



Département de l'ESSONNE

Commune de VARENNES-JARCY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Document approuvé le :

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

  
Environnement - Infrastructures - Urbanisme

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



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de Varennes-Jarcy.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

Ainsi, trois grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

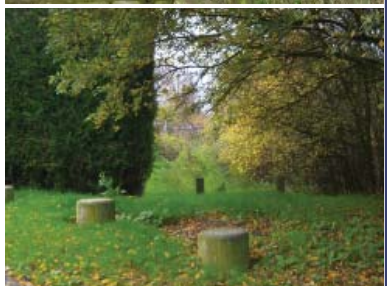
- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL
- PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN
- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.



## TABLE DES MATIÈRES

I- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL	3
A) PRÉSERVER LES TRAMES VERTE ET JAUNE ET LES ÉLÉMENTS FONDANT L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE VARENNES- JARCY	3
B) SANCTUARISER LA VALLÉE DE L'YERRES ET SA DIVERSITÉ FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE	4
C) MAINTENIR ET AFFIRMER LES ÉLÉMENTS DE LA NATURE EN VILLE	5
II- PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	6
A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	6
B) LIMITER LA PART DE L'AUTOMOBILE DANS LES DÉPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DE TRANSPORT DOUX ET COLLECTIFS	8
III- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT	10
A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE A L'OBJECTIF RÉGLEMENTAIRE DE MIXITÉ DE L'HABITAT	10
B) FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	11
C) MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS	12
D) CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS	13



## I- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

### A) PRÉSERVER LES TRAMES VERTE, BLEUE ET JAUNE ET LES ÉLÉMENTS FONDANT L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE VARENNES-JARCY

Le concept de trame verte, bleue et jaune repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal. Ces trames confèrent de plus au paysage varennois une identité particulière qui repose sur de nombreux espaces et éléments naturels notables.

Les espaces boisés, les prairies, les alignements d'arbres, les haies, sont des éléments constitutifs de la trame verte. Les cours d'eau et mares participent de la trame bleue et quant à la trame jaune, elle est constituée des espaces agricoles du territoire.

Afin de pérenniser cette identité paysagère et de favoriser les continuités écologiques, il conviendra non seulement de préserver mais aussi de valoriser les espaces boisés, prairiaux et agricoles :

- L'espace boisé (bois de Jarcy) et la vaste prairie situés à l'Ouest du bourg.
- L'espace boisé (le rôle de Jarcy) situé au Nord jouxtant la quartier de la Debenne.
- Les espaces boisés et les prairies bordant l'Yerres dans les parties Sud et Sud-Est de la commune, formant une ceinture verte.
- Les mares et les cours d'eau (voir chapitre suivant).
- Les espaces agricoles ceinturant le bourg.
- Les coeurs d'îlot et les lisières de zone boisée.





Ces milieux naturels présentent des intérêts et enjeux écologiques majeurs et sont, à ce titre, classés, inventoriés ou protégés :

- Périmètre de la Réserve Naturelle Régionale (RNR)
- Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Site Classé de «la Vallée de l'Yerres et de ses abords»
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF)
- Les zones humides avérées (études DRIEE et SyAGE)

Protéger les trames vertes, bleues et jaunes impliquera également de préserver des éléments ponctuels, à savoir des alignements d'arbres et haies animant le paysage varennois.

### ***B) SANCTUARISER LA VALLÉE DE L'YERRES ET SA DIVERSITÉ FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE***

La vallée de l'Yerres au sein de laquelle s'inscrit le village de Varennes-Jarcy constitue une trame bleue d'une grande richesse et formant une continuité écologique dépassant le cadre communal.

De plus, au même titre que les espaces boisés et agricoles, l'Yerres fonde de manière prépondérante l'identité paysagère de Varennes-Jarcy.





La présence de cette rivière et de ses abords constituent donc un élément écologique majeur du milieu naturel varennois, qui lui confère à la fois une grande richesse faunistique et floristique (ripisylve) mais aussi un patrimoine architectural remarquable lié à l'usage de l'eau.

Tout comme la trame verte et jaune, la trame bleue est soumise à des périmètres de protection liés aux espaces d'intérêt écologique majeur (ZNIEFF, RNR, ENS, site classé)

la commune souhaite donc fortement préserver l'Yerres et ses abords, qui jouissent de périmètres d'inventaire et de protection tout comme la trame verte et jaune (ZNIEFF, RNR, ENS, site classé).

