

Département De l'Allier

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE VARENNES SUR ALLIER -

Date : Février 2012

2.1. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Varennes sur Allier

Mairie

Place de l'Hôtel de Ville

03150 Varennes-sur-Allier

TEL : 04 70 47 72 00 – FAX : 04 70 47 72 01



SARL CAMPUS DEVELOPPEMENT

49 rue Montlosier

63000 CLERMONT FERRAND

TEL: 04 73 42 25 90 – FAX: 04 73 42 25 89

Email: faye-campus@wanadoo.fr



Campus
DEVELOPPEMENT

Modifications _____

Nature _____

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Avant-propos : rappel juridique

Introduit par la loi S.R.U du 13 décembre 2000, mais non opposable au tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, le projet d'aménagement et de développement durable définit, selon l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du même Code.

Le PADD est un document qui inscrit donc les positions générales de développement de la commune : son but n'est ni d'être technique, ni de retranscrire les zones constructibles à l'échelle parcellaire ; il doit ainsi être simple, de façon à pouvoir être lu par l'ensemble de la population.

Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

Le diagnostic général de la commune, a permis de cerner les enjeux concernant la commune de Varennes sur Allier. Ainsi, des atouts et faiblesses ou dysfonctionnements concernant le territoire communal ont été révélés :

<i>ATOUPS</i>	<i>FAIBLESSES</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Un pôle urbain intermédiaire entre Vichy et Moulins concentrant services et commerces. ■ Un pôle d'emplois important, notamment industriels. ■ Une gare active et réaménagée récemment ■ Une situation de carrefour routier sur l'un des axes majeurs du centre de la France. ■ Un patrimoine environnemental particulièrement riche, notamment dans le Val d'Allier, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. ■ Des paysages très ouverts offrant de larges panoramas. ■ Un futur contournement de la RN7 qui permettra de « rendre » le centre ville à ses habitants, améliorant la qualité de vie. ■ Un habitat social important 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un trafic de transit notamment poids lourds sur la RN7 très important, nuisible à la qualité de vie du centre ville (bruit et pollution) en attendant l'aménagement du contournement routier. ■ Une activité commerciale certes présente mais qui demeure fragile. ■ Des risques naturels et technologiques déterminants pour le développement urbain de la ville. ■ Une démographie en déclin depuis une vingtaine d'années. ■ Des extensions urbaines linéaires, discontinues notamment en entrées de ville, difficiles à intégrer dans l'espace urbain. ■ un habitat social qui ne semble plus correspondre à la demande (vers un habitat individuel)



ENJEU 1 : RESTRUCTURER LES DISPONIBILITES
FONCIERES POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT



ENJEU 2 : ASSURER UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT POUR
LES ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES



ENJEU 3 : AMELIORER LA QUALITE DE VIE SUR LA COMMUNE



ENJEU 4 : FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE
LOCALE



ENJEU 5 : VALORISER LE TERRITOIRE, PRESERVER SON
ENVIRONNEMENT



Les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

INTENTION 1 :

