

Département de l'ESSONNE  
Commune de VARENNES-JARCY



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°1

### PIÈCE N°1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES

PLU approuvé le : 18/04/2017  
Document modifié suite à la décision du tribunal administratif du 28/01/2019 approuvé par le conseil municipal le : 28/03/2019

Modification n° 1 approuvée le : **29/02/2024**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Urbanisme, Environnement, Déplacements



**DATE DE CONVOCATION :**  
22/2/2024

**DATE D’AFFICHAGE**  
Convocation : 22/2/2024

**NOMBRE DE CONSEILLERS  
EN EXERCICE : 19  
PRESENTS : 14  
VOTANTS : 19**

29 Février 2024

le 04/03/2024

Application agréée E-legalite.com

21\_D0-091-219106317-20240229-D1290224-DE

L’an deux mil vingt-quatre,

**Le Vingt Neuf Février à 20 HEURES, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. BEZOT, Maire**

**Etaient présents :**

Ms LOUIS, ARMANGE, DARMON, FRANCOIS, BALANGER, HANOWER

Mmes SAINTEN-BOURGUIGNON, LAUBRETON, VINIT, CHARLES, DAUTELOUP, ALMEIDA, LEBARS DURIEUPEYROU.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Pouvoirs :**

Mme DEVIN-COLLGON a donné pouvoir à Mme DAUTELOUP

Mme CIQUERA a donné pouvoir à Mme SAINTEN-BOURGUIGNON

M. PIVAIN a donné pouvoir à M. FRANCOIS

M. MAYENS a donné pouvoir à M. BEZOT jusqu’à son arrivée

Mme BOYER a donné pouvoir à Mme VINIT jusqu’à son arrivée

**Mme Dominique VINIT a été désignée secrétaire de séance.**

**Délibération N°1 : Approbation de la modification du Plan Local d’Urbanisme**

**Délibération N°1**

**Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-37,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/04/2017, modifié le 28/03/2019 suite à la décision du tribunal administratif du 28/01/2019,

**Vu** l'arrêté municipal N°89 du 4 novembre 2022 prescrivant la modification N°1 du PLU de la commune,

**Vu** l'arrêté Municipal N° 50 P du 27 septembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU,

Entendu le rapport, les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable,

**CONSIDERANT** les modifications mineures effectuées suite aux demandes des personnes publiques associées et au rapport du commissaire enquêteur, telles qu'exposées dans le mémoire en réponse annexé à la présente,

**CONSIDERANT** que le projet de modification du plan local d'urbanisme présenté est prêt à être approuvé,

**ENTENDU** l'exposé de M. le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'**UNANIMITE (19 Voix POUR)**,

**DECIDE D'APPROUVER** tel qu'annexée à la présente délibération, la modification n° 1 du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention en sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, ci-après désigné : LE REPUBLICAIN

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

La présente délibération ne sera exécutoire qu'après :

- Un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet de l'Essonne
- L'accomplissement des mesures de publicités
- La publication du dossier sur le géoportail de l'urbanisme.

Le PLU approuvé et modifié est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture.

Fait et délibéré à Varennes-Jarcy, le 29 février 2024

Pour extrait certifié conforme au registre



Le Maire

Bruno BEZOT

# **MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme de VARENNES JARCY**

**MEMOIRE EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET  
AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



<b>I. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE</b>	<b>4</b>
<b>AVIS REÇUS DANS LE CADRE DE LA 2<sup>E</sup> CONSULTATION, APRES EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>4</b>
1. AVIS DE LA MRAE – 06/09/2023	4
2. DDT – MAIL DU 22/06/2023	4
3. COMMUNE DE CHEVRY COSSIGNY – 5/07/2023	4
4. AVIS DE LA CLE DE L'YERRES (JUN 2023)	5
<b>AVIS REÇUS DANS LE CADRE DE LA 1<sup>ERE</sup> CONSULTATION, AVANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>5</b>
1. CCI 91 - 13/02/2023	5
2. COMBS-LA-VILLE 27/02/2023	5
3. ARS 06/03/2023	5
<b>II. REPONSES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>6</b>
1. REPONSES SUITE AU PV D'ENQUETE	6
A) L'INFORMATION ET LA CONSULTATION	6
B) LE BESOIN ET LA PRESENCE DU SIVOM	6
C) LES NUISANCES	6
2. REPONSES AUX CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7

## I. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE

### Avis reçus dans le cadre de la 2<sup>e</sup> consultation, après évaluation environnementale

#### 1. AVIS DE LA MRAE – 06/09/2023

*NB : « Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. »*

#### L'autorité environnementale recommande :

- de présenter le résumé non technique dans un document spécifique, de manière à le rendre facilement accessible au public
- de conduire une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement, notamment sur le site de l'OAP
- 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 »
- 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
- 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
- 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
- de décrire avec précision l'état actuel du site de l'OAP dans son environnement et le 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.