### ***C) MAINTENIR ET AFFIRMER LES ÉLÉMENTS DE LA NATURE EN VILLE***

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,...),
- Des espaces de respiration comprenant les équipements sportifs ouverts, l'espace vert public du sentier des Gresles et l'espace vert situé aux abords de la grande ferme, qui est utilisé pour les manifestations varennoises,
- Le parc de la Feuilleraie, élément structurant tant sur le plan paysager que patrimonial...

Ces espaces de nature sont des lieux de convivialités pour les usagers.



PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE  
ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

## II- PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A) PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

#### 1) Préserver l'identité patrimoniale de Varennes-Jarcy

Varennes-Jarcy dispose sur son territoire d'un patrimoine architectural particulièrement riche qui donne à la commune à la fois une identité forte et un cadre de vie de grande qualité.

Il convient ainsi de conserver ce patrimoine remarquable qui caractérise l'ensemble urbain varennois :

- Le centre ancien, implanté le long de la rue Dieu et de la Libération, constitué de bâti ancien implanté à l'alignement : vieilles maisons briardes, corps de ferme réhabilités, murs remarquables etc.

- Les édifices remarquables, disséminés sur le territoire communal tels que la ferme seigneuriale, le domaine de la Feuilleraie, l'église Saint-Sulpice, les moulins de Varennes et de Jarcy, la villa Boieldieu, les bâtiments de l'ancienne abbaye, la mairie, la maison normande, plusieurs maisons d'habitation...

Afin de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens, le règlement du PLU définit des normes pour la construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation du bâti ancien (mode d'implantation par rapport aux voies, forme de la construction, aspect extérieur, clôtures) en phase avec le bâti traditionnel et les formes urbaines existantes des zones concernées.



La mairie



La «Galulette»



Différentes perspectives visuelles remarquables importantes pour le cadre de vie font également l'objet d'une attention particulière afin que soit préservées des vues sur le patrimoine architectural et les espaces naturels varennois.

## ***2) Favoriser la qualité des entrées de ville et l'intégration paysagère des espaces urbains***

Les entrées de ville jouent un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie.

Les deux entrées de ville situées au niveau du franchissement de l'Yerres marquent une frontière, symbolisée par un moulin et un pont. Toutes deux sont de grande qualité paysagère grâce aux éléments patrimoniaux bâtis et végétaux qui les caractérisent. En cela, il convient donc de préserver la qualité de ces espaces.

En revanche, les entrées de ville situées au Nord, faisant jonction entre Varennes-Jarcy et Périgny, requièrent une attention particulière visant à affirmer davantage la transition d'une ville à l'autre. Pour ce faire, un traitement de base homogène de toutes les entrées pourrait être réalisé, permettant de refléter l'image du territoire et de lui donner une identité commune.

Enfin, la zone d'activités pourrait également faire l'objet d'un meilleur traitement paysager, en aménageant notamment des haies végétales qui viendraient mieux masquer certains éléments peu esthétiques.



Entrée de ville située au niveau du moulin de Varennes



Entrée de ville Nord



## **B) LIMITER LA PART DE L'AUTOMOBILE DANS LES DÉPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DE TRANSPORT DOUX ET COLLECTIFS**

Afin de répondre aux objectifs de développement durable, la commune souhaite favoriser les modes de déplacement doux ainsi que les transports en commun pour ainsi limiter l'usage de l'automobile et la consommation d'énergie.

### **1) Préserver le réseau de liaisons douces**

Fort de d'un important maillage de liaisons douces de qualité, la commune souhaite préserver et conforter le réseau existant : Itinéraires inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), itinéraires balisés, autres cheminements piétons internes au bourg, Itinéraire cyclable et voie limitée à 10 km/h, permettant un partage modal en toute sécurité.

Pour ce faire, les chemins et les sentes existants dans le bourg ainsi qu'au sein des espaces naturels et agricoles sont préservés dans le cadre du PLU. De plus une amélioration du traitement du chemin «de Vaux la reine prolongé» est envisagée (entretien,...), afin de favoriser les déplacements piétons sur cet axe stratégique qui permet de rejoindre la gare.

### **2) Favoriser les modes de transport doux et collectif**

Par ailleurs, pour conforter le réseau de liaisons douces et mieux desservir certaines zones, la commune souhaite créer de nouveaux cheminements piétons ainsi que des itinéraires cyclables :

- un cheminement piétonnier ceinturant la partie Est du bourg et joignant les chemins menant jusqu'à Brie-Comte-Robert,
- un cheminement piétonnier sécurisé sera également aménagé le long de la route du Tremblay pour relier la zone d'activité au bourg en toute sécurité;
- le doublement de l'axe principal par des liaisons douces cyclables depuis la limite communale Nord et jusqu'au centre-bourg, avec une liaison vers les équipements sportifs,
- le prolongement de l'itinéraire cyclable existant rue Boieldieu jusqu'au pont de Jarcy.



