

Département de l'ESSONNE  
Commune de VARENNES-JARCY



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N°1



### PIÈCE N°2 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION



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 :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



**SOMMAIRE**

<b>1. OBJET DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>5</b>
<b>2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES .....</b>	<b>7</b>
<b>3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>12</b>



## 1. OBJET DE LA MODIFICATION

---

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 puis à la cour administrative d'appel de Versailles.

L'annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal administratif a été confirmée. Le PLU est donc annulé concernant le classement en zone agricole A (non constructible pour l'habitation d'un agriculteur) des parcelles de Mme BRESSON sur lesquelles se trouvent les écuries, le centre d'insémination, le laboratoire, le bureau, la chambre et salle de bains pour stagiaires, le club house, le manège, la carrière, le rond de longe et le marcheur.

Par ailleurs, suite au recours des époux DERYCKX, « la délibération du conseil municipal de la commune de Varennes-Jarcy du 18 avril 2017 est annulée en tant qu'elle a instauré l'article UB6 imposant une implantation des constructions sur une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet au sein du PLU ».

L'article L.157-3 du Code de l'urbanisme dispose : « En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente **élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.**».

**A ce sujet, il y a donc lieu de prévoir une modification du PLU pour :**

- reclasser en secteur Aa les terrains de Mme Bresson 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 n'est pas sur ce site.
- 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 ».

En complément, la commune souhaite apporter d'autres modifications à son document d'urbanisme, qui sont listées ci-après.

➤ **Centre médico psychologique**

La commune souhaite créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir du **Centre médico psychologique**, 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 de la zone Aa sous certaines conditions,
- de matérialiser la nouvelle OAP aux plans de zonage.

La Municipalité a donc décidé de lancer une modification du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte uniquement sur le règlement, les OAP et les documents graphiques et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD.

Elle a pour conséquence de modifier les possibilités de construire et doit donc entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le règlement modifié,
- les OAP modifiées,
- le plan de zonage modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

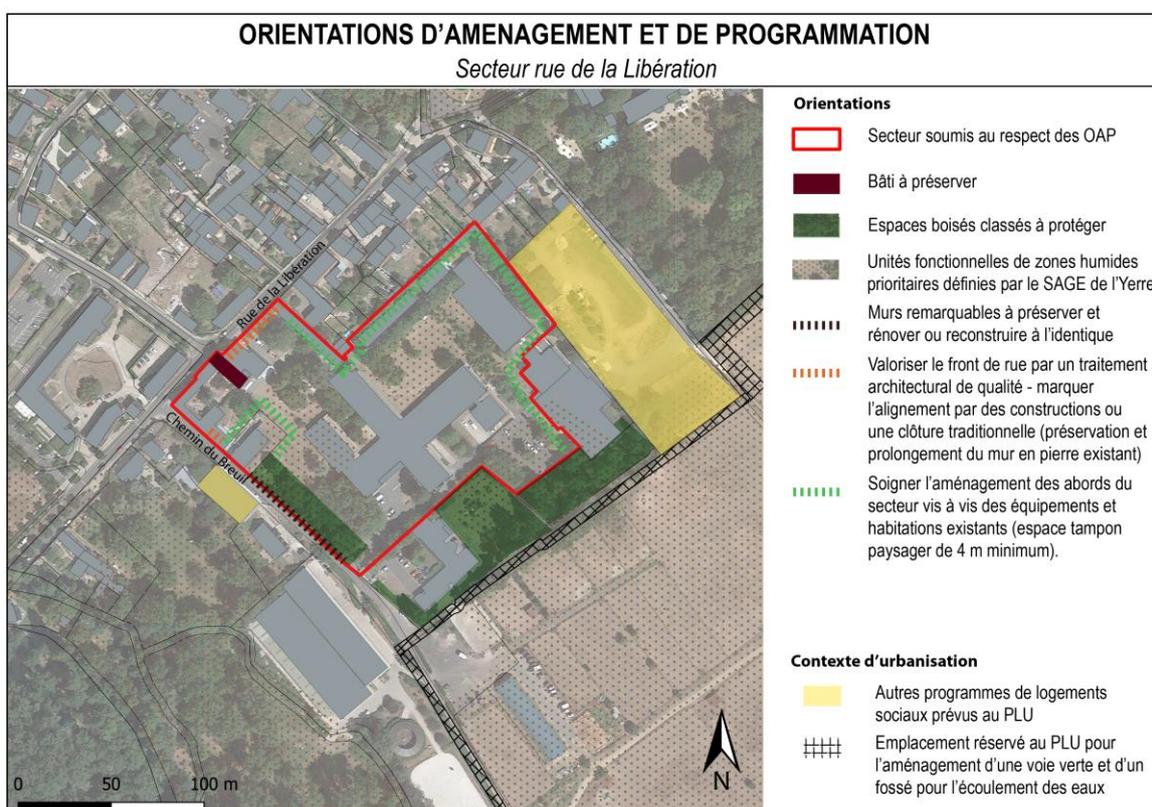
## 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

