



Département de l'ESSONNE

Commune de VARENNES-JARCY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

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

Document approuvé le :

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



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)



**TABLE DES MATIÈRES**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. SECTEUR « CHEMIN DE LAGNY »</b>       | <b>5</b>  |
| A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>           | 5         |
| B. <i>PROGRAMMATION</i>                     | 5         |
| <b>II. SECTEUR « RUE DE BRIE »</b>          | <b>7</b>  |
| A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>           | 7         |
| B. <i>PROGRAMMATION</i>                     | 7         |
| <b>III. SECTEUR « CHEMIN DES AUFRAIS »</b>  | <b>9</b>  |
| A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>           | 9         |
| B. <i>PROGRAMMATION</i>                     | 9         |
| <b>IV. SECTEUR « CHEMIN DU BREUIL »</b>     | <b>11</b> |
| A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>           | 11        |
| B. <i>PROGRAMMATION</i>                     | 11        |
| <b>V. SECTEUR « CHEMIN DE VILLEMENEUX »</b> | <b>13</b> |
| A. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>           | 13        |
| B. <i>PROGRAMMATION</i>                     | 13        |



## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

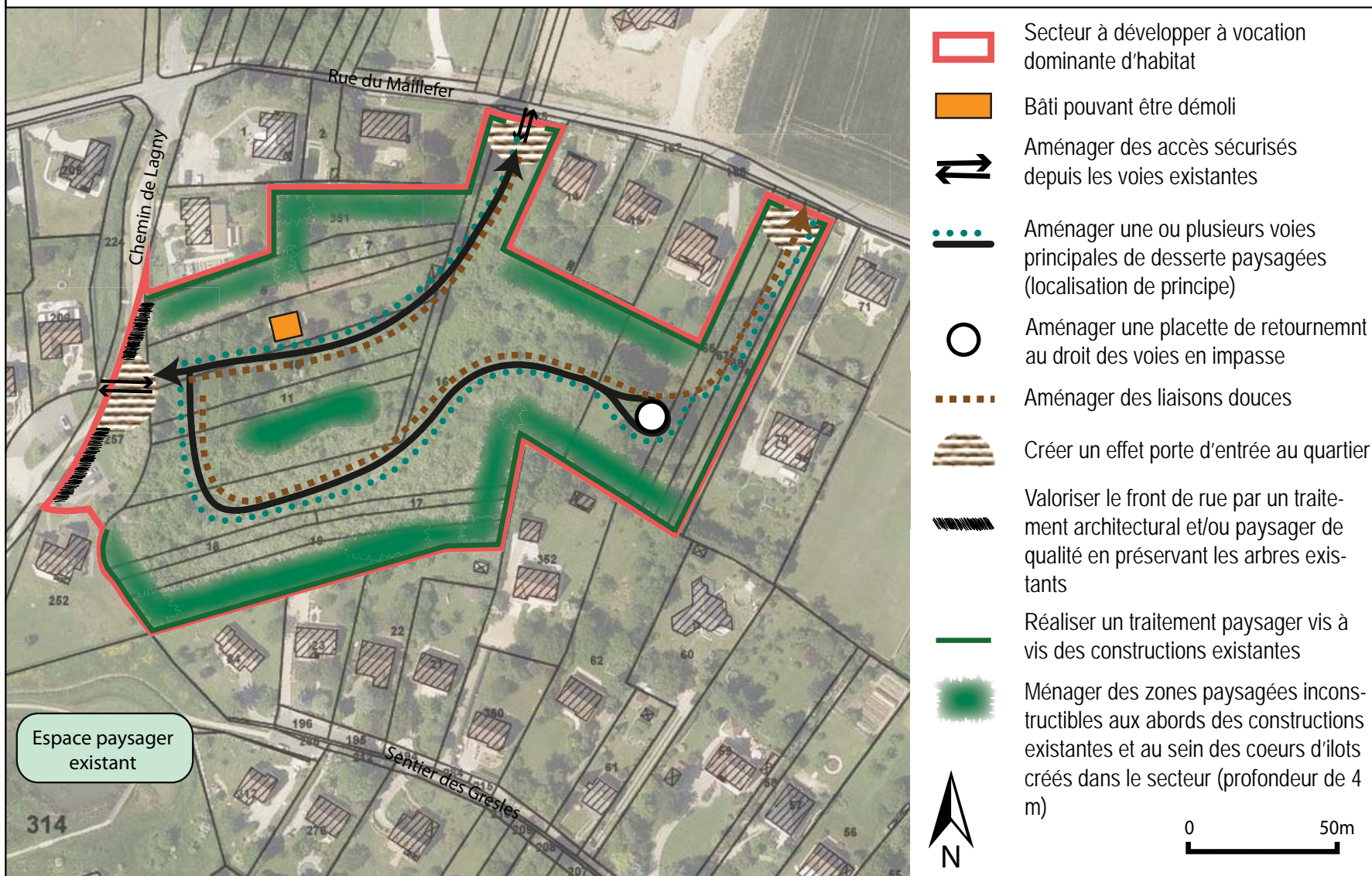
Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PLU de VARENNES-JARCY. Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Ces orientations seront mises en oeuvre 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.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteur chemin de Lagny (n°4)