**Réponse :** la commune a décidé de supprimer l'OAP et de revenir à la situation initiale à savoir une zone d'équipements sur le site du CMP. Les demandes de la MRAE seront donc prises en compte lors d'une prochaine évolution du PLU, lorsqu'un nouveau projet verra le jour sur ce site.

#### 2. DDT – mail du 22/06/2023

« Suite à votre mail du 8 juin dernier, nous revenons vers vous afin de vous faire parvenir un avis sur la modification n°1 prescrite par arrêté du maire n°89.2022 du 04/11/2022 après la prise en compte de l'évaluation environnementale.

Nous n'avons pas de remarques particulières à ce stade de la procédure. »

#### 3. Commune de Chevry Cossigny – 5/07/2023

« Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du PLU de votre commune de Varennes-Jarcy, suite à la décision de la MRAE de soumettre ce dernier à la procédure d'évaluation environnementale.

Après étude de ces nouveaux éléments, je vous informe que la commune de Chevry-Cossigny n'a aucune observation à formuler. »

#### 4. Avis de la CLE de l'Yerres (juin 2023)

---

« le SyAGE et la cellule d'animation du SAGE de l'Yerres **proposent un avis favorable au projet de PLU uniquement sous réserve de la prise en compte des demandes d'ajout émises dans le premier avis** (cf. avis en pièce jointe de l'avis du SyAGE).

Nous vous demandons ainsi 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** : la commune est favorable à la prise en compte des demandes de la CLE du SyAGE, émises dans le cadre des deux avis successifs, avant et après évaluation environnementale. En particulier, les cours d'eau ont été ajoutés aux documents graphiques et dans la notice, et le plan annexé au règlement a été mis à jour. La délimitation des zones indicées zh aux documents graphiques n'a pas modifiée, car cela aurait impliqué d'importants changements qui nécessitent une concertation de la population. Il n'est donc pas juridiquement souhaitable d'effectuer cette modification à ce stade de la procédure, c'est-à-dire après l'enquête publique.

La carte des Plus hautes eaux connues a été intégrée à l'évaluation environnementale.

Les demandes liées à la création d'une OAP sur le CMP n'ont pas été prises en compte, suite à la suppression de cette OAP dans le dossier de modification approuvé.

Les recommandations concernant le stationnement souterrain seront prises en compte dans le cadre des travaux.

#### Avis reçus dans le cadre de la 1ère consultation, avant évaluation environnementale

---

##### 1. CCI 91 - 13/02/2023

---

Avis favorable sans réserve ni recommandation.

##### 2. Combs-la-Ville 27/02/2023

---

Avis favorable sans réserve ni recommandation.

##### 3. ARS 06/03/2023

---

« J'émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Varennes-Jarcy. »

« 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. Une attention doit également être portée pendant la phase chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante. Par ailleurs, une attention sera portée également sur les espèces végétales allergisantes. »

**Réponse** : la commune prend bonne note des recommandations de l'ARS concernant le moustique tigre et sera vigilante pour éviter les risques de stagnation d'eau. Par ailleurs, une liste des espèces végétales allergisantes a été ajoutée en annexe du règlement.

**NB** : la CLE du SAGE avait également émis un avis lors de la première consultation, mais il a été repris dans le cadre de leur deuxième avis, après évaluation environnementale du PLU (voir ci-avant).



## II. Réponses au rapport du commissaire enquêteur

### 1. Réponses suite au PV d'enquête

#### a) L'information et la consultation

L'absence d'information et de consultation a été mentionnée dans 13 observations.

*Question 1* : si elle est avérée, quelle est la raison de l'absence d'information ?

**Réponse** : 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.

#### b) Le besoin et la présence du SIVOM

*Question 2*

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** : 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.

#### c) Les nuisances

*Question 3*

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

*Question 4*

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 termes de réglementation, voire de restriction de circulation.

**Réponse** : 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.

*Question 5* 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** : voir réponse question n°3

*Question 6* : 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** : le secteur Aa1 est situé en dehors des périmètres de protection de captage (voir plan des servitudes annexé au PLU approuvé).

*Question 7* : 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 Varennes-Jarcy ?

**Réponse** : 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.

**d) Création d'une nouvelle OAP sur le site du centre médico-pédagogique**

Question 8 : Dans l'hypothèse où le projet de la commune, en lien avec l'EPPFIF n'aboutit pas, comment seront assurés les engagements vis-à-vis des recommandations de la MRAe et du SYAGE?

