

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
VARAMBON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

2

**Approuvé le 12 octobre 1992
Révisé le 16 juin 1998**

Révisé le

Vu pour être annexé à la délibération du
23 mai 2008.

Le Maire,



PREAMBULE

Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappels :

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager** le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace** ».

Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ♦ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ♦ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ♦ principe de respect de l'environnement.

Le PADD explique donc le projet stratégique des élus, le projet politique que les élus élaborent et suivent au fil de leur mandat.

Le PADD fixe des principes, des orientations. Il est établi après avoir réfléchi au **diagnostic** de la commune (analyse qui est synthétisée dans les premières parties du Rapport de présentation) et aux **objectifs** que la commune se fixe (voir 3^e partie du Rapport : Etablissement du PADD).

Il est ensuite traduit en terme de zonage et de règlement du PLU.

Rappel des objectifs fixés par la commune (voir le Rapport de présentation) :

- Rester une commune rurale (aspect quantitatif et qualitatif de cet objectif)
- Développer les logements locatifs sociaux
- Essayer de programmer l'urbanisation future
- Prévoir les besoins en équipements publics (emplacements réservés à proximité de l'école)
- Réfléchir au développement de la zone d'activités par rapport au SCOT BUCOPA et au potentiel de développement du quartier des Carronnières
- Protéger les zones agricoles
- Définir les zones naturelles en fonction des éléments d'écologie et de paysage, et prendre en compte les contraintes des risques naturels.

Pour une meilleure compréhension par le lecteur des orientations générales, les fiches suivantes présentent l'objectif poursuivi inscrit en italique et le groupe d'orientations qui lui correspond.

Objectif n° 1 : Rester une commune rurale*

Les élus souhaitent pouvoir rendre possible le développement de la population mais dans des proportions maîtrisées, dans un cadre de qualité et aux caractéristiques rurales, et en conservant la convivialité (le tissu social) d'un village.

> Quatre orientations générales correspondantes à ce 1^{er} objectif :

Les orientations concernant ce premier objectif sont assez générales et seront détaillées dans les fiches suivantes.

✦ **Aspect quantitatif** : des zones constructibles (à court ou plus long terme) sont circonscrites pour permettre quelques constructions.

- Zones d'habitat :

Aucun seuil de population n'est fixé d'une manière mathématique. Les possibilités résultent plutôt de la juxtaposition des nombreux enjeux qui concernent le territoire communal (voir ci-après).

- Zone économique :

De même dans le cadre rural, peuvent néanmoins se développer quelques activités économiques correspondant aux possibilités des zones de type 4 du SCOT. Des activités artisanales, commerciales et de services peuvent concourir à la vie économique de la commune. La zone existante, dont les contours sont redéfinis pour une extension, s'intègre dans un espace rural : les espaces environnants sont pour moitié agricoles.

✦ **Aspect qualitatif** :

- * Ces zones d'urbanisation étoffent les trois pôles bâtis déjà existants et ne créent pas de secteurs construits diffus nouveaux.
- * Elles sont conçues dans la continuité des tissus urbains actuels, en profondeur et non plus d'une manière linéaire. Les limites latérales de l'urbanisation le long des voies sont clairement fixées.
Des coupures d'urbanisation sont ainsi conservées entre La Magdeleine et Les Carronnières : par un espace agricole et la protection des espaces boisés existants.

✦ les limites avec l'espace agricole sont définies, notamment à La Magdeleine : l'urbanisation ne se rapproche pas de l'exploitation agricole (ferme de Prou). Non seulement la distance réglementaire de 100 m est prise en compte, mais les terres utiles à l'exploitation sont préservées autour de l'exploitation.

* rural : "qui concerne la campagne" d'après le dictionnaire Le petit Robert.

♣ les espaces naturels ou agricoles concourant à la qualité paysagère sont pris en considération.

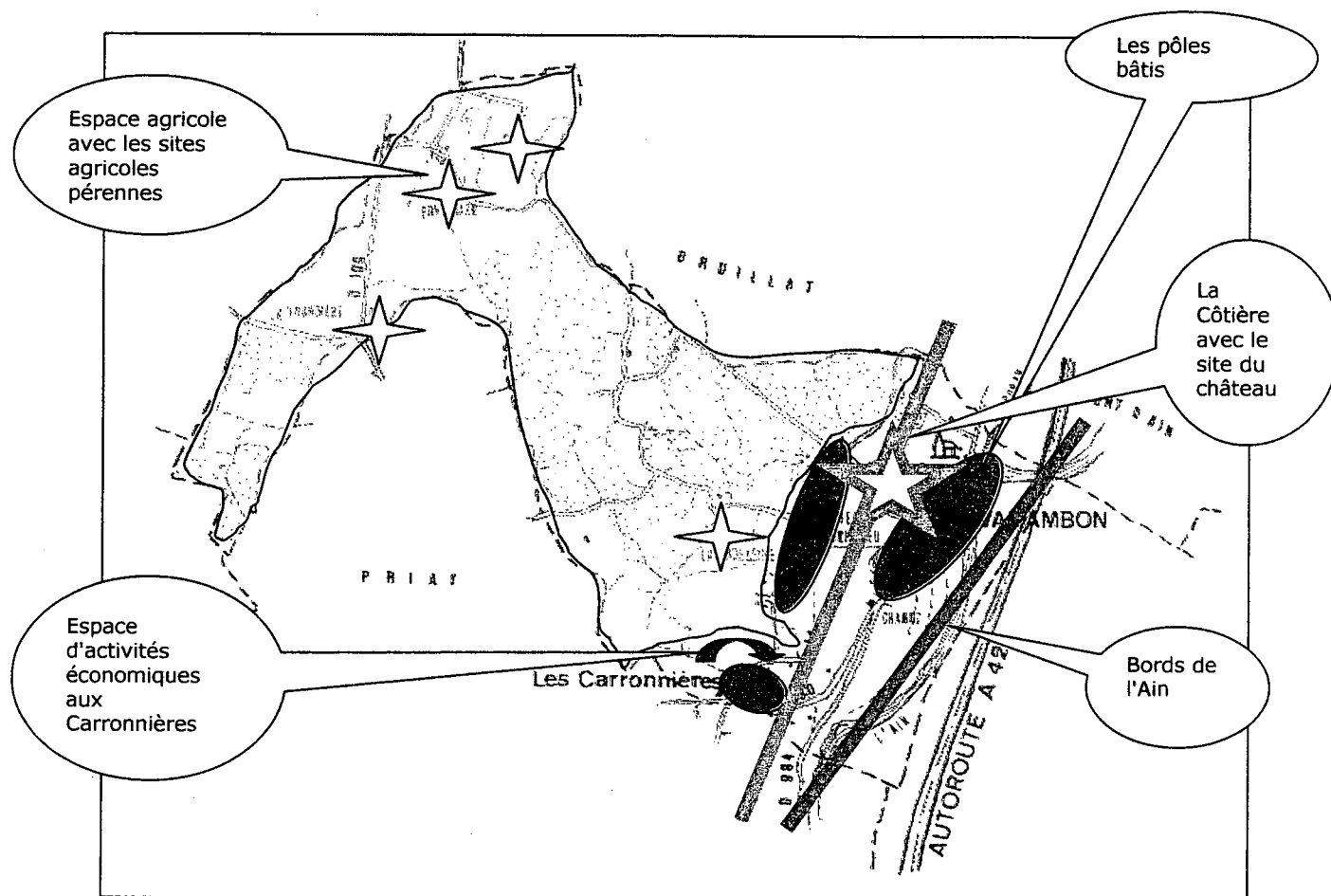
C'est le cas de toute la ligne de la Côtère. S'intègrent naturellement à cette coupure d'urbanisation le château et son parc, élément prépondérant de l'image de Varambon et de ses vues lointaines.

