



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de PLU  
de Varennes-Jarcy (91)  
à l'occasion de sa modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2023-072  
du 06/09/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Varennes-Jarcy (91), porté par la commune, dans le cadre de sa modification n°1, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, non datée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale.

Cette modification n°1 du PLU vise :

- à répondre aux décisions juridictionnelles suscitées par le projet de PLU modifié, (reclassement en zone agricole Aa d'une partie du centre équestre et nouvelle rédaction de l'article UB 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques) ;
- créer un sous-secteur Aa1 pour y autoriser les méthaniseurs, éloigné de plus de 150 m des habitations les plus proches, suite à l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 30 mars 2023 ;
- créer une nouvelle OAP « Secteur rue de la Libération » sur le site du centre médico-psychologique ;

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de PLU modifié sont :

- la préservation des espaces naturels et de la biodiversité ;
- la préservation du paysage.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- présenter le résumé non technique dans un document spécifique, de manière à le rendre facilement accessible au public ;
- conduire une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement sur le site de l'OAP, s'agissant notamment de la présence d'une zone humide, et justifier l'option de démolition du bâti existant au regard de ses caractéristiques et de son éventuelle mutabilité ;
- compléter les données relative à la faune et de flore, notamment concernant l'avifaune, et prévoir un coefficient minimal de pleine terre sur le secteur de l'OAP.
- préciser dans l'OAP les règles applicables aux constructions autorisées, afin de garantir une insertion de qualité du projet au regard du site classé et du bâti patrimonial.

La MRAe a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé à l'autorité de décision qu'une fois le document adopté, elle devra en informer l'Autorité environnementale (art. R. 104-39 du code de l'urbanisme) et lui transmettre un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de PLU modifié.....</b>	<b>6</b>
1.1. Situation géographique.....	6
1.2. Contexte de la saisine.....	6
1.3. Principales évolutions du projet de PLU modifié.....	7
1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 1 du PLU.....	9
1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. Préservation des espaces naturels et de la biodiversité.....	12
3.2. La préservation du paysage.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>17</b>
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maire de Varennes-Jarcy pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Varennes-Jarcy (91) à l'occasion de sa modification n°1 et sur son rapport de présentation, non daté.

À l'occasion de sa modification n°1, le PLU de Varennes-Jarcy a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°MRAe AKIF-2023-032 du 30/03/2023.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 12 juin 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 12/06/2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 06/09/2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Varennes-Jarcy (91) à l'occasion de sa modification n°1.

Sur la base du rapport de Ruth MARQUES et après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environne-**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

mentale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>CAA</b>	Cour administrative d'appel (CAA)
<b>EPFIF</b>	Établissement public foncier d'Île-de-France
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>EBC</b>	Espace boisé classé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PCAET</b>	Plan climat-air-énergie territorial
<b>PDUIF</b>	Plan des déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	schéma régional de cohérence écologique
<b>TA</b>	Tribunal administratif (), puis devant la

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU modifié

### 1.1. Situation géographique

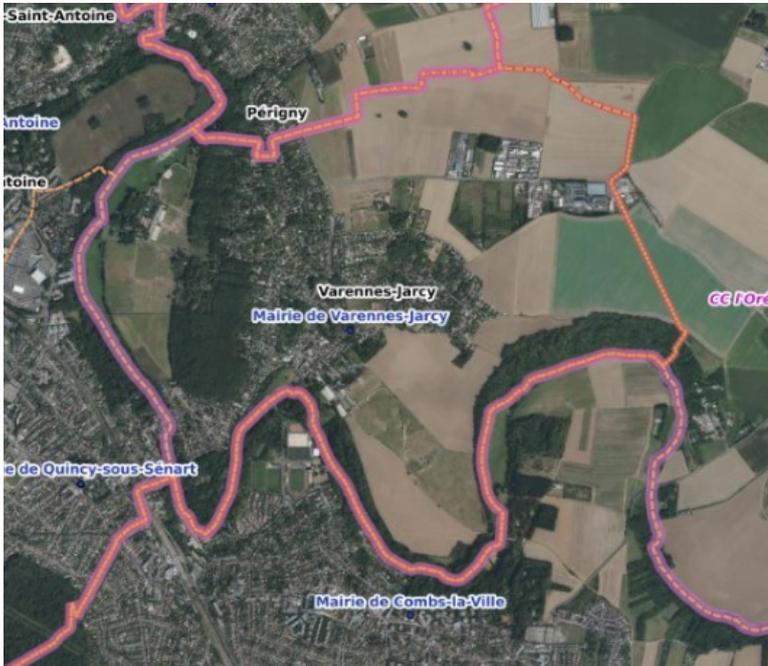


Figure 1: Photo aérienne (Géoportail) de la commune.

