



Plan Local d'Urbanisme

Varennes - Vauzelles

Notice explicative de la modification simplifiée n°4

PLU approuvé le 14 mars 2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 1^{er} septembre 2020 et n°2 approuvée le 30 septembre 2025

Modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 12 octobre 2021, n°2 approuvée le 13 décembre 2022 et n°3 approuvée le 25 février 2025

Modification simplifiée n°4 prescrite le 4 mars 2026

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VARENNES-VAUZELLES

NOTICE EXPLICATIVE

I – Document d'urbanisme existant

Le PLU de Varennes-Vauzelles a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 mars 2017. Deux modifications de droit commun ont été approuvées par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} septembre 2020 et du 30 septembre 2025. Trois modifications simplifiées ont été approuvées par délibération en date du 12 octobre 2021, du 13 décembre 2022 et du 25 février 2025.

La modification simplifiée n°4 a été prescrite par arrêté du Maire le 4 mars 2026.

II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de :

- Classer en zone UE les parcelles cadastrées section AW, numéros 120 (en majeure partie) et 153 actuellement en zone UC, pour permettre l'installation d'une activité de services,
- Modifier le règlement en zone urbaine pour augmenter l'ombrage et la production d'énergies renouvelables sur les aires de stationnement ouvertes au public de moins de 500 m², pour renforcer les obligations inscrites dans le Code de l'urbanisme pour les surfaces dès 500 m² et pour définir les surfaces concernées et les exceptions applicables,
- Modifier le règlement en zone urbaine concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique en précisant la possibilité de contrevenir à l'obligation d'installer un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques,
- Modifier le règlement en zone UE, UI et AUE pour permettre l'utilisation du blanc non brillant pour les toitures-terrasses afin de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique et climatique des bâtiments,
- Annexer la carte du classement du réseau de chaleur urbain de Nevers Agglomération.

III – Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme car les évolutions envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- 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 ;
- 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées du PLU ne relèvent pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme impose une enquête publique, 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.

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme qui précise que la modification peut être effectuée ainsi :

- 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 ;
- Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

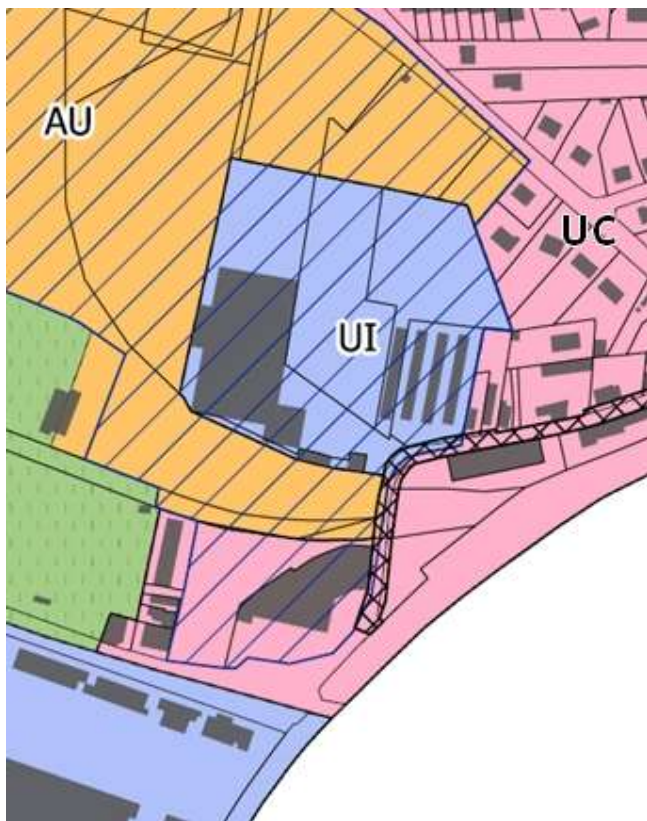
Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Préalablement et conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R. 104-34 seront joints au dossier de mise à disposition du public.

