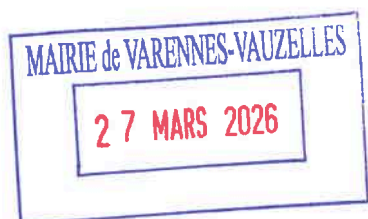


Dossier suivi par  
Sandra COUDERT  
Marin PUAU  
Nos références :  
2026-012

**MAIRIE**  
**54 avenue Louis Fouchère**  
**CS 90703**  
**58643 VARENNES-VAUZELLES**



Nevers, le 20 mars 2026

Objet : Avis relatif à la modification simplifiée n°4 du PLU de Varennes-Vauzelles.

Madame la Maire, *Chère Liame,*

Dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLU de Varennes-Vauzelles, vous nous avez transmis votre projet pour avis, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

J'ai le plaisir de vous faire part de l'avis favorable du Syndicat mixte.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, mes respectueuses salutations.

syndicat mixte du  
**scot**  
du Grand Nevers

**Le Président,**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

**Denis THURIOT**



# PRÉFÈTE DE LA NIÈVRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Aménagement Urbanisme Habitat  
Affaire suivie par : Delphine JOBARD  
Tél : 03 58 12 63 82  
courriel : ddt-bpam@nievre.gouv.fr

Nevers, le

8 AVR. 2026

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 11 mars dernier, vous m'adressez, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n° 4 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet vise à :

- classer en zone UE les parcelles cadastrées AW 120 et 153 actuellement en zone UC ;
- modifier le règlement écrit en plusieurs points relatifs notamment à la production d'énergies renouvelables et à la performance énergétique ;
- annexer la carte relative au réseau de chaleur urbain de Nevers Agglomération.

L'examen de ce dossier appelle les observations suivantes de la part de mes services :

- **S'agissant du classement en zone UE des parcelles cadastrées section AW, numéros 120 (en majeure partie) et 153 actuellement en zone UC, pour permettre l'installation d'une activité de services :**

Les parcelles AW 120 et 153 sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « WAGONS », qui y prévoit une « faible imperméabilisation des sols, forte présence du végétal ». Or, il est désormais question d'accueillir une activité de services. Il conviendrait de s'interroger sur la pertinence de cette OAP en fonction des caractéristiques du projet finalement retenu. Le cas échéant, la procédure de modification pourra être l'occasion de mettre à jour l'OAP.

- **S'agissant de la modification du 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 500m<sup>2</sup>, pour renforcer les obligations inscrites dans le code de l'urbanisme pour les surfaces dès 500m<sup>2</sup> et pour définir les surfaces concernées et les exceptions applicables :**

Ces dispositions n'appellent pas d'observation particulière.

Madame Eliane DESABRE  
Maire de Varennes-Vauzelles  
54 Avenue Louis Fouchère  
58640 VARENNES-VAUZELLES

- S'agissant de la modification 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 :

Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière.

- S'agissant de la modification du 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 :

Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière.

- S'agissant de l'annexion de la carte du classement du réseau de chaleur urbain de Nevers Agglomération :

L'annexion de la délibération de Nevers Agglomération, comprenant une carte du réseau de chaleur urbain, ne paraît pas suffisant. En effet, à l'intérieur du périmètre délimité il existe une « obligation de raccordement au Réseau de Chaleur Urbain ». Il serait donc opportun de faire référence à cette délibération dans le règlement écrit au « paragraphe 3 : équipement et réseaux » de chacune des zones concernées par le tracé du réseau. Ceci, dans le but d'une meilleure information relative à cette obligation.

Par ailleurs, il est à noter que sont ajoutées les définitions de la « surface des aires de stationnement » et de la « rénovation lourde » à la fin du règlement écrit, en page 52. Ces ajouts n'appellent pas d'observation particulière.