Varennes-Jarcy est une commune de 2 302 habitants (Insee 2020) située à vingt-six kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne. Elle fait partie de la communauté de communes de l'Orée de la Brie<sup>2</sup> et est bordée au sud par l'Yverres. Sa population est relativement stable depuis 2009<sup>3</sup>, mais la taille des ménages y décroît régulièrement depuis cette date. La commune comprenait 959 logements en 2019 (dont 83 logements sociaux), et une majorité de maisons individuelles (83%). Le total incluait 49 logements vacants en 2020 (+ 6 depuis 2009), soit 5 %.

La commune compte environ 750 emplois (72 emplois pour cent actifs) et environ 300 établissements en activité (dont deux exploitants agricoles qui exploitent 162 ha).

### 1.2. Contexte de la saisine

La « notice de présentation » du projet de plan local d'urbanisme de Varennes-Jarcy, valant évaluation environnementale et nommée comme telle dans le présent avis<sup>4</sup>, rappelle que la commune dispose d'un PLU approuvé par délibération du 18 avril 2017.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs recours devant le tribunal administratif (TA), puis devant la cour administrative d'appel (CAA) de Versailles, laquelle a confirmé l'annulation partielle du PLU prononcée par le TA.

Le PLU a été annulé en tant qu'il classait en zone agricole A (non constructible pour l'habitation d'un agriculteur) des parcelles correspondant à une partie du centre équestre, sur lesquelles se trouvent des écuries, un centre d'insémination, un laboratoire, un bureau, une chambre et des sanitaires pour stagiaires, le club house, le manège, la carrière, le rond de longe et le marcheur<sup>5</sup>.

Par ailleurs, suite à un autre recours, la délibération du Conseil municipal de la commune du 18 avril 2017 a été annulée, en tant qu'elle avait instauré l'article UB6 imposant une implantation des constructions sur une bande comprise entre 6 et 35 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou en projet au sein du

2 Outre Varennes-Jarcy, la communauté de communes de l'Orée de la Brie comprend les communes de Brie-Comte-Robert, Chevry-Cossigny et Servon.

3 Selon l'Insee, Varennes-Jarcy comptait 2387 habitants en 2009.

4 Et « EE » s'agissant des numéros de pages.

5 Parfois appelé « longe automatique », un marcheur est une installation de forme circulaire ou ovale, pouvant accueillir plusieurs chevaux dans des cases individualisées par des séparations mobiles grillagées. (Source : equipedia).

PLU.

Le présent projet de modification n°1 du PLU a donc pour objet de prévoir les nouvelles dispositions du plan applicables aux parties du territoire communal concernées par les annulations contentieuses.

Suite à la demande d'avis conforme relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de ce projet de modification, l'Autorité environnementale a conclu le 30 mars 2023<sup>6</sup> à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de ce projet.

### 1.3. Principales évolutions du projet de PLU modifié

#### ■ Suites données aux décisions juridictionnelles par le projet de PLU modifié

- Reclassement en zone agricole Aa d'une partie du centre équestre au sud du bourg, objet de l'arrêt de la CAA.

L'évaluation environnementale explique qu'il convenait « de reclasser en secteur Aa<sup>7</sup> les terrains concernés par la décision, à savoir le rond de longe. Les autres éléments visés par le jugement sont situés au niveau du manège et des écuries d'ores et déjà situés en secteur Aa. Le laboratoire [de stabulation] n'est pas sur ce site » (EE p, 10).

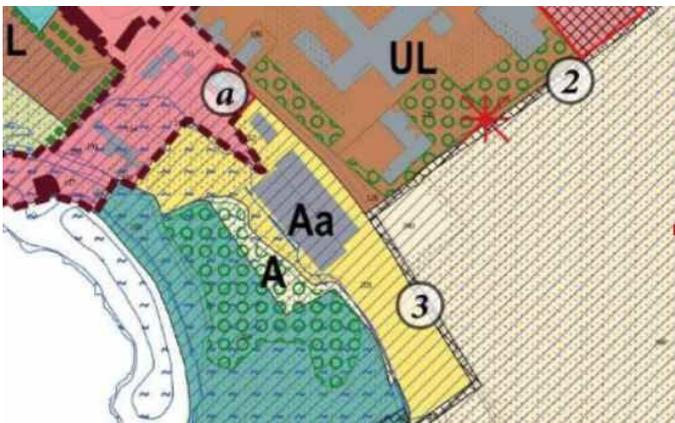


Figure 2: Règlement graphique avant la modification  
(Source EE p. 10)