## I. SECTEUR « CHEMIN DE LAGNY »

Le secteur « Chemin de Lagny » est localisé à l'Est du bourg. Il est desservi par le chemin de Lagny et la rue de Maillefer et présente une superficie de 2,17 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent à titre d'illustration sur le plan joint).

#### Qualité architecturale et urbaine

- Assurer une diversité architecturale des constructions en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements locatifs sociaux créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles. Le bâtiment existant situé sur le secteur peut être démoli.
- Valoriser le front de rue du Chemin de Lagny par un traitement architectural et/ou paysager de qualité, notamment en préservant les arbres existants.

#### Paysagement et biodiversité

- Ménager des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes et au sein des cœurs d'îlots qui seront éventuellement créés dans le secteur (profondeur de 4 m).

- Réaliser ainsi un traitement paysager, composé d'essences locales, vis à vis des habitations existant à proximité du secteur.

#### Déplacements, accessibilité et stationnement

- Concevoir des accès sécurisés depuis le chemin de Lagny et depuis la rue de Maillefer. Créer ainsi un effet de porte d'entrée dans le quartier au niveau de chacune des entrées et/ou sorties afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Aménager une ou plusieurs voies principales de desserte paysagées (voir localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Aménager une placette de retournement au droit des voies en impasse (voir localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Créer un maillage de liaisons douces sur le secteur pour permettre le déplacement des piétons et des cycles et pour relier le nouveau quartier au reste du bourg.

