



# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**23/10/2023 - 25/11/2023**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Pierre LALANDE**  
**Commissaire enquêteur**

## Sommaire

RAPPORT.....	6
1. Généralités .....	6
1.1 Cadre général du projet.....	6
1.2 Objet de l'enquête.....	6
1.3 Cadre juridique .....	6
1.4 Le projet.....	6
1.4.1 Recours sur le classement en zone agricole A de parcelles correspondant à une partie d'un centre équestre .....	7
1.4.2 Recours sur l'article UB6 du règlement du PLU.....	7
1.4.3 Création d'une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).....	7
1.4.4 Modification du règlement en zone UB .....	8
1.4.5 Panneaux solaires .....	10
1.4.6 Règlementation sur les places de stationnement .....	10
1.4.7 Création du sous-secteur Aa1 pour autoriser les unités de méthanisation.....	10
1.5 Composition du dossier .....	11
2 Organisation de l'enquête .....	12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	12
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	12
2.3 Réunions et visite préalables.....	12
2.4 Information du public.....	13
2.5 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations.....	13
3 Déroulement de l'enquête .....	14
3.1 Les permanences réalisées.....	14
3.2 Les réunions publiques .....	14
3.3 Les observations recueillies.....	14
3.4 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse .....	15
4 Synthèse des avis reçus en cours d'instruction.....	15
4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale .....	15
4.2 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	15
4.2.1 Avis de la Commission Locale de l'Eau de l'Yerres .....	15
4.2.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie .....	15
4.2.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé.....	15
4.2.4 Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne .....	16
4.2.5 Avis de la commune de Combs-la-Ville .....	16
4.2.6 Avis de la commune de Chevry-Cossigny .....	16
4.2.7 Réponse de la commune .....	16
5 Analyse des observations .....	16

5.1	Introduction.....	16
5.2	Grille de dépouillement.....	16
6	Thème 1 : OAP et devenir du centre médico-pédagogique .....	19
6.1	Recommandations de la MRAe .....	19
6.2	Recommandation de la CLE de l'Yerres.....	19
6.3	Observations du public.....	19
7	Thème 2 : règlements sur les limites.....	21
8	Thème 3 : Panneaux solaires.....	23
9	Thème 4 : réglementation sur les parkings .....	24
10	Lisibilité et intégralité du dossier .....	24
10.1	Recommandation de la MRAe.....	24
10.2	Demandes de la CLE de l'Yerres .....	24
10.3	Observations du public.....	24
11	Thème 5 : la zone Aa1 et l'autorisation d'unités de méthanisation .....	25
11.1	Introduction.....	25
11.2	L'information et la consultation .....	26
11.3	Le besoin et la présence du SIVOM.....	27
11.4	Les nuisances .....	28
11.4.1	Odeurs et bruit .....	28
11.4.2	Trafic routier.....	29
11.5	Les dangers et les risques de pollution.....	30
11.6	La proximité des zones habitées .....	33
11.7	Le maintien des espaces agricoles et naturels, et le cadre de vie.....	33
11.8	Effet d'aubaine .....	35
11.9	Intérêt général/ intérêts privés .....	35
11.10	Mesures d'acceptabilité .....	36
11.10.1	Éloignement.....	36
11.10.2	Réduction de la surface .....	37
11.10.3	Installation au plus près du [supposé] besoin .....	37
11.11	Autres sous-thèmes.....	38
	GLOSSAIRE.....	39
	LISTE DES PIECES ANNEXES.....	40
	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	42
1	Objet de l'enquête publique .....	42
2	Déroulement de l'enquête .....	42
2.1	Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	42
2.2	Réunions et visite préalables.....	42
2.3	Information du public.....	42

2.4	Composition du dossier .....	43
2.5	Les permanences réalisées .....	44
2.6	La clôture de l'enquête et le PV de synthèse .....	44
2.7	La participation du public .....	44
2.8	Les apports de l'expression du public .....	45
3	Synthèse du déroulement de l'enquête .....	45
4	Conclusions sur le projet .....	45
4.1	OAP sur le site du Centre Médico-Pédagogique .....	45
4.2	Modification du règlement en zone UB .....	46
4.3	Panneaux solaires .....	46
4.4	Places de stationnement .....	46
4.5	Zone Aa1 et autorisation des unités de méthanisation. ....	46
4.5.1	À propos de l'information du public.....	47
4.5.2	La présence du SIVOM.....	47
4.6	Accélération des énergies renouvelables.....	48
4.6.1	Les utilisateurs potentiels et la zone géographique choisie.....	49
4.6.2	Risques de pollution .....	53
5	Synthèse des conclusions .....	53
6	Avis .....	54



# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**23/10/2023 - 25/11/2023**

## **RAPPORT**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. LANDE', is centered within a light blue rectangular box. The signature is stylized and fluid.

**Pierre LANDE**  
**Commissaire enquêteur**

# RAPPORT

---

## 1. Généralités

### 1.1 Cadre général du projet

La commune de VARENNES-JARCY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 18 avril 2017.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs recours au tribunal administratif (TA) puis à la cour administrative d'appel (CAA) de Versailles. Les recours ont conduit à l'annulation par le TA, confirmée par la CAA, de deux dispositions du PLU de 2017. La commune a donc engagé une modification du PLU afin de le mettre en conformité avec les décisions des tribunaux.

En complément, la commune apporte d'autres modifications à son document d'urbanisme.

**Au cours de l'enquête, l'information est arrivée de l'annulation d'une des deux décisions du CAA par le Conseil d'État (voir § 1.4.2)**

Les modifications du PLU sont présentées au § 1.4.

### 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête concerne la modification du PLU approuvé en 2017.

En complément des dispositions relatives aux décisions de justice, la commune souhaite apporter d'autres modifications à son document d'urbanisme, qui sont listées ci-après.

- Centre médico-pédagogique (CMP): la commune souhaite créer une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour encadrer le devenir du centre médico-pédagogique, et y permettre notamment la réalisation de logements sociaux sous forme de résidence senior.
- Autres modifications apportées au règlement écrit et graphique : il s'agit notamment de :
  - revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives,
  - d'imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés,
  - d'autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue,
  - d'imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol
  - d'autoriser les unités de méthanisation au sein du sous-secteur Aa1 sous certaines conditions,
  - de matérialiser la nouvelle OAP aux plans de zonage

### 1.3 Cadre juridique

Cette enquête entre dans le cadre des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

### 1.4 Le projet

La modification du PLU traite des points suivants.

### 1.4.1 Recours sur le classement en zone agricole A de parcelles correspondant à une partie d'un centre équestre

Le classement en zone A (agricole) rend non constructible les parcelles concernées. Or, sur ces parcelles se trouvent un rond de longe et une future installation pour laquelle un permis de construire a été validé par l'inspection des sites.

Suite aux décisions de justice, les parcelles concernées ont été reclassées en zone Aa, autorisant les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.



### 1.4.2 Recours sur l'article UB6 du règlement du PLU

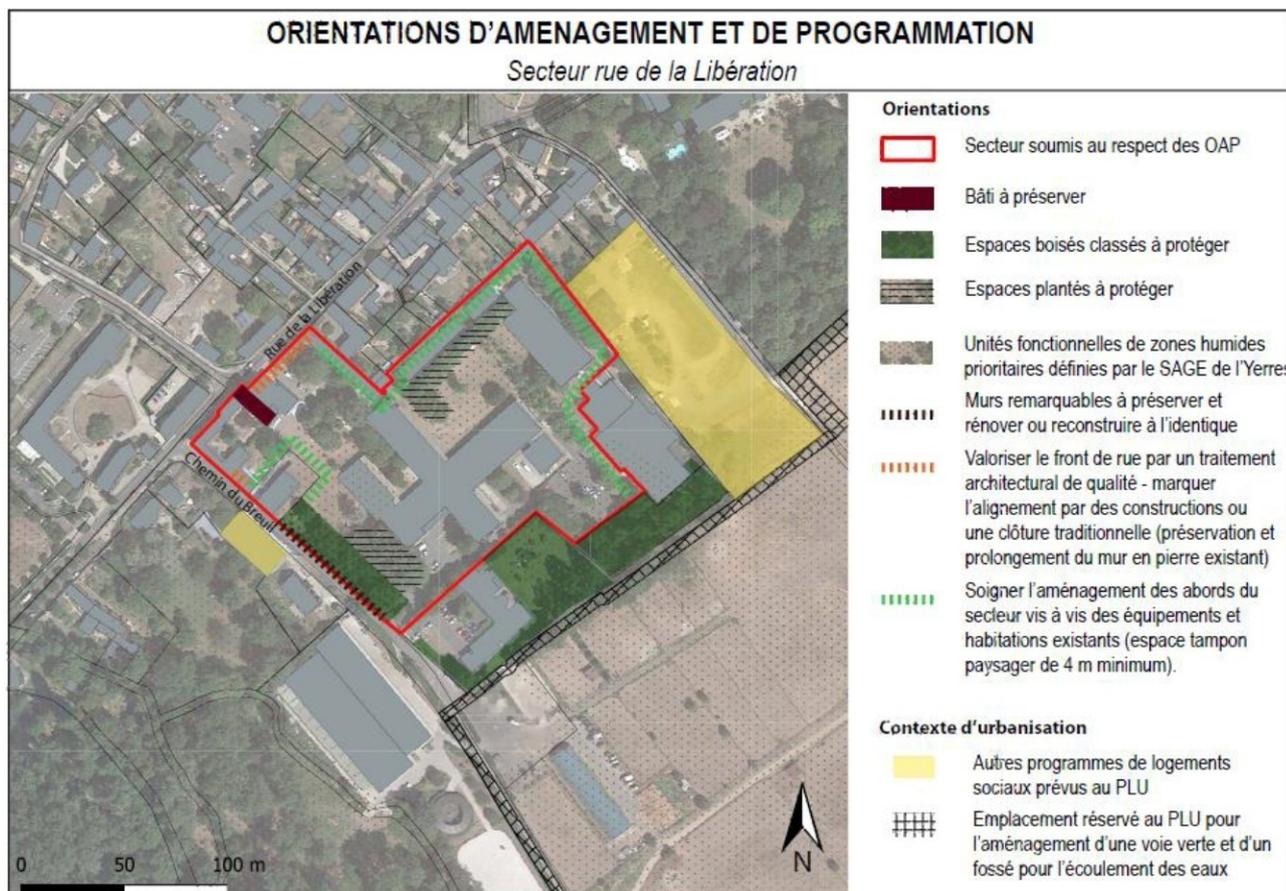
Dans la zone urbaine UB, l'article UB6 du règlement impose une implantation des constructions sur une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet. L'annulation de cette règle ayant été décidée par le TA, confirmée par le CAA, la modification du PLU supprime cette exigence, autorisant les constructions au-delà des 35 m.

Extrait du règlement du PLU actuel	Extrait du règlement du projet de modification
Dans la zone UB (hors secteur soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet.	Dans la zone UB (hors secteur soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter <del>dans leur totalité dans une bande comprise entre</del> avec un retrait d'au moins 6 <del>et 35</del> mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet.

Le Conseil d'État ayant annulé la décision du CAA, la mairie n'envisage plus cette modification (voir § 7)

### 1.4.3 Création d'une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

La Fondation Santé des Étudiants de France (FSEF) possède un centre médico-pédagogique dans le centre-bourg de la commune. La FSEF veut arrêter cette activité sur la commune. La commune souhaite créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir de ce centre médical, et y permettre notamment la réalisation de logements sociaux sous forme de résidence senior. L'objectif est d'encadrer quantitativement et qualitativement le devenir de ce site stratégique pour la commune, puisque situé aux abords du centre-bourg et comprenant des éléments bâtis et naturels à préserver. Il s'agit notamment de protéger l'ancien château, d'imposer que les façades des constructions visibles des voies rappellent le bâti conservé, et de protéger les espaces boisés et les principaux espaces plantés.



Le centre est classé en zone UL (UL : zone urbaine destinée à recevoir des équipements d'intérêt collectif). Il sera classé en zone UA pour permettre la réalisation d'habitat.

#### 1.4.4 Modification du règlement en zone UB

En zone UB (extensions urbaines des parties anciennes du bourg de Varennes-Jarcy), les modifications apportées au règlement écrit ont pour objet:

- de revoir les règles concernant les accès (UB3) et les distances par rapport aux limites séparatives (UB7),
- d'imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés (UB13).

Extrait du règlement du PLU actuel	Extrait du règlement du projet de modification																																		
<p><b>ARTICLE UB-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p>La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :</p> <table border="1" data-bbox="150 584 778 786"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="3">Nombre maximal de logements desservis</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2 à 5</th> <th>&gt;5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle</td> <td>≤ 50 m</td> <td>4 m</td> <td>5 m</td> <td>8 m</td> </tr> <tr> <td>&gt; 50 m</td> <td>4 m</td> <td>8 m</td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table>			Nombre maximal de logements desservis			1	2 à 5	>5	Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	4 m	5 m	8 m	> 50 m	4 m	8 m	8 m	<p><b>ARTICLE UB-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p>La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :</p> <table border="1" data-bbox="804 584 1433 786"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="3">Nombre maximal de logements desservis</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2 à 5</th> <th>&gt;5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle</td> <td>≤ 30 m</td> <td>4 m</td> <td><del>5 m</del></td> <td><del>8 m</del></td> </tr> <tr> <td>&gt; 30 m</td> <td>4 m</td> <td><del>8 m</del></td> <td>8 m</td> </tr> </tbody> </table>			Nombre maximal de logements desservis			1	2 à 5	>5	Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 30 m	4 m	<del>5 m</del>	<del>8 m</del>	> 30 m	4 m	<del>8 m</del>	8 m
			Nombre maximal de logements desservis																																
		1	2 à 5	>5																															
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	4 m	5 m	8 m																															
	> 50 m	4 m	8 m	8 m																															
		Nombre maximal de logements desservis																																	
		1	2 à 5	>5																															
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 30 m	4 m	<del>5 m</del>	<del>8 m</del>																															
	> 30 m	4 m	<del>8 m</del>	8 m																															
<p><b>ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons...</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul</p> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons...</p> <p><b>Dans une bande comprise entre 6 et 35 m des voies :</b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul</p> <p>(...)</p> <p><b>En outre, au-delà de la bande de 35 m calculée à partir de l'alignement des voies,</b> les constructions doivent obligatoirement s'implanter en respectant une marge de recul de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales.</p>																																		
<p><b>ARTICLE UB-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b></p> <p>Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm,</p>	<p><b>ARTICLE UB-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b></p> <p>Un espace libre de toute construction sera maintenu sur une distance de 40 m à compter de tout espace boisé classé identifié aux documents graphiques. Des annexes et extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront toutefois être réalisées au sein de cet espace.</p> <p>Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm,</p>																																		

mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.  (...)	mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.  (...)
---	---

#### 1.4.5 Panneaux solaires

Concernant les panneaux solaires, le règlement modifié autorise les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue. La modification est ainsi rédigée :

« En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture **s'ils sont visibles d'une voie** ».

#### 1.4.6 Règlementation sur les places de stationnement

En zone urbaines UA et UB, le règlement modifié impose la disposition suivante

« **Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs soumis à OAP, parmi les places de stationnement réalisées, une au moins sera couverte ou située en sous-sol.** »

#### 1.4.7 Création du sous-secteur Aa1 pour autoriser les unités de méthanisation

Le commissaire enquêteur a demandé la version initiale du projet, sur lequel la MRAe a prononcé son avis fin mars 2023. Cette version n'est pas connue du public.

Le projet initial présentait cette modification dans la zone A (agricole):

« *Unités de méthanisation en secteur Aa :*

*La méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole par les agriculteurs est reconnue comme une activité agricole par l'article 59 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche. Le décret n° 2011-190 du 16 février 2011 relatif aux modalités de production et de commercialisation agricoles de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation a précisé les conditions dans lesquelles une installation de méthanisation bénéficie du « statut agricole » :*

*- l'installation doit être exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial)*

*- l'installation doit utiliser des matières premières issues de l'agriculture pour au moins 50 %.*

*Ainsi, pour favoriser l'implantation d'unités de méthanisation répondant aux conditions attendues par la Loi, le règlement du secteur Aa (article 2) précise désormais ces éléments.*

Et le projet de modification du règlement de la zone A était ainsi libellé :

« *En outre, dans le secteur Aa uniquement sont autorisées :*

*Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.*

*Les unités de méthanisation sous réserve que :*

*- l'installation soit exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial),*

*- l'installation utilise des matières premières issues de l'agriculture pour au moins 50 %.* »

Suite à l'évaluation environnementale demandée par la MRAe, et une recommandation de la MRAe alertant sur la proximité des habitations, la commune a réduit la zone concernée et a défini la zone Aa1.

