

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Préalable à la modification n° 2 du PLU**  
**de la Commune de**  
**VARENNES-SUR-SEINE**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU MARDI 23 SEPTEMBRE AU JEUDI 23 OCTOBRE 2025**  
**RAPPORT**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## Table des matières

RAPPORT .....	1
1.Generalités .....	3
1.1 Choix de la procédure .....	3
1.2 Autorité organisatrice .....	3
1.3 Cadre juridique .....	3
1.4 Contexte du projet: .....	4
1.5 Contenu du dossier.....	9
1.6 Consultation des Personnes Publiques Associées.....	10
1.7 Organisation et déroulement de l'enquête .....	11
1.8 Questions / Réponses sur le projet .....	13
CONCLUSIONS ET AVIS.....	16
2. Quelques rappels du rapport .....	17
2.1 Objet de l'enquête :.....	17
2.2 Contexte du projet: .....	17
2.3 Modalités de désignation .....	21
2.4 Période de l'enquête publique .....	21
2.5 Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur .....	22
2.6 Procès-Verbal et Mémoire en Réponse.....	22
2.7 Participation du public à l'enquête.....	22
3. Conclusions .....	23
ANNEXES.....	25
4.1 Arrêté communal.....	26
4.2 Publications de presse .....	28
4.3 Synthèse de l'enquête publique.....	32
4.4 Courrier de M. le maire de Varennes-sur-Seine.....	34
4.5 Retour de synthèse du Maitre d'ouvrage .....	37
4.6 Attestation d'affichage .....	41
4.7 Courrier MRAe .....	42

# 1.Généralités

## 1.1 Choix de la procédure

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.

*Cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.*

## 1.2 Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Varennes-sur-Seine, c'est M. RUIZ José qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

## 1.3 Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec les articles L 153-41,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-27,
- La délibération du conseil municipal de Varennes-sur-Seine en date du 27/11/2018 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme , la modification n°1 du 26/01/2022 et la révision allégée du 21/09/2022
- La délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2024 approuvant l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU,
- - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale(MRAe) indiquant que la modification n°3 du PLU de la commune, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale »,

- La décision n° E25000007/77 du 07/02/2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jean Luc BOISGONTIER comme commissaire enquêteur;
- L'arrêté Municipal d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-sur-Seine, daté du 27/08/2025
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

#### **1.4 Contexte du projet:**

A une heure trente de Paris (85 km) et située au Sud de l'Île-de-France, la commune de Varennes-sur-Seine se situe sur un territoire rural de Seine-et-Marne. Elle est accolée à une ville de taille moyenne, Montereau Fault-Yonne. Elle compte environ 3500 habitants et fait partie de la Communauté de Communes du pays de Montereau.

En termes d'accessibilité, Varennes-sur-Seine est desservie par une gare (arrêt Montereau Fault-Yonne sur le Transilien R depuis Paris) et plusieurs lignes de bus. La Seine passe au nord de la commune qui est dotée de plans d'eau, d'étangs et de lacs. D'ailleurs, l'origine du nom de Varennes, apparu pour la première fois en 1172 sous la forme de « Warannes », découle du croisement du mot latin « Varennia », dérivé de l'indo-européen « vara » (eau), signifiant « délaissé de rivière » ou « friche ».

La commune de Varennes-sur-Seine s'investit notamment dans le développement des services aux publics de proximité : petite enfance, jeunesse et sports, vie sociale et culturelle.

L'objectif de cette modification est de revoir les règles d'implantation en zone UA et les règles de gabarit en secteur UXa.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-48, les raisons pour lesquelles la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Varennes-sur-Seine sont rendues 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 ( ex « Silec ») en adaptant les règles aux besoins industriels, en particulier les règles de hauteur.

#### **La nécessaire construction de la ville sur elle-même (zone UA)**

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. 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. 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.



### **VERSION MODIFICATION N°2 du PLU**

*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,*

*A 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 du PLU**

*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.*

*La modification de ces règles 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.*

## **La poursuite de la réindustrialisation (zone UXa)**

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

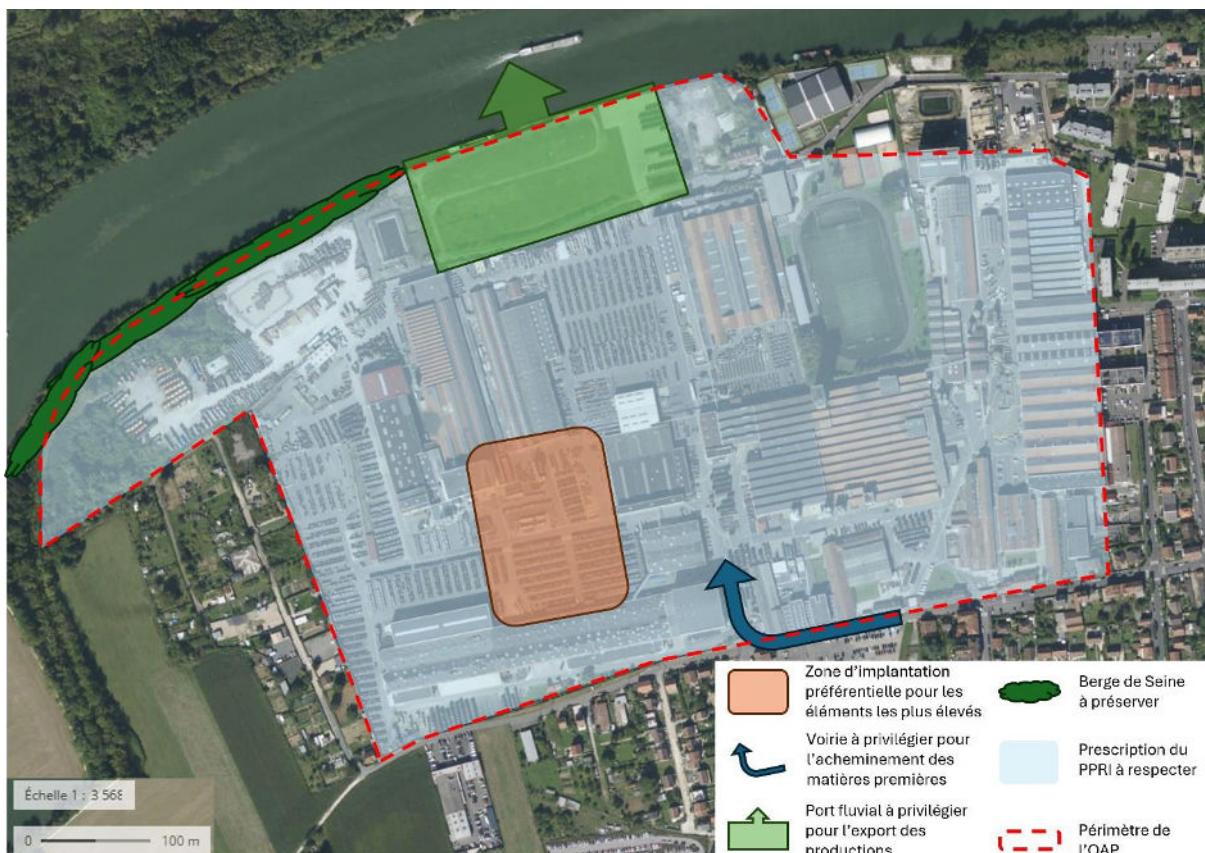
L'effectif actuel est de 882 salariés et environ 100 intérimaires en pointe de production. Le rachat récent du site de la SILEC doit permettre à l'entreprise de produire de nouveaux câbles permettant le raccordement d'éoliennes off-shore. Ces produits très spécifiques requièrent des processus industriels de pointe.

Cette modification de production ouvrira la porte à la création d'environ 60 emplois nouveaux.

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 destinées 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.