**J'émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Varennes-Vauzelles sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations formulées ci-dessus.**

Ce présent avis devra être joint au dossier mis à la disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le directeur départemental**

**Laurent KOMPFF**



Copie : Madame Stéphanie PETITJEAN, sous-préfète de Nevers

Besançon, le **17 MARS 2026**

MAIRIE de VARENNES-VAUZELLES

20 MARS 2026

MONSIEUR OLIVIER SICOT  
MAIRE  
MAIRIE DE VARENNES VAUZELLE  
54 AVENUE LOUIS FOUCHERE  
58640 VARENNES VAUZELLES

Direction Prospective et Démarches partenariales  
Service Prospective  
[prospective@bourgognefranchecomte.fr](mailto:prospective@bourgognefranchecomte.fr)  
2026/34C/CA

Objet : **Projet de modification simplifiée n° 4 du PLU**

Monsieur le Maire,

En date du 10 mars, vous informez la Région de la modification n°4 du projet du Plu de votre commune et nous vous en remercions.

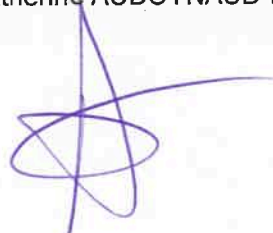
La Région ne produit des avis que sur les procédures d'élaboration et de révision générale des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des PLUi non couverts par un SCoT.

La Région ne produira donc pas d'avis sur cette procédure.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le président de Région,  
Pour le président et par délégation,  
La Cheffe du service Prospective,  
Catherine AUDOYNAUD-RAVAT



# Julie Divorne

---

**Objet:** RE: Modification PLU - pour M. Pierre-Jean Meyer

**De :** DONNY François (Adjoint au responsable de l'UID) - DREAL Bourgogne-Franche-Comté/UD58-89/UD58  
<[francois.donny@developpement-durable.gouv.fr](mailto:francois.donny@developpement-durable.gouv.fr)>

**Envoyé :** jeudi 19 mars 2026 15:54

**À :** Ville Varennes-Vauzelles <[mairie@ville-varennes-vauzelles.fr](mailto:mairie@ville-varennes-vauzelles.fr)>

**Objet :** Modification PLU - pour M. Pierre-Jean Meyer

Monsieur Meyer,

Nous avons bien reçu votre demande d'avis sur la modification MS4 de votre PLU, aucune ICPE n'est concernée, l'avis de l'UiD DREAL est favorable.

--

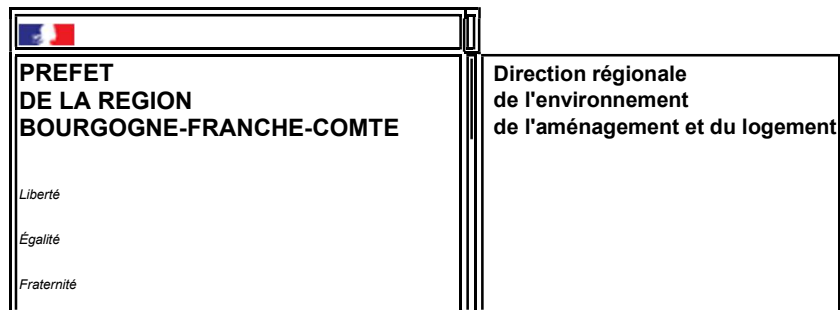
Cordialement

**François DONNY**

Adjoint au responsable de l'UiD 58/89  
Délégué pour le département de la Nièvre  
Unité interdépartementale Nièvre/Yonne

DREAL Bourgogne-Franche-Comté  
40 rue de la préfecture, 58 026 Nevers CEDEX

Tél : 03 39 59 67 54 || Portable : 06 76 21 42 65  
[francois.donny@developpement-durable.gouv.fr](mailto:francois.donny@developpement-durable.gouv.fr)  
[www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr](http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr)



*Ce message et toutes les pièces jointes sont établis à l'intention exclusive des destinataires et les informations qui y figurent sont strictement confidentielles. Toute utilisation de ce Message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication totale ou partielle, est interdite sauf autorisation expresse.*