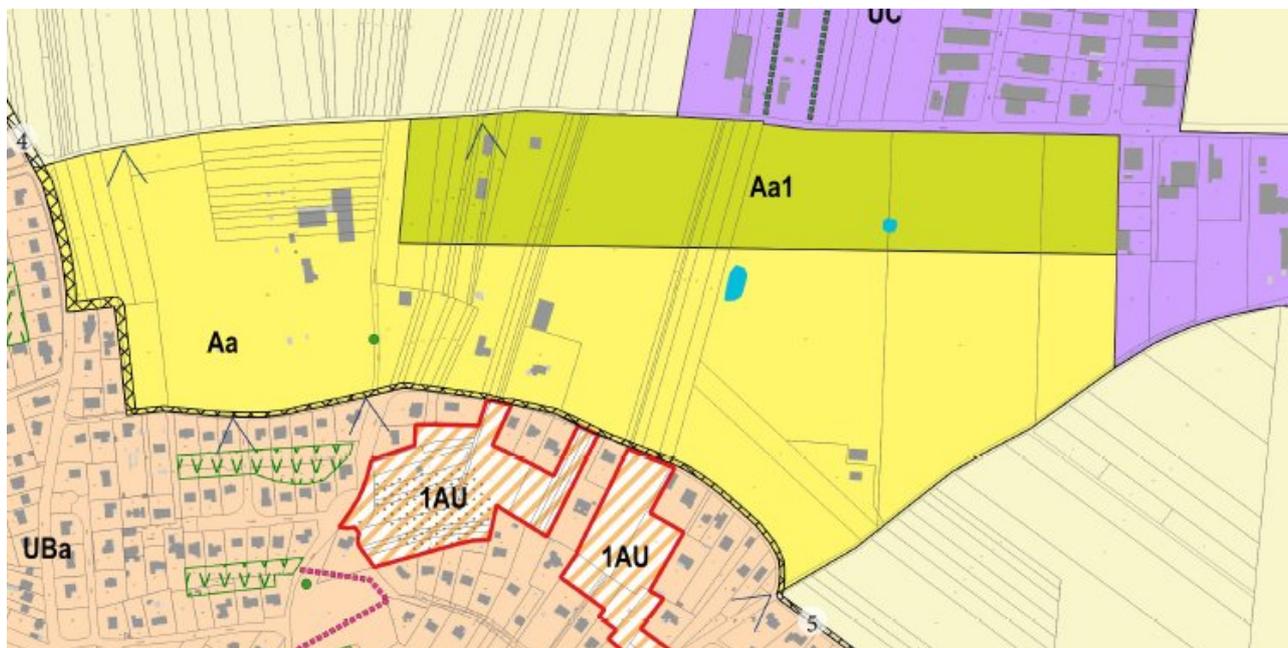
La modification du règlement est devenue, dans le dossier présenté à l'enquête publique :

En outre, dans le sous-secteur Aa1 uniquement sont autorisées :

Les unités de méthanisation sous réserve que :

- l'installation soit exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial),
- l'installation utilise des matières premières issues de l'agriculture pour au moins 50 %.

Un zonage Aa1 accompagne cette modification :



## 1.5 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes au démarrage de l'enquête :

### DOSSIER PROJET DE MODIFICATION

Pièce N°1 : Sommaire

Pièce N°2 : Notice de présentation de la modification

Pièce N°3 : Règlement modifié

Pièce N°4 : Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Pièce N°5a : Plan de zonage au 1/5000è

Pièce N°5b : Plan de zonage au 1/2500è

### DOSSIER AVIS PPA – MRAE et MEMOIRE EN REPONSE

0 - Sommaire

1 – avis Chambre de Commerce et d'Industrie

2 – Avis de la commune de Combs-La-Ville

3 – Avis SAGE de l'YERRES

4- Avis Agence Régionale de Santé

5- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soumettant le projet de modification à évaluation environnementale

6- Avis DDT

7- Avis SAGE de l'Yerres

8- Avis de la commune de Chevry-Cossigny

9- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

10- Mémoire en réponse aux personnes publiques associées

#### **DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES**

P1 arrêté N°89.2022 prescrivant la modification du PLU et ses justificatifs de parution et d'affichage

P2 arrêté N°50-2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU

P3 avis d'enquête publique et ses justificatifs de parution

P4 1ere parution REPUBLICAIN

P5 1ere parution PARISIEN

P6 Certificats d'affichage

#### **DOSSIER JUGEMENTS IMPLIQUANT DES MODIFICATIONS AU PLU**

1 - Jugement de la Cour Administrative d'Appel – Recours de Mme BRESSON

2 – Jugement de la Cour Administrative d'Appel – Recours de M. Mme DERYCKS

Ce dossier a été complété pendant l'enquête par :

#### **DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES**

P7 2<sup>nde</sup> parution REPUBLICAIN (*inséré au dossier le 27 octobre 2023*)

P8 2<sup>nde</sup> parution PARISIEN (*inséré au dossier le 27 octobre 2023*)

#### **DOSSIER JUGEMENTS IMPLIQUANT DES MODIFICATIONS AU PLU**

3- Décision du Conseil d'État du 20 octobre 2023 (*inséré au dossier le 8 novembre 2023*)

## **2 Organisation de l'enquête**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E23000050/78 du 18 septembre 2023, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Pierre Lalande commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête, et monsieur Jean-Pierre Roussi commissaire enquêteur suppléant (Pièce Annexe PA 1).

### **2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête**

L'enquête a été ouverte et organisée par un arrêté du maire de Varennes Jarcy, arrêté n° 2023-50P du 27 septembre 2023 (PA 2). La période de l'enquête est fixée par cet arrêté du lundi 23 octobre 2023 à 9h00 au samedi 25 novembre 2023 à 12h30, soit 33 jours consécutifs.

### **2.3 Réunions et visite préalables**

Une présentation du dossier a eu lieu en visioconférence le 6 octobre 2023. La présentation a été conduite par Mme Pequignot, urbaniste associée au bureau d'étude Ingespaces, en présence de Mme Barreux, directrice générale des services de la mairie de Varennes-Jarcy.

Une visite de la ville avec M. Bezot, maire de Varennes-Jarcy a eu lieu le 12 octobre 2023, afin de cerner le contexte des modifications.

Cette visite a été suivie d'un examen et du paraphe des pièces du dossier, et du paraphe du registre.

Une présentation du dossier dématérialisé a eu lieu en visioconférence le 17 octobre. La présentation a été conduite par Mme Sigrist, chargée de clientèle à l'agence Préambules, qui a géré le dossier dématérialisé de l'enquête. Mme Barreux était présente.

## 2.4 Information du public

### Les mesures de publicité légales :

- L'avis d'enquête a été publié quatre fois, deux fois dans le Parisien, et deux fois dans le Républicain, les jeudis 5 et 26 octobre 2023.

- L'avis d'enquête a été posé sur les panneaux d'affichage légal de la mairie de Varennes-Jarcy.

### Les mesures complémentaires :

- l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Varennes-Jarcy. Cette publication a été constatée par le commissaire enquêteur.

- l'affiche au format A5 a été distribuée dans les boîtes aux lettres avec le flash infos de la ville.

- un message informant de la tenue de l'enquête publique s'affichait sur le panneau lumineux rue de la Libération et sur la tablette tactile à l'extérieur de la mairie. Le Commissaire enquêteur a constaté ces affichages.

L'information était également présente sur l'application Varen'App.

Les mesures d'information précitées sont attestées par le certificat d'affichage et de publication du maire de Varennes-Jarcy du 6 octobre 2023 (PA 3).

En amont de l'enquête publique, les habitants de Varennes-Jarcy ont été informés de la modification du PLU, par des tracts, distribués dans les boîtes aux lettres, invitant à un groupe de travail le mercredi 5 juillet 2022.

## 2.5 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait :

- Consulter le dossier d'enquête papier à l'accueil de la mairie de Varennes-Jarcy, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. :
  - o Lundi, Mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
  - o Mercredi, jeudi et samedi de 9h00 à 12h30
  - o Fermeture les samedis des vacances scolaires soit les 28 octobre et 4 novembre
- Consulter le dossier dématérialisé sur un ordinateur situé à l'accueil de la mairie ;
- Consulter le dossier dématérialisé sur le site internet de la ville de Varennes-Jarcy et télécharger des pièces du dossier,

Le public pouvait déposer ses observations, questions et propositions soit :

- En les consignants sur le registre d'enquête papier mis à disposition du public à l'accueil de la mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituelles d'ouverture précitées ;
- En les saisissant, pendant la durée de l'enquête, sur un registre dématérialisé sécurisé, via un lien internet signalé sur le site internet de la ville de Varennes-Jarcy ;
- En les envoyant par courrier électronique à l'adresse mail du registre dématérialisé *enquete-publique-4486@registre-dematerialise.fr*, jusqu'au samedi 25 novembre 2023 avant 12h30 ;
- En les adressant par courrier à l'adresse suivante : modification du PLU - Commissaire Enquêteur Mairie de Varennes-Jarcy, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy. Ces courriers devaient parvenir avant la fin de l'enquête le samedi 25 novembre 2023 12h30 pour être annexé au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a vérifié dès le début de l'enquête que le registre dématérialisé était accessible et fonctionnel, avec le dossier d'enquête consultable et téléchargeable.

L'accès au dossier et au registre dématérialisé était bien en évidence sur le site internet de la mairie.

### 3 Déroulement de l'enquête

#### 3.1 Les permanences réalisées

Les trois permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, comme indiqué dans l'arrêté, dans la salle du conseil de la mairie de Varennes-Jarcy les :

- lundi 23 octobre de 15h30 à 18h30 ;
- mercredi 15 novembre de 9h30 à 12h30 ;
- samedi 25 novembre de 9h30 à 12h30.

Le commissaire enquêteur a vérifié au cours de ses trois permanences que le dossier d'enquête mis à la disposition du public comportait toutes les pièces visées au chapitre 1.5 ci-avant.

Il a également vérifié que l'ordinateur prévu à l'accueil de la mairie était en place et permettait la consultation du dossier dématérialisé ainsi que le dépôt des observations sur le registre dématérialisé.

10 personnes (\*) se sont présentées à la permanence du 23 octobre. Ces personnes ont posé des questions concernant essentiellement l'impact de la modification du PLU sur des projets personnels de construction ou d'aménagements. Elles n'ont pas déposé de contributions lors de la permanence.

35 personnes se sont présentées à la permanence du 15 novembre. Le pic de fréquentation est monté à 25 personnes dans la salle. 21 contributions ont été déposées dans le registre papier lors de cette séance. Certaines personnes étaient motivées par plusieurs thèmes. Mais quasiment tous les présents étaient intéressés par des réponses et des explications sur la zone de méthanisation. Beaucoup ont marqué leur opposition. Il y a eu de nombreux échanges, sans excès.

La permanence s'est tenue dans une ambiance sereine et courtoise.

25 personnes se sont présentées à la permanence du 25 novembre. Le sujet principal des échanges a encore été la zone Aa1.

*(\*) Compte-tenu des allers et venues, le dénombrement des participants aux permanences est certainement légèrement sous-estimé.*

#### 3.2 Les réunions publiques

Il n'y a pas eu de réunion publique pendant la durée de l'enquête.

#### 3.3 Les observations recueillies

**93 observations ont été déposées**, 58 sur deux registres papier (RP), 35 sur le registre dématérialisé (RD).

**Une observation a été déposée par l'Association de Défense du Site de Varennes-Jarcy (ADSVJ).**

**Une pétition**, regroupant plus de 650 signatures d'habitants de Varennes-Jarcy, et concernant l'autorisation en sous-secteur Aa1, a été remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 25 novembre. Une copie en a été faite par la mairie.

En effet, le sujet du sous-secteur Aa1, autorisant les unités de méthanisation, a suscité une mobilisation des habitants de Varennes-Jarcy. Sur les 93 observations déposées, seules 10 n'ont pas du tout abordé ce thème.

### **3.4 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse**

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le 25 novembre à 12h30, les registres papiers ont été clos par le commissaire enquêteur à la fin de la permanence du samedi 25 novembre, à 12h30.

Le procès verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le 3 décembre 2023 (PA4). Un recueil dactylographié des 93 observations est jointe au PV de synthèse (PA5).

L'original en version papier a été remis en main propre à Monsieur Armange, adjoint délégué à l'urbanisme, lors d'une rencontre en mairie de Varennes-Jarcy le lundi 4 décembre 2023. Monsieur Bezot, maire de Varennes-Jarcy a assisté à la rencontre en audioconférence.

La mairie a répondu par un mémoire en réponse transmis par courrier électronique le 15 décembre (PA6).

## **4 Synthèse des avis reçus en cours d'instruction**

### **4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le 30 mars 2023, la MRAe a émis l'avis AKIF-2023-032 et a soumis le projet de modification du PLU à évaluation environnementale. Cette évaluation est la partie 2 de la notice de présentation mise à l'enquête publique.

Sur cette évaluation environnementale, la MRAe a émis l'avis APPIF-2023-072 du 06/09/2023 assortie de recommandations, qui concernent principalement l'OAP.

La commune de Varennes-Jarcy a joint au dossier d'enquête un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

Les recommandations de la MRAe visent à établir une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement, et de l'impact des modifications prévues. Elles ciblent en particulier l'OAP. Notamment la présence d'une zone humide est à analyser.

La commune a répondu qu'elle est favorable à la prise en compte de la plupart des recommandations. En particulier, une étude de caractérisation des zones humides est initiée. Cette action rejoint une demande de la CLE de l'Yerres (voir plus loin).

Sur le recensement plus fin des plantations à protéger sur le site de l'OAP, la commune répond qu'il a déjà été effectué suite à la saisine de la MRAe dans le cadre du cas par cas et qu'elle ne souhaite pas aller au-delà, les espèces les plus importantes pour préserver le cadre paysager étant déjà protégées.

### **4.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)**

#### **4.2.1 Avis de la Commission Locale de l'Eau de l'Yerres**

Au printemps 2023, la CLE de l'Yerres avait prononcé un avis défavorable sur la première version du projet de modification du PLU, avant évaluation environnementale. Sur la deuxième version du projet, après évaluation environnementale, la CLE de l'Yerres propose un avis favorable sous réserve de revoir le règlement et le plan de zonage en prenant en compte les zones humides et les cours d'eau.

#### **4.2.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie**

La CCI n'a pas de remarques particulières à prononcer, car le projet n'impacte pas les activités économiques et commerciales, et émet un avis favorable.

#### **4.2.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé**

L'ARS demande qu'une attention particulière soit portée :

- À la présence d'espèces allergisantes, et en particulier à l'ambroisie, ainsi qu'aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant
- À la prolifération du moustique tigre

Sur ce dernier point, l'ARS demande que les mesures constructives et les aménagements soient prévus pour limiter le risque de développement et/ou de propagation directe ou indirecte de maladies via les insectes qui utilisent les points d'eau stagnante comme gîtes larvaires.

#### **4.2.4 Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne**

La DDT n'a pas de remarque particulière à ce stade de la procédure.

#### **4.2.5 Avis de la commune de Combs-la-Ville**

La commune de Combs-la-Ville prononce un avis favorable sans réserve ni recommandation

#### **4.2.6 Avis de la commune de Chevry-Cossigny**

La commune de Chevry-Cossigny n'a pas d'observation à formuler.

#### **4.2.7 Réponse de la commune**

La commune de Varennes-Jarcy a joint au dossier d'enquête un mémoire en réponse à l'avis des PPA (commun avec la réponse à la MRAe), indiquant qu'elle en tiendra compte.

## **5 Analyse des observations**

### **5.1 Introduction**

La modification du PLU concernant cette enquête est motivée, en premier lieu, par la mise en conformité du PLU à deux décisions de justice.

Ces décisions n'ont pas à être commentées. Toutefois, un des arrêts du CAA de Versailles, concernant l'article UB6, ayant été annulé par le Conseil d'État, ce point sera abordé au § 7.

En complément, la commune apporte d'autres modifications, à savoir :

1. créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir du centre médico-pédagogique, et y permettre la réalisation de logements sociaux ; matérialiser la nouvelle OAP aux plans de zonage
2. revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives, et imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés,
3. autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue,
4. imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol
5. autoriser les unités de méthanisation au sein du sous-secteur Aa1 sous certaines conditions,

Les 5 sujets précités étant de natures différentes, les observations du public seront regroupées et analysées selon ces thèmes.