**Réponse** : 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.

**e) Règlement**

Question 9 : Suite aux décisions de justice, comment seront modifiés, in fine, les règlements UB6, UB7 et UB13 ?

**Réponse** : la bande de constructibilité de l'article UB 6 sera réintroduite comme dans le PLU approuvé. Les modifications prévues aux articles UB 7 et 13 ne seront pas maintenues car elles seraient redondantes voire incohérentes avec le maintien de la bande de constructibilité.

La Municipalité a souhaité en outre assouplir le règlement au sujet de la bande de constructibilité en supprimant l'obligation de ne pas aggraver l'écart à la règle dans le cadre des extensions. Toutefois ces dernières sont désormais limitées à 40 m<sup>2</sup>.

**f) Autres observations**

*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** : Nous maintenons notre position. L'OAP du CMP a été supprimée.

« 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 ? .... »

« 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. »

**Réponses** : 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.

**2. Réponses aux conclusions et recommandations du commissaire enquêteur**

« 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

**Réponse** : suite à l'opposition d'une partie de la population à ce projet, il a été décidé de ne pas réaliser les modifications du PLU prévues à cet effet. Le règlement et le plan de zonage seront maintenus à l'identique de la version du PLU approuvé dans ce secteur.

#### **Autres sujets**

#### **Recommandations du CE :**

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.

**Réponse** : le projet n'étant plus à l'ordre du jour, la commune a décidé de supprimer l'OAP prévue sur le CMP et de reclasser le site en zone d'équipements, dans l'attente d'un éventuel projet futur qui conviendra à la Municipalité.

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.

**Réponse** : en zone UB, un retrait de 40 m par rapport aux espaces boisés classés est imposé. De plus, 60 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Ces dispositions combinées garantissent une limitation de l'imperméabilisation des sols, puisque les sols imperméables ne peuvent pas être considérés comme de la « pleine terre ».

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 termes 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

**Réponse** : voir réponse à la réserve ci-dessus.



# MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE

L'ESSONNE

## **ARRÊTÉ N° 2023-50P PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire,**

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-41 à L 153-44,

**VU** le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25 ;

**VU** le Code des relations entre le public et l'administration,

**VU** la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

**VU** l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Varennes-Jarcy approuvé par délibération du 18/4/2017, modifié par délibération du 28/03/2019,

**VU** l'Arrêté du Maire N°89 du 4/11/2022 prescrivant la modification du PLU,

**VU** la Décision en date du 18 septembre 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant M. Pierre LALANDE en qualité de commissaire enquêteur,

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées annexés au dossier soumis à enquête,

### **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU approuvé de la commune de Varennes-Jarcy pour une durée de 5 semaines soit :

**Du 23/10/2023 à 9h au 25/11/2023 à 12h30**

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants :

- Répondre aux décisions de la cour d'appel de Versailles qui ont annulé partiellement le PLU : reclasser en secteur Aa les terrains de Mme Bresson concernés par la décision et supprimer de l'article UB 6 l'obligation d'implantation des constructions dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet ;
- créer une nouvelle OAP et un secteur spécifique au règlement pour encadrer le devenir du centre médico psychologique ;
- revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives ;
- imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés ;
- autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue ;
- imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol ;
- autoriser les unités de méthanisation au sein de la zone Aa sous certaines conditions.

**ARTICLE 3 :** Par Décision du 18 septembre 2023, Monsieur PIERRE LALANDE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

**ARTICLE 4 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé au cours des huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département : Le REPUBLICAIN et Le PARISIEN. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces mesures de publicités seront justifiées par une attestation du maire. L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la commune. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Place Aristide Briand - 91480 VARENNES-JARCY**

**☎ 01 69 00 11 33 - Fax 01 69 00 10 99**

[www.varennesarcy.fr](http://www.varennesarcy.fr)

[accueil@varennesarcy.fr](mailto:accueil@varennesarcy.fr)

**ARTICLE 5 :** Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Varennes-Jarcy pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. :

Lundi, Mardi, vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h ;

Mercredi, jeudi et samedi de 9h00 à 12h30.

Fermeture les samedis des vacances scolaires soit les 28 octobre et 4 novembre

Adresse : place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : MODIFICATION DU PLU - Commissaire Enquêteur - **Mairie de Varennes-Jarcy, place Aristide Briand, 91480 Varennes-Jarcy**. Le commissaire enquêteur les visera et les annexera au registre d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pourra transmettre ses observations et propositions directement sera ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4486>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-4486@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4486@registre-dematerialise.fr).

