

su le conseil municipal

Département De l'Allier

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

Modification n° 3 - Date : juillet 2015

## 1. NOTICE DE PRESENTATION

Commune de VARENNES-SUR-ALLIER

Mairie

Place de l'Hôtel de Ville



SYCOMORE URBANISME

62/64 Avenue E Michelin

631000 CLERMONT FERRAND



Modification simplifiée N° 1 : 12 décembre 2013

(Suppression de la zone UM et création de secteurs U1a, U1ai, U1ai\*, UBa)

Modification simplifiée N° 2 : 26 février N° 15

(Modification N° 3 Modification du règlement des zones UB et UI)

1.1 Contexte et objet de la modification .....	5
1.1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIVE ET TERRITORIALE DE LA COMMUNE.....	5
1.1.2 LA FERMETURE DE LA BASE AÉRIENNE ; DES IMPACTS LOURDS.....	6
1.1.3. OBJET DE LA MODIFICATION .....	7
1.2 Contexte territorial .....	8
1.2.1 UN DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE CONTINU .....	8
1.2.2 UN PARC DE LOGEMENTS EN BAISSÉ.....	9
1.2.3 UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS ÉTOFFÉ .....	10
1.2.4 UNE DIMINUTION DU NOMBRE D'ACTIFS.....	10
1.2.5 UNE TRADITION INDUSTRIELLE MAIS UNE VOCATION LOGISTIQUE EN DÉVELOPPEMENT .....	12
1.2.6 UNE FORTE VOCATION AGRICOLE.....	13
1.2.7 INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ET FLUX .....	14
1.3 Contexte réglementaire .....	16
1.3.1 LE PLU .....	16
1.4 Contexte environnemental .....	17
1.4.1 MILIEUX NATURELS .....	17
1.4.2 RESSOURCE EN EAU .....	19
1.4.3 SANTÉ: RISQUES/NUISANCES/POLLUTIONS .....	20
1.5 Le contexte paysager .....	21
1.5.1 LES UNITÉS PAYSAGÈRES .....	21
1.5.2 LA PERCEPTION DU SITE .....	21
1.5.3 CARACTÉRISTIQUE DE LA TRAME VÉGÉTALE AUX ABORDS ET DANS LE SITE.....	23
1.5.4 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU SITE.....	24
1.6 LE CONTEXTE URBAIN .....	25
1.6.1 SITUATION URBAINE .....	25
1.6.2 ACCESSIBILITÉ/DESSERTE .....	26

1.6.3 RAPPORT AU VOISINAGE.....	28
1.6.4 SITUATION PAR RAPPORT AUX ESPACES DE DÉVELOPPEMENT.....	28
1.7. DESCRIPTION DU SITE .....	29
DEUXIEME PARTIE	
2.1 LE PROJET DE RECONVERSION .....	32
2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU .....	34
2.2.1 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE.....	34
2.2.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT .....	35

# Première partie/Etat des lieux

---

---

# 1.1 Contexte et objet de la modification

## 1.1.1 Situation géographique, administrative et territoriale de la commune

Varennes-sur-Allier est une commune de l'Allier qui est située dans la partie centre Est du département. Elle est la ville-centre de la Communauté de communes de Varennes Forterre, composée de 14 communes accueillant 9 690 habitants en 2011.

Carte de la Communauté de communes de Varennes Forterre



La commune s'étend sur une superficie de 24 km<sup>2</sup> et possède un relief variant entre 220 et 300 mètres d'altitude. Le point culminant se trouve à la limite nord-est. Le paysage est aussi marqué par la présence de l'Allier qui traverse la commune du Nord au Sud.

Située presque à équidistance de Vichy (26 km) et de Moulins (30km), la commune est traversée par la Nationale 7, desservie par un réseau dense de voies départementales, notamment la D46 qui relie Varennes-sur-Allier à Saint-Pourçain-sur-Sioule. Elle est traversée par la voie ferrée qui relie Clermont-Ferrand et Paris. Ces infrastructures routières et ferroviaires lui confèrent une bonne accessibilité. Il convient de noter la proximité de Saint-Pourçain-sur-Sioule qui constitue un pôle urbain et économique sur la rive gauche de l'Allier.



### 1.1.2 La fermeture de la base aérienne ; des impacts lourds

Le détachement Air 277 (DA277) est une structure de soutien de l'entrepôt de l'armée de l'Air, spécialisée dans le stockage, l'entretien, la réparation et la distribution de matériel d'aéronautique et technique. Il accueille également un groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie nationale et un site pour la journée défense citoyenne. La fermeture imminente de la structure aura de lourds impacts sur la commune.

#### ✓ Symbolique

La fermeture de la base DA277 marque la fin d'une ère pour le territoire.

#### ✓ Economique

La fermeture de la base engendrera une perte de 297 emplois directs, dont 56% de militaires et 44% de civils ainsi qu'une cinquantaine d'emplois indirects (nettoyage, restauration collective, agent de sécurité, etc.) impliqués dans le fonctionnement de la base. Les salariés des prestataires de services ou de ses fournisseurs, ainsi que la consommation des familles des salariés de la base représentaient 114 emplois. Au total, la fermeture de la base touchera 459 emplois. 88% des emplois étaient localisés à Varennes-sur-Allier, représentant 18% des emplois de la commune. Les répercussions seront plus faibles dans les communes voisines puisque le pourcentage d'emplois concernés ne dépasse pas les 2% des emplois des communes concernées.

La fermeture de la base aura également un impact sur le taux de chômage de la commune. En 2012, ce dernier était plus élevé de 1.4 point par rapport à la Région. Depuis, 2007, le nombre de demandeurs d'emploi s'est accru de 74% dans la commune, comparé à 55% dans le département.

#### ✓ Démographique

En 2012, les salariés et leurs familles représentent près de 200 personnes, soit 5.5% de la population de la commune. En tenant compte des salariés indirects, 8% de la population de la commune est concernée. L'impact démographique de la fermeture de la base est plus diffus et touche de manière notable les communes limitrophes, dont Montoldre et Créchy.

Cette fermeture intervient dans un contexte démographique difficile pour Varennes-sur-Allier. Entre 2006 et 2011, la commune a enregistré une baisse de population de 1.5% et depuis 1975, une baisse de 27%, contrairement à celle du département qui s'est stabilisée pendant la même période. La fermeture de la DA277 ne pourra qu'aggraver cette décroissance démographique. La capacité du territoire à retenir les habitants concernés par la fermeture de la base, en attirant de nouvelles activités, constituera un enjeu fort pour les années à venir.

#### ✓ Equipement

La baisse démographique aura également une incidence sur les équipements communaux, notamment scolaires et sur la vie associative.

### 1.1.3. Objet de la modification

Le PLU de Varennes-sur-Allier a été approuvé le 20 novembre 2007 et modifié à 2 reprises le 12 décembre 2013 et le 26 février 2015 sous forme de modifications simplifiées.

Le site de la DA277 est composé de 2 entités distinctes : une aire de vie intégrant des logements et des équipements et un secteur à vocation d'activités mixtes.

L'ensemble du site est classé en zone UM à vocation militaire. Ne sont autorisées dans cette zone que les constructions et installations en lien avec la vocation militaire de la zone, et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou nécessaire au fonctionnement de la zone militaire.

Parallèlement à la fermeture de la base militaire est engagée une démarche de reconversion du site qui impose de fait des ajustements de zonage et de règlement pour permettre l'accueil de nouvelles activités et des évolutions de la base de vie.