RESTRUCTURER LES DISPONIBILITES FONCIERES POUR LES ZONES A VOCATION D'HABITAT

1. A- RESTRUCTURER LA POLITIQUE D'HABITAT

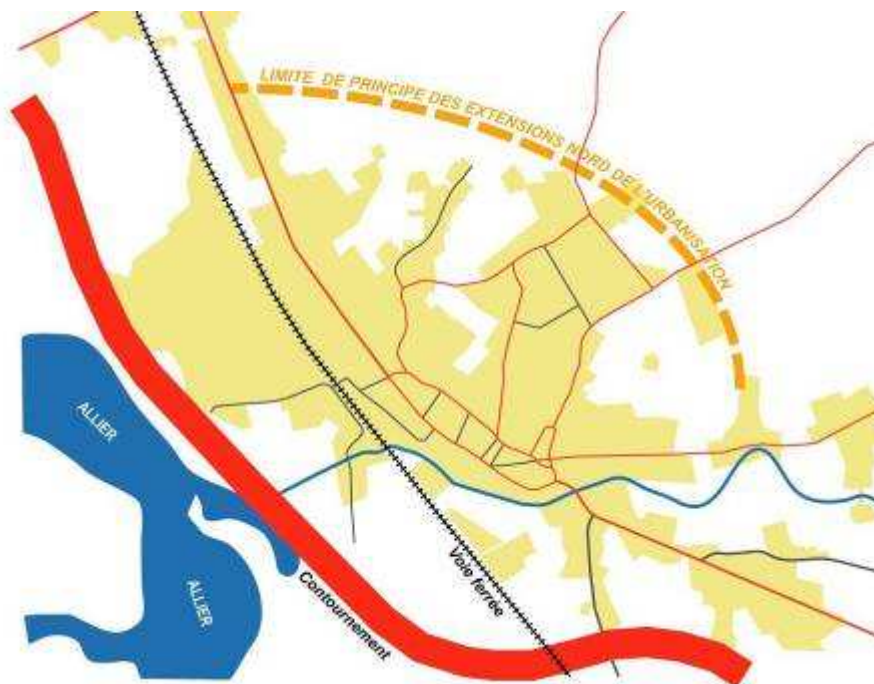
Bien que la commune de Varennes sur Allier possède un indéniable statut de pôle local, l'évolution de sa population est restée assez déficitaire au cours des derniers recensements. Pour autant, la récente remontée des effectifs scolaires, le futur contournement de la ville et la légère reprise du solde migratoire, permettent d'espérer sinon une hausse de la population, tout au moins un arrêt de la déprise démographique que connaît la commune depuis une vingtaine d'années et une redynamisation de l'économie locale.

Cette prospective doit néanmoins être accompagnée par la mise en place de disponibilités foncières adéquates notamment sur la ville :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi permettre de délimiter des zones constructibles permettant de favoriser ce renouveau démographique. Si le diagnostic foncier laisse apparaître des disponibilités théoriques, ces dernières doivent être réactualisées : Le PLU devra par là même



assurer **une**
restructuration **de**
l'offre foncière en
dégageant des
disponibilités prenant
en compte **un**
développement **de**
l'habitat sur le Nord
de la ville afin d'une
part de prendre en
compte les
problématiques
d'aménagement



présentes au Sud (risques naturels, nuisances acoustiques liées aux voiries routières et ferroviaires, emprise du contournement, zonages de protection et/ou d'inventaires environnementaux,...), et d'autre part de permettre une morphologie urbaine plus homogène. En parallèle, il conviendra également de conserver quelques possibilités, plus modestes, de construction autour des hameaux.



- Lorsque le contournement routier de Varennes-sur-Allier sera réalisé, **la politique d'habitat devra s'appuyer en parallèle sur une reconquête du vieux centre** afin de permettre la réhabilitation de logements vacants ou anciens, qui garantira par là même une mixité et une proximité immédiate au cœur de la ville entre habitat et commerces/services. Cette reprise de l'habitat ancien doit permettre d'assurer une offre de logements complémentaire aux pavillons et de répondre à une demande spécifique (personnes âgées, jeunes ménages,...). Une Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat est en cours d'étude à la Communauté de Communes de Varennes-Forterre et permettra ainsi d'améliorer une partie de l'habitat social (privés ou publics) et insalubre sur les 5 prochaines années.

