



PLU approuvé le : 27/06/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
23/03/2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le :
4/07/2018

Révision allégée prescrite le 31/01/2024



Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative du projet de révision allégée
du PLU de La Versanne

Préambule	3
Présentation et justification des éléments concernés par la révision allégée	4
1-Evolution partielle de la zone AUf en zone AUc	4
1-1- Contexte	4
1-2- Modification du zonage	4
1-3- Modifications des OAP	5
2- Mise en cohérence des zones agricoles et naturelles avec la réalité du terrain	6
2-1- Contexte	6
2-2- Modification du zonage	6
2-3 Tableau récapitulatif de la mise en cohérence des zones agricoles et naturelles	6
3-Création d’emplacements réservés	12
3-1- Contexte	12
3-1-1-Modification du zonage	12
3-2- Mise à jour de la liste des emplacements réservés	13

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Versanne a été approuvé le 27 Juin 2013 et a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 mars 2016
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 4 juillet 2018

Par délibération du 31 janvier 2024, la commune a décidé d'engager une nouvelle procédure d'évolution ayant pour objectifs de :

- Transformer une partie de la zone AUf en entrée ouest de bourg en zone AUc,
- Créer un emplacement réservé pour la desserte du presbytère,
- Mettre en cohérence le zonage agricole et naturel avec la réalité du terrain.

Certaines évolutions envisagées réduisent des zones agricoles et naturelles. **Cependant, les objets ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.**

La procédure rentre donc dans le cadre de la révision allégée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Présentation et justification des éléments concernés par la révision allégée

A des fins de lisibilité, dans les comparaisons entre anciennes et nouvelles pièces du PLU, seuls les extraits des pièces concernées par la révision sont reportés et mis en évidence. L'ensemble des pièces modifiées est annexé à la présente notice.

1- Evolution partielle de la zone AUf en zone AUc

1-1- Contexte

La zone AUf en entrée ouest du bourg avait été envisagée afin de développer les activités économiques en continuité du centre technique municipal et d'accueillir du stationnement. Cependant, à ce jour aucune demande d'implantation d'activités économiques n'a été déposée. Aussi, la commune souhaite optimiser ce foncier en permettant pour partie l'accueil de logements sur la partie est, la plus proche du bourg.

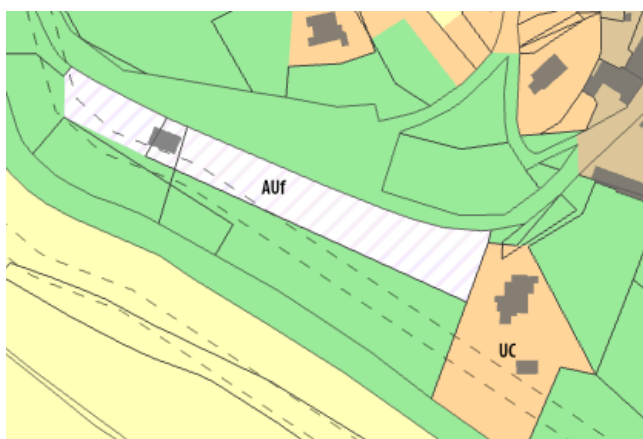
Ce secteur permettrait l'accueil de deux logements individuels, groupés ou intermédiaires. L'accès pourra être possible via la route de Ruthiange le long du cimetière.

Les orientations de cette nouvelle OAP doivent permettre d'assurer la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le bourg ainsi que la cohabitation avec les activités économiques qui pourraient s'implanter à l'ouest.

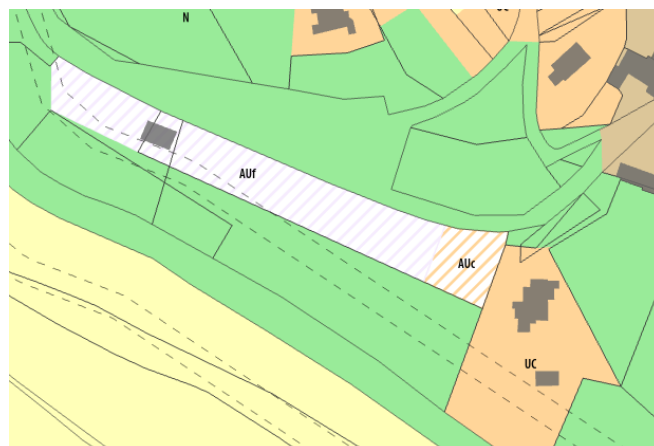
Compatibilité avec le PADD : Affirmer la centralité du bourg de La Versanne.