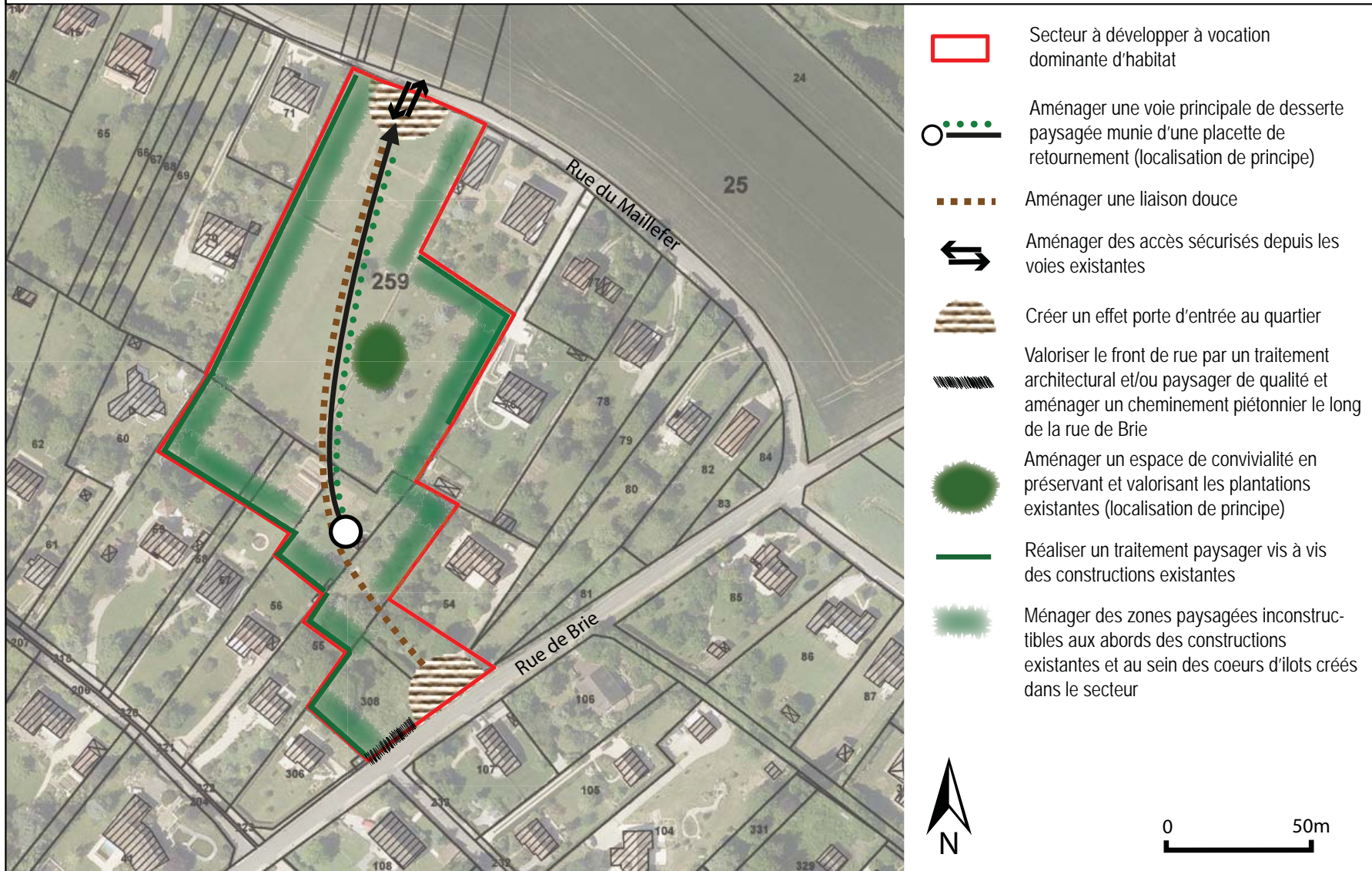
### B. PROGRAMMATION

La programmation de logements découle des règles suivantes :

- une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha sur l'ensemble du secteur (soit environ 50 logements).
- au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteur rue de brie (n°12)



## II. SECTEUR « RUE DE BRIE »

Le secteur « Rue de Brie » est localisé à l'Est du bourg. Il est desservi par les rues du Maillefer et de Brie et présente une superficie de 1,43 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent à titre d'illustration sur le plan joint).

#### Qualité architecturale et urbaine

- Assurer une diversité architecturale des constructions en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements locatifs sociaux créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles.
- Valoriser le front de la rue de Brie par un traitement architectural et/ou paysager de qualité.

#### Paysagement et biodiversité

- Ménager des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes et au sein des coeurs d'îlots créés dans le secteur (profondeur de 4 m).
- Réaliser ainsi un traitement paysager, composé d'essences locales, vis à

vis des habitations existant à proximité du secteur.

- Aménager un espace de convivialité en préservant et valorisant les plantations existantes (voir localisation de principe sur le schéma ci-contre).