INTENTION 2 :

ASSURER UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT POUR LES ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

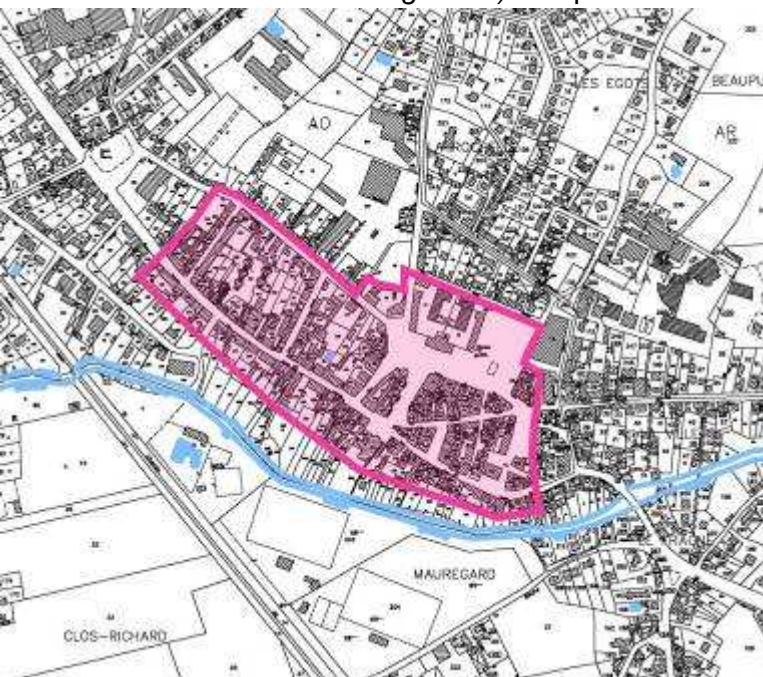
2. A- FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE...

Corollaire au soutien démographique, le développement des activités économiques apparaît tout aussi indispensable à Varennes-sur-Allier. Plusieurs moyens d'actions sont à mettre en œuvre :



■ **Soutenir la zone d'activités communautaire de la Feuillouse**, afin d'assurer une offre foncière pour l'implantation ou l'extension d'activités artisanales, commerciales ou de services. Dans la continuité du grenelle de L'environnement, Il a été créé une possibilité de production d'énergie renouvelable offerte dans la continuité de la zone d'activité.

■ **Soutenir l'activité commerciale du centre ville** : Désireux de sauvegarder la diversité commerciale présente actuellement en centre-ville, le Conseil Municipal souhaite ainsi délimiter un périmètre (*représenté de façon schématique en rose sur la carte à gauche*) où pourra s'instaurer un droit de préemption sur les fonds de