1-2- Modification du zonage

Avant



Après



1-3- Modifications des OAP



Extrait des orientations

Programmation :

- Réalisation de logements individuels, groupés ou intermédiaires

Intégration architecturale et paysagère :

- Faîtage parallèle à la voie
- Exposition Sud des pièces principales
- Conserver l'écran végétal au sud

Accès et stationnement :

- Accès au Nord-Ouest et/ou Nord-Est depuis l'amorce existante
- Accès possible directement depuis la route de Ruthiange en cas de garage au Nord,
- Le stationnement doit être assuré hors des voies et espaces publics.

Le document des OAP modifiées complet, avec les évolutions apparentes, est joint à la présente notice.

2- Mise en cohérence des zones agricoles et naturelles avec la réalité du terrain

2-1- Contexte

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le paysage agricole et naturel de la commune a évolué. Aussi, afin de faire correspondre le plan de zonage à la réalité du terrain, la commune souhaite faire évoluer les surfaces classées en zones agricole et naturelle (environ 140 parcelles sont concernées).

Compatibilité avec le PADD :

- Créer les conditions d'un développement économique dynamique de la commune/ Soutenir l'économie agricole en maintenant une vaste zone agricole ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie paysager.

2-2- Modification du zonage

L'ensemble du plan de zonage modifié est annexé au présent rapport.

2-3 Tableau récapitulatif de la mise en cohérence des zones agricoles et naturelles

	N°Parcelle	Ancien zonage	Nouveau zonage	Surface en m²	Surface en hectare
Surface non concernée par A/N	4203290000A1165	AUf	AUc	703,41	0,07
	4203290000C0124	A	N	4147,78	0,41
	4203290000C0125	A	N	1866,87	0,19
	4203290000C0128	A	N	2193,21	0,22
	4203290000C0138	A	N	3974,39	0,40
	4203290000C0135	A	N	7485,64	0,75
	4203290000C0136	A	N	834,75	0,08
	4203290000C0137	A	N	3062,02	0,31
	4203290000C0139	A	N	17743,77	1,77
	4203290000C0142	A	N	1037,17	0,10
	4203290000C0143	A	N	13901,20	1,39
	4203290000C0144	A	N	2923,32	0,29
	4203290000C0145	A	N	8651,99	0,87
	4203290000C0148	A	N	984,78	0,10
	4203290000C0149	A	N	15897,53	1,59
	4203290000C0150	A	N	2643,17	0,26
	4203290000C0163	A	N	2520,36	0,25
	4203290000C0164	A	N	12953,12	1,30
	4203290000C0165	A	N	10473,49	1,05
	4203290000C0166	A	N	6746,83	0,67
	4203290000C0169	A	N	2221,53	0,22
	4203290000C0170	A	N	14396,16	1,44
	4203290000C0171	A	N	5515,93	0,55
	4203290000C0174	A	N	3443,60	0,34
	4203290000C0222	A	N	6580,97	0,66
	4203290000C0223	A	N	4325,52	0,43
	4203290000C0224	A	N	4621,34	0,46
	4203290000C0151	A	N	5644,65	0,56
	4203290000C0152	A	N	2641,91	0,26
	4203290000A0816	A	N	14577,81	1,46
	4203290000A0364	A	N	17139,12	1,71
	4203290000A0366	A	N	3587,31	0,36
	4203290000A1364	N	A	3323,51	0,33
	4203290000A0334	N	A	181,48	0,02
	4203290000A0335	N	A	5869,44	0,59
	4203290000A0338	N	A	4613,90	0,46
	4203290000A0086	N	A	1381,80	0,14
	4203290000A0089	N	A	4480,18	0,45
	4203290000A0090	N	A	13319,67	1,33
	4203290000B0708	N	A	2314,02	0,23
	4203290000B0709	N	A	3314,55	0,33
	4203290000B0751	N	A	363,30	0,04
	4203290000B0244	N	A	10689,45	1,07
	4203290000A0749	N	A	474,43	0,05
	4203290000A0751	N	A	1667,10	0,17

