



**PRÉFET
DE LA NIÈVRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

LR/AR n° 2015203520514

Service Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par : Ouarda BELAHCENE
Tél : 03 86 71 70 67
courriel : ouarda.belahcene@nievre.gouv.fr

Nevers, le **17 MARS 2023**

Le Préfet de la Nièvre

à

Madame la Présidente de la Communauté de Communes
Haut Nivernais Val d'Yonne
35 Avenue de la République - BP19
58500 CLAMECY

Objet : Modification de droit commun du Plan Local d'urbanisme de Varzy
Réf : Votre courrier du 20 février 2023

Vous m'avez transmis, par courrier visé en référence, un projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varzy, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

La modification porte sur :

- la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur la parcelle AP 395,
- le passage des parcelles ZD86, ZD 87 et ZD 88 d'un zonage UCb vers un zonage N.

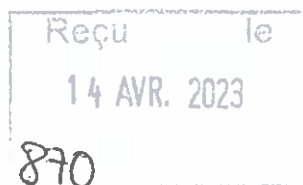
J'émetts un avis favorable à ce projet de modification du PLU de Varzy.

Le présent avis devra figurer dans le dossier que vous soumettrez à enquête publique.

Le Préfet,



Daniel BARNIER



**Avis de la CDPENAF sur le projet de modification de droit commun
du PLU de la commune de VARZY
à destination de Mme Brigitte PICQ, Présidente
de la Communauté de communes du Haut Nivernais-Val d'Yonne**

Vous trouverez, ci-dessous, pour votre information, les avis rendus par la CDPENAF lors de sa séance du 4 avril 2023 :

La commune de VARZY a pour objectif de permettre un projet de construction d'une clinique vétérinaire, tout en compensant les surfaces consommées et en réduisant une partie des zones urbaines encore potentiellement constructibles.

Le projet portant sur une modification de droit commun consiste en :

- la création d'un STECAL sur la parcelle AP 395 ;
- le passage des parcelles ZD 86, 87 et 88 d'un zonage UCb vers N.

1/ Avis sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le projet de modification induit une réduction de la consommation d'espaces. La zone constructible diminue au bénéfice de la zone naturelle.

⇒ **Avis favorable.**

2/ Règlement (extensions et annexes des constructions existantes en zone A et N) :

Les dispositions proposées n'appellent pas d'observations.

⇒ **Avis favorable.**

3/ STECAL :

Le STECAL se situe sur un espace entre deux zones urbaines. La zone n'a pas d'activité agricole et ne saurait constituer un espace naturel important de par son enclavement par rapport aux zones urbaines. L'impact, que ce soit sur l'activité agricole ou l'environnement, est donc quasi nul.

Le STECAL comprend des règles visant à limiter autant que possible l'impact de la construction sur l'environnement notamment :

- l'article N2 a été modifié afin de ne permettre que la clinique vétérinaire et pas les autres occupations et utilisations autorisées en zone N ;
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 400m² afin d'éviter une urbanisation trop importante du secteur ;
- l'implantation de la construction est laissée libre ;
- afin de favoriser l'insertion du bâtiment, des plantations devront être prévues au niveau des limites séparatives et des voies et emprises publiques.

⇒ **Avis favorable.**

4/ Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée :

La commune de VARZY n'étant pas couverte par un SCoT, cette dérogation s'effectue dans le cadre d'une modification de droit commun visant à créer un STECAL pour autoriser un projet de construction de clinique vétérinaire, tout en compensant les surfaces consommées, en réduisant une partie des zones urbaines encore potentiellement constructibles.

⇒ **Avis favorable.**

La CDPENAF émet un **avis favorable** à ce projet de modification de droit commun du PLU de VARZY.

Fait à Nevers, le 6 avril 2023

**Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,**



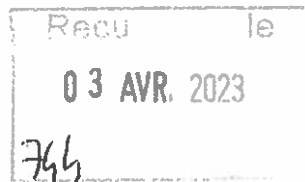
Marc SEVERAC

Nevers,

29 MAR. 2023

Direction de l'Attractivité

Dossier suivi par : M. LACROIX
T. : 03.86.60.67.38
Mail : dominique.lacroix@nievre.fr
Réf. : DirAtt-2023-03-1295
DL/MB



**Communauté de communes HAUT NIVERNAIS
VAL D'YONNE**
Brigitte PICQ
Présidente
35, avenue de la République
BP 19
58 500 CLAMECY

Objet : Projet de modification de droit commun du PLU de la Commune de Varzy

Madame la Présidente, *Madame Brigitte,*

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité mon avis dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du Plan local d'urbanisme de la Commune de Varzy.

A l'issue d'un examen attentif du dossier, il apparaît que la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sur une parcelle située en zone N est ici pleinement justifiée en raison des besoins inhérents au développement des activités d'un cabinet de vétérinaire.

En outre, il convient de souligner qu'une mesure de compensation a été adoptée en vue d'augmenter le zonage naturel sur le territoire.

Dès lors, en considérant ces éléments, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable.

Les services départementaux restent à votre écoute pour vous apporter, le cas échéant, tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.

F. Lacroix

Fabien BAZIN

Président du Conseil départemental

Copie à:

Monsieur Gilles NOEL, Maire de Varzy

Madame Anouck CAMAIN et Christophe DENIAUX, Conseillers départementaux du canton de Clamecy