

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

**COMMUNE
DE VARENNES-SUR-SEINE**



DOCUMENT APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL
LE 27/11/2018

DOCUMENT MIS A JOUR PAR
ARRETE DU MAIRE
LE 08/03/2019

MODIFICATION N°1
APPROUVEE PAR LE CONSEIL
MUNICIPALE LE 26/01/2022

REVISION ALLEE N°1
APPROUVE PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL LE 21/09/2022

**MODIFICATION N°2
APPROUVEE PAR LE CONSEIL
MUNICIPALE LE XX/XX/2025**

**MAIRIE
GRANDE RUE
77130 VARENNES-SUR-SEINE**

TÉL. : 01 60 73 55 30

<http://www.varennnes-sur-seine.fr/>

VISA

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

Département de Seine-et-Marne



Commune de Varennes-sur-Seine

DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

atelier



études et conseils en urbanisme

5 rue du Colonel Oudot
75012 PARIS

SOMMAIRE

1.	Avant-propos.....	4
2.	L'objet de la modification n°2 du PLU et la procédure de mise en œuvre.....	5
2.1.	Le choix de la procédure de modification du PLU	5
2.2.	Le déroulement de la procédure de modification n°2 du PLU	6
3.	Présentation des projets portés par les élus et Prysman.....	7
3.1.	La nécessaire construction de la ville sur elle-même.....	7
3.2.	La poursuite de la réindustrialisation française.....	7
4.	Les dispositions et modifications proposées	10
4.1.	Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit.....	10
4.2.	Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage	16
4.3.	Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	19
5.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2	21
5.1.	Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu, et articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	22
5.1.1.	<i>Rapport de compatibilité.....</i>	<i>23</i>
5.1.2.	<i>Rapport de prise en compte</i>	<i>29</i>
5.2.	Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ...	30
5.3.	Analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.....	38
5.3.1.	<i>Incidences de la procédure sur l'environnement.....</i>	<i>38</i>
5.3.2.	<i>Incidences de la procédure sur le site Natura 2000</i>	<i>40</i>
5.4.	Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	53
5.5.	Présentation des mesures envisagées.....	54
5.6.	Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement	54
5.7.	Résumé non technique des éléments précédents et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	54
5.7.1.	<i>Résumé non technique</i>	<i>54</i>
5.7.2.	<i>Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée</i>	<i>56</i>

1. AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Varennes-sur-Seine dont la chronologie est la suivante :

- approbation le 27/06/2018
- mis à jour le 08/03/2019
- modification n°1 le 26/01/2022
- révision allégée n°1 le 21/09/2022

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, sont reportés en rouge et soulignés les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein du règlement écrit.

Des extraits du plan de zonage sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

L'encadrement du développement économique au sein de la zone PRYSMIAN nécessite la mise en place d'une OAP qui sera présentée et détaillée dans ce document.

En complément de cette note, vous est détaillé l'emplacement des modifications apportées au sein du dossier de PLU (page et document concerné) :

- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage,
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

2. L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU ET LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

2.1. Le choix de la procédure de modification du PLU

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans une partie de la zone UX.

En conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-48, les raisons pour lesquelles une modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Varennes-sur-Seine est rendue nécessaire et les objectifs qui sont poursuivis sont présentés ci-dessous :

- Faciliter l'implantation de nouvelles constructions en zone UA nécessitant une évolution des règles d'implantation ;
- Permettre l'essor de l'usine PRYSMIAN (Silec) en adaptant les règles aux besoins industriels, en particulier les règles de hauteur.

A ce jour, le PLU en vigueur et en particulier le règlement des zones UA et UXa sont restrictifs en termes d'implantation et de hauteur, bloquant des projets de réhabilitation comme de développement économique essentiels à l'offre d'emplois adaptés aux habitants.

2.2. Le déroulement de la procédure de modification n°2 du PLU

Elle suivra le déroulement suivant :

1 – Délibération du conseil municipal :

- transmission au préfet
- mesures de publicité

2 – Élaboration du projet de modification n°2.

3 – Réunion publique pour présentation du projet.

4 – Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées. L'évaluation environnementale intégrée au PLU actuel sera complétée et l'Autorité environnementale sera consultée pour avis.

5 – Mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 :

- arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique,
- avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci. À afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie.
- demande de désignation d'un commissaire enquêteur.

6 – Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. L'avis de l'autorité environnementale et le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à l'enquête.

7 – Approbation de la modification n°2 par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).

8 – Mesures de publicité :

- transmission de la délibération et du projet au préfet,
- affichage un mois en mairie,
- mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants
- Publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Calendrier envisagé

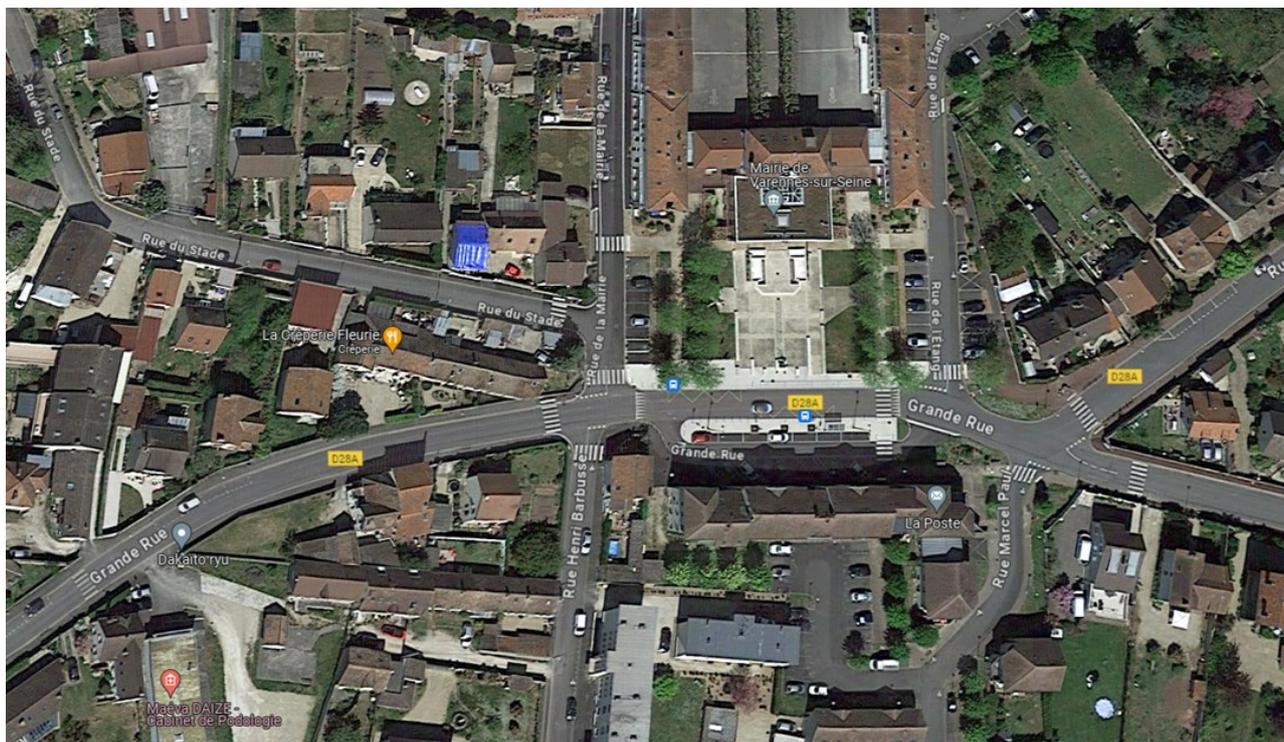
Phases et étapes de la mission	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25
Phase 1 : Préparation du dossier de modification n°2 du PLU														
Attribution du marché	OS													
Réunion de lancement		RT												
Délibération de prescription + modalités de concertation (Rédaction)		Delib												
Définition et rédaction des éléments modifiés liés à la zone UA et UX														
Réunion technique avec Prysmian				RT										
Réunion technique avec DDT / DRIEAT pour cadrer l'évaluation environnementale				RT										
Elaboration de la notice de présentation														
Modification des différentes pièces (règlement, OAP, plan de zonage, annexes)														
Mise à jour de l'évaluation environnementale (partie Atelier TEL)														
Réunion publique					RP									
Réunion technique de validation avec DDT								RT						
Arrêté municipal de mise en enquête publique (Rédaction)									AM					
Phase 2 : Organisation des consultations jusqu'à l'approbation du dossier en conseil municipal														
Transmission du dossier arrêté aux PPA (assistance)														
Avis des personnes publiques associées (assistance)														
Avis de la MRAe (Rédaction)														
Préparation du dossier soumis à enquête publique et publicité														
Tenue de l'enquête publique durant 15 jours minimum												EP	EP	
Réunion avec le Commissaire Enquêteur (comité technique)													RT	
Rapport du Commissaire Enquêteur														
Prise en compte des avis, actualisation et formalisation du dossier														
Conseil Municipal approuvant la modification														CM
Contrôle de légalité (2 mois, le cas échéant modification du dossier et réponse au Préfet)														
Versement du dossier au Géoportail de l'Urbanisme														

3. PRESENTATION DES PROJETS PORTES PAR LES ELUS ET PRYSMIAN

3.1. La nécessaire construction de la ville sur elle-même

Le centre ancien de Varennes-sur-Seine se caractérise par la présence d'un bâti ancien traditionnel implanté de longue date, bien avant la création des documents d'urbanisme réglementaire actuels.

Il en résulte des implantations à l'alignement ou en retrait, avec des profondeurs plus ou moins importantes.



Or, les règles actuelles imposent une implantation à l'alignement. Une évolution des règles d'implantation permettrait donc de faciliter l'insertion des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, tout en permettant la poursuite de l'effort de rénovation du bâti ancien.

Il en est de même pour les règles d'implantations sur limites séparatives qui imposent une édification en limite dans une bande de 15m de profondeur à compter de la limite de voie. Cette règle s'avère trop contraignante au regard des différences d'implantations existantes.

Ainsi, le règlement nécessite des modifications afin d'assouplir l'implantation des constructions futures, nécessaire au dynamisme du centre historique de Varennes-sur-Seine. Celles-ci sont présentées dans les parties suivantes.

3.2. La poursuite de la réindustrialisation française

« Prysmian est le leader mondial de l'industrie des câbles et systèmes d'énergie et de télécommunication.

Elle offre la plus large gamme de services et dispose d'un grand savoir-faire dans ce domaine. Chaque année, le Groupe fabrique des milliers de kilomètres de câbles souterrains et sous-marins et de systèmes de transport d'électricité et de distribution, ainsi que des câbles moyenne et basse tension pour les secteurs de la construction et des

infrastructures. Elle produit également une gamme complète de fibres optiques, de câbles en cuivre et de systèmes de connectivité utilisés dans la transmission de voix, vidéos et données destinés au secteur des télécommunications. ¹».



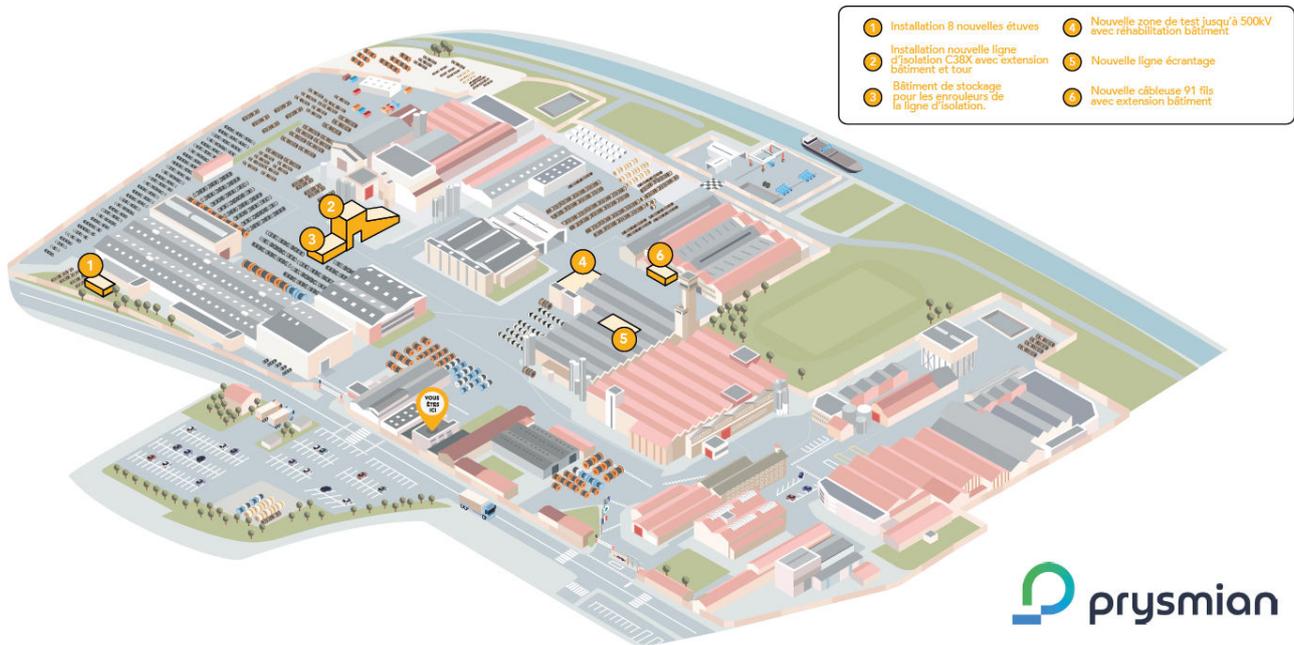
Le site de Montereau / Varennes-sur-Seine est spécialisé dans la fabrication de câbles énergie (BT, MT, HT et THT), Telecom (fibre optique) et accessoires (matériel de raccordement pour les câbles de haute tension)
Il occupe une surface de 43 hectares dont 120 000 m² couverts.
L'effectif actuel est de 882 salariés.

Le rachat récent du site de la SILEC doit permettre à l'entreprise de produire de nouveaux câbles permettant le raccordement d'éoliennes off-shore. Ces produits très spécifiques requièrent des processus industriels de pointe.

L'un des objectifs de cette modification n°2 est de permettre au porteur de projet de réaliser son opération tout en veillant à respecter au mieux son insertion urbaine et paysagère.

Le projet industriel respecte l'ensemble des règles actuelles, en dehors de celle de hauteur maximale. En effet, la production de câbles électriques destinés au raccordement des éoliennes implantées en mer exige des hauteurs importantes. L'installation d'une nouvelle ligne d'isolation C38X nécessite la construction d'un bâtiment aux dimensions adaptées, non compatibles avec les règles actuelles.

¹ Extrait du site web de Prysmian



Ainsi, le règlement nécessite des modifications afin de permettre la réalisation d'un projet pourvoyeur d'emplois et de dynamisme pour l'ensemble de la filière implantée à Varennes-sur-Seine et ses alentours. Celles-ci sont présentées dans les parties suivantes.

4. LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS PROPOSEES

La note expose la présentation et la justification de chaque modification apportée au règlement écrit du PLU.

Concernant les modifications du plan de zonage, il est présenté dans son intégralité. Il est complété par des zooms de la partie modifiée, mettant en rapport le plan de zonage en vigueur et le nouveau plan proposé.

La note expose également la présentation et la justification de la nouvelle OAP créée pour le secteur UXa.

Les documents modifiés sont donc :

- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4.1. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit

L'objectif de cette modification est de revoir les règles d'implantation en zone UA et les règles de gabarit en secteur UXa. Les règles du PLU sur lesquelles il est proposé d'intervenir sont les suivantes :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VERSION EN VIGUEUR

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

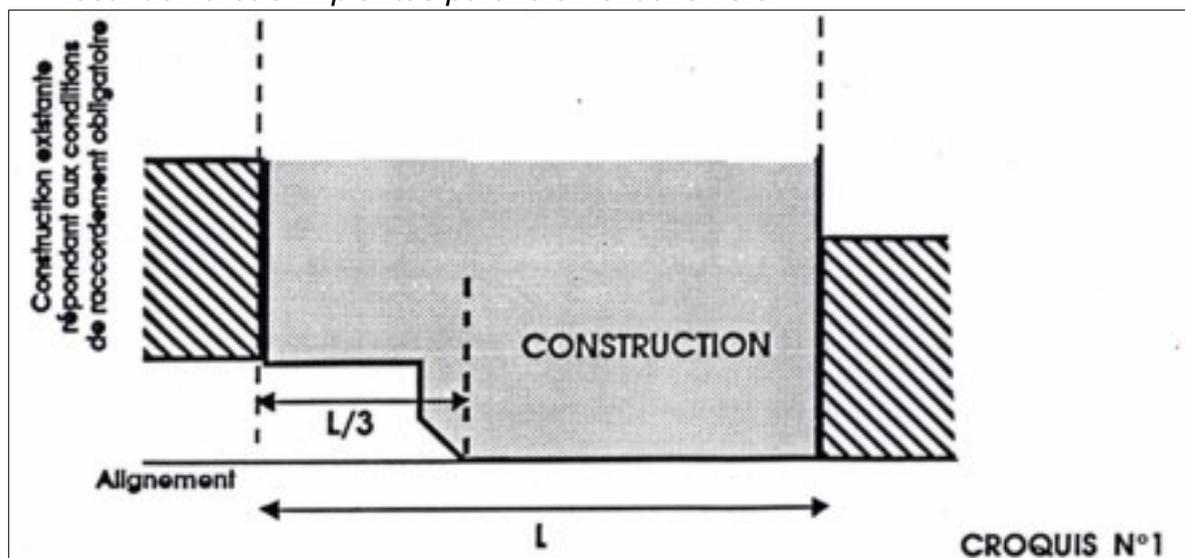
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- *Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en recul si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.).*
- *Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité*

du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en recul devra être implantée parallèlement à la voie.



- Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25,00 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des reculs de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en recul devront être implantées parallèlement à la voie;
- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, sauf disposition contraire figurée au plan, qui supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
 1. que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
 2. que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

VERSION MODIFICATION N°2

Les constructions peuvent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ou en retrait d'au moins 1 m.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Aucune distance n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

Explication :

La modification de cette règle a pour but de faciliter la réalisation de logements nouveaux au sein du centre-ville de Varennes-sur-Seine, à proximité des équipements et des services.

Elle vise à conforter cette centralité en renforçant le poids de population.

Elle introduit la souplesse nécessaire aux projets de rénovation au sein du tissu urbain existant.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

VERSION EN VIGUEUR

1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. Les marges de retrait doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions en retrait sur l'une des limites pourront être autorisées :

- *sur les terrains dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 25 m ;*
- *pour les extensions, aménagements et reconstructions de bâtiments existants.*

- dans le cas où sur le terrain contigu à l'unité foncière, objet de la demande, des vues directes ont été constituées soit sur la limite séparative, soit à moins de 2 mètres de cette limite.

2 - Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus :

Les marges de retrait s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

3 - Règle générale applicable aux marges de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

4 - Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

VERSION MODIFICATION N°2

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales. À défaut d'implantation sur la limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si la façade comporte des baies ou à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul sera réduite au minimum inscrit au code civil, soit 1,90 mètre.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA6.

Explication :

La modification de cette règle a pour but de faciliter la réalisation de logements nouveaux au sein du centre-ville de Varennes-sur-Seine, à proximité des équipements et des services.

Elle vise à conforter cette centralité en renforçant le poids de population.

Elle introduit la souplesse nécessaire aux projets de rénovation au sein du tissu urbain existant.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

VERSION EN VIGUEUR

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale (HM) sous réserve du respect des dispositions de l'article UX.11.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 25 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXb

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXc

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

VERSION MODIFICATION N°2

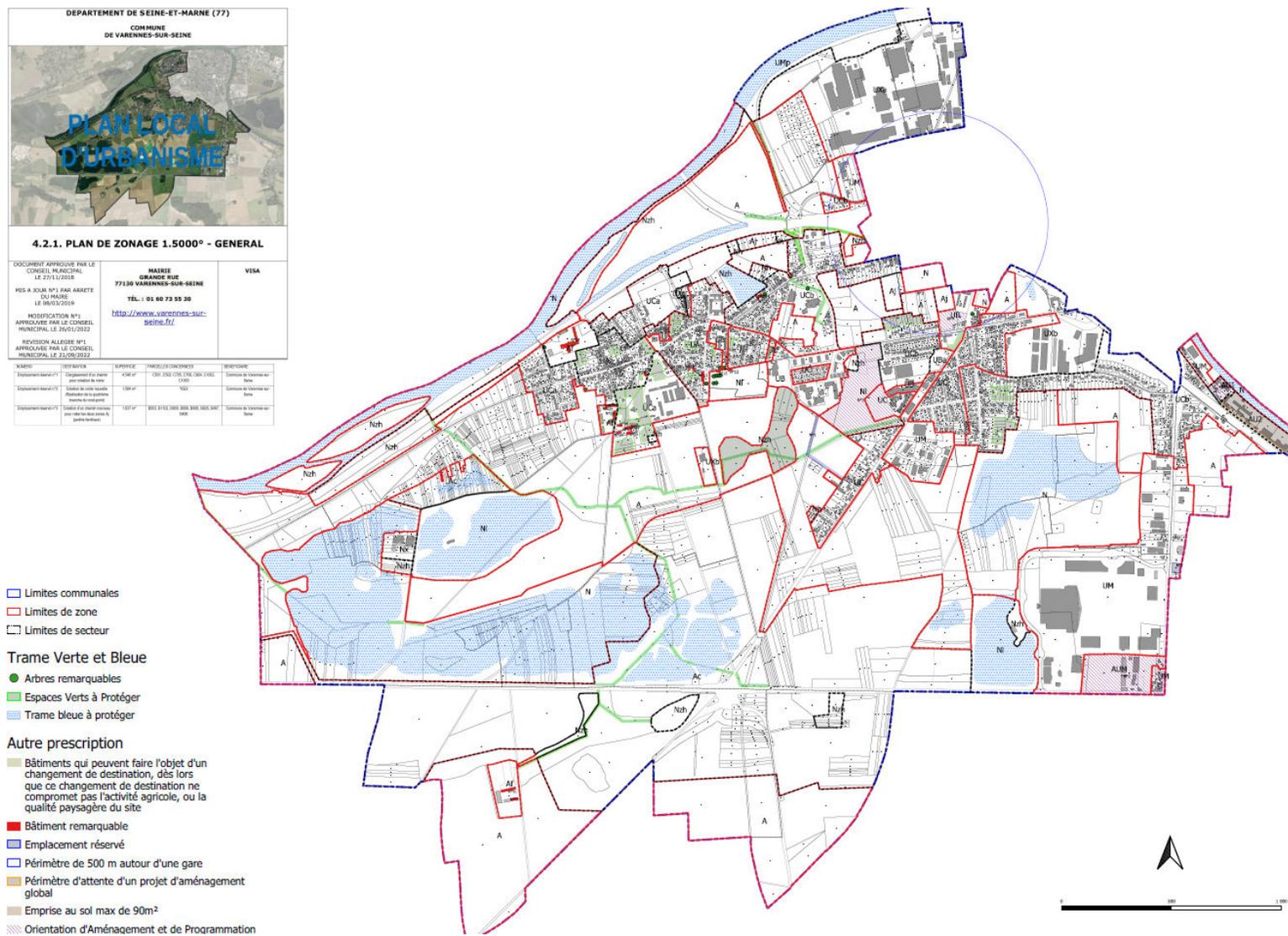
Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions (HM) ne doit pas excéder **35 m** par rapport au niveau du terrain naturel, tout en prenant en compte les indications de l'OAP.

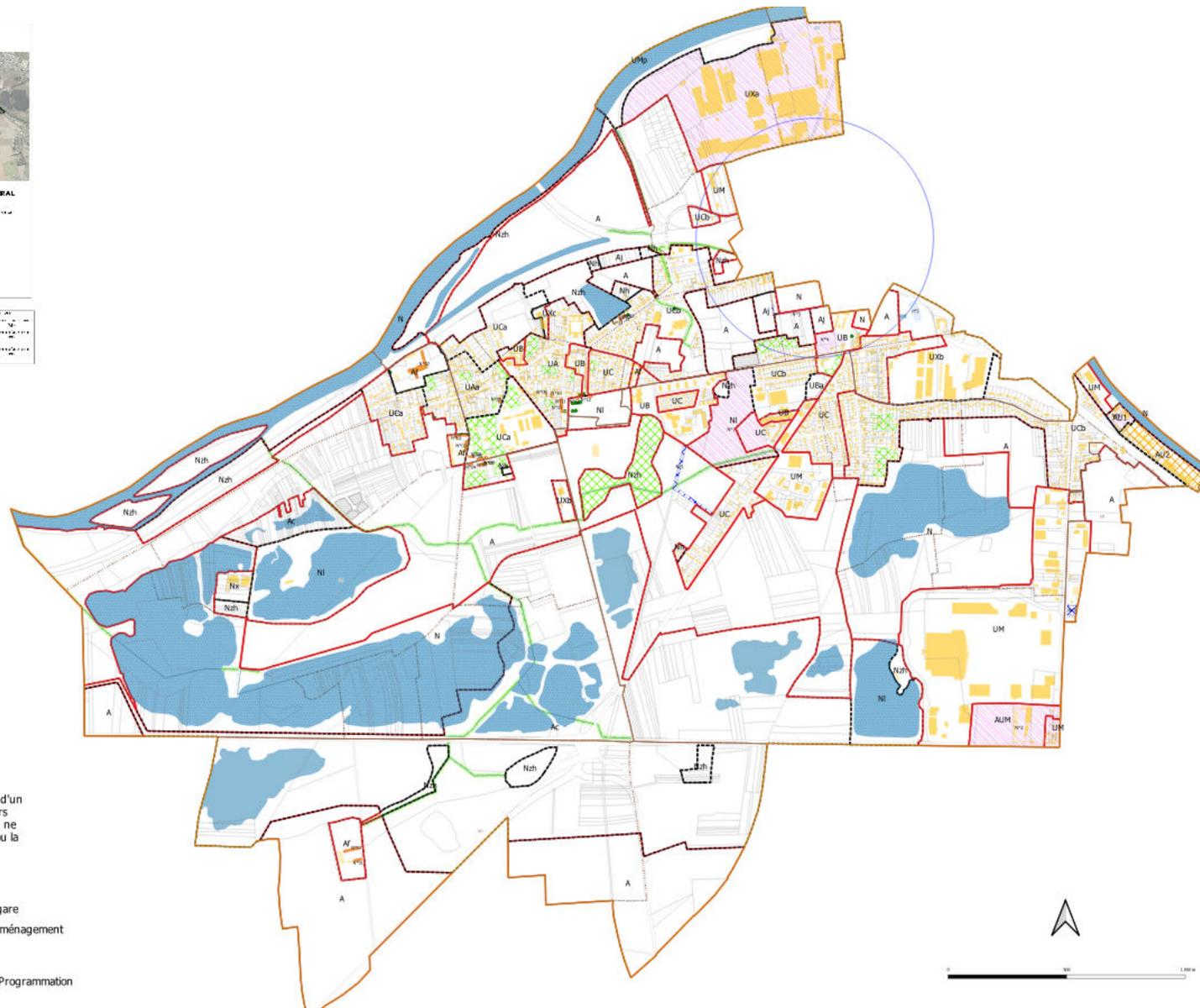
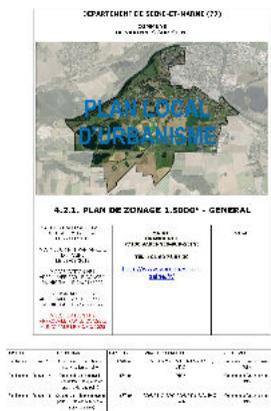
Explication :

La modification de cette règle permet aux constructions nouvelles de s'implanter tout en limitant l'impact paysager.

4.2. Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage



Plan de zonage du PLU en vigueur



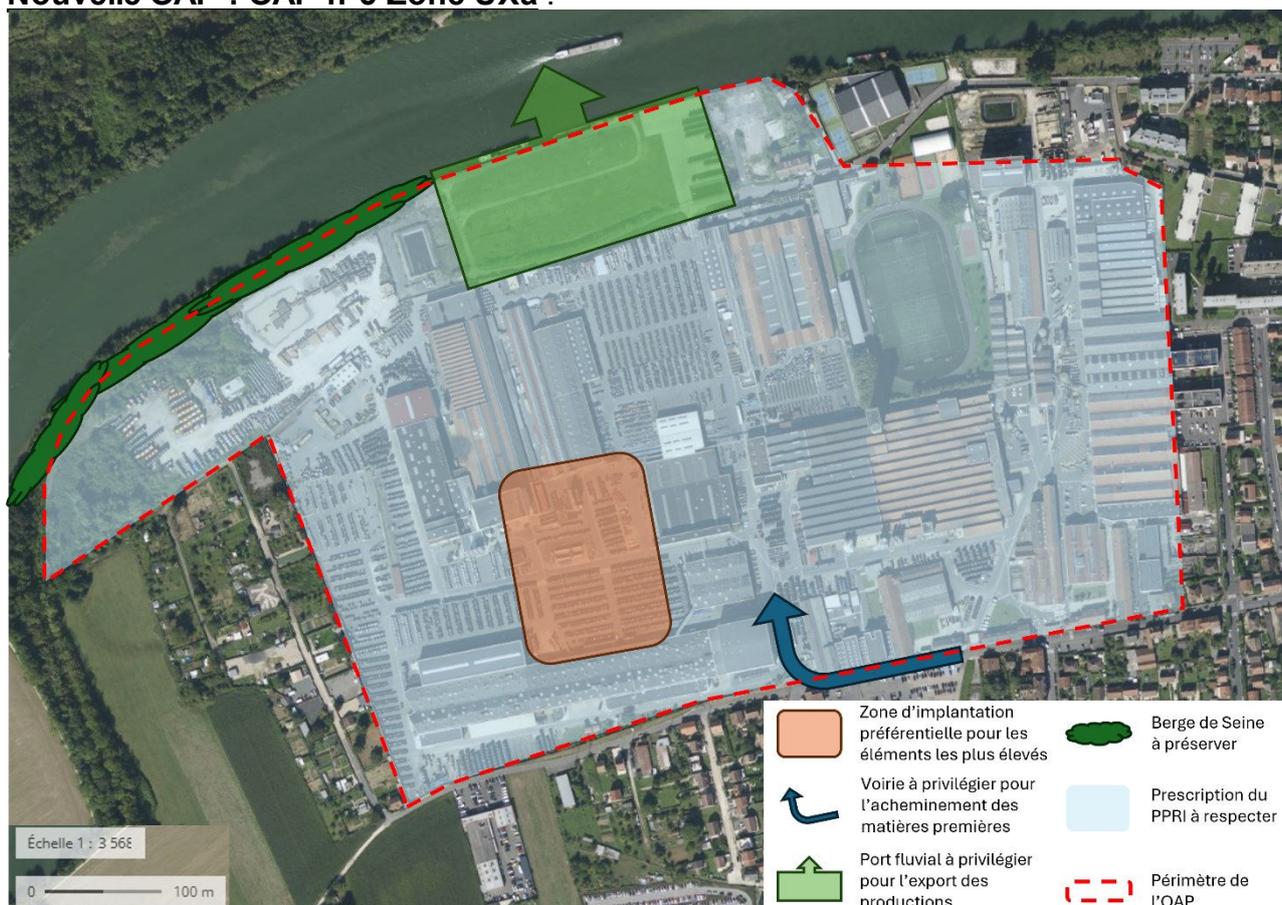
Plan de zonage du PLU modifié

4.3. Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente modification n°2 du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet industriel.

L'implantation d'une nouvelle ligne d'isolation pouvant avoir une incidence paysagère en lien avec sa hauteur, il a été fait le choix d'ajouter une nouvelle OAP pour encadrer au mieux ce projet.

Nouvelle OAP : OAP n°5 Zone UXa :



Description de la zone

L'OAP concerne une zone implantée au sein de l'emprise de l'entreprise Prysmian, leader mondial de l'industrie des câbles et systèmes d'énergie et de télécommunication. Le site de Montereau / Varennes-sur-Seine est spécialisé dans la fabrication de câbles énergie (BT, MT, HT et THT), Telecom (fibre optique) et accessoires (matériel de raccordement pour les câbles de haute tension). Il occupe actuellement une surface de 43 hectares dont 120 000 m² couverts. Le site est bordé par la Seine au nord, et par des zones d'habitation (pavillons individuelles et habitat collectif) de la commune voisine de Montereau-Fault-Yonne à l'est et au sud.

Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Permettre le développement sur site de l'entreprise Prysmian ;

- Limiter l'impact paysager des nouvelles constructions en encadrant les hauteurs les plus importantes dans un seul secteur.

Principes d'aménagement

→ Composition urbaine et paysagère, sécurité

La future construction permettra à l'entreprise Prysmian d'adapter le site industriel de l'ex-SILEC à leurs besoins actuels. L'installation d'une nouvelle ligne d'isolation C38X nécessite une extension du bâtiment existant et d'une tour de 3 étages. « Le pôle extrusion est situé au dernier étage à 22 mètres, avec une hauteur maximum en toiture de la tour à 35 mètres. Il serait envisagé de réaliser des bureaux / salle de réunion en toiture (compris dans les 35 mètres maximum). »

D'autres aménagements sont nécessaires pour adapter le site mais ils n'auront pas les mêmes impacts que la tour en termes de hauteur. Il est notamment prévue l'installation :

- De 8 nouvelles étuves ;
- D'une nouvelle ligne écrantage ;
- D'une nouvelle zone de test jusqu'à 500 kV avec réhabilitation du bâtiment ;
- D'une nouvelle câblesuse 91 fils avec extension bâtiment.

Tous ces aménagements seront réalisés au sein des limites de l'emprise du site actuel. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère de ces nouveaux bâtiments, et notamment de la tour (aspect des façades et des toitures, orientation du bâtiment, etc.). Ainsi, en cas de nouvelle construction au sein du site industriel, il faudra éviter les couleurs de revêtement trop vives afin de viser leur meilleure intégration paysagère possible.

Par ailleurs, l'ensemble du site respectera les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de la Seine ».

→ Déplacements

Les acheminements et les accès existants seront préservés.

Il n'est pas prévu l'ouverture de nouvelles voies routières.

Le projet de Prysmian s'appuiera sur :

- le réseau viaire existant pour l'acheminement des matières premières
- la présence de la plateforme portuaire pour exporter les plus gros tourets de câbles électriques via la voie d'eau.

→ Espaces verts / Biodiversité

Les aménagements et constructions futurs ne devront pas impacter les espaces végétalisés existants.

Les berges de Seine seront préservées.

Explication :

La nouvelle OAP a été conçue pour encadrer les hauteurs des projets de développement économique sur le site Prysmian.

Ceci s'explique par l'impact potentiel en termes paysagers.

L'étude via photomontage a montré que celui-ci était réduit et que son insertion serait compatible avec le caractère industriel et urbain du secteur.

Les déplacements sont encadrés afin de ne pas impacter les riverains.

Les espaces non bâtis sont préservés pour leur rôle de trame verte dans un secteur urbain.

.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2

L'article R104-18 (Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9) précise que :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. ».

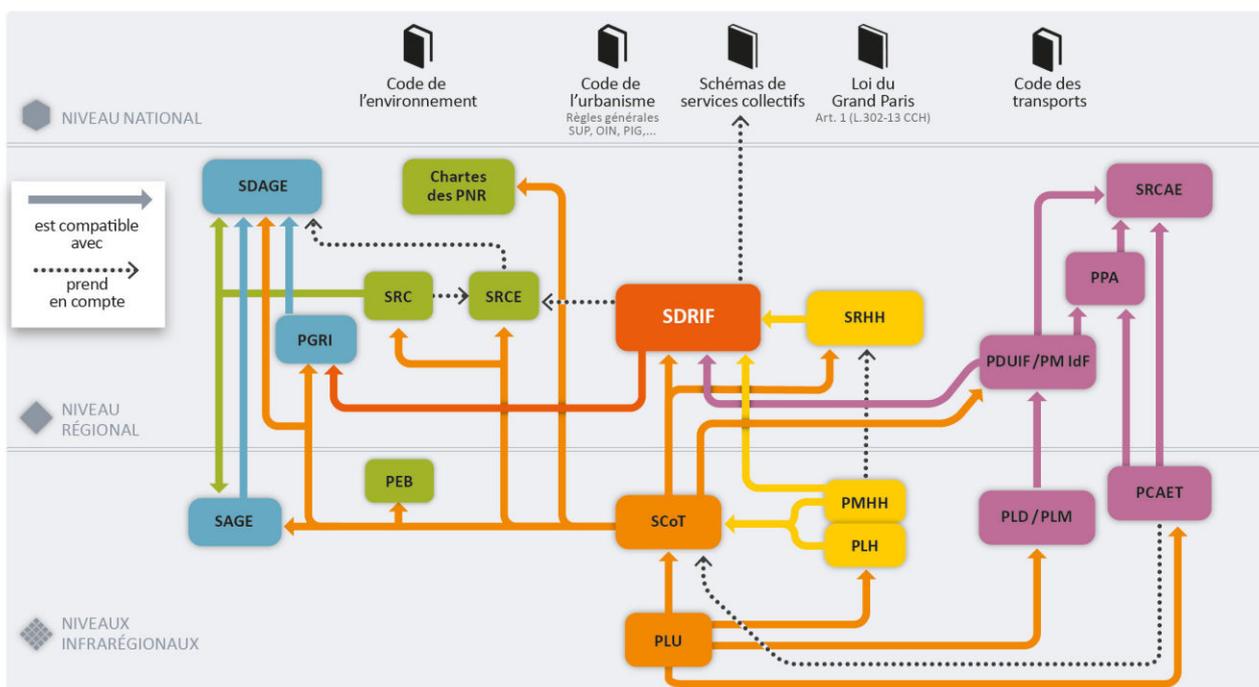
5.1. Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu, et articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Globalement, le PLU actuel prend en compte les documents cités ci-dessous jusqu'à la date d'approbation du PLU, soit le 27 juin 2018.

Depuis cette date, de nombreux documents d'urbanisme et autres plans et programmes sont entrés en vigueur ou sont en passe de l'être.

Aussi, la présente procédure permet une certaine mise à jour de ce point de vue.

Le schéma ci-dessous présente les rapports de compatibilité et de prise en compte d'un PLU avec ces documents :



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022
Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec :

- Le PDUIF approuvé en 2013 (bientôt remplacé par le Plan des mobilités en IDF)
- Le PLHi de la CCPM encore en élaboration
- Le SDRIF approuvé en 2013 (avec lequel le PLU est déjà compatible)
- Le SDRIF-e bientôt approuvé (adopté le 11 septembre 2024)
- Le SRHH 2024-2030 (en l'absence de PMHH)
- Le SDAGE du Bassin de la Seine (en l'absence de SAGE)
- Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027
- Le PPRI de la vallée de la Seine (avec lequel le PLU est déjà compatible)

Il doit prendre en compte

- Le SRCE adopté en 2013
- Le PCAET de la CCPM approuvé en juin 2024

5.1.1. Rapport de compatibilité

Le PDUIF approuvé en 2013 (bientôt remplacé par le Plan des mobilités en IDF)

Le PLU actuel est compatible avec le PDUIF.

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause cette compatibilité. Elle n'a pas d'incidences sur les déplacements de personnes. Par la réindustrialisation au sein d'un site industriel existant relié à la voie d'eau par un port fluvial dédié, elle participe aux efforts de mobilisation des alternatives à la route pour le fret.

La modification n°2 du PLU est compatible avec le PDUIF 2013.

Le PLHi de la CCPM encore en élaboration

La modification n°2 du PLU ne peut être compatible avec un document toujours en cours d'élaboration. Ces objectifs n'ont pas vocation à diminuer le nombre de logements à produire, au sein de la zone UA comme du secteur UXa.

Le SDRIF approuvé en 2013

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le SDRIF 2013. Au contraire, elle poursuit l'effort de construction de la ville sur elle-même et la réindustrialisation d'un site occupé.

La modification n°2 du PLU est compatible avec le SDRIF 2013.

Le SDRIF-e bientôt approuvé

Le document régional qui a vocation à remplacer le SDRIF 2013. Il comporte cinq priorités pour aménager l'Île-de-France de 2040.

Pour guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique* et affirmer sa résilience, le projet d'aménagement du SDRIF-E porte les grands objectifs suivants :

1. Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens

Le SDRIF-E protège et restaure l'environnement, pour permettre à toutes les composantes du vivant de s'épanouir. La trajectoire de sobriété foncière* vers le ZAN* en 2050 renforcera la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; en parallèle une armature verte* sera restaurée jusqu'au cœur des espaces urbains.

2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité
Pour être plus sobre et renforcer sa résilience dans un contexte environnemental et géopolitique incertain, l'Île-de-France développera ses capacités de production et de transformation locale d'aliments, de matériaux et d'énergie, ainsi que les infrastructures de l'économie circulaire*.

3. Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités

Le SDRIF-E accompagne les transformations territoriales afin de résorber les déséquilibres territoriaux et d'améliorer le bien-être des Franciliens en proposant des cadres de vie variés et désirables et en favorisant l'accès de tous à un logement abordable* et confortable, à un ensemble d'équipements, de services et de commerces, à des espaces publics agréables et végétalisés, ainsi qu'à des paysages valorisés.

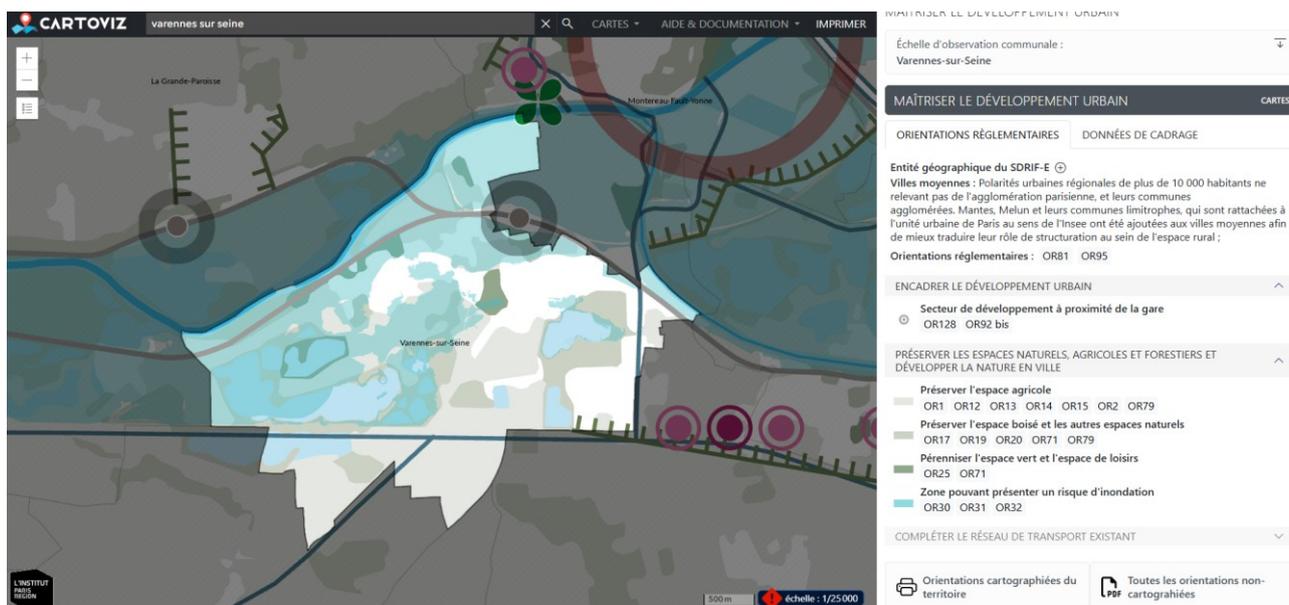
4. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Les filières et sites d'activités* qui assurent la robustesse de la région seront soutenus et accompagnés dans leur transition environnementale ; en parallèle une offre foncière sera dédiée aux activités industrielles d'intérêt régional*.

5. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité

La région poursuivra le développement des transports en commun et des mobilités actives pour améliorer la robustesse du système de déplacements, le polycentrisme régional et la qualité de vie des Franciliens. Le SDRIF-E s'inscrit ainsi dans une planification régionale renouvelée, pour répondre aux exigences sociales, économiques et territoriales propres à l'Île-de-France tout en intégrant les impératifs liés aux défis environnementaux globaux. Dans un contexte incertain, il définit une trajectoire collective à emprunter pour conforter la place de la première région d'Europe, une région d'excellence dans laquelle il fait bon vivre et qui se donne, ainsi qu'aux territoires et aux personnes qui les habitent, les moyens de sa résilience et de sa souveraineté. La mise en œuvre du SDRIF-E participera à la définition d'une stratégie pour l'aménagement d'un territoire bas carbone, compatible avec la stratégie nationale. Elle donnera lieu à des évaluations tous les 5 à 6 ans dans le cadre de l'évaluation du SDRIF-E, afin d'arriver réellement à la neutralité carbone en 2050. Afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs il est accompagné d'un dispositif de suivi-évaluation, présenté en annexe du projet d'aménagement régional, qui participe au renouvellement de la planification régionale.

Ces 5 chapitres sont déclinés en 148 orientations règlementaires.

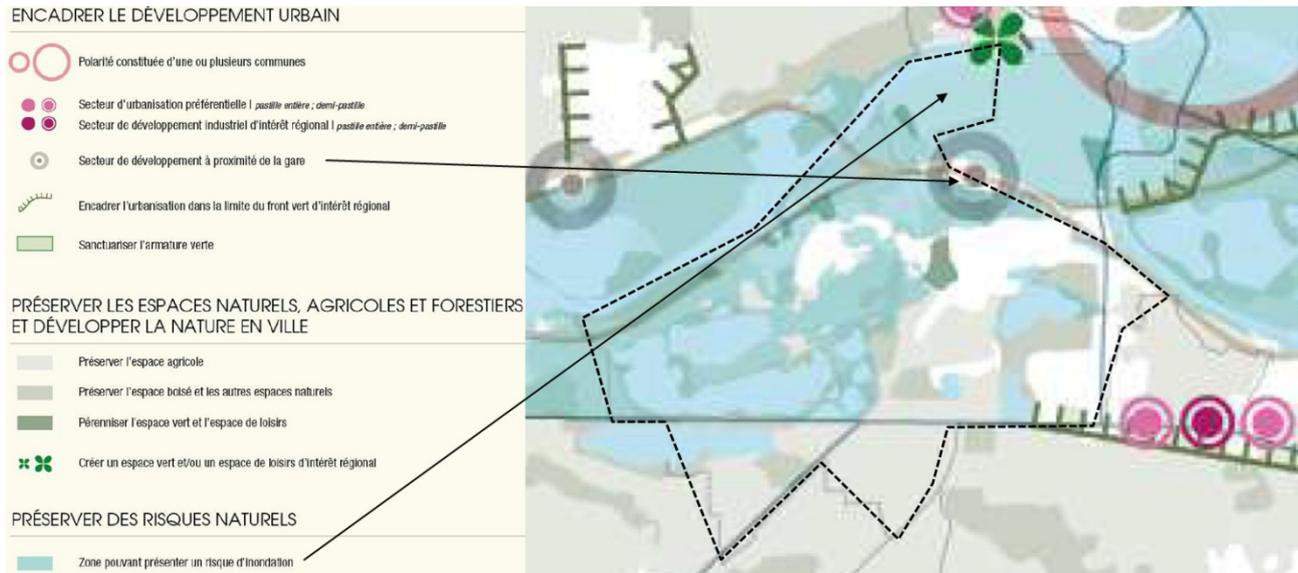


L'appli Cartoviz de l'Institut Paris Région regroupe les orientations règlementaires applicables à la commune. Au regard des objectifs de la modification n°2 du PLU, les orientations règlementaires suivantes doivent être respectées :

- Orientations règlementaires générales :
 - o OR81 : La procédure ne prévoit pas d'extension urbaine. **La modification n°2 du PLU est donc compatible avec OR81.**
 - o OR95 : La procédure ne prévoit pas d'extension urbaine. **La modification n°2 du PLU est donc compatible avec OR95.**
- Encadrer le développement urbain :
 - o OR128 : Il n'existe pas de projet d'infrastructure de transport qui seraient impactés par la procédure. **La modification n°2 du PLU est donc compatible avec OR128.**
 - o OR92 bis : La procédure ne prévoit pas d'extension urbaine. **La modification n°2 du PLU est donc compatible avec OR92bis.**
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature en ville :
 - o OR30 : Le projet vise la réduction de la vulnérabilité des équipements et réseaux et favorise leur adaptation en prévision de la survenance du risque d'inondation, en respect du PPRI. **La modification n°2 du PLU est donc compatible avec OR30.**

3 cartographies les accompagnent afin d'en spatialiser un certain nombre :

Carte-1 - Maitriser le développement urbain

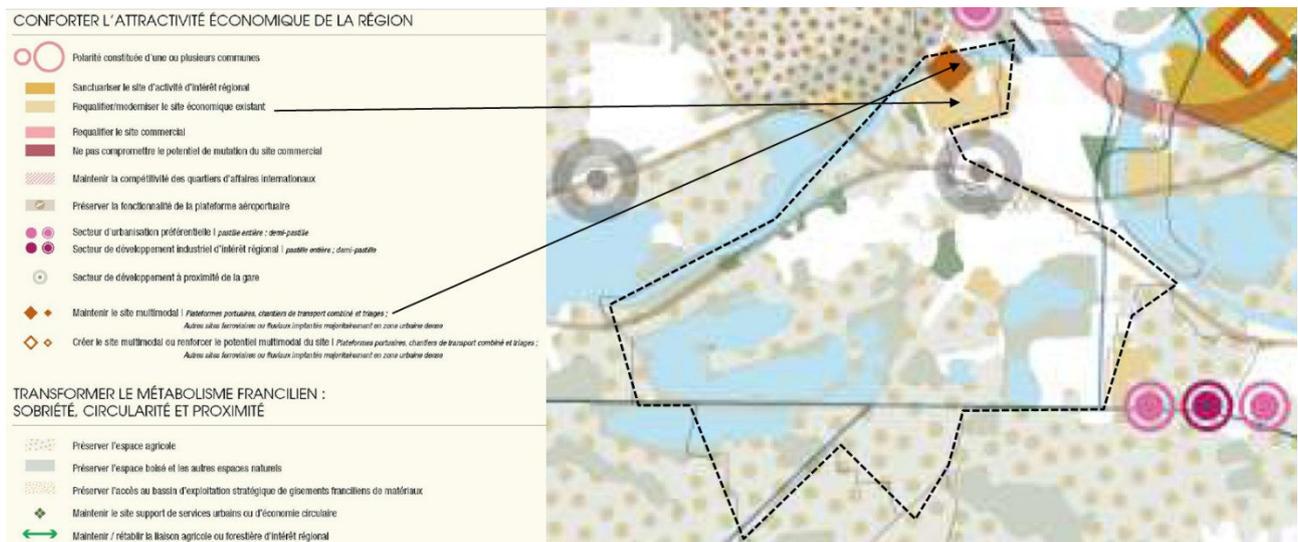


Les orientations cartographiées concernant la modification n°2 du PLU sont les suivantes :

- Secteur de développement à proximité de la gare : Ceci concerne la zone UA. La simplification des règles d'implantation facilitera la construction de la ville sur elle-même à proximité de la gare.
- Zone pouvant présenter un risque d'inondation : Ce risque est bien pris en compte par le PPRi dans le secteur UXa (bleu clair) comme dans une partie de la zone UA (jaune foncé). La procédure ne viendra pas modifier la situation.

La modification n°2 du PLU est compatible avec la carte 1 des orientations réglementaires.

Carte-2 - Développer l'indépendance productive régionale

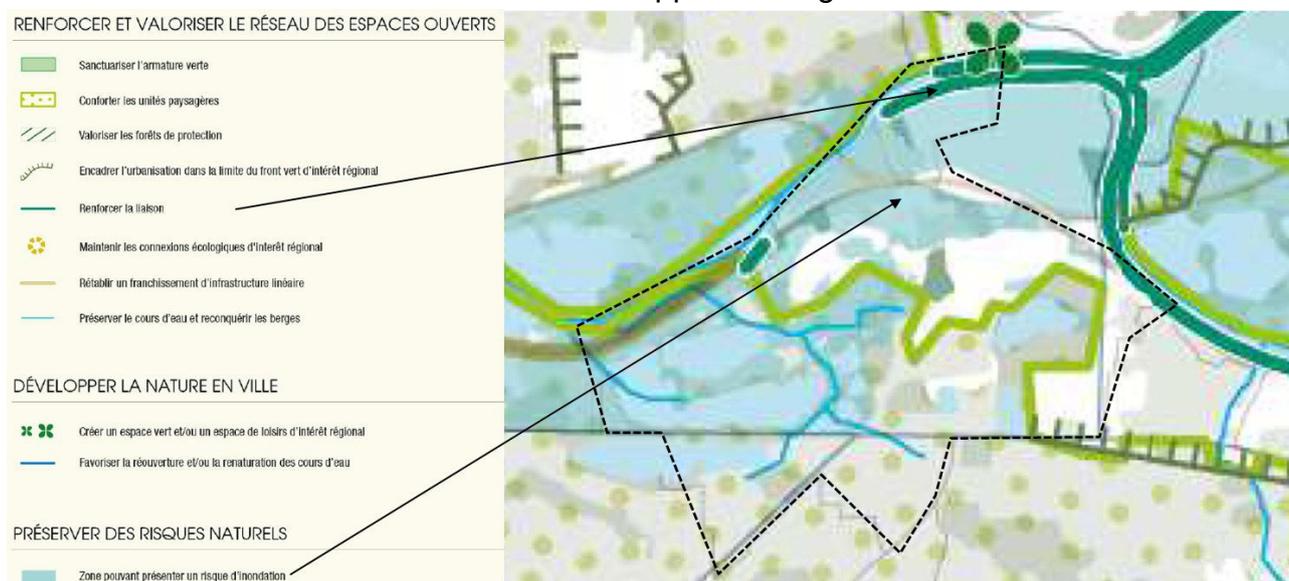


Les orientations cartographiées concernant la modification n°2 du PLU sont les suivantes :

- Requalifier / Moderniser le site économique existant : C'est un des deux objectifs de cette modification n°2 du PLU. Le projet porté par Prysmian, détaillé en 3.2. vise à répondre à cette orientation réglementaire. Il permet de développer l'activité au sein de l'emprise existante en prenant en compte l'ensemble des contraintes et risques, afin d'offrir des emplois qualifiés aux habitants du bassin de vie.
- Maintenir le site multimodal : Le projet de Prysmian s'appuie sur la présence de la plateforme portuaire pour exporter les plus gros tourets de câbles électriques via la voie d'eau.

La modification n°2 du PLU est compatible avec la carte 2 des orientations réglementaires.

Carte-3 - Placer la nature au cœur du développement régional



Les orientations cartographiées concernant la modification n°2 du PLU sont les suivantes :

- Renforcer la liaison : Le projet de Prysmian n'impacte pas la liaison en bord de Seine.
- Zone pouvant présenter un risque d'inondation : Voir commentaire carte 1.

La modification n°2 du PLU est compatible avec la carte 3 des orientations réglementaires.

La modification n°2 du PLU est donc compatible avec le projet de SDRIF-E.

Le SRHH 2024-2030

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le SRHH 2024-2030. Au contraire, la densification en zone UA et l'optimisation des espaces industriels existants répondent aux objectifs de sobriété foncière et de développement durable du

SRHH 2024-2030 en limitant l'étalement urbain et en favorisant une utilisation rationnelle du territoire.

La modification n°2 du PLU est bien compatible avec le SRHH.

Le SDAGE du Bassin de la Seine (en l'absence de SAGE)

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le SDAGE du Bassin de la Seine. En effet, aucune artificialisation d'espaces naturels ou de zones humides n'est prévue. Les constructions restent dans des zones déjà urbanisées ou à vocation industrielle. Les projets n'induisent pas de pression nouvelle sur la ressource en eau ni de risque de pollution, notamment grâce à la maîtrise de l'imperméabilisation et à l'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

La modification n°2 du PLU est bien compatible avec le SDAGE.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le PGRI du bassin Seine-Normandie 2022-2027. En effet, les ajustements proposés n'ont aucun impact sur les zones à risque fort, et ne créent pas de nouveaux enjeux en zone inondable. Ils s'inscrivent dans un tissu urbain existant, sans aggraver les vulnérabilités. Les principes de résilience et de non-aggravation du risque sont respectés, conformément aux orientations stratégiques du PGRI.

La modification n°2 du PLU est bien compatible avec le PGRI.

Le PPRI de la vallée de la Seine

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le PPRI de la vallée de la Seine puisque les secteurs concernés par la modification du PLU ne sont pas situés en zone d'aléa fort ou très fort, telle qu'identifiée par le PPRI en vigueur. Le cas échéant, les prescriptions du PPRI existant sont maintenues. Les projets n'impliquent ni changement de destination, ni création de nouvelles zones constructibles en secteur inondable, ni dérogation aux prescriptions actuelles.

La modification n°2 du PLU est bien compatible avec le PPRI.

5.1.2. Rapport de prise en compte

Le SRCE adopté en 2013

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la prise en compte du SRCE 2013. Au contraire, elle poursuit l'effort de construction de la ville sur elle-même et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones agricoles ou naturelles en assurant la réindustrialisation d'un site au sein de son enveloppe bâtie.

La modification n°2 du PLU prend bien en compte le SRCE.

Le PCAET de la CCPM approuvé en juin 2024

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause la prise en compte du PCAET de la CCPM approuvé en juin 2024. Au contraire, elle soutient la transition énergétique et le développement durable en facilitant et en encadrant l'implantation de nouvelles constructions en zone UA. Elle permet aussi le développement de l'usine PRYSMIAN sur un site déjà industriel, tout en respectant les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de gestion des espaces naturels. Ces projets ne conduisent pas à l'urbanisation de nouvelles zones sensibles et participent à un développement économique durable au sein de l'enveloppe bâtie existante. Le processus de réindustrialisation sur site passe également par une modernisation des installations et un recyclage des machines les plus anciennes. Ainsi 420 tonnes de ferrailles a minima seront valorisées localement.

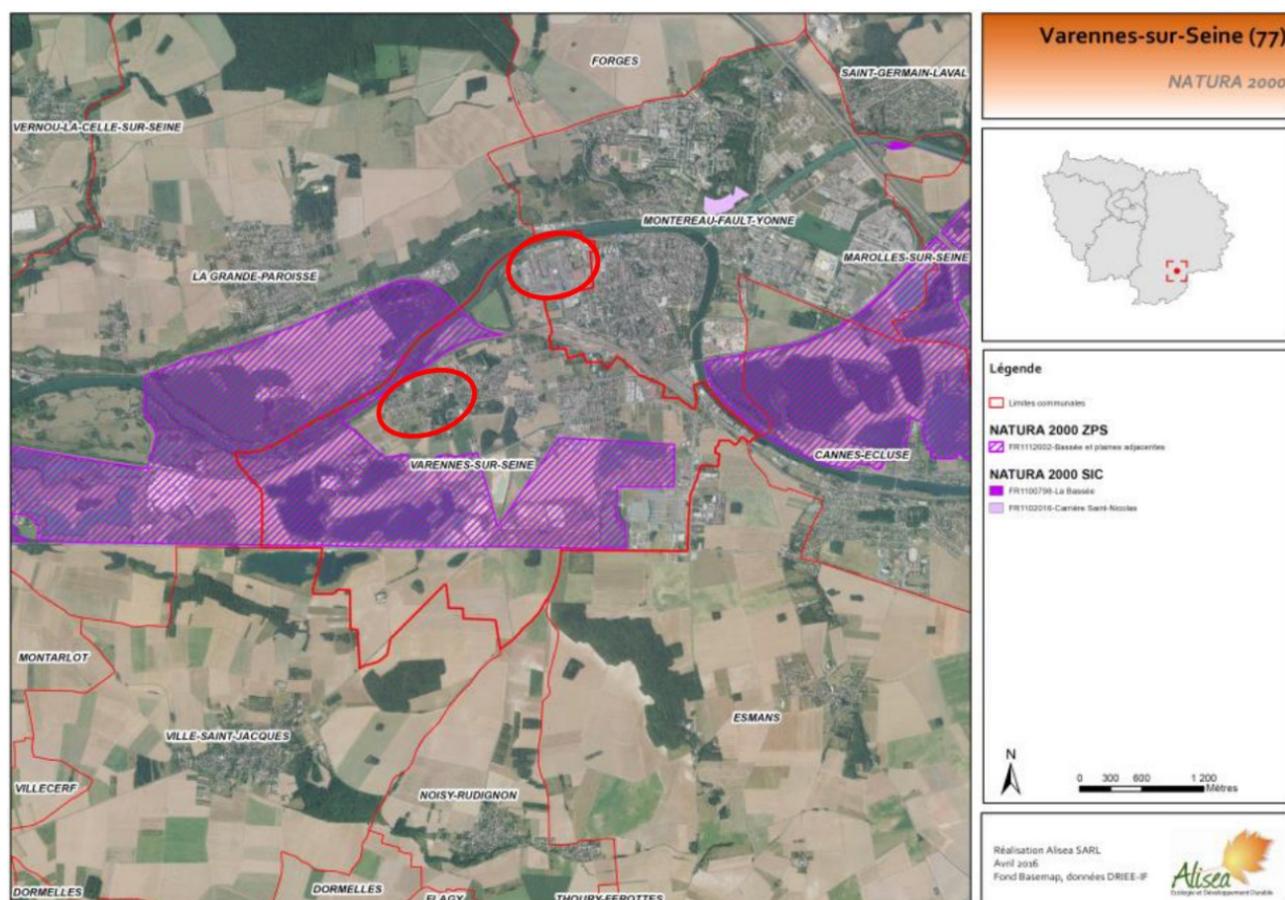
La modification n°2 du PLU prend bien en compte le PCAET de la CCPM.

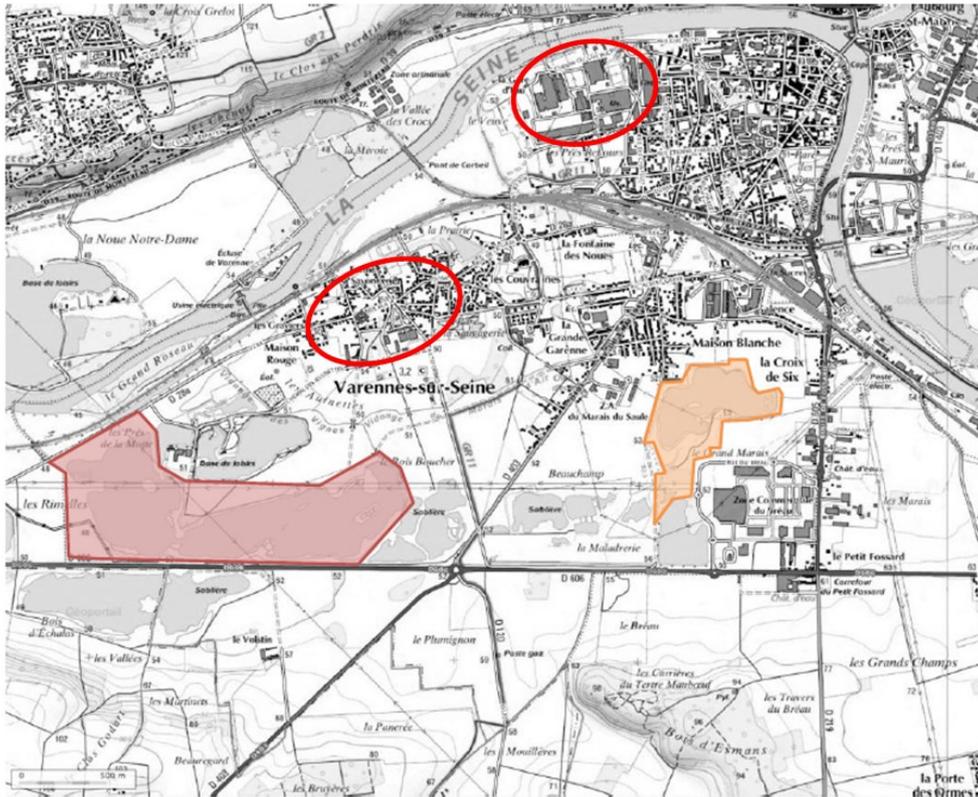
5.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

Le PLU de Varennes-sur-Seine a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration. D'une manière générale à l'échelle de la commune, l'état initial de l'environnement fait apparaître une sensibilité environnementale en lien avec une zone Natura 2000 (« Bassée et plaines adjacentes » (FR1112002)), de nombreuses zones protégées en lien avec la présence d'espèces animales et végétales plus ou moins rares ou menacées.

Toutefois, à l'échelle des zones concernées par la modification n°2 (cercles rouges sur les cartes suivantes), on note une sensibilité beaucoup plus réduite, au regard des cartographies suivantes :

- Aucune espèce protégée, animale comme végétale, n'a été recensée ;
- Un positionnement hors zone Natura 2000 et hors site d'accueil des espèces d'intérêt communautaire ;



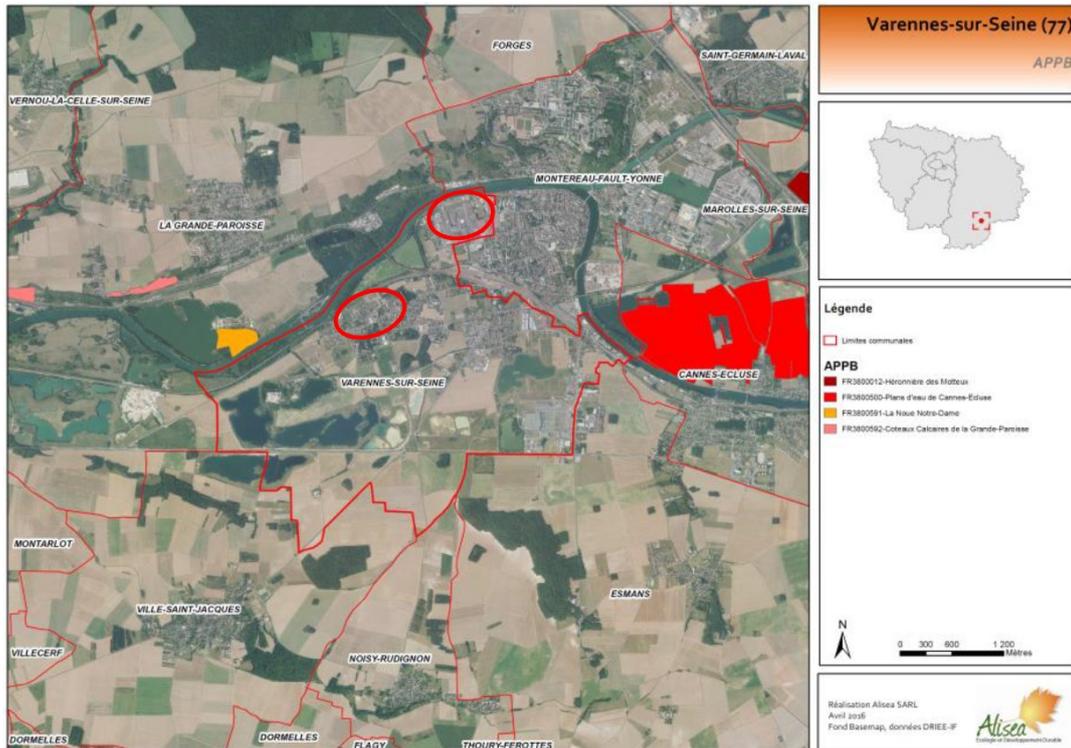


Localisation des sites d'accueil d'espèces d'intérêt communautaire à Varennes-sur-Seine

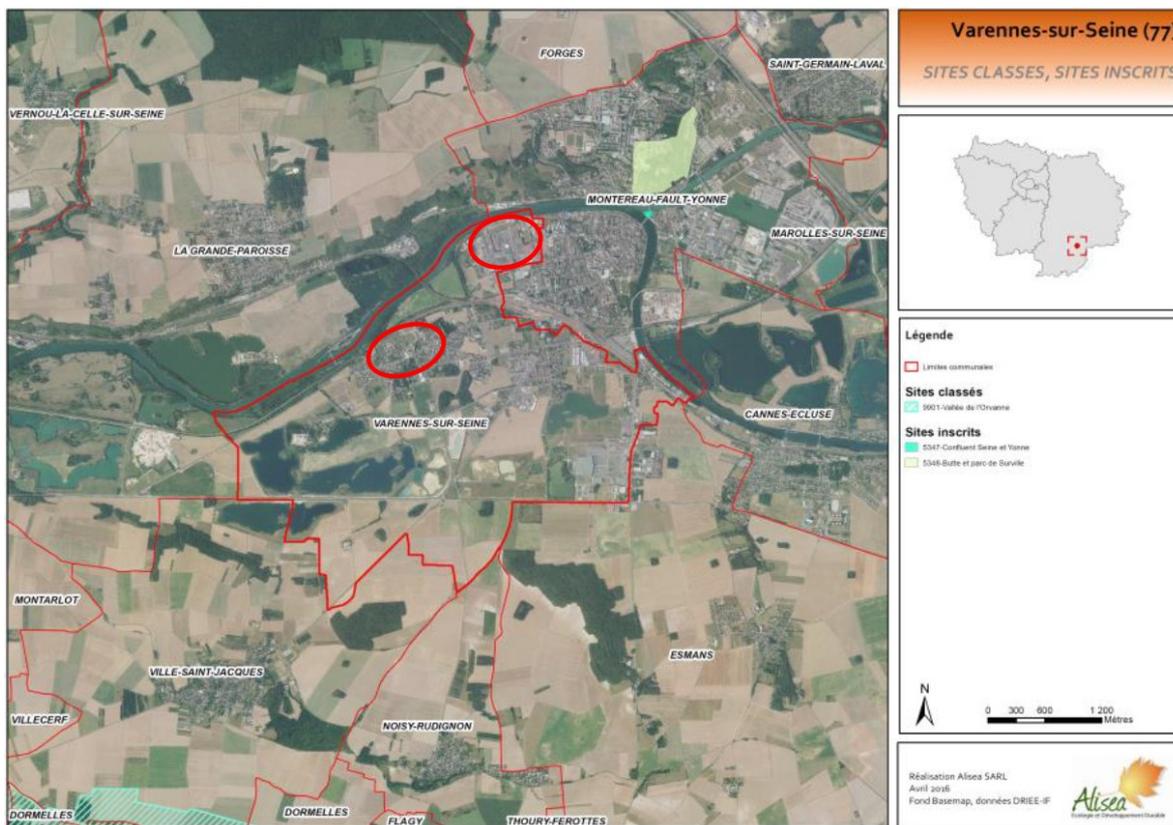
Légende

- Les Merisiers
- Le Grand Marais

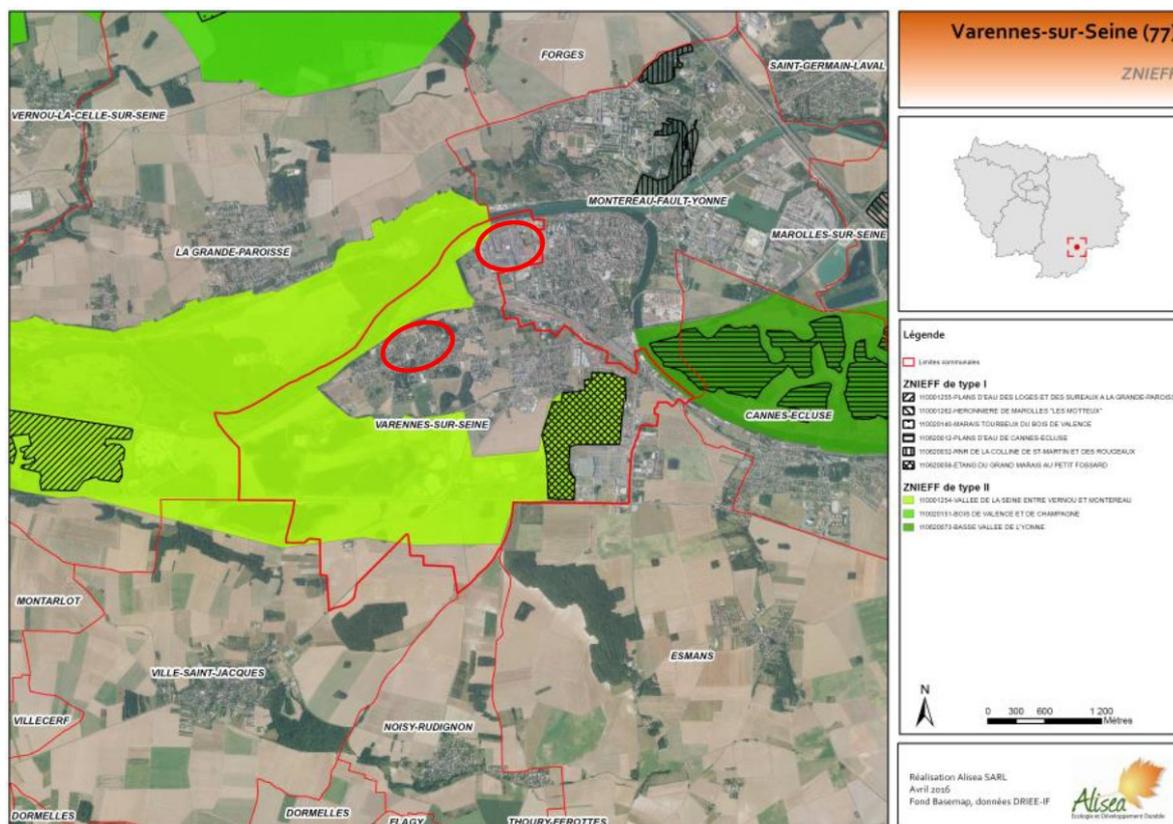
- Un positionnement hors Arrêtés de Protection de Biotope ;

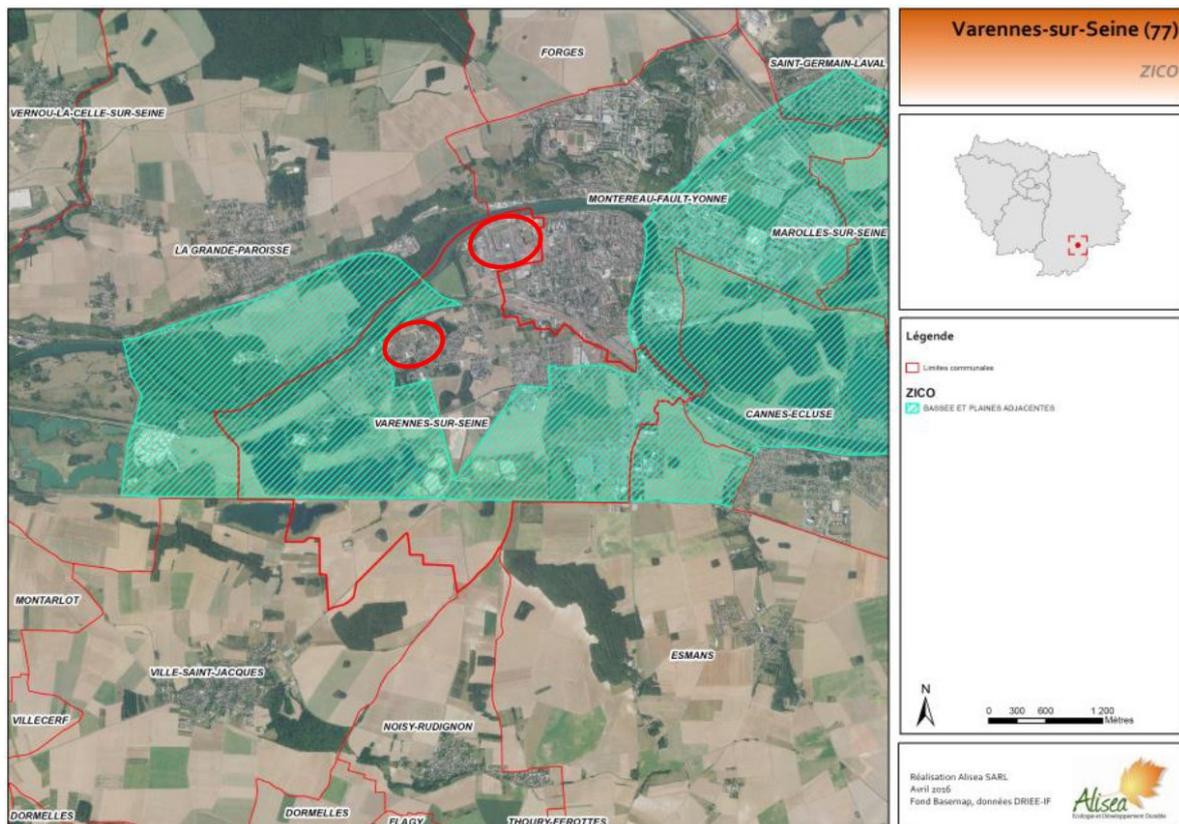


- Un positionnement hors sites inscrits ou classés ;



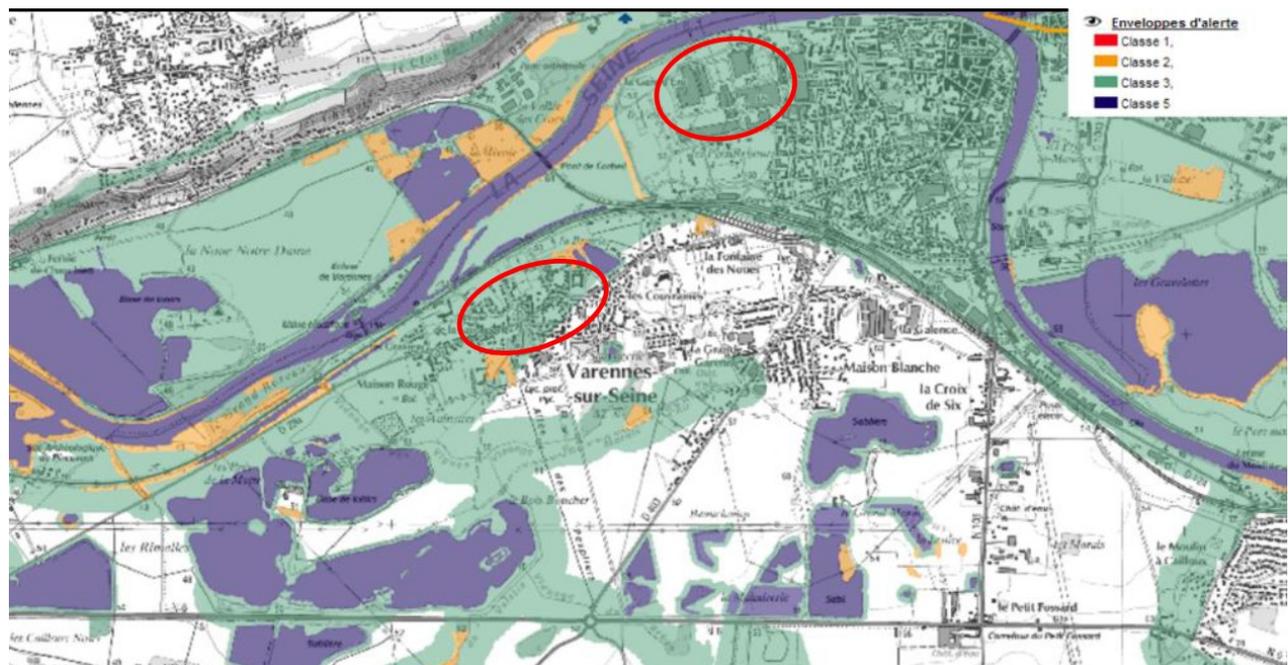
- Un positionnement hors ZNIEFF ou ZICO :

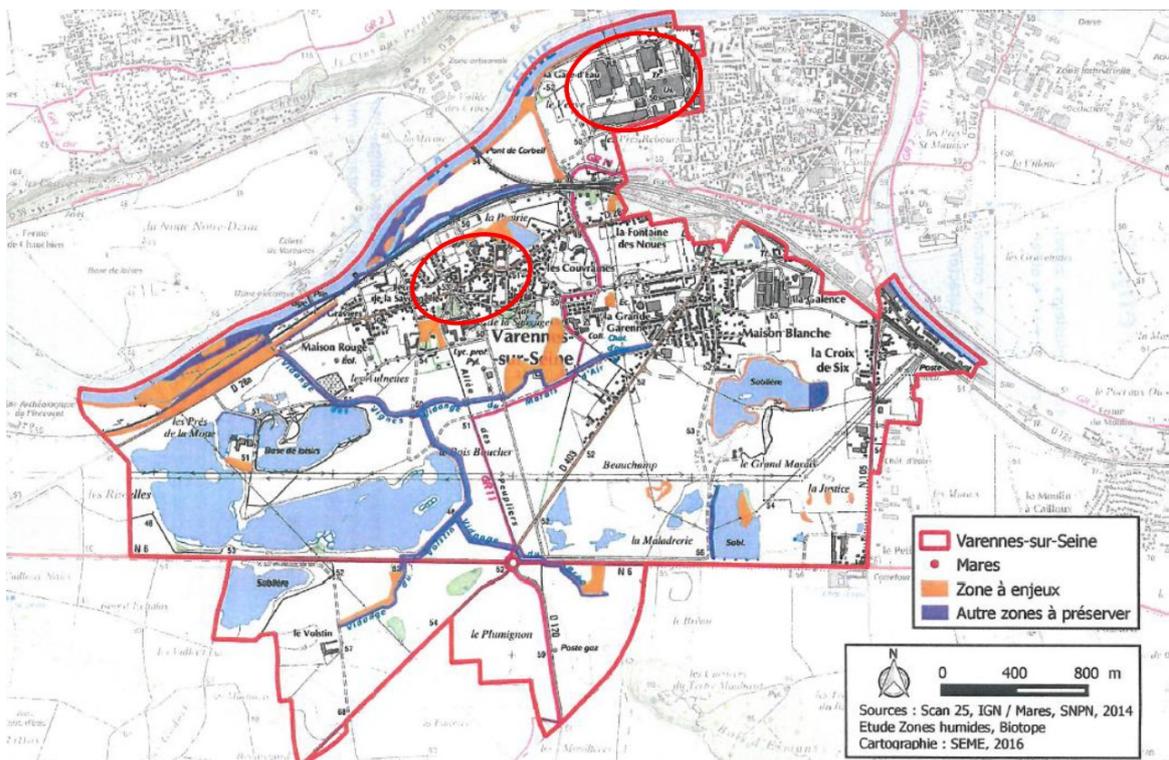




Seules deux thématiques, liées les unes aux autres, méritent une attention plus particulière :

- Les deux zones sont en classe 3, soient potentiellement humides. Toutefois, aucune zone n'est classée comme à enjeux par Seine et Marne Environnement. La potentialité de zone humide est liée à la potentielle inondabilité des zones ;





- L'inondabilité des terrains y est différenciée :
 - o zone jaune foncé pour une partie de la zone UA,
 - o zone bleu clair pour une partie du secteur UXa,

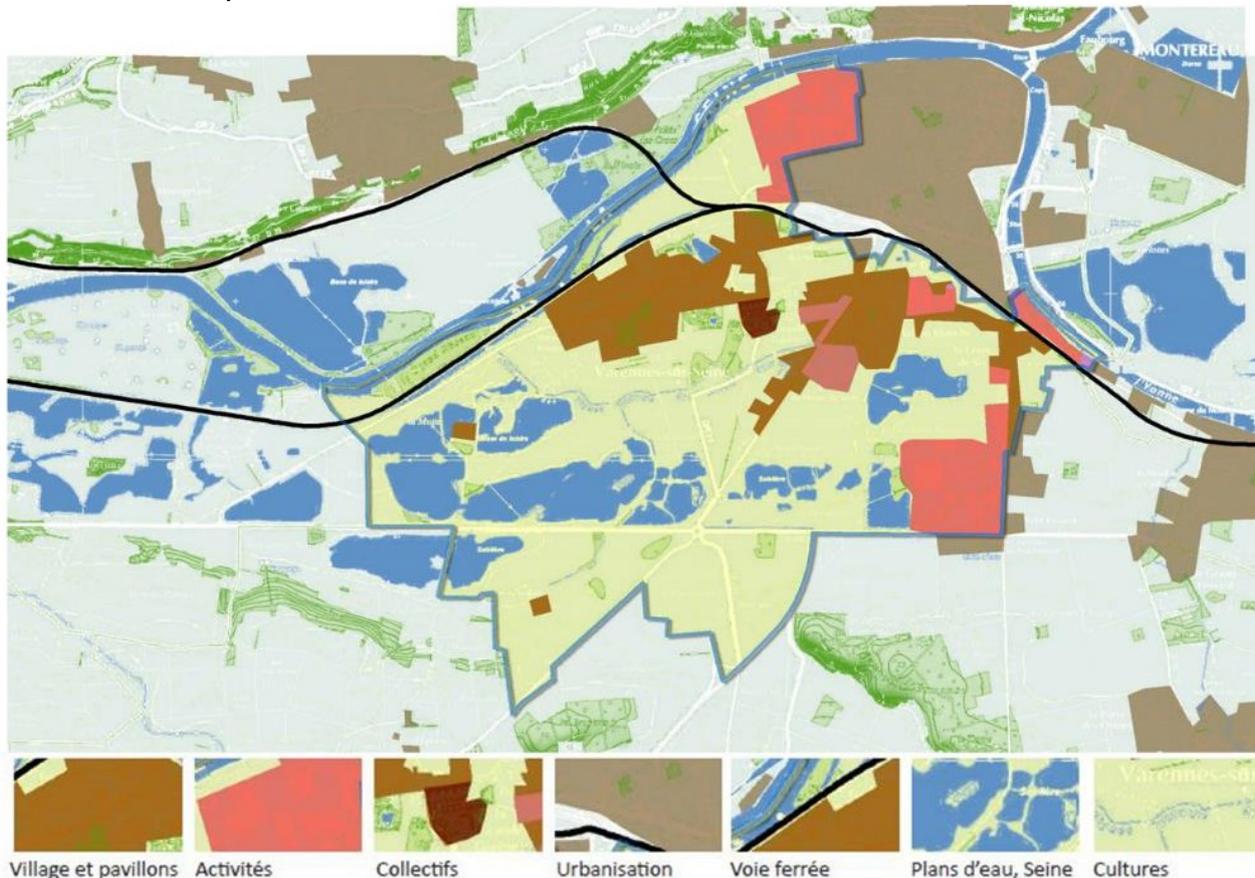


Au regard des caractéristiques des zones concernées par la modification n°2 (localisation par rapport au site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, PPRI, etc...; dimension; emprise au sol), et en s'appuyant sur l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du PLU réalisée lors de la révision générale, il s'avère que la réalisation des projets n'aura qu'une incidence extrêmement faible sur l'environnement, principalement liée à l'imperméabilisation limitée des sols.

Elle n'aura aucun impact sur les zones humides recensées ou les espèces protégées (faune et flore).

En termes de paysage, les zones concernées par la modification n°2 s'inscrivent dans deux unités paysagères distinctes :

- Village et pavillons pour la zone UA,
- Activités pour le secteur UXa



Les évolutions réglementaires envisagées n'auront aucun impact au sein de la zone UA. Une certaine densification est attendue sans remettre en cause les qualités de l'espace urbain existant.

Au sein du site Prysmian, les évolutions envisagées sont plus significatives et ont fait l'objet de schémas d'insertion représentatifs. Ils sont présentés ci-après. Ils permettent d'évaluer l'impact paysager des constructions nouvelles depuis l'extérieur du site, via 4 points de vue.

Le premier est situé au sud du site, à environ 250m au sud du site. On y perçoit nettement le site industriel avec sa tour emblématique à l'est de la vue. En arrière-plan, les quelques tours restantes du quartier de Surville à Montereau-Fault-Yonne se détachent sur l'horizon.



Les futurs tour et tunnel viennent compléter cette ambiance industrielle et urbaine sans dénaturer les composantes paysagères ou obstruer des points de vue intéressants ou protégés.



Le second est situé à environ 500m au nord-est du site, sur la commune de Montereau-fault-Yonne. On y distingue le site industriel avec sa tour emblématique derrière un rideau végétal marquant l'alignement dans la rue des Montegases.



Les futurs tour et tunnel ne déséquilibrent pas le paysage de la vallée de la Seine. Ils complètent un motif paysager en place.



Le troisième est situé au sud du site, à environ 2500m au sud du site, depuis la RD606. On y distingue quelques constructions d'aspect vertical, comme la tour de la Grande Garenne, la tour de la SILEC et un château d'eau. A l'horizon, le coteau de Seine apparaît nettement au dessus des espaces agricoles.



Les futurs tour et tunnel viennent s'inscrire dans le profilé du coteau sans en dépasser le sommet. Ils paraissent plus petits que les bâtiment existants précités.



Le quatrième et dernier point de vue est situé à l'est du site, à environ 100m du site, à l'angle de la rue de Varennes et du boulevard Pasteur. On y aperçoit le site industriel avec un premier bâtiment horizontal monolithique à l'arrière des pavillons de l'angle des rues. La tour SILEC, actuel bâtiment le plus haut du site, est invisible depuis ce point de vue.



Les futurs tour et tunnel ne déséquilibrent pas le paysage urbain. Ils seront à peine visible en arrière-plan.

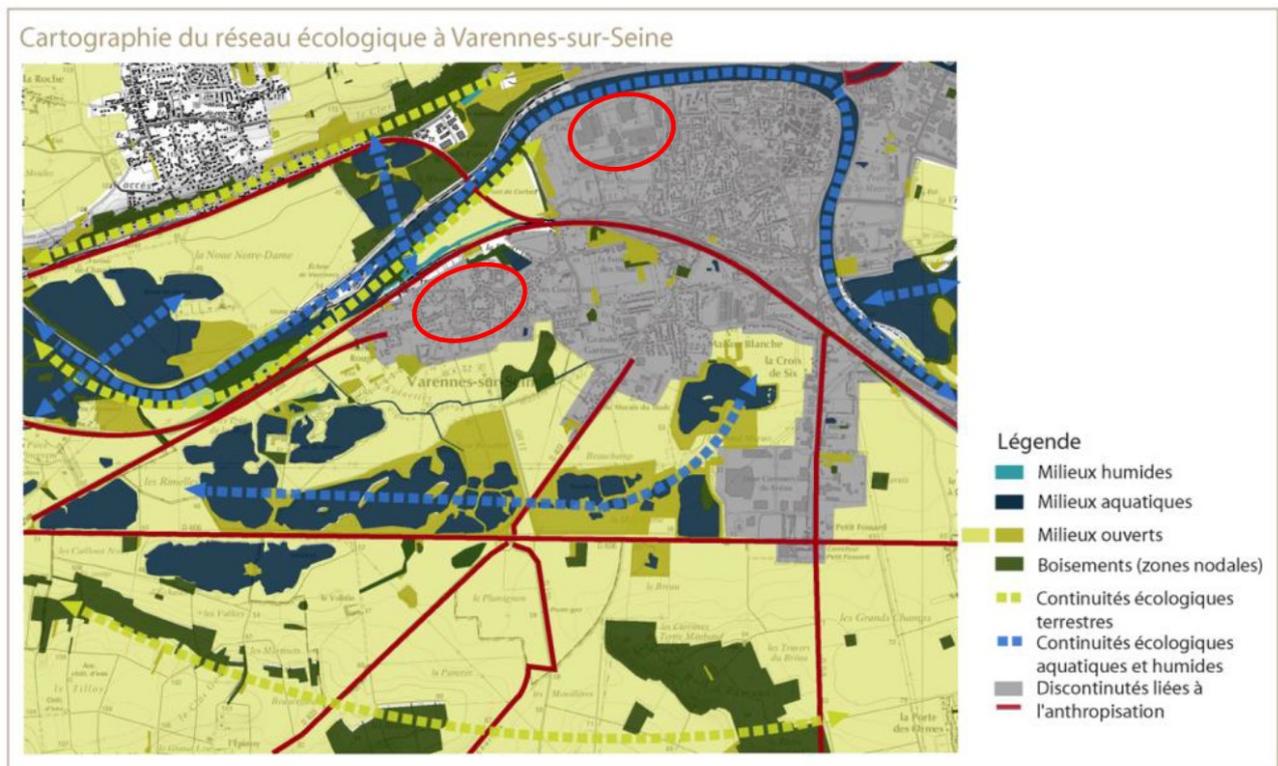


Ainsi, on peut conclure que les projets rendus possibles par la modification n°2 ne viendront pas dénaturer le paysage de ces unités. Ils n'auront pas d'impact sur les unités paysagères environnantes.

5.3. Analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

5.3.1. Incidences de la procédure sur l'environnement

Les zones objets de la modification n°2 ne concernent aucun espace à enjeux ou continuité écologique. Ils se situent au sein de la zone urbanisée (en gris sur la carte ci-dessous).



Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement sont donc très réduites, comme le tableau ci-dessous les détaille :

Thématiques	Incidence notable
la santé humaine	Le projet n'engendrera pas de risque nouveau pour la santé humaine. Il n'aura donc pas d'incidence sur la santé humaine.
la population	Le projet aura une incidence positive sur la population car : <ul style="list-style-type: none"> - il permettra de proposer des nouveaux, à proximité des logements et des équipements publics. - Il permettra la construction de nouveaux logements sans extension urbaine, à proximité des équipements publics
la diversité biologique	Le projet n'aura pas d'incidence sur la diversité biologique car il ne concernera pas les espaces agricoles,

	naturels et forestiers de la commune. Il ne dérèglera pas les équilibres biologiques du territoire.
la faune	La modification n°2 du PLU n'aura aucun impact sur les zones humides recensées ou les espèces protégées. Le projet n'aura pas d'incidence sur la faune.
la flore	La modification n°2 du PLU n'aura aucun impact sur les zones humides recensées ou les espèces protégées. Le projet n'aura pas d'incidence sur la flore.
les sols	<p>Le projet de modification n°2 du PLU n'aura qu'une incidence extrêmement faible sur l'environnement, principalement liée à l'imperméabilisation limitée des sols au sein de la zone UA. La modification n°2 du PLU n'entraîne pas de changement des règles d'emprise au sol maximale autorisée. Le changement de règles par rapport aux limites séparatives pourra faciliter la réalisation de projets nouveaux, de rénovation ou d'extension sans impacter les sols de manière importante.</p> <p>Au sein du site Prysmian, les projets seront réalisés sur des terrains actuellement entièrement imperméabilisés. Ils n'auront aucun impact sur les sols.</p> <p>Aussi, les conclusions de l'évaluation environnementale de la révision n'évoluent pas de ce point de vue.</p>
les eaux	Le projet de modification n°2 du PLU n'aura qu'une incidence réduite sur les eaux, en lien avec l'accroissement faible de la population comme l'augmentation plus nette du nombre de salariés sur site. Le processus industriel ne prélèvera pas d'eau et n'en rejettera pas non plus car il fonctionnera en circuit fermé avec groupe froid.
l'air	<p>Le projet de modification n°2 du PLU aura une incidence neutre, voire positive sur l'air car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets de rénovation en zone UA pourrait remettre sur le marché immobilier des biens anciens, évitant ainsi extension urbaine et constructions nouvelles et limitant par ailleurs le recours à l'automobile. - Le projet Prysmian vise la neutralité carbone et permettra à des projets éoliens d'ampleur de voir le jour en Allemagne notamment, améliorant d'autant d'impact écologique de projets de production d'énergie, en limitant le recours à des sources polluantes comme le charbon.
le bruit	Le projet de modification n°2 du PLU aura une incidence réduite, voire neutre car le développement industriel s'accompagnera de livraison par poids lourds. Toutefois, l'électrification progressive des camions tend à diminuer le bruit généré. Le recours à la voie d'eau pour l'export des tourets est également un élément permettant de diminuer efficacement le bruit.

	Les projets en centre-ville n'aura pas d'incidence en termes de bruit.
le climat	Le projet de modification n°2 du PLU aura une incidence neutre, voire positive sur le climat car : <ul style="list-style-type: none"> - Les projets de rénovation en zone UA pourrait remettre sur le marché immobilier des biens anciens, évitant ainsi extension urbaine et constructions nouvelles. - Le projet Prysian vise la neutralité carbone et permettra à des projets éoliens d'ampleur de voir le jour, améliorant d'autant d'impact écologique de projets de production d'énergie.
le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages	Le projet de modification n°2 du PLU n'aura aucune incidence sur le patrimoine culturel, architectural ou archéologique, sauf découverte fortuite lors de travaux. Les demandes d'autorisation à proximité de l'église seront soumises à l'avis de l'ABF. Le projet aura un incidence réduit sur les paysages, le projet de tour et de tunnel porté par Prysman s'inscrivant harmonieusement dans le paysage urbain et industriel de la zone UXa.
Les interactions entre ces facteurs	Au final, le projet de modification n°2 du PLU aura une incidence équilibrée, les incidences négatives étant compensées par les incidences positives.

5.3.2. Incidences de la procédure sur le site Natura 2000

Le réseau Natura 2000

La création du réseau Natura 2000 constitue le pivot de la politique communautaire de conservation de la nature. Chaque pays de l'Union Européenne doit identifier sur son territoire les zones naturelles les plus remarquables par leur richesse naturelle et en décrire les moyens d'en assurer la conservation à long terme.

Ce réseau Natura 2000 est constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) en application de la directive « Habitats » et de Zones de Protection Spéciale (ZPS) en application de la directive « Oiseaux ».

Pour maintenir ces zones dans un état de conservation favorable, les États Membres peuvent utiliser des mesures complémentaires, administratives ou contractuelles. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État Membre.

L'objectif de ce réseau est d'assurer la pérennité ou, le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels, des habitats d'espèces de la directive « Habitats » et des habitats d'espèces de la directive « Oiseaux ».

Ce réseau européen de sites Natura 2000 doit aussi contribuer à la mise en œuvre du concept de développement durable en cherchant à concilier au sein des sites qui le composent les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces en cause avec les exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que les particularités régionales

et locales. Ces sites ne sont donc pas des zones protégées d'où l'homme serait exclu, et encore moins des sanctuaires de nature. Ils sont simplement des espaces gérés avec tous les usagers, de telle sorte qu'ils puissent préserver leurs richesses patrimoniales et leur identité en maintenant les activités humaines.

Ainsi, la désignation des sites ne conduit pas les États Membres à interdire a priori les activités humaines, dès lors que celles-ci ne remettent pas en cause significativement l'état de conservation favorable des habitats et des espèces concernées.

Contenu de l'évaluation des incidences

Le contenu de l'évaluation des incidences est défini par l'article R. 414-23 du code de l'environnement.

L'évaluation des incidences se fait au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire (espèces animales et végétales) pour lesquels le site a été désigné.

L'évaluation des incidences porte sur les zones naturelles relevant des dispositions de la directive « Habitats » 92/43/CEE du 21 mai 1992 et de la directive « Oiseaux » 79/409/CEE du 2 avril 1979. La transposition en droit français de ces directives a été achevée par les articles L.414-1 à 7 et les articles R.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Cette analyse d'incidences est menée conformément aux articles 6.3 et 6.4 de la directive « Habitats » ainsi qu'au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, complété par la circulaire du 15 avril 2010.

Ces dispositions prévoient que les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou installations, lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

L'évaluation des incidences doit répondre au principe de proportionnalité, c'est-à-dire en relation avec l'importance (a priori) des effets du projet de modification n°2 sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 (Art. R 414-23).

Suivant l'ampleur des impacts prévisibles du projet, l'analyse des incidences doit comprendre a minima, **une évaluation préliminaire** : description du projet (incluant une carte de sa localisation par rapport au réseau Natura 2000) et analyse de ses éventuels effets significatifs/notables, temporaires ou permanents, directs ou indirects, sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du (ou des) site(s) Natura 2000.

S'il apparaît que le projet n'engendre aucun effet significatif/notable dommageable sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation du (ou des) site(s) Natura 2000, l'évaluation des incidences est terminée. Dans le cas contraire, **une évaluation détaillée** est requise. Elle précise les incidences du projet et propose des **mesures pour supprimer ou réduire** les effets dommageables du projet sur les objectifs de conservation du (ou des) site(s) Natura 2000.

Après la mise en œuvre des mesures précitées, une analyse des éventuels **effets dommageables résiduels** doit être réalisée. Elle doit conclure sur l'effet significatif/notable ou non de l'impact résiduel.

Si les mesures prévues ne suffisent pas à supprimer ou réduire les effets significatifs/notables dommageables du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000, le dossier doit alors présenter les justifications concernant la réalisation du projet (raison impérative d'intérêt public majeur), les différentes solutions possibles et les raisons de l'absence de solution alternative satisfaisante.

Des **mesures compensatoires** sont alors prévues pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Elles sont décrites avec une estimation des dépenses correspondantes et des modalités de prise en charge par le maître d'ouvrage.

L'effet notable dommageable doit être apprécié à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné par le projet, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB (Document d'Objectifs).

L'état de conservation est apprécié en fonction de la vulnérabilité des habitats et des espèces dans leur aire de répartition naturelle.

L'atteinte à l'état de conservation d'un habitat ou d'une espèce ayant justifié la désignation du site constitue un effet dommageable notable. Dans ce contexte, une évaluation préliminaire des incidences du projet sur le réseau Natura 2000 doit donc être réalisée.

Elle est détaillée ci-dessous afin de déterminer si le projet de modification n°2 peut engendrer une atteinte de ce type.

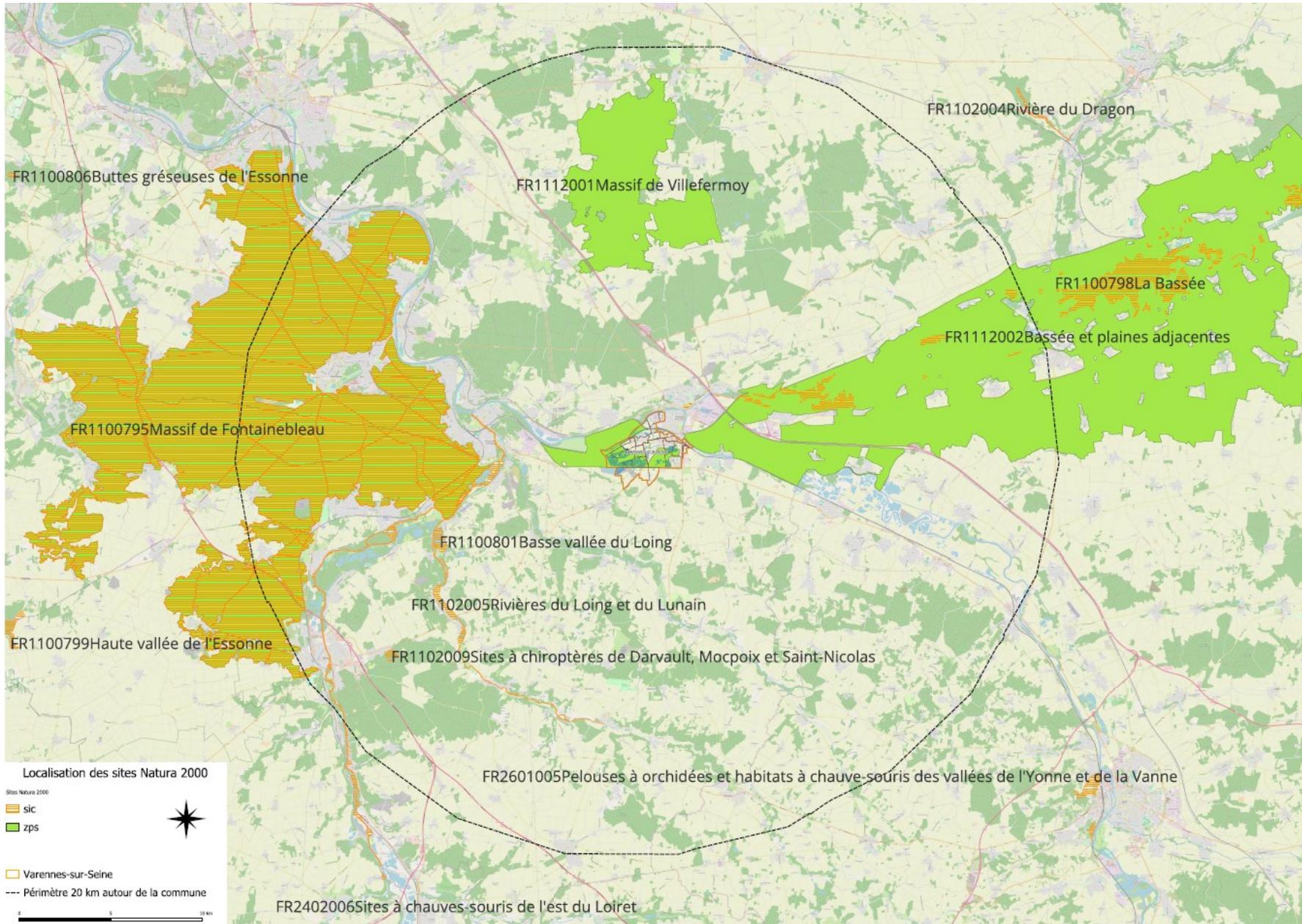
Evaluation préliminaire des incidences du projet sur les sites Natura 2000

Dans un rayon de 20 kilomètres, on dénombre **neuf (9) sites Natura 2000** dont :

- **Trois (3) Zones de Protection Spéciales (ZPS), par ordre croissant d'éloignement :**
 - « Bassée et plaines adjacentes » (FR1112002). **Environ 1 tiers de la commune est concerné par cette ZPS.**
 - « Massif de Fontainebleau » (FR1110795), à 6 km à l'ouest ;
 - « Massif de Villefermoy » (FR1112001), à 7,5 km au nord ;

- **Six (6) Zones Spéciales de Conservation (ZSC), avec par ordre croissant d'éloignement :**
 - « Carrière Saint Nicolas » (FR1102016), à 1,1 km à l'est ;
 - « La Bassée » (FR1100798), à 2,8 km à l'est ;
 - « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005), à 5,2 km au sud-ouest ;
 - « Massif de Fontainebleau » (FR1100795), à 6 km à l'ouest ;
 - « Basse vallée du Loing » (FR1100801), à 7,6 km au sud-ouest ;
 - « Carrière de Darvault » (FR1102009), à 15,3 km au sud-ouest.

Ces sites sont présentés dans le tableau ci-après et localisés sur la carte ci-après.



Carte : Périmètre communal et réseau Natura 2000

Tableau : Sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la commune

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
Zone de Protection Spéciale (ZPS)			
<p>ZPS : Bassée et plaines adjacentes (FR1112002)</p> <p>Sur l'aire d'étude (à l'échelle communale. Les zones concernées par la modification n°2 ne sont pas situées au sein de la ZPS mais à proximité)</p>	<p>Le site Natura 2000 « Bassée et plaines adjacentes » se situe au sud-est du département de Seine-et-Marne, à la limite avec le département de l'Aube.</p> <p>Il englobe la majeure partie de l'écosystème de la Bassée, vaste plaine alluviale de la Seine en forme de fuseau, localisée entre Nogent-sur-Seine et Montereau-Fault-Yonne. Le site englobe également des territoires situés au Nord et au Sud de la vallée, constitués majoritairement de vastes plaines à caractère agricole, en limite du département de l'Yonne au sud.</p>	<p>38 espèces d'oiseaux nicheurs, migrateurs, hivernants dont :</p> <p>19 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la directive « Oiseaux » et 2 autres espèces non inscrites à l'Annexe I mais citées à l'Article 4 : Busard cendré, Busard des roseaux, Busard St-Martin, Bihoreau gris, Blongios nain, Bondrée apivore, Milan noir, <i>Milan royal</i>, Mouette mélanocéphale, Cédicnème criard, Pic mar, Pic noir, Pie-grièche écorcheur, Sterne naine, Sterne pierregarin, Martin-pêcheur d'Europe, Râle des genêts, Gorgebleue à miroir, Aigrette garzette, Echasse blanche.</p> <p>7 hivernants : <i>Faucon émerillon</i>, Hibou des marais, Grande Aigrette, Plongeon imbrin, Busard St-Martin, Martin-pêcheur d'Europe, <u>Butor étoilé</u>, <u>Faucon pèlerin</u></p> <p>11 migrateurs : Milan royal, Avocette élégante, Fuligule nyroca, Guifette noire, Chevalier sylvain, Pluvier doré, <u>Cigogne blanche</u>, <u>Balbuzard pêcheur</u></p> <p>5 espèces nicheuses potentielles parmi les migrateurs et hivernants (souligné ci-dessus) et une espèce nicheuse potentielle stricte : Héron pourpré</p>	<p>Maintien voire amélioration des capacités d'accueil des espaces agricoles cultivés pour l'avifaune</p> <p>Maintien voire amélioration des capacités d'accueil des boisements pour l'avifaune</p> <p>Maintien voire amélioration des capacités d'accueil des milieux aquatiques et humides pour l'avifaune</p> <p>Maintien voire amélioration des capacités d'accueil des milieux ouverts non agricoles pour l'avifaune</p>

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
<p>ZPS : Massif de Fontainebleau (FR1110795) 6 km</p>	<p>Le massif boisé de Fontainebleau tire son originalité de son passé géologique singulier. La superposition et la juxtaposition du sable, des grès et du calcaire à l'origine des incursions marines, il y a 35 millions d'années en sont la cause. S'ajoute à ce phénomène, un mésoclimat particulier combinant à la fois des influences continentales et atlantiques. Cette situation particulière favorise une diversité des écosystèmes, d'autant plus que certains habitats présents sur le massif de Fontainebleau se situent en limite d'aire de répartition. Le caractère endémique et typique des habitats présents sur le site fait de ce massif un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale. Chaque habitat se distingue selon la diversité des substrats et des conditions climatiques, avec aussi les actions humaines passées et présentes (pâturage, écobuage, gestion sylvicole, ...). Ils abritent une faune et une flore aussi remarquables qu'exceptionnelles. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées</p>	<p>21 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la directive « Oiseaux » : Sterne pierregarin, Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur d'Europe, Pic cendré, Pic noir, Pic mar, Alouette lulu, Fauvette pitchou, Pie-grièche écorcheur, Butor étoilé, Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, Bondrée apivore, Milan noir, Circaète Jean-le-Blanc, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Busard cendré, Balbuzard pêcheur, Faucon pèlerin</p> <p>9 autres espèces non inscrites à l'Annexe I mais citées à l'Article 4 : Pipit farlouse, Grand cormoran, Grande Aigrette, Héron cendré, Harle piette, Râle d'eau, Pluvier doré, Bécassine des marais, Bécasse des bois</p>	<p>Préserver et restaurer un réseau de milieu ouvert fonctionnel</p> <p>Maintenir voire restaurer la naturalité du milieu forestier</p> <p>Préserver et restaurer une trame forestière</p> <p>Entretien et restaurer les milieux humides</p> <p>Entretien et restauration d'un réseau de mare fonctionnel</p> <p>Préserver les sites d'hibernation des chiroptères</p> <p>Maintien des espèces et des habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation</p> <p>Favoriser une appropriation locale du site Natura 2000 et de ses enjeux</p>
<p>ZPS : Massif de Villefermoy (FR1112001) 7,5 km</p>	<p>Le site « Massif de Villefermoy » se situe au sud-est de la Seine-et-Marne, à 60 km de Paris et est formé du regroupement de la forêt domaniale de Villefermoy (2 641 ha) et de forêts périphériques. Un peu moins de la</p>	<p>15 espèces d'oiseaux figurant à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE dont : Aigle botté, Balbuzard pêcheur, Bihoreau gris, Bondrée apivore, Busard Saint-Martin, Cigogne noire, Grande Aigrette, Martin-pêcheur d'Europe, Milan noir, Pic cendré, Pic mar, Pic noir, Pie-</p>	<p>Assurer le suivi scientifique des habitats naturels et des espèces Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces d'intérêt communautaire du site</p>

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
	moitié du massif appartient à des propriétaires privés	grièche écorcheur, Pygargue à queue blanche, Sterne pierregarin	Assurer une veille environnementale et favoriser la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets et les politiques publiques du territoire Maîtriser les dérangements en périodes sensibles Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières Favoriser l'installation d'espèces liées au milieu aquatique Maintenir ou développer des pratiques agricoles extensives favorisant la conservation et/ la restauration des habitats naturel Maintenir ou développer des pratiques favorisant la conservation et la restauration des habitats naturels hors contexte agricole
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)			
ZSC : Carrière Saint Nicolas (FR1102016) 1,1 km	Le site Natura 2000 de la Carrière Saint Nicolas est situé sur la commune de Montereau-Fault-Yonne	1 habitat d'intérêt communautaire : pelouses sèches semi- naturelles et facies d'embuissonnement sur calcaires (Festuco- Brometalia) 5 espèces de Chiroptères visées par l'Annexe II de la directive 92/43/CEE en période d'hivernage : Grand Rhinolophe, Grand Murin et Murin à oreilles échancrées	Améliorer les conditions aérologiques, thermiques et hygrométriques à l'intérieur de la carrière Préserver la quiétude du site Pérenniser la carrière en préservant la falaise Maintenir les voies de déplacements Restaurer ou maintenir des milieux de chasse et des ressources alimentaires abondantes Assurer un suivi écologique des populations Améliorer les connaissances géotechniques sur le site Garantir la prise en compte et le respect des enjeux écologiques du site Natura 2000 en amont

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
			<p>des activités, projets d'aménagements et dans les documents d'urbanisme</p> <p>Restaurer et étendre les surfaces en pelouses calcicoles</p> <p>Gérer les pelouses calcicoles Mettre en place un suivi écologique des pelouses calcicoles</p> <p>Sensibiliser les usagers à la richesse du site</p>
<p>ZSC : Massif de Fontainebleau (FR1100795) 6 km</p>	<p>Le périmètre concerné par la ZSC correspond, à quelques hectares près, au périmètre de la ZPS du même nom présenté précédemment</p>	<p>25 habitats d'intérêt communautaire</p> <p>2 espèces végétales listées à l'annexe II de la directive « Habitats » : Dicrane vert et Flûteau nageant</p> <p>9 espèces animales listées à l'annexe II de la directive « Habitats » : Grand murin, Petit Murin, Murin de Bechstein, Ecaille chinée, Taupin violacée, Pique-prune, Grand Capricorne, Triton crêté</p>	<p>Les objectifs sont identiques à ceux de la ZPS présenté précédemment</p>
<p>ZSC : La Bassée (FR1100798) 2,8 km</p>	<p>La ZSC "la Bassée" recouvre un territoire de 1 404 ha réparti en 49 entités. Ce site Natura 2000 concerne 18 communes et a pour objectifs de préserver et maintenir les milieux naturels (habitats) et les espèces animales.</p> <p>Par ses conditions hydrographique et topographique, la Bassée présente une mosaïque de milieux naturels d'intérêt communautaire très diversifiée allant des forêts alluviales et des Chênaies-frênaies aux pelouses sèches, en passant par les prairies humides à molinie, les mégaphorbiaies ou</p>	<p>10 habitats d'intérêt communautaire</p> <p>5 espèces de Chiroptères visées par l'Annexe II de la directive 92/43/CEE : Grand Murin, Grand Rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Barbastelle d'Europe et Murin de Bechstein</p> <p>1 espèce d'Amphibien visées par l'Annexe II de la directive 92/43/CEE : Triton crêté</p> <p>6 espèces d'Invertébrés visées par l'Annexe II de la directive 92/43/CEE : Cordulie à corps fin, Ecaille chinée, Cuivré des marais, Lucane Cerf-Volant, Planorbe naine, Vertigo de Des Moulins</p>	<p>Maintenir et préserver les boisements alluviaux</p> <p>Conserver et maintenir les milieux ouverts</p> <p>Favoriser et entretenir les prairies humides</p> <p>Améliorer les connaissances sur l'espèce tout en garantissant le maintien de ses habitats</p> <p>Maintenir les milieux ouverts</p> <p>Améliorer la qualité des habitats</p> <p>Améliorer la qualité de l'eau</p>

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
	<p>encore les eaux stagnantes et végétations aquatiques associées.</p> <p>En termes d'espèces, les enjeux concernent différents taxons tels que les mollusques, les invertébrés (papillons, libellules...) ou encore les chiroptères</p>	<p>2 espèces de Poissons visée par l'Annexe II de la directive 92/43/CEE : Lamproie de Planer et la Loche de rivière</p>	
<p>ZSC : Basse vallée du Loing (FR1100801) 7,6 km</p>	<p>Le site de la Basse Vallée du Loing est localisé entre Moret-sur-Loing et Montigny-sur-Loing dans le sud de la Seine-et-Marne. Il est constitué de deux entités distinctes : la première regroupe le marais d'Épisy et le Pré de Saveuse et la seconde concerne les prairies de fauches de la plaine de Sorques.</p>	<p>11 habitats d'intérêt communautaire</p> <p>5 espèces animales listées à l'annexe II de la directive « Habitats » : Ecaille chinée, Vertigo étroit, Vertigo de Des Moulins, Cordulie à corps fin, Agrion de Mercure</p>	<p>Préservation de la dynamique des habitats humides et aquatiques, landes et marais, et de leur fonctionnalité biologique</p> <p>Conservation des espaces ouverts prairiaux (prairies et mégaphorbiaies)</p> <p>Formation des acteurs et sensibilisation des populations aux enjeux associés à la mise en œuvre du document d'objectifs.</p> <p>Accompagnement des acteurs de territoire dans la gestion du site</p> <p>Amélioration des connaissances des habitats et de la faune d'intérêt communautaire et suivi à l'échelle du site. Protocole de suivi de réalisation et d'évaluation du Docob. Concertation et suivi des actions non relatives à la mise en application du Docob</p>
<p>ZSC : Rivières du Loing et du Lunain (FR1102005) 5,2 km</p>	<p>La Vallée du Loing est constituée de milieux naturels diversifiés tels que des bras morts, prairies humides, boisements inondables. Le Lunain est caractérisé par la présence de nombreuses résurgences dans sa partie amont, à l'origine de la richesse de la faune aquatique.</p>	<p>4 habitats d'intérêt communautaire : rivière à renoncules, Mégaphorbiaies, Prairies maigres de fauche et forêt alluviales</p> <p>7 espèces animales listées à l'annexe II de la directive « Habitats » : Chabot, Bouvière, Mulette épaisse, Cordulie à corps fin, Agrion de Mercure, Lamproie de planer, Loche de rivière.</p>	<p>Communiquer sur Natura 2000 et développer l'éducation à l'environnement auprès du grand public et des professionnels</p> <p>Assurer le suivi scientifique des habitats naturels et des espèces</p>

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
	<p>Le Loing et le Lunain constituent deux vallées de qualité remarquable pour la région Ile-de-France ; ces cours d'eau accueillent des populations piscicoles diversifiées dont le Chabot, la Lamproie de Planer, la Loche de Rivière et la Bouvière. Le site comprend aussi ponctuellement des habitats d'intérêt communautaire</p>		<p>Préserver les milieux naturels dans une logique de maintien d'une mosaïque d'habitats et des corridors écologiques</p> <p>Assurer une veille environnementale et favoriser la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets et les politiques publiques du territoire</p> <p>Améliorer la connaissance sur les activités socio-économiques et leurs interactions avec l'environnement</p> <p>Réaliser une étude complémentaire sur les autres espèces d'intérêt communautaire identifiées au sein et à proximité du site : Mulette épaisse, Agrion de mercure, Cordulie à corps fin, Vertigo de Des Moulins, Vertigo étroit</p> <p>Maintenir ou restaurer la continuité écologique et le transit sédimentaire de la rivière (hydromorphologie)</p> <p>Restaurer la qualité de l'eau</p> <p>Restaurer et conserver des habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire</p> <p>Maintenir ou développer des pratiques sylvicoles favorisant la conservation des habitats naturels</p> <p>Maintenir ou développer des pratiques agricoles extensives favorisant la conservation et/ la restauration des habitats naturels</p>
<p>ZSC : Carrière de Darvault (FR1102009) 15,3 km</p>	<p>Le site est une ancienne carrière située sur la commune de Darvault, dans le canton de</p>	<p>1 habitat d'intérêt communautaire : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires</p>	<p>Préserver la quiétude des individus en léthargie</p> <p>Améliorer les connaissances des sites de reproduction</p>

Nom du site (Identifiant) / Distance au projet	Caractéristique	Habitats prioritaires et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000	Principaux objectifs de conservation
	<p>Nemours au sud de la Seine-et-Marne. L'essentiel du site appartient à des propriétaires privés</p> <p>C'est dans le milieu des années 1980 que l'importance du site est mise en évidence pour l'hibernation des chiroptères par des passionnés de ces animaux qui vont dès lors réaliser des comptages réguliers. Le site en abritant 8 espèces dont 4 d'intérêt communautaire, il a été proposé comme site Natura 2000 en mars 2006.</p> <p>A la fin des années 1990, l'association Nature-Recherche, consciente des dérangements subis par les animaux aura l'accord du propriétaire pour murer les trois entrées de la carrière principale (en laissant des ouvertures permettant l'accès aux chiroptères). Les deux aménagements situés « dans la cuvette » au bas du plateau demeurent intacts à l'heure actuelle (car protégés par de la végétation arbustive) tandis que l'entrée principale sous la dalle de grès a été vandalisée en 2002 et reste donc accessible, tout comme la galerie secondaire</p>	<p>4 espèces de chauves-souris listées à l'annexe II de la directive « Habitats » : Grand Murin, Grand Rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein</p>	<p>Préserver les territoires de chasse</p>

Le projet de modification n°2 est-il susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000 ?

Le projet de modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine est directement concerné par un site Natura 2000.

Concernant les autres sites Natura 2000 à proximité, l'analyse porte essentiellement sur les populations des espèces ayant justifié la désignation des sites pouvant présenter un lien fonctionnel avec l'aire d'étude du projet. Le tableau ci-dessous, sélectionne les sites pour lesquels une incidence sur les habitats et les espèces sont possibles.

Tableau : Lien fonctionnel du projet et les sites Natura 2000

Sites Natura 2000	Habitats ou espèces du FSD dont le projet de modification n°2 est compris dans leur aire d'évaluation spécifique	Justification des incidences au titre des habitats et espèces d'intérêts communautaires	Incidences au titre de Natura 2000 (OUI/NON)
ZPS : Bassée et plaines adjacentes (FR1112002) 0 km	Aucun habitat ou espèce, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet, l'intérêt se situant principalement au niveau des grands plans d'eaux.	Pour rappel, le PLU indique « <i>l'urbanisation (et le respect de la réglementation en matière d'assainissement, de nuisances sonores, et du Plan Local de l'Urbanisme et de ses OAP) n'aura pas d'incidence négative sur l'état de conservation de ce site Natura 2000</i> ». Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZPS : Massif de Fontainebleau (FR1110795) 6 km	Aucun habitat ou espèce, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZPS : Massif de Villefermoy (FR1112001) 7,3 km	Aucun habitat ou espèce, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZSC : Massif de Fontainebleau (FR1100795) 6 km	Aucun habitat ou espèce, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON

Sites Natura 2000	Habitats ou espèces du FSD dont le projet est compris dans leur aire d'évaluation spécifique	Justification des incidences au titre des habitats et espèces d'intérêts communautaires	Incidences au titre de Natura 2000 (OUI/NON)
ZSC : La Bassée (FR1100798) 2,8 km	Habitats non présent, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZSC : Basse vallée du Loing (FR1100801) 7,6 km	Habitats non présent, absence de lien fonctionnel avec les habitats du projet	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZSC : Rivières du Loing et du Lunain (FR1102005) 5,2 km	2 espèces d'intérêt communautaire : la Loche de Rivière et la Bouvière.	Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZSC : Carrière Saint Nicolas (FR1102016) 1,1 km	Site remarquable pour l'accueil des chauves-souris <u>en hibernation</u> . Absence des espèces d'intérêt sur l'aire d'étude du projet.	Aucune altération des continuités écologique lié au projet. Le site du projet reste favorable au déplacement des espèces. Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON
ZSC : Carrière de Darvault (FR1102009) 15,3 km	Site remarquable pour l'accueil des chauves-souris, éloignement trop important et espèces d'intérêt non observées sur l'aire d'étude du projet.	Aucune altération des continuités écologique lié au projet. Le site du projet reste favorable au déplacement des espèces. Aucune incidence du projet de modification n°2 du PLU sur l'état de conservation et les populations d'espèces d'intérêt communautaire	NON

Conclusion de l'évaluation des incidences Natura 2000

A l'issue de cette évaluation préliminaire des incidences Natura 2000, le projet de modification n°2 du PLU n'engendrera aucune incidence significative sur les espèces et habitats naturels et ne remettra donc pas en cause les objectifs de maintien du bon état de conservation des populations à l'échelle du réseau local des sites Natura 2000.

Par conséquent, en l'absence d'incidence sur les espèces et les habitats naturels, aucun effet cumulé n'est attendu sur le réseau Natura 2000.

5.4. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le PLU existant expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.

Aussi, le champ d'application de la modification n°2 du PLU étant plus circonscrit, il ne remet pas en cause les choix opérés plus tôt. Le projet s'inscrit dans les grandes lignes du projet communal, comme on peut le rappeler ci-dessous.

Exposé des motifs par rapport au PADD :

Le projet de modification n°2 s'inscrit dans les orientations du PADD, en particulier son axe 1 : « Assurer la pérennité et l'attractivité des pôles d'activités et encourager le dynamisme économique et commercial, générateurs d'emplois ».

Il traduit la volonté des élus d'accueillir des emplois répondant aux besoins et qualifications des habitants, tout en veillant à la sobriété foncière des projets.

Celui porté par Prysmian va dans ce sens puisqu'il s'inscrit au sein de la ZAE existante, sans imperméabilisation nouvelle, tout en mobilisant des équipements ayant fait l'objet d'investissement public important, comme le quai à usage partagé géré par Haropa Port.

Le projet de modification n°2 s'inscrit également dans les orientations de l'axe 3 : « Préserver les espaces naturels, valoriser le patrimoine paysager » du PADD. En effet, la présente étude démontre que le projet n'aura aucun impact sur les nombreux espaces protégés au titre de l'environnement à l'échelle communale.

Le projet de modification n°2 s'inscrit également dans les orientations de l'axe 4 : « Favoriser un développement harmonieux de la ville respectueux de la qualité paysagère et architecturale sur l'ensemble du territoire communal ». L'évolution des règles au sein de la zone UA vise à la création de logements nouveaux en centre-ville, limitant d'autant l'étalement urbain et son impact sur les espaces agricoles et naturels caractéristiques de la couronne entourant la commune.

Explication des choix retenus pour établir l'OAP

L'OAP vient encadrer les possibilités de construction au sein de la zone UXa du point de vue de l'intégration paysagère. En effet, il a été indiqué plus haut que la hauteur prévisionnelle de la tour pouvait avoir une incidence sur le paysage de la vallée de la Seine. Les photomontages ont permis de démontrer que l'incidence était réduite. Une mesure a été définie afin d'amoindrir cette incidence, en imposant des couleurs aux tons clairs.

Deux scénarios ont été envisagés pour le développement du site Prysmian. Un premier prévoyait la construction d'une seule ligne de production. Le second double la capacité de

production afin d'améliorer l'empreinte foncière du projet, dans une optique de meilleure utilisation des ressources et une diminution des nuisances en phase chantier.

5.5. Présentation des mesures envisagées

Les mesures ERC du PLU s'appliqueront également dans le cadre de la modification n°2 du PLU. La présente procédure respecte donc les mesures définies lors de l'élaboration du PLU.

Dans le cadre de la préservation des qualités paysagères de la commune, une mesure pourrait être intégrée :

- En cas de nouvelle construction au sein du site industriel, éviter les couleurs de revêtement trop vives afin de viser leur meilleure intégration paysagère possible.

5.6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Le PLU en vigueur définit deux types d'indicateurs en lien avec les effets du document :

- Des indicateurs environnementaux
- Des indicateurs liés à la réalisation de logements

Les indicateurs existants spécifiquement dédié au suivi de l'état de l'environnement restent pertinents et ne nécessitent pas de complément.

Le premier indicateur dédié à l'évolution de la densité humaine pourrait être complété par le nombre d'emplois nouveaux créés (information déclarative de la part des pétitionnaires) afin d'affiner les connaissances des projets.

5.7. Résumé non technique des éléments précédents et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

5.7.1. Résumé non technique

Objectifs et contenu du document

L'évaluation environnementale de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varennes-sur-Seine, approuvé le 27 juin 2018, vise à analyser les impacts environnementaux des ajustements proposés. Ces ajustements concernent principalement la zone UA (centre-ville) pour faciliter la construction de logements, et la zone UXa pour moderniser le site industriel Prysmian, en favorisant la réindustrialisation et l'utilisation de la voie d'eau pour le fret. Le document s'assure que ces modifications respectent les objectifs de protection de l'environnement tout en s'alignant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

Articulation avec les documents d'urbanisme et plans

Le PLU doit être compatible avec plusieurs documents et prendre en compte d'autres plans, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les documents de compatibilité incluent :

- PDUIF 2013 (Plan de Déplacements Urbains Île-de-France, bientôt remplacé par le Plan des mobilités) : la modification n°2 reste compatible, notamment grâce à l'utilisation du port fluvial pour le fret, réduisant le recours à la route.
- PLHi (Plan Local de l'Habitat intercommunal, en élaboration) : la modification n°2 n'impacte pas les objectifs de production de logements.
- SDRIF 2013 (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) : la compatibilité est maintenue, avec un focus sur la densification urbaine et la réindustrialisation.

- SDRIF-e 2024 (prochainement approuvé) : la modification respecte les cinq priorités régionales (protection de l'environnement, sobriété foncière, résilience, économie circulaire, mobilité durable) et ses 148 orientations réglementaires.
- SRHH 2024-2030 (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) : la densification en zone UA et l'optimisation industrielle soutiennent la sobriété foncière.
- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : aucune artificialisation nouvelle n'est prévue, et la gestion des eaux pluviales est intégrée.
- PGRI 2022-2027 (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) : les zones modifiées respectent les principes de résilience et n'aggravent pas les risques.
- PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) : les prescriptions existantes sont maintenues, sans création de nouvelles zones constructibles en secteurs inondables.

Les documents à prendre en compte incluent :

- SRCE 2013 (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : la modification n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation, préservant les espaces naturels.
- PCAET 2024 (Plan Climat-Air-Énergie Territorial) : les projets soutiennent la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

État initial de l'environnement

À l'échelle communale, Varennes-sur-Seine présente des sensibilités environnementales liées à la zone Natura 2000 « Bassée et plaines adjacentes », à des espèces protégées et à des zones potentiellement humides ou inondables. Cependant, les zones concernées par la modification n°2 (UA et UXa) sont déjà urbanisées ou industrialisées, avec une sensibilité environnementale faible :

Aucune espèce protégée n'est recensée dans ces zones.

Elles sont hors zones Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, sites classés ou arrêtés de protection de biotope.

Les seules contraintes sont liées à une potentielle humidité (classe 3) et à des risques d'inondation, déjà encadrés par le PPRI.

Impacts environnementaux

Les impacts de la modification n°2 sont minimes :

- Sols : légère imperméabilisation en zone UA, mais aucun impact en zone UXa (site Prysmian déjà imperméabilisé).
- Eau : faible impact lié à l'augmentation de la population et des salariés, sans prélèvement ni rejet d'eau par le processus industriel.
- Air et climat : impacts neutres à positifs grâce à la rénovation de logements (réduisant l'étalement urbain) et au projet Prysmian (neutralité carbone, soutien aux énergies renouvelables).
- Bruit : impact limité, atténué par l'électrification des camions et l'usage de la voie d'eau.
- Biodiversité et paysages : aucun impact sur la faune, la flore ou les zones humides. Les nouvelles constructions industrielles s'intègrent harmonieusement au paysage, avec des mesures comme l'utilisation de couleurs claires pour réduire l'impact visuel.

Impacts sur Natura 2000

L'évaluation préliminaire montre que la modification n°2 n'aura aucun impact significatif sur les neuf sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km, y compris la ZPS « Bassée et plaines adjacentes ». Les zones modifiées sont éloignées des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aucune altération des continuités écologiques n'est prévue.

Motifs du choix du projet

La modification n°2 s'inscrit dans les orientations du PADD :

- Dynamisme économique : création d'emplois qualifiés via le projet Prysmian, sans nouvelle imperméabilisation.
- Préservation environnementale : aucun impact sur les espaces naturels protégés.
- Développement harmonieux : densification en zone UA pour limiter l'étalement urbain. Deux scénarios ont été étudiés pour le site Prysmian. Le scénario retenu (double ligne de production) optimise l'usage foncier et réduit les nuisances des travaux.

Mesures proposées

Les mesures existantes du PLU (Éviter, Réduire, Compenser) s'appliquent. Une mesure supplémentaire est proposée : utiliser des couleurs claires pour les nouvelles constructions industrielles afin de minimiser l'impact paysager.

Suivi des impacts

Les indicateurs environnementaux et de logement du PLU restent pertinents. Un nouvel indicateur est proposé : le nombre d'emplois créés, pour mieux suivre l'impact économique des projets.

5.7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale de la présente procédure a été effectuée en se basant sur l'évaluation environnementale de la précédente révision et de la précédente révision allégée.

Elles cadrent toutes les deux les éléments de l'état initial grâce à des relevés de terrain comme un travail bibliographique complet, en mobilisant des sources disponibles en ligne.

Elle a été complétée par des photomontages réalisés par le porteur de projet Prysmian, permettant d'évaluer la bonne intégration du projet dans son environnement immédiat, rapproché et éloigné.

Les auteurs de l'évaluation environnementale sont :

- Aurélien MICHAUD : Géographe urbaniste spécialisé en qualité environnementale des projets urbains – ateliertel@gmail.com
- Etienne BAUDOUIN : Sociologue urbaniste – ateliertel@gmail.com