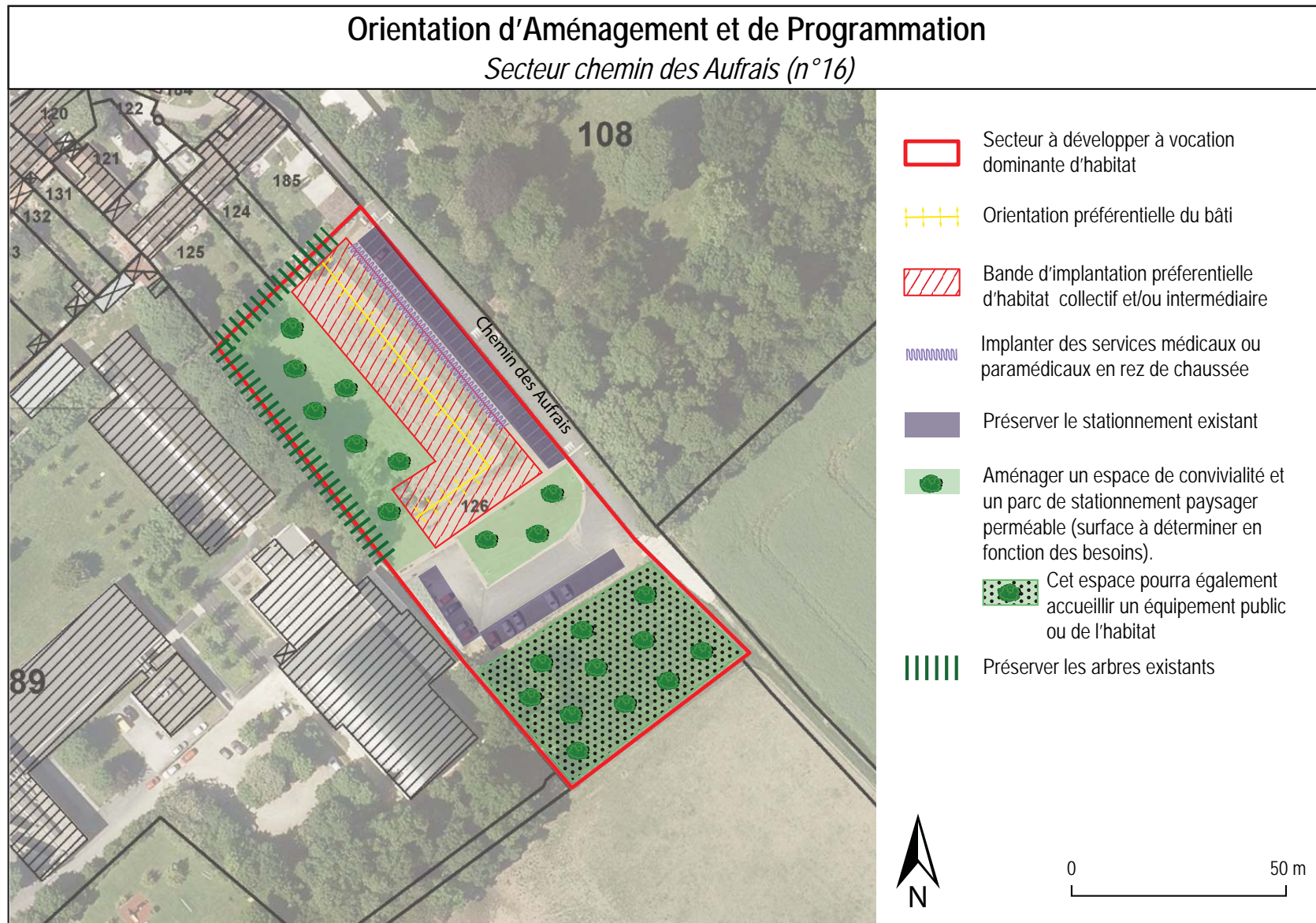
#### Déplacements, accessibilité et stationnement

- Concevoir un accès mixte automobile/déplacements doux sécurisé depuis la rue de Maillefer.
- Aménager une voie principale de desserte paysagée munie d'une placette de retournement (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au droit de chacune des entrées et/ou sorties automobiles ou piétonnes afin d'assurer la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au nouveau quartier.
- Créer un maillage de liaisons douces sur le secteur pour permettre le déplacement des piétons et des cycles et pour relier le nouveau quartier au reste du bourg. Pour cela, des cheminements piétonniers sont à aménager et notamment une liaison douce traversant le secteur pour joindre la rue de Brie à la rue de Maillefer.

### B. PROGRAMMATION

La programmation de logements découle des règles suivantes :

- une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha sur l'ensemble du secteur (soit environ 40 logements).
- au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2/T3.
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.