Le thème 5 a été l'objet d'une certaine mobilisation des habitants de Varennes-Jarcy. Une pétition, regroupant plus de 650 signatures d'habitants de Varennes-Jarcy a été remise au commissaire enquêteur. Sur les 93 observations déposées, seules 10 n'ont pas du tout abordé ce thème.

### **5.2 Grille de dépouillement**

Pour les raisons énoncées précédemment, une grille de dépouillement a été établie pour le thème 5. Ce thème a été analysé en sous-thèmes, qui synthétisent, chacun, plusieurs observations.

Pour les quatre autres thèmes, du fait de leur faible nombre, toutes les observations sont présentées.

observation	Thème 5 : ZONE Aa1													AUTRES THEMES
	zone Aa1	Opposition	information	besoin	nuisance	olfactif/sonore...	trafic	danger /pollution	proximité	espaces naturels	aubaine	Intérêt	acceptabilité	
RP1	X	X	X	X		X	X							
RP2	X	X		X			X	X						
RP3	X	X	X			X	X							
RP4														UB
RP5	X	X												
RP6	X	X		X		X	X						X	
RP7	X	X	X	X		X	X					X		
RP8	X	X		X										
RP9	X	X		X			X	X	X					OAP
RP10	X	X		X			X	X	X					OAP
RP11	X	X		X									X	
RP12	X	X		X										
RP13	X	X											X	
RP14	X												X	
RP15	X												X	
RP16	X	X		X		X	X				X		X	X
RP17	X	X			X									
RP18	X	X		X			X							
RP19	X	X			X									
RP20	X	X				X								
RP21	X	X		X		X	X							
RP22	X	X											X	
RP23	X	X												
RP24	X					X	X						X	
RP25	X	X												
RP26	X	X		X	X				X			X		
RP27	X	X		X						X			X	UB-OAP
RP28	X	X												UB
RP29	X			X										OAP
RP30	X	X						X						
RP31	X	X		X						X	X			UB-OAP
RP32														lisibilité
RP33	X	X												
RP34	X	X				X	X							
RP35														UB
RP36	X	X		X										UB
RP37	X	X		X		X	X	X				X		
RP38	X	X		X		X	X		X			X		
RP39	X	X		X		X	X			X				panneaux
RP40	X	X												
RP41	X	X								X				panneaux
RP42	X	X												
RP43	X	X				X	X			X				
RP44	X	X		X		X	X			X				
RP45	X	X				X	X	X		X				
RP46	X	X		X						X				
RP47	X	X		X					X				X	
RP48	X	X							X					
RP49	X			X									X	
RP50	X	X	X											
RP51	X		X										X	
RP52	X	X		X			X							
RP53	X	X		X						X				
RP54	X	X							X					
RP55	X	X		X										
RP56	X	X		X	X				X	X				
RP57														UB
RP58	X	X		X	X									
<b>TOTAL RP</b>	<b>54</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	



## 6 Thème 1 : OAP et devenir du centre médico-pédagogique

### 6.1 Recommandations de la MRAe

(2) L'Autorité environnementale recommande de conduire une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement, notamment sur le site de l'OAP

(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les options prises dans l'OAP et présenter l'examen comparé de solutions de substitution relatives :

- au maintien ou à la démolition du bâti existant au regard de ses caractéristiques et de son éventuelle mutabilité ;
- à la localisation des contours respectifs de l'EBC et de ceux des « espaces plantés à protéger

(4) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer un recensement des arbres et arbustes présents sur le site de l'OAP et d'inclure dans le règlement graphique du PLU la protection des espaces plantés à protéger

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse relative à la présence d'une zone humide sur l'emprise prévue pour l'OAP et de préciser le cas échéant les mesures visant à éviter, réduire et à défaut compenser, les éventuels impacts négatifs du projet sur celle-ci

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter les données de faune et de flore, notamment concernant l'avifaune, et de récolter des données complémentaires par le biais d'un inventaire si nécessaire ;
- de réaliser une analyse des incidences du PLU en conséquence ;
- de prévoir un coefficient minimal de pleine terre sur le secteur de l'OAP

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- décrire avec précision l'état actuel du site de l'OAP dans son environnement et la paysage lointain (photos décrivant le bâti existant, analyse de l'état du bâti, présentation du château, arbres et arbustes existants...);
- préciser les règles applicables aux constructions autorisées, afin de garantir une insertion de qualité du projet au regard du site classé et du bâti patrimonial.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *la commune a répondu aux recommandations de la MRAe dans son « mémoire en réponse ».*

### 6.2 Recommandation de la CLE de l'Yerres

Nous vous recommandons également à nouveau fortement d'imposer la vérification de la présence d'une zone humide sur le secteur de la rue de la libération concerné par l'OAP.

Il est ainsi proposé de modifier l'OAP (qui mentionne que « pour tout aménagement de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces unités fonctionnelles, il est nécessaire de vérifier au préalable si la zone est avérée humide »), par « Aucune extension d'aménagement du bâti ou des voiries ou des espaces verts, ne pourra être engagé sans une vérification préalable des zones humides ».

### 6.3 Observations du public

RP9-Martine BILINSKI

CMP -> nouvelle OAP. 80 logements sociaux. Pas d'obligation de parkings couverts ou stationnement.

La rue de la libération est déjà très difficile en circulation avec l'alternance. Il faut impérativement qu'il y ait une place par logement. Malgré les bus, habiter Varennes nécessite un véhicule pour les déplacements.

RP27- Brigitte KREURER

Nous souhaiterions [...] avoir des renseignements sur l'OAP. Combien y aura-t-il de logements aidés par rapport à la résidence senior ?

RP29 – Germain MIENTRE

Si j'ai bien compris, des logements sociaux sont prévus du côté du CMP,

- or il n'y a pas de parkings pour les futurs habitants, ce qui risque d'encombrer fortement le centre-village.
- Sont-ce tous des logements sociaux ?

Il me semble que 80 logements est un nombre trop élevé. Donc je ne souhaite pas 80 logements et si logements sociaux qui seront construits, il faut des parkings.

RP31-Claude DIMA

OAP sur le centre médico-pédagogique et la Nouvelle Etoile. Compte-tenu du prix demandé par le vendeur, 27.3 millions d'euros, l'EPFIF ne se portera pas acquéreur mais la commune devra être attentive au devenir de ce domaine

1. S'assurer du contenu de l'acte notarié car ce domaine est issu d'un testament dans l'objectif de soins aux malades.
2. Le domaine est en zone humide comme indiqué au POS puis au PLU à/c de 2017.
3. Préserver le mausolée en souvenir des donateurs M. Mme Renard (Mme ex Winburn)
4. Effectuer un relevé exhaustif des arbres et les préserver.
5. Réhabiliter les constructions existantes si possible.

RD13-ADSVJ Association de Défense du Site de Varennes-Jarcy

Création d'une nouvelle OAP sur le site du centre médico-pédagogique et de la « Nouvelle Etoile » donnant sur la rue de la Libération et le chemin du Breuil regroupant 80 logements (50 logements résidence seniors comptant pour des logements sociaux et 30 logements en accession à la propriété):

- il convient dans un 1<sup>er</sup> temps de vérifier que l'acte de propriété autorise la cession dans cet objectif. Ce domaine, propriété de Monsieur et Madame Winburn a été légué par décision testamentaire du 20 décembre 1934 par Madame Renard, ex Madame Winburn (Monsieur Winburn est le créateur de la marque Cadum) pour y mener des activités en lien avec la protection et les soins aux malades (se référer à l'article proposé à diffusion par l'ADSVJ dans le bulletin municipal de novembre 2023.

- ce domaine est situé en zone humide tel que mentionné au POS puis au PLU en 2017. Les zones humides sont protégées et ne permettent pas d'y édifier des constructions.

- il convient d'effectuer un relevé exhaustif de la faune et de la flore et de réellement protéger les arbres existants classés en EBC (et non pas comme cela a été fait dans la propriété « le Bois la Belle » à l'angle des rues Saint Exupéry et Mandres en « déplaçant » une partie de la zone EBC, abattant les arbres anciens qui gênaient les constructions et plantant de nouveaux à des endroits hors constructions)

- il convient de prendre en compte les réflexions en cours sur le SDRIF E 2022, à la demande du Conseil Régional, (document « 10 mesures pour réussir le SDRIF E » diffusé par France Nature Environnement et auxquelles a contribué l'ADSVJ) à savoir :

- l'objectif de construction de 70 000 logements par an en île de France préconisée dans le SDRIF 2013 est considéré comme une erreur pour de multiples raisons dont l'absence d'emplois dans beaucoup de secteurs, une embolie des transports et l'artificialisation des sols. Il ne faut pas construire de logements s'il n'y a pas d'emploi.
- Et il devient nécessaire de stabiliser la population en Ile de France afin de stopper la dégradation de ses conditions de vie. Remise en cause des lois Duflot (25 % de logements sociaux) et Alur (densification), favoriser la modification et la réhabilitation du bâti existant, prendre en compte le changement climatique et l'alimentation en eau

RD15- Goux, Alexandre

Habitant 3 rue des jardins lotissement de la maisonneraie je souhaite la prise en compte de toutes les conclusions de l'enquête qui a eu lieu pour permettre la construction de logements sociaux près du cimetière et pas uniquement de ce qui était attendu (= ladite construction)

Éléments de la conclusion non pris en compte

➤ " 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."

Je ne comprends que les conclusions de cette enquête n'ait pas été incluses dans la modification dont cette enquête est l'objet.

Ou bien faut il se poser la question de l'intérêt d'une telle enquête ?

**Appréciation du commissaire enquêteur :** la question des places de stationnement sera à prendre en considération du fait de la situation du CMP en centre bourg.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur:**

*Question 1 : Dans l'hypothèse où le projet de la commune, en lien avec l'EPFIF n'aboutit pas, comment seront assurés les engagements vis-à-vis des recommandations de la MRAe et de la CLE de l'Yerres?*

*Réponse de la commune : les OAP visent justement à encadrer tout projet en amont, donc les orientations concernant la préservation des espaces végétalisés, du patrimoine bâti et de la prise en compte des zones humides s'imposeront à tout projet une fois la modification du PLU approuvée. Le projet à l'étude n'étant pas suffisamment abouti nous décidons de supprimer le projet d'OAP.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de la réponse et n'a pas de remarque.

## 7 Thème 2 : règlements sur les limites

RP4 – Jean-Claude DELPLANQUE

1. Suppression dans le PLU de la limite à 35m : Je suis contre le fait de donner de la constructibilité au domaine de près de 6000m<sup>2</sup> de la villa Boïeldieu. Cet ensemble a connu la vie et la fin de vie de Boïeldieu, notre compositeur [...]. J'insiste pour qu'il ne lui soit d'aucune façon l'objet de parcellisation pour construire un lotissement, pas plus que dans son environnement immédiat, les « grands réages ».
2. En zone UB et UBa - ancienne limite à 50 m de la voie.  
Pour ma part, je préférerais 50m car la villa Boïeldieu est à cheval sur la limite à 35m. Mais a priori ceci ne m'a pas gêné, puisqu'elle est considérée « remarquable » parce que Boïeldieu y a vécu, composé et y est mort en 1834. Ce qui me gêne est ceci. Pour satisfaire un recours contre le PLU. On étend le dispositif de ce recours à toute la zone UB, UBa. [...]. Ceci veut dire qu'on va donner à tout ce secteur la possibilité d'urbaniser à outrance, y compris sur le sol de la villa Boïeldieu et sur tous les sols en zone UB, UBa. Pour ma part, je ne veux pas, pas du tout de cette réforme.

RP27- Brigitte KREURER

En zone UB6, les nouvelles constructions sont-elles soumises à nouveau à l'alignement 6-35m, suite à la décision de la cours de cassation de débouter la personne ayant contesté le PLU ? Nous souhaiterions revenir à l'implantation respectant les 6-35m

RP28-Christian et Brigitte JULIEN

Je suis totalement opposé [...] sur le règlement du PLU de l'article UB6

RP35- Mme BEVILLON

Concernant la zone UB

- Opposition au paragraphe imposant les 8m de recul par rapport aux limites séparatives au-delà de 35m et garder les 2m de recul pour les murs aveugles et 8m pour les murs avec ouverture.
- Opposition à la zone de 35m pour construire en limite séparative ; augmenter cette distance, voire la supprimer tout en conservant les 40m classés en fond de jardin (limite des bois).
- Les dispositions que vous avez notées ne tiennent pas compte de la configuration des terrains dans cette zone. Ils sont étroits et très longs, plus de 150m pour certains. Imposer 35m de la voie implique que les constructions soient très rapprochées les une des autres. Retirer ou augmenter cette distance de 35m permettrait une aération des constructions sans pour autant nuire à l'environnement verdoyant et boisé du secteur. Vos dispositions visent à rendre inconstructible la plupart des terrains de la zone UB, ce qui n'est pas admissible, et ce depuis 2017 !

RP36-Jean-Claude DELPLANQUE

En zone UB. Revenir aux 35m.

RP57- Simone JOSEPH.

En zone UB, je m'oppose au nouveau recul des constructions à 6m, pour 5 auparavant, car pratiquement toute cette zone est construite déjà avec ce recul et cette nouvelle distance à prendre en compte compliquera le respect des dispositions existantes déjà nombreuses sans rajouter un nouveau confort visuel et esthétique à l'ensemble de la zone.

RD8- Anonyme

- En vertu de la décision du Conseil d'Etat intervenue entre temps et rétablissant la légalité de l'article UB6 original, (constructions imposées dans une bande de 6 à 35 m), le projet de modifications du PLU est-il maintenu ?  
Si oui, pour toutes les modifications ? Ou pour lesquelles ?
- D'autre part :La modification UB13 n'est pas formulée tout à fait de la même manière dans le projet 1 et le projet 2. Dans le projet 2, la notion atténuante concernant les propriétés existantes semble disparaître. Qu'en est-il ?  
Merci de bien préciser la règle complète à ce sujet :
- Voici les deux versions relevées :
  - Projet de modification 1 :  
« A l'article UB 13, le maintien d'un espace libre est désormais imposé par rapport aux espaces boisés classés (sur une distance de 40 m). Ce recul ne s'applique qu'aux nouvelles constructions principales et non aux extensions (de moins de 40 m<sup>2</sup>) ni aux annexes des constructions existantes ».
  - Extrait projet modification 2  
« ARTICLE UB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS  
Un espace libre de toute construction sera maintenu sur une distance de 40 m à compter de tout espace boisé classé identifié aux documents graphiques. Des annexes et extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> pourront toutefois être réalisées au sein de cet espace. »

RD16- Goux, Alexandre

J'aimerais que soit confirmé ce qu'il est possible de faire en cœur d'ilot et comment ont été définis ces zones.

Sauf erreur de ma part sont admis

"les travaux et changements de destination des constructions existantes; les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document;

les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.;

les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc.;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ; les clôtures ajourées."

RD26-JULIEN Christian

Nous contestons la modification N°1 du PLU de la commune de Varennes-Jarcy, 91480 par l'arrêté N° 89-2022, concernant les articles:

- UB 3 , les accès et voies nouvelles imposés d'une largeur de 5 mètres desservant une futur construction à plus de 30 mètres de l'alignement. Auparavant elle était de 4 mètres.
- UB 6, suite à la décision du CONSEIL D'ÉTAT rendu le 20 Octobre 2023 en tant qu'elle approuve l'article UB 6 du PLU , cette décision ne s'applique pas à des constructions de second rang: CE, du 21/07/2009 N°310234, commune de Saint Michel-chef-chef.
- UB 7, Le retrait de 8 mètres par rapport aux 2 limites séparatives au-delà de 35 mètres des voies. Auparavant l'implantation sur une limite séparative était possible pour une construction.
- UB 13, les cœurs d'îlots qui représentent 18 ha 600 sur les terrains privés des propriétaires, PLU de 2017.

RD27 et 28-Mme Irène CELLES

Ma propriété jouxte le lotissement Varennes Villemeneux, résidence de logements sociaux. Je souhaite clore ma propriété [...] L'emplacement réservé C chevauche et intègre une partie de ma propriété qui jouxte le lotissement sur une largeur de 7 mètres. Cela me semble étonnant puisque le nombre de places de parking est bien conforme à ce qui était prévu dans le permis de construire. Je demande l'enlèvement de cet emplacement réservé sur la bande de 7 m de ma propriété qui jouxte le lotissement et qui ne semble pas justifier par un intérêt général.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur:**

*Question 2 : Suite aux décisions de justice, comment seront modifiés, in fine, les règlements UB6, UB7 et UB13 ?*

*Réponse de la commune: l'article UB 6 restera identique à sa version du PLU approuvé (avec la bande de constructibilité). Les modifications prévues aux articles UB 7 et 13 seront maintenues car la Municipalité souhaite conserver un maximum de freins à la densification anarchique du tissu urbain.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend bonne note de ces précisions et n'a pas de remarque.