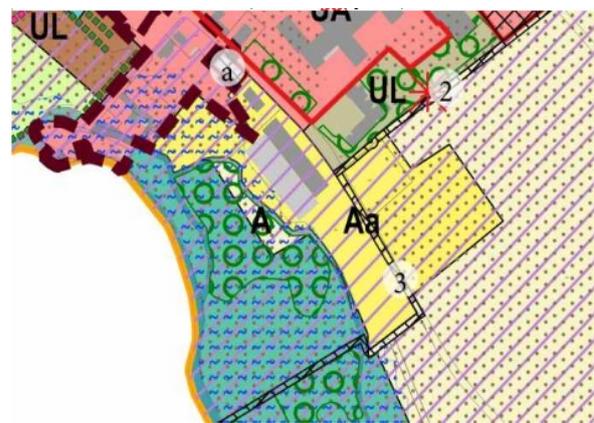


Figure 3: Règlement graphique après la modification  
(Source : extrait du règlement graphique)

- Article UB6 imposant une implantation des constructions sur une bande comprise entre 6 et 35 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, objet du jugement du TA

Le projet de PLU prévoit de « 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 » (EE p. 5). La nouvelle rédaction se limite ainsi à prévoir « un retrait d'au moins 6 mètres ».

#### ■ Création d'un sous-secteur Aa1

Dans son avis conforme du 30 mars 2023<sup>8</sup> l'Autorité environnementale notait que si le projet de PLU modifié « réserve l'installation des unités de méthanisation aux exploitations agricoles et impose qu'elles utilisent au moins 50 % de matières premières issues de l'agriculture, il ne prévoit aucune règle lorsque ces unités sont implantées à proximité des habitations, alors que ces unités sont susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé des habitants ».

L'évaluation environnementale indique que « suite à l'avis de la MRAe, un sous-secteur Aa1, éloigné de plus de

6 [Avis conforme N° MRAe AKIF-2023-032 du 30/03/2023](#)

7 Sont autorisée dans cette zone les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes à condition, notamment, qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et que leur emprise au sol n'exède pas 150 m<sup>2</sup> (cf. règlement p. 81).

8 [Avis conforme N° MRAe AKIF-2023-032 du 30/03/2023](#) op. cit.

150 m des habitations les plus proches, a été défini pour y autoriser les méthaniseurs ».

La réserve de l'Autorité environnementale est donc levée sur ce point.

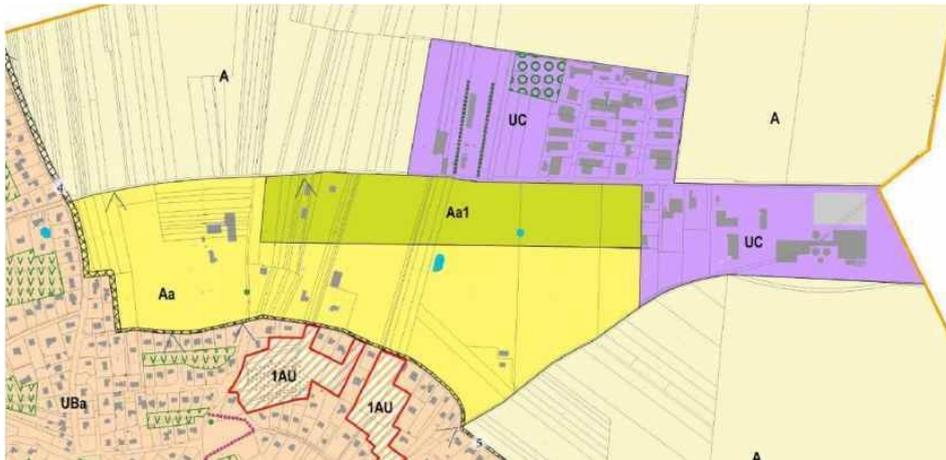


Figure 4: Nouveau sous-secteur Aa1, éloigné de plus de 150 m des habitations les plus proches  
Source : évaluation environnementale p. 11

■ **Création d'une nouvelle OAP « Secteur rue de la Libération » concernant le centre médico-psychologique**

Le centre était classé en zone UL, qui interdisait la création d'habitat. Il est prévu de le reclasser en zone UA en vue d'y permettre la réalisation d'habitat social.