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4486> et donc visibles par tous.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible à partir du site de la commune :

<https://www.varennesjarcy.fr>

Il sera également accessible gratuitement sur un poste informatique à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Varennes-Jarcy.

**ARTICLE 6 :** Toute information concernant le projet de modification du PLU pourra être sollicitée auprès de Monsieur le Maire : tel : 01.69.00.11.33 Mail : [accueil@varennes-jarcy.fr](mailto:accueil@varennes-jarcy.fr)

**ARTICLE 7 :** Monsieur le commissaire enquêteur, recevra à la mairie aux jours et heures suivants :

- **LUNDI 23 OCTOBRE de 15h30 à 18h30 ;**
- **MERCREDI 15 NOVEMBRE de 9h30 à 12h30 ;**
- **SAMEDI 25 NOVEMBRE de 9h30 à 12h30.**

**ARTICLE 8 :** A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmet au Maire son rapport d'enquête, ses conclusions motivées et son avis.

**ARTICLE 9 :** Une copie du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de l'Essonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Ces documents seront disponibles pendant un an à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune.

**ARTICLE 10 :** le Conseil Municipal de la commune de Varennes-Jarcy se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU. Il pourra, au vu des observations ou contre-propositions formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de son approbation.

**ARTICLE 11 :** Monsieur le Maire de Varennes-Jarcy est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel sera publié et affiché en Mairie.

**ARTICLE 12 :** Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans les deux mois de sa publication.

**ARTICLE 13 :** Ampliations du présent arrêté seront adressées :

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

Monsieur le Maire et Monsieur le Préfet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Varennes-Jarcy, le 27 septembre 2023.



Le Maire

Bruno BEZOT



# MAIRIE DE VARENNES-JARCY

DEPARTEMENT DE  
L'ESSONNE

ARRETE N° 89.2022  
Prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune

Le Maire de la commune de Varennes-Jarcy,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Jarcy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2017, la délibération N°14 du 28 mars 2019 pour la prise en compte du jugement du TRIBUNAL Administratif du 28/1/2019 annulant partiellement le PLU,

Vu la délibération N°8 du 15 octobre 2020 visant à prendre en considération la nécessité de procéder à la mise à l'étude de l'espace délimité par le chemin du Maillefer au Nord, le sente du Ruisseau du Charme au Sud, la rue de Brie à l'Est et le chemin de Lagny/sente du Ruisseau du charme à l'ouest ainsi que l'arrêté N° 103/20 du 21/12/2020 portant mise à jour du PLU,

Vu les décisions de la CAA de Versailles en date du 11 mars 2022 : l'une à la suite des recours exercés contre le jugement N°1704209 du 27 décembre 2018, l'autre à la suite du recours exercé contre le jugement N°1704507 du 28 janvier 2019,

**CONSIDERANT** qu'il convient pour la commune, selon l'article L.153-7 du code de l'urbanisme, d'élaborer sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ;

**CONSIDERANT** qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU, pour les principaux motifs listés ci-après :

- Répondre aux décisions de la cour d'appel de Versailles qui ont annulé partiellement le PLU : reclasser en secteur Aa les terrains concernés par la décision et supprimer de l'article UB 6 l'obligation d'implantation des constructions dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet.
- Créer une nouvelle OAP et un secteur spécifique au règlement pour encadrer le devenir du centre médico pédagogique, clinique de la Fondation Santé des Etudiants de France,
- revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives,
- imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés,
- autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue,
- imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol,
- autoriser les unités de méthanisation au sein de la zone Aa sous certaines conditions.

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des régies du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**CONSIDERANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête;

#### **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Une procédure de modification du PLU est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

**ARTICLE 2** : Le projet de modification portera principalement sur les points suivants :

- Répondre aux décisions de la cour d'appel de Versailles qui ont annulé partiellement le PLU,
- Créer une nouvelle OAP et un secteur spécifique au règlement pour encadrer le devenir du centre médico centre médico pédagogique, clinique de la Fondation Santé des Etudiants de France,
- Revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives,
- imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés,
- autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue,
- imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol,
- autoriser les unités de méthanisation au sein de la zone Aa sous certaines conditions.

**ARTICLE 3** : Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.



**ARTICLE 4** : Le projet de modification du PLU sera soumis à la procédure d'examen au cas par cas de la MRAE, qui décidera si une évaluation environnementale de la procédure doit être menée. Cette décision sera jointe au dossier d'enquête.

**ARTICLE 5** : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

**ARTICLE 6** : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au Préfet,
- au Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne.

Fait à Varennes-Jarcy , le 4 novembre 2022



Le Maire

Bruno BEZOT