

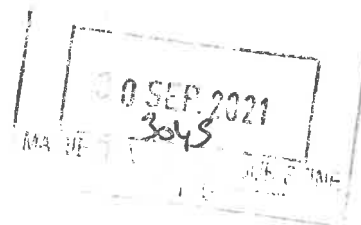


PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Déborah Neveux
Chargée de planification territoriale
Tél : 01 64 01 50 19
Mél : deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr



Vaux-le-Pénil, le 22-09-2021

Le directeur départemental des
territoires

à

Monsieur le Maire de Varennes-sur-
Seine

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Seine
Avis de l'État

Référence : STAC PSPT 2021 – 205

Le projet de modification de droit commun, dit de modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Seine a été reçu à la DDT le 17 août 2021.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de modification du PLU. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique au titre de l'article R.153-8 du CU. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet.

Le projet de modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Seine a pour objet **l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUA et la mise en place d'une OAP sur cette partie de zone.**

Ce projet est situé dans une pastille d'urbanisation préférentielle au SDRIF.

Ce secteur s'inscrit dans un site au passé industriel où se trouve aujourd'hui notamment un garage avec un dépôt sauvage. Il est sujet à une pollution de son sol qui devra être pris en compte. Il est situé route de Cannes, entre le chemin de fer et l'Yonne soumise à PPRI.

Actuellement, la commune de Varennes-sur-Seine dispose d'un **PLU approuvé le 27/06/2018** qui ne permet pas la réalisation de ce projet.

En effet, à l'époque de la réalisation du PLU, la requalification de la zone AUA nécessitait des études longues dont le calendrier de réalisation n'était pas compatible avec celui du PLU, contraint par le passage au RNU depuis mars 2017. Aussi, un PAPAG a été mis en place pour une durée de 5 ans sur l'ensemble du secteur.

Une étude urbaine a alors été réalisée entre 2019 et 2020 aboutissant à un projet de requalification d'une partie de la zone AUA qui prévoit la réalisation de 3 immeubles de logements collectifs (44 logements au total) et de 5 cellules commerciales en RDC.

La modification a pour objet la levée du PAPAG sur une partie de la zone AUA et la création d'une OAP sur le secteur de projet.

Concernant la procédure de modification et la levée du PAPAG, il convient de rappeler que, conformément à l'article L.153-38 du CU, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». A ce titre, une délibération du conseil municipal a été prise en date du 14 octobre 2020, motivant notamment la levée du PAPAG par la réalisation d'une étude urbaine de pré-faisabilité et de l'identification d'un porteur de projet.

Par la suite, le maire a pris un arrêté en date du 27 octobre 2020, afin de préciser les modalités de cette procédure de modification.

Les pièces suivantes du dossier ont été modifiées :

- le plan de zonage : l'actuelle zone AUA a été découpée en 2 secteurs : le secteur AU1 qui fait l'objet du projet et le secteur AU2 qui correspondait à la partie de la zone AUA qui conserve le PAPAG.

- le règlement : le règlement de la zone AUA devient le règlement du secteur AU2 sans modification et un règlement du secteur AU1 est créé reprenant celui de la zone AUA avec quelques modifications :

- il autorise les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales.
- la nouvelle rédaction permet l'implantation à l'alignement afin d'être en concordance avec les autres commerces présents sur la route de Cannes (au lieu des 3 m de recul prévu initialement). Au vu de la remarque ci-dessus, la modification de cette règle n'est sans doute plus nécessaire.
- la rédaction des règles concernant la largeur minimale des voies d'accès a été simplifiée et facilitera la réalisation d'opérations d'aménagement.

- une OAP est créée en sa basant sur celle initialement prévue pour la zone AUA dans le PLU approuvé. Cette OAP respecte le PADD dans la mesure où elle reprend le principe d'aménagement doux à réaliser le long de l'Yonne. Cependant, l'OAP devra être modifiée au vu de la remarque concernant la réhabilitation du garage en zone d'aléas forts du PPRI.

Le rapport de présentation n'a pas subi de modification. Il conviendrait cependant d'y faire quelques **ajouts** notamment à la page 246 où il est question de la zone AUA et du PAPAG ou encore aux pages 289 et suivantes qui reprennent les justifications réglementaires de cette zone et a minima d'y annexer la notice de la présente modification.