L'évaluation environnementale indique que l'établissement qui occupait le secteur concerné ayant décidé de quitter le territoire communal « la commune souhaite créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir du centre médico psychologique, et y permettre la réalisation d'habitat social sous forme de résidence senior, ainsi que des logements privés. Un projet est en cours de réflexion en lien avec l'EPFIF<sup>9</sup>, pour la création d'environ 80 logements" (EE p. 7).



Orientations	
	Secteur soumis au respect des OAP
	Bâti à préserver
	Espaces boisés classés à protéger
	Espaces plantés à protéger
	Unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres
	Murs remarquables à préserver et rénover ou reconstruire à l'identique
	Valoriser le front de rue par un traitement architectural de qualité - marquer l'alignement par des constructions ou une clôture traditionnelle (préservation et prolongement du mur en pierre existant)
	Soigner l'aménagement des abords du secteur vis à vis des équipements et habitations existants (espace tampon paysager de 4 m minimum)
Contexte d'urbanisation	
	Autres programmes de logements sociaux prévus au PLU
	Emplacement réservé au PLU pour l'aménagement d'une voie verte et d'un fossé pour l'écoulement des eaux

Figure 5: à gauche, photo aérienne Géoportail, au centre plan de l'OAP et droite sa légende (source : EE p. 7)

Selon le dossier « l'OAP créée sur le secteur du centre médico-psychologique, secteur déjà anthropisé, vise la conservation des éléments naturels existants sur le site et l'intégration optimale des futures constructions dans le paysage ».

9 Établissement public foncier d'Île-de-France

## 1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 1 du PLU

Les modalités d'association du public en amont du projet de modification n°1 ne sont pas précisées.

## 1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de PLU modifié sont :

- la préservation des espaces naturels et de la biodiversité ;
- la préservation du paysage.

# 2. L'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

### ■ Le résumé non technique

Le résumé non technique ne fait pas l'objet d'un document à part, étant présenté au chapitre V de l'évaluation environnementale, (p. 56 à 65). Il n'est pas d'un accès facile, Or il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale, permettant au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet de modification du PLU et de ses effets sur l'environnement.

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

### ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'Autorité environnementale considère que l'analyse de l'état initial de l'environnement n'est pas suffisamment précise, étant pour l'essentiel conduite à l'échelle de la commune tout entière.

Par exemple, la transformation du centre médico-psychologique est l'une des modifications les plus importantes du projet de PLU. Or comme le montre le chapitre 3.1. ci-dessous, l'environnement n'y est que sommairement présenté.

**(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.**

### ■ L'analyse des incidences du projet de PLU modifié sur l'environnement et la santé

L'analyse des incidences du projet de PLU modifié sur l'environnement et la santé est présentée de manière sommaire. S'agissant notamment des incidences liées à l'OAP, l'évaluation environnementale se limite à indiquer (p. 30) que l'OAP « et le règlement visent la préservation des éventuelles zones humides en rappelant la réglementation du SAGE en matière de zones humides potentielles ». Il est également indiqué que « la présente modification est sans incidence sur la faune et la flore, puisqu'elle n'a pas pour objectif d'imperméabiliser massivement les sols, d'entraver les continuités écologiques ».

L'analyse des incidences est curieusement plus détaillée dans le résumé non technique (chapitre V de l'évaluation environnementale), où elle donne lieu à un tableau de synthèse.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation

tion environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence et vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il recouvre.

#### ■ Compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)

L'évaluation environnementale explique (p. 14) que « la présente modification du PLU est compatible avec les principales orientations du Sdrif en vigueur (2013) dans la mesure où elle permet :

- de participer aux objectifs de densification humaine et d'habitat sans consommation d'espaces non urbanisés. En effet, la nouvelle OAP permettra la création d'environ 80 logements en renouvellement urbain.
- de répondre aux objectifs de préservation des espaces boisés et naturels grâce d'une part, à l'espace libre imposé par rapport aux espaces boisés classés (article 13 du règlement) et d'autre part aux orientations de l'OAP qui intègrent la préservation d'espaces boisés. Les autres modifications apportées n'interfèrent pas avec les orientations du SDRIF ».