Nouvelle OAP : OAP n°5 Zone UXa :



## **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 m<sup>2</sup> couverts. Le site est bordé par la Seine au nord, et par des zones d’habitations (pavillons individuels 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 le 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 câbleuse 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.

## **1.5 Contenu du dossier**

Le dossier d'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de la commune de Varennes-sur-Seine contient les pièces suivantes :

- Note de présentation de la modification n° 2 du PLU de Varennes-sur-Seine
- Présentation de l'OAP n°5 dans le registre des OAP en cours
- Projet de PLU modifié n°2 (**les différentes modifications sont imprimées en rouge**)
- Pièces écrites du règlement actuel et modifié
- Plan de zonage général
- Plan de zonage nord
- Plan détaillé de l'OAP n°5
- Avis de la DDT 77
- Note d'information de la MRAe sur la non-étude du dossier (courrier en annexes)
- Avis de la chambre d'agriculture
- Avis des ABF
- Avis du département 77
- Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 04/12/2024 et du 19/09/2025
- Arrêté municipal de prescription de l'enquête publique de modification n°2 du PLU
- Liste des emplacements réservés ; enveloppe d'alerte zones humide
- Publicité dans la presse.

## **Remarques sur le contenu du dossier:**

Pour la commissaire enquêteur, le dossier mis à l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine est compréhensible et complet, excepté la non-fourniture par la MRAe d'observations et avis.

## 1.6 Consultation des Personnes Publiques Associées

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et synthèse de leurs retours :

La commune de Varennes-sur-Seine a transmis le dossier et une demande d'avis aux organismes cités ci-dessous :

Personnes publiques associées (PPA)	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
MRAe	13/08/2025	La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 23 mai 2025 pour avis sur le PLU de Varennes-sur-Seine (77) dans le cadre de sa modification. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, aucun avis de l'Autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier. Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'urbanisme. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le site internet de la MRAe.
DDT 77	10/06/2025	Avis favorable de l'Etat, avec mise en cohérence des documents graphiques et peut être faire une simulation du bâtiment grande hauteur depuis la Zac des « bords d'eau » sur la commune de Montereau-Fault-Yonne
CMA IDF	16/06/2025	Pas d'observation ni de remarque sur ce projet de modification.
Chambre d'Agriculture IDF	28/05/2025	En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole du territoire, la Compagnie n'émet pas de remarque particulière quant à cette procédure.
Département 77	18/06/2025	Pas de remarques du Département 77, sur son domaine de compétences
ABF 77	03/06/2025	Les articles UA6 et UA7 proposent une évolution satisfaisante qui devrait favoriser l'intégration des futurs constructions L'assouplissement des règles de hauteur dans la zone UXa en passant de 25m à 35m, représente une rupture significative, l'Architecte des bâtiments de France reste donc très réservé quant à ce changement.

Les organismes consultés mais ne s'étant pas exprimés, et ayant un avis réputé favorable pour le projet, sont :

Le Conseil Régional d'Ile de France, la CCI 77, la Mairie de Montereau, la Maire de Esman, la Mairie de La Grande Paroisse, la mairie de Cannes-Ecluse, la mairie de Noisy-Rudignon, la mairie de Ville.St.Jacques, La CCI du Pays de Montereau, le Syndicat des Transport IDF, le Syndicat Mixte d'étude et de programmation Seine et Loing, la DRIEE.

## **Remarques du commissaire enquêteur sur les avis des PPA:**

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement faibles et dans leurs très grandes majorités, émettent un avis favorable sur la modification n° 2 du PLU de la commune de Varennes-sur-Seine.

### **1.7 Organisation et déroulement de l'enquête**

#### **Modalités de désignation**

Inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Melun, par décision E25000007/77, désigne Jean Luc BOISGONTIER en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune De Varennes-sur-Seine.

#### **Concertation pour organisation**

La commissaire enquêteur et Mme Corinne DUPATY, responsable urbanisme à la mairie de Varennes -sur-Seine, se sont concertés au cours du mois de septembre pour définir les dates de cette enquête publique et établir le calendrier des permanences. Une rencontre préalable s'est déroulée le 4 septembre à 14h en mairie de Varennes-sur-Seine, entre la commissaire enquêteur, Mme DUPATY, ainsi que l'atelier TEL assistant urbanisme de la commune. Cet échange a permis au commissaire enquêteur de faciliter sa compréhension du dossier, de se rendre sur les secteurs des zones concernées par cette modification de PLU. Le commissaire enquêteur a profité de déplacements à Varennes lors des permanences, pour se rendre à nouveau sur certains secteurs du village.

#### **Période de l'enquête publique**

L'enquête publique portant sur la modification n° 2 du PLU de Varennes-sur-Seine s'est déroulée du 23 septembre 2025 à 9h00 au 23 octobre 2025 à 17h30. Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre de l'enquête, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Varennes-sur-Seine, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

#### **Permanences du commissaire enquêteur**

Quatre permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur en mairie de Varennes:

- Le 23/09/2025 de 9h00 à 12h00
- Le 11/10/2025 de 9h00 à 12h00
- Le 16/10/2025 de 9h00 à 12h00
- Le 23 /10/2025 de 14h30 à 17h30.

Le public pouvait rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences, écrire des observations dans le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à disposition avec le dossier. Pour les personnes ne pouvant pas se déplacer, il était bien précisé dans l'arrêté, qu'il était possible de transmettre un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Varennes-sur-Seine, ou à l'adresse courriel suivante: [enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr](mailto:enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr)

Il est important de noter que le personnel de mairie et les élus de la commune, ont réservé le meilleur accueil au commissaire enquêteur. L'accueil du public était très bien organisé puisqu'une salle était disponible pour les permanences de l'enquête publique. Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité de prolongation de durée.

### **Information du public Publications légales**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête :

La République de Seine et Marne le : lundi 8 septembre 2025

Le Parisien le : lundi 8 septembre 2025

- Dans les 8 premiers jours de l'enquête :

La République de Seine et Marne le : lundi 29 septembre 2025

Le Parisien le: lundi 29 septembre 2025

Ces parutions ont été vérifiées par le commissaire enquêteur.

### **Affichage en mairie**

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'arrêté du maire spécifiant le déroulement de l'enquête publique a été affiché en mairie, ainsi que sur les autres panneaux habituels d'affichage de la commune de Varennes-sur-Seine.

Cet affichage a pu être vérifié à plusieurs reprises par la commissaire enquêteur.

Une information sur l'organisation de l'enquête publique était également en ligne sur la page d'accueil du site internet de la commune ainsi que dans la rubrique « Urbanisme ».

La communication liée à l'enquête publique est donc satisfaisante.

### **Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur**

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le jeudi 23 octobre 2025 à 17h30. Comme le commissaire enquêteur effectuait une permanence à la fin de l'enquête, il a pu clore et récupérer le registre.

### **Procès-Verbal et Mémoire en Réponse:**

Comme le demande la procédure, lors d'une réunion qui a suivi la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie de Varennes-sur-Seine, en présence du bureau d'étude TEL, un Procès-Verbal . Ce PV comprenait les propres questions du commissaire enquêteur. La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse en date du 30 octobre 2025.

Cette enquête publique de modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine n'a pas suscité d'intérêt auprès des habitants de Varennes-sur-Seine et des communes limitrophes ; **aucune visite du public et aucune observation sur les différents moyens d'échanges** mis à disposition dans le cadre de l'enquête. Le commissaire enquêteur précise que cette modification n°2 du PLU a fait l'objet de nombreuses modalités d'information en amont de l'enquête publique :

- Réunion publique d'information le 28 février 2025 en présence d'une cinquantaine de personnes ;
- Information sur le site de la commune ;
- Information sur panneau « pocket » le 06 juin 2025 ;
- Publication d'un article dans le journal municipal « Varennes info » en juin 2025 ;
- Mise à disposition d'un dossier consultatif et ouverture d'un registre d'observation au public jusqu'au 27 aout 2025, qui n'a fait l'objet d'aucune observation.