C'est également le cas des bords de l'Ain qui par ailleurs sont inondables, et concernés par les sites Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1.

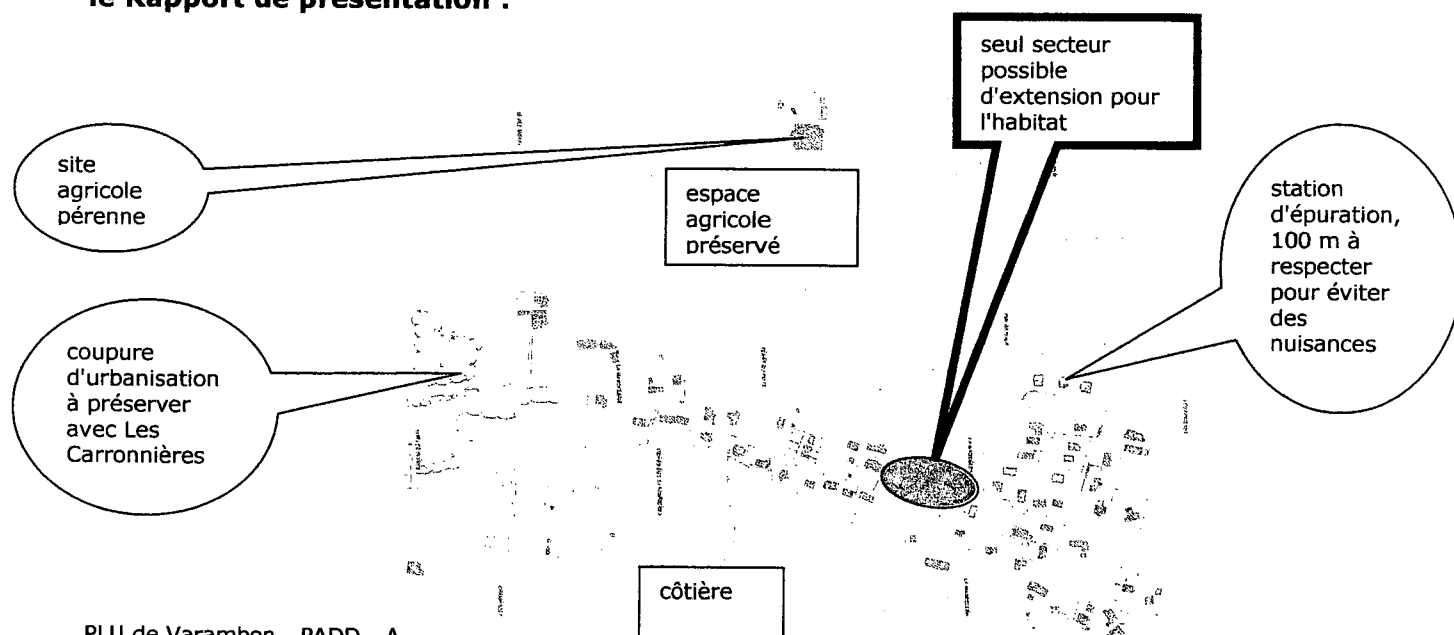
➤ **Traduction en termes de zonage et de règlement du PLU :**

- Des zones urbaines **U** et à urbaniser en opérations d'ensemble **1 AU**,
- Des zones à urbaniser **2 AU** pour les secteurs où le réseau d'assainissement n'existe pas encore mais est programmé (zone d'assainissement collectif),
- Des zones agricoles **A**,
- Des zones naturelles et forestières **N** (avec des indices pour prendre en compte diverses caractéristiques).

