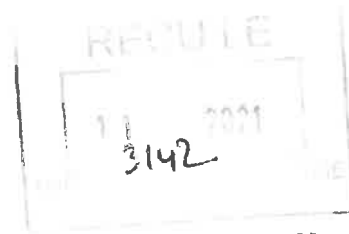




LE PRÉSIDENT

Melun, le 7 OCT. 2021



Dossier suivi par Anna MOGE
Tél. : 01 64 14 72 86
anna.moge@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/LKC/AM/SL/D21-010554-DADT
Réf AVR : 1A17079452425

Monsieur José RUIZ
Maire
Hôtel de Ville
77130 VARENNES-SUR-SEINE

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 11 août 2021 notifiant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, je vous informe qu'après examen du dossier, il appelle un avis favorable de la part du Département, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à apporter.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Seine

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Septembre 2021

Le Département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus, concernant les vigilances de sécurité routière.

Objet de la modification

Par délibération du 27 novembre 2018, le Conseil municipal de Varennes-sur-Seine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le projet de modification n°1 a été soumis au Département par courrier en date du 16 août 2021.

L'objectif de cette modification est d'instaurer une OAP en zone AUA afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Les pièces du PLU impactées sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage ainsi que le règlement écrit.

Les modifications apportées par cette procédure sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone AUA rendant obligatoire la mise en œuvre d'une OAP. Celle-ci se situe le long de la Route de Cannes, qui est une route départementale (RD 124). L'OAP prévoit la construction de 44 logements ainsi que de 5 locaux commerciaux.
- Création de deux zones distinctes en lieu et place de la zone AUA, impliquant la modification du règlement écrit et du plan de zonage. Il s'agit des zones AU1 et AU2. La zone AU2 reprend l'intégralité des règles de la zone AUA tandis que la zone AU1 est modifiée sur quelques points :
 - Suppression de l'interdiction d'implanter des constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales afin de permettre l'implantation de cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
 - Modification des règles d'accès et de voiries afin de faciliter la réalisation des opérations prévues ;
 - Modification des règles d'implantation afin de rendre possible l'implantation des constructions à l'alignement sur la Route de Cannes (RD 124).

Impact pour le Département

Le Département est seulement impacté par la création de l'OAP n°3 AU1 – route de Cannes. Cette OAP se situe en bordure de la RD 28. Elle a vocation à accueillir 44 logements et 5 commerces

et constituerait une 1ère phase d'aménagement du Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag) actuel.

L'OAP est accessible en sens unique depuis la RD 28 (route de Cannes) mais la symbolisation des accès, et leur légende, n'est pas cohérente avec cette description de l'OAP. En outre, le piquage est distant de moins de 15m de l'inflexion de la route, tandis que le piquage ouest se situe en ligne droite. Ainsi, l'entrée doit être impérativement à l'est et la sortie à l'ouest afin de garantir la meilleure visibilité en sortie de l'OAP.

Par ailleurs, des commerces sont prévus en rez-de-chaussée des immeubles en façade sur la RD 28. Ceux-ci vont induire des stationnements et des livraisons dont une partie devrait être organisée en rive de la RD 28 au risque, sinon, de subir du stationnement anarchique. Il convient donc d'élargir le périmètre de l'OAP pour inclure entièrement les emprises de la RD 28 afin d'aménager les accès et le stationnement.

Un aménagement mode doux est indiqué en bordure de l'Yonne, il conviendrait de prévoir une liaison modes actifs perpendiculaire entre la RD 28 et la liaison prévue bord de l'Yonne.

Il y a donc lieu de préciser à l'OAP (symbolisation en plan et légende, et prescriptions à l'écrit) :

- que l'accès à l'OAP se fait en sens unique entrant au piquage sud-est et sortant au piquage nord-ouest (avec indication de 2 flèches entrée et sortie et confirmation du sens sur la « liaison viaire à aménager ») ;
- que l'aménagement de ces 2 accès est la charge de l'aménageur ;
- que la réalisation des places de stationnement visiteurs, en accord avec le nombre de logements construits et le nombre de commerces, doit être programmée dans la parcelle de l'OAP (identification d'une espace) et est à la charge de l'aménageur ;
- que peut être étudiée en complément la possibilité de créer des places de stationnement longitudinales en rives de la RD 28 pour les visiteurs et usagers des commerces, afin d'éviter tout stationnement inapproprié sur la RD 28 et que la réalisation de ces places de stationnement est à la charge de l'aménageur comme le réaménagement des trottoirs ;
- que le périmètre de l'OAP doit être élargi pour inclure entièrement les emprises de la RD 28 au droit de l'OAP, afin d'aménager les accès ainsi que le stationnement longitudinal et les trottoirs ;
- qu'il sera nécessaire de travailler l'ensemble de ce projet en concertation avec l'ARD de Moret-Veneux, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (Agence routière départementale de Moret-Veneux – 9 rue du Bois Prieur 77250 Veneux-les-Sablons).