## 1.8 Questions / Réponses sur le projet

Ce dernier chapitre du rapport d'enquête publique reprend les questions écrites du commissaire enquêteur portées dans le procès-verbal. Figurent également les **réponses du maître d'ouvrage** dans le cadre de son mémoire en réponse, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur.

Question de Monsieur Boisgontier : L'augmentation de production de l'usine Prysmian entraîne une augmentation du trafic routier pour l'approvisionnement des matières premières pour la fabrication des câbles et la sortie des matériaux finis. Le réseau routier de desserte est-il construit pour supporter ces tonnages sur le long terme, et ne risque-t-il pas de créer des nuisances auprès des riverains en traverse d'agglomérations ?

**Réponse de la Commune** : L'itinéraire emprunté par les poids lourds sur le territoire de Montereau reste inchangé. Lors des travaux, le flux de circulation sera augmenté. Le projet de modification du PLU a été adressé pour avis à Monsieur le Maire de Montereau et à Monsieur le Président de la CCPM, compétent en matière de voirie. Aucune remarque ou observation n'a été émise par ces administrations.

Question de Monsieur Boisgontier : Les travaux de construction de l'usine Prysmian nécessitent-ils des aménagements pour les dessertes extérieures, en cours de travaux ?

**Réponse de la Commune** : Un accès nommé « poste 4 » a été récemment créé rue de Varennes Prolongée. Il sera utilisé exclusivement lors des travaux. Un élargissement de la rue de Varennes Prolongée, qui mène au poste 4 est en cours. Une signalétique notamment pour interdire le stationnement sur la voirie et les accotements va être mise en place. Ces travaux ont été validés par le service voirie de la Communauté de Communes du Pays de Montereau. L'entreprise PRYSMIAN a été alerté sur la structure actuelle de la chaussée qui n'est pas « lourde » et sur le risque de détérioration, conséquence de l'augmentation du trafic des poids lourds.

Question de Monsieur Boisgontier : L'extension de l'usine Prysmian pourrait servir de « catalyseur » pour une augmentation du trafic de la plateforme portuaire avec une concertation de l'ensemble des partenaires concernés. Le fluvial est le mode de transport de fret le plus écologique. Le mode fluvial a une empreinte écologique faible. Il émet jusqu'à 5 fois moins de CO2 que le routier pour

1 tonne transportée (en moyenne entre 8,8 et 37,4 gCO2/t.km selon le type de bateaux, de chargement ou de voie navigable).

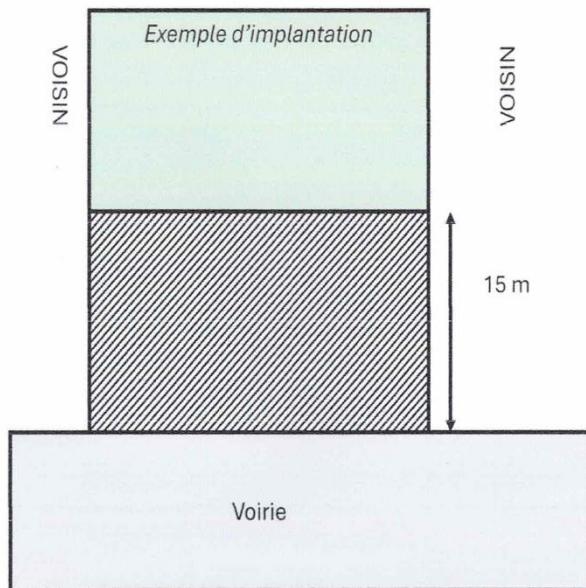
**Réponse de la Commune :** Depuis plusieurs années, la SILEC transporte par voie fluviale ses tourets de plusieurs tonnes. Ils sont acheminés par exemple via la Seine et les canaux vers l'Allemagne pour l'assemblage de câbles sous-marins. Le transport fluvial permet aussi de rallier Le Havre (Seine-Maritime) pour exporter les câbles. Le port est défini par HAROPA PORTS comme un emplacement idéal en Seine Amont. Le quai est à usage partagé et peut recevoir d'autres utilisateurs.

**Question de Monsieur Boisgontier :** Les nouvelles règles d'implantations en zone UA devraient être accompagnées de schémas explicatifs plus simples et compréhensibles par tout public.

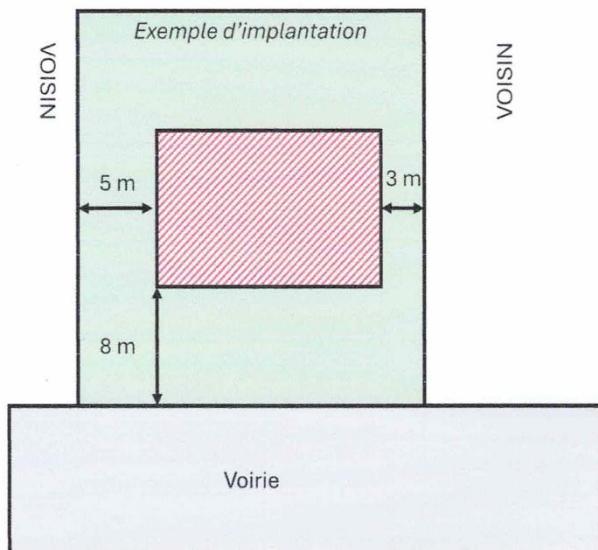
**Réponse de la Commune :** Cette remarque pertinente permettra de faciliter la lecture des règles. Nous proposons les schémas suivants :

**Règles UA actuelles :**

- Implantation en limite des voies publiques ou privées
- Dans une limite de 15m, sur limites latérales



- Règles UA – Modification n°2 du PLU :**
- Implantation en limite des voies publiques ou privées ou en retrait d'au moins 1m.
  - En limites latérales ou en retrait minimum de 3m si façade aveugle.



**Question de Monsieur Boisgontier :** L'évolution des règles d'implantation en zone UA permettent-elles d'absorber en nombre de logements la création d'environ 60 emplois de l'usine Prysmian ?

**Réponse de la Commune :** L'évolution des règles va permettre de mobiliser des terrains en profondeur afin de réaliser de nouveaux logements. Ceci permettra de faciliter la construction de la ville sur elle-même. En combinaison avec les règles actuelles, elles devraient permettre d'atteindre les objectifs de construction de logements inscrits au PADD. A l'échelle de la commune, on dénombre encore un certain nombre de terrains non bâtis ou sous-occupés. Ainsi, il est clairement possible que la commune de Varennes accueille les logements nécessaires pour accueillir les futurs actifs de l'usine Prysmian.

La commune de Varennes-sur-Seine a pris soin de répondre à chacune des observations et des questions soulevées par le commissaire enquêteur. Les réponses sont d'une manière générale équilibrées et pertinentes. Le commissaire enquêteur considère avoir tous les éléments pour construire ses conclusions et prononcer un avis sur la modification n°2 du PLU de la commune de Varennes-sur-Seine

Le Chatelet en Brie le 21/11/2025

Jean Luc BOISGONTIER.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Préalable à la modification n° 2 du PLU**  
**de la Commune de**  
**VARENNES-SUR-SEINE**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU MARDI 23 SEPTEMBRE AU JEUDI 23 OCTOBRE 2025**  
**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## 2. Quelques rappels du rapport

### 2.1 Objet de l'enquête :

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport concerne la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Seine.

### 2.2 Contexte du projet :

A une heure trente de Paris (85 km) et située au Sud de l'Île-de-France, la commune de Varennes-sur-Seine se situe sur un territoire rural de Seine-et-Marne. Elle est accolée à une ville de taille moyenne, Montereau Fault-Yonne. Elle compte environ 3500 habitants et fait partie de la Communauté de Communes du pays de Montereau.