### III. SECTEUR « CHEMIN DES AUFRAIS »

Le secteur « Chemin des Aufrais » est localisé au Sud du centre ancien à proximité du gymnase communal. Il présente une superficie de 0,66 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

#### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent à titre d'illustration sur le plan joint).

##### Qualité architecturale et urbaine

- Sur ce secteur seront réalisés des immeubles collectifs et/ou intermédiaires, de hauteur maximale R+2.
- Ces bâtiments devront être, préférentiellement, implantés au sein de la bande d'implantation définie sur le plan ci-contre et respecter l'orientation mentionnée.
- Des locaux propres à accueillir des services médicaux ou paramédicaux seront prévus en rez-de-chaussée du ou des immeubles construits sur la bande d'implantation prévue à cet effet.
- Un équipement public ou de l'habitat pourra éventuellement être créé dans la partie Sud du secteur.

##### Paysagement et biodiversité

- Aménager un espace de convivialité sur le secteur (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Réaliser un traitement paysager, composé d'essences locales, vis à vis des habitations limitrophes en préservant les arbres existants.

##### Déplacements, accessibilité et stationnement

- L'accès et la desserte du secteur se feront par le chemin existant «des Aufrais».
- Les deux parcs de stationnement existant le long de ce chemin seront conservés.
- Privilégier la création d'un parc de stationnement en sous-terrain. En cas d'impossibilité, un parc de stationnement paysager pourra être créé dont la surface sera déterminée en adéquation avec les besoins des nouveaux logements.