4203290000A0752	N	A	574,66	0,06
4203290000A0381	A	N	1364,76	0,14
4203290000A0382	A	N	1851,72	0,19
4203290000A0383	A	N	4136,58	0,41
4203290000A0384	A	N	3740,77	0,37
4203290000A0385	A	N	531,40	0,05
4203290000A0386	A	N	103,38	0,01
4203290000A0692	A	N	658,10	0,07
4203290000A0693	A	N	453,48	0,05
4203290000A0887	A	N	14811,11	1,48
4203290000B0196	A	N	7577,05	0,76
4203290000B0210	A	N	895,36	0,09
4203290000B0693	A	N	117,03	0,01
4203290000B0694	A	N	22365,67	2,24
4203290000B0189	A	N	26919,84	2,69
4203290000B0211	A	N	11928,41	1,19
4203290000B0236	A	N	52464,37	5,25
4203290000C0070	A	N	3228,94	0,32
4203290000B0321	A	N	3425,72	0,34
4203290000A1177	Ap	A	591,87	0,06
4203290000A0082	N	A	1446,38	0,14
4203290000A1373	N	A	800,64	0,08
4203290000A1089	N	A	1166,07	0,12
4203290000A1090	N	A	727,31	0,07
4203290000A1091	N	A	238,12	0,02
4203290000A1092	N	A	123,08	0,01
4203290000A1173	N	A	598,36	0,06
4203290000A1174	N	A	272,73	0,03
4203290000A0154	N	A	7504,41	0,75
4203290000A0557	N	A	13098,06	1,31
4203290000A0564	N	A	32355,95	3,24
4203290000A0224	N	A	7028,62	0,70
4203290000A0225	N	A	3959,84	0,40
4203290000A0160	N	A	1231,63	0,12
4203290000A0161	N	A	782,17	0,08
4203290000A0183	N	A	710,77	0,07
4203290000A0185	N	A	2107,16	0,21
4203290000C0027	N	A	3682,91	0,37
4203290000C0031	N	A	282,00	0,03
4203290000C0032	N	A	8062,67	0,81
4203290000C0034	N	A	368,09	0,04
4203290000B0266	N	A	19649,80	1,96
4203290000A0483	N	A	3744,97	0,37
4203290000A0484	N	A	7434,25	0,74
4203290000A0497	N	A	1730,98	0,17
4203290000A0461	N	A	4121,69	0,41
4203290000A0462	N	A	2160,54	0,22
4203290000A0477	N	A	5621,63	0,56
4203290000A0478	N	A	1826,04	0,18
Total			548010,57	54,80

