



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Déborah Neveux
Fonction : Chargée de planification territoriale
Tél : 01 64 60 50 19
Mél : deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr
Numéro chronos : MAARCH/2022A/1308

Vaux-le-Pénil, le 19-04-2022

**Le Directeur départemental des
Territoires**

à

**Monsieur le Maire
Varrennes sur Seine**

Objet : Varrennes sur Seine - révision allégée n°1

Référence : STAC PSPT 2022 – 080

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Varrennes-sur-Seine a été arrêté le 16/03/22 et reçu en préfecture le 28/03/2022. La réunion d'examen conjoint est programmée pour le 20/04/2022.

L'arrêté d'enquête publique a été pris le 28/03/2022 et prévoit que l'enquête publique se déroulera du 3/05/2022 au 2/06/2022.

En application des dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de révision 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.

La commune de Varrennes-sur-Seine dispose d'un PLU approuvé le 27/06/2018 qui ne permet pas de réaliser les projets visés par le présent dossier de révision allégée. A ce titre, une DCM du 19/03/2021 prescrit la révision allégée du PLU pour permettre ces projets.

Sur la procédure :

La délibération du 19/03/21 prescrivant le projet de révision allégée n°1 du PLU de Varrennes-sur-Seine a uniquement pour objet de réduire une zone agricole afin de :

- créer un STECAL Am permettant d'accueillir des activités de maraîchage
- réduire un STECAL Aj au profit de l'extension de la zone UB afin de permettre la réalisation d'un pôle de santé et d'une résidence senior

- étendre un autre STECAL Aj dans le but de compenser le point ci-dessus et au-delà d'accroître l'offre de jardins familiaux à destination des personnes ne disposant pas de jardins privés.

Si votre projet relève bien de la procédure de révision allégée car il y a uniquement réduction de zone agricole, il conviendrait de chiffrer cette réduction.

Concernant les capacités d'extension au SDRIF

La commune est identifiée comme faisant partie de **l'agglomération d'un pôle de centralité à conforter**. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de **5 %** de l'espace urbanisé communal est possible. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant.

De plus, la commune présente des secteurs de développement à proximité des gares. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de **5 %** de l'espace urbanisé communal est possible dans les secteurs compris dans un rayon de 2 km autour d'une **gare**. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

La surface urbanisée de référence étant de 209,3 ha, une extension de près de **21 ha** est possible (5 % + 5%). La commune ayant consommé 4,60 ha entre 2012 et 2017 et inscrit une extension limitée à 4,75 ha au PLU de 2018, les capacités restantes sont de 11,65 ha.

Le projet consommant environ 0,3/0,4 ha de surfaces agricoles et naturelles, il est compatible avec les capacités résiduelles du SDRIF.

1- Projet d'activité de maraîchage

La commune souhaite installer 2 logements pour les maraîchers à proximité de l'activité de maraîchage existante et en continuité des zones d'habitation existantes.

Elle souhaite également pouvoir y construire des hangars et des serres ainsi qu'un commerce pour vendre le surplus de production (possible en zone A strict - hors STECAL - d'après l'article L.151-11 du CU).

Pour cela, elle a créé au sein de la zone A, un STECAL Am d'environ 300 m² d'après les plans de zonage fournis dans le document de présentation. Or, au vu de la taille du STECAL, les constructions autres que les 2 logements seront réalisées dans la zone A attenante.

Il conviendrait donc de permettre l'ensemble des autres constructions projetées dans la zone A et notamment la boutique de vente à la ferme qui n'est pas autorisée actuellement. Il devra également être précisé que l'implantation des bâtiments doit se faire en continuité directe des bâtiments d'exploitation.

Par ailleurs, afin de pouvoir réaliser les logements projetés en zone Am (2x45 m² environ dans un seul bâtiment), il conviendrait de revoir la règle d'emprise au sol de la zone Am qui est actuellement de 10 % maximum et qui ne permet pas de réaliser le bâtiment de 90 m² sur un terrain d'environ 300 m².

Ainsi, le règlement de la zone A est à revoir :

- afin d'y autoriser les constructions projetées en zone A autres que les logements des maraîchers (dans le respect de l'article L.151-11 du CU)
- revoir l'emprise au sol du secteur Am afin de pouvoir réaliser les 2 logements souhaités.

2 - Réalisation d'un pôle de santé/ résidence senior

Ce second projet nécessite de réduire une partie de la zone A j « jardins familiaux » au PLU afin de créer une résidence senior de 8 logements ainsi qu'une maison de santé en agrandissant la zone UB.

La superficie est d'après nos calculs d'environ 0,4 ha. Le projet permet de renforcer le niveau d'équipements publics de la commune et est situé à proximité de la gare SNCF.

L'extension souhaitée de la zone UB est située en zone jaune foncé du PPRI de la Vallée de la Seine qui interdit explicitement « les constructions nouvelles à usage d'habitation et à usage d'activité économique ». De plus, les maisons de santé ne sont pas non plus admises.

Pour permettre la réalisation du projet, une OAP a été réalisée afin de limiter la zone d'implantation potentielle (maison de santé et résidence senior) au front de rue non inondable (actuelle zone UB) et en laissant le fond de parcelle inondable accueillir la voirie, un accès aux jardins familiaux, le stationnement et un espace vert. Ces installations sont compatibles avec le PPRI. **Néanmoins, une vigilance doit être apportée quant à l'accessibilité du site : l'accès aux bâtiments doit pouvoir se faire en dehors du champ d'inondation. Des compléments sont donc attendus sur ce point de façon à garantir une évacuation dans les meilleures conditions en cas d'inondation.**

3 – Extension des jardins familiaux

Ce troisième projet consiste à réduire la zone A cultivée pour compenser la réduction de la zone AJ de jardins familiaux où est prévue l'extension de la zone UB du précédent point. Cette création de jardins familiaux est d'environ 0,3/0,4 ha.

Par ailleurs, un nouvel emplacement réservé est également prévu afin de créer un cheminement piéton reliant les 2 zones AJ de jardins familiaux le long d'un boisement existant.

Cette extension entraînera une consommation d'espace agricole compatible avec les capacités de SDRIF.

En conclusion, j'émet un avis favorable à cette révision allégée sous réserve d'apporter des compléments quant à l'accessibilité de la résidence sénior et la maison de santé en cas d'inondation. De plus, il convient de prendre en compte les remarques faites pour le projet de maraîchage car l'actuelle rédaction du règlement rendrait certaines constructions prévues, impossibles à réaliser.

La directrice départementale adjointe
des Territoires



Aude LEDAY-JACQUET