Le projet et le PPRI : Comme cela est indiqué dans le dossier de modification, le projet est concerné par le PPRI « Vallée de la Seine » qui prend en compte une partie de la zone inondable de l'Yonne. Le secteur de projet y est situé en zone rouge, bleu foncé et bleu clair :

- La partie du secteur de l'OAP située en zone rouge est inconstructible car classée en zone N et en EBC au PLU afin de protéger les abords de l'Yonne.

- La partie en front de rue est classée en zone bleu clair dans le plan de zonage réglementaire et correspond à la zone d'aléas faibles à moyen (inférieur à 1 m) sur la carte des aléas. « La construction d'habitations nouvelles y est admise en "dent creuse" ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économique y est également admise sous certaines conditions ». C'est dans cette zone que se situe le bâtiment lot A prévu pour 27 logements et 5 cellules commerciales sur le plan masse présenté à la page 8 de la présente notice (il doit par ailleurs être noté que celui-ci est très peu lisible). **Le projet est donc permis dans cette zone sous réserve de respecter les conditions de constructibilités du PPRI.**

- La partie en arrière de parcelle (a priori lots B et C) est classée en zone bleu foncé dans le plan de zonage réglementaire et correspond à la zone d'aléas forts (entre 1 et 2 m) sur la carte des aléas. Dans cette zone, qui « correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens ».

La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en "dent creuse" de l'urbanisation. **Le projet de construction de nouveaux logements est donc admis sous condition du respect des autres règles du PPRI.**

Cependant, le projet comporte également la réhabilitation d'un garage afin de créer 5 logements. Or, « l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan » y est interdit. En effet, la création de 5

nouveaux logements dans un bâtiment qui ne respecterait pas les contraintes du PPRI pour ce type de destination a pour effet d'augmenter de façon importante le risque pour les personnes. La réhabilitation du garage en logements n'y est donc pas admise. **Le projet et le plan de masse devront être revus sur ce point.**

Une attention particulière devra être apportée à l'instruction des permis de construire, notamment le respect de la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions pour l'ensemble du projet.

Le projet et le dispositif Action Coeur de Ville

Si le PADD prévoit de conforter les zones commerciales existantes, dont celle route de Cannes, la cartographie de la page 3, qui précise les secteurs concernés par cette prescription (Grand Frais notamment), ne reprend pas le secteur concerné par le présent projet de modification.

A ce titre, il convient de rappeler que la ville limitrophe de Montereau-Fault-Yonne bénéficie du programme Coeur de Ville qui privilégie la réalisation des commerces en centre-ville plutôt qu'en périphérie. Cet objectif est également préconisé par le PADD de Varennes-sur-Seine, qui prévoit à la page 4 de renforcer les petits commerces de centre-ville. **La destination commerce va donc à l'encontre de la politique de revitalisation commerciale des centre-ville et devra être supprimée.**

En effet, le projet renforce l'axe commercial initié par le Grand Frais, Marie Blachère et autres le long de la route de Cannes-Ecluse.

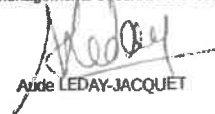
Ces commerces sont, de plus, positionnés comme des vitrines le long de l'axe routier, au regard de l'évolution des règles sur l'alignement. Il aurait été possible d'envisager l'implantation des commerces de proximité de petites tailles tournés vers les logements nouvellement créés et la consommation du quartier. Néanmoins, au regard des commerces de ce type déjà présents à proximité immédiate, permettre ce type de destination va à l'encontre de la politique Action Coeur de Ville.

Bien que la démarche de requalification de ce quartier est un enjeu prioritaire, l'Etat émet un avis défavorable sur le projet de modification n° 1 du PLU de Varennes-sur-Seine tel qu'il est présenté car :

- le projet en fond de parcelles n'est pas compatible avec le PPRI de la Vallée de la Seine
- la destination commerce envisagée va à l'encontre de la politique Action Coeur de Ville initiée par la ville limitrophe de Montereau-Fault-Yonne.

Il convient de poursuivre la démarche et de modifier le projet afin d'être compatible avec les documents supra-communaux et les politiques actuelles.

Pour le directeur départemental des territoires,
par délégation,
La cheffe du service territoires,
aménagement et connaissances



Aude LEDAY-JACQUET