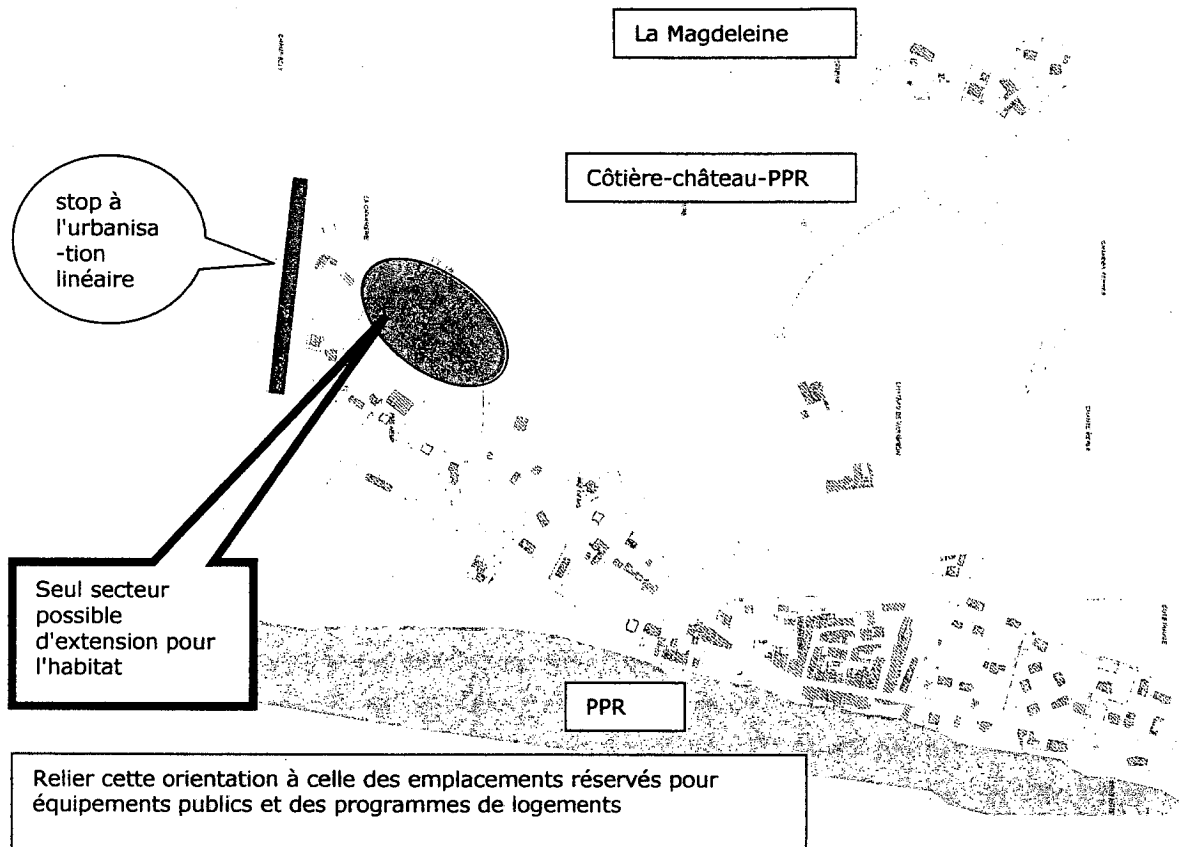
ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1 correspondant à l'objectif 1 "Rester une commune rurale"



Possibilités de développement à La Magdeleine en fonction des enjeux relevés dans le Rapport de présentation :

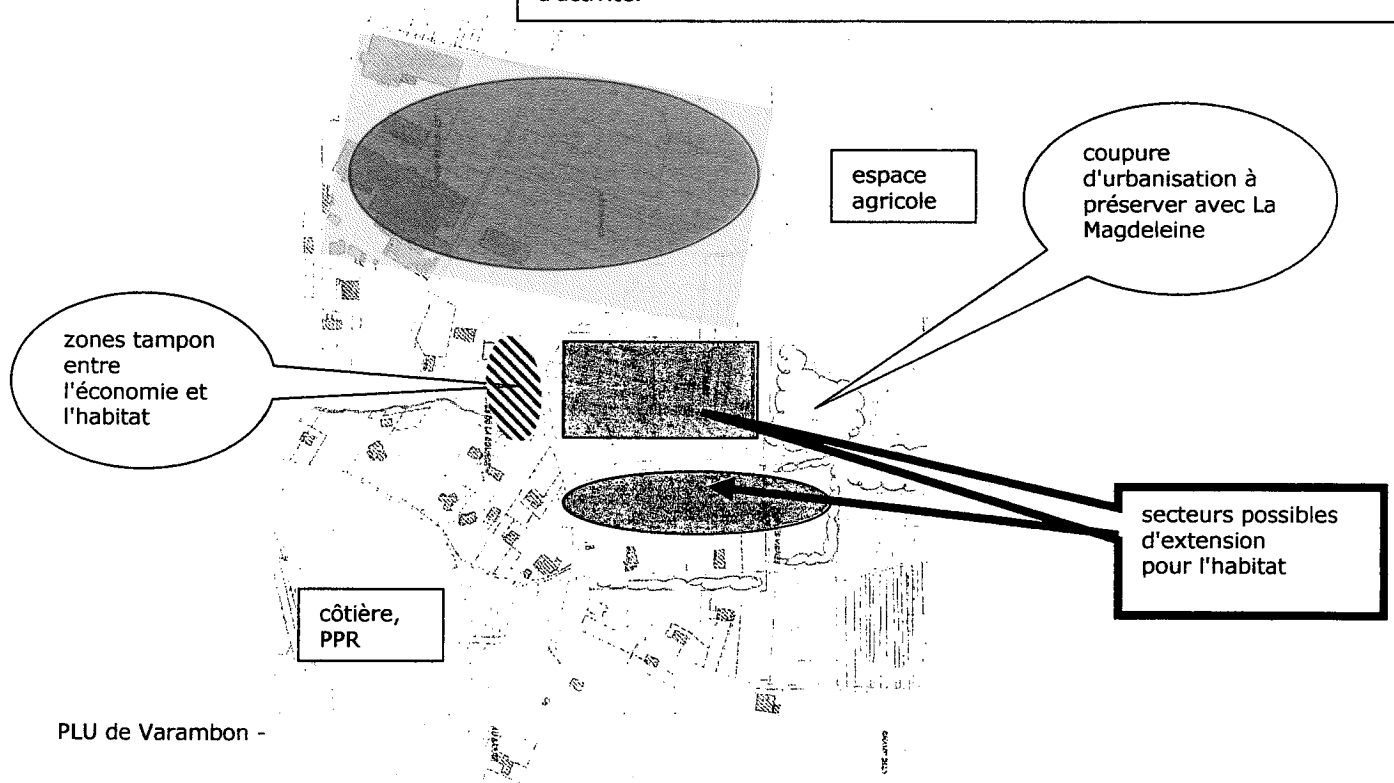


Possibilités de développement au bourg en fonction des enjeux relevés dans le Rapport de présentation :



Possibilités de développement aux Carronnières en fonction des enjeux relevés dans le Rapport de présentation :

Intégrer l'enjeu assainissement, relier cette orientation à celle sur la zone d'activité.