Ce renforcement du réseau de liaisons douces s'accompagnera également d'une amélioration de la desserte en bus.

Un projet porté par la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie prévoit une intensification de la desserte en direction des gares RER les plus proches ainsi que la création d'une desserte bus de la zone d'activités.



Espace appelé à accueillir une future liaison douce ceinturant le village



Rue Boieldieu

### III- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de Varennes-Jarcy s'inscrit dans un environnement particulièrement riche, entre espaces agricole, boisements et vallée de l'Yerres. Il est donc important de préserver les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole, en limitant l'extension de l'urbanisation.

Pour autant, il est nécessaire d'envisager un développement de l'habitat et des équipements sur la commune afin de répondre aux besoins des habitants et à l'obligation réglementaire de mixité de l'habitat.

#### OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif démographique communal à l'horizon 2030 se situe autour de 3100 habitants environ, soit 1,6 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. L'atteinte de cet objectif nécessite la création d'environ 400 logements à l'horizon 2030 (en tenant compte d'un point mort estimé à 80 logements environ).

La commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par une politique exclusive de renouvellement urbain pour le développement de l'habitat, afin de limiter l'extension a consommation d'espaces naturels ou agricoles.

De même, dans le but de maintenir et de développer les activités économiques sur le territoire, la zone d'activités existante doit être confortée et optimisée. Cette orientation aura pour conséquence l'urbanisation d'une dent creuse à vocation agricole au sein de la zone d'activités existante, d'une surface de 2 ha environ.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répondra ainsi à quatre objectifs majeurs :

- Favoriser le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe existante
- Diversifier l'offre de logements
- Maintenir et conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants
- Conforter l'activité économique et de loisirs





### **A) FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE A L'OBJECTIF RÉGLEMENTAIRE DE MIXITÉ DE L'HABITAT**

La commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. Le développement de l'habitat et des équipements sur la commune va donc s'opérer exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cela implique de :

- favoriser la réhabilitation du bâti ancien ou inoccupé à vocation d'habitat ou d'équipements.
- favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur certaines dents creuses et espaces libres à l'intérieur du tissu urbain, encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

La commune envisage ainsi une urbanisation qualitative au sein de l'enveloppe existante. Les futures constructions devront tenir compte des spécificités et des qualités architecturales du bâti présent sur la commune. A cet égard, la construction de logements au sein du parc de la Feuilleraie se fera en particulier dans un souci d'intégration optimale à son environnement paysager et architectural.

Enfin, la commune prévoit, si cela s'avère nécessaire, un maillage viaire entre le chemin des Aufrais et la rue de Brie pour accompagner la densification.

### **B) FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en développant l'offre de logements de petite taille en locatif et en accession,
- en développant l'offre de logements aidés via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé), et par le conventionnement de logements existants, en vue d'atteindre l'objectif de 25 % fixé par la Loi.

L'offre en logements individuels sera également poursuivie, dans le souci de promouvoir une offre diversifiée de nouveaux logements sur la commune.



### **C) MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS**

Actuellement, la commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services (sportifs, scolaires, administratifs, sociaux, médicaux, culturels, associatifs). Elle concentre également une bonne diversité de commerces de proximité, notamment au sein de la Grande ferme.

Ces éléments confèrent au village un rôle de centralité favorisant son attractivité et permettant de répondre aux besoins des habitants.

La commune envisage donc pérenniser ces éléments de centralité et de soutenir la diversité commerciale en centre ancien. Il s'agit également de compléter l'offre d'équipements via la construction d'une maison médicale et d'une micro crèche (ou équipement petite enfance) ainsi que par l'extension de l'école à ses abords immédiats.

En parallèle, l'offre d'équipements sera aussi confortée par la réalisation d'une ferme pédagogique sur le site des Écuries du Moulin.

Enfin, la commune souhaite par ailleurs encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux futurs opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires pour le développement de la fibre optique sur les secteurs à urbaniser.



#### **Optimiser les réseaux d'énergie**

La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

Par ailleurs, dans le cadre des opérations de développement urbain, la mise en place de réseaux d'énergie sera étudiée.

