



1

Plan Local d'Urbanisme

Varennes - Vauzelles

Notice explicative de la modification n°2

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
et n°2 approuvée le 13 décembre 2022

Modification de droit commun n° 2 prescrite le 28 juin 2024

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VARENNES-VAUZELLES

1 - 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. Une modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} septembre 2020. Deux modifications simplifiées ont été approuvées par délibération en date du 12 octobre 2021 et du 13 décembre 2022.

II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de :

- Au niveau du règlement écrit concernant la hauteur des bâtiments pour préserver l’homogénéité des quartiers, notamment dans les secteurs d’habitat ;
- Au niveau du règlement graphique et écrit pour créer un secteur spécifique Agv pour les terrains familiaux des gens du voyage de manière à préserver la diversité de l’habitat sur la commune ;
- Au niveau des Orientations d’Aménagement et de Programmation pour créer une OAP sectorielle sur la Fontaine Linet, de manière à améliorer la cohérence d’ensemble, la desserte, la qualité des paysages sur ce secteur en zone UC.

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 9 ans suivant sa création (PLU approuvé avant le 1^{er} janvier 2018), 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.

En vertu de l’article L 153-41-1° du code de l’urbanisme, la modification est soumise à enquête publique dès lors qu’elle a 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.

Les différents points de la modification entrent donc dans le cadre des cas prévus à l'article L 153-41-1° du code de l'urbanisme et doivent ainsi passer par une **procédure de modification dite « de droit commun », soumise à enquête publique** car :

- la réduction de la hauteur des bâtiments peut être considérée comme une diminution des possibilités de construire,
- l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de programmation sur un secteur en zone urbaine est susceptible de réduire les possibilités de construire sur cette zone.

IV – Contenu de la modification

1 - MODIFIER LA HAUTEUR DES BATIMENTS DANS LE REGLEMENT ECRIT :

- Dans les zones UC et AU :
Rédaction initiale : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. »*
Nouvelle rédaction : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. »*
- Dans les zones UE et AUe :
Rédaction initiale : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres. »*
Nouvelle rédaction : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. »*
- Dans la zone A :
Rédaction initiale : « *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres.*
Nouvelle rédaction : « *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres. »*
- Dans la zone N :
Rédaction initiale : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. »*
Nouvelle rédaction : « *La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. »*

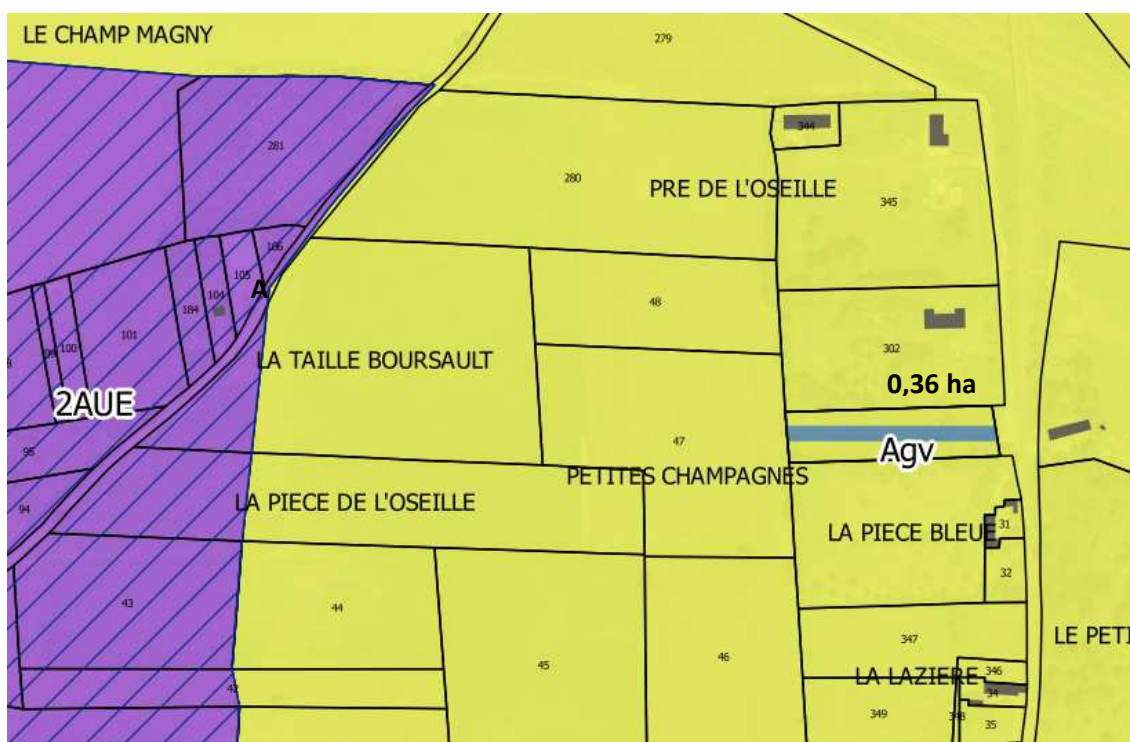
2 - CREER UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEE AGV POUR LES TERRAINS FAMILIAUX DES GENS DU VOYAGE :