En termes d'accessibilité, Varennes-sur-Seine est desservie par une gare (arrêt Montereau Fault-Yonne sur le Transilien R depuis Paris) et plusieurs lignes de bus. La Seine passe au nord de la commune qui est dotée de plans d'eau, d'étangs et de lacs. D'ailleurs, l'origine du nom de Varennes, apparu pour la première fois en 1172 sous la forme de « Warannes », découle du croisement du mot latin « Varennia », dérivé de l'indo-européen « vara » (eau), signifiant « délaissé de rivière » ou « friche ».

La commune de Varennes-sur-Seine s'investit notamment dans le développement des services aux publics de proximité : petite enfance, jeunesse et sports, vie sociale et culturelle.

L'objectif de cette modification est de revoir les règles d'implantation en zone UA et les règles de gabarit en secteur UXa.

### La nécessaire construction de la ville sur elle-même (zone UA)

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. 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. 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.

### Version modification n°2 du PLU en zone UA en limite voies

*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).*

#### **Version modification n°2 du PLU en zone UA en limites latérales**

*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.*

La modification de ces règles 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.

Le commissaire enquêteur trouve ces explications compliquées et demande au maître d'ouvrage de les résumer par deux schémas. (ils sont fournis dans le mémoire en réponse de la commune.)

### **La poursuite de la réindustrialisation (zone UXa OAP n°5)**

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

L'effectif actuel est de 882 salariés plus environ 100 intérimaires en pointe de production. 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. Cette modification de production ouvrira la porte à la création **d'environ 60 emplois nouveaux**.

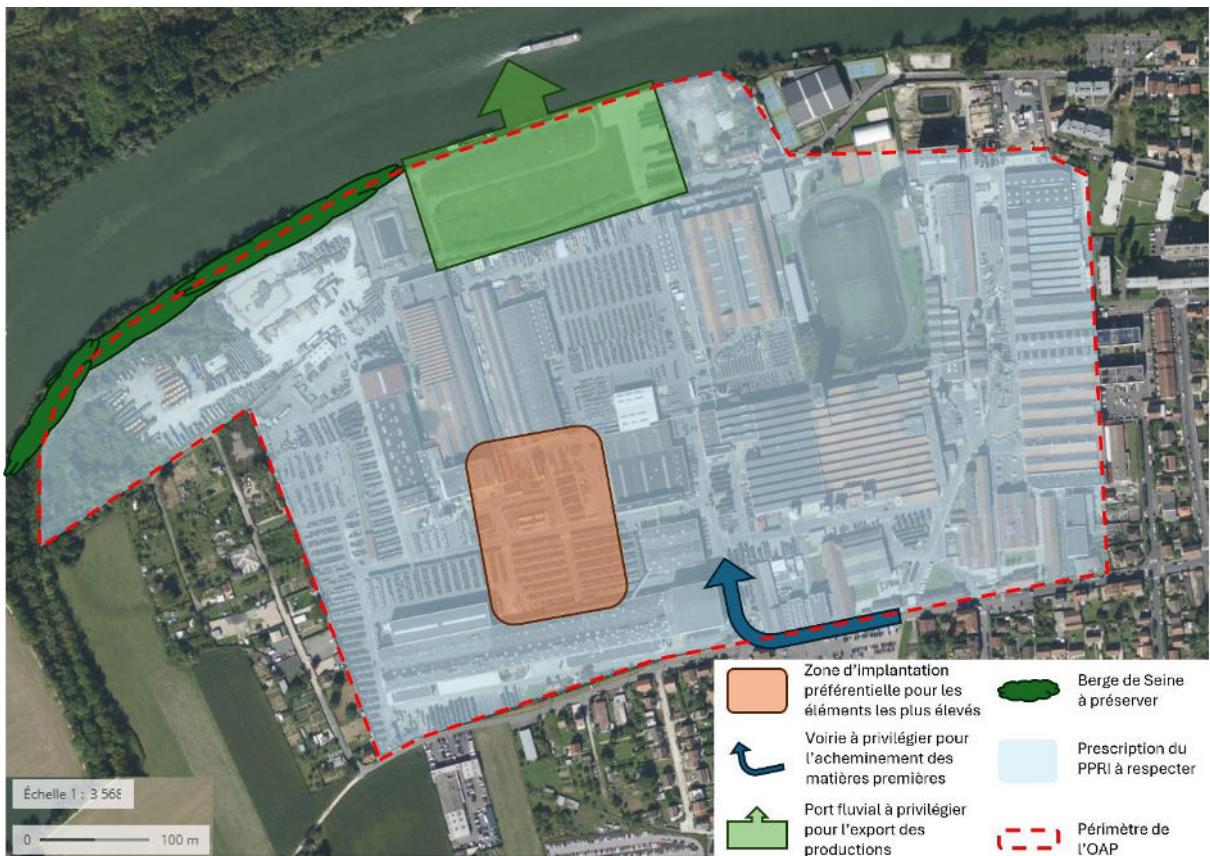
L'un des objectifs de cette modification n°2 est de permettre au porteur de projet de réaliser son opération tout en veillant à respecter au mieux son insertion urbaine et paysagère.

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.

### **OAP n°5 Zone UXa**

#### **Description de la zone**

L'OAP concerne une zone implantée au sein de l'emprise de l'entreprise Prysmian. 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 m<sup>2</sup> couverts. Le site est bordé par la Seine au nord, et par des zones d'habitation (pavillons individuels 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 prévu 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 câbleuse 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 nouvelles constructions 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 futures n'impactent pas les espaces végétalisés existants. Les berges de Seine seront préservées.

## **2.3 Modalités de désignation**

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Melun, par décision E25000007/77 du 07/03/2025, désigne Jean Luc BOISGONTIER en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Varennes sur Seine.

## **2.4 Période de l'enquête publique**

L'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine s'est déroulée du mardi 23/09/2025 au jeudi 23/10/2025. Un dossier complet comportant l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre de l'enquête, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Varennes-sur-Seine, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

Quatre permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur en mairie de Varennes-sur-Seine :

- Le mardi 23/09/2025 de 9h à 12h
- Le samedi 11/10/2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 16/10/2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 23 /10/2025 de 14h30 à 17h30

Le public pouvait rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences, écrire des observations dans le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à disposition avec le dossier. Pour les personnes ne pouvant pas se déplacer, il était bien précisé dans l'arrêté, qu'il était possible de transmettre un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie, ou à l'adresse mail suivante : [enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr](mailto:enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr)

Le commissaire enquêteur précise qu'aucune personne n'est venue consulter le dossier, aucune remarque sur le registre, aucun courriel sur le site dédié. Seul, le Chef de Projet de l'usine « Prysmian » est venu présenter son projet d'extension et Monsieur le Maire de Varennes-sur-Seine a remis au commissaire enquêteur un courrier explicatif sur les deux modifications de son PLU.

## **2.5 Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur**

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le jeudi 23 octobre 2025. Comme le commissaire enquêteur effectuait une permanence à la fin de l'enquête, il a pu clore et récupérer le registre.

## **2.6 Procès-Verbal et Mémoire en Réponse**

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au maître d'ouvrage, un Procès-Verbal (PV). Ce PV comprenait une série de questions du commissaire enquêteur ; les Personnes publiques Associées étant favorables au projet et aucune remarque n'ayant été faite par le public sur le registre ou en courriel. Le PV a été transmis en réunion de synthèse le jeudi 23/10/2025 à la suite de la dernière permanence. (Voir document en annexe du rapport). La collectivité a répondu au commissaire enquêteur via un mémoire en réponse en date du 30/10/2025. (Voir document en annexe du rapport).