Objectif n° 2 : Développer le logement locatif aidé

Pour répondre aux prescriptions du SCOT BUCOPA (tendre à 10 % d'ici 2020) et du code de l'urbanisme, Varambon met en oeuvre par le PLU la possibilité de créer des programmes de logements aidés.

➤ Deux orientations pour atteindre cet objectif :

*** Un secteur ciblé au bourg de Varambon :**

Le secteur précédemment classé en zone 1 NA à l'entrée Ouest du bourg de Varambon paraît intéressant pour concevoir un ensemble de logements mixtes, face à la nouvelle école, et à d'autres équipements publics (voir l'orientation les concernant).

Il s'agit en fait d'envisager une réflexion globale sur ce nouveau quartier qui marquera cette entrée du bourg :

- La RD 984 doit être traitée pour marquer l'entrée dans l'agglomération. La voie perd ici son rôle de voie de rase campagne et amorce sa traversée du bourg. Elle devient une rue.
- Le programme de logements présentera une certaine densité pour affirmer l'entrée dans une partie urbaine et éviter l'effet d'effilochage du bâti pavillonnaire traditionnel.

La création d'un programme de logements diversifiés participe donc à la conception d'un quartier nouveau de Varambon qui peut modifier son image de village-rue.

La création d'un programme de logements diversifiés, dont certains seront des logements locatifs aidés, trouve sa place ici, au bourg et face aux équipements publics.

Plus précisément pour les logements locatifs aidés, les élus délimitent un secteur destiné à un programme de logements locatifs aidés (application de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme) d'une superficie d'environ 4 700 m².

*** Une politique globale sur la commune :**

D'une manière générale, les aménagements des zones 1 AU doivent être conçus dans le respect de la diversité de l'habitat : avec un pourcentage de logements aidés (voir ci-dessous), et en mêlant habitat individuel de types différents (diffus ou groupé), et habitat collectif (hauteur maximale fixée à 10 mètres au faîtage).

Dans les zones 1 AU (au-delà de l'espace tramé "logements locatifs aidés" susvisé répondant à l'article L 123-2-d), les orientations d'aménagement du PLU imposent 20 % de logements locatifs aidés dans les nouveaux programmes.

➤ **Traduction par le zonage et le règlement du PLU :**

- Des zones d'opération d'ensemble 1 AU au bourg et à La Magdeleine,
- Une trame "logements locatifs aidés" dans la zone 1 AU du bourg sur environ 4 700 m²,
- Un règlement permettant de densifier les nouveaux quartiers (alignement des voies, ordre continu, une certaine hauteur, une certaine densité ...). Les COS des zones UB et 1 AU sont fixés à 0,40.

Au-delà du PLU, l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une coordination avec le service gestionnaire de la RD car l'étude de voirie devra être détaillée.

Objectif n° 3 : Prévoir les besoins en équipements publics

Dans l'esprit du développement durable, les élus ont identifié les besoins et souhaitent y répondre en réservant dès ce PLU les espaces nécessaires aux équipements publics, notamment à proximité de l'école.

➤ Orientations :

- Des équipements à prévoir à proximité de la nouvelle école :

Voir la deuxième orientation avec la réflexion sur l'entrée Sud du bourg.

Les élus souhaitent réserver à proximité de l'école des espaces destinés à de futurs équipements publics liés au scolaire, à la culture et aux sports-loisirs.

- L'extension du cimetière :

La réflexion sur les besoins de la population en terme d'équipements publics conduit à conserver (en le modifiant) celui nécessaire à l'extension du cimetière.

- L'organisation viaire aux Carronnières au sein des zones 2 AU :

Le PLU anticipe l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU aux Carronnières en positionnant un emplacement réservé le long du chemin rural dit "de Terre Neme" menant à la future zone d'activités (zone 2 AU x) et longeant la future zone d'habitation.

3 mètres de largeur en plus paraissent nécessaires (1,50 mètre de chaque côté) pour aérer cet accès et faciliter les circulations.

- Principe d'adéquation du système d'assainissement avec les perspectives de développement de l'urbanisation :

Les nouveaux équipements prévus en matière d'assainissement des eaux usées sont dimensionnés pour réduire au maximum les impacts sur l'environnement.