## 8 Thème 3 : Panneaux solaires

RP39-Marcel et Josette VADBLED

Quant aux panneaux photovoltaïques, il serait préférable de les implanter sur les bâtiments industriels qui ont bien souvent des toits terrasses.

RP41 -Sylvie DANNEELS

Les panneaux photovoltaïques à mettre déjà sur les toits des bâtiments publics ce serait déjà mieux.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Pour les bâtiments publics, le commissaire enquêteur transmet la suggestion à la commune.

## 9 Thème 4 : réglementation sur les parkings

Ce thème n'a pas fait l'objet d'observation du public

*Le commissaire enquêteur rappelle* que la CLE de l'Yerres, dans son avis, « préconise les places en rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol » (§3-espaces de stationnement), et « recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable pour les nouvelles zones de stationnement » (§3-eaux pluviales).

*Ces orientations devraient s'appliquer à l'OAP.*

**Réponse de la commune:** Nous maintenons notre position.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** pas de remarque.

## 10 Lisibilité et intégralité du dossier

### 10.1 Recommandation de la MRAe

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document spécifique, de manière à le rendre facilement accessible au public

### 10.2 Demandes de la CLE de l'Yerres

Nous vous demandons de revoir le règlement et le plan de zonage en prenant en compte :

- les zones humides (prise en compte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT 2021 dans le règlement et le plan de zonage) ;
- les cours d'eau (avec l'intégration de la cartographie règlementaire des cours d'eau au plan de zonage et l'évaluation environnementale, ainsi que la prise en compte de l'article 5 du règlement du SAGE).

**Réponse de la commune:** Les réponses à l'ensemble des remarques des PPA ont été apportées par la commune dans le document « mémoire en réponse »

### 10.3 Observations du public

RP32- Jean-Claude DELPLANQUE

- Dans la France d'avant, les enquêtes de POS comprenaient un règlement et des pages en noir et blanc en format A2, A1 et A0, pas du A4, A3. Les documents de ce présent PLU sont illisibles. Même la zone Aa1 et ses 9ha à équiper de méthaniseurs est illisible. Que nous cache-t-on ?
- Le fait que les documents graphiques ne soient pas suffisants justifie qu'en cas de recours administratif, ce projet de PLU soit avorté. Les plans doivent être lisibles et à échelle mesurable. A mon propos, je dispose d'une petite maison [...], cadastrée au bout de ma propriété. Sur les plans en couleur du PLU, elle n'est pas visible.

- Dans le dernier PLU, j'avais insisté pour la protection de mes deux magnifiques platanes. On m'avait suivi et on avait classé en plus deux tilleuls voisins, que je ne demandais pas. Je ne vois plus ces classements dans le dossier du PLU. Pourquoi ?

RD13-ADSVJ Association de Défense du Site de Varennes-Jarcy

Création d'une nouvelle OAP sur le site du centre médico-pédagogique.[...] Il faut noter que le contenu graphique de ce projet est insuffisant, il manque de clarté et de précision.

*Réponse de la commune: En 2023, les enquêtes sont dématérialisées et les plans ont vocation à être visualisés en premier lieu sur un écran ce qui permet de zoomer et ainsi de voir très clairement les éléments. Cela permet aussi d'économiser beaucoup de papier et donc de protéger des arbres. Le plan de zonage est au format A0 permettant la meilleure clarté et lisibilité.*

*Une OAP n'est pas un plan de masse précis, elle se compose d'un plan schématique indiquant les orientations à respecter « dans l'esprit et non à la lettre » selon les termes du Conseil d'Etat.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il est exact que la visualisation sur écran permet une bonne lisibilité des plans. Lors des permanences, pendant les périodes de faible affluence, le commissaire enquêteur a apporté des informations au public en utilisant l'ordinateur mis à disposition à la mairie. Mais il n'y a pas eu beaucoup de période de faible affluence.

Garder un ou deux plans en A0 pourrait être utile sans provoquer de déforestation significative.

## 11 Thème 5 : la zone Aa1 et l'autorisation d'unités de méthanisation

### 11.1 Introduction

Ce thème a recueilli 83 observations, dont 77 affichent clairement une opposition. Quelques observations émettent des mesures d'acceptabilité (en modifiant le lieu ou la surface de la zone).

Une pétition s'opposant à la création de la zone Aa1 a recueilli plus de 700 signatures, dont plus de 650 émanant d'habitants de Varennes-Jarcy. Elle est référencée en RD6 dans la grille de dépouillement.

Les observations du thème 5 ont été réparties en sous-thèmes, classés dans la grille de dépouillement en :

- Information: regroupe les observations relatant un manque d'information et le souhait d'une consultation.
- Besoin : regroupe les observations demandant quel est le besoin, ou exprimant l'absence de besoin, souvent associée à l'existence d'une installation de méthanisation déjà présente sur la commune
- Nuisances : regroupe les observations justifiant leur opposition du fait des nuisances apportées par les unités de méthanisation. Sont exprimées les nuisances liées à l'installation elle-même (odeurs, bruit...) et celles liées au trafic routier pour les apports de matières.
- Dangers/pollution : regroupe les observations exprimant les dangers potentiels et les risques de pollution
- Proximité : regroupe les observations relatives à la proximité des zones habitées
- Espaces naturels : regroupe les observations exprimant le souhait de conserver les espaces naturels et agricoles de la commune, ainsi que son cadre de vie, et s'opposant à l'artificialisation des sols.
- Aubaine : regroupe les observations qui craignent un effet d'aubaine et un pouvoir d'attraction pour les projets d'installation de méthanisation.
- Intérêts : regroupe les observations abordant le sujet de l'équilibre intérêt privé / intérêt général

- Acceptabilité : regroupe les observations qui proposent des mesures tendant à améliorer l'acceptabilité d'une zone de « type Aa1 »

## 11.2 L'information et la consultation

*L'absence d'information et de consultation a été mentionnée dans 13 observations, dont :*

RD1 - ISCKIA Jean-Philippe

Ce sujet, sauf erreur, n'a jamais été évoqué en réunion publique consacrée à la modification du PLU : l'objectif affiché visait à mieux encadrer la construction de logements sociaux.

RD3 - BERNY Christophe

...pour ce type d'installation, le minimum serait de demander l'avis des Varennois, par référendum par exemple.

RD6- ISCKIA Jean-Philippe(pétition)

Il est choquant que sur un sujet de cette importance, la municipalité n'ait daigné donner la moindre information préalable. En effet, aucune concertation n'a été organisée avec les varennois. Ce point n'a même pas été évoqué lors de la réunion de juillet 2022 relative à la modification du PLU.

RD14- Goux, Alexandre

Je suis opposé à une formalisation d'une zone de méthaniserie aussi proche des habitations.[...] Pour moi une telle formalisation devrait se faire via discussion avec les habitants. Et ce ne sont pas les occasions qui manquent.

RD21-VIERSOU Candice

Deux communes consultées pour avis, Combs la Ville et Chevry Cossigny ... quid de Perigny la commune la plus proche du projet ?

RD25 - Alain WARNAULT

Je m'étonne, par ailleurs, de la démarche obscure de la municipalité dans ce dossier. J'ai assisté en juillet 2022 à la réunion d'information sur le dossier de modification du PLU et ce sujet n'a jamais été évoqué. Pourquoi cette clause a-t-elle été rajoutée sur le projet définitif sans qu'une seule information ait été diffusée auprès des habitants ?

### Question complémentaire du commissaire enquêteur

*Question 3 : si elle est avérée, quelle est la raison de l'absence d'information mentionnée ci-dessus ?*

**Réponse de la commune:** *l'objet de cette modification était de réduire cette zone déjà existante dans notre PLU il ne s'agissait pas de créer une nouvelle zone. C'est justement cette enquête qui est destinée à informer et échanger avec les habitants.*

Appréciation du commissaire enquêteur : il est exact que l'information et l'échange avec le public font partie des objectifs de l'enquête publique. Toutefois, ce sujet aurait pu faire l'objet d'une information préalable par la commune, par exemple lors de la réunion/atelier de juillet 2022. La réaction du public, qui a découvert le principe de la zone Aa1 à la lecture du dossier d'enquête, montre que cette information préalable n'aurait pas été superflue.

\*\*\*\*\*

Par ailleurs, il n'est pas exact d'affirmer qu'il existait déjà une zone pour favoriser l'installation de méthaniseurs dans le PLU approuvé.

Cette notion est explicitement arrivée dans le premier projet de modification, soumis à la MRAe début 2023, et non connue du public :

*« Unités de méthanisation en secteur Aa :*

*La méthanisation des déchets et résidus d'origine agricole par les agriculteurs est reconnue comme une activité agricole par l'article 59 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche. Le décret n° 2011-190 du 16 février 2011 relatif aux modalités de production et de commercialisation agricoles de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation a précisé les conditions dans lesquelles une installation de méthanisation bénéficie du « statut agricole » :*

*- l'installation doit être exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial)*

*- l'installation doit utiliser des matières premières issues de l'agriculture pour au moins 50 %.*

*Ainsi, pour favoriser l'implantation d'unités de méthanisation répondant aux conditions attendues par la Loi, le règlement du secteur Aa (article 2) précise désormais ces éléments.*

Le projet de modification du règlement de la zone A était ainsi libellé :

*« En outre, dans le secteur Aa uniquement sont autorisées :*

*Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.*

*Les unités de méthanisation sous réserve que :*

*- l'installation soit exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial),*

*- l'installation utilise des matières premières issues de l'agriculture pour au moins 50 % . »*

Suite à l'évaluation environnementale, et une recommandation de la MRAe alertant sur la proximité des habitations, la commune a réduit la zone concernée (totalité de la zone Aa) et a défini la zone Aa1.

Donc la zone Aa1 résulte d'une volonté de réduire une zone explicitée dans le projet de modification initial et non pas dans le PLU approuvé.

### 11.3 Le besoin et la présence du SIVOM

*46 observations questionnent sur le besoin, voire formulent une absence de besoin, souvent associée à la présence de l'unité de méthanisation du SIVOM, et son sous-emploi. Parmi ces observations:*

RD20-Pascal Mainfroy

Aucun projet, a fortiori aucune étude d'impacts, n'est annoncé, précisé, défini, documenté. Y a t il une demande de méthaniseurs (département, région, commune, SIVOM, agriculteurs,...), pour quels déchets, pour quels volumes ? [...] Dans ces conditions, le principe de précautions me paraît s'imposer en attendant un projet clair, partagé et sous contrôles. Le mieux serait donc d'annuler cette modification avec cette zone Aa1 autorisant les méthaniseurs agricoles, pour plutôt interdire les méthaniseurs en zone Aa.

RP27- Brigitte KREURER

Nous nous opposons au classement en zone Aa1 de la parcelle située route du Tremblay.[...] Les agriculteurs varennois n'étant pas intéressés, nous ne comprenons pas une telle décision.

RP31-Claude DIMA

L'usine du SIVOM est calibrée en compétence comme en capacité pour accueillir la méthanisation du seul centre équestre sur les 2 de Varennes-Jarcy qui le demande. Il n'y a aucune raison d'augmenter les nuisances des riverains les plus proches ni de risquer des pollutions de l'air, du sol et des eaux alors que le SIVOM peut prendre ces traitements de déchets en charge à 200m de distance.

RP55 –B. DE PALMA

Nous n'approuvons pas la définition d'une zone destinée à recevoir un éventuel méthaniseur et nous sommes contre l'implantation d'un nouveau méthaniseur sachant qu'il en existe déjà un au SIVOM dont la capacité est sous-utilisée. Rappelons que le méthaniseur du SIVOM a engendré des nuisances à ses débuts.

RD7-Van de Velde Carine

Je vous fais part de notre opposition au projet de modification du PLU pour la création de la zone Aa1. En tant qu'agriculteurs d'abord, car avec ma famille, nous cultivons une partie de la zone délimitée.[...]Aucun cultivateur de Varennes-Jarcy n'aurait pour projet d'installer (de façon « non maîtrisée » si on en croit la Mairie) un méthaniseur sur ses parcelles classées Aa. Nous ne produisons d'ailleurs pas de "déchets ou résidus d'origine agricole", nous utilisons au contraire le fumier pour fertiliser nos sols.[...]D'autre part, si toutefois nous en avons besoin, il en existe déjà un, à à peine 500 mètres de la zone Aa1, dans la même rue !

Le 25 novembre, avant la tenue de la permanence, la mairie a remis au commissaire enquêteur un document (type « powerpoint » ou assimilé) à en tête de la préfecture de l'Essonne, concernant les « zones d'accélération des énergies renouvelables ».

#### Question du commissaire enquêteur

Question 4

- Existe-t-il des directives administratives concernant les énergies renouvelables, et en particulier le biogaz ?
- De quel type ? démarche volontaire, incitative (primes), pénales (amendes), ... ?
- La définition de la zone Aa1 est-elle motivée par ce contexte ?

**Réponse de la commune :** *la tendance nationale est de promouvoir les énergies renouvelables notre souhait est de maîtriser ces évolutions sur notre territoire. La définition de la zone Aa1 ne visait qu'une réduction de la zone Aa.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur la réduction de la zone, voir l'appréciation au chapitre précédent.

D'autre part, il reste un élément central à prendre en compte dans la démarche de promotion des énergies renouvelables: la préexistence d'une installation de méthanisation à la frontière de ce secteur Aa1, installation actuellement en sous-emploi.

## 11.4 Les nuisances

35 observations, dont la pétition, mentionnent les nuisances liées aux unités de méthanisation

### 11.4.1 Odeurs et bruit

25 observations mentionnent les nuisances olfactives ou visuelles, voire sonores, dont :

RD6-ISCKIA Jean-Philippe (pétition)

Dans toutes les communes où un tel projet a été envisagé, soit la construction s'est faite très loin des habitations [...] les risques avérés de pollution étant trop grands : nuisances visuelles et olfactives,

RD13-ADSVJ

En addition, l'implantation [*de méthaniseurs*] dans cette nouvelle zone Aa1 dégraderait la vue dans un secteur déjà impacté par la zone artisanale et le Sivom, entraînerait odeurs, pollution des sols et de l'eau, risque potentiel d'explosion et serait préjudiciable à la santé des Varennois.

RD32-Couffignal Sophi.

Nous avons déjà le SIVOM. Le préjudice de telles implantations si proches des habitants est énorme: olfactif, visuel, auditifs...

**Question complémentaire du commissaire enquêteur:**

*Question 5 : Afin de réduire au maximum les nuisances olfactives, quelles seront les impositions de conception (technologie, dimension, confinement, ...) concernant les unités de méthanisation autorisées à s'implanter en zone Aa1 ?*

*Réponse de la commune : Lors des dépôts de permis, ces questions seront étudiées afin de restreindre au maximum les nuisances.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Apparemment, il n'y pas de projet de cadre réglementaire pour l'installation des méthaniseurs en zone Aa1. Dès lors, la zone Aa1 perd de l'intérêt. En l'état, la zone Aa1 autorise les unités de méthanisation qui sont conformes à la loi, sans autre cadre réglementaire, avec une étude au cas par cas des demandes de permis. On ne voit pas comment il en serait autrement sans la zone Aa1.

#### 11.4.2 Trafic routier

28 observations mentionnent les nuisances liées au trafic routier pour alimenter les unités de méthanisations.

RP2 – Gilles et Sylvie DANNEELS

Le SIVOM nous suffit déjà bien avec son TRAFIC tôt le matin qui mériterait une déviation routière, ou au moins un ROND-POINT au carrefour dangereux de la rue Boïeldieu et de la rue de Mandres

RP9-Martine BILINSKI

Méthaniseur :

[...] Problèmes de circulation supplémentaires, avec l'arrivée de camions supplémentaires ; en plus de la circulation qui va être créée pour la 2<sup>ème</sup> zone artisanale

RD6-ISCKIA Jean-Philippe (pétition)

[...] les risques avérés de pollution étant trop grands : [...] passage accru de camions et de tracteurs

**Question complémentaire du commissaire enquêteur:**

*Question 6 : Afin de maîtriser le trafic routier lié à l'alimentation et au fonctionnement des potentielles unités de méthanisation en zone Aa1, qu'est-il prévu en terme de réglementation, voire de restriction de circulation.*

*Réponse de la commune : Le sujet du trafic routier pour la zone Aa1 aurait été traité de la même façon que cela aurait été géré dans la zone Aa.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Vu qu'il n'y a aucun élément d'information sur la gestion de la circulation dans le « schéma Aa », on n'en sait pas plus avec Aa1.