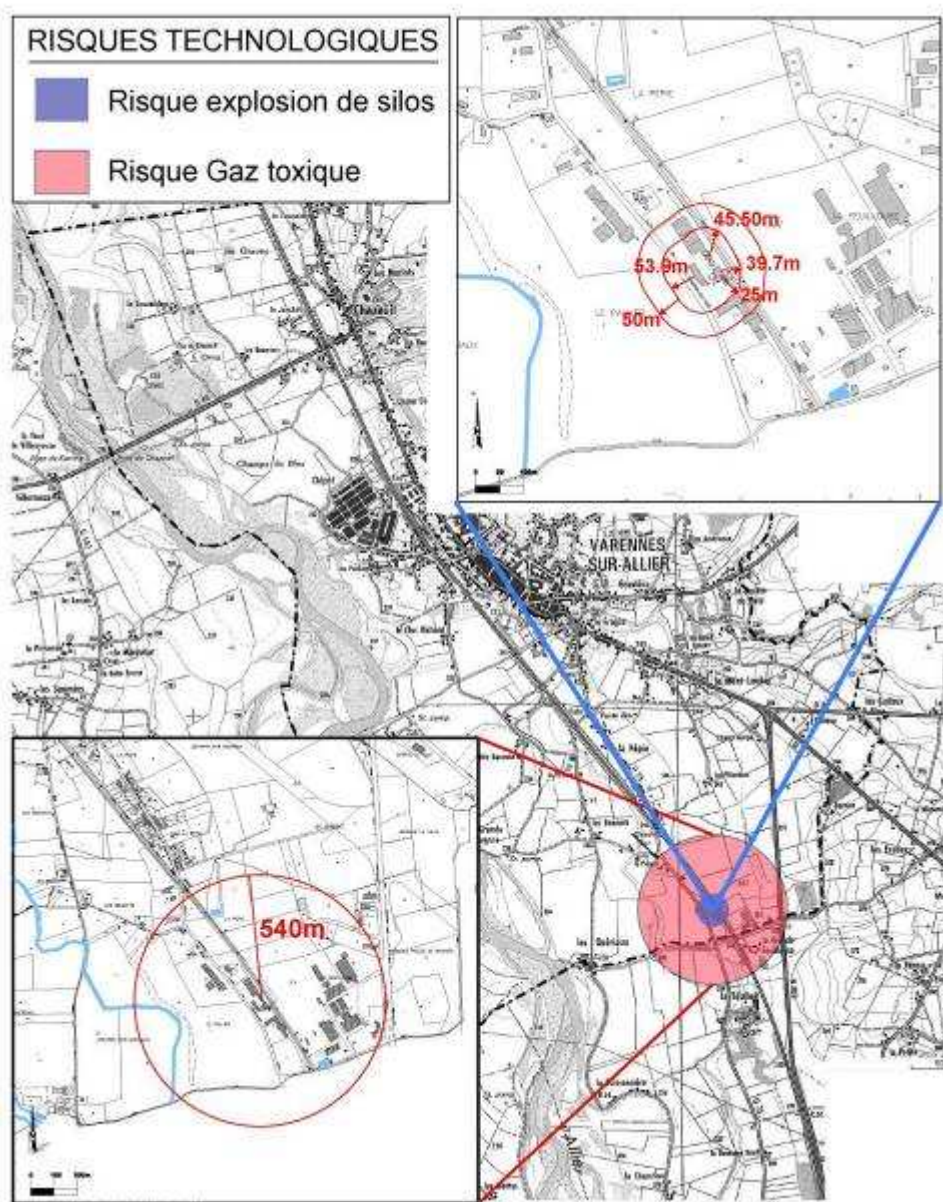
commerces et baux commerciaux. Ce droit de préemption, permis par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, permet en effet aux communes, ou aux Chambres de Commerces et d'Industries, d'être prioritaire en cas de vente d'un fond de commerce ou d'un bail commercial. La commune, ou la CCI, devra par la suite, dans un délai maximum d'un an, rétrocéder ce fond ou ce bail à une entreprise. Cet outil constitue ainsi un moyen pour diminuer les fermetures

définitives de commerces entraînés par les changements de destinations des locaux de rez-de-chaussée en garage, habitations, etc...

2. B - ...TOUT EN PRESERVANT LES ZONES D'HABITAT DES RISQUES INDUSTRIELS.

La zone d'activités de la Feuillouse compte actuellement des édifices entraînant des risques technologiques potentiels :

- Le PLU doit ainsi assurer une préservation de la population face à ces risques, **en excluant les zones d'habitat des secteurs exposés aux risques d'explosion de silos et de gaz toxique.**



INTENTION 3 :

AMELIORER LA QUALITE DE VIE SUR LA COMMUNE

3. A- RETRAITER LES ESPACES PUBLICS

- Le futur contournement routier de la ville garantira une très nette baisse des flux routiers actuellement en transit par le centre ville. Cette baisse de trafic routier, et notamment de poids lourds, permettra d'engager une requalification du centre ville, et un traitement des espaces publics présents au cœur et en entrées de ville.



INTENTION n°4 FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE LOCALE

4. A- PRESERVER L'AGRICULTURE

Bien que, à l'image de la tendance départementale et nationale, le nombre d'exploitations ait diminué sur les dernières décennies, l'activité agricole demeure encore bien présente à Varennes-sur-Allier et garde une place non négligeable tant en terme d'économie locale que de valorisation paysagère. Par là même, il convient de :

- **Limitier les impacts des zones urbanisées et à urbaniser sur les zones agricoles** afin d'éviter d'empêcher le développement des exploitations existantes et/ou futures.
- **Garantir une préservation des pâturages de proximité immédiate** autour des sièges d'exploitation, afin de maintenir des possibilités d'extension.