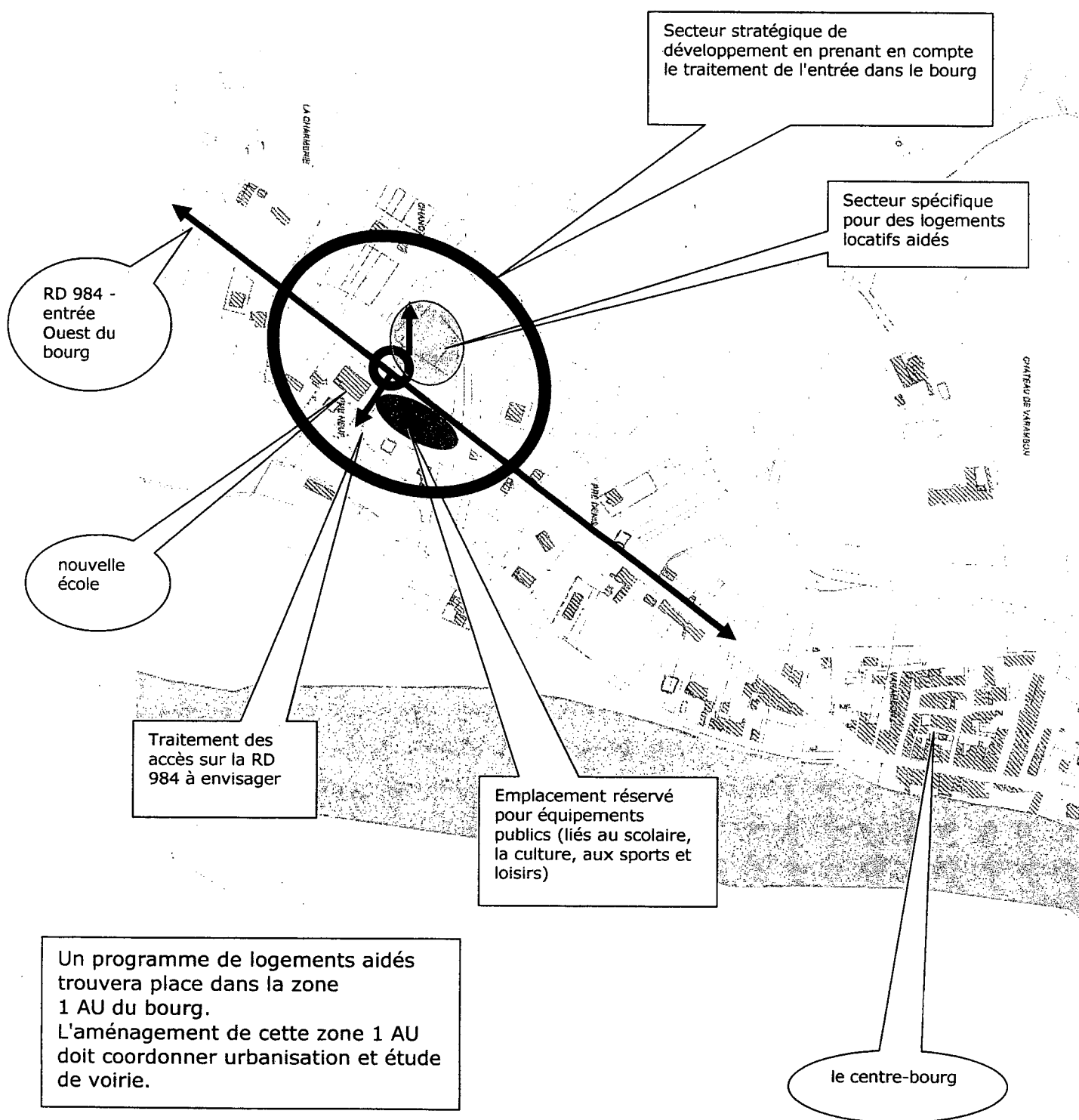
Ils sont suffisamment dimensionnés pour l'ensemble des habitants projetés (voir l'étude du cabinet G2C). Le niveau de rejets sera conforme au bon état écologique des eaux superficielles et souterraines pour 2015.

Les élus, par la réalisation parallèle du zonage d'assainissement avec l'étude du PLU, affichent l'engagement d'assurer une collecte optimale des effluents.

➤ Traduction par le zonage et le règlement du PLU :

Des emplacements réservés sont indiqués au PLU. Voir le régime des emplacements réservés.

ILLUSTRATION ORIENTATIONS 2 et 3 correspondant aux objectifs 2 et 3 "Développer le logement aidé" et " Prévoir les besoins en équipements publics"



Objectif n° 4 : Programmer l'urbanisation future

Pour une politique d'urbanisme déclinée en terme de développement durable, la commune identifie des secteurs qui pourraient être ouverts à l'urbanisation dans le moyen ou long terme. Elle indique ainsi une orientation pour des tènements qui ne correspondent pas aux attentes actuelles mais qui permettront de poursuivre une urbanisation cohérente.

➤ Orientation pour atteindre cet objectif :

Au-delà des zones constructibles immédiatement (U et 1 AU), le PLU réserve des espaces pour le plus long terme.

Ces espaces concernent la problématique des **Carronnières** et des **constructions existantes non raccordées au réseau à l'heure actuelle à La Magdeleine**.

Ils ne sont pas équipés aujourd'hui du réseau d'assainissement collectif, et correspondent aux zones "à urbaniser" définies par le code de l'urbanisme de la manière suivante "lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU."

Ces secteurs sont circonscrits en zone d'assainissement collectif (voir le zonage d'assainissement), et nécessitent une programmation des travaux. En 2008, deux ou trois ans paraissent nécessaires. L'évaluation de ce délai paraît d'ailleurs difficile aujourd'hui.

Les élus ne souhaitent pas, autant pour des motifs d'investissements communaux que pour les obligations imposées aux pétitionnaires, rendre possibles les assainissements individuels pendant ce délai de réalisation des travaux.

