



1

Plan Local d'Urbanisme

Varennes - Vauzelles

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Prescrite par arrêté du Maire le 14 avril 2022

PLU approuvé le 14 mars 2017

Modification n°1 du PLU, approuvée le 1^{er} septembre 2020

Modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 12 octobre 2021

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I – Document d'urbanisme existant

La Commune de Varennes-Vauzelles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 14 mars 2017.

Par délibération du 1^{er} septembre 2020, il a été approuvé la modification de droit commun n°1 du PLU portant sur la modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la rectification du règlement sur certains points et la correction d'erreurs présentes sur les planches graphiques et dans le livret des OAP.

Puis, en date du 12 octobre 2021, il a été approuvé la modification simplifiée n°1 portant sur la création en zone N d'un secteur autorisant l'aménagement de surfaces destinées uniquement au stationnement de véhicules.

II – Objet de la modification

A l'issue de cinq années d'application, il apparaît opportun de procéder à des ajustements de notre document d'urbanisme en :

- mettant en compatibilité le règlement de la zone A et de la zone N avec le SCoT en interdisant dans ces zones les installations photovoltaïques au sol ;
- modifiant le classement de quelques parcelles situées en zone urbaine vers une autre zone urbaine attenante pour les mettre en adéquation avec leur usage ;
- rectifiant le règlement afin de préciser certains points posant des difficultés d'instruction ou manquants de pertinence ;
- rectifiant les emplacements réservés existants qui ne sont pas conformes à l'état des lieux.

III – Choix de la procédure

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, l'évolution de notre document d'urbanisme ne relève pas de la procédure de révision définie à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme car il ne s'agit pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques 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.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Notre procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

L'évolution de notre PLU relève donc de la procédure prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

IV – Contenu de la modification

○ Modification du zonage de six parcelles

Ces parcelles sont situées en zone urbaine et sont classées vers une autre zone urbaine attenante pour les mettre en adéquation avec leur usage.

REFERENCES CADASTRALES	CONTENANCE	LOCALISATION	CLASSEMENT ACTUEL	CLASSEMENT FUTUR	MOTIVATIONS
BI 396 et 397	1 741 m ²	10 Rue du 8 mai 1945	UC	UE	Parcelle supportant un bâtiment commercial, attenante à la zone UE.
BO 231 et BO 272	1 157 et 192 m ²	7 Route de Paris	UD	UE	Parcelles supportant auparavant une habitation démolie et remplacée par un bâtiment commercial, attenante à la zone UE.
AW 76	258 m ²	4 Rue Benoit Frachon	USL	UC	Parcelle classée par erreur en zone USL lors de l'élaboration du PLU. Elle supporte un bâtiment commercial à usage de restaurant.
AT 547 p	Env. 1 480 m ²	Entre le 55 et 57 rue du Docteur Michel Gaulier	USL	UC	Cette parcelle faisant partie de l'emprise de la Plaine des jeux des Senets a été divisée en novembre

					2019 en vue de céder la partie située en bordure de la rue Gaulier afin de protéger les accès aux infrastructures sportives. Son classement actuel ne facilite pas sa cession et ne permet pas de répondre à l'objectif de sécurisation du site.
--	--	--	--	--	--

○ **Modification d'emplacements réservés (ER)**

Les emplacements réservés concernés sont réajustés pour tenir compte de l'état des lieux en fonction des alignements donnés par le passé et des clôtures en place. Leur largeur est inchangée. Le tableau suivant les détaille et un plan matérialisant les emplacements réservés avant et après modification est joint au dossier.

NUMERO	DESTINATION	MODIFICATIONS APORTEES
ER2	Elargissement de rue André Desvignes à 10 m de plateforme	Dans sa partie Sud, l'ER est redessiné pour ne pas empiéter sur la parcelle AW 153 ce qui n'était pas justifié.
ER3	Elargissement de la rue du Docteur Michel Gaulier à 8 et 12 m, puis la Route de la Plaine à 12 m de plateforme	Au Sud de la Route de la Plaine, l'ER est reporté sur la parcelle AR 213 appartenant à la commune puisqu'il n'a pas lieu d'être placé sur la parcelle AN 310 dont la limite cadastrale correspond à l'alignement sans qu'il ne soit nécessaire d'élargir le domaine public à cet endroit-là.
ER5	Elargissement du chemin du Vieux Vauzelles à 8 m de plateforme	Dans sa partie Ouest, l'ER ne correspondait pas à l'état des lieux. Dans le passé, des alignements ont été donnés aux riverains qui ont édifié leur clôture en fonction de ces éléments. L'ER est redessiné en en tenant compte.

○ **Modification du règlement**

Cela porte sur deux points :

- Interdire en zone N et A les installations photovoltaïques au sol, mettant ainsi en compatibilité notre règlement avec le SCoT.
- Préciser certains points de règlement posant des difficultés d'instruction ou manquants de pertinence.

L'ensemble des modifications sont rapportées dans le tableau de synthèse joint au dossier.