## **2.7 Participation du public à l'enquête**

Cette enquête publique de modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine n'a pas suscité d'intérêt auprès des habitants de Varennes-sur-Seine et des communes limitrophes ; **aucune visite du public et aucune observation sur les différents moyens d'échanges** mis à disposition dans le cadre de l'enquête. Le commissaire enquêteur précise que cette modification n°2 du PLU a fait l'objet de nombreuses modalités d'information en amont de l'enquête publique :

- Réunion publique d'information le 28 février 2025 en présence d'une cinquantaine de personnes ;
- Information sur le site de la commune ;
- Information sur panneau « Pocket » le 06 juin 2025 ;
- Publication d'un article dans le journal municipal « Varennes info » en juin 2025 ;
- Mise à disposition d'un dossier consultatif et ouverture d'un **registre d'observation au public** jusqu'au 27 aout 2025, qui n'a fait l'objet d'aucune observation.

Monsieur le Maire de Varennes-sur-Seine précise dans un courrier adressé au commissaire enquêteur, que *les échanges qui ont lieu en amont de l'enquête publique, tant avec les administrés qu'avec les services de l'état ont été constructifs. Les observations et remarques ont été entendues et sont prises en compte comme le seront celles émises lors de l'enquête.*

### 3. Conclusions

**Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Seine :**

- . **Est prescrit** par un arrêté municipal n°2024-13 en date du 04/12/2024,
- . **A respecté la procédure avec l'ouverture d'une enquête publique**, lancée par arrêté du maire de Varennes-sur-Seine en date du 27 aout 2025,

Enquête publique qui:

- . **A connu la communication nécessaire auprès du public**, communication légale avec les parutions presse, affichage en mairie et sur son site internet,
- . **comptait un dossier complet mis à disposition du public** pendant toute la durée de l'enquête, à la fois en version papier en mairie et sa version en ligne,
- . **S'est parfaitement déroulée** concernant l'accueil du public durant les permanences du commissaire enquêteur et qui n'a pas nécessité de prolongation de durée,
- . **Reste en accord avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune, puisqu'il n'en modifie pas les orientations,
- . **Prend en compte le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques** applicables à la commune,
- . **N'a pas d'incidence sur les terres agricoles** ou espaces naturels de la commune,
- . **Répond aux objectifs de densification des zones UA**, en augmentant les surfaces constructibles en zones UA, et permettant ainsi de maximiser les constructions présentes et agrandissements à venir,
- . **A intégré la consultation des Personnes Publiques Associées**, par l'envoi du dossier par la commune en mai 2025 :
  - La DDT émet un avis favorable de l'Etat, avec mise en cohérence des documents graphiques et peut être faire une simulation du bâtiment grande hauteur depuis la Zac des « bords d'eau » sur la commune de Montereau-Fault-Yonne .
  - La CMA IDF n'a pas d'observation ni de remarque sur ce projet de modification.
  - La Chambre d'Agriculture en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole du territoire, la Compagnie n'émet pas de remarque particulière quant à cette procédure.
  - Le Département 77 n'a pas de remarques sur son domaine de compétences.
  - Les ABF considèrent que les articles UA6 et UA7 propose une évolution satisfaisante qui devrait favoriser l'intégration des futurs constructions.
- L'assouplissement des règles de hauteur dans la zone UXa en passant de 25m à 35m, représente une rupture significative, l'Architecte des Bâtiments de France reste donc très réservé quant à ce changement.
- Les organismes consultés mais ne s'étant pas exprimés, sont considérés comme ayant un avis réputé favorable pour le projet sont :

Le Conseil Régional d'Île de France, la CCI 77, la Mairie de Montereau, la Maire de Esman, la Mairie de La Grande Paroisse, la mairie de Cannes-Ecluse, la mairie de Noisy-Rudignon, la mairie de Ville.St.Jacques, La CCI du Pays de Montereau, le Syndicat des Transport IDF, le Syndicat Mixte d'étude et de programmation Seine et Loing, la DRIEE.

. A pour objet uniquement une modification du règlement pour les zones UA et la modification des règles de gabarit en secteur UXa dans le cadre d'une OAP n°4.

L'évolution des règles d'implantation en zone UA permettra de faciliter l'insertion de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant tout en permettant la poursuite de l'effort de rénovation du bâti ancien, *afin de renforcer le dynamisme du centre historique de Varennes-sur-Seine.*

L'OAP n° 4 doit permettre le développement de l'usine PRYSMIAN (ex SILEC). Le site de Varennes-sur-Seine occupe une surface de 43ha dont 120000m<sup>2</sup> couverts, avec un effectif actuel de 882 salariés. Le projet d'extension industriel respecte l'ensemble des règles actuelles en dehors de celle de hauteur maximale. L'installation d'une nouvelle ligne d'isolation nécessite la construction d'un bâtiment aux dimensions adaptées d'une hauteur de 35ml au lieu de 25ml avant modification du PLU. Ce projet est générateur d'environ 60 emplois supplémentaires et dynamise le site de production dans la fabrication de câbles énergie BT,MT,HT, Fibre optique, et nombreux accessoires de raccordement à l'échelon mondial.

L'un des objectif de l'OAP n° 4 est de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions en encadrant les hauteurs les plus importantes dans un seul secteur.

Monsieur le Maire de Varennes-sur-Seine précise dans son courrier adressé au commissaire enquêteur, *que lors de l'instruction du permis de construire, une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère, l'aspect des façades et des toitures, l'orientation du bâtiment, etc.*

Par conséquence, la commissaire enquêteur émet un avis **FAVORABLE** sur le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Varennes-sur-Seine, Sans recommandation ni réserve.

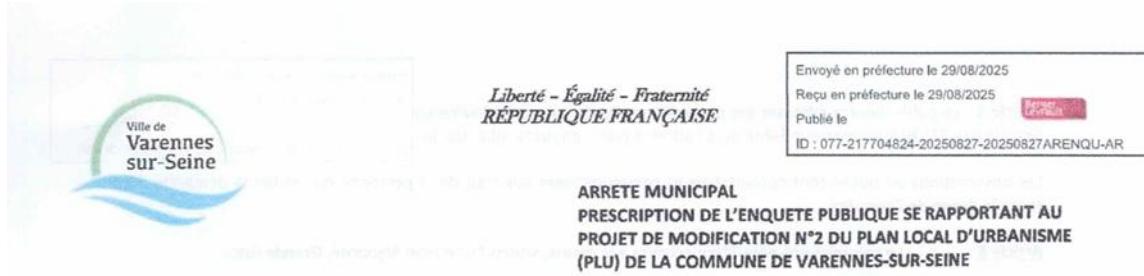
Le 21 novembre 2025

Le commissaire enquêteur. Jean Luc BOISGONTIER



## ANNEXES

## 4.1 Arrêté communal



**ARRETE MUNICIPAL  
PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SE RAPPORTANT AU  
PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU) DE LA COMMUNE DE VARENNES-SUR-SEINE**

Le Maire de la Commune de Varennes sur Seine

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants, pour l'organisation de l'enquête publique ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2024-13 du 04 décembre 2024 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;

VU l'absence d'observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 13 août 2025 ;

VU les avis des différentes Personnes Publiques Associées et consultées ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France en date du 28 mai 2025 ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine et Marne en date du 03 juin 2025 ;

VU l'avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne en date du 10 juin 2025 ;

VU l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Ile de France / Seine et Marne en date du 16 juin 2025 ;

VU l'avis du Département 77 en date du 18 juin 2025 ;

VU la décision E25000007/77 en date du 7 février 2025 de Madame la présidente du tribunal administratif de Melun désignant Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER, en qualité de commissaire-enquêteur, et Madame Marie-Françoise HEBRARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléante ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) arrêté sur la commune de Varennes-sur-Seine, 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025, soit une durée de 31 jours consécutifs.

**Article 2** : Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun, et Madame Marie-Françoise HEBRARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléante, par décision E25000007/77 du 7 février 2025.

**Article 3** : Le dossier de P.L.U soumis à enquête publique comprend la délibération du 04 décembre 2024 engageant la procédure de modification n°2 du PLU et définissant les modalités de concertation, les pièces administratives, la notice de présentation relative à la modification du PLU (Pièce n° 2 modifiée), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) (Pièce n° 4 modifiée), le plan de Zonage (Pièce n° 5 modifiée), le règlement (Pièce n° 6 modifiée), le bilan de la concertation préalable ainsi que les avis des différentes Personnes Publiques Associées.