- Dans le règlement écrit :
 - **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
• Dans le secteur Agv, sont soumises à conditions :
L'aménagement d'aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.
 - **Emprise au sol maximale des constructions**
Non réglementé à l'exception des secteurs Agv où l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la parcelle.
 - **Hauteurs des constructions**
 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres dans la zone A proprement dite et 4 mètres dans le secteur Agv.
 - **Desserte par les réseaux et conditions d'hygiène : Eaux usées**
Secteur Agv : Les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.
 - **Desserte par les réseaux et conditions d'hygiène : Alimentation en eau potable**
Secteur Agv : Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

- Dans le règlement graphique :

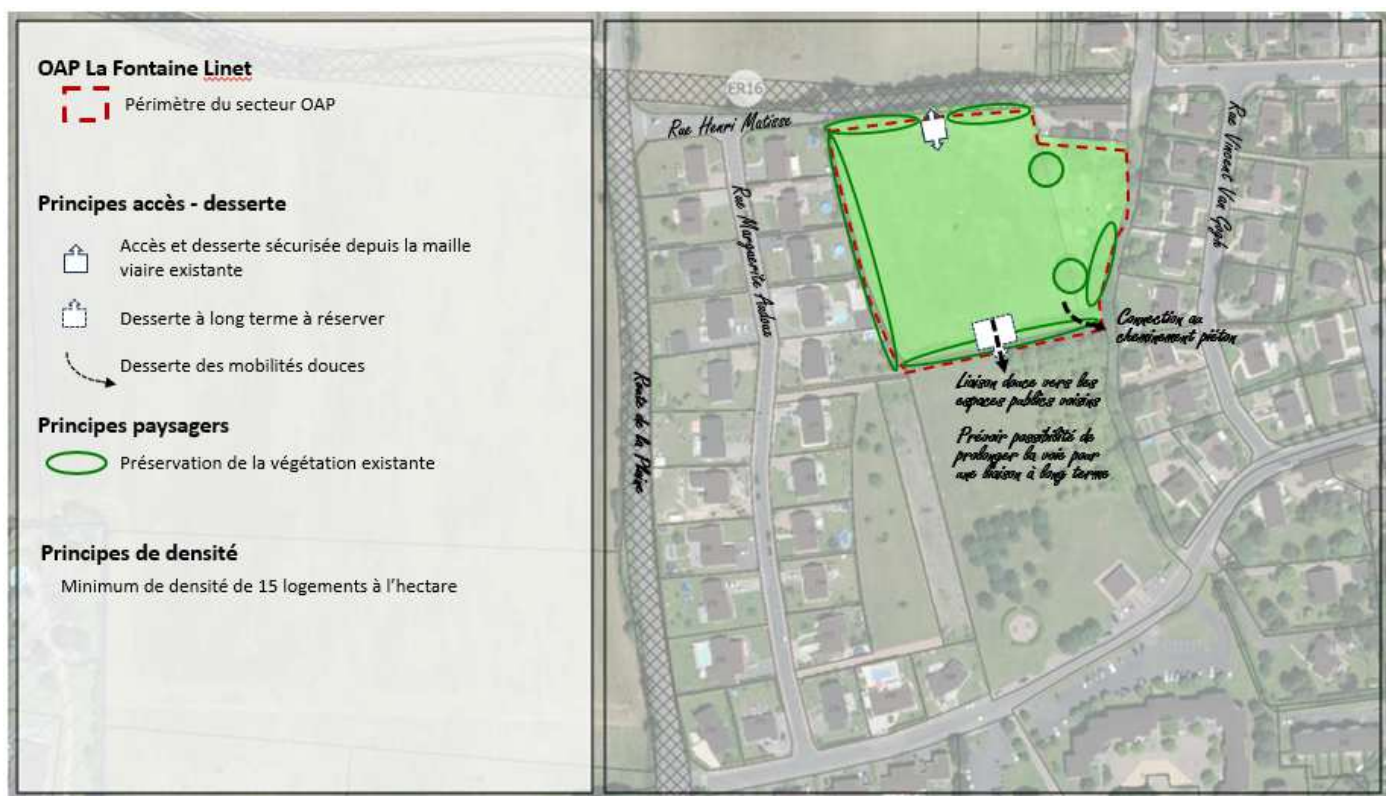


Zonage initial



Zonage modifié : création d'un secteur Agv pour 0,36 ha.

3 - CREER DES OAP EN ZONE URBAINE UC POUR LE SECTEUR DE LA FONTAINE LINET :



Les prescriptions écrites réglementent la desserte, les principes paysagers et environnementaux, la qualité architecturale et paysagère et la programmation en reprenant les prescriptions de zones similaires (Grenouillère...).