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

Département de l'Essonne

Commune de Varennes Jarcy

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

-

Mémoire en réponse au 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

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

I. Réponses aux observations du public

Les observations du public ont été synthétisées par le commissaire enquêteur. La commune a apporté une réponse à chaque observation.

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 ou au registre électronique

En bleu, réponse de la commune.

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

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

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 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…).

Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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

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 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.

Commentaire 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

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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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

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.
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 :

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

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 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

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 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 compte-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.

Enfin la commune a souhaité réaliser une concertation participative avec un groupe de travail

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

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

Commentaire 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

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 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

Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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

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
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

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,…

Commentaire du commissaire enquêteur :

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".

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

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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

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

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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

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

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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC17	06/10/2021	Mme Marie-Annick MICHELET 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Observations	Date	Nom & adresse
N°PC 18	06/10/2021	Mr Yves BOYOM 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.

Commentaire 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

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 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.

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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 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

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

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

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

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.
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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Observations	Date	Nom & adresse

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

N°PC 26	08/10/2021	Mr Claude DIMA Psdt ADSVJ La Grande Ferme VARENNES JARCY

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

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

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

- 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 20/09/1194 visé 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 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

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

2011 A 2020

Année	Nombre de décès Varennois	Inhumation à VJ	Achat nouvelle concession	Concession déjà acquise	Case columbariim	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 espaces communs ont été rétrocédés à la commune par un acte du 19/11/1999 ce qui veut dire que du

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

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

II. Réponse à l'avis du commissaire enquêteur

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.

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.

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. Le dossier soumis à l'approbation du Conseil Municipal est modifié en ce sens. La nouvelle rédaction de l'article 12 est ainsi la suivante :

« Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du document d'urbanisme en vigueur, et devra obtenir un permis de construire exclusivement pour une construction à usage familial dont une partie pourra être affectée à l'exercice d'une profession libérale. Cette dernière disposition ne s'applique cependant pas sur la parcelle D 144 devenue D 323, indiquée comme « lot privatif constructible » sur le plan parcellaire.

En outre, sur l'ensemble des terrains dépendant du lotissement, les constructions devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale, toutes les caractéristiques desdites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

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 ».