIR LA VILLE | VIE EDUCATIVE ET JEUNESSE | MAIRIE PRATIQUE | ACTUALITÉS | INTERCO

Enquête publique La Maisonneraie

Accueil / Actualités / Enquête publique La Maisonneraie

Enquête publique : Mise en concordance des documents du lotissement de la Maisonneraie avec le PLU

avis au public

Arrêté n°64/21 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Dossier d'enquête

Pièce N 0 Sommaire

Pièce N°1 Note de présentation non technique2

Pièce N°2 Note de présentation et justification des modifications

Pièce N°3 – Annexes à la note de justification

Pièce N°4 Pièces écrites du lotissement modifiées

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

VARENNES-JARCY : mise en concordance des documents d'un lotissement « La Maisonneraie » avec le PLU de la commune

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les observations | Déposer une observation

Présentation de l'enquête publique

Attention ! Vous visualisez ce registre car vous êtes identifié.

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents.

Télécharger l'avis

Télécharger l'arrêté

L'objectif de ce registre d'enquête publique électronique est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses observations et propositions.

VARENNES-JARCY : mise en concordance des documents d'un lotissement « La Maisonneraie » avec le PLU de la commune

L'enquête publique porte sur le projet de mise en concordance des documents du lotissement La Maisonneraie avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de VARENNES-JARCY.
Cette procédure a pour finalité de modifier les clauses des documents du lotissement qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

L'enquête publique se déroulera du mercredi 8 septembre 2021 au samedi 9 octobre 2021 inclus, soit pour une durée de 32 jours consécutifs.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté municipal N°64/21 en date du 4 août 2021

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Le Parisien 19/08

Le Républicain 19/08

Le Républicain 09/09

Avis d'Enquêtes

COMMUNE DE VARENNES-JARCY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en concordance des documents du lotissement «La Maisonneraie» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARENNES-JARCY.

Par arrêté municipal N° 64/21 du 04/08/2021, le Maire de VARENNES-JARCY a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en concordance des documents du lotissement «La Maisonneraie» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARENNES-JARCY. Cette procédure a pour finalité de modifier les dispositions des documents du lotissement qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur. **Le lotissement La Maisonneraie comprend la rue des Jardins ainsi que les résidences du 1 au 7 Villemeneux.**

L'enquête se déroulera dans les locaux de la Mairie, place Aristide Briand, pour une durée de 32 jours du **Mercredi 8 septembre 2021 au Samedi 9 octobre 2021**. Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de VARENNES-JARCY aura compétence pour modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU.

Le dossier mis à l'enquête sera consultable sur support papier et sur un poste informatique mis à disposition en mairie de VARENNES-JARCY aux heures habituelles d'ouverture :

Les lundi, mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h

Les mercredis, jeudis, samedis de 9h à 12h30 (fermé les samedis des vacances scolaires).

Les pièces du dossier d'enquête seront également consultables sur le site internet de la commune de VARENNES-JARCY (www.varennes-jarcy.fr) et sur la plateforme numérique accessible depuis l'adresse https://www.registre- dematerialise.fr/2581. Des informations peuvent être demandées à la Mairie de VARENNES-JARCY, sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse dds@varennes-jarcy.fr. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

Monsieur Bernard ALEXANDRE

Enquête publique

Varennes Jarcy

COMMUNE DE VARENNES JARCY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise en concordance des documents du lotissement «La Maisonneraie» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy.

Par arrêté municipal N64/21 du 04/08/2021 du, le Maire de Varennes-Jarcy a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy. Cette procédure a pour finalité de modifier les dispositions des documents du lotissement qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur. Le lotissement La Maisonneraie comprend la rue des Jardins ainsi que les résidences du 1 au 7 Villemeneux.

L'enquête se déroulera dans les locaux de la Mairie, place Aristide Briand, pour une durée de 32 jours du **Mercredi 8 septembre 2021 au Samedi 9 octobre 2021**. Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de Varennes-Jarcy aura compétence pour modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU.

Le dossier mis à l'enquête sera consultable sur support papier et sur un poste informatique mis à disposition en mairie de Varennes-Jarcy aux heures habituelles d'ouverture :

Les lundi, mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h

Les mercredis, jeudis, samedis de 9h à 12h30 (fermé les samedis des vacances scolaires).