V - Contenu du dossier

Les pièces constituant le dossier sont les suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 05 avril 2022 autorisant le Maire à initier une modification du PLU

- Arrêté du Maire du 14 avril 2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- Délibération du 21 juin 2022 fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public
- Rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification et les modifications envisagées
- Le règlement écrit faisant apparaître les modifications
- Le tableau de synthèse des modifications du règlement (annexe 1)
- Les plans des emplacements réservés modifiés (annexe 2)
- Les plans des parcelles dont le classement est modifié (annexe 3)

VI - Déroulement de la procédure

- Lancement de la procédure de la modification simplifiée n°2 du PLU par délibération du conseil municipal le 05 avril 2022
- Arrêté du Maire du 14 avril 2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées
- Envoi d'une demande d'examen au cas par cas pour soumission ou non à évaluation environnementale à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche Comté
- Délibération définissant les modalités de mise à disposition du public
- Mise à disposition du dossier au public durant un mois
- Délibération approuvant la modification du PLU

VII - Consultations extérieures

Une demande d'examen au cas par cas pour soumission ou non à évaluation environnementale est adressée à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche Comté.

Le dossier requiert également l'avis des Personnes Publiques Associées dont la liste est définie ci-après. Les avis seront portés à la connaissance du public lors de la mise à disposition du dossier, puis lors de l'approbation du dossier en conseil municipal.

Titre	Instance	Adresse	Code postal	Ville
Monsieur le Préfet	Préfecture de la Nièvre	40, rue de la Préfecture	58000	NEVERS
Monsieur le Président	Conseil Départemental de la Nièvre	64, rue de la Préfecture	58000	NEVERS
Madame la Présidente	Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté	17, boulevard de la Trémouille	21000	DIJON

Titre	Instance	Adresse	Code postal	Ville
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et d'Industrie de la Nièvre	9, Place Carnot	58000	NEVERS
Monsieur le Président	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nièvre	18, rue Albert 1er	58000	NEVERS
Monsieur le Président	Chambre d'Agriculture de la Nièvre	25, Boulevard Léon Blum	58000	NEVERS
Monsieur le Président	Communauté d'Agglomération de Nevers	124, route de Marzy	58000	NEVERS
Monsieur le Président	De l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et du programme local de l'habitat	124, route de Marzy	58000	NEVERS
Monsieur le Président	Communauté de communes Loire Nièvre Bertranges	14, avenue Henri Dunant	58400	LA CHARITE SUR LOIRE
Monsieur le Président	Syndicat Mixte du SCOT du Grand Nevers	124, route de Marzy	58000	NEVERS
Monsieur le Directeur	Direction Départementale des Territoires de la Nièvre	2, rue des Pâtis	58000	NEVERS
	Direction Départementale des Territoires de la Nièvre – Agence Territoriale	24, rue Charles Roy	58000	NEVERS
Monsieur le Maire	Ville de Nevers	1, place de l'hôtel de ville	58000	NEVERS
Monsieur le Maire	Ville de Marzy	Place de l'église	58180	MARZY
Monsieur le Maire	Ville de Fourchambault	59, rue Gambetta	BP 50 252 58 642	Fourchambault Cedex
Madame le Maire	Ville de Pougues-les-Eaux	Rue du Dr Faucher	58320	Pougues-les-Eaux
Monsieur le Maire	Ville d'Urzy	450, Route du Greux	58130	Urzy
Monsieur le Maire	Ville de Coulanges-lès-Nevers	Avenue du 8 Mai 1945	58660	Coulanges-lès-Nevers
Monsieur le Maire	Ville de Parigny les Vaux	Le Bourg	58320	Parigny-les-Vaux
Monsieur le Maire	Ville de Garchizy	277 Place Maurice Thorez	58600	Garchizy

VII – Avis des Personnes Publiques Associées et décision de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche Comté

Les personnes publiques associées suivantes nous ont fait parvenir leur réponse :

- Le Maire d’Urzy en date du 5 juillet 2022 : absence d’observation
- Le Président du Syndicat mixte du SCoT du Grand Nevers en date du 5 juillet 2022 : avis favorable sans remarque
- Le Président du Conseil Départemental en date du 25 juillet 2022 : avis favorable sans observation
- Le Directeur Départemental des Territoires en date du 13 juillet 2022 porte notre attention sur trois points :
 - o La rédaction de l’interdiction des installations photovoltaïques au sol telle que prévue dans le règlement écrit vaudra également pour les sous-destinations des zones A et N, à savoir les secteurs Nsl, Ne et Np.
 - o En zone UB, UC et UD, la rédaction actuelle du paragraphe sur les eaux usées induit une autorisation de rejet des eaux pluviales en cas de réseau public unitaire.
 - o Il conseille de préciser que l’impossibilité du stockage des eaux pluviales à la parcelle doit être démontrée avant de permettre les rejets dans le réseau.
- La chambre d’agriculture de la Nièvre en date du 20 juillet 2022 : avis défavorable concernant l’interdiction en zone A et N des installations photovoltaïques au sol demandant « à ce qu’une distinction soit faite entre les installations photovoltaïques au sol et l’agrivoltaïsme » et considérant « qu’il est nécessaire de permettre au secteur agricole de contribuer au développement des énergies renouvelables en autorisant l’agrivoltaïsme de manière encadrée ».

Il est décidé de tenir compte des remarques de la DDT concernant les eaux pluviales et le règlement est modifié en conséquence.

En ce qui concerne l’avis défavorable de la chambre d’agriculture, l’interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone A et N vise à favoriser le déploiement de ces installations dans les zones urbaines, dans les friches industrielles ou commerciales, sur les parkings ou en toiture des bâtiments. Cette interdiction permettra d’encadrer le déploiement de ces installations dans les zones A et N par une modification du PLU au cas par cas.

La Mission régionale d’autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé, en date du 02 août 2022, de ne pas soumettre la présente modification du PLU à évaluation environnementale.

L’ensemble des avis est joint au dossier mis à disposition du public.