Il est difficile d'apprécier cette articulation précisément en l'absence de reproduction de la carte concernant la commune. La faible définition des contenus de l'OAP ne permet pas d'apprécier la consommation d'espaces qu'elle induit. Le recul des constructions prévu ne permet pas de conclure à la préservation des abords de l'espace boisé classé, sachant qu'ils concernent des jardins particuliers.

#### ■ Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

L'évaluation environnementale indique (p. 16) que « la présente modification du PLU prend en compte le SRCE dans la mesure où elle n'impacte pas les différents réservoirs et corridors.

Elle ajoute (p. 16) que « les modifications portant sur l'OAP (préservation d'espaces boisés et d'espaces plantés) et la protection des abords des EBC (recul des constructions à l'article 13) permettent de répondre aux objectifs du SRCE ».

#### ■ Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

L'évaluation environnementale rappelle (p. 16) que la commune de Varennes-Jarcy est concernée par le Sdage du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027, entré en vigueur le 6 avril 2022.

L'évaluation environnementale ajoute (p. 17) que « la modification du PLU est compatible avec le SDAGE et le SAGE pour les raisons ci-après. Tout d'abord, [elle] n'impacte pas les cours d'eaux du territoire de Varennes Jarcy. De plus, elle ne revient pas sur la prise en compte de la préservation des zones humides déjà réalisée dans le cadre du PLU approuvé : les zones humides avérées sont concernées par un zonage Nzh avec un règlement visant leur protection. Les zones humides potentielles sont localisées sur le plan de zonage et le règlement rappelle qu'une étude est nécessaire pour avérer ou non le caractère humide des espaces concernés. Ce sera donc le cas pour le secteur du CMP ».

Dans la mesure où le secteur de l'OAP est potentiellement concerné par la présence de zones humides, il est nécessaire, pour l'Autorité environnementale, de disposer au stade de l'évolution du PLU de cette étude puisqu'elle peut conditionner la réalisation du projet.

#### ■ Compatibilité avec le plan des déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Le dossier indique que la reconversion du centre médico-psychologique prévue par l'OAP permet le développement de l'habitat à proximité de transports en commun et de services. Mais la présentation des transports en commun est assez sommaire : des arrêts de bus sont mentionnés, sans précision des fréquences de passage ni

de l'amplitude de fonctionnement, alors qu'ils sont semble-t-il utilisés pour près d'un quart des déplacements entre le domicile et le travail, bien que près de 95 % des ménages soient motorisés.

Par ailleurs, l'articulation du projet de PLU modifié avec le projet de PCAET de l'Orée de la Brie<sup>10</sup>, en cours de consultation, n'est pas analysée, alors que des prescriptions visant par exemple à renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments et des ambitions de réduction du trafic routier pourraient utilement concourir aux objectifs poursuivis.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

S'agissant des « raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables », l'évaluation environnementale explique (p. 29) :

- « concernant le secteur Aa du haras, nous n'y reviendrons pas puisque c'est suite à une décision du tribunal que la commune est tenue de modifier le zonage, il n'y a donc pas de solution de substitution » ;
- « concernant le secteur du CMP, l'établissement qui occupait le site ayant décidé de quitter le territoire communal, il va de soi qu'il appartenait à la commune de réfléchir au devenir de cet espace stratégique de par sa localisation en plein centre du village. En outre, la commune étant carencée en logement social, il s'agit donc d'une opportunité à saisir pour valoriser ce foncier déjà anthropisé et favoriser le renouvellement urbain ». Il est par ailleurs noté (p. 7) qu'« un projet est en cours de réflexion en lien avec l'EPIF, pour la création d'environ 80 logements ».

S'il est important de réfléchir au devenir du site du CMP, l'Autorité environnementale note qu'aucune justification, ni solution de substitution n'est présentée, s'agissant :

- du maintien ou de la démolition du bâti existant au regard de ses caractéristiques et de son éventuelle mutabilité ;
- de la localisation et des contours respectifs de l'espace boisé classé (EBC) et des « espaces plantés à protéger » dans l'OAP, alors qu'une partie de l'EBC et un espace planté à protéger constituent un même ensemble, et que d'autres espaces plantés ne sont pas protégés (cf. figures 6 et 7 ci-dessous) ;
- de la création d'environ 80 logements en renouvellement urbain, alors que la population communale est stable depuis 2009. Une justification avancée est l'opportunité de valoriser ce foncier déjà anthropisé, compte tenu notamment de la carence en logements sociaux (p. 29). L'OAP prévoit en effet (p. 15) que « 50 % au moins des logements seront des logements aidés » et que « l'ensemble des logements aidés seront au sein d'une résidence senior ». Il s'agit là d'une opportunité et non d'une justification.