Les pièces du dossier d'enquête seront également consultables sur le site internet de la commune de Varennes-Jarcy (www.varennesjarcy.fr) et sur la plateforme numérique accessible depuis l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/2581. Des informations peuvent être demandées à la Mairie de Varennes-Jarcy, sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse dds@varennes-jarcy.fr. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

Le Parisien 09/09

Enquête publique

Varennes Jarcy

COMMUNE DE VARENNES JARCY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise en concordance des documents du lotissement «La Maisonneraie» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy.

Par arrêté municipal N64/21 du 04/08/2021 du, le Maire de Varennes-Jarcy a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy. Cette procédure a pour finalité de modifier les dispositions des documents du lotissement qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur. Le lotissement La Maisonneraie comprend la rue des Jardins ainsi que les résidences du 1 au 7 Villemeneux.

L'enquête se déroulera dans les locaux de la Mairie, place Aristide Briand, pour une durée de 32 jours du Mercredi 8 septembre 2021 au Samedi 9 octobre 2021. Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de Varennes-Jarcy aura compétence pour modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU.

Le dossier mis à l'enquête sera consultable sur support papier et sur un poste informatique mis à disposition en mairie de Varennes-Jarcy aux heures habituelles d'ouverture :
Les lundi, mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Les mercredis, jeudis, samedis de 9h à 12h30 (fermé les samedis des vacances scolaires).

Les pièces du dossier d'enquête seront également consultables sur le site internet de la commune de Varennes-Jarcy (www.varennesjarcy.fr) et sur la plateforme numérique accessible depuis l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/2581. Des informations peuvent être demandées à la Mairie de Varennes-Jarcy, sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse dds@varennes-jarcy.fr. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

Monsieur Bernard ALEXANDRE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Il recevra le public pour recueillir les observations et propositions pendant 4 permanences dans les locaux de la Mairie, place Aristide Briand:
- Mercredi 8 septembre 2021 de 9h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 25 septembre de 9h30 à 12h30-
Vendredi 1er Octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- Samedi 9 octobre 2021 de 9h30 à 12h30 (clôture de l'enquête)

En dehors des permanences du commissaire enquêteur et pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions sur les projets de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU pourront être consignées :
- Dans le registre d'enquête tenu à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête
- Adressées par voie postale à destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Varennes-Jarcy - enquête publique mise en concordance lotissement Maisonneraie - place Aristide Briand - 91480 Varennes-Jarcy
- Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7jours/7, 24 heures/24 depuis l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/2581 ou par courriel à l'adresse enquete-publique-2581@registre-dematerialise.fr
Les observations du public devront parvenir au siège de l'enquête au plus tard le 9 octobre à 12h30.

A compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour émettre ses conclusions. Dès que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront transmis à Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy, ils seront mis à la disposition du public pendant une année en mairie de Varennes-Jarcy, en préfecture de l'Essonne ainsi que sur le site internet de la commune www.varennesjarcy.fr

Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête est publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché en mairie, dans les panneaux d'affichage légal de la commune, à l'entrée du lotissement et sur le site internet de la commune.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

C. AVIS et CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Varennes-Jarcy héberge plus de 2300 habitants sur un quart de son territoire ; au-delà du centre bourg historique, se sont développés depuis les années 1970 des secteurs d'habitation, en particulier par la création de lotissements (on en recense 8 sur la commune) de dimensions et de conception destinées à s'intégrer harmonieusement dans le village.

Le lotissement de la Maisonneraie a été créé en 1994 et est soumis à un cahier des charges et un règlement qui ont été rédigés dès l'origine et n'ont pas évolué depuis.

Le règlement du lotissement fait double emploi avec le règlement du plan local d'urbanisme et **a vocation à disparaitre**, d'autant que l'instruction des demandes par les services habilités est fondée sur ce dernier.

Le cahier des charges, quant à lui, est réputé être toujours en vigueur, ce qui a été confirmé par plusieurs arrêtés de la Cour de cassation bien que contenant des informations désuètes conçues voici plusieurs décennies. Parmi ces dispositions, il en est qui ont un caractère « contractuel » régissant les relations des colotis entre eux et d'autres, de nature « réglementaire », qui sont du ressort des autorisations d'urbanisme.

Les articles du cahier des charges et du règlement, rédigés à l'époque, n'ont pas évolué depuis lors tandis que la commune s'est dotée dès 2017 d'un Plan Local d'Urbanisme avec les termes duquel les dispositions d'époque sont devenues discordantes. La dernière révision du PLU de Varennes-Jarcy date de 2019.

En vertu de dispositions prises dans le cadre de la loi ALUR, sont réputés caducs les articles réglementaires datant de plus de 10 ans si la commune s'est dotée d'un PLU[14].

Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme[15], les services instructeurs ne contrôlent pas le respect des règles fixées dans le cahier des charges ; ainsi, les clauses des cahiers des charges ayant un caractère contractuel entre les colotis et les engageant pour l'ensemble des dispositions contenues, il est possible pour un intéressé de saisir le juge judiciaire d'une action en démolition dirigée contre un bâtiment érigé en méconnaissance du cahier des charges bien qu'érigé conformément au règlement d'urbanisme communal en vigueur.

Afin de pallier ces incohérences et afin de sécuriser juridiquement les autorisations d'urbanisme délivrées, la loi a prévu la possibilité pour la commune de modifier les cahiers des charges en vigueur pour mettre en concordance avec les règlements d'urbanisme les clauses réglementaires de ces

[14] Art. L442-9 du code de l'urbanisme : **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de dix années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir **si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme** ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

[15] Autorisation d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable, ….

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

cahiers des charges, sans intervenir sur les clauses contractuelles. Ceci a été concrétisé dans **l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui autorise la commune à engager une procédure de mise en concordance des documents du lotissement**, y compris le cahier des charges, avec le PLU[16]. Ce dispositif permet de concilier la nécessité de faire évoluer les règles propres au lotissement et le respect de la liberté contractuelle et le droit de propriété.

2. RAPPEL DU CONTENU DU PROJET :

Il s'agit de mettre en concordance les documents d'urbanisme du lotissement « La Maisonneraie » rédigé en 1994 avec les dispositions du PLU de la commune révisé en 2019.

Le projet consiste à :

- remplacer en totalité **le règlement de lotissement** par le règlement du PLU *(par référence à l'article L.442-9 du C.U.)*;
- sélectionner les articles du **cahier des charges** relevant du « réglementaire » et en reprendre leur rédaction pour y référer les règlements des différentes zones du PLU et permettre l'évolution de l'urbanisation de ce secteur de la commune conformément à la dernière version du PLU adoptée par le conseil municipal *(par référence à l'article L.442-11 du C.U.)* .

Le lotissement « La Maisonneraie » est inclus dans la zone UB (secteur UBa) disposant d'un règlement adapté à la nature de l'occupation des sols (secteur pavillonnaire)[17].

Ainsi, **les articles suivants** du cahier des charges **sont modifiés** :

- Les articles 1 (objet du cahier des charges), 8 (clôtures), 9 (raccordement aux réseaux), 10 (stationnement), 12 (permis de construire), 17 (écoulement des eaux), 21 (servitudes) pour les mettre en concordance avec la règlementation actuellement en vigueur ;
- L'article 12 (permis de construire) pour permettre d'y incorporer la possibilité d'une OAP visant à développer le logement social ; cette particularité a pour conséquence de supprimer la notion de « construction à usage unifamilial » qui prévalait lors de la conception du lotissement.
- L'extrait du plan cadastral joint aux documents du lotissement fait apparaitre la notion d'espace vert sur la parcelle originellement codifiée D144 . La modification des documents du lotissement a vocation à abroger le principe du maintien en espace vert pour pouvoir y implanter deux bâtiments.

Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même si certains sont désuets.

[16] Art. L442-11 du code de l'urbanisme : 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.

[17] Ref PLU : *« Cette zone correspond aux extensions urbaines des parties anciennes du bourg de Varennes-Jarcy. Elle comprend un secteur UBa présentant une densité de logements moins importante que sur le reste de la commune ».*

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

3. BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 8 septembre au 9 octobre 2021, soit 32 jours consécutifs . le dossier d'enquête a été mis à disposition du public aussi bien sous forme papier en mairie qu'en version dématérialisée sur un site internet accessible à tous.

L'information initiale du public a respecté voire dépassé les exigences réglementaires (affichage de l'avis d'enquête, parutions dans les journaux locaux, information et dossier disponibles sur le site internet de la commune) ; un effort particulier a été fait pour impliquer les habitants du lotissement par la distribution individuelle d'un courrier explicatif qui a soulevé l'intérêt aussi bien que des questions.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences au cours desquelles il a reçu 25 personnes venues demander des compléments d'informations et exposer leurs observations.