Toutefois, il est indiqué dans la notice de présentation en page 54:

« la localisation du secteur Aa1, permet d'éloigner ces structures des habitations, pour limiter ... les nuisances liées à la desserte du site par les engins agricoles. »

**Cela peut s'interpréter comme une exclusion, en zone urbaine, de circulation liée à l'exploitation des méthaniseurs en zone Aa1**

## 11.5 Les dangers et les risques de pollution

14 observations concernent les dangers et les risques de pollution, dont :

RP2-M et Mme DANNEELS

- 1) Il y a quelques temps, tôt le matin rue des Mandres, nous avons observé une nappe de brume descendre en volutes du plateau jusqu'au cœur du village rue de la libération. Il en serait de même en cas de fuite de gaz, suite à un incendie ou une explosion de cette installation.
- 2) Le site envisagé de cette installation serait nuisible pour la nappe phréatique, compte tenu du sol calcaire perméable du plateau. Le SIARV et La Lyonnaise des eaux sont-ils au courant de ce projet ?
- 3) Nous joignons ci-dessous les résultats de nos recherches sur les RISQUES encourus par la population et l'environnement :

« EXTRAIT de février 2011 Site du MINISTERE de l'AGRICULTURE : Les installations de méthanisation constituent un outil de valorisation des déchets des productions agricoles qui correspond aux objectifs du développement durable. Cependant, ces installations ne sont pas sans risques pour les opérateurs ou leur environnement car les biogaz peuvent conduire à des **risques d'incendie, d'explosion, d'intoxication, d'anoxie ou de pollution**. Il importe de maîtriser ces risques pour disposer d'une installation sûre.

Extrait des ECHOS sur les risques de la méthanisation :

**En 2020**, le dysfonctionnement du système de sécurité de l'unité de Chateaulin (Finistère) avait entraîné la **pollution de l'Aulne en y déversant 400 mètres cubes de déchets organiques**. Autre élément propice aux critiques : l'épandage de digestat sur les sols. **Dans les régions calcaires** où les sols sont peu épais, ces épandages riches en azote peuvent donner lieu à une **infiltration des eaux souterraines**, alerte Michel Bakalowicz, du Comité scientifique pour une méthanisation raisonnée.

AU SENAT Question de M. KLINGER Christian (Haut-Rhin - Les Républicains) publiée le 18/03/2021

M. Christian Klinger attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de l'alimentation sur **l'augmentation des accidents des usines à biogaz**.

Il tient à souligner l'augmentation des accidents sur les installations. En 20 ans, leur nombre a considérablement augmenté passant de quelques cas à une vingtaine. Cette hausse ne saurait s'expliquer totalement par l'augmentation des installations. Ces accidents sont multiples et divers : **explosions et incendies** (Plouvorn, Finistère, Juin 2019), **nuisances odorantes** (Ribeauvillé, Haut-Rhin, Août 2019), **ruptures d'équipements sous pression...**

130 ACCIDENTS recensés en septembre 2021 malgré les règles de sécurité datant de mai 2009. En juin 2019, un méthaniseur explose à Plouvorn, dans le Finistère. Une boule de feu est aperçue au-dessus du site. Une quarantaine de pompiers sont mobilisés et on déplore un blessé léger, deux personnes choquées, un soldat du feu évanoui et une sacrée frayeur.

**Le service de suivi des risques industriels du ministère de la Transition écologique a publié en septembre 2021**, une synthèse des accidents dans la filière. Il en recense 130 en France, entre 1996 et 2020. Dans 77 % des cas, il y a un rejet de matières dangereuses ou polluantes. « C'est le phénomène majoritaire, suivi par l'incendie », précise l'auteur du rapport, Aurélie Baraër. »

RD21-VIERSOU Candice

L'activité de méthanisation reste controversée en raison de possible risques sanitaires et sécuritaire. [...]L'avis du MRAE indique qu'il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'évaluation de ces incidences étant confiée à la mairie qui est juge et partie. Il eut été judicieux de passer par un organisme indépendant.

RD7-Van de Velde Carine

Je vous fais part de notre opposition au projet de modification du PLU pour la création de la zone Aa1. En tant qu'agriculteurs d'abord, car avec ma famille, nous cultivons une partie de la zone délimitée. [...]L'épandage des digestats serait source de pollution. En effet, la zone Aa1 est « en haut » de Varennes, le terrain part ensuite en pente douce, à travers le village, jusqu'à atteindre l'Yerres qui coule en bas. Les champs sont sillonnés de drains agricoles, et nous avons été plusieurs fois inondés à cause des eaux de ruissellement qui proviennent de cette même zone. Un rejet de matières polluantes ne serait donc pas sans conséquence pour nos sols et nos cours d'eau. Nous nous y opposons aussi en raison des possibles émanations de méthane et de protoxyde d'azote, hautement polluantes. Et parce que les risques d'incendie et d'explosions ne sont pas neutres.

RD24-Auguste Danneels Sylvie

Il faut impérativement supprimer la zone Aa1, localisée dans le périmètre de protection de la nappe phréatique des calcaires de Champigny, exploitée par l'Eau du Sud Parisien, selon arrêté interpréfectoral n° 2421 du 18 juillet 2012. Dans cette zone Aa1, des installations de méthanisation ne présenteraient en conséquence aucun intérêt d'utilité publique, [...] avec d'énormes risques de nuisances supplémentaires [...], d'autant que de cette zone descend un ru qui coule le long du chemin de Lagny, vers les deux mares et le bas du village, qui pourrait drainer une pollution de la zone phréatique vers l'Yerres, sans compter les odeurs de gaz qui s'en échapperaient.

RD35-PRADAL Alain

[...]risques d'infiltration dans les nappes phréatiques [...].

#### Questions complémentaires du commissaire enquêteur:

*Question 7 : Afin de réduire au maximum les risques liés à l'exploitation des unités de méthanisation, quelles sont les impositions de conception (technologie, dimension, confinement, ...) concernant les unités de méthanisation autorisées à s'implanter en zone Aa1 ?*

*Réponse de la commune : voir réponse question n°3*

*Question 8 : La totalité de la zone Aa1 est située au dessus du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable de Périgny et Varennes-Jarcy. Cela a-t-il été pris en compte dans la définition de la zone Aa1 ?*

*Réponse de la commune : le secteur Aa1 est situé en dehors des périmètres de protection de captage (voir plan des servitudes annexé au PLU approuvé)*

Appréciation du commissaire enquêteur : C'est précisément dans le document cité par la commune (pièce P8a en page 48/84) que le commissaire enquêteur a pris connaissance des périmètres de protection des captages. Le plan est également en page 72 de la pièce 2.1 du PLU approuvé le 18/04/2017, concernant le « diagnostic socio économique et état initial du site et de l'environnement ». **C'est pourquoi il maintient**

que la totalité de la zone Aa1 est située dans le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable sur le territoire de Varennes-Jarcy.



Département de l'ESSONNE

Commune de VARENNES-JARCY

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N°2.1. : RAPPORT DE PRESENTATION  
DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE ET ETAT INITIAL  
DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

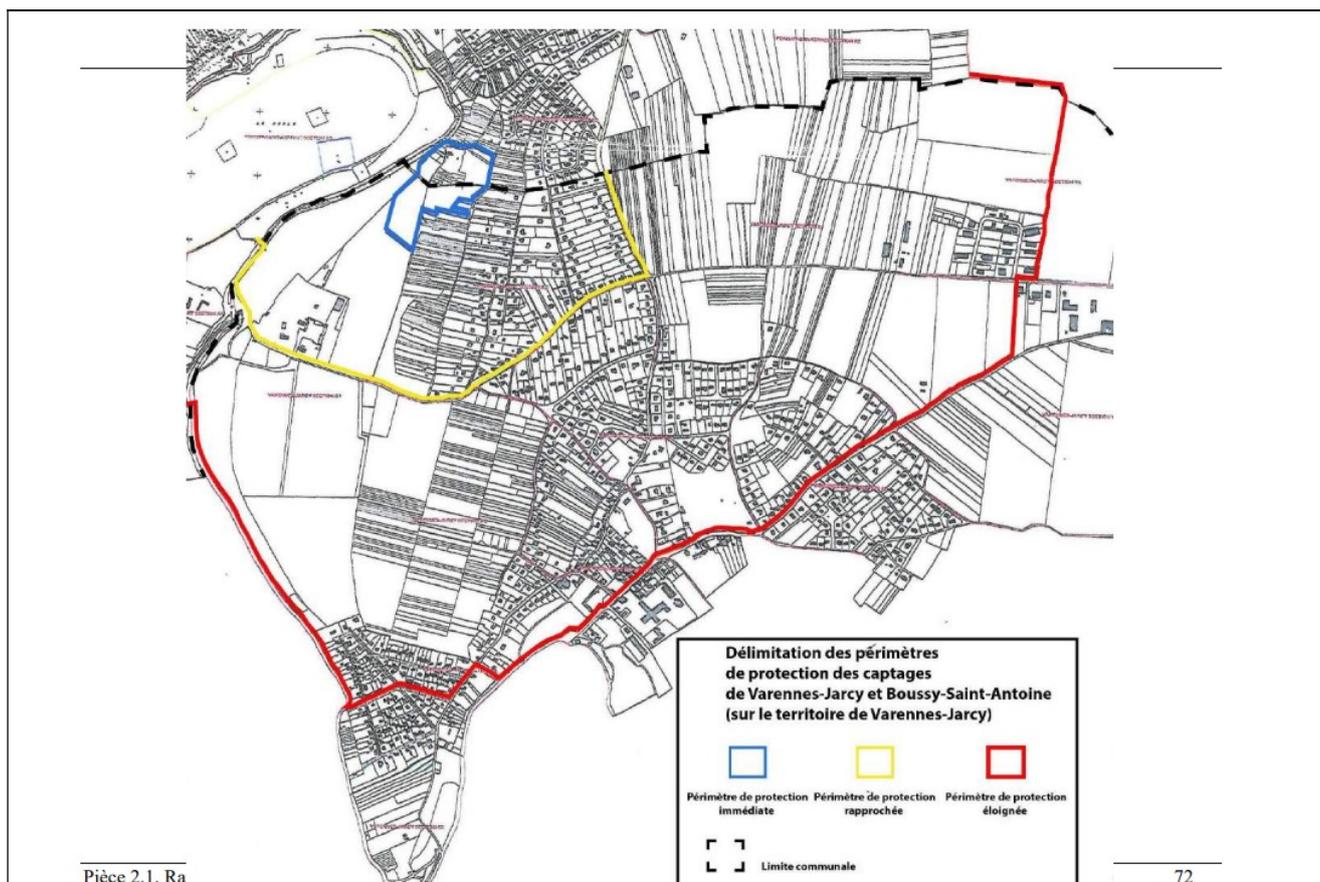
Elaboration du PLU  
Document arrêté le : 17/10/2016

Document approuvé le : 18/04/2017

**IngESPACES** Ensemble, participons à l'aménagement du territoire.

Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr



## 11.6 La proximité des zones habitées

*18 observations concernent la proximité des zones urbaines, et des habitations en général, dont :*

RP26-Alain PRADIL

La distance du projet des habitations existantes est très en deçà des 100m annoncés (zone artisanale de V.J.).

RD6-ISCKIA Jean-Philippe (pétition)

Dans toutes les communes où un tel projet a été envisagé, soit la construction s'est faite très loin des habitations, soit les habitants se sont mobilisés pour le refuser. A proximité de Varennes-Jarcy, des méthaniseurs sont installés à Brie Comte Robert, à Evry Grégy, à Réau et à Chevry Cossigny. Tous sont implantés loin des zones urbanisées.

RD7-Van de Velde Carine

[...]Avec ma famille, nous cultivons une partie de la zone délimitée. [...]. Cette zone « la plus éloignée des habitations » selon la Mairie, se trouve à environ 120 mètres de notre maison, et à moins de 100 mètres de notre hangar. Aucun méthaniseur dans la région ne se trouve si près des habitations.

RD12- Isckia Patricia

Mon habitation étant en zone Aa se situe à 50 mètres de la zone Aa1 que vous projetez de créer. Il est donc faux d'écrire dans le PLU qu'il y aura 150 mètres de distance au minimum entre chaque habitation et cette zone.

RD21-VIERSOU Candice

[...] Cette future zone est bien trop proche des habitations : moins de 50m pour certaines.

RD24-GIZARD François

[...] Certaines maisons sont à moins de 150m des limites de cette zone Aa1. Ce sont les limites de la zone qui doivent faire référence et non son centre.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Pas de commentaire de la commune sur la proximité des zones habitées.*

*Si les observations ci-dessus sont exactes, il s'agit pourtant d'un vrai sujet. Imposer une distance minimale entre une habitation et l'installation d'un méthaniseur pourrait éviter ces discussions.*

*Par ailleurs, le règlement des ICPE concernant les installations de méthanisation impose de telles distances (100 ou 200 m selon la classe de l'ICPE)*

## 11.7 Le maintien des espaces agricoles et naturels, et le cadre de vie

*20 observations défendent le caractère rural de Varennes-Jarcy, ses espaces naturels et agricoles, et la non artificialisation des sols, dont :*

RP7-Isabelle BEVILLON

Pourquoi la création de cette zone de 9 hectares ? Encore 9 hectares de moins pour l'agriculture.

RP27- Brigitte KREURER

Nous nous opposons au classement en zone Aa1 de la parcelle située route du Tremblay. Cette zone doit garder la spécificité agricole.

RP39-Marcel et Josette VADBLED

Je suis totalement opposé au classement de la zone Aa1 pour l'éventuelle implantation de méthaniseurs sur ces terres agricoles. [...] C'est occulter la loi CLIMAT qui préconise la NON-ARTIFICIALISATION des sols.

RP41 -Sylvie DANNEELS

NON à une aire Aa1 : encore des champs artificialisés, c'est contraire au respect de l'environnement de notre village et contraire à l'intérêt général.

RP46-M. Mme Bernard et Gloria Elena VAN ASSCHE

Nous manifestons notre désapprobation quant au projet de créer une nouvelle zone de 9ha (Aa1) sur le territoire communal afin d'accueillir des unités de méthanisation inutiles.[...]Préservez et valorisons le patrimoine naturel et environnemental existant et la continuité écologique.

RD13- ADSVJ Association de Défense du Site de VJ

Classer Aa1 ces 9ha de terre agricole est incompatible avec les recommandations du SDRIF 2013 comme celles du SDRIF E 2022 lesquels demandent de pérenniser ces terres pour le maintien d'une agriculture en île de France.

RD7-Van de Velde Carine

Avec ma famille, nous cultivons une partie de la zone délimitée. [...]Nos terres sont destinées à nourrir les gens, pas à être artificialisées, que ce soit pour un projet de méthaniseur ou de panneaux photovoltaïques.

RD30-Jean-Marc JUBAULT

Je suis formellement opposé à la création d'une zone Aa1 qui va complètement à l'encontre de l'esprit du POS 2001 et du PLU 2017. L'absence totale d'information et plus encore de concertation n'a pas permis d'impliquer les varenois, entre-autre celles et ceux qui connaissent les enjeux de notre village, de notre cadre de vie. En 2001, le constat a été fait que toutes nos terres agricoles étaient exploitées par des agriculteurs qui n'habitaient pas à Varennes-Jarcy. Tous les bâtiments des anciennes fermes étaient devenus des logements. Afin d'inciter des exploitants à venir s'installer, il avait été décidé de créer une zone Aa située entre les rues de Mandres, de Maillefer et du Tremblay, représentant à terme un poumon vert entre le village, la zone artisanale et le Sivom. Au total 30 hectares alors partiellement occupés par un pépiniériste. En un peu plus de 20 ans, plusieurs exploitants sont venus s'installer: 2 céréaliers, 1 fleuriste et un pépiniériste. Leur présence a véritablement renforcé le caractère rural de notre village. L'objectif est en grande partie atteint. Mais il reste des espaces pour accueillir d'autres exploitants : maraîchers, pépiniéristes, culture biologique.... La perspective de création d'une zone de 9 hectares pour permettre l'implantation "d'unités de méthanisation" va complètement à l'encontre de cette dynamique. Elle va conduire à réduire les surfaces cultivables et dissuader quiconque de venir s'installer à proximité.

RD32-Couffignal-doukhan Sophie

Un tel site serait l'anéantissement d'une partie de terres agricoles. Pourtant défendues par le SDRIF E 2022.