Pour l'Autorité environnementale, sur une parcelle ou sur un secteur donné, le maître d'ouvrage doit présenter les différentes solutions répondant au besoin qu'il a défini et expliquer celle qu'il choisit notamment au regard des critères environnementaux. Ce travail d'analyse est absent du dossier.

---

10 Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 22 octobre 2022 : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-10-21\\_pcaet\\_oree-brie\\_avis\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-10-21_pcaet_oree-brie_avis_delibere.pdf)



Figure 6: Massif classé pour partie en EBC et pour partie comme espace planté à préserver



Figure 7: Plan de l'OAP avec annotations MRAe (légendes)

En outre, l'examen d'options d'aménagement du secteur du centre médico-psychologique n'est pas fait au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le sous-secteur Aa1 créé au nord du bourg est destiné à accueillir une activité de méthanisation, à proximité de la zone d'activité et à 150 m des habitations pour en limiter les nuisances. En revanche, les incidences de l'obligation de réaliser des places de stationnement couvertes ou en sous-sol ne sont pas appréciées, sachant que 170 places de parking automobile publiques sont déjà disponibles.

**(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 ».

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

#### ■ Préservation du patrimoine arboré

Dans son avis conforme du 30 mars 2023<sup>11</sup>, la MRAe avait conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de ce projet de modification, considérant notamment « que le secteur actuellement occupé par le centre médico-psychologique (CMP) abrite des arbres et arbustes et se trouve à proximité d'espaces boisés ou forestiers en relation avec la vallée de l'Yerres ; que la modification du PLU prévoit de ne protéger que certains arbres en les classant en « espace boisé classé » ; que la transformation du secteur du CMP envisagé dans le cadre de l'OAP est ainsi susceptible de rompre des continuités écologiques et d'avoir ce faisant des incidences négatives notables pour l'environnement et la santé humaine ».

L'OAP prévoit (OAP p. 15) de « préserver les espaces boisés classés présents au sein du site, ainsi que les espaces plantés localisés sur le schéma ». Or, comme le montre la Figure 8, une partie importante des espaces actuellement arborés n'est protégée, ni au titre de l'EBC, ni comme « espace plantés à protéger », sans que ce choix soit présenté ou justifié.

11 [Avis conforme N° MRAe AKIF-2023-032 du 30/03/2023](#)



Figure 8: à gauche, photo aérienne Géoportail, avec flèches et annotation MRAe, au centre plan de l'OAP et droite sa légende (source : EE p. 7)

L'Autorité environnementale observe par ailleurs que les « espaces plantés à protéger » ne sont pas inclus dans le règlement graphique, qui n'a pas évolué sur ce point, ce qui limite la portée de cette mesure, qui n'est qu'une orientation.

(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.

#### ■ Préservation des zones humides.

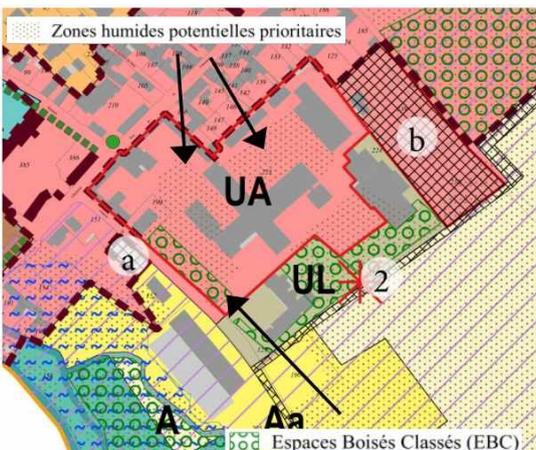


Figure 10: Extrait du plan de zonage modifié, avec, insérés par la MRAe, extraits de la légende et flèches correspondantes