Au total, 28 contributions ont été déposées, soit portées au registre soit par courriel soit (pour la majorité) via le site internet dédié à l'enquête. Ces contributions reflètent dans l'ensemble les préoccupations de la population :

- Inquiétude quant à la construction de bâtiments dédiés au logement social pour partie sur l'emprise du lotissement ; *(hors sujet par rapport à la présente enquête publique)* ;
- Crainte que les caractéristiques « pavillonnaires » du lotissement soient dénaturées à terme ;
- Questions quant aux conséquences sur le voisinage de la réalisation de 17 logements avec les répercussions sur la circulation locale des nouveaux véhicules ; *(hors sujet par rapport à la présente enquête publique)* ;
- Incertitude liée à la possibilité d'extension du cimetière voisin du fait de la construction de logements sur la parcelle initialement dédiée à l'agrandissement. *(hors sujet par rapport à la présente enquête publique)* .

Dans son mémoire en réponse du 30 octobre, **la commune a apporté des réponses satisfaisantes à ces observations.**

D'une façon générale, le déroulement de l'enquête a été très satisfaisant et nul incident n'a été relevé ; les services de la mairie ont été très coopératifs et les élus attentifs aux observations portées par le public et aux remarques du commissaire enquêteur.

4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel : le règlement de lotissement est opposable aux autorisations d'urbanisme alors que le cahier des charges est un document purement contractuel, c'est-à-dire qu'il n'a d'effet que sur les colotis et n'est nullement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de travaux...).

C'est sur ce principe que la commune, par référence à l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, est fondée à intervenir sur les clauses dites « réglementaires » contenues dans les cahiers des charges dès lors qu'elles ne sont pas cohérentes avec la version en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

❖ Sur la forme du dossier

L'opération de mise en concordance est par nature très technique et le public a demandé des explications pour comprendre l'objectif de la mutation des règlements ; les explications orales données lors des permanences semblent avoir satisfait les besoins d'éclaircissements.

Le dossier mis à disposition du public était complet et très clair et mettait en évidence l'origine de la démarche de « mise en concordance avec le PLU », à savoir permettre la réalisation de l'OAP inscrite au PLU par évolution des documents d'urbanisme originaux du lotissement[18].

A été rappelé l'historique de la constitution du lotissement avec les évolutions parcellaires, dont les opérations de cession à la commune de plusieurs parcelles quelques années après l'installation du lotissement.

La note de présentation et justification présentait les versions originale et modifiée du cahier des charges, permettant d'apprécier aisément les évolutions de rédaction.

A contrario, bien que rappelé dans les exposés, la suppression du règlement de lotissement et son remplacement pur et simple par le règlement du PLU n'est pas mise en évidence. Mais ceci n'a soulevé aucune objection de la part du public.

❖ Sur le fond du dossier

Le projet de mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU est justifié par la jurisprudence qui a conduit à modifier le code de l'urbanisme successivement par la loi ALUR de 2014 puis par la loi ELAN de 2018, pour donner suite à la prise de position de la Cour de cassation rappelant le caractère imprescriptible des cahiers des charges malgré l'obsolescence de certains de leurs aspects au regard de l'évolution de la réglementation en matière d'urbanisme. Par ailleurs, les pratiques des services d'urbanisme à instruire des demandes en fonction du PLU sans prendre en compte les cahiers des charges dont les références ont disparu au cours du temps ont conduit à délivrer des autorisations pouvant s'avérer déconnectées des exigences originelles .

> ***Remarque :*** Dans le prolongement du dossier présent, on peut s'interroger sur la nécessité **d'étendre la démarche aux autres lotissements présents sur la commune** en adoptant le même principe d'alignement des réglementations.

Impact de la procédure de mise en concordance sur le contenu des documents du lotissement :

Dans le cas présent, l'ampleur des évolutions induites par la mise en concordance documents du lotissement avec le PLU est limitée à :

- la substitution du règlement de lotissement par le règlement du PLU ;
- la réécriture de 9 articles du cahier des charges soit pour apporter des précisions et des renvois vers le PLU et les règlements d'assainissement, soit corriger des anomalies ;
- l'adaptation de l'article 12 concernant la nature des constructions acceptées sur le secteur afin de permettre l'édification d'un projet de logements collectifs aux limites de l'emprise du lotissement ; ce projet a également pour conséquence la suppression d'un espace vert représenté sur un document graphique original.

[18] Cf. page 15 de la note de présentation et de justification

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

La commune a répondu à la principale préoccupation des habitants concernés du lotissement en s'engageant *« à ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux ; les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations »*.

> ***Remarque :*** Cette formule « modifier l'article 12 au droit du projet de logements sociaux » est un engagement politique mais doit se concrétiser par une nouvelle rédaction de l'article 12 du cahier des charges. La nouvelle version ne figure pas dans le mémoire en réponse de la commune

D'une façon générale, on peut considérer que les modifications proposées au cahier des charges de « La Maisonneraie », associées à la version 2019 du PLU, en vigueur à ce jour, **offrent des garanties de possibilités d'évolution de la commune dans le respect du cadre de vie** pour le secteur pavillonnaire concerné.