*Si vous n'êtes pas le destinataire de ce Message, il vous est interdit de le copier, de le faire suivre, de le divulguer ou d'en utiliser tout ou partie. Si vous avez reçu ce Message par erreur, merci de le supprimer de votre système, ainsi que toutes ses copies, et de n'en garder aucune trace sur quelque support que ce soit. Nous vous remercions également d'en avertir immédiatement l'expéditeur par retour du message.*

**Direction de la Santé Publique**  
Département Prévention Santé Environnement  
Unité Territoriale Santé Environnement de la  
Nièvre

Affaire suivie par : Virginie POT  
Courriel : ars-bfc-dsp-se-58@ars.sante.fr  
Téléphone : 07 63 59 19 74

PJ : /

**Nevers, le 17 mars 2026**

**La directrice générale de l'Agence régionale de  
santé Bourgogne-Franche-Comté**

à

**Mairie**  
**54 avenue Louis Fouchère**  
**CS 90703**  
**58643 VARENNES-VAUZELLES**

**Objet : Modification simplifiée n°4 PLU**  
**Commune de Varennes-Vauzelles**

Par courriel, en date du 10 mars 2026, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Varennes-Vauzelles.

Après examen de ce dossier, je vous informe que celui-ci, est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage et n'appelle pas d'observation particulière.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour la directrice générale de l'ARS,  
Pour le directeur de la santé publique,  
L'Ingénieur d'études sanitaires.

  
Jean-Claude VIDEUX



Madame Eliane DESABRE  
Maire  
54, avenue Louis Fouchère  
CS 90703  
58643 VARENNES-VAUZELES Cedex

Réf. DAET/LP/OA – 2026-18

Nevers, le 25 mars 2026

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU

Madame le Maire,

Par courrier en date du 10 mars dernier, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Vauzelles.

Après analyse des pièces transmises, notamment l'arrêté de prescription et la notice explicative, la CCI souhaite formuler les observations suivantes, centrées sur les incidences du projet pour le développement économique local.

### 1. Points remarquables du projet

La CCI tient à souligner plusieurs éléments structurants du projet :

- La volonté de **mobiliser du foncier urbain existant au profit d'activités économiques**, à travers le reclassement de parcelles en zone UE permettant l'accueil d'activités de services. Cette orientation contribue à une meilleure optimisation de l'espace urbanisé.
- L'intégration des enjeux de **transition énergétique dans les règles d'urbanisme**, notamment en matière de production d'énergies renouvelables et de gestion des îlots de chaleur.
- L'**adaptation pragmatique du règlement**, introduisant des possibilités de dérogation en cas de contraintes techniques ou économiques, traduisant une prise en compte des réalités opérationnelles des projets.
- L'inscription du territoire dans une dynamique intercommunale avec l'**intégration du réseau de chaleur urbain**, participant à la structuration d'une offre énergétique plus durable.

.../...

## 2. Incidences positives pour l'activité économique locale

Plusieurs dispositions apparaissent favorables au tissu économique :

- Le reclassement en zone UE ouvre la possibilité d'**implantation de nouvelles activités de services**, contribuant à la diversification économique et à la création d'emplois.
- L'assouplissement des obligations relatives aux aires de stationnement pour les surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> permet de **mieux prendre en compte les contraintes des petites et moyennes entreprises**, en réduisant les coûts d'aménagement.
- L'autorisation de certaines caractéristiques architecturales (toitures claires non brillantes) constitue une **facilitation technique pour les porteurs de projets**, tout en améliorant la performance énergétique des bâtiments.
- Le développement du réseau de chaleur urbain peut offrir, à terme, une **solution énergétique compétitive et sécurisée pour les entreprises**, notamment dans un contexte de volatilité des coûts énergétiques.

## 3. Suggestions pour renforcer l'impact économique du projet

La CCI formule les recommandations suivantes afin de maximiser les retombées économiques du projet :

- **Préciser la stratégie d'accueil des entreprises**, en particulier concernant la vocation des zones UE (typologie d'activités ciblées, complémentarité avec les zones existantes), afin de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle communale et intercommunale.
- **Anticiper l'accompagnement des entreprises** face aux nouvelles exigences énergétiques (ombrières photovoltaïques, végétalisation, raccordement au réseau de chaleur), notamment pour les TPE/PME, via des dispositifs d'information ou d'appui technique.
- Veiller à maintenir un **équilibre entre exigences environnementales et faisabilité économique des projets**, afin de ne pas freiner les initiatives d'implantation ou d'extension d'activités.