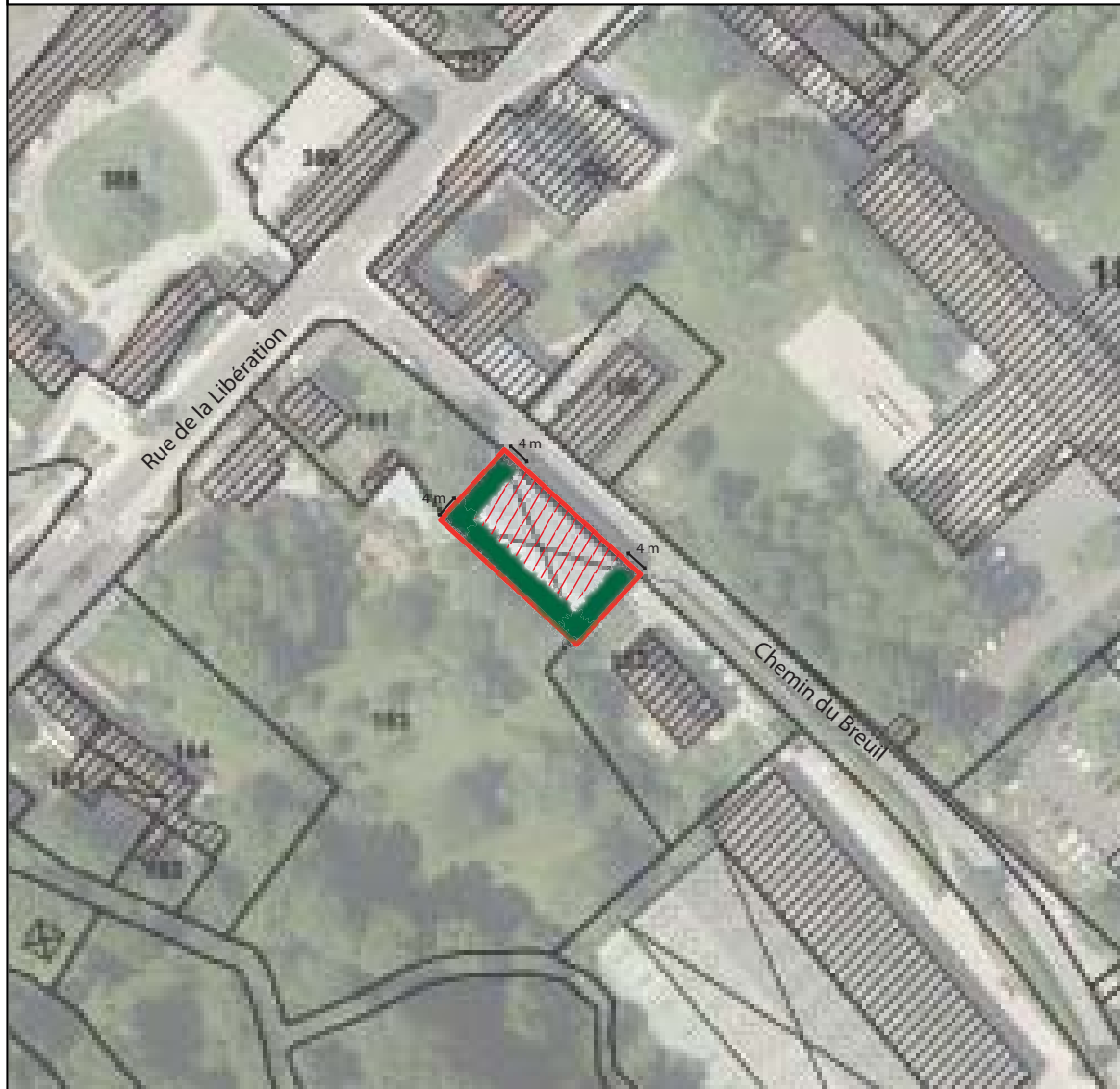
#### B. PROGRAMMATION

La programmation de logements découle des règles suivantes :

- une densité comprise entre 40 et 45 logements/ha sur l'ensemble du secteur (soit environ 30 logements).
- au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2/T3.
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Secteur chemin du Breuil (n°20)*



Secteur à développer à vocation dominante d'habitat



Ménager des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes (profondeur de 4 m)



Bande d'implantation d'habitat collectif de type R+2 avec toiture à la Mansart, reprenant le vocabulaire architectural d'une demeure bourgeoise

## IV. SECTEUR « CHEMIN DU BREUIL »

Le secteur « Chemin du Breuil » est localisé au Sud du bourg à proximité de l'intersection du chemin du Breuil et de la rue de la Libération. Il présente une superficie d'environ 470 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent à titre d'illustration sur le plan joint).

#### Qualité architecturale et urbaine

- Sur ce secteur sera réalisé un immeuble collectif ou intermédiaire, de hauteur maximale R+2, avec une toiture à la Mansart, dans l'esprit de la demeure bourgeoise située sur la parcelle AA 153, rue de la Libération.
- Ce bâtiment devra être implanté au sein de la bande d'implantation définie sur le plan ci-contre.
- Construire de l'habitat collectif de type R+2 avec une toiture à la Mansart sur la bande d'implantation prévue à cet effet.

#### Paysagement et biodiversité

- Ménager des zones paysagées inconstructibles aux abords des constructions existantes. Ces zones présenteront une profondeur minimale de 4 mètres.

#### Déplacements, accessibilité et stationnement

- L'accès et la desserte du secteur se feront par le chemin existant «du Breuil».

### B. PROGRAMMATION

La programmation de logements découle des règles suivantes :

- une densité comprise entre 220 et 225 logements/ha sur la bande d'implantation identifiée sur le schéma ci-contre (soit environ 10 logements).
- au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2/T3.
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Secteur chemin de Villemeneux (n°28)*



## V. SECTEUR « CHEMIN DE VILLEMENEUX »

Le secteur « Chemin de Villemeneux » est localisé à l'Est du bourg. Il présente une superficie d'environ 0,32 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent à titre d'illustration sur le plan joint).

#### Qualité architecturale et urbaine

- Assurer une diversité architecturale des constructions en s'inspirant du style pavillonnaire environnant. Les logements créés prendront la forme de pavillons collectifs de type R+1 ou R+1+combles.
- Respecter l'orientation préférentielle du bâti indiquée sur le schéma ci-contre.

#### Paysagement et biodiversité

- Aménager un espace paysager tampon, composé d'essences locales, d'une profondeur minimale de 4 mètres vis à vis de l'extension projetée du cimetière.

### B. PROGRAMMATION

La programmation de logements découle des règles suivantes :

- une densité comprise entre 45 et 50 logements/ha (soit environ 12 logements)
- au moins 25 % des logements créés doivent être de type T2/T3.
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.