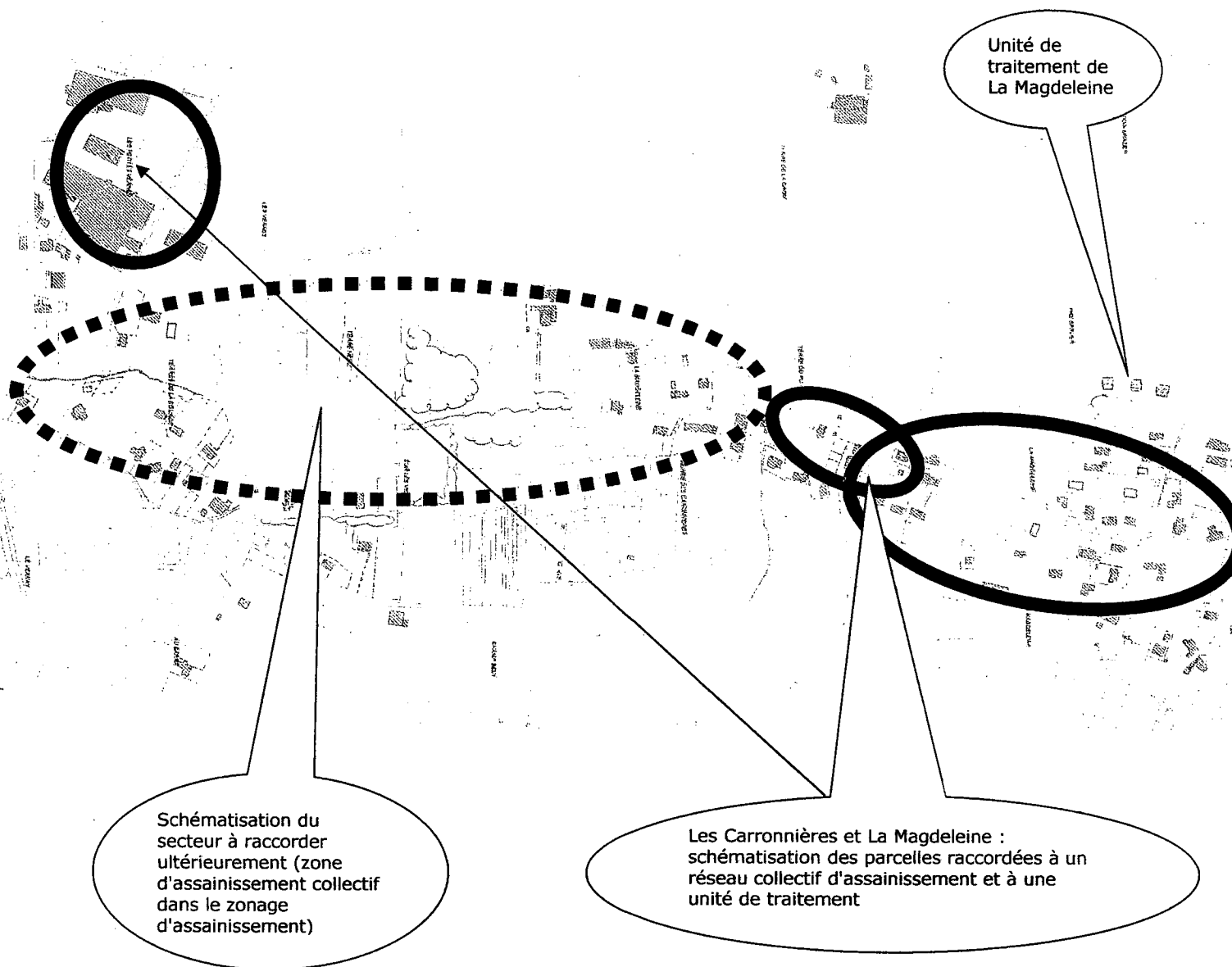
C'est pourquoi ils seront compris dans des zones urbaines ou à urbaniser ouvertes à l'urbanisation seulement lorsque le réseau et l'unité de traitement seront opérationnels pour accueillir les futures constructions envisagées.

➤ Traduction par le zonage et le règlement du PLU :

Des zones 2 AU. Les espaces demeurent inconstructibles dans ce PLU. Ils sont déjà partiellement construits ou vierges de toute construction aujourd'hui.

Le PLU devra faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité publique décidera de les ouvrir à l'urbanisation. Le règlement sera alors rédigé.

**ILLUSTRATION ORIENTATION 4 correspondant
à l'objectif 4 "Programmer l'urbanisation
future"**



Objectif n° 5 : Réfléchir au développement de la zone d'activités par rapport au SCOT BUCOPA et au potentiel de développement du quartier des Carronnières

La zone d'activités telle que dessinée dans les années 1990 ne correspond plus aux enjeux actuels.

➤ Orientations :

Comme le prévoit le SCOT par les zones d'activités de niveau 4, les élus souhaitent pouvoir accueillir des petits artisans et des services, et leur donner la possibilité de s'installer dans un espace spécifique au-delà des zones urbaines ou à urbaniser qui offrent également la possibilité.

Pour prendre en compte les possibles nuisances (poussière, bruit), le PLU conserve des zones dites "tampons", non constructibles, entre ce secteur à vocation économique et les habitations.