**Article 4** : Les pièces du dossier de modification n°2 du P.L.U, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles à la mairie de Varennes-sur-Seine, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie suivants :

- Lundi 8h30-12h00 / 13h30-17h30
- Mardi 8h30-12h00 / 13h30-17h30
- Mercredi 8h30-12h00 / 13h30-17h30
- Jeudi 8h30-12h00 / 13h30-17h30
- Vendredi 8h30-12h00 / 13h30-17h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ou en faire la demande à ses frais, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition du public,

- Les dossiers seront également consultables sur le site : <https://varennes-sur-seine.fr/>  
Mairie de Varennes-sur-Seine - Place Jean Séjourné - 77130 Varennes-sur-Seine  
Téléphone : 01 60 73 55 30 - Courriel : [accueil@varennes-sur-seine.fr](mailto:accueil@varennes-sur-seine.fr) - Site : [www.varennes-sur-seine.fr](http://www.varennes-sur-seine.fr)

**Article 5 :** Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante : Grande rue 77130 Varennes-sur-Seine ou à l'adresse mail : [enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr](mailto:enquetepubliqueplu@varennes-sur-seine.fr)

Envoyé en préfecture le 29/08/2025  
Reçu en préfecture le 29/08/2025  
Publié le 29/08/2025  
ID : 077-217704824-20250827-20250827ARENQU-AR

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande durant toute la durée de l'enquête.

**Article 6 :** Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie, située Place Jean Séjourné, Grande rue:

- Le 23/09 de 9h00 à 12h00
- Le 11/10 de 9h00 à 12h00
- Le 16/10 de 9h00 à 12h00
- Le 23/10 de 14h30 à 17h30

**Article 7 :** A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Il disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Varennes-sur-Seine le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

**Article 8 :** A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur à la mairie ou sur le site <https://varennes-sur-seine.fr/>

**Article 9 :** Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de Seine-et-Marne, ainsi qu'à la Présidente du tribunal administratif,

**Article 10 :** Le Conseil Municipal de la commune se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°2 du P.L.U. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de modification n°2 du P.L.U en vue de cette approbation.

**Article 11 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (Le Parisien et La République).

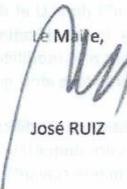
Cet avis sera affiché notamment en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Une copie des annonces publiées dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête publique.

**Article 12 :** Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif,
- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne,
- Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER commissaire-enquêteur
- Madame Marie-Françoise HEBRARD commissaire-enquêteur suppléante.

Fait à Varennes sur Seine, le 27 août 2025



José RUIZ





## annonces judiciaires et légales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE ET MARNE  
lundi 29 septembre 2025

47  
www.rse-m.fr

### Avis administratifs

7420405701 - AA



#### Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### 2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 27 août 2025, le maire de Varennes-sur-Seine, M. José RUIZ, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la demande de M. Jean-Luc BOISGONTIER, en qualité de commissaire enquêteur, et Mme Marie-Comptine HEBRARD, en qualité de commissaire enquêteur supplante. Mme la procureure de la République de Melun, Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun.

L'enquête déroulera à la mairie de Varennes-sur-Seine du mardi 23 septembre 2025 au vendredi 23 octobre 2025, pour une durée totale de 31 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie soit le :

- Lundi : 8 h 30-12 h 30 et 13 h 30-17 h 00

- Vendredi : 8 h 30-12 h 00 / 13 h 30-17 h 00

Chaque jour, pour prendre connaissance du dossier en mairie ou sur le site internet <https://varennes-sur-seine.fr/> et correspondre éventuellement ses observations, le public pourra écrire à l'adresse suivante :

M. Jean-Luc BOISGONTIER, PLU - Mairie, place Jean-Séleuvre, Grande Rue, 77150 Varennes-sur-Seine, ou à l'adresse suivante : [enqueteplu@varennes-sur-seine.fr](mailto:enqueteplu@varennes-sur-seine.fr)

Tout consultant peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication ou dossier d'enquête public ou auprès de l'autorité compétente dès la publication de l'avis d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Varennes-sur-Seine :

- Le 11/09/2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

- Le 10/10/2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

- Le 23/10/2025 de 14 h 30 à 17 h 30.

À l'issue de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposeront d'un délai de 15 jours à compter de l'issue de l'enquête pour déposer son rapport et ses conclusions motivées. Ils seront tenus à la disposition du public et des personnes intéressées pendant une durée de 30 jours à compter de l'issue de l'enquête. Le public pourra consulter pendant un an, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, mais aussi Mme Jean-Séleuvre, Grande Rue, 77150 Varennes-sur-Seine, pendant les heures d'ouverture.

Le public pourra consulter pendant un an, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, mais aussi M. Jean-Luc BOISGONTIER, PLU - Mairie, place Jean-Séleuvre, Grande Rue, 77150 Varennes-sur-Seine, pendant les heures d'ouverture.

7419596901 - AA

Ville de MELUN

Site Patrimonial  
Réhabilitation  
Plan de Valorisation  
de l'Architecture  
et du Patrimoine

#### 2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du Site Patrimonial Réhabilité de la Ville de Melun et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du lundi 23 septembre 2025 au vendredi 22 octobre 2025 inclus - 17 h 30, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Le Site Patrimonial Réhabilité a pour objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural, urbain, archéologique et paysager de Melun. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en est l'outil de gestion ; un document pédagogique pour les habitants et les porteurs de projets.

M. Michel CERISET a été désigné commissaire enquêteur, titulaire par le Tribunal administratif de Melun, et M. Christian HANNEZO a été désigné commissaire enquêteur supplante.

Les personnes intéressées pourront écrire à feuilles non mobiles cotées et parphasiées par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du pu-

blic au service urbanisme à l'Hôtel de Ville (16, rue Paul-Doumer), pendant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15, de 13 h 30 à 17 h 30, et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Les pièces du dossier et un registre pour écrire à feuilles non mobiles cotées et parphasiées pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet : [www.ville-melun.fr](http://www.ville-melun.fr) site-patrimonial-melunurable.

Toute personne pourra, à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête et des documents techniques, au bureau de l'architecte en chef de la Ville de Melun - Hôtel de Ville, 16, rue Paul-Doumer, 77000 Melun, pour toute demande d'information.

Le public pourra formuler ses observations, prépositions ou contre-propositions, par écrit ou par le biais d'un formulaire en ligne.

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

Le public pourra également écrire à l'adresse suivante : [enquete@ville-melun.fr](mailto:enquete@ville-melun.fr)

&lt;



## 4.3 Synthèse de l'enquête publique

### PROCES- VERBAL

Procès-verbal des observations issues de l'enquête publique de modification n°2 du PLU de la commune de Varennes sur Seine.

Suite à la réforme de l'enquête publique (Décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011) et afin de me permettre de rédiger mon rapport et d'émettre les « Conclusions Motivées », je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un mémoire en réponse aux observations ci-dessous, issues de la présente enquête publique, avec commentaires ou avis sur les questions posées. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour répondre.

Cette enquête publique, s'est déroulée sans incident du 23 septembre au 23 octobre 2025 inclus.

Le dossier et les pièces nécessaires à la compréhension du projet ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouvertures de la Mairie de Varennes-sur-Seine pendant toute la durée de l'enquête conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté municipal.

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur aux dates, lieu et heures prévues par l'article 6 de l'arrêté municipal.

Cette enquête publique de modification n°2 du PLU de Varennes-sur-Seine n'a pas suscité d'intérêt auprès des habitants de Varennes-sur-Seine et des communes limitrophes ; aucune visite du public et aucune observation sur les différents moyens d'échanges mis à disposition dans le cadre de l'enquête.

