



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Octobre 2018

PROJET

Modification simplifiée du PLU de Nevers.

Par arrêté du 22 février 2018 la commune de Nevers a prescrit une modification simplifiée de son plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2017.

Cette procédure s'inscrit dans les dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L153-45 et suivants.

En effet cette procédure peut être utilisée lorsque le projet de modifications pour objet de rectifier des erreurs matérielles et 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,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent dossier de modification est constitué de :

- Rapport de présentation
- Celui-ci énumère les modifications envisagées,
 - o Précise les motifs des changements envisagés,
 - o Justifie le recours à la procédure de modification simplifiée,
 - o Analyse les incidences du projet sur les zones Natura 2000 et conclut à la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale,
 - o Présente les évolutions nécessaires des différentes pièces du plan local d'urbanisme
- Extraits du Plan de zonage présentant la (les) modification(s) et leur évolution avant/après

L'arrêté du 22 février 2018 précise, dans son article 2, les objectifs de la procédure de modification simplifiée. Il s'agit de :

- 1- permettre les changements de destinations en zone N afin de maintenir une activité économique dans des bâtiments existants ;
- 2- corriger des erreurs matérielles du plan de zonage et notamment sur la délimitation d'un espace vert paysager ;
- 3- corriger une erreur dans le règlement de la zone UE.

1- Changements de destination en zone N.

Les zones N sont des zones naturelles ou forestières dans lesquelles la constructibilité est strictement limitée afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone. Cependant, des constructions peuvent y être autorisées sous conditions.

Certaines parties de la zone N sont, de plus, soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui est annexé au PLU.

Il s'agit dans le cadre de la présente modification simplifiée de permettre, pour des constructions existantes, des changements de destination limités. En effet, plusieurs constructions (anciens bâtiments industriels) situées non loin des rives de la Loire sur la partie Sud de la commune et longtemps désaffectées peuvent faire l'objet de transformations. Ces nouvelles destinations permettent sans aggraver les risques ni l'impact sur le fleuve (impact visuel ou pollutions, ...) de redonner un avenir à des bâtiments qui, sans cela, resteraient sans affectation. Cette modification permettra de minimiser l'impact négatif de ces constructions abandonnées sur le paysage du front sud de la Loire.

La modification porte sur l'article 1 relatif aux interdictions et limitations de certains usages des sols et natures d'activités. Dans le PLU approuvé le 11 avril 2017, l'article 1.1 « Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits » est rédigé comme suit :

- Dans la zone N, secteurs compris, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, y compris le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation.
- Dans la zone N et dans le secteur NI, la reconstruction après sinistre lié à l'aléa inondation.

Et l'article 1.2 « Type d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions »

- Dans la zone N, secteurs compris sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations légères liées à l'usage et la gestion de la voie d'eau, l'exercice des loisirs nautiques et de détente de type guinguette, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux,
- les installations légères liées à la desserte et aux activités de promenade et de découvertes ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, les nouveaux articles 1.1 et 1.2 sont rédigés comme suit :

- Dans la zone N, secteurs compris, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, **en particulier** le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation.
- Dans la zone N et dans le secteur NI, la reconstruction après sinistre lié à l'aléa inondation.

Et l'article 1.2 Type d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone N, secteurs compris sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destinations, de bâtiments existants à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme, exclusivement à destination de commerces et activités de service et sans construction nouvelle.

-Les constructions et installations légères liées à l'usage et la gestion de la voie d'eau, l'exercice des loisirs nautiques et de détente de type guinguette, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux,

-les installations légères liées à la desserte et aux activités de promenade et de découvertes ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

-les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

2- Rue de Gonzague : rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage sur la parcelle BW 0377

Le plan de zonage comporte une rubrique concernant les espaces verts paysagers, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme celui-ci précise que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Cette parcelle qui couvre une large part de la Promenade des Remparts vient rejoindre la rue de Gonzague au niveau du 6 de cette rue. Sur le plan de zonage, l'intégralité de cette parcelle a été inscrite comme un espace vert alors que cette partie de la ville est couverte par la procédure de Zone d'aménagement Concerté de Saint Genest.

Dans cette opération d'urbanisme une partie de ce terrain (celle qui a une façade sur la rue de Gonzague) est destinée à être constructible pour une opération de logements.

La partie la plus à l'ouest doit rester constructible, notamment permettre la réalisation d'une opération de construction et ainsi donner un aspect plus urbain à cette partie de la rue en supprimant le parking « sauvage » existant.

La modification sera reportée sur le plan de zonage.



Plan Local d'Urbanisme 17 avril 2017

Secteur concerné

3- Zone UE : rectification d'une erreur matérielle dans le règlement

Les zones UE sont des zones destinées à accueillir des activités économiques. Dans sa rédaction actuelle (plan local d'urbanisme approuvé le 17 avril 2017) l'article 1.2 qui précise les activités, les destinations et sous destinations autorisées sous conditions indique dans son paragraphe 3 (cf. extrait ci-dessous) que les constructions destinées aux équipements publics sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone.

« 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elles y soient intégrées,
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, **à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone,**
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales. »

Cette condition appliquée aux équipements publics est extrêmement restrictive car elle interdit la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public sur une zone destinée aux activités économiques. Dans ce cadre, de nombreux projets qui auraient toute leur place dans ce type de zonage ne pourraient être réalisés (par exemple : centre de tri postal, plateforme de déchargement pour la gestion des livraisons en ville, ..., projets qui peuvent être considérés comme d'intérêt collectif mais pas directement nécessaire au fonctionnement de la zone.).

C'est pourquoi, le règlement de la zone UE est modifié comme suit afin de supprimer cette condition pour la réalisation de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et donc de ne plus y faire référence dans l'article 1 relatif aux interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

« 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elles y soient intégrées,
- ~~▪ les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone,~~
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales. »