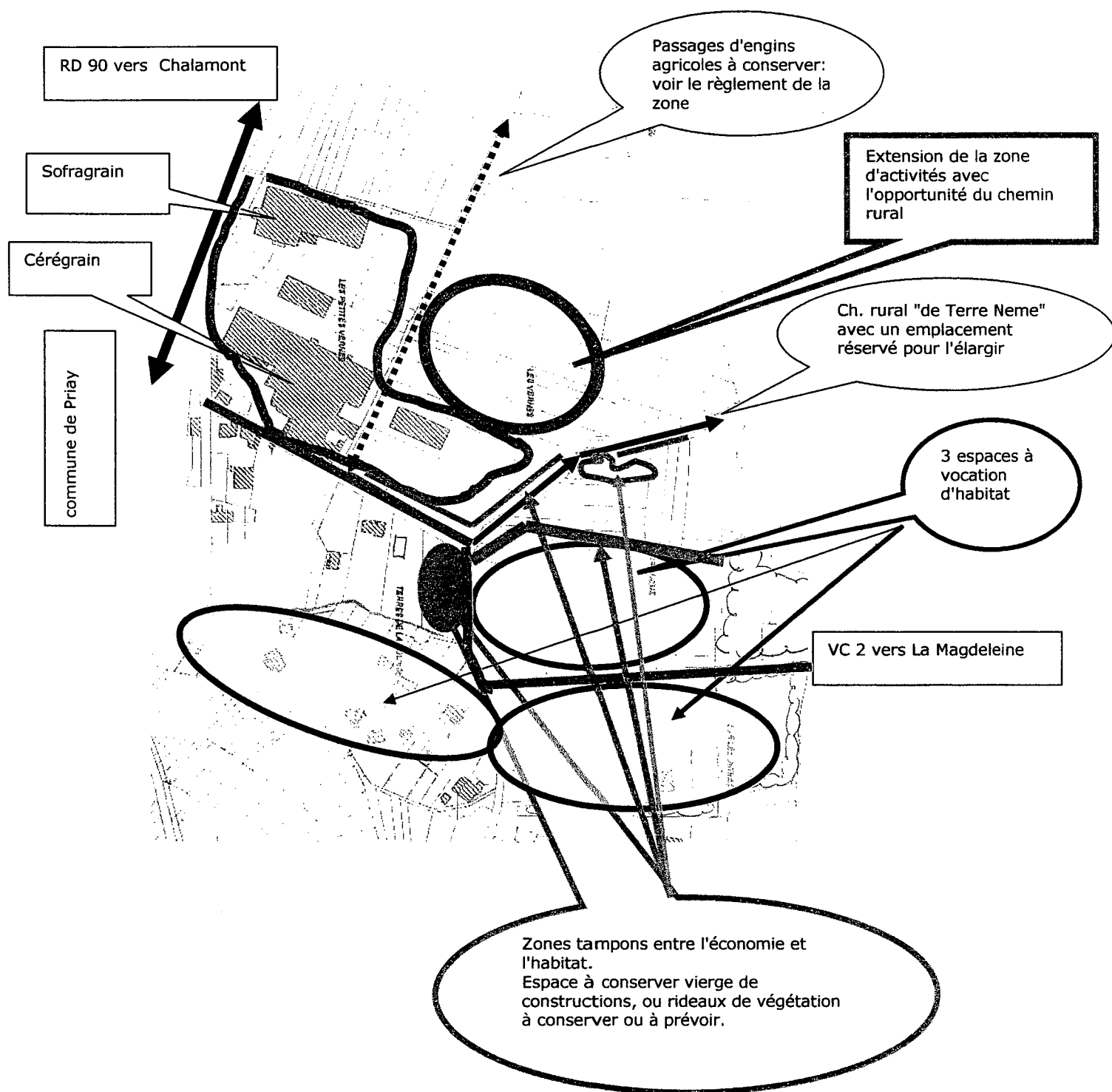
Voir la problématique assainissement évoquée ci-avant, sachant que la zone actuelle est raccordée au réseau d'assainissement de Priay.

➤ Traduction par le zonage, les orientations d'aménagement et le règlement du PLU :

Une zone 2 AUx.

Des Orientations d'aménagement précisent l'organisation viaire et le principe des zones conservées non constructibles.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 5 correspondant à l'objectif 5 "Réfléchir au développement de la zone d'activité"



Objectif n° 6 : Protéger les zones agricoles

Les élus souhaitent préserver et encourager l'activité agricole sur le territoire de Varambon. Cet objectif est à relier au 1^{er} "Demeurer une commune rurale". Pour ce faire, il ne doit pas y avoir entrave du fait de la politique d'urbanisme : les espaces et les pratiques doivent être préservés.

➤ Orientations :

Le PLU préserve l'outil de production des agriculteurs. Il vise à faciliter le travail des agriculteurs autour de leurs bâtiments d'exploitation (distances d'éloignement prises en compte) et plus globalement sur le territoire communal.

Pour cela, il propose trois axes :

- Il regroupe l'urbanisation dans et autour des pôles bâtis. Il n'éparpille pas l'urbanisation et participe ainsi à la préservation de l'espace agricole. Cette politique avait déjà été suivie en 1998.
- Il circonscrit les sites agricoles par une zone agricole qui donne les moyens à l'agriculteur de développer son activité en construisant les bâtiments et installations nécessaires. Ce classement affirme le principe de la vocation agricole du secteur. Ainsi à La Magdeleine, où une exploitation agricole pérenne est la plus proche d'un pôle bâti, l'urbanisation est contenue à proximité de l'enveloppe bâtie actuelle.
- Il envisage de vastes zones agricoles qui peuvent permettre de nouvelles installations.

Par ailleurs, dans la zone d'activités des Carronnières, les accès aux terres sont préservés.

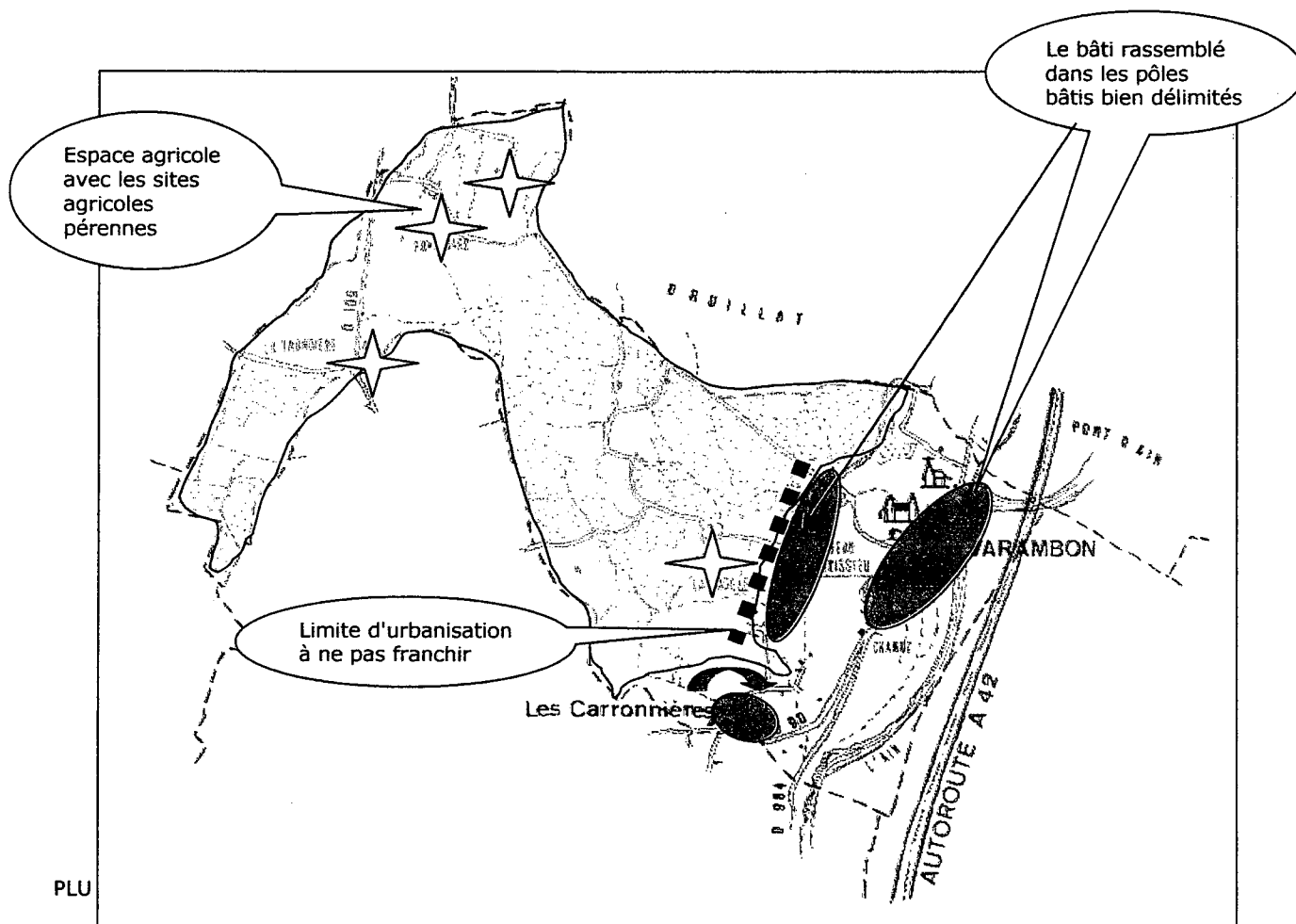
➤ Traduction par le zonage et le règlement du PLU :