Rendez-vous a été pris avec vous-même (en tant que pétitionnaire) le jeudi 23 octobre 2025, à l'issue de la dernière permanence en Mairie de Varennes-sur-Seine, pour vous faire part des observations orales et écrites recueillies dans le cadre de l'enquête.

Si vous estimez que les remarques sont injustifiées, ou qu'il n'est pas possible d'y donner suite, vous voudrez bien me fournir de brèves explications.

### OBSERVATION DES PARTICULIERS

Une personne est venu rencontrer le commissaire enquêteur, M. Romain VERSLUYS, chef de projet de la future extension de l'usine PRYSMIAN . Celui-ci a répondu aux diverses questions techniques du commissaire enquêteur.

Aucune personne n'est venue consulter le dossier en mairie en dehors et pendant des permanences du commissaire enquêteur.

Aucune observation du public sur le registre d'observation.

Un courrier de Monsieur le Maire de Varennes-sur-Seine a été déposé en main propre au commissaire enquêteur, celui-ci conforte l'ensemble des décisions prises par le conseil municipal pour finaliser cette modification n°2 du PLU de la commune de Varennes -sur-Seine.

Aucun courrier n'est arrivé par la Poste,

Aucun courriel sur l'adresse courriel dédiée.

## **OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

.L'augmentation de production de l'usine Prysmian entraîne une augmentation du trafic routier pour l'approvisionnement des matières premières pour la fabrication des câbles et la sortie des matériaux finis . Le réseau routier de desserte est-il construit pour supporter ces tonnages sur le long terme, et ne risque-t-il pas de créer des nuisances auprès des riverains en traverse d'agglomérations ?

.Les travaux de construction de l'usine Prysmian nécessitent-ils des aménagements pour les dessertes extérieures, en cours de travaux ?

.L'extension de l'usine Prysmian pourrait servir de « catalyseur » pour une augmentation du trafic de la plateforme portuaire avec une concertation de l'ensemble des partenaires concernés. Le fluvial est le mode de transport de frêt le plus écologique. Le mode fluvial a une empreinte écologique faible. Il émet jusqu'à 5 fois moins de CO2 que le routier pour 1 tonne transportée (en moyenne entre 8,8 et 37,4 gCO2/t.km selon le type de bateaux, de chargement ou de voie navigable).

.Les nouvelles règles d'implantations en zone UA devraient être accompagnées de schémas explicatifs plus simples et compréhensibles par tout public.

.L'évolution des règles d'implantation en zone UA permettent-elles d'absorber en nombre de logements la création d'environ 60 emplois de l'usine Prysmian ?

Dès réception de votre « mémoire en réponse » aux divers points soulevés dans le présent PV des observations, je serai en mesure de rédiger mes « conclusions motivées » concernant cette enquête de modification n°2 du PLU de la Commune de Varenne-sur-Seine.

Avec mes remerciements et dans l'attente de vos réponses,

je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le 23 octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur

Jean Luc BOISGONTIER



#### 4.4 Courrier de M. le maire de Varennes-sur-Seine



*Liberté - Égalité - Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Réf. JR/CD.2025.

Monsieur BOISGONTIER Jean-Luc  
14 chemin du mont Musard  
77820 LE CHATELET EN BRIE

Varennes sur Seine, le 20 octobre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La modification n°2 du PLU a été engagé par la Commune afin de répondre à deux objectifs :

1. Faciliter l'insertion de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant en simplifiant les règles d'implantation en zone UA

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 du PLU imposent une implantation à l'alignement. Une évolution des règles d'implantation permettra 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.

2. Permettre le développement de l'usine PRYSMIAN (Silec), en adaptant les règles aux besoins industriels en particulier les règles de hauteur, et en créant une OAP:

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

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.

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 m<sup>2</sup> 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 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.

Ainsi, ces modifications permettront

- d'assouplir en zone UA, l'implantation des constructions futures, nécessaire au dynamisme du centre historique de Varennes-sur-Seine ;
- de réaliser en zone UXa, un projet générateur d'emplois et de dynamisme pour l'ensemble de la filière implantée à Varennes-sur-Seine et ses alentours.

Le dossier a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées.

Le Département, la chambre des Métiers et de l'Artisanat, la chambre d'Agriculture et la MRAE n'ont pas émis de remarques ou d'observations.

Les services de l'Etat ont donné un avis favorable. Le dossier approuvé intégrera les observations formulées dans cet avis.

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a émis un avis réservé quant à la modification des règles de hauteur dans le secteur UXa :

« ..., l'assouplissement des règles de hauteur dans la zone UXa va à l'encontre de la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'intérêt général incarné par les servitudes d'utilité publiques patrimoniales que sont les protections des monuments historiques et de leurs abords. En autorisant des constructions de 35 m de haut au lieu de 25 m, ce qui en terme d'échelle représente une rupture significative, l'incidence sur le paysage urbain est loin d'être négligeable contrairement à ce qui est indiqué dans la note de présentation de cette modification 2. Je suis donc très réservé quant à ce changement ».

La modification du PLU pour la règle de hauteur vise à permettre à l'usine PRYSMIAN de construire le bâtiment indispensable à la fabrication d'un nouveau câble.

Les services de la DDT qui ont été associés dès le début de la procédure de modification ont validé le choix d'ajouter une nouvelle OAP pour encadrer au mieux le projet. L'un des objectifs de l'OAP est de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions en encadrant les hauteurs les plus importantes dans un seul secteur.

Lors de l'instruction du permis de construire, une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère : aspect des façades et des toitures, orientation du bâtiment etc.

Le projet de modification a fait l'objet de concertation selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion du conseil consultatif composé d'une cinquantaine de personnes le 28 février 2025
- Information sur le site de la Commune
- Information publiée sur panneau « pocket » le 06 juin 2025
- Publication d'un article dans le journal municipal « Varennes Info » du mois de juin 2025
- Mise à disposition du dossier et ouverture d'un registre d'observations au public jusqu'au 27 août 2025 qui n'a fait l'objet d'aucune observation.

Les échanges qui ont eu lieu en amont de l'enquête publique, tant avec les administrés qu'avec les services de l'état ont été constructifs. Les observations et remarques ont été entendues et sont prises en compte comme le seront celles émises lors de l'enquête.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de toute ma considération.

Le Maire,  
José RUIZ



Mairie de Varennes-sur-Seine - Place Jean Séjourné - 77130 Varennes-sur-Seine  
Téléphone : 01 60 73 55 30 - Télécopie : 01 64 70 01 90 - Courriel : accueil@varennes-sur-seine.fr - Site : [www.varennes-sur-seine.fr](http://www.varennes-sur-seine.fr)

#### 4.5 Retour de synthèse du Maitre d'ouvrage



À l'attention de Monsieur BOISGONTIER Jean-Luc,  
Commissaire Enquêteur

Le 30 octobre 2025

PROJET DE MODIFICATION N°2 DE NOTRE PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA  
COMMUNE DE VARENNES-SUR-SEINE (77).

MEMOIRE EN REPONSE AUX  
QUESTIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR  
Varennes-Sur-Seine (77)  
Modification n°2 du PLU

Question de Monsieur Boisgontier : L'augmentation de production de l'usine Prysmian entraîne une augmentation du trafic routier pour l'approvisionnement des matières premières pour la fabrication des câbles et la sortie des matériaux finis. Le réseau routier de desserte est-il construit pour supporter ces tonnages sur le long terme, et ne risque-t-il pas de créer des nuisances auprès des riverains en traverse d'agglomérations ?

Réponse de la Commune : L'itinéraire emprunté par les poids lourds sur le territoire de Montereau reste inchangé. Lors des travaux, le flux de circulation sera augmenté.

Le projet de modification du PLU a été adressé pour avis à Monsieur le Maire de Montereau et à Monsieur le Président de la CCPM, compétent en matière de voirie. Aucune remarque ou observation n'a été émise par ces administrations.