Ces ajustements ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du plan, les différents bâtiments et emprises conservant une vocation similaire à leur destination actuelle. Ils ne portent pas atteinte au PADD. Ils ne remettent pas en cause des mesures de protection. C'est la raison pour laquelle la procédure de modification a été retenue.

# 1.2 Contexte territorial

## 1.2.1 Un déclin démographique continu

### ✓ Variation démographique

La commune de Varennes-sur-Allier enregistre une période de décroissance démographique depuis le recensement de 1975. Entre 1975 et 2011, la commune perd 24% de sa population, suivant en cela la tendance de la Communauté de Communes à la même période qui enregistre une baisse de 18%. Cette diminution est notamment due à un solde naturel et un solde migratoire tous deux négatifs lié à des pertes d'emplois dans l'industrie du meuble.

### ✓ Ménages

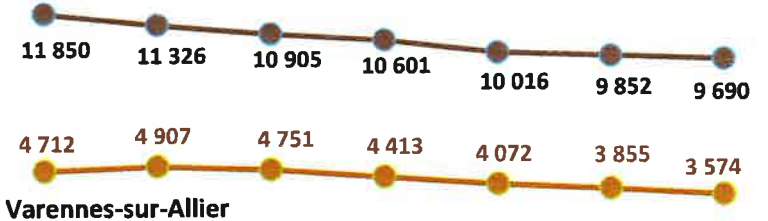
La commune voit la taille moyenne des ménages régresser. Elle passe de 3,2 en 1968 à 2 en 2011, ce qui a un impact sur la demande de logement. En 2011, les ménages d'une seule personne représentent 40% de la population communale contre 34% en 2006, dû à l'éclatement du noyau familial. Parallèlement les ménages de plus d'une personne avec ou sans enfants passent de 64% en 2006 à 60% en 2011. La commune accueille moins de couples avec enfants (20%) que l'ensemble de la Communauté de communes (28%).

### ✓ Densité population

En 2011, la densité de la population de la commune a décliné depuis 1975 et est passée de 204 habitants par kilomètre carré à 148. Varennes, bourg-centre qui polarise un territoire rural, a une densité de population beaucoup plus élevée que le reste de la Communauté de communes qui, (38.6 habitants au kilomètre carré en 2011).

## Évolution de la population

### Communauté de communes



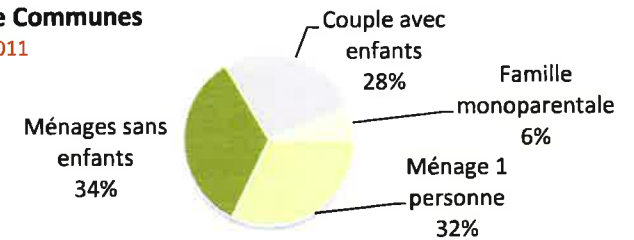
Source RGP INSEE 2011

1968 1975 1982 1990 1999 2006 2011

## Composition des ménages en 2011

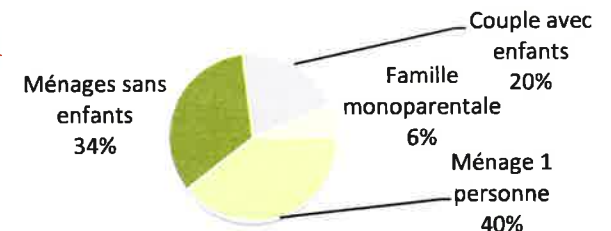
### Communauté de Communes

source INSEE RGP 2011



### Commune

source INSEE RGP 2011



### 1.2.2 Un parc de logements en baisse

Le parc de logement de la commune est en baisse. De 2006 à 2011, le nombre de logements est passé de 2066 à 2059, suivant ainsi la baisse de la population. La baisse de la population a également entraîné une augmentation des logements vacants de 10,9 à 13,3% comparée à 11,9% pour la communauté de commune.

Au recensement de 2011, la commune proposait une offre de logement plus équilibrée que la Communauté de Communes avec 41% de logements locatifs contre 29%.

#### Statut d'occupation des résidences principales en 2011

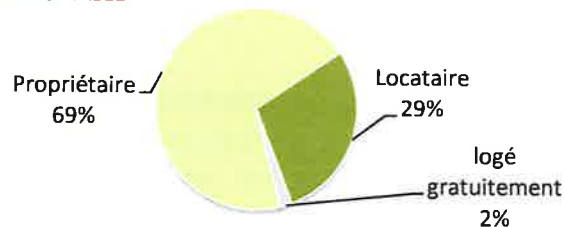
##### Commune

Source : RGP INSEE



##### Communauté de Communes

Source : RGP INSEE



L'offre de petits (moins de 2 pièces) et de moyens logements (3 pièces) est plus importante à Varennes-sur-Allier que dans l'EPCI. 10% des logements possèdent 2 pièces et moins contre 6% de la Communauté de communes et 25% des logements possèdent 3 pièces contre 18%. Dans le même ordre d'idée, Varennes-Forterre accueille un plus grand nombre de grands logements puisque 44% ont plus de 5 pièces contre 33% dans la commune.

#### Résidences principales selon le nombre de pièces en 2011

Source INSEE - RGP 2011



Plus de 60% du parc de logement a été construit entre 1946 et 1990 à Varennes-sur-Allier contre 42% dans l'EPCI. Ce dernier contient une plus grande proportion de maisons datant d'avant 1946 (47%) et un taux comparable à la commune de logements construits entre 1990 et 2008. Cette part de logements récents est très faible par rapport à la moyenne nationale. Une plus grande proportion de ces logements de la commune correspond à des appartements (35%) comparé à 9% de la Communauté de Communes.

### 1.2.3 Un pôle d'équipements étoffé

La présence d'un dépôt de matériel de l'armée de l'Air est un élément majeur du territoire. Cette base occupait 297 personnes et sera définitivement fermée d'ici la fin 2015.

La commune est dynamisée par une vingtaine d'associations diverses notamment dans les domaines culturels ou sportifs. Caractéristique de Varennes, une grande part d'entre elles sont dédiées aux activités militaires de la ville.

Les activités commerciales et de services de la commune de Varennes-sur-Allier sont nombreux et très diversifiés : banques, assurances, supermarchés, restaurants, artisans, esthétique, etc. Un marché forain hebdomadaire a également lieu. Il permet d'asseoir l'attractivité commerciale du centre-ville et un marché alimentaire se tient dans la halle de la ville.

Il en va de même pour les services à la population : médecins, dentistes, centre médico-social du Conseil Général, opticiens, trésorerie, services des impôts, équipements sportifs, centre communal d'action sociale, médiathèque, salle des fêtes, piscine communautaire, etc.

Le chef-lieu de Canton accueille également plusieurs établissements scolaires : deux écoles maternelles, une école primaire, un collège et un Lycée d'enseignement professionnel. La fréquentation de ces établissements varie selon les années, mais le collège est le seul qui enregistre une croissance d'élèves constante.

Grâce à cette offre très complète, on peut dire que Varennes-sur-Allier assoie son rôle de pôle urbain à l'échelle de son bassin de vie, et ce, malgré la proximité de centres de tailles identiques ou supérieures. Elle se pose

donc comme un véritable pôle intermédiaire, une alternative pour la demande de services de la population locale.

D'autres établissements et événements peuvent avoir une attractivité touristique : un circuit international et un circuit récréatif de karting, une auberge, aire de services pour camping-car, des expositions sur l'archéologie et les maquettes et figurines, etc.