## **D) CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS**

### **1) Conforter la zone d'activités existante**

Afin de favoriser le développement économique, la commune souhaite favoriser l'optimisation du foncier sur la zone dévolue aux activités économiques, afin d'y accueillir de nouvelles entreprises. L'amélioration des conditions de desserte en transports en commun et par voie douce, déjà évoquée, ainsi que l'intégration paysagère de cette zone favoriseront l'amélioration de son image et de son attractivité.

L'implantation de nouvelles activités sur le territoire, permettra également d'obtenir un meilleur taux d'emploi et de limiter les déplacements domicile-travail.

### **2) Protéger l'entité agricole afin de pérenniser cette activité**

Le PLU entend pérenniser l'activité agricole, bien présente sur le territoire communal.

Ainsi, le projet définit des zones agricoles suffisamment vastes pour pérenniser l'exploitation des terres et le PLU autorise les exploitations et leur développement.

### **3) Développer les activités de loisirs**



La présence de haras et de centres équestres font de Varennes-Jarcy un lieu privilégié pour le développement des loisirs au sein d'un cadre naturel et préservé. Il s'agit également de promouvoir l'accès de tous au patrimoine bâti et naturel pour un usage récréatif et de loisirs. Pour ce faire, la commune entend favoriser la préservation et la mise en valeur de ses éléments paysagers et naturels et préserver son patrimoine bâti. De plus, il s'agit de développer et mettre en valeur le réseau de liaisons douces afin de valoriser les activités de promenade et de randonnée, à la découverte du patrimoine vernaculaire.






# Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Légende

## Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental

### Préserver les trames verte et jaune

 Protéger l'entité agricole

 Protéger les espaces boisés

 Préserver les espaces prairiaux

Préserver les éléments ponctuels fondant le paysage varennois :


 Haies

 Alignements d'arbres


### Sanctuariser la vallée de l'Yerres et sa diversité floristique et faunistique - préserver la trame bleue

 Cours de l'Yerres


 Mares


 Formations boisées aux abords de l'Yerres (ripisylve)


 Espaces d'intérêt écologique majeur

 Préserver la continuité écologique

### Maintenir et affirmer les éléments de la nature en ville


 Entité urbaine fortement boisée


 Espace de respiration à l'intérieur du tissu urbain


 Coeurs d'îlots et lisières de zone boisée, éléments relais des continuités écologiques

## Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain


### Préserver l'identité patrimoniale de Varennes-Jarcy

 Conserver les caractéristiques architecturales et urbaines remarquables du centre ancien

 Préserver les éléments les plus remarquables au sein du tissu urbain

 Préserver les perspectives visuelles remarquables

### Favoriser la qualité des entrées de ville et l'intégration paysagère des espaces urbains

 Préserver la qualité des entrées de ville

 Mieux affirmer les entrées dans Varennes-Jarcy

 Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités

### Limiter la part de l'automobile dans les déplacements en favorisant les modes de transports doux et collectifs

Préserver le réseau de liaisons douces :

 Itinéraire inscrit au PDIPR et itinéraire balisé

 Autre cheminement piéton


 Voie limitée à 10 km/h

 Itinéraire cyclable


Favoriser les modes de déplacement doux et collectifs :

 Créer une liaison douce le long de l'axe principal (piétons / cycles / PMR)

 Poursuivre l'itinéraire cyclable

 Aménager un itinéraire piétonnier sécurisé ceinturant le village et rejoignant la zone d'activités


 Améliorer la liaison douce

 Améliorer la desserte en transport en commun en direction des gares et de la zone d'activités


## Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement

 Front urbain d'intérêt régional (SDRIF)


### Favoriser le renouvellement urbain pour répondre à l'objectif de mixité réglementaire de l'habitat


 Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe existante en :  
- valorisant les espaces libres et dents creuses  
- favorisant les opérations de renouvellement urbain

 Envisager une urbanisation de qualité aux abords du parc de la Feuilleraie

 Prévoir un maillage viaire pour accompagner la densification


### Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants

 - Pérenniser les éléments de centralité : services et équipements administratifs, sportifs, scolaires, sociaux et culturels  
- Maintenir la diversité du commerce de proximité en centre-ancien  
- Création d'une maison médicale

 Valoriser le site des écuries du Moulin pour des activités pédagogiques

### Conforter l'activité économique et de loisirs

 Conforter et optimiser la zone d'activités existante

 Valoriser les haras et centres équestres pour le développement des loisirs

 Protéger l'entité agricole afin de pérenniser cette activité