### 1) Création d'une nouvelle OAP

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'EPIF, pour la création d'environ 80 logements.

L'objectif est donc 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 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 briardes traditionnelles.



### 2) Modifications apportées au règlement

#### a) Article UB 3

La commune a souhaité revoir les règles concernant les accès et voies nouvelles afin de limiter les problèmes de sécurité et les dysfonctionnements urbains liés à la densification anarchique du tissu.

Pour ce faire, une largeur minimale de 5 m est imposée pour les accès desservant plus d'un logement jusqu'à 30 mètres de longueur, puis 8 mètres de largeur au-delà de 30 m de longueur. Le tableau présenté à l'article UB 3 est donc modifié ainsi :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ <del>50-30</del> m	4 m	<del>5 m</del>	<del>8-5</del> m
	> <del>50-30</del> m	4 m	<del>8 m</del>	8 m

### b) Article UB 6

La présente modification du PLU fait notamment suite à la décision de la CAA de Versailles par laquelle « la délibération du Conseil Municipal de la commune de Varennes-Jarcy du 18 avril 2017 est annulée en tant qu'elle a instauré l'article UB6 imposant une implantation des constructions sur une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet au sein du PLU ».

Ainsi, 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 est désormais supprimée de l'article UB 6 :

Nouvelle rédaction :

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

### c) Article UB 7 et article UB 13

Une modification de l'article UB 7 a été effectuée pour imposer un retrait de 8 m par rapport aux deux limites séparatives au-delà de 35 m des voies. Auparavant, l'implantation sur une limite séparative était possible.

Ainsi les règles existantes s'appliqueront désormais uniquement « **dans une bande comprise entre 6 et 35 m des voies** ».

« **Au-delà de la bande de 35 m calculée à partir de l'alignement des voies, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en respectant une marge de recul de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales.** »

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.

Ces deux modifications ont été opérées afin de conserver le caractère aéré des fonds de jardins, en cohérence avec les orientations du PADD qui prévoient de « maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville ». P. 5 du PADD, cette orientation se décline ainsi :

« La préservation de l'identité paysagère de Varennes-Jarcy passe aussi par la préservation des éléments de la nature en ville :

- Des cœurs d'îlot boisés,

**- Les lisières des zones boisées,**

- Des entités urbaines fortement boisées (domaine des bois de Jarcy,...), [...]. »

**Ces modifications entrent donc pleinement dans la mise en œuvre règlementaire des orientations du PADD.** Cela permet ainsi de maintenir la biodiversité en préservant des espaces de relais des continuités écologiques et de limiter les risques d'inondations par ruissellement en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

**d) Articles UA 11, UB 11, UL 11, 1AU 11, A11 et N11**

La commune a souhaité également modifier le règlement pour favoriser la pose de panneaux photovoltaïques. Désormais, « en toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture *s'ils sont visibles d'une voie* ». Ainsi les panneaux non encastrés dans la toiture pourront être autorisés s'ils ne sont pas visibles d'une voie. Cela permet de favoriser l'usage des dispositifs favorisant les économies d'énergie.

**e) Articles UA 12, UB 12 et 1AU 12**

Il est désormais imposé que parmi les places de stationnement réalisées pour du logement, « une au moins soit couverte ou située en sous-sol ». Cette disposition ne s'appliquera pas dans les secteurs soumis à OAP, pour y favoriser la densification.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées et donc d'augmenter la surface d'espaces verts en pleine terre, pour favoriser la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales. Cela aura aussi un impact positif sur le paysage, en limitant les parcs de stationnement en surface qui sont peu esthétiques.