**Circuit de karting**



Source : <http://www.karting-sud.com/>

**Centre-ville**



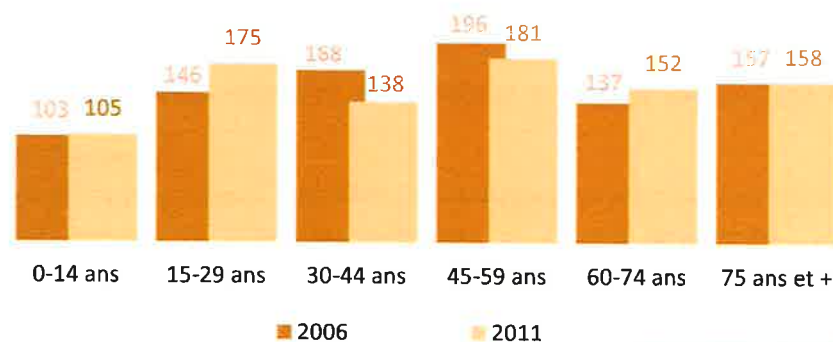
Source : Rapport de présentation du PLU

### 1.2.4 Une diminution du nombre d'actifs

Bien que la commune reste un pôle d'emploi important, la baisse démographique et la fermeture de certaines structures ont affecté le nombre d'actifs à Varennes-sur-Allier qui est passé de 2 052 en 1982 à 1 578 en 2007 et à 1 481 en 2012. En 2012, le taux de chômage de la commune est de 13.6 % en hausse de 1.7 % par rapport à 2007 et supérieur de près de 3 points à celui de la Communauté de Communes (10.9 %)<sup>1</sup>. La commune accueille légèrement plus de retraités que l'EPCI, soit 12% contre 11%. Ces chiffres sont cohérents avec le vieillissement croissant de ses habitants.

La part de cadres et de professions intermédiaires de la commune est inférieure à celle de la Communauté de Communes. Moins d'agriculteurs exploitants résident dans la commune proportionnellement à la Communauté de communes. Parallèlement, il y a une plus forte représentation des ouvriers et des employés à Varennes-sur-Allier.

Population active selon la catégorie socioprofessionnelle en 2011



Source INSEE - RGP 2011

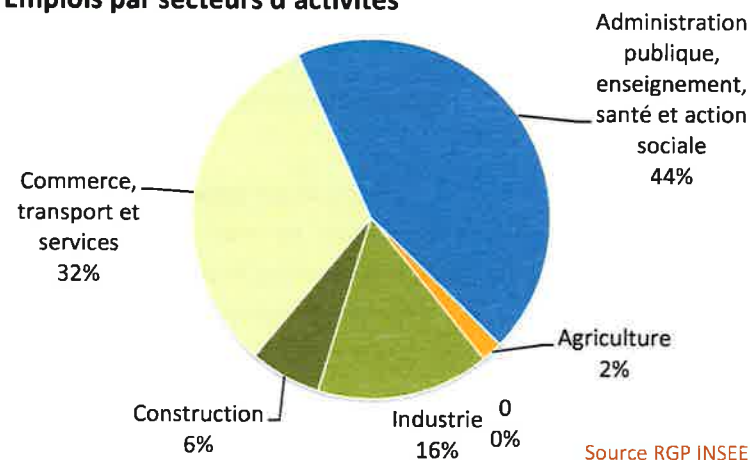
<sup>1</sup> Sources RGP INSEE 2012

La part de ménage imposable de la commune est de 55%, ce qui est légèrement moins élevé que la moyenne départementale et nationale qui se situe autour de 58%.

La zone a vu son nombre d'emplois augmenter de 2006 à 2010 de 4,6%, cumulant 2 174. Les emplois de la commune sont assurés en majorité par des travailleurs extérieurs. En effet, seulement 31% des emplois de Varennes sont occupés par des résidents.

Les emplois de la commune se centralisent principalement dans les secteurs de l'administration publique (44%) et du commerce, du transport et des services.

Emplois par secteurs d'activités



Source RGP INSEE 2011

### 1.2.5 Une tradition industrielle mais une vocation logistique en développement

Varenes-sur-Allier est une ville traditionnellement industrielle. L'industrie plus récente s'est aussi installée à Varenes avec l'industrie Wavin (350 employés) qui est le premier producteur de tubes à raccords en P.V.C. Wavin est le deuxième employeur d'importance de la commune après la base aérienne.

La situation de la commune est favorable à l'accueil d'entreprises de transport notamment de marchandises ainsi que de stockages. Ainsi la COOPACA (Coopérative agricole de céréales & approvisionnement) exploite un silo où sont stockées chaque année 60000 tonnes de céréales et d'oléoprotéagineux. La compagnie PRIMAGAZ possède elle aussi un établissement de stockage de combustible situé sur la commune.

D'autres entreprises importantes de la branche « transports-logistique » sont présentes sur la commune :

- > SOCIETE NOUVELLE D'ENTREPRISE DU CENTRE (50 à 100 employés) – Logistique
- > SALESKY AUVERGNE (30 à 50 employés) – Logistique
- > ETABLISSEMENT PIERRE PREVOT (10 à 30 employés) – Commerce et artisanat
- > LASSALLE (50 à 100 employés) – Transports
- > COMBRONDE – Transports
- > MARTEL-DISTRIBUTION – Transports
- > MORY-TEAM – Transports
- > PERIOT - Transports
- > DESPALES - Imprimerie

Les entreprises de transport de marchandises totalisent quant à elles un parc total supérieur à une centaine de poids lourds.

De 2007 à 2013, les entreprises qui s'implantaient dans la commune pouvaient bénéficier d'avantages fiscaux via les aides à « finalité régionale »<sup>2</sup>.

#### ✓ Les parcs d'activités

La commune accueille trois parcs d'activités qui cumulent 53,74 hectares dont 17 hectares disponibles et équipés : la Zone d'activités (ZA) de la Noyerie à l'est, la ZA de la Pépie et de la Feuillousse au sud de la commune. Toutes les ZA ont au taux de remplissage supérieur à 60%, alors que la moyenne départementale est de 50%.

#### Caractéristiques des zones d'activités

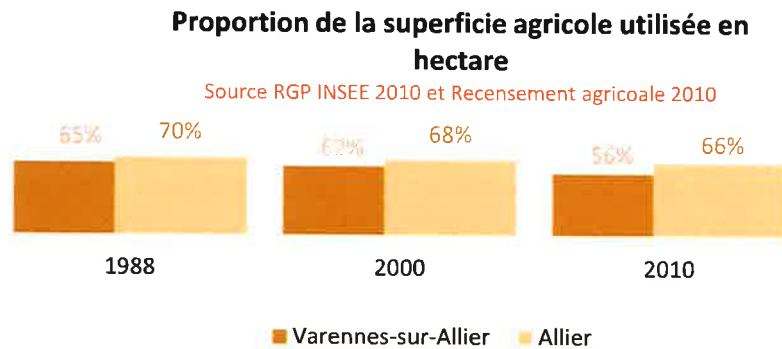
Commune	Nom du parc d'activité	Superficie commercialisée (m <sup>2</sup> )	Superficie disponible (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Remplissage
Varenes-sur-Allier	ZA de la Feuillousse	232 370	160 164	424 510	62 %
Varenes-sur-Allier	ZA de la Pépie	63 490	13 423	85 009	84 %
Varenes-sur-Allier	ZA de la Noyerie	27 837	0	27 837	100 %

La ZA de Feuillousse est située au carrefour d'axes stratégiques, proche de la N7 reliant Paris-Lyon-Marseille, un arrêt voyageur SNCF est situé à 14 km d'un nœud ferroviaire desservant Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes, Montpellier, etc.