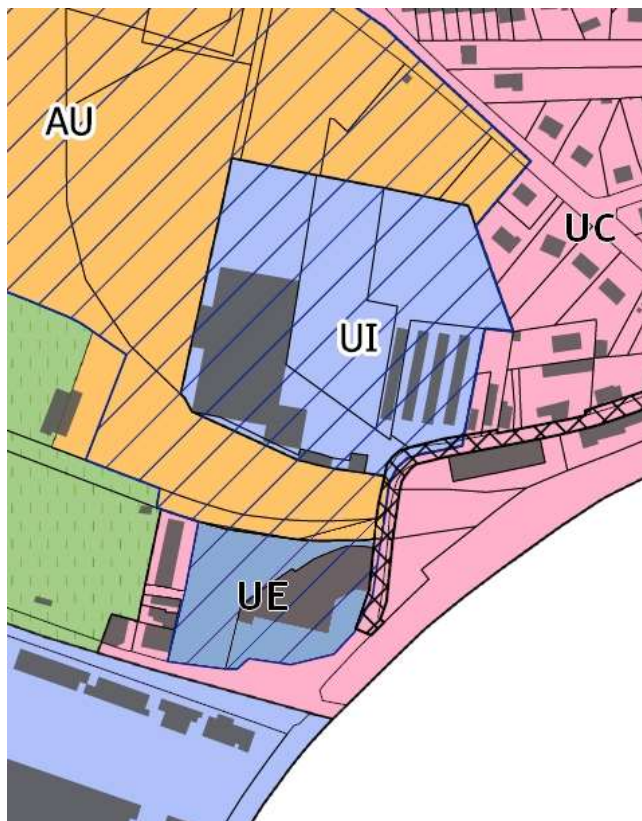
IV – Contenu de la modification simplifiée

1 - DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Classement en zone UE les parcelles cadastrées section AW, numéros 120 (en majeure partie) et 153 actuellement en zone UC, pour permettre l'installation d'une activité de services.



Ancien zonage



Nouveau zonage

Localisation des parcelles concernées par la modification de zonage à l'échelle de la commune :



2 - DANS LES ANNEXES :

La délibération du Conseil Communautaire de Nevers Agglomération du 24 juin 2023 relative au classement du réseau de chaleur urbain et la carte du classement de ce réseau sont annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

3 - DANS LE REGLEMENT ECRIT :

Les modifications envisagées sont détaillées dans le tableau suivant :

Titre - Page et sous-titre	Avant modification	Après modification
<p data-bbox="184 199 357 224">Espaces Libres</p> <p data-bbox="121 264 420 321">Zones UC – UD – UE – UI – AUE</p> <p data-bbox="128 362 413 418">Pages 14 – 19 – 25 – 29 – 38</p>	<p data-bbox="443 199 1157 256">Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m².</p>	<p data-bbox="1186 199 2009 289">Les aires de stationnement à l'air libre, non ouvertes au public, devront être arborées à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de surface de stationnement.</p> <p data-bbox="1186 329 2009 427">Les nouvelles aires de stationnement extérieures et celles lourdement rénovées, ouvertes au public, d'une superficie de moins de 500 m², devront sur au moins la moitié de leur surface :</p> <ul data-bbox="1186 435 2009 557" style="list-style-type: none"> - soit être arborées à raison d'un arbre à canopée large pour trois places de stationnement, répartis sur l'ensemble du parc, - soit intégrer des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. <p data-bbox="1186 597 2009 857">Les nouvelles aires de stationnement extérieures et celles lourdement rénovées, ouvertes au public, d'une superficie de 500 m² et plus, devront sur au moins la moitié de leur surface intégrer des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Les surfaces de stationnement non couvertes d'ombrières devront être végétalisées aux abords. La végétation ne devra pas nuire aux performances de production des dispositifs photovoltaïques.</p> <p data-bbox="1186 898 1375 922">Cas particuliers :</p> <p data-bbox="1186 963 2009 1222">Ces obligations ne s'appliquent pas aux aires de stationnement qui, en raison de contraintes techniques*, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques* (*définies aux articles R111-25-9 à 15 du Code de l'urbanisme). Le pétitionnaire joindra les justificatifs prévus à l'article R111-25-19 du même Code.</p> <p data-bbox="1186 1263 2009 1425">Justification : Le règlement en vigueur précise plus loin « Les nouveaux parkings extérieurs ouverts au public doivent présenter des ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de leurs surfaces ». Cette règle s'avère très contraignante à appliquer du fait de contraintes principalement économiques pour les petites surfaces de stationnement</p>