**f) 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.

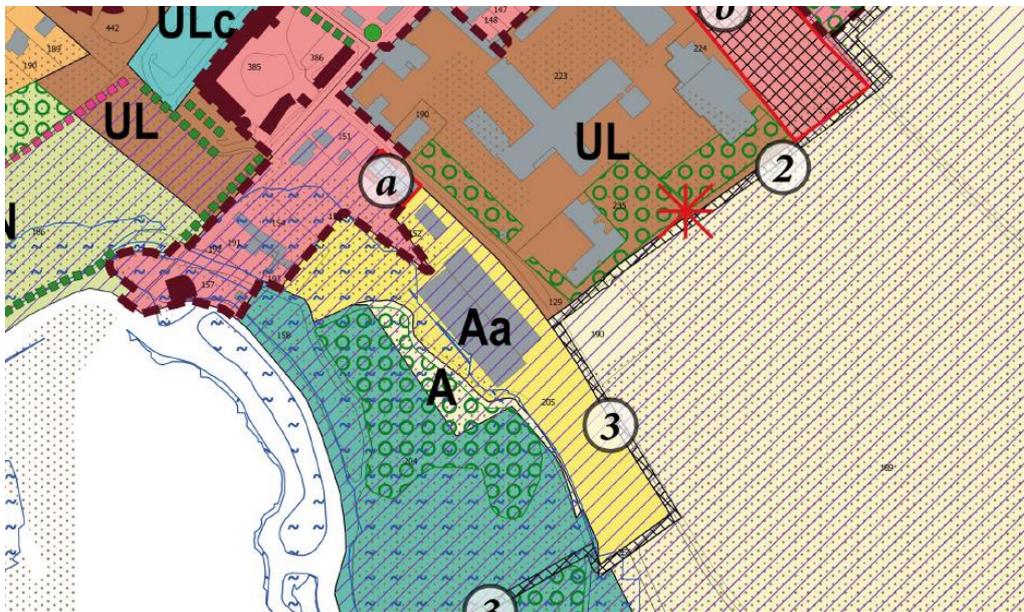
**3) Modifications apportées aux documents graphiques**

**a) Modifications concernant le jugement du TA et de la CAA**

L'annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal administratif a été confirmée par la cour administrative d'appel. Le PLU approuvé a donc été annulé concernant le classement en zone agricole A (non constructible pour l'habitation d'un agriculteur) des parcelles de Mme BRESSON sur lesquelles se trouvent « les écuries, le centre d'insémination, le laboratoire, le bureau, la chambre et salle de bains pour stagiaires, le club house, le manège, la carrière, le rond de longe et le marcheur ». Pour répondre à ce jugement, il convient donc de reclasser en secteur Aa les terrains de Mme Bresson 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 n'est pas sur ce site.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2017 sur le secteur concerné



L'emprise, entourée en rouge sur le plan ci-dessous, du « rond de longe », du tunnel et des futurs laboratoires de stabulation (objet d'un permis de construire validé par l'inspection des sites) doit être reclassée en Aa pour répondre au jugement du TA, les autres bâtiments ou installations étant déjà classés en Aa.

Extrait de la photo aérienne sur le site concerné



Extrait du plan de zonage modifié



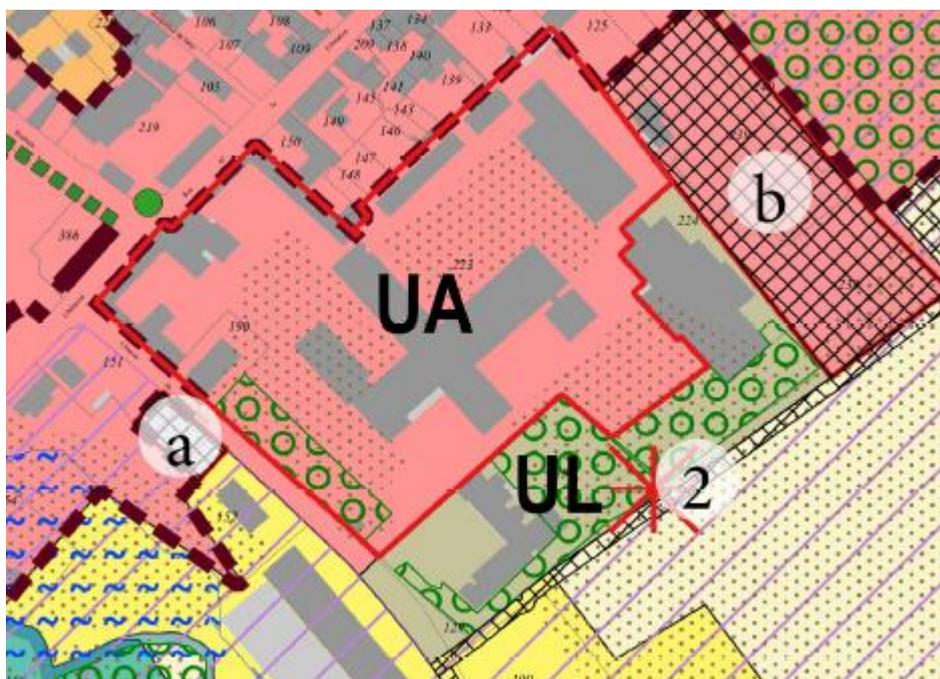
### b) Modifications concernant le centre médico psychologique