- ♦ Une zone A.
- ♦ Des zones U et AU positionnées en fonction de ces orientations, notamment à La Magdeleine.
- ♦ Aux Carronnières : le règlement prévoit dans la zone d'activités des reculs suffisamment larges pour que les futures constructions ne gênent pas le passage des engins agricoles.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 6 correspondant à l'objectif 6 "Protéger les espaces agricoles"



Le plateau vu depuis la RD 109 : alternance d'espaces agricoles et de bois.



Objectif n° 7 : Définir les zones naturelles en fonction des éléments d'écologie et de paysage, et prendre en compte les contraintes des risques naturels

Le POS précédent avait déjà circonscrit des espaces en zone ND dans cet esprit. Le PLU, encré également dans les prescriptions du SCOT, poursuit la mise en évidence des éléments de paysage et environnementaux.

Les risques naturels, pris en compte par le PPR qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique, ne sont plus traduits par le zonage mais sont figurés par un graphisme qui justifie que sont interdits certains mode d'occupation de l'espace.

➤ Orientations :

♣ Globalement, les espaces naturels sont protégés en les conservant comme tels en affirmant leur intérêt d'entité paysagère intéressante pour Varambon, et de les conserver sans nouvelles constructions éparées.

♣ Plus précisément, la Côtère et sa ligne de crête, sont protégés en les laissant inconstructibles pour marquer la ligne verte entre le village et l'étage Magdeleine-Carronnières. Seul le château apparaît au milieu de son parc sur cette ligne. Rappelons que ceci est une orientation du SCOT BUCOPA et que le PLU doit être compatible avec ce document.

♣ Les espaces naturels ou agricoles entre les parties bâties sont conservés inconstructibles, car ils participent à la qualité du paysage et délimitent les pôles bâtis. Ils constituent des "coupures vertes". Exemple : entre Les Carronnières et La Magdeleine.

♣ Si le PLU interdit le bâti diffus nouveau, il encourage en revanche la pérennisation du bâti éparé, traditionnel (fermes anciennes) ou non. Le changement de destination est possible pour ces bâtiments (à destination d'habitat ou d'activité économique).

♣ Le PLU de 1998 avait déjà protégé les boisements existants que l'on souhaitait pérenniser par le biais de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme (protection des espaces boisés classés - interdiction de défrichement). Le PLU poursuit cette politique.

♣ Le PLU intègre les servitudes d'utilité publique créées par l'élaboration du PPR : Le Plan de prévention des risques inondations, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellements sur versants a été approuvé le 17 février 2003. Il s'impose.

➤ Traduction par le zonage et le règlement du PLU :

- Le PLU, par le zonage naturel et forestier (zone N) et le règlement correspondant, rend inconstructibles ces secteurs (zones Np), mais permet l'aménagement et l'extension du bâti éparé : zones Nh, articles 1 et 2 du règlement qui listent ce qui est interdit et soumis à conditions.

- La limite de zonage N et U à La Magdeleine est ré-étudiée pour préserver la ligne de crête de toute construction nouvelle. Les parcelles offrant des possibilités de constructions dans ce champ de visibilité sont donc sorties de la zone constructible.
- Le contenu de l'article 11 du règlement est important pour le contexte de bâti épars qui doit s'intégrer dans son environnement naturel, et qui est souvent plus visible que des bâtiments imbriqués les uns dans les autres.
- Les boisements existants que l'on souhaite pérenniser sont protégés par le biais des articles L 130 -1 du code de l'urbanisme (interdit le défrichement).
- Les secteurs de risques (zones bleues et rouges du PPR), où des prescriptions particulières doivent s'appliquer, sont indiqués par une trame "risques" spécifique.
Il y a donc juxtaposition du zonage N et de cette trame pour certains secteurs.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 7 correspondant à l'objectif 7 "Protéger les espaces naturels et le paysage"

Conserver intacts la ligne de crête et le site du village au bord de l'Ain.



La ligne de crête depuis les espaces des bords d'autoroute A 42.



La ligne de crête depuis la route de Longeville (hameau d'Ambronay - rive gauche de la rivière d'Ain)

Site de Varambon entre rivière d'Ain et Côtère, le château qui surplombe.