	N°Parcelle	Ancien zonage	Nouveau zonage	Surface en m ²	Surface en hectare
Surface liée à un décalage entre ancien et nouveau cadastre	4203290000C0173	A	N	0,69	0,00
	4203290000A0818	A	N	0,02	0,00
	4203290000A0817	A	N	0,02	0,00
	4203290000A0832	A	N	0,07	0,00
	4203290000A0833	A	N	0,08	0,00
	4203290000A0369	A	N	0,15	0,00
	4203290000A0677	Ap	A	0,00	0,00
	4203290000A1053	Ap	A	0,08	0,00
	4203290000A1055	Ap	A	0,34	0,00
	4203290000A1204	Ap	A	0,00	0,00
	4203290000A1274	Ap	A	0,22	0,00
	4203290000A0315	N	A	0,09	0,00
	4203290000A0485	N	Ap	0,26	0,00
	4203290000A0486	N	Ap	0,07	0,00
	4203290000A1207	N	Ap	0,02	0,00
	4203290000A0054	UF	A	0,02	0,00
	4203290000A0052	UF	A	0,01	0,00
	4203290000A1010	UF	N	0,24	0,00
	4203290000A0691	A	N	0,01	0,00
	4203290000A0888	A	N	0,16	0,00
	4203290000A1332	A	N	0,02	0,00
	4203290000A1333	A	N	0,06	0,00
	4203290000A1375	A	N	0,01	0,00
	4203290000B0101	A	N	0,04	0,00
	4203290000B0691	A	N	0,14	0,00
	4203290000B0727	A	N	0,24	0,00
	4203290000B0729	A	N	0,05	0,00
	4203290000B0730	A	N	0,06	0,00
	4203290000B0732	A	N	0,00	0,00
	4203290000B0751	A	N	0,01	0,00
	4203290000B0678	A	N	0,07	0,00
	4203290000B0696	A	N	0,09	0,00
	4203290000B0644	A	N	0,14	0,00
	4203290000B0671	A	N	0,00	0,00
	4203290000B0188	A	N	0,17	0,00
	4203290000B0231	A	N	0,06	0,00
	4203290000B0237	A	N	0,02	0,00
	4203290000C0044	A	N	0,05	0,00
	4203290000B0319	A	N	0,14	0,00
	4203290000A0498	A	N	0,05	0,00
	4203290000A0448	A	N	0,15	0,00
	4203290000A1178	A	Ap	0,06	0,00
	4203290000A1347	A	Ap	0,01	0,00
	4203290000A1178	A	Ap	0,01	0,00
	4203290000A0663	A	Ap	0,00	0,00

	4203290000A1347	Ap	A	0,24	0,00
	4203290000A0081	N	A	0,07	0,00
	4203290000A0142	N	A	0,36	0,00
	4203290000A0146	N	A	0,01	0,00
	4203290000A0147	N	A	0,09	0,00
	4203290000A1292	N	A	0,03	0,00
	4203290000A0052	N	A	0,09	0,00
	4203290000A1008	N	UF	0,02	0,00
	4203290000A0057	N	UF	0,01	0,00
	4203290000A0556	N	A	0,10	0,00
	4203290000A0561	N	A	0,06	0,00
	4203290000A0562	N	A	0,13	0,00
	4203290000A0563	N	A	0,29	0,00
	4203290000A0565	N	A	0,06	0,00
	4203290000A0568	N	A	0,03	0,00
	4203290000A0574	N	A	0,04	0,00
	4203290000A0175	N	A	0,02	0,00
	4203290000A0223	N	A	0,09	0,00
	4203290000A1289	N	A	0,06	0,00
	4203290000C0030	N	A	0,15	0,00
	4203290000C0026	N	A	0,19	0,00
	4203290000C0028	N	A	0,08	0,00
	4203290000C0035	N	A	0,05	0,00
	4203290000B0262	N	A	0,18	0,00
	4203290000A0492	N	A	0,10	0,00
	4203290000A0496	N	A	0,01	0,00
	4203290000A1368	N	A	0,37	0,00
	4203290000A0458	N	A	0,08	0,00
	4203290000A0463	N	A	0,33	0,00
	4203290000A0464	N	A	0,07	0,00
	4203290000A0476	N	A	0,02	0,00
	4203290000A0480	N	A	0,04	0,00
Total				7,67	0,00

		PLU avant révision allégée	PLU après révision allégée
UB	Noyau historique	1,33 ha	1,33 ha
UC	Zone résidentielle de type pavillonnaire	9,03 ha	9,03 ha
UL	Zone de loisirs et d'équipements	1,42 ha	1,42 ha
UF	Zone réservée aux activités	1,94 ha	1,94 ha
ESPACES BATIS		13,72 ha, soit 0,9 %	13,72, soit 0,9 %
AUc	Réserve en continuité de la zone UC	0,76 ha	0,83 ha
AUf	Réservée aux activités	0,41 ha	0,34 ha
ESPACES A BATIR		1,17 ha, soit 0,1 %	1,17 ha, soit 0,1 %
A	A - Agricole	554,46 ha	537,21 ha
	Ah – bâtiments existants en zone agricole	1,46 ha	1,46 ha
	Ap – Zone agricole de protection patrimoniale	2,85 ha	2,81 ha
N	N – Naturelle	941,36 ha	958,65 ha
	Nl – zone naturelle de loisirs	1,02 ha	1,02 ha
ESPACES AGRICOLES ET NATURELS		1501,15 ha, soit 100 %	1501,15 ha, soit 100%
SUPERFICIE TOTALE		1516 ha	