Ce centre était classé en zone UL, il est désormais classé en zone UA, afin d'y permettre la réalisation d'habitat, dans le respect des dispositions du règlement de cette zone. Des dispositions spécifiques étaient déjà prévues au règlement pour les secteurs soumis à OAP, le règlement de cette zone convient donc parfaitement. De plus, au vu de la localisation du secteur qui englobé dans le centre ancien, il est logique de le reclasser en UA pour y prévoir de l'habitat, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Pour rappel, il s'agit en effet d'y réaliser notamment de l'habitat social sous forme de résidence senior, dans le cadre d'un projet mené par la commune en lien avec l'EPIFIF (voir ci-avant création de l'OAP). La création d'habitat n'était en effet pas permise auparavant par le règlement en zone UL.

En outre, conformément au code de l'urbanisme, le nouveau secteur soumis à OAP est matérialisé sur les documents graphiques.

#### Extrait du plan de zonage après modification :



### 3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

---

Les modifications apportées au règlement ont tout d'abord pour but d'encadrer la densification et de limiter l'imperméabilisation des sols (règles concernant les accès, les distances par rapports aux limites séparatives, les distances par rapport aux EBC, le stationnement). Comme cela est présenté dans les pages qui précèdent, **ces modifications entrent pleinement dans la mise en œuvre réglementaire des orientations du PADD concernant le maintien de la nature en ville.** Elles permettent de maintenir la biodiversité en préservant des espaces relais de continuités écologiques et de limiter les risques d'inondations par ruissellement en favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Elles ont donc un impact positif sur l'environnement. La règle concernant le stationnement a en outre un impact positif sur le paysage, car elle favorise le garage des véhicules dans des lieux fermés.

La suppression de la bande de constructibilité voulue par le juge administratif (article UB6) est ainsi contrebalancée par la création d'autres règles visant la préservation de l'environnement.

En outre, la modification des règles concernant les capteurs solaires permet de favoriser l'usage des dispositifs d'économies d'énergie, il s'agit donc là encore d'une modification ayant une incidence positive sur l'environnement.

La modification concernant les méthaniseurs vise aussi à favoriser des dispositifs permettant la production d'énergie alternative, mais dans le respect strict de la réglementation en la matière afin d'éviter la prolifération d'unités non conformes.

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. L'OAP et le règlement visent la préservation des éventuelles zones humides en rappelant la réglementation du SAGE en matière de zones humides potentielles.

Enfin, la modification concernant le classement d'une partie du centre équestre en secteur Aa, **résulte du jugement du tribunal administratif. La commune est dans l'obligation de la réaliser.** De plus, elle est sans incidence majeure sur l'environnement parce qu'il s'agit de parcelles déjà anthropisées ou en projet (rond de longe et tunnel actuellement utilisé par le centre équestre, et laboratoires faisant l'objet d'un permis ayant reçu un avis favorable de l'inspection des sites).

Cet espace est situé dans le site classé de la Vallée de l'Yerres, comme le rappelle le règlement du PLU : « Une partie de la zone A est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. **A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.** »

Ainsi, les projets qui pourraient éventuellement voir le jour à l'avenir sur cette parcelle seront fortement contraints par les avis et autorisations requis, ce qui garantira leur bonne insertion dans l'environnement.