RD35-PRADAL Alain

Varennes-Jarcy doit conserver son cachet de commune semi-rurale et non devenir la banlieue d'un site industriel

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Pas de commentaire de la commune sur le maintien des zones agricoles et naturelles.*

## 11.8 Effet d'aubaine

4 observations sur le risque d'appel à l'installation de méthaniseurs :

RP16 – J. DONGE

Vu la superficie [de la zone Aa1], ne court-on pas le risque de voir certaines unités d'incinération fermées et que le site de Varennes-Jarcy ne les récupèrent ?

RD13-ADSVJ (association)[et RP31 Claude DIMA]

Une menace pour le futur se profile aussi en classant Aa1 ces 9ha, offrant à des décideurs peu scrupuleux du devenir du village et des industriels opportunistes la possibilité d'accoler cette surface à celle du Sivom pour créer une usine de méthanisation surdimensionnée qui pourrait ainsi traiter les ordures d'une partie du Grand Paris qu'un trait sur une carte suffirait à nous y inclure.

RD21- VIERSOU Candice

Je m'oppose à l'insertion dans le nouveau PLU d'une modification concernant les unités de méthanisation et la création d'un sous secteur Aa1. Cela faciliterait amplement leur possibilité d'implantation.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** *Pas de commentaire de la commune.*

## 11.9 Intérêt général/ intérêts privés

9 observations abordent le sujet de l'équilibre intérêt privé / intérêt général, dont :

RP7- Isabelle BEVILLON

Contre la création de la zone Aa1 [...]

Questions : quel but ? Quel profit ? Pour qui ?

Aucun intérêt pour les Varennois [...]

RP26-Alain PRADIL

[...] Halte à la création de nuisances pour les administrés de V.J. au profit d'intérêts privés !

RP37- Jean-Louis JULLIARD

L'intérêt général des habitants est abandonné au profit d'intérêt(s) particulier(s) du ou des centre(s) équestre(s) qui disposent chacun de terrain où implanter leur méthaniseur pour leurs besoins.

RD25-Alain WARNAULT

Quel est l'intérêt pour la collectivité ? J'ose espérer que cette démarche n'est pas guidée par un intérêt personnel.

RD34-Auguste Danneels Sylvie

Dans cette zone Aa1, des installations de méthanisation ne présenteraient en conséquence aucun intérêt d'utilité publique, mais seulement l'intérêt prévu "d'un exploitant agricole ou d'un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial" (page 80 du PLU),[...]

RD35- PRADAL Alain

Varenes-Jarcy doit conserver son cachet de commune semi-rurale et non devenir la banlieue d'un site industriel pour servir les intérêts de certains particuliers aux dépens de la majorité des résidents.

*Pas de commentaire de la commune.*

## 11.10 Mesures d'acceptabilité

*18 observations proposent des mesures tendant à améliorer l'acceptabilité d'une zone de « type Aa1 »*

### 11.10.1 Éloignement

RP11 – M. CHARLEMAGNE

[...]Refonte du PLU plus ambitieux pour préserver les habitants en décalant la zone [Aa1] actuelle de l'autre côté de la route et mettre cet espace en zone agricole.

RP16 – J. DONGE

Une autre zone ne pourrait-elle pas être envisagée ?

RP22-M. Mme GAILLARD

Je suis totalement opposé à ce projet de méthanisation, tout du moins dans cette zone. Une modification du PLU s'impose. La zone Aa1 est à déplacer.

RD6-ISCKIA Jean-Philippe (pétition)

Dans toutes les communes où un tel projet a été envisagé, soit la construction s'est faite très loin des habitations, soit les habitants se sont mobilisés pour le refuser.[...] A proximité de Varenes-Jarcy, des méthaniseurs sont installés à Brie Comte Robert, à Evry Grégy, à Réau et à Chevry Cossigny. Tous sont implantés loin des zones urbanisées.

RD14-Goux, Alexandre

Je suis opposé à une formalisation d'une zone de méthaniserie aussi proche des habitations Il y a à mon sens d'autres zones envisageables pour cela par exemple jouxtant celle du Sivom

RP27- Brigitte KREURER

Nous nous opposons au classement en zone Aa1 de la parcelle située route du Tremblay.[...] N'y a-t-il pas des terrains plus éloignés des habitations ?

RD30-Jean-Marc JUBAULT

Si la véritable volonté était celle de protéger notre environnement et de permettre une implantation loin des constructions, qu'il s'agisse d'habitations ou de bureaux, c'est dans l'une des zones A qu'il fallait créer ce secteur. Le code rural le permet et c'est le choix qui a été fait par toutes les communes environnantes.

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur:

*Question 9 : à l'instar de ce qui a été fait sur des communes voisines, l'installation d'unités de méthanisation sur une zone A est-elle envisageable à Varenes-Jarcy ?*

Réponse de la commune: **actuellement les constructions agricoles ne sont pas autorisées en zone A, donc les méthaniseurs ne le sont pas non plus. Il serait possible de les autoriser dans le cadre de la modification en cours, mais dans un secteur restreint car ces zones étaient vouées à ne pas recevoir de constructions ou installations dans le cadre du PLU approuvé.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La notion de « secteur restreint » interpelle. Cette restriction est bien sûr nécessaire en zone A. C'est l'esprit des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Mais, en creux, elle laisse entendre qu'il n'y a pas de restriction en surface sur la zone Aa1.

### 11.10.2 Réduction de la surface

RP13

Pourquoi ne pas réduire la zone Aa1 à 1ha, au lieu des 9 ha ?

RP14-JF BELIN

Après discussion, je suis pour une zone Aa1 réduite à 1 ha le plus proche possible du SIVOM.

RP15-anonyme

Zone réduite max. Merci pour les explications.

RP24-Alain MAUMENE

Il me paraît nécessaire de réduire l'impact, et donc les nuisances créés par une éventuelle installation de méthanisation. Je propose donc de réduire considérablement l'emprise ou la surface de la zone Aa1 à une surface minimum de 1000 à 5000m<sup>2</sup> maximum

RP49-M. CHARLEMAGNE

Si possible, réduire cette zone fortement.

RP51

S'il aurait été préférable qu'aucune installation industrielle à vocation agricole ne puisse être construite en zone Aa, le fait que le cas échéant elles ne puissent être envisagées qu'en zone Aa1 va dans le bon sens. Cependant, la zone Aa1 envisagée est surdimensionnée et mériterait d'être réduite d'environ 1/3 de sa surface vers l'est.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Pas de commentaire de la commune sur les propositions de réduction de la zone Aa1. Pourtant, cela permettrait peut-être une meilleure acceptabilité.

### 11.10.3 Installation au plus près du [supposé] besoin

RP6- Nous sommes contre toute éventuelle installation de méthaniseurs sur la zone du Tremblay car [...]

- Les élevages de chevaux doivent sur leurs terres et à leur frais s'équiper.

RP24-Alain MAUMENE

Je propose donc de réduire considérablement l'emprise ou la surface de la zone Aa1 à une surface minimum de 1000 à 5000m<sup>2</sup> maximum. Et de la situer, en priorité, dans le secteur Aa, près du centre équestre : N°3 sur le plan d'urbanisme, c'est-à-dire près du centre ville... Car les terrains sont suffisamment grands pour réaliser une petite méthanisation.

RP37- Jean-Louis JULLIARD

L'intérêt général des habitants est abandonné au profit d'intérêt(s) particulier(s) du ou des centre(s) équestre(s) qui disposent chacun de terrain où implanter leur méthaniseur pour leurs besoins.

RD13-ADSVJ

L'implantation de ces méthaniseurs serait plus logique sur le propre terrain des bénéficiaires, deux haras dont un le refuse, et présenterait les mêmes risques et inconvénients pour la population car proche des habitations.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Pas de commentaire de la commune. Oralement, la commune affirme qu'il n'y a pas actuellement de candidat.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'information à ce sujet.

Toutefois, il note que la définition et le règlement associé à la zone Aa1 interdit de facto aux deux centres équestres (en zone Aa mais hors Aa1) d'installer des installations de méthanisation (par exemple mini-méthaniseurs) à proximité ou au sein de leur exploitation. Sans la création de la zone Aa1, cette possibilité aurait au moins pu être étudiée.

### 11.11 Autres sous-thèmes

RP16 – J. DONGE

La gestion *[d'une installation de méthanisation]* est confiée à un agriculteur ou GAEC. Y a-t-il un droit de regard possible pour les habitants ?

RP21-VIERSOU Candice

Je m'oppose à l'insertion dans le nouveau PLU d'une modification concernant les unités de méthanisation et la création d'un sous secteur Aa1. Actuellement le code de l'urbanisme l'emporte sur le code rural, certaines juridictions ont rendu des jugements en ce sens.

## GLOSSAIRE

---

ARS	Agence Régionale de Santé
CAA	Cour Administrative d'Appel
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CLE	Commission Locale de l'Eau
CMP	Centre Médico-Pédagogique
DDT	Direction Départementale des Territoires
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PA	Pièce Annexe
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personne Publique Associée
RD	Registre Dématérialisé
RP	Registre Papier
SIVOM	Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
TA	Tribunal Administratif

## **LISTE DES PIÈCES ANNEXES**

---

- PA1 désignation des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant par le TA de Versailles
- PA2 arrêté du maire de Varennes-Jarcy fixant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
- PA3 certificat d'affichage et de publication (6 octobre 2023)
- PA4 procès-verbal de synthèse
- PA5 recueil dactylographié des 93 observations
- PA6 réponse au procès-verbal de synthèse



# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**23/10/2023 - 25/11/2023**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. Lalande", is centered on a light blue rectangular background.

**Pierre LALANDE**  
**Commissaire enquêteur**

# CONCLUSIONS MOTIVEES

---

## 1 Objet de l'enquête publique

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le **projet de modification n°1 du PLU de VARENNES-JARCY**.

**NOTA : dans ce document, le terme « projet » se rapporte à la notion de « projet de modification du PLU » et aux différents items qui le composent.**

Le PLU de Varennes-Jarcy a été approuvé par délibération du 18 avril 2017. Il a fait l'objet de plusieurs recours, et les décisions de justice ont annulé certaines dispositions. La modification n°1 est motivée, en premier lieu, par la mise en conformité du PLU aux décisions de justice.

En complément, la commune apporte d'autres modifications, à savoir :

1. créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir du centre médico-pédagogique, et y permettre la réalisation de logements sociaux ; matérialiser la nouvelle OAP aux plans de zonage
2. revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives, et imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés,
3. autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue,
4. imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol
5. autoriser les unités de méthanisation au sein du sous-secteur Aa1 sous certaines conditions,

## 2 Déroulement de l'enquête

### 2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte et organisée par un arrêté du maire de Varennes Jarcy, arrêté n° 2023-50P du 27 septembre 2023. La période de l'enquête est fixée par cet arrêté du lundi 23 octobre 2023 à 9h00 au samedi 25 novembre 2023 à 12h30, soit 33 jours consécutifs.

### 2.2 Réunions et visite préalables

Une présentation du dossier a eu lieu en visioconférence le 6 octobre 2023.

Une visite de la ville avec M. Bezot, maire de Varennes-Jarcy a eu lieu le 12 octobre 2023, afin de cerner le contexte des modifications.

Cette visite a été suivie d'un examen et du paraphe des pièces du dossier, et du paraphe du registre.

Une présentation du dossier dématérialisé a eu lieu en visioconférence le 17 octobre.

### 2.3 Information du public

Les mesures de publicité légales :

- L'avis d'enquête a été publié quatre fois, deux fois dans le Parisien, et deux fois dans le Républicain, les jeudis 5 et 26 octobre 2023.

- L'avis d'enquête a été posé sur les panneaux d'affichage légal de la mairie de Varennes-Jarcy.

#### Les mesures complémentaires :

- l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Varennes-Jarcy. Cette publication a été constatée par le commissaire enquêteur.

- l'affiche au format A5 a été distribuée dans les boîtes aux lettres avec le flash infos de la ville.

- un message informant de la tenue de l'enquête publique s'affichait sur le panneau lumineux rue de la Libération et sur la tablette tactile à l'extérieur de la mairie. Le Commissaire enquêteur a constaté ces affichages.

L'information était également présente sur l'application Varen'App.

Les mesures d'information précitées sont attestées par le certificat d'affichage et de publication du maire de Varennes-Jarcy du 6 octobre 2023.

## **2.4 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes au démarrage de l'enquête :

### **DOSSIER PROJET DE MODIFICATION**

Pièce N°1 : Sommaire

Pièce N°2 : Notice de présentation de la modification

Pièce N°3 : Règlement modifié

Pièce N°4 : Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Pièce N°5a : Plan de zonage au 1/5000è

Pièce N°5b : Plan de zonage au 1/2500è

### **DOSSIER AVIS PPA – MRAE et MEMOIRE EN REPONSE**

0 - Sommaire

1 – avis Chambre de Commerce et d'Industrie

2 – Avis de la commune de Combs-La-Ville

3 – Avis SAGE de l'YERRES

4- Avis Agence Régionale de Santé

5- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soumettant le projet de modification à évaluation environnementale

6- Avis DDT

7- Avis SAGE de l'Yerres

8- Avis de la commune de Chevry-Cossigny

9- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

10- Mémoire en réponse aux personnes publiques associées

### **DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES**

P1 arrêté N°89.2022 prescrivant la modification du PLU et ses justificatifs de parution et d'affichage

P2 arrêté N°50-2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU

P3 avis d'enquête publique et ses justificatifs de parution

P4 1ere parution REPUBLICAIN

P5 1ere parution PARISIEN

P6 Certificats d'affichage

### **DOSSIER JUGEMENTS IMPLIQUANT DES MODIFICATIONS AU PLU**

- 1 - Jugement de la Cour Administrative d'Appel – Recours de Mme BRESSON
- 2 – Jugement de la Cour Administrative d'Appel – Recours de M. Mme DERYCKS

Ce dossier a été complété pendant l'enquête par :

#### **DOSSIER PIECES ADMINISTRATIVES**

P7 2<sup>nde</sup> parution REPUBLICAIN (*inséré au dossier le 27 octobre 2023*)

P8 2<sup>nde</sup> parution PARISIEN (*inséré au dossier le 27 octobre 2023*)

#### **DOSSIER JUGEMENTS IMPLIQUANT DES MODIFICATIONS AU PLU**

3- Décision du Conseil d'État du 20 octobre 2023 (*inséré au dossier le 8 novembre 2023*)

## **2.5 Les permanences réalisées**

Les trois permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, comme indiqué dans l'arrêté, dans la salle du conseil de la mairie de Varennes-Jarcy les :

- lundi 23 octobre de 15h30 à 18h30 ;
- mercredi 15 novembre de 9h30 à 12h30 ;
- samedi 25 novembre de 9h30 à 12h30.

Environ 70 personnes se sont présentées aux permanences.

## **2.6 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse**

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement le 25 novembre à 12h30, les registres papiers ont été clos par le commissaire enquêteur à la fin de la permanence du samedi 25 novembre, à 12h30.

Le procès verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le 3 décembre 2023

L'original en version papier a été remis en main propre à Monsieur Armange, adjoint délégué à l'urbanisme, lors d'une rencontre en mairie de Varennes-Jarcy le lundi 4 décembre 2023. Monsieur Bezot, maire de Varennes-Jarcy a assisté à la rencontre en audioconférence.

La mairie a répondu par un mémoire en réponse transmis par courrier électronique le 15 décembre.

## **2.7 La participation du public**

**93 observations ont été déposées**, 58 sur deux registres papier (RP), 35 sur le registre dématérialisé (RD).

**Une observation a été déposée par l'Association de Défense du Site de Varennes-Jarcy (ADSVJ).**

**Une pétition**, regroupant plus de 650 signatures d'habitants de Varennes-Jarcy, et concernant l'autorisation d'installations de méthanisation en sous-secteur Aa1, a été remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 25 novembre. Une copie en a été faite par la mairie.

En effet, le sujet du sous-secteur Aa1, autorisant les unités de méthanisation, a suscité une mobilisation des habitants de Varennes-Jarcy. Sur les 93 observations déposées, seules 10 n'ont pas du tout abordé ce thème.

## 2.8 Les apports de l'expression du public

Comme mentionné ci-dessus, un sujet a mobilisé les habitants de Varennes-Jarcy. Le projet du sous-secteur Aa1, tel que présenté, n'a reçu aucune observation favorable. On note seulement quelques observations marquant une résignation, avec réserves. Les arguments exprimés font valoir notamment la proximité de la zone urbaine et les nuisances subséquentes, et le fait qu'une installation industrielle de méthanisation existe déjà sur la commune de Varennes-Jarcy. L'absence d'information préalable du public sur ce projet est également mentionnée dans certaines observations.