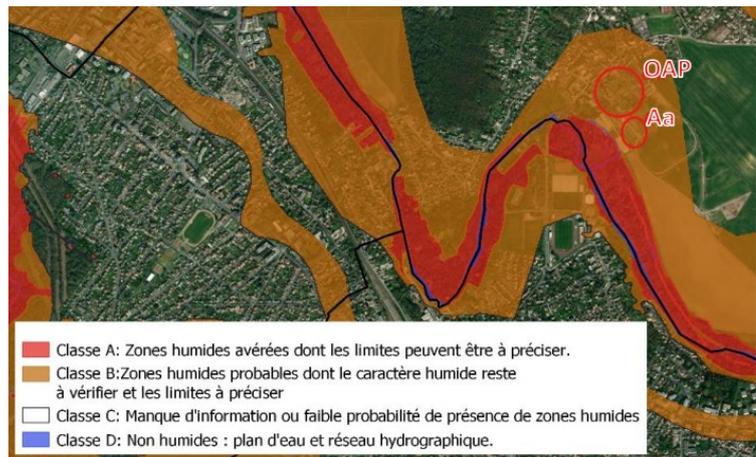


Figure 9: Localisation des enveloppes d'alerte de zones humides (Source évaluation environnementale p. 35)

Le règlement écrit indique (p. 32) que « la zone UA [qui recouvre le secteur de l'OAP de la Libération] est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. À ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 ».

Mais l'incidence sur les milieux humides est présentée comme « faible » par l'évaluation environnementale (p. 36), au motif notamment que « des études spécifiques pour avérer ou non le caractère humide des lieux devront être réalisées » et que « le cas échéant, le Syage<sup>12</sup>, consulté sur les permis d'aménager et de construire, donnera

12 Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres.

un avis sur la prise en compte de la zone humide dans le projet d'aménagement, ou se prononcera sur l'inconstructibilité du site si nécessaire » (p. 69).

L'Autorité environnementale considère que, comme précédemment relevé, il appartient à la collectivité, dans le cadre de la présente modification de son PLU, de vérifier la présence ou non de zones humides dans le secteur d'OAP et de prévoir en tant que nécessaire les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.

**(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.**

#### ■ Préservation de la biodiversité



Figure 11: Localisation des secteurs Sud, concernés par la modification, au regard des ZNIEFF présentes sur le territoire communal

L'évaluation environnementale indique (p. 34) que la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de la Basse vallée de l'Yerres, de type 2<sup>13</sup>, longe le cours de l'Yerres, à proximité immédiate du secteur d'OAP. Elle ajoute que « l'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe quelques plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées » (p. 65).

L'évaluation environnementale précise par ailleurs (p. 65) qu'« aucun inventaire faune/flore n'a été réalisé, en application du principe d'adaptation du dispositif en fonction des enjeux et des impacts du projet envisagé ».

Elle précise que « l'évaluation environnementale a été effectuée par recueil des données disponibles auprès des différents

détenteurs d'information, par des investigations de terrain et par des analyses documentaires ». Elle indique ainsi, « sur le territoire de Varennes-Jarcy plusieurs espèces de faune et de flore sont protégées » et en fournit une liste (p. 36 – 37).

S'agissant du secteur d'OAP, elle précise que le secteur concerné par la modification inclut « des espaces bâtis ou anthropisés (CMP, haras) sans richesse écologique, qui peuvent comprendre une petite faune et flore, mais non des espèces protégées telles que listées ».

Elle conclut à une « absence d'incidences et incidence positive : la présente modification est sans incidence sur la faune et la flore puisqu'elle n'a pas pour objectif d'imperméabiliser massivement les sols, d'entraver les continuités écologiques. Elle permet au contraire d'éviter l'imperméabilisation en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant la densification anarchique à l'arrière du bâti existant. Par ailleurs, l'intégration d'un recul supplémentaire des constructions aux abords des EBC permet de préserver davantage la biodiversité. Enfin, la création d'une OAP sur le site du CMP a pour effet la protection d'espaces boisés et d'espaces plantés qui n'étaient pas protégés au PLU approuvé ».

L'analyse selon laquelle les espèces protégées listées sur la commune ne peuvent pas être présentes sur le secteur concerné par la modification est pourtant erronée. Tout d'abord parce que certaines de ces espèces, comme le Léopard des neiges, sont tout à fait susceptibles d'être présents dans ces secteurs. Par ailleurs, la liste d'espèces protégées recensée dans la bibliographie est loin d'être exhaustive. Au regard des habitats présents, notamment au niveau du CMP, il est probable qu'un cortège d'oiseaux protégés hiverne et se reproduise sur le site. L'absence d'inventaire ne justifie pas que ces hypothèses soient écartées et rendent l'analyse des

13 Znieff N°110001628. Les Znieff de type I, sont des secteurs de grand intérêt biologiques ou écologiques qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales, généralement de taille réduite. Les Znieff de type II désignent un ensemble naturel étendu généralement de taille importante et incluent souvent une (ou plusieurs) Znieff de type I).

incidences incohérente et insuffisante

L'Autorité environnementale constate par ailleurs qu'aucune obligation de respecter un coefficient de pleine terre n'est prévu par l'OAP ou le règlement.