5. CONCLUSION GENERALE

Le **déroulement de l'enquête publique** a été **conforme** aux procédures réglementaires, la **participation du public significative** et les observations apportées au registre ont permis d'exprimer des opinions variées.

Le public a été dûment informé préalablement et au cours de l'enquête. La publicité de l'enquête a été conforme aux dispositions de la règlementation. Un courrier explicatif a été adressé spécifiquement aux habitants concernés, ce qui n'a pas manqué d'éveiller l'attention, nombre d'entre eux ignorant aussi bien l'appartenance de leur bien aux lotissements en cause que l'existence de cahiers des charges spécifiques à leur résidence.

Le dossier mis à disposition du public pendant le temps de l'enquête était complet, l**a compréhension des objectifs du projet de mise en concordance** a bien été perçue et cela a focalisé l'attention sur le sujet périphérique de la réalisation de deux immeubles de logements sociaux au détriment du sujet propre à l'enquête.

La participation du public a été significative et les personnes s'étant déplacées lors des permanences ou ayant sollicité les services communaux ont reçu les informations et réponses à leurs interrogations.

La commune a bien pris en compte les observations du public et fourni des réponses adaptées aux interrogations et propositions.

La procédure de mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy ainsi que son enquête publique sont donc conformes aux dispositifs réglementaires en vigueur.

La mise en concordance des documents du lotissement avec le règlement du PLU :

- D'une part régularisera les modes opératoires de délivrance d'autorisations d'urbanisme présentement délivrées sans consultation des clauses des cahiers des charges ;
- D'autre part officialisera la prééminence du PLU sur les clauses « réglementaires » des cahiers des charges et permettra l'évolution au rythme des révisions / modifications des documents d'urbanisme en évitant les désynchronisations des référentiels.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

- Permettra à la commune de réaliser un projet essentiel programmé lors de la dernière révision du PLU sans pour autant porter atteinte à l'environnement immédiat des habitants du lotissement.
- Ne contrevient pas aux clauses contractuelles régissant les relations entre colotis .
- Est en cohérence avec l'article 25 du cahier des charges du lotissement qui prévoit que « *les modifications du présent cahier des charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être réalisées, conformément à la réglementation en vigueur* ».

6. MOTIVATIONS

Vu l'arrêté n° 64/21 du 4 août 2021 de Mr le Maire de Varennes-Jarcy prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E21000051/78 du 5 juillet 2021 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles nommant le commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu les observations formulées par le public au cours de la période d'enquête,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement,

Compte tenu de la conformité du projet de mise en concordance avec le code de l'urbanisme et plus particulièrement son article L.442-11,

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de plan local d'urbanisme,

Compte tenu du fait que les observations enregistrées et commentées dans le corps du rapport d'enquête ci-dessus peuvent faire l'objet de modifications du projet sans que cela en remette en cause les fondamentaux,

Compte tenu des réponses apportées par la commune aux observations du public qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier,

Compte tenu du fait que le projet de mise en concordance des documents officialisera un processus en vigueur depuis de nombreuses années et permettra la mise en œuvre de certains objectifs du PLU de la commune, en particulier l'OAP du chemin de Villemeneux après avoir levé les obstacles réglementaires,

Considérant que **les aspects contractuels des cahiers des charges seront perpétués**, les colotis ayant la possibilité d'en assurer l'évolution si souhaité,

7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'émets donc un **avis favorable** au projet de mise en concordance des documents du lotissement « La Maisonneraie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy.

Cet avis est assorti de **deux recommandations.**

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220217-D1170222-DE
Date de télétransmission : 21/02/2022
Date de réception préfecture : 21/02/2022

Recommandations :

- La commune devrait **insérer réglementairement dans le cahier des charges du lotissement son engagement à «** *ne modifier l'article 12 qu'au droit du projet de logements sociaux. Ainsi les autres lots déjà construits ne seront pas impactés par la modification concernant l'usage unifamilial des habitations »*.
- La commune pourrait considérer l'opportunité de faire **évoluer les documents des autres lotissements** de son territoire.

A Verrières le Buisson, le 8 novembre 2021

Ce rapport a été transmis le 9 novembre 2021 :

- A Mr le Maire de Varennes-Jarcy;
- A Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles.