



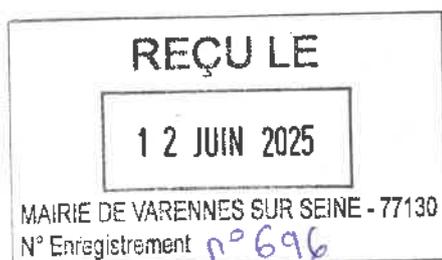
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagement et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Déborah NEVEUX
Chargée de planification territoriale
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 10 JUIN 2025



Le Directeur Départemental des
Territoires de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Maire de Varennes-sur-
Seine

UR: AA 213 006 51105

Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Seine

Avis DDT

Référence : STAC PSPT 2025 - 60

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varennes-sur-Seine a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne le 13 mai 2025. Il a pour objectif :

- de faciliter l'insertion des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant en simplifiant les règles d'implantation en zone UA ;
- de permettre le développement de l'usine Prysmian (ex-Silec) en adaptant les règles de hauteur en zone UXa et en créant une nouvelle OAP.

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

Ainsi, je vous fais connaître l'avis favorable de l'État sur ce projet au regard des éléments qui s'imposent à la commune, en appelant votre attention sur les points qui nécessitent des compléments, des précisions ou des modifications.

Le PLU de la commune de Varennes-sur-Seine a été approuvé le 27 novembre 2018. Il a fait depuis lors l'objet d'une mise à jour le 8 mars 2019, d'une 1^{ère} modification le 26 janvier 2022 et d'une révision allégée le 21 septembre 2022.

I - PROCEDURE

1.1 - Consultations

En application de l'article R.104-12 du code l'urbanisme (CU), sont dispensées d'évaluation environnementale les procédures de modification qui ont pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle,
- la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser,

ce qui n'est, en l'espèce, pas le cas.

Vous devez saisir l'Autorité Environnementale pour un examen « *au cas par cas* ». L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour vous informer, par décision motivée, de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. L'absence de décision notifiée au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale (article R.122-18 du CU).

Conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) n'est pas obligatoire puisque le projet :

- ne régit pas en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) les possibilités de création d'extension et d'annexe des constructions existantes à usage d'habitation ;
- ne crée pas un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- ne génère pas de consommation de terres agricoles et naturelles.

1.2 - Choix de la procédure d'évolution du PLU

La modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle ne doit pas porter atteinte aux objectifs inscrits au PADD.

Elle peut notamment :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU dans une zone
- diminuer ces possibilités de construire.
- réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU).

Les modifications apportées au dossier vont dans le sens des objectifs inscrits dans le PADD.

En effet, la zone UXa est inclus dans un périmètre de « activités économiques à promouvoir » et le PADD précise qu'il convient de soutenir l'emploi, d'une part en permettant aux activités économiques existantes de se développer et d'être revalorisées (notamment la SILEC).

L'OAP présentée intègre une trame « Berge de Seine à préserver » ce qui correspond aux attentes du PADD de « souligner la présence du fleuve ... en améliorant les abords des berges ».

La zone UA est intégrée au PADD comme « zone d'habitat à optimiser ».

La présente modification ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD ; elle a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone UX et de faciliter l'implantation des constructions en zone UA. **Elle entre donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.**

2 - Analyse du projet : les modifications apportées au PLU

2.1 - Rapport de présentation

Celui-ci n'apparaît pas dans les pièces du dossier de modification. Cependant, afin de disposer d'un rapport qui prend en compte les changements apportés par la présente modification, il devra être mis à jour afin de prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires qui apparaissent dans la partie Justifications des dispositions réglementaires comme indiqué dans le nouveau règlement et la notice de présentation.

2-2 - Notice de présentation

Afin de démontrer que l'augmentation de la hauteur maximale en zone UX n'aura pas d'impact sur les unités paysagères environnantes, la notice a présenté différents points de vue sur la zone Ux en simulant l'implantation d'un bâtiment de grande hauteur. Eu égard au projet de réalisation de la ZAC des Bords d'eau sur la commune voisine de Montereau-Fault-Yonne, qui dispose d'un point de vue plongeant sur la zone d'activité, il aurait été intéressant de simuler un point de vue à partir de ce futur quartier de la ville.

2.3 - OAP

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 ce qui est apprécié.

Or, si le périmètre de l'OAP n°5 est le même que celui présenté dans la notice, il est différent de celui reporté sur les documents graphiques. **Les différentes pièces du dossier doivent être mises en cohérence.**

2.4 - Règlement

Les articles UA6 et 7 exclut des règles d'implantation, sous conditions, les modifications de bâtiments existants. Cette terminologie est à préciser (changement de destination, extension, ...).

De même, les règles d'implantation prévues à l'article UA6 ne s'appliquent pas « 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 ». Il convient d'y ajouter la précision de l'article L.111-15 du CU « dans un délai de dix ans ».

2.5 - Trame bleue à protéger

D'après la DCM du 4 décembre 2024, la modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine porte sur l'évolution des règles d'implantation en zone UA et de hauteur en zone UXa.

Or, à l'examen des documents graphiques, de nouvelles « trames bleues à protéger » ont été ajoutées notamment en zone N, Ac et Uxb, sans qu'aucun autre document de la présente modification n'y fasse référence (ni DCM, ni notice de présentation). Des précisions sont à apporter sur l'ajout de ces zones sans la notice. **Une DCM complémentaire est également attendue afin d'inscrire ce 3^e point à la modification n°2.**

2.6 - Zones Humides

La notice (page 33) indique que les 2 zones concernées par le projet de modification sont classées en zone potentiellement humide de classe 3. Or, la cartographie présentée dans la présente modification est une cartographie obsolète. En effet, la DRIEAT a publié une nouvelle cartographie (qui est une actualisation) des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France. La cartographie précédente qui représentait 5 classes de probabilité (1, 2, 3, 4 et 5) a évolué en 4 classes (A (fusion des classes 1 et 2), B, C et D).

Il convient donc de remplacer cette ancienne cartographie par la nouvelle. A ce titre, il convient de noter que les 2 secteurs concernés par la présente modification sont situés en zone potentiellement humide de classe B.

Le projet recueille un avis favorable. Le dossier approuvé devra intégrer les observations formulées dans cet avis.

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne


Romaric GUILLOT