Quelques observations concernent le devenir du centre médico-pédagogique, et la construction de logements sociaux. Elles concernent notamment

- la préservation du patrimoine, de la faune et de la flore du site.
- le besoin de place de parking, compte tenu de la situation du site en centre-bourg.

Quelques observations concernent les règles sur les limites séparatives. Il s'agit principalement de questions sur des cas particuliers et/ou personnels.

## 3 Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Il n'y a pas eu de réunion publique pendant la durée de l'enquête.

Les relations avec la mairie ont été courtoises et sereines. Les moyens matériels étaient adaptés.

Les permanences ont connu des moments d'affluence, jusqu'à 25 personnes présentes simultanément dans la salle, mais se sont toujours déroulées dans le calme, avec une alternance de questions-réponses, et d'échanges.

La participation active du public atteste l'efficacité de l'information.

## 4 Conclusions sur le projet

### 4.1 OAP sur le site du Centre Médico-Pédagogique

*J'ai pris note que la mairie prévoit de retirer cette partie du projet (cf § 6 du rapport). J'apporte néanmoins mon appréciation sur son contenu.*

Varennes-Jarcy est en déficit de logements sociaux, et supporte un prélèvement budgétaire significatif pour ce manquement. La volonté de construire des logements sociaux apparaît donc légitime. Le départ de la fondation FSEF (Fondation Santé des Étudiants de France) du centre médico-pédagogique (CMP) représente une opportunité. Le site est à proximité d'un arrêt de bus et d'un petit espace commercial.

**Je donne mon approbation à ce projet. J'attire toutefois l'attention sur 2 points :**

1) Le stationnement.

La mairie argue que les locataires de logements sociaux ne sont pas tenus de louer les places de stationnement mises à leur disposition (art. L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)). Le résultat est une inoccupation des places de stationnements et des voitures qui stationnent dans la rue. Ce retour d'expérience n'est pas contestable. Toutefois, le cas du CMP est à considérer. Il n'est pas à

proximité d'une zone pavillonnaire mais en centre bourg. Il n'y a quasiment pas de places de stationnement dans la « rue de la libération » qui longe le site du CMP. Le seul espace de stationnement proche est celui dédié à l'espace commercial, qui sera vite saturé, avec la création de 80 logements sur le site du CMP.

2) L'inventaire patrimonial et environnemental.

La notice de présentation précise : « la création d'une OAP sur le secteur du CMP vise à favoriser la reconversion de ce site à vocation d'habitat, dans les meilleures conditions de préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune ». Cette intention gagnera du crédit si un état initial du site est effectué, avec un inventaire du patrimoine bâti et naturel.

## 4.2 Modification du règlement en zone UB

Les modifications apportées visent à limiter la densification de l'habitat en zone UB.

Du point de vue aménagement du bourg, c'est un choix de la municipalité en terme d'urbanisme.

Du point de vue environnemental, cela va dans le sens

- de la limitation de l'artificialisation des sols
- de la protection des espaces boisés classés, et des espaces naturels en général.

**Je n'y vois pas d'inconvénient.**

## 4.3 Panneaux solaires

La modification relâche le règlement sur la pose des panneaux solaires, afin d'en favoriser le développement. Il s'agit d'une démarche en faveur des énergies renouvelables, qui apporte une diversification vis-à-vis de la méthanisation.

Le seul impact des panneaux solaire est d'ordre visuel. Or, la modification concerne les panneaux non visibles de la rue, ce qui n'affecte pas la préservation du patrimoine et du cadre de vie.

**Je suis souscrit à cette modification.**

## 4.4 Places de stationnement

La modification impose que parmi les places de stationnement réalisées pour du logement, « une au moins soit couverte ou située en sous-sol ». L'objectif affiché est de limiter les surfaces imperméabilisées.

Il n'est pas évident de voir en quoi une place de stationnement couverte contribue à limiter les surfaces imperméabilisées.

L'argument selon lequel cela « limite les parcs de stationnement en surface qui sont peu esthétiques » est plus manifeste.

Par ailleurs, la CLE de l'Yerres préconise les places en rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol, et recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable.

**En conclusion, je considère cette modification acceptable, à condition que son application atteigne l'objectif visé, à savoir une limitation de l'imperméabilisation des sols.** L'éventuelle présence de sources devra également être étudiée et prise en compte pour les stationnements souterrains.

## 4.5 Zone Aa1 et autorisation des unités de méthanisation.

Les varennois ont regretté le manque d'information sur ce sujet.

De fait, il est difficile d'en comprendre les ressorts et la justification de la situation choisie.

Je vais donc poser les éléments de réflexions, quelques hypothèses de l'utilisation de la zone Aa1, et en tirer mes conclusions.

#### 4.5.1 À propos de l'information du public

Un certain nombre d'observations du public traduisent un regret de ne pas avoir reçu d'information sur le sujet. Cela a également été confirmé lors des échanges lors des permanences.

J'ai constaté, lors des permanences, qu'une lecture expliquée de la modification, assortie des textes réglementaires du code rural et de l'urbanisme qui la sous-tendent généralement, non pas une adhésion, mais au moins une écoute et une réflexion parmi les participants. Il en est ressorti quelques propositions (cf §11.10).

**L'acceptation sociale du projet, actuellement à l'étiage, pourrait probablement être améliorée si la motivation et le concept du projet étaient expliqués, et si les habitants étaient associés à sa définition.**

#### 4.5.2 La présence du SIVOM

La commune de Varennes-Jarcy héberge sur son territoire une des plus importantes unités de méthanisation en Ile de France, d'après les chiffres de novembre 2019 du plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Dpt	COMMUNE	MAITRE D'OUVRAGE	EXPLOITANT	MISE EN SERVICE	RUBRIQUE ICPE	CAPACITES AUTORISEES <sup>31</sup>
77	Chauconin-Neufmontiers	Biogaz Meaux	Biogaz Meaux	2016		11 000
77	Chaumes en Brie	Bioénergie de la Brie	Bioénergie de la Brie SAS	2013	Enregistrement	12 400
91	Etampes	Bionerval	Bionerval	2012		40 000
78	La Boissière-Ecole	Ferme La Tremblaye	SCI La Tremblaye	2012		12 697
78	Thiverval Grignon	Agroparistech	Ferme de Grignon	2014	Déclaration	10 950
77	Sourdun	Létang Biogaz SARL	Létang Biogaz SARL	2014		10 000
77	Ussy-sur-Marne	O'Terres Energie SAS	O'Terres Energies SAS	2014	Déclaration	10 000
91	Varennes-Jarcy	SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts	URBASYS	2014		20 000 <sup>32</sup>
CAPACITE AUTORISEE (en tonnes)						127 047
TONNAGES TRAITES en 2016						89 673
INSTALLATIONS MISES EN SERVICE DEPUIS 2016						
77	Brie Comte Robert	Brie Biogaz	Brie Biogaz	2017		15 940
77	Jaulnes Noyen-sur-Seine	Bassée Biogaz	Bassée Biogaz SAS	2017	Enregistrement	10 946
77	Pommeuse	Methabrie SAS	Méthabrie SAS	2018		10 670
77	Saints	Agrimétha Energy	Agrimétha Energy SAS	2017	Enregistrement	10 884
77	Sourdun	Létang Biométhane	Létang Biométhane	2018		10 950
78	Thoiry	Thoiry Bioénergie	Thoiry Energie SAS	2018		10 950
CAPACITE AUTORISEE SUPPLEMENTAIRE (en tonnes)						70 340

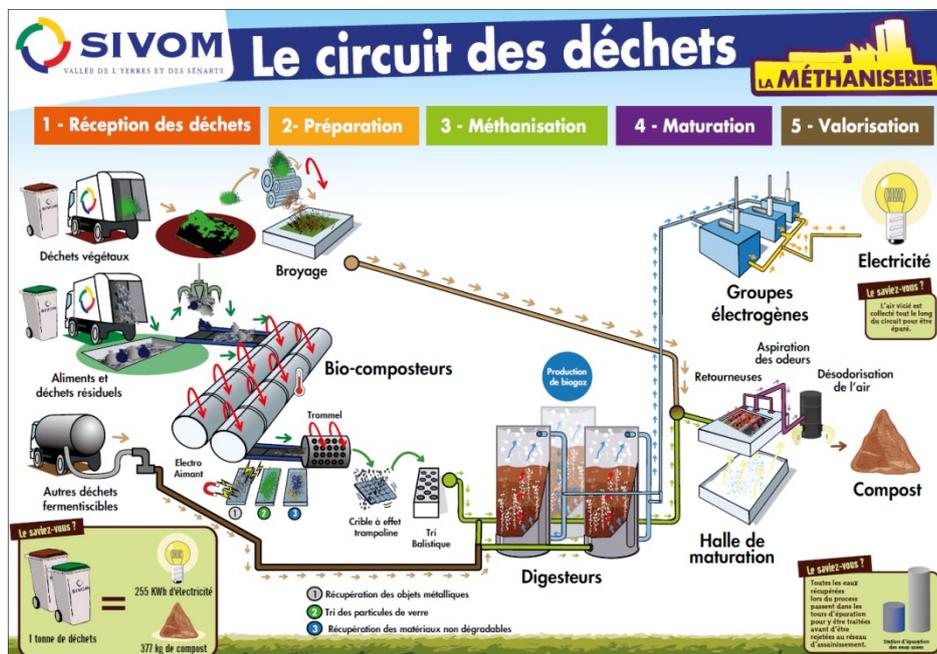
Tableau n° 23 : chiffres-clés des installations franciliennes de méthanisation en 2018  
Source : IPR-ORDIF

<sup>31</sup> Les capacités identifiées sont issues de l'Atlas de l'IPR-ORDIF – données 2014 et sont complétées par le suivi des dossiers ayant obtenu une subvention dans le cadre de l'appel à projet conjoint entre le Conseil Régional d'Ile-de-France et l'ADEME.

<sup>32</sup> L'unité de méthanisation de Varennes Jarcy (91) a une capacité administrative totale de 100 000 tonnes. N'est indiquée ici que la capacité technique pour le traitement des biodéchets. L'équipement de tri-méthanisation – compostage sera détaillé dans le paragraphe 2 dédié aux installations de tri-préparation des OM.

Chapitre III Page 67 sur 257

Cette unité de méthanisation exploitée par la société Urbasys reçoit les déchets valorisables du SIVOM (collecte et traitement des ordures ménagères). Le méthane produit alimente des groupes électrogènes pour la production d'électricité (co-génération).



J'ai pris contact avec Urbasys, et M. Teixeira, directeur d'exploitation m'a accordé un entretien téléphonique. J'ai recueilli en particulier les informations suivantes :

- Actuellement Urbasys traite les déchets en aval du SIVOM, et n'a pas de contacts directs avec les producteurs de déchets, ni les exploitants agricoles.
- L'unité de méthanisation n'est pas utilisée à sa pleine capacité, puisque sur les 3 digesteurs présents sur le site, un seul est utilisé. Les deux autres sont fonctionnels mais non utilisés par manque d'intrants.

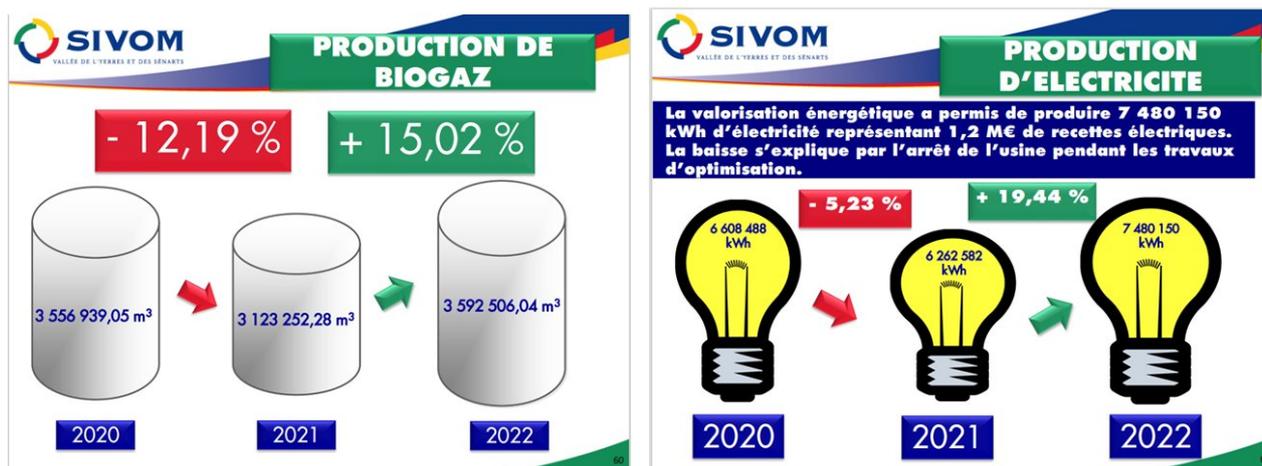
Je remercie ici M. Teixeira pour ces informations

**Il me semble que la présence du SIVOM/URBASYS et le sous-emploi de ses unités de méthanisation sont des éléments centraux à prendre en considération dans une réflexion sur le développement d'autres unités de méthanisation sur la commune de Varennes-Jarcy.**

#### 4.6 Accélération des énergies renouvelables

Il est compréhensible que la commune cherche à répondre à « la tendance nationale de promouvoir les énergies renouvelables » (voir § 11.3 du rapport).

Toutefois, en termes d'énergie renouvelable, l'installation de méthanisation du SIVOM/URBASYS a produit, en 2022, 7.5 GWh d'électricité (rapport d'activité du SIVOM 2022). Ramené à une population de 2300 habitants (chiffre 2020 du site internet de la mairie) cela représente **3250 kWh d'électricité d'origine renouvelable (méthanisation) produite par habitant et par an sur le territoire de Varennes-Jarcy.**



Il semble que cette performance doit être mise en lumière avant d'« accélérer la production d'énergie renouvelable » par voie de méthanisation.

Sur ce point, j'attire l'attention sur l'article L141-5-3 du code de l'énergie :

« 1.-La **définition des zones d'accélération** pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes répond aux principes suivants :

....

4° Elles sont définies, pour chaque catégorie de sources et de types d'installation de production d'énergies renouvelables, **en tenant compte de la nécessaire diversification des énergies renouvelables en fonction des potentiels du territoire concerné et de la puissance d'énergies renouvelables déjà installée ;** »

**Sous l'angle « accélération de production d'énergie renouvelable », compte tenu des résultats de l'unité SIVOM/URBASYS, la méthaniserie ne me semble pas être un axe de développement pertinent pour de nouvelles installations. Une optimisation de l'utilisation des capacités du SIVOM seraient préférables.**

#### 4.6.1 Les utilisateurs potentiels et la zone géographique choisie

Si on examine la situation de Varennes-Jarcy sous l'angle « agricole », et des potentiels intéressés par une unité de méthanisation agricole, on trouve schématiquement :

- Une zone de cultures au nord de la commune
- Un centre équestre à l'extrême est de la commune
- Un centre équestre au sud de la commune

Il y a aussi des zones de culture exploitées à l'est et au sud de la commune, mais, sauf erreur, sans constructions liées à l'activité agricole.

La zone Aa1 est située au nord ouest de la commune, à 200 m centre SIVOM/URBASYS.

Concernant les centres équestres :

Construire ou utiliser un méthaniseur en zone Aa1 nécessiterait **un trafic qui traverserait la totalité de la commune :**

- D'ouest en est pour l'un
- Du sud au nord pour l'autre, avec, en plus, une traversée du centre bourg historique.

**Dans ces conditions, autant faire 200m de plus et aller au SIVOM**

Par ailleurs, la notice de présentation précise bien en page 55 :

*«Le règlement qui encadre désormais les unités de méthanisation permet de limiter les risques de pollution en éloignant les structures potentielles des habitations et en **ramenant le trafic routier engendré par ces activités aux abords de la zone d'activité et non dans le bourg.**»*

Compte-tenu du réseau routier de Varennes-Jarcy, cette précision tend à exclure le trafic d'intrant en zone urbaine pour alimenter la zone Aa1.