Question de Monsieur Boisgontier : Les travaux de construction de l'usine Prysmian nécessitent-ils des aménagements pour les dessertes extérieures, en cours de travaux ?

Réponse de la Commune : Un accès nommé « poste 4 » a été récemment créé rue de Varennes Prolongée. Il sera utilisé exclusivement lors des travaux.

Un élargissement de la rue de Varennes Prolongée, qui mène au poste 4 est en cours. Une signalétique notamment pour interdire le stationnement sur la voirie et les accotements va être mise en place.

Ces travaux ont été validés par le service voirie de la Communauté de Communes du Pays de Montereau. L'entreprise PRYSMIAN a été alerté sur la structure actuelle de la chaussée qui n'est pas « lourde » et sur le risque de détérioration, conséquence de l'augmentation du trafic des poids lourds.

Question de Monsieur Boisgontier : L'extension de l'usine Prysmian pourrait servir de « catalyseur » pour une augmentation du trafic de la plateforme portuaire avec une concertation de l'ensemble des partenaires concernés. Le fluvial est le mode de transport de fret le plus écologique. Le mode fluvial a une empreinte écologique faible. Il émet jusqu'à 5 fois moins de CO2 que le routier pour 1 tonne transportée (en moyenne entre 8,8 et 37,4 gCO2/t.km selon le type de bateaux, de chargement ou de voie navigable).

Réponse de la Commune : Depuis plusieurs années, la SILEC transporte par voie fluviale ses tourets de plusieurs tonnes. Ils sont acheminés par exemple via la Seine et les canaux vers l'Allemagne pour l'assemblage de câbles sous-marins. Le transport fluvial permet aussi de rallier Le Havre (Seine-Maritime) pour exporter les câbles.

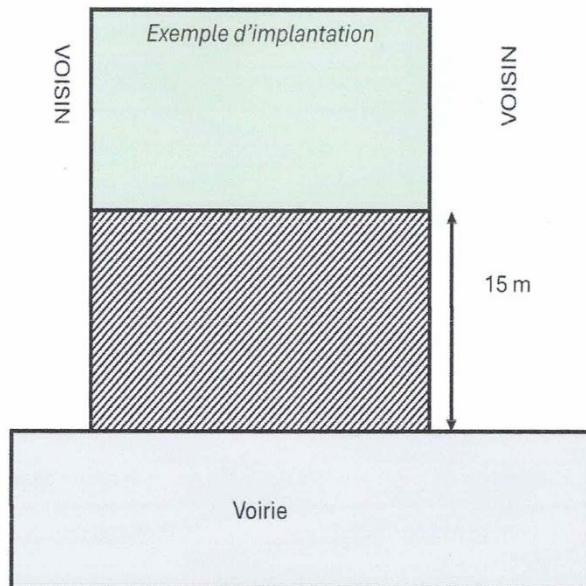
Le port est défini par HAROPA PORTS comme un emplacement idéal en Seine Amont. Le quai est à usage partagé et peut recevoir d'autres utilisateurs.

Question de Monsieur Boisgontier : Les nouvelles règles d'implantations en zone UA devraient être accompagnées de schémas explicatifs plus simples et compréhensibles par tout public.

Réponse de la Commune : Cette remarque pertinente permettra de faciliter la lecture des règles. Nous proposons les schémas suivants :

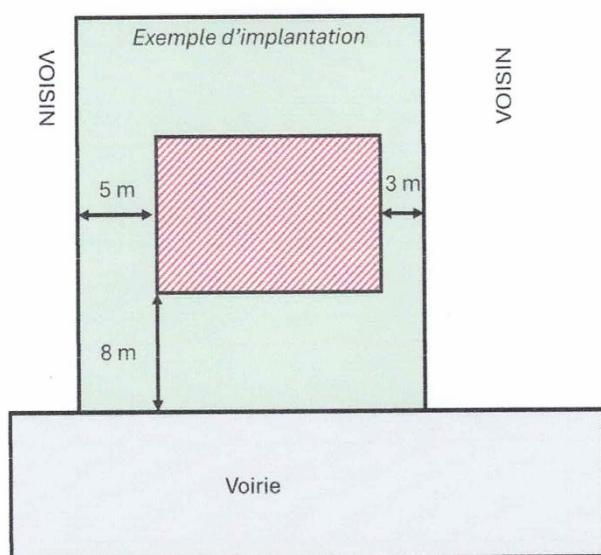
**Règles UA actuelles :**

- Implantation en limite des voies publiques ou privées
- Dans une limite de 15m, sur limites latérales



**Règles UA – Modification n°2 du PLU :**

- Implantation en limite des voies publiques ou privées ou en retrait d'au moins 1m.
- En limites latérales ou en retrait minimum de 3m si façade aveugle.



Question de Monsieur Boisgontier : L'évolution des règles d'implantation en zone UA permettent-elles d'absorber en nombre de logements la création d'environ 60 emplois de l'usine Prysmian ?

Réponse de la Commune : L'évolution des règles va permettre de mobiliser des terrains en profondeur afin de réaliser de nouveaux logements. Ceci permettra de faciliter la construction de la ville sur elle-même. En combinaison avec les règles actuelles, elles devraient permettre d'atteindre les objectifs de construction de logements inscrits au PADD.

A l'échelle de la commune, on dénombre encore un certain nombre de terrains non bâtis ou sous-occupés. Ainsi, il est clairement possible que la commune de Varennes accueille les logements nécessaires pour accueillir les futurs actifs de l'usine Prysmian.

## 4.6 Attestation d'affichage



*Liberté - Égalité - Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### Attestation du publicité

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme -enquête publique

Je soussignée, Alba SAULAY, Adjointe au Maire de Varennes-sur-Seine, certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Varennes-sur-Seine a été mis en ligne à l'adresse <https://varennes-sur-seine.fr/> et affiché en Mairie à compter du 8 septembre 2025 et pendant toute la durée de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025 inclus.

Il a fait l'objet des insertions suivantes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

Pour le 1<sup>er</sup> avis (15 jours avant le début de l'enquête) :

Dans le journal La République de Seine et Marne le lundi 08 septembre 2025

Dans le journal Le Parisien le lundi 08 septembre 2025

Pour le 2<sup>ème</sup> avis (dans les 8 premiers jours de l'enquête) :

Dans le journal La République de Seine et Marne le lundi 29 septembre 2025

Dans le journal Le Parisien le lundi 29 septembre 2025

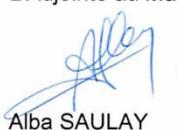
Cet avis a également été publié par voie d'affiches sur les lieux suivants :

- Mairie Place Jean Séjourné
- Entrée du complexe Eugène Varlin rue de la Gare
- Avenue Albert Gravé
- Place de l'Eglise
- Rue de Maison Rouge
- Rue Louise Gouzon
- Rue de Dormelles
- Route de Cannes
- Route de Fossard
- Rue Nelson Mandela
- Route de Cannes

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Varennes sur Seine, le 24 octobre 2025

L'Adjointe au Maire,



Alba SAULAY



Mairie de Varennes-sur-Seine - Place Jean Séjourné - 77130 Varennes-sur-Seine  
Téléphone : 01 60 73 55 30 - Télécopie : 01 64 70 01 90 - Courriel : [accueil@varennes-sur-seine.fr](mailto:accueil@varennes-sur-seine.fr) - Site : [www.varennes-sur-seine.fr](http://www.varennes-sur-seine.fr)

#### 4.7 Courrier MRAe



### **Note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur le PLU de Varennes-sur-Seine (77) dans le cadre de sa modification**

N° MRAe APPIF-2025-084  
13/08/2025

\*\*\*

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 23 mai 2025 pour avis sur le PLU de Varennes-sur-Seine (77) dans le cadre de sa modification.

Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, aucun avis de l'Autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'urbanisme. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le site internet de la MRAe.



Note d'information relative à l'absence d'observation, en date du 13 août 2025