#### 4. Points de vigilance et pistes de réflexion à approfondir

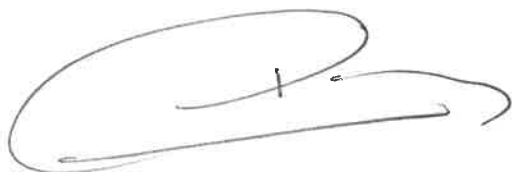
Enfin, la CCI attire l'attention sur les éléments suivants :

- Le reclassement ponctuel en zone UE, bien que positif, s'inscrit dans une **approche limitée du développement économique**. Une réflexion plus globale sur le foncier économique disponible et mobilisable pourrait être engagée.
- Les obligations en matière de performance énergétique, bien que pertinentes, peuvent générer des **surcoûts significatifs pour certains projets**, notamment pour les petites structures. Leur impact sur la compétitivité des entreprises devra être suivi.
- L'extension du périmètre du réseau de chaleur pose la question de **l'acceptabilité économique du raccordement obligatoire** pour certaines activités, en fonction de leurs besoins énergétiques spécifiques.

Considérant ces éléments, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Nièvre émet un **avis favorable** sur le projet de **modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-Vauzelles**.

Notre institution reste à votre disposition pour toute question ou tout projet relatif au **développement économique de votre territoire et de ses entreprises**.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes cordiales salutations.



**Jean-Philippe RICHARD**  
Président

01 AVR. 2026

Dijon, le 30 mars 2026

Mairie de Varennes Vauzelles  
54 avenue Louis Fouchère  
58640 VARENNES VAUZELLES

**Objet : Saisine pour avis des personnes publiques associées dans le cadre du projet de modification simplifiée N° 4 du PLU de la commune de Varennes Vauzelles**

Affaire suivie par Monsieur Pierre-Jean MEYER

Nos réf. : SM/2026 - 03

Madame la Maire,

Je fais suite au courrier en date du 10 mars 2026 concernant le projet de modification simplifiée N°4 du PLU de votre commune avant mise à disposition du public.

Suite à l'étude de votre proposition par mes services, je n'émet aucune observation et suis favorable à votre projet, contribuant au développement du territoire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, mes respectueuses salutations.



Sébastien THOMAS  
Vice-Président CMA BFC  
Président CND de département Nièvre



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
NIÈVRE

Nevers, le 13 mars 2026

**Monsieur le Maire**

Mairie  
54 avenue Louis Fouchère  
CS 90703  
58643 VARENNES-VAUZELLES Cedex

Objet : Modification simplifiée n°4 du PLU

Dossier suivi par Carole SIMON - Juriste  
Tél. 03.86.93.40.15  
Email : carole.simon@nievre.chambagri.fr

**Siège Social**

25 bd Léon Blum  
CS 40080  
58028 NEVERS Cedex

**Bureau de Corbigny**

Route de Saint-Saulge  
58800 CORBIGNY

**Bureau de Moulins-Engilbert**

10 rue des Promenades  
58290 MOULINS-ENGILBERT

03 86 93 40 00  
accueil@nievre.chambagri.fr  
nievre.chambres-agriculture.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu, pour avis, votre projet de modification simplifiée N°4 de votre commune de Varennes-Vauzelles.

La modification a pour objet :

- de classer en zone UE les parcelles AW120 (en majeure partie) et AW153 actuellement en zone UC ;
- de modifier le règlement de la zone urbaine ;
- de modifier le règlement des zones UE, UI et AUE ;
- d'annexer la carte du classement du réseau de chaleur urbain de Nevers Agglomération.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable à votre projet de modification simplifiée N° 4 de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

**Cyrille FOREST**

**Président de la Chambre d'Agriculture**