C'est d'ailleurs une préconisation que l'on retrouve dans les recommandations du préfet d'un département voisin de l'Essonne, celui d'Eure et Loir :

([https://www.eure-et-](https://www.eure-et-loir.gouv.fr/contenu/telechargement/49031/331996/file/20230621_Projet_Doctrine_metha.pdf)

[loir.gouv.fr/contenu/telechargement/49031/331996/file/20230621\\_Projet\\_Doctrine\\_metha.pdf](https://www.eure-et-loir.gouv.fr/contenu/telechargement/49031/331996/file/20230621_Projet_Doctrine_metha.pdf)):

« De manière générale, le trafic généré par l'implantation d'un méthaniseur ne doit pas traverser les centres des villes, bourgs et villages. Ceci impulsera une meilleure acceptabilité du projet. »

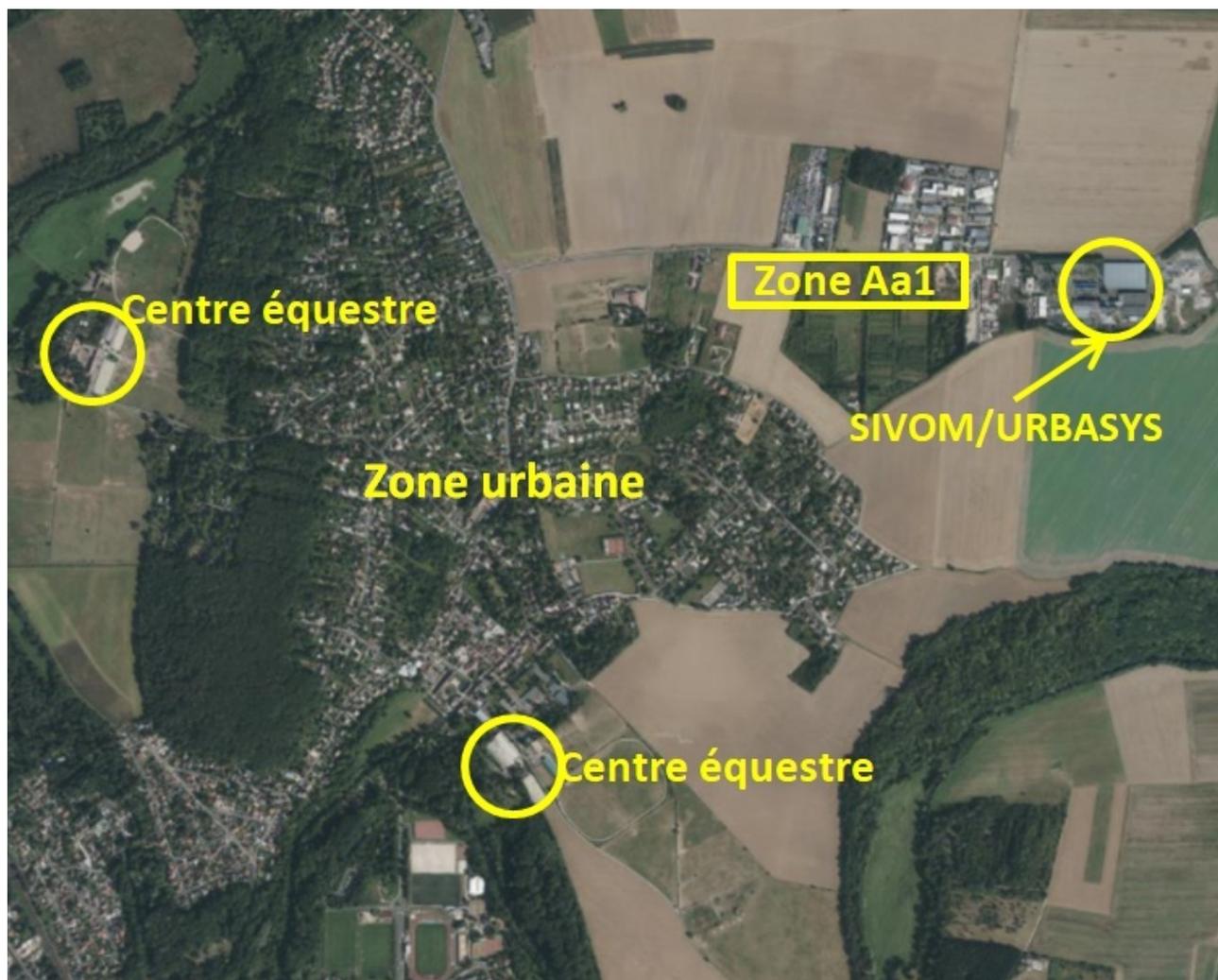
Donc le choix géographique de la zone Aa1 ne permet pas d'en faire profiter les centres équestres.

Concernant les cultivateurs installés au nord de la commune :

La situation de la zone Aa1 est bien adaptée pour les cultivateurs du nord de la commune qui souhaiteraient installer une unité de méthanisation adossée à leurs installations agricoles existantes. Or, conformément à ce qui est écrit au §2f en page 9 de la notice de présentation, la loi leur donne déjà le droit de le faire, sans avoir besoin des 9 ha de la zone Aa1.

**Par conséquent, la définition de la zone Aa1 est :**

- Géographiquement peu adaptée pour les deux centres équestres.
- Sans effet pour les cultivateurs de la partie nord de la commune.



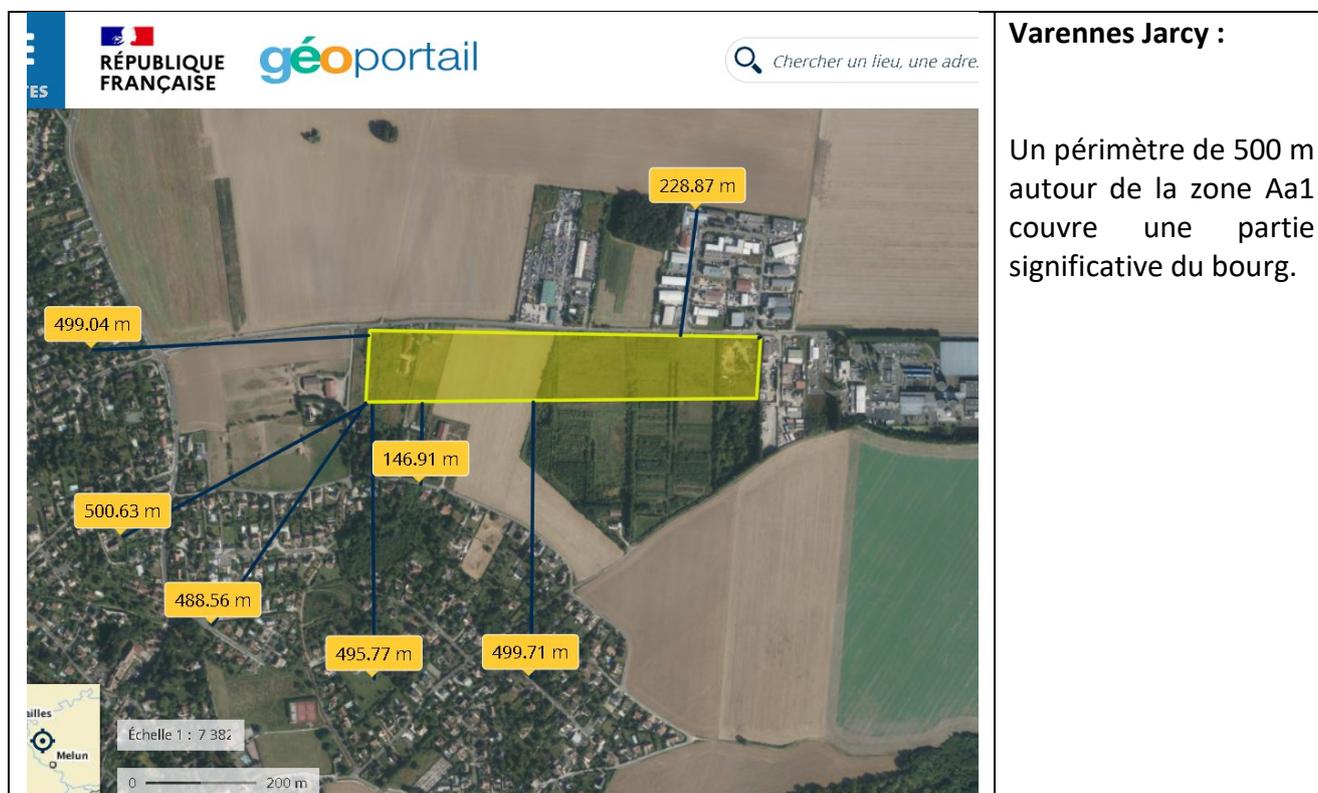
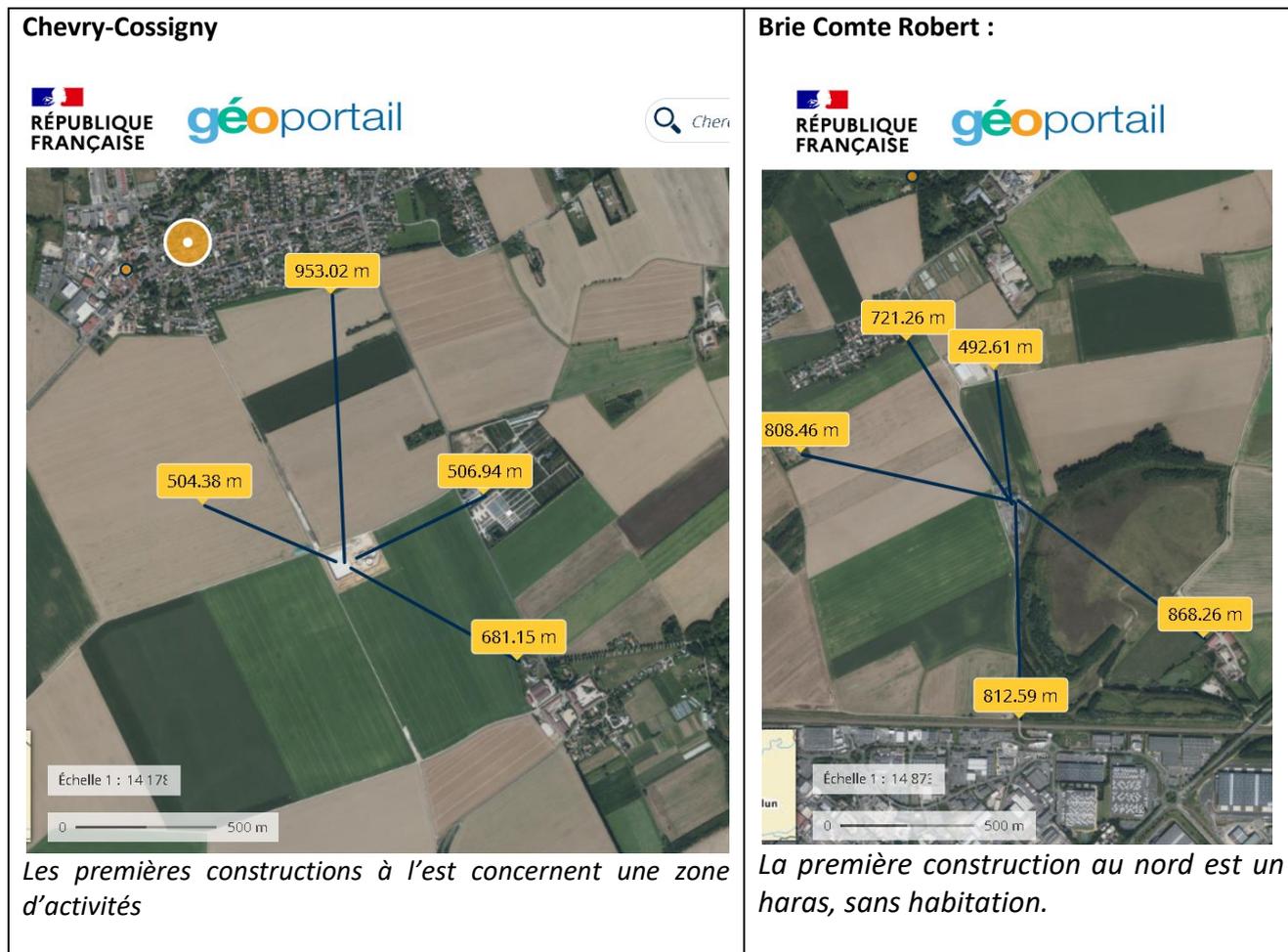
Concernant la distance aux habitations, les 150 m ne sont pas ambitieux.

C'est quasiment ce qu'impose la réglementation ICPE (100m pour les méthaniseurs soumis à déclaration et 200m pour les autres).

Par exemple, sur des communes voisines les méthaniseurs ont été installés à plus de 500 m des habitations.

De plus, les habitations en zone Aa sont situées à moins de 150 m de la zone Aa1.

**Pour une meilleure acceptabilité sociale, il semble utile de définir une distance d'exclusion entre les habitations et l'installation d'unités de méthanisation, et si possible un peu plus ambitieuse que 150m.**



#### 4.6.2 Risques de pollution

La zone Aa1 est située au point culminant de la commune. En cas d'incident conduisant à des fuites de liquides polluants, on peut raisonnablement imaginer que le risque d'écoulement sur la zone urbaine au sud de la zone Aa1 existe.

Par ailleurs la zone Aa1 se trouve dans le périmètre de protection éloigné du captage des eaux potables de Boussy-Saint-Antoine et Varennes-Jarcy. Cette situation n'est pas rédhibitoire, mais elle mérite de faire partie des réflexions sur le choix du site.

L'unité de méthanisation du SIVOM/URBASYS est en dehors de ce périmètre.

**Le choix géographique du site mérite une réflexion sur les risques de pollution.**

## 5 Synthèse des conclusions

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'arrêté d'organisation. La mairie a mis en place des moyens adaptés pour les permanences. La participation du public a été active, aussi bien au niveau des permanences qu'au niveau du dépôt d'observations sur les registres.

Le projet de création d'une OAP sur le site du Centre Médico-Pédagogique répond à un besoin de création de logements sociaux. Le projet présenté prend soin de préserver le patrimoine bâti et naturel du site. J'attire l'attention sur deux points particuliers (recommandations)

**Recommandation n°1 : pour l'OAP, la question des places de stationnement sera à prendre en considération du fait de la situation du CMP en centre bourg.**

**Recommandation n°2 : établir un état initial du site du CMP donnera du crédit à la volonté de préserver le patrimoine bâti et naturel.**

La modification du règlement en zone UB vise à limiter la densification de l'habitat. Elle conduit de fait à une limitation de l'artificialisation des sols et à une préservation des espaces boisés classés et des espaces naturels.

La modification du règlement sur la pose des panneaux solaires contribue au développement des énergies renouvelables, et présente une diversification par rapport à la méthanisation. La modification concerne les panneaux non visibles d'une voie, ce qui n'affecte pas la préservation du patrimoine et du cadre de vie.

La modification du règlement sur les places de stationnement vise à limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer l'aspect visuel.

**Recommandation n°3 : s'assurer, lors des applications pratiques de ce règlement, que les solutions retenues ont bien un effet réel sur la limitation de l'imperméabilisation des sols.**

La définition d'une zone Aa1 réduite pour autoriser l'installation d'unités de méthanisation vient en application de dispositions du code rural et de l'urbanisme, et s'inscrit dans une démarche de développement des énergies renouvelables. Toutefois, la description du projet, qui a provoqué une forte opposition de la part de la population, manque de justifications sur les choix retenus. Il fait l'objet d'une réserve et d'une recommandation.

**Réserve : reconsidérer la modification relative à l'autorisation d'unités de méthanisation et à la définition de la zone Aa1,**

- **En précisant les objectifs et l'intérêt de cette modification par rapport au PLU approuvé,**
- **En présentant une analyse du contexte de la modification et une justification du choix retenu**
- **En veillant à l'information, voire la participation du public.**

**Recommandation n°4 : Prendre en considération, dans la réflexion sur la zone Aa1 les éléments suivants :**

- La présence de l'unité de méthanisation du SIVOM/URBASYS et la sous-exploitation de sa capacité
- La puissance déjà installée, en terme d'énergie renouvelable, sur la commune de Varennes-Jarcy, par la présence de l'unité précitée.
- Les distances aux habitations
- Le positionnement géographique vis-à-vis des centres équestres qui peuvent être potentiellement intéressés.
- Les risques de pollutions accidentelles

## 6 Avis

En conclusion, je donne un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de modification n°1 du PLU de Varennes-Jarcy, avec une réserve :

**Réserve : reconsidérer la modification relative à l'autorisation d'unités de méthanisation et à la définition de la zone Aa1,**

- **en précisant les objectifs et l'intérêt de cette modification par rapport au PLU approuvé,**
- **en présentant une analyse du contexte de la modification et une justification du choix retenu**
- **en veillant à l'information, voire la participation du public**