(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.

### 3.2. La préservation du paysage

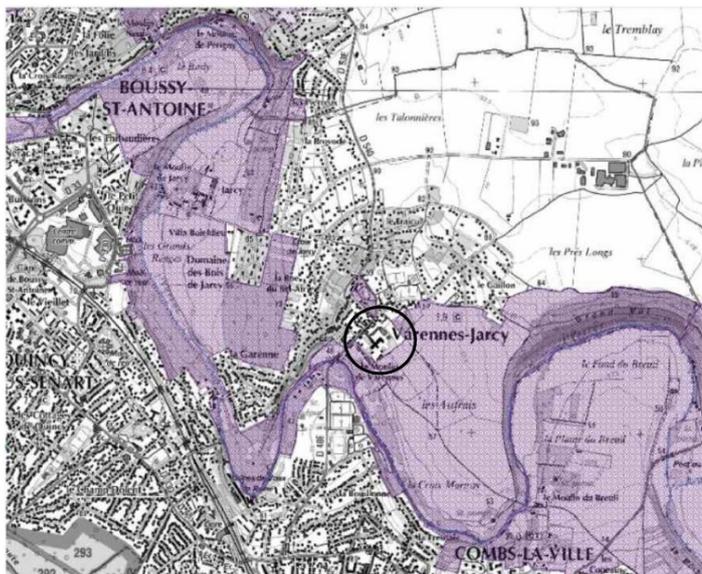


Figure 12: Situation du secteur d'OAP (cercle noir MRAe) au sein du périmètre du site classé Vallée de l'Yerres Aval – Source : EE p. 24

L'évaluation environnementale indique (p. 23) que « la commune est concernée par le site classé de la Vallée de l'Yerres Aval ». Comme le montre la Figure 12 ci-dessous, même s'il n'y est pas inclus, le secteur d'OAP est enchâssé dans le périmètre de ce site classé.

L'évaluation environnementale se limite pourtant à décrire (p. 57) le secteur concerné par l'OAP de la manière suivante : « [il] se situe à l'angle de la rue de la Libération et du chemin du Breuil. Il est occupé par les différents bâtiments du CMP et par quelques bosquets. Il est entouré d'espaces très hétérogènes... ». Le document relatif à l'OAP (p.15) ajoute : « le bâti de l'ancien château, situé rue de la libération et présentant un riche intérêt architectural, devra être conservé. Les autres constructions existantes, sans intérêt architectural particulier pourront être démolies ».



Figure 13: Photos du site du CMP présentées en p. 25 (les angles des prises de vue ne sont pas reportés en plan)

Cette présentation sommaire de cette emprise d'une superficie d'environ 2,17 ha (OAP p. 15), située dans un environnement où la préservation du paysage devrait être un enjeu fort, est insuffisante : le bâti existant n'est présenté que par deux photos et les espaces naturels et les arbres présents ne sont pas décrits ou répertoriés.

L'évaluation environnementale ne contient aucun document photographique permettant de situer le terrain respectivement dans son environne-

ment ou dans le paysage lointain.

S'agissant des mesures ERC, l'OAP prévoit notamment (p. 15) de « préserver et rénover ou reconstruire à l'identique » certains murs remarquables situés chemin du Breuil, et le long de la rue de la Libération, de « valoriser le front de rue par l'édification de constructions de qualité à l'alignement de la voie ou par la conservation et le

*prolongement des murs en pierre existants ».*

L'évaluation environnementale ajoute qu'« *il s'agit notamment de protéger l'ancien château et d'imposer que les façades des constructions visibles des voies rappellent le bâti conservé en utilisant au moins ponctuellement son vocabulaire architectural, ou celui des constructions traditionnelles* » (p. 7).

Or aucune information n'est donnée sur ce château et aucune préconisation n'est prévue en matière de volumétrie ou de hauteur maximale des constructions.

**(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- **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.**

## **4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale**

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Varennes-Jarcy (91) envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale [est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.](#)

**Délibéré en séance le 06 septembre 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**

**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

## Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document spécifique, de manière à le rendre facilement accessible au public.....9
- (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.....9
- (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 ».....12
- (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.....13
- (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.....14
- (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.....15
- (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.....16