3- Création d'emplacements réservés

3-1- Contexte

Afin d'assurer l'accès au bâtiment de l'ancien presbytère, la commune souhaite créer un chemin d'accès depuis la route de Faubec par la parcelle A1200 et une partie des parcelles A 1201, A 1202 et A 1275. Le presbytère en centre bourg est implanté sur trois niveaux et vacant depuis 1993.

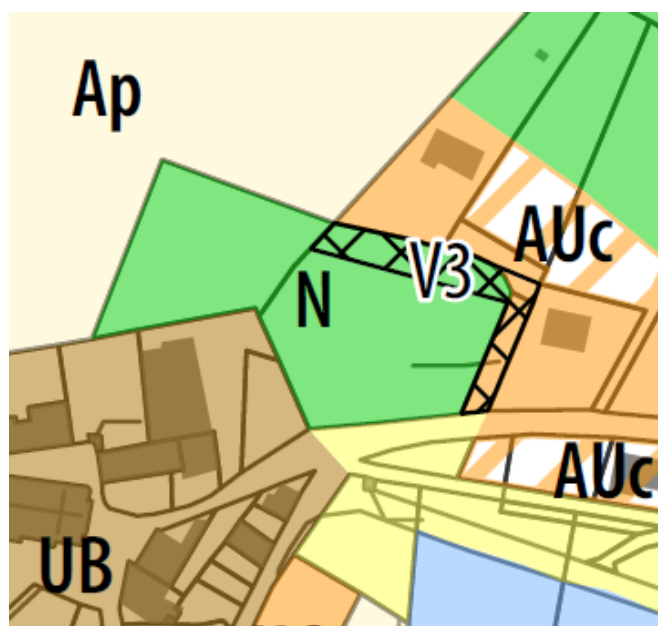
Le chemin privé partiellement existant évoluera vers une voie communale afin de desservir 2 terrains constructibles (parcelles A 1203 et A 1033), une habitation existante (A 1204), une parcelle boisée (A 1274), et le presbytère. Non sécurisé, le carrefour d'accès à l'ancienne salle des Fêtes et aux trois logements sera fermé.

La commune étant d'ores et déjà propriétaire de la parcelle A 1275, aussi l'emplacement réservé concernera la parcelle A 1200, le nord de la parcelle A 1202 et une partie de la parcelle A 1201.

Compatibilité avec le PADD :

- Affirmer la centralité du bourg de La Versanne / Repenser l'accès de l'ancien presbytère.

3-1-1-Modification du zonage



3-2- Mise à jour de la liste des emplacements réservés

N° de l'emplacement	Désignation des opérations/localisation	Parcelles cadastrales touchées en partie ou en totalité	Superficie indicative	Collectivité service public ou organisme public bénéficiaire
V1	Création d'une voirie permettant de délester la voirie du noyau historique du hameau des Préaux	Section B parcelles 615 et 688 partiellement concernées	1 810 m ²	Commune
V2	Elargissement et création d'une voirie pour urbanisation future	Section A parcelle 711 – partiellement concernée	600 m ²	Commune
V3	Création d'une voirie pour accès à l'ancien presbytère	Section A parcelles 1200, 1201 et 1202 (partiellement concernées)	512 m ²	Commune
E1	Création d'une station d'épuration plantée de roseaux pour le hameau des Préaux avec chemin d'accès	Section B, parcelle 402 -partiellement concernée	9 490 m ²	Commune
E2	Captage d'eau	Parcelle 1150	7 750 m ²	Commune



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com