INTENTION n°5
VALORISER LE TERRITOIRE,
PRÉSERVER SON ENVIRONNEMENT



5.A.-AFFIRMER UNE PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

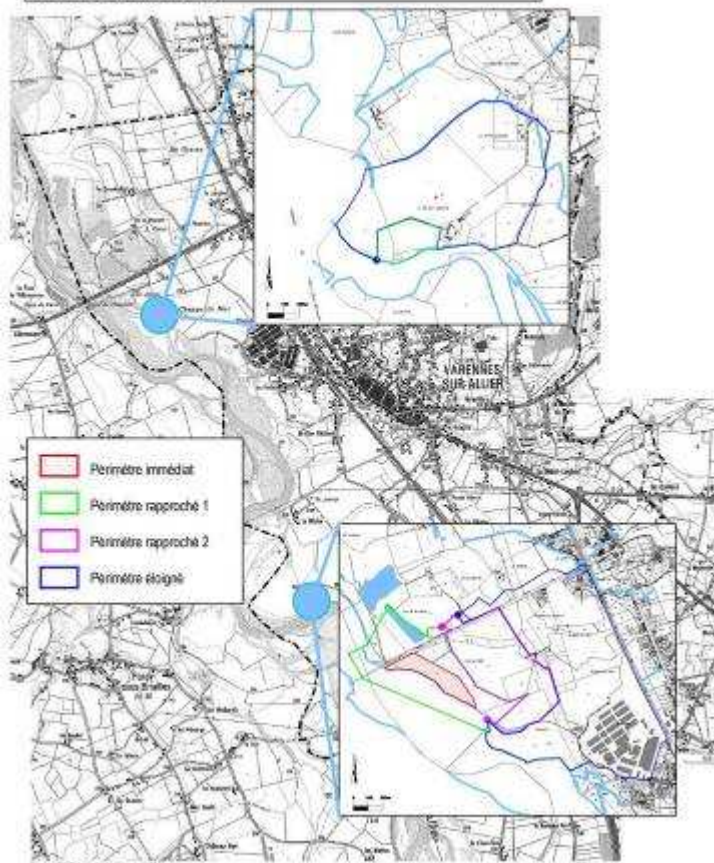
Le Val d'Allier constitue un espace naturel particulièrement riche, notamment sur le plan ornithologique, et est à ce titre largement couvert par des zonages de protection ou d'inventaires environnementaux (Arrêté de Protection de biotope, Natura 2000, Zone Naturelle d'Importance Ecologique Faunistique et Floristique, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, ...). **Ces**



secteurs se doivent par là même d'être préservés, afin notamment de conforter le « capital environnemental » qu'ils constituent pour la commune.

- Des protections (espaces naturels, zones humides, espaces boisées,...) devront ainsi être déterminées sur les espaces les plus sensibles de la commune et particulièrement sur l'ensemble du lit mineur, et de ses abords, de l'Allier.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE



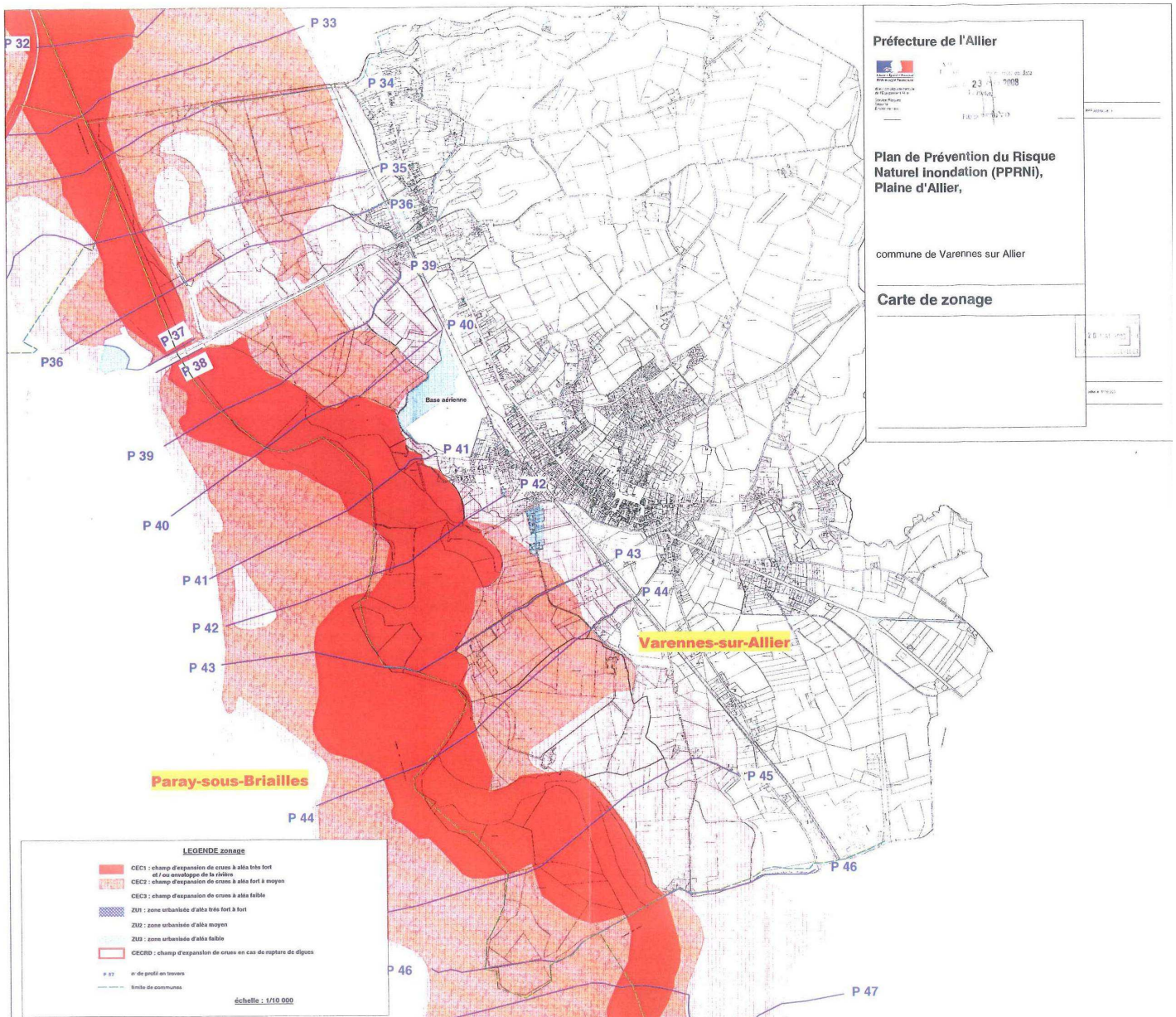
- **Les abords du lit de l'Allier devront également être protégés en raison de la présence de deux captages d'eau potable.**
- Les extensions de l'urbanisation projetées devront en parallèle rester dans la capacité traitable par la station d'épuration communale, ce afin de limiter les impacts sur la qualité des eaux.

5.B -ASSURER UNE PRESERVATION OPTIMALE DES ZONES URBANISEES FACE AU RISQUE D'INONDATION









La commune de Varennes-sur-Allier comporte plusieurs secteurs potentiellement inondables, aux abords de l'Allier.



■ **Le PLU doit ainsi permettre d'identifier ces secteurs et de préserver de ces risques les zones constructibles, notamment celles à vocation d'habitation.**



COMMUNE DE VARENNES SUR ALLIER

-  Zones urbanisées
-  ZAC de la Feuillouse
-  Zones commerciales du centre-ville à protéger
-  Zones naturelles et agricoles
-  Zones soumises aux risques naturels
-  Extension de l'urbanisation
-  Extension de la zone d'activités
-  Zones naturelles à protéger (côteaux, coupures vertes)