		et aucune exception n'est écrite. Il est nécessaire de repenser cette obligation en renforçant l'obligation d'ombrager les espaces de stationnement mais en laissant le choix du dispositif pour les surfaces inférieures à 500 m ² . Au-delà de 500 m ² , il a été décidé de renforcer les dispositions du Code de l'urbanisme.
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE Zones UC – UD – UE – UI – AUE Pages 14 – 19 – 25 – 30 – 38	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouveaux bâtiments, bâtiments lourdement rénovés et les extensions de bâtiments à usage de commerce et activités de services, artisanal, industriel, de bureaux, les entrepôts, lorsqu'ils font plus de 100 m² d'emprise au sol, doivent sur au moins 50% de leur toiture : <ul style="list-style-type: none"> - Soit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, etc.) - Soit prévoir un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat. - Ce sera au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'efficacité du système choisi. • Les nouveaux parkings extérieurs ouverts au public doivent présenter des ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de leurs surfaces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouveaux bâtiments, bâtiments lourdement rénovés et les extensions de bâtiments à usage de commerce et activités de services, artisanal, industriel, de bureaux, les entrepôts, lorsqu'ils totalisent plus de 100 m² d'emprise au sol, doivent sur au moins 50% de leur toiture : <ul style="list-style-type: none"> - Soit intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, etc.) - Soit prévoir un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat. - Ce sera au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'efficacité du système choisi. • Les nouveaux parkings extérieurs ouverts au public doivent présenter des ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de leurs surfaces. <p>Cas particuliers :</p> <p>Ces obligations ne s'appliquent pas aux bâtiments, qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque, présente une difficulté technique insurmontable ou ne peut être réalisée dans des conditions économiquement acceptables. Le pétitionnaire joindra le justificatif prévu aux articles R. 171-36 à R. 171-42 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Justification : Il est nécessaire de préciser les cas où les obligations ne s'appliquent pas et les justificatifs à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
Aspect extérieur et façades	Les éléments de façade et de toiture ne doivent pas éblouir les usagers des voies de circulation. Pour ces constructions les toitures ou terrasses doivent être teintées d'origine en vert,	Les éléments de façade et de toiture ne doivent pas éblouir les usagers des voies de circulation. Pour ces constructions les toitures ou terrasses doivent être teintées d'origine en vert, ocre rouge ou ocre jaune, brun

<p>Zones UE – UI – AUE</p> <p>Pages 25 – 29 – 38</p>	<p>ocre rouge ou ocre jaune, brun ou gris clair ou gris noir.</p>	<p>ou gris clair ou gris noir.</p> <p>Le blanc (à l'exception du blanc brillant) est autorisé uniquement pour les toitures-terrasses, dès lors qu'elles ne sont pas visibles du domaine public.</p> <p>Justification: Les toitures de couleur claire peuvent contribuer à l'amélioration de la performance énergétique ou climatique des bâtiments.</p>
<p>Définitions</p> <p>Page 52</p>	<p>/</p>	<p><u>Surface des aires de stationnement :</u></p> <p>La superficie d'une aire de stationnement soumise à l'obligation d'installation de dispositifs végétalisés ou d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, concourant à son ombrage comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties de l'aire ; - Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties de l'aire. <p>Ne sont pas compris dans le calcul de la superficie de l'aire de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention, de chargement et de déchargement ;
<p>Définitions</p> <p>Page 52</p>	<p>/</p>	<p><u>Rénovation lourde :</u></p> <p>Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde d'un bâtiment, ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.</p> <p>Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde d'une aire de stationnement, le remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie de l'aire de stationnement.</p>