<sup>2</sup> Le Traité de Rome donne la possibilité aux pouvoirs publics de ses Etats membres de mettre en œuvre des aides aux entreprises « à finalité régionale » afin de contribuer au développement des territoires en difficultés de l'Union. Ces AFR, destinées aux grandes entreprises et PME, permettent de subventionner l'investissement productif (bâtiments, terrains, équipements) ou la création d'emplois liés à l'investissement (coût salarial des emplois créés sur 2 ans).

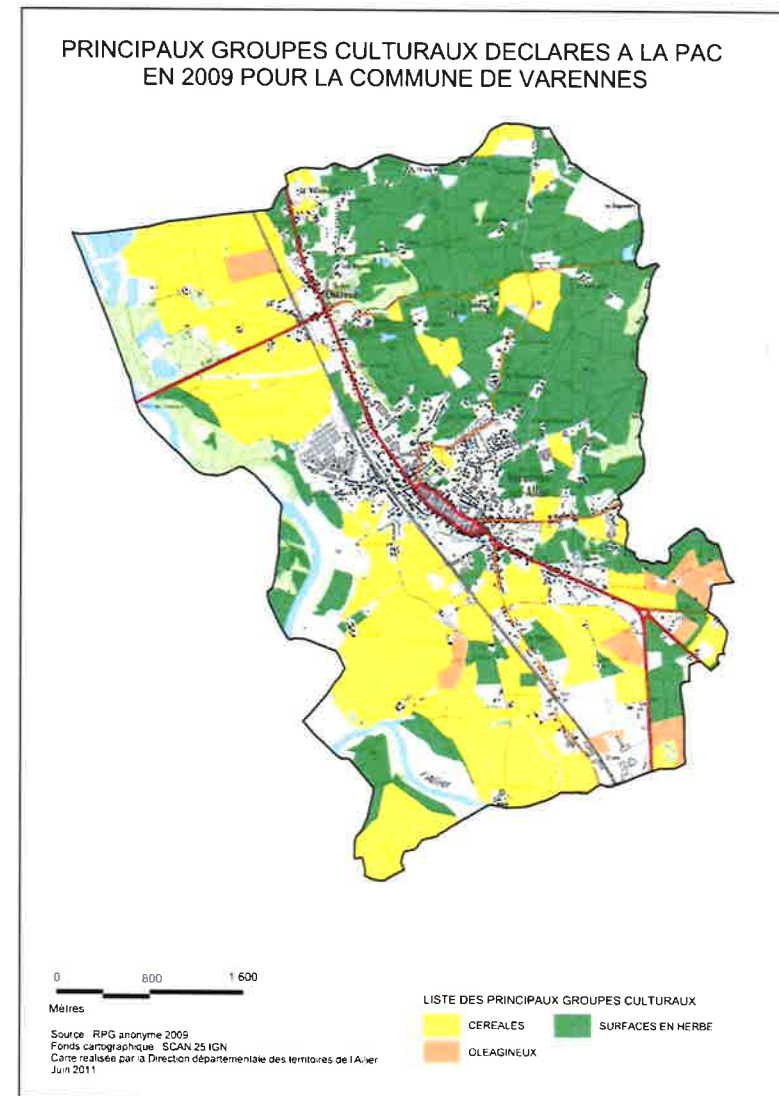
### 1.2.6 Une forte vocation agricole

L'agriculture occupe une superficie importante de la commune. En effet, la superficie agricole utilisée représente 56% de la commune en 2010. Ce taux est inférieur à celui du département qui cumule 66% de terres agricoles. La SAU est en baisse constante depuis 1988, où 65% de la commune était utilisée à des fins agricoles. La baisse est plus accentuée sur la commune que sur le département.



Il en va de même pour le nombre d'exploitants qui est passé de 26 à 19 de 2000 à 2010. Pour la même année, l'agriculture employait 2,3% de la population.

Les principaux types de cultures en 2009 sont les céréales, cultivées à l'ouest de la route nationale, et de l'herbe du côté est.



### 1.2.7 Infrastructures de communication et flux

✓ Une desserte ferroviaire de bon niveau

La commune est traversée par la Ligne Clermont-Ferrand–Paris qui permet à la commune d’avoir accès à de nombreux trains express régionaux. Elle est desservie par des lignes directes vers Clermont-Ferrand, Vichy, Moulins, Nevers et Dijon et des lignes via Saint-Germain-des-Fossés vers Paris et Lyon.

✓ Une bonne irrigation par le réseau routier structurant.

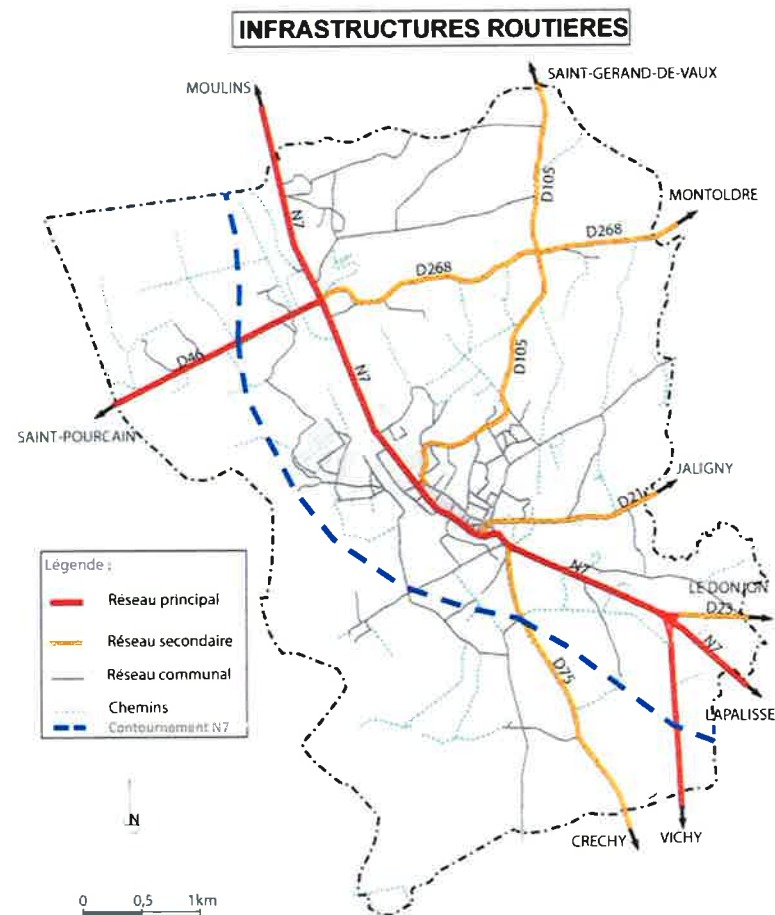
La Route Nationale 7 (RN7) est un axe important qui dessert la circulation locale du Nord au Sud, tout en étant le point de raccord des diverses routes départementales. Elle connecte également la Région parisienne à Lyon par le centre de la France et la commune à la Route Centre Europe Atlantique (RCEA). La circulation de transit de cette voie provoque des nuisances en terme de pollution sonore et atmosphérique, de gêne de circulation, de sécurité, notamment pour sa traversée qu’elle soit piétonnière ou motorisée, notamment par la circulation de poids lourds.

Au vu du caractère dangereux de la RN7, un projet de contournement des bourgs de Varennes et de Saint-Loup est en cours de réalisation dans le cadre de l’aménagement de la RN 7 de Paris à Lyon, afin de dévier le trafic de transit. Cette nouvelle infrastructure implantée à l’ouest du bourg améliorera considérablement la qualité de vie et la sécurité des habitants. Elle permettra une reconquête du bâti ancien et des espaces publics. Elle assurera une desserte aisée du site DA277 sans traverser de zones habitées.

Par ailleurs, la commune est bien desservie par un réseau de voies départementales : RD46 vers Saint-Pourçain-sur-Sioule, RN209 en direction

de Vichy, etc. Au total, 5 routes départementales ont pour origine la commune. Ces connexions aux communes environnantes placent Varennes-sur-Allier à un carrefour intéressant.

Source : Rapport de présentation du PLU



✓ Une proximité des grands espaces naturels et paysagers

Varennes sur Allier est délimitée à l'Ouest par la rivière Allier dont le caractère sauvage est globalement préservé sur l'ensemble de son parcours, et notamment sur la commune malgré la présence d'une base de karting et d'une gravière.

L'Allier est une des principales structures paysagères de la commune. La dynamique fluviale a donné naissance à une grande diversité de milieux (plages, landes, ripisylves, microfalaises) avec plusieurs habitats d'intérêt communautaire. L'intérêt de ces habitats a conduit à la mise en place de mesures de protection et d'inventaire (voir ci-après). Le site du Détachement Air 277 n'est pas inclus dans la zone NATURA 2000 qui couvre l'Allier mais il en est très proche

L'espace de la rivière possède une réelle épaisseur et densité végétale notamment au droit du Détachement Air 277 qui est situé à proximité immédiate de la rivière Allier avec des incidences positives : qualité de l'environnement paysager, mais aussi des contraintes avec une partie du site couverte par un risque inondation, la proximité de zones de captages (Chazeuil et la Grande Garenne) et le site NATURA 2000.

La réalisation de la déviation de la RN 7 modifie radicalement le rapport du site avec la rivière tant en termes de paysage que d'environnement.



Crédit photo : EODD – Etude dépollution

## 1.3 Contexte réglementaire

### 1.3.1 Le PLU

La commune est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1984. Une révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) a été mise en œuvre pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 juin 2005 et a été approuvée le 20 novembre 2007. Depuis, il a fait objet de 2 modifications simplifiées, l'une en date du 12 décembre 2013 et l'autre le 23 septembre 2014.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit plusieurs orientations :

- Restructurer les disponibilités foncières pour les zones à vocation d'habitat
- Assurer un potentiel de développement pour les activités commerciales, artisanales et industrielles
- Améliorer la qualité de vie sur la commune
- Favoriser le maintien de l'activité agricole locale
- Valoriser le territoire, préserver son environnement

Le site est inscrit en zone UM qui correspond à une zone urbaine ou directement urbanisable à vocation militaire. La partie Nord et une autre partie au sud du site sont inscrites en zone UMi ce qui correspond à une zone soumise à un risque d'inondation de l'Allier aléa faible.

Le site est également sujet à des servitudes. La majorité du site est localisée dans un périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable. Aussi, le site est localisé dans la zone de bruit du chemin de fer.

Classement au PLU



Servitudes



## 1.4 Contexte environnemental

### 1.4.1 Milieux naturels

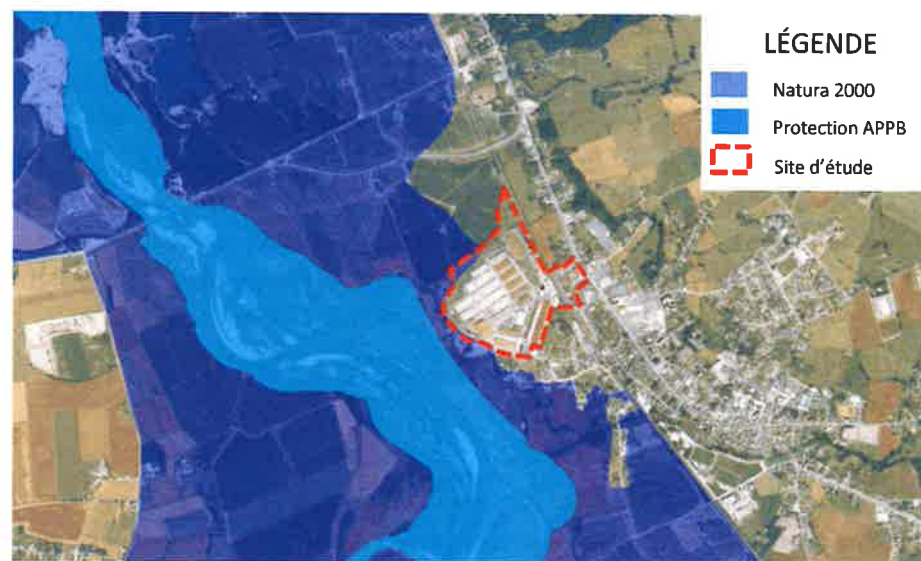
Le site d'étude est situé à proximité de l'Allier, un cours d'eau exceptionnel aux fonctions écologiques sensibles dont il faudra tenir compte dans la reconversion.

#### ✓ Site Natura 2000

Trois zones de protection Natura 2000 sont à proximité du site.

- > la *Vallée de l'Allier Nord et Sud* (directive Habitats) couvre les zones de La Vallée Nord, s'étendant de Château-sur-Allier à Varennes-sur-Allier le long de l'Allier. C'est un habitat favorable pour des espèces animales d'intérêt communautaire. Cette zone est composée d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes) ainsi que les prairies améliorées (25%), des forêts caducifoliées (20%), de landes, broussailles, recrûs, maquis et garrigues (15%), les dunes, plages de sables (10%), et des pelouses sèches, steppes (3%).
- > *La Vallée Sud*, s'étendant de Varennes-sur-Allier à Mariol (directive Habitats), constitue un habitat favorable pour des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. Cette zone est composée d'eaux douces intérieures (20%), ainsi que les prairies améliorées (25%), des forêts caducifoliées (40%), de landes, broussailles, recrûs, maquis et garrigues (15%), les dunes, plages de sables (5%), et des pelouses sèches, steppes (10%).
- > le *Val d'Allier bourbonnais* (directive Oiseaux) contient des espèces d'intérêt communautaire.

### Natura 2000 et APPB



✓ **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, floristique et Faunistique (ZNIEFF)**

Deux ZNIEFF de type 1 (Val d'Allier vichy – Pont de Chazeuil et Confluent Allier-Sioule et Aval), sont présentes. Ce type de ZNIEFF protège un secteur caractérisé par leur grand intérêt biologique ou écologique. Une ZNIEFF de type 2, englobe la quasi-totalité du site. Elle protège le Val d'Allier : le lit majeur de l'Allier comprenant de nombreux habitats diversifiés permettant une diversité biologique importante.



✓ **Autres protections**

Le site est également bordé autres périmètres de protection, dont un arrêté préfectoral de protection des biotopes (APPB). Aussi une zone importante pour la conservation des oiseaux du Val d'Allier Bourbonnais : site d'intérêt majeur qui héberge des effectifs d'oiseaux sauvages d'importance communautaire et qui constitue une zone humide d'importance internationale au titre de la Convention Ramsar.

✓ **Corridors écologiques**

La commune de Varennes-sur-Allier est concernée par plusieurs espaces naturels diversifiés possédant un intérêt écologique, tel qu'indiqué dans le schéma de cohérence écologique.

Le principal corridor est constitué par l'Allier (corridor terrestre et aérien et corridor mixte (aquatique, semi-aquatique et aérien) que le site du DA 277 tangente. Ce corridor constitue un couloir privilégié pour la faune piscicole et pour la faune terrestre et semi-aquatique grâce à la forêt alluviale qui l'accompagne. Il est couvert par plusieurs mesures de protection. Un deuxième corridor est proche du site correspondant au Valençon. Les différents affluents de l'Allier comme le Valençon jouent un rôle important dans la connectivité entre les différents milieux présents sur le territoire communal.

Le projet de reconversion du site déjà urbanisé ne compromet pas la continuité et la fonctionnalité de ce corridor.

✓ **Zones humides**

Le site du DA 277 n'est pas concerné par des zones humides qui sont toutes situées en zone Natura 2000.

### 1.4.2 Ressource en eau

#### √ Qualité des eaux superficielles et aquifères

La proximité de l'Allier et de son affluent le Valençon et la vocation du site confère une certaine sensibilité à ce secteur. Le site doit faire l'objet de mesures pour limiter les risques de pollution de ces milieux par une maîtrise de la qualité des rejets et des risques de pollution accidentelle engendrés par les activités. Les eaux usées sont gérées par une station d'épuration implantée en limite nord du site mais le réseau de type unitaire est à l'origine de dysfonctionnements en cas d'orage (surcharge hydraulique de la station, rejets directs dans le Valençon puis l'Allier par l'intermédiaire d'un fossé).

#### √ Captages en eau potable destinée à l'alimentation humaine

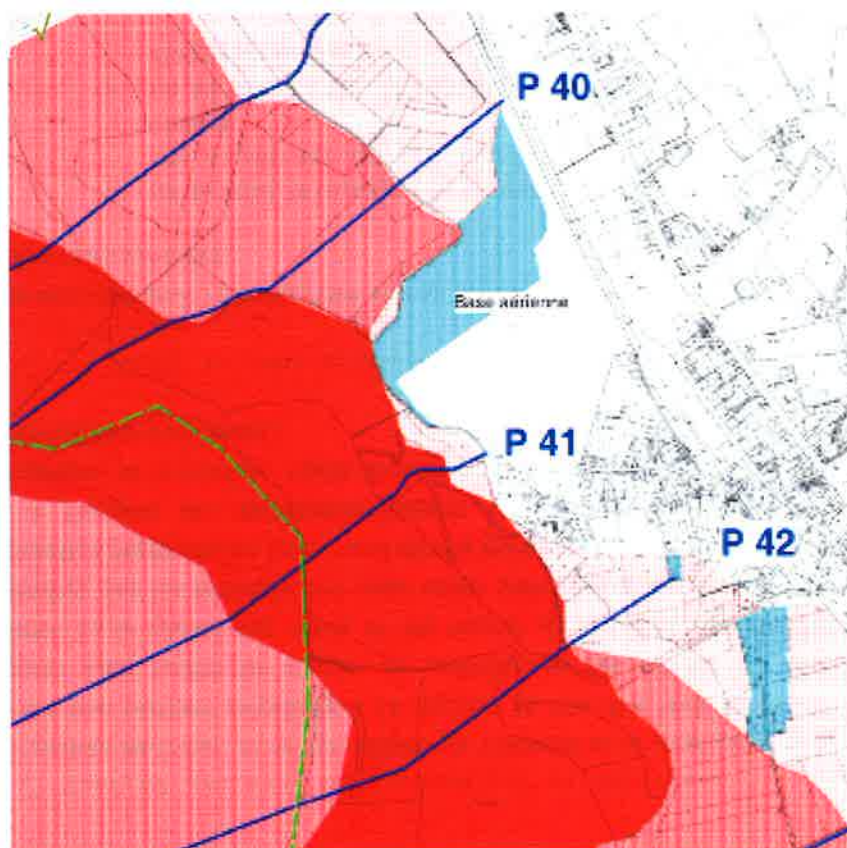
Deux captages pour l'alimentation en eau potable existent sur la commune de Varennes-sur-Allier :

- > un au nord, le captage de Chazeuil qui est le plus proche du site. Le site est compris dans le périmètre de protection éloigné.
- > un au sud du site, le captage de la Grand Garenne plus éloigné du DA 277.

### 1.4.3 Santé: Risques/Nuisances/pollutions

#### ✓ Risque naturels

La commune de Varennes-sur-Allier est concernée par le PPRNi Plaine d'Allier approuvé en mai 2008. Une partie du site est touchée par un risque d'aléa faible. La partie construite est en zone urbanisée, la partie extérieure à l'enceinte fermée est considérée comme faisant partie du champ d'expansion des crues. Le règlement du PPRBi s'applique à l'intérieur de ces secteurs. La zone de vie n'est pas concernée.



Modification du PLU N° 3 - Juillet 2015

#### ✓ Nuisances sonores

Le site est directement exposé au bruit de la voie ferrée qui traverse le site du nord au sud. La zone de vie est impactée par la RN7. La mise en service de la déviation va modifier notablement la situation en matière de nuisances sonores et de pollution de l'air. Le site industriel sera plus exposé au bruit des deux côtés par la voie ferrée à l'est et par la déviation à l'ouest. Par contre la zone de vie verra son environnement amélioré.

#### ✓ Pollution de l'air

Elle est principalement induite par le trafic de la RN 7. La mise en service de la déviation va rapprocher la source d'émissions du site d'activités mais soulager la zone de vie. L'implantation de nouvelles activités est susceptible de générer des émissions selon la nature des activités implantées.

#### ✓ Déchets

La reconversion du site aura un effet limité en termes de déchets domestiques. L'incidence de l'implantation de nouvelles activités dépend de la nature des activités.

## 1.5 Le contexte paysager

### 1.5.1 Les unités paysagères

Le site industriel appartient à la plaine de l'Allier qui est caractérisée par le rapport entre le paysage des grandes cultures et la forêt alluviale qui est le seul élément de distinction de la rivière (outre le pont) enserrée par la végétation. Le site forme une entité paysagère en lui-même. Les liens visuels entre la silhouette urbaine et le site sont faibles.

La zone de vie est inscrite dans le paysage de l'entrée de ville.

### 1.5.2 La perception du site

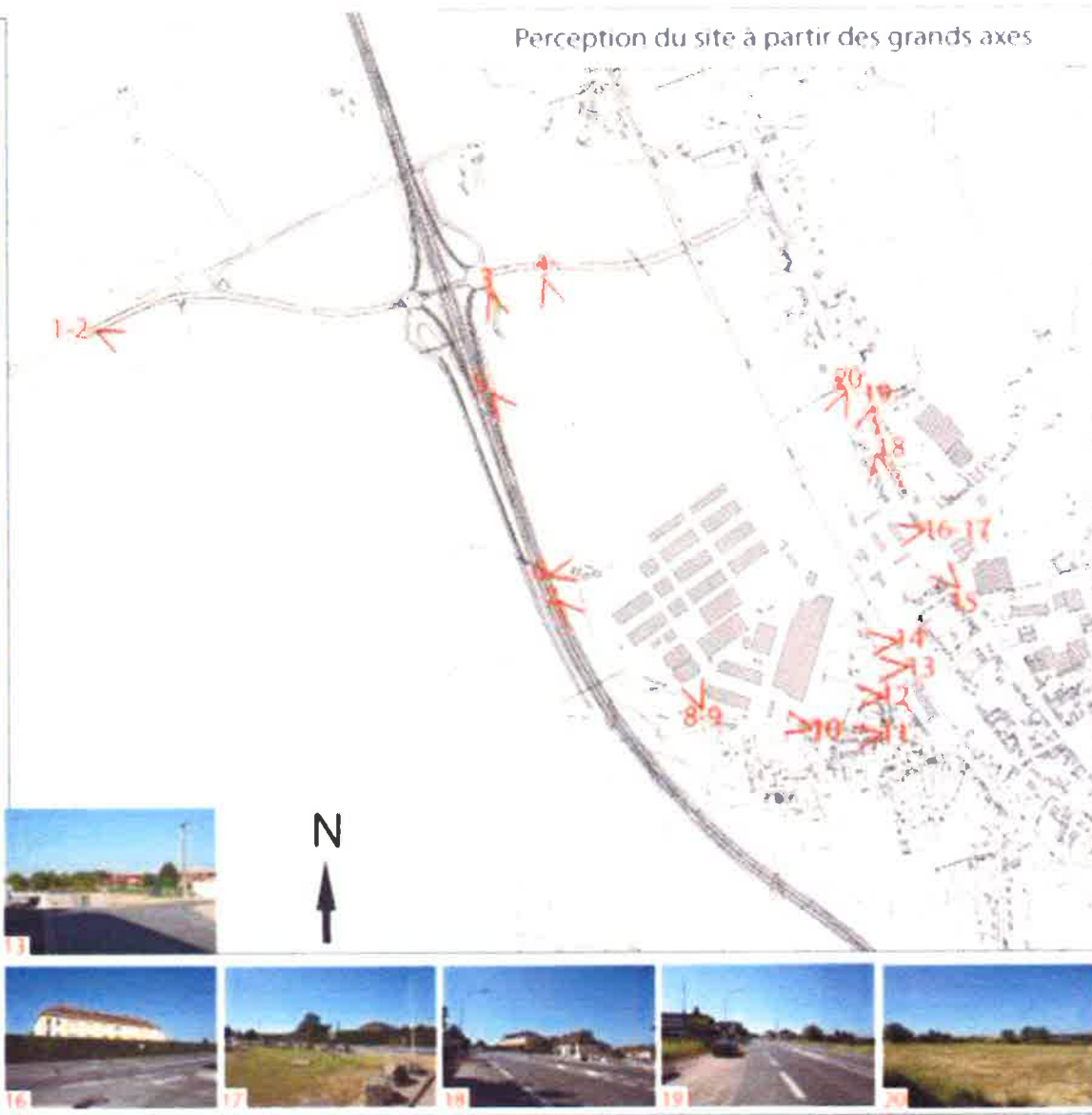
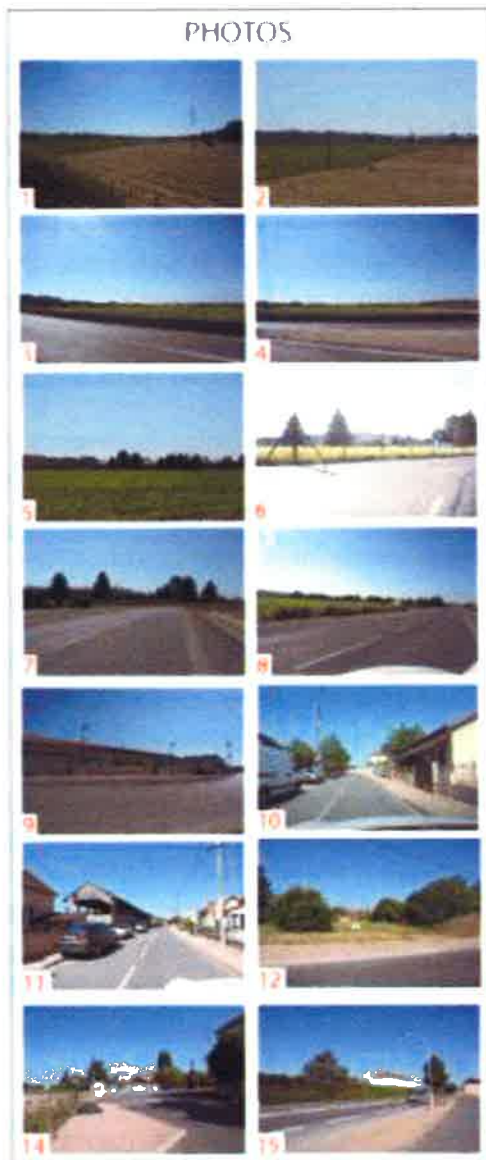
Le site est perçu à partir des principaux axes de communication routiers et ferroviaires.

La zone de vie constitue un élément marquant du fait du gabarit des immeubles. Il reste très discret sur les autres aspects de son emprise. Il faut noter toutefois que les immeubles sont perçus de la RD 46 et de la voie d'accès au site. Ils le seront de la déviation sans pour autant que l'impact visuel pose un quelconque problème.

Le site industriel est perçu de la RD 46 en différents points de l'ouvrage de franchissement de la voie ferrée au franchissement de l'Allier. Les champs ouverts dégagent des vues en profondeur mais l'impact du site est modéré du fait de l'éloignement des constructions, de leur caractère relativement bas et de la présence d'une ligne végétale délimitant la zone agricole et l'espace d'activités. On perçoit les lignes horizontales que soulignent les teintes claires des toitures.



En vue rapprochée, le site est perçu de la voie de liaison avec la RD 46. La végétation joue encore son rôle écran mais les bâtiments ont une présence de plus en plus forte au fur et à mesure qu'on arrive sur l'enceinte militaire. Le caractère très typé des bâtiments avec des dominantes de gabarit et d'échelle et un plan orthogonal crée une ordonnance forte. Les deux hangars à avion se distinguent dans cet ensemble. La clôture en béton préfabriqué confère un paysage très dur à la rue Marius Courteix. La déviation va modifier de manière substantielle la perception du site industriel, la voie surplombant légèrement le site. L'impact du site sur le paysage de l'itinéraire national et du territoire s'en trouvera renforcé avec des effets positifs en terme économique mais peut être plus négatif en termes d'image. Le traitement des abords du site dont une partie appartient à l'emprise militaire et la reprise éventuelle des franges de la voie et de la limite du site est un élément d'une réflexion sur l'aménagement du site engagée.



### 1.5.3 Caractéristique de la trame végétale aux abords et dans le site

La trame végétale aux abords du site est constituée essentiellement de la ripisylve de l'Allier et de manière plus distante celle du Valençon. Cette trame est épaisse et dense. Le développement d'une agriculture intensive a conduit à la disparition de toute végétation dans l'espace agricole qui jouxte le site. On note quelques haies bocagères résiduelles aux abords de la déviation. Une trame végétale éparse accompagne les jardins associés au tissu du faubourg. Sur le site industriel, l'emprise forte du bâti limite de fait la place de la végétation. On relève toutefois la présence des quelques arbres disséminés sur le site avec une densité plus forte en limite nord. Le couvert végétal peu diversifié présente dans l'ensemble un faible intérêt. La végétation est plus présente sur la zone de vie. Elle accompagne les bâtiments et plus particulièrement les équipements communs. A noter la présence d'une grande haie taillée qui masque le site en limite de la RN 7.



#### 1.5.4 Caractéristiques architecturales du site

L'intérêt du site est plus lié à son plan très ordonné qu'à la qualité intrinsèque des bâtiments. Quelques éléments méritent d'être mentionnés comme la grande halle composée d'une « nef » centrale et d'ateliers perpendiculaires ou les hangars à avion à la forme singulière. On note par ailleurs une grande diversité de formes et de matériaux de toiture. Les structures métalliques prédominent avec différents types de remplissage souvent réalisés sous forme de bardage mais on note aussi des remplissages maçonnés (brique).

Les bâtiments qui composent la zone de vie présente une grande homogénéité architecturale tant dans la composition que le dessin ou les matériaux.



## 1.6 LE CONTEXTE URBAIN

### 1.6.1 Situation urbaine

Le site du détachement air est implanté dans la plaine d'Allier à l'interface de l'aire urbanisée et de la rivière. Il est composé de deux entités aux vocations spécifiques établies de part et d'autre de la voie ferrée Paris/Clermont. Un passage inférieur à usage interne permet la connexion entre la partie activités et la zone de vie.

La zone de vie borde la RN 7 qui donne accès au centre-ville mais avec laquelle elle n'a pas de relation directe. Elle est proche de la gare SNCF à laquelle elle est connectée par l'avenue de la Gare. Elle est établie en vis-à-vis direct d'une zone commerciale. L'abandon de la vocation militaire du site et la mise en service de la déviation offrent des perspectives d'ouverture de la zone de vie sur la ville.

Le site industriel est situé aux marges de la ville à l'écart des zones urbaines denses. Il est bordé au nord par un espace agricole et au sud par un tissu de faubourg très aéré. Il tangente à l'ouest la ripisylve de la rivière. Les principales caractéristiques de cette situation urbaine ne sont pas appelées à se transformer notablement du fait de la proximité de la zone soumise à un risque inondation qui interdit toute extension de l'urbanisation.

La principale évolution est liée à la réalisation de la déviation qui aura plusieurs incidences :

- > Elle fixera une limite franche à l'espace urbanisé ;
- > Elle constituera une ligne de rupture avec la rivière qui aujourd'hui est peu accessible sur cette séquence. L'ouvrage

de décharge créé au droit de la station d'épuration assure une possibilité de franchissement piéton.

- > Elle permettra une amélioration de l'accessibilité du site du Détachement Air 277
- > Elle donnera une visibilité renforcée au site
- > Elle allègera le niveau de nuisances sonores et de pollutions induites par le trafic VL et PL.

Bien que situé aux marges de la ville, le site reste proche du centre et de ses équipements.



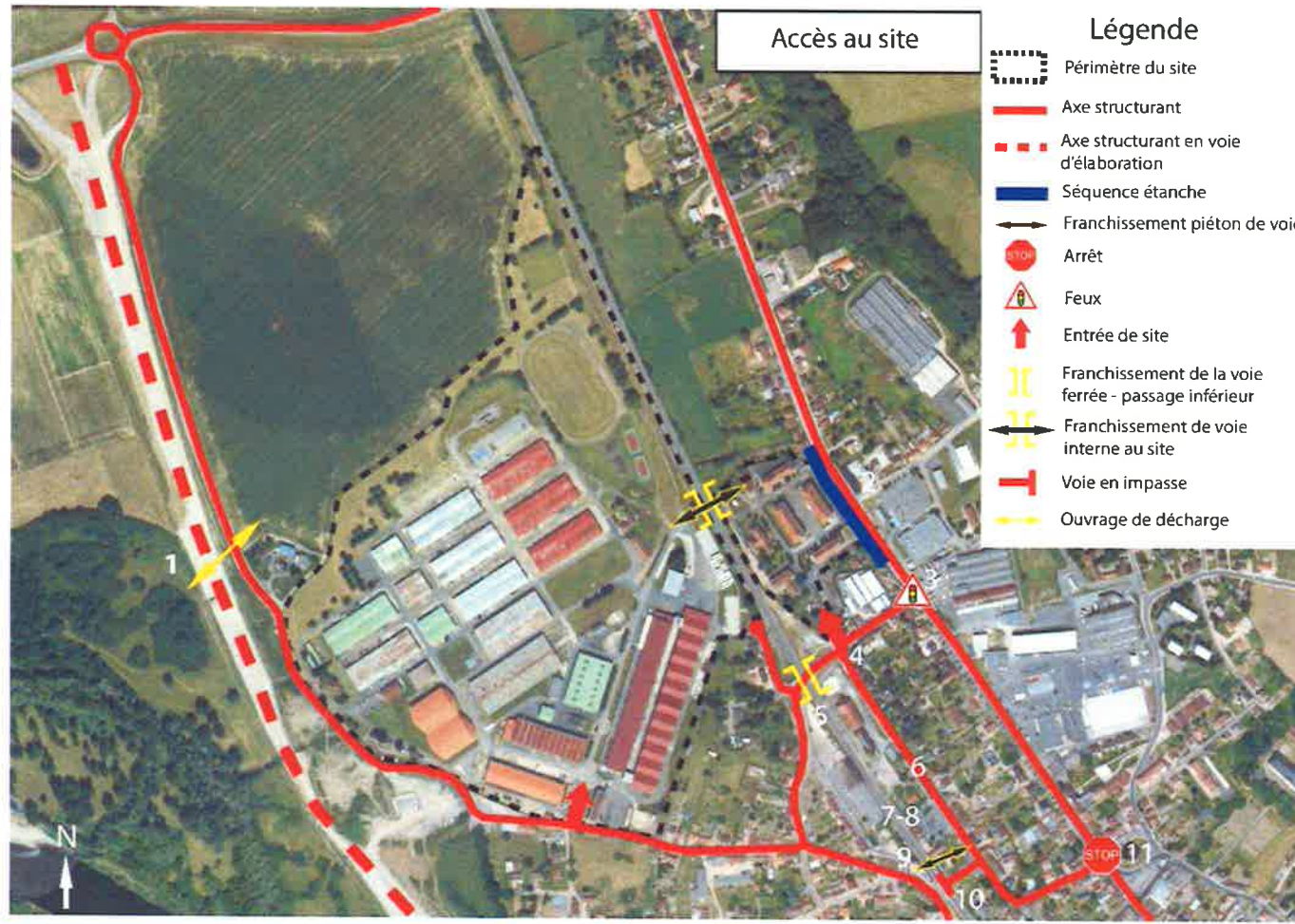
### 1.6.2 Accessibilité/desserte

Les conditions d'accès sont différentes selon les sites. La zone de vie est accessible de manière rapide et aisée à partir de la RN 7 en deux points par le biais de l'avenue de la Gare qui forme une boucle. Le carrefour au droit de la surface commerciale est géré par un stop, le second carrefour est géré par des feux. Bien que le site borde la RN 7, il n'y a pas d'accès direct à partir de la voie ; toutefois une communication peut être facilement créée dans l'avenir pour décloisonner le quartier et ses équipements en faisant déboucher une voie interne sur la RN 7. La mise en service de la déviation rendra possible cette ouverture. La zone de vie dispose d'un seul accès au site très lisible dans la perspective de l'avenue de la Gare. Il est proche de la gare. Une connexion est assurée avec le site industriel par un passage inférieur de la voie ferrée. Cet accès est contrôlé dans le fonctionnement actuel. Une autre liaison est possible par la rue Marius Courteix et une rue de faubourg étroite, le chemin Dunant, relié à l'avenue de la Gare avec un passage inférieur de la voie ferrée.

Le site industriel est accessible directement à partir de la RD 46 et de la future déviation ce qui garantit une bonne accessibilité sans impacts induits sur des secteurs habités. Il est relativement proche de la gare accessible par un passage inférieur.



## PHOTOS



## Légende

- Périmètre du site
- Axe structurant
- Axe structurant en voie d'élaboration
- Séquence étanche
- Franchissement piéton de voie
- Arrêt
- Feux
- Entrée de site
- Franchissement de la voie ferrée - passage inférieur
- Franchissement de voie interne au site
- Voie en impasse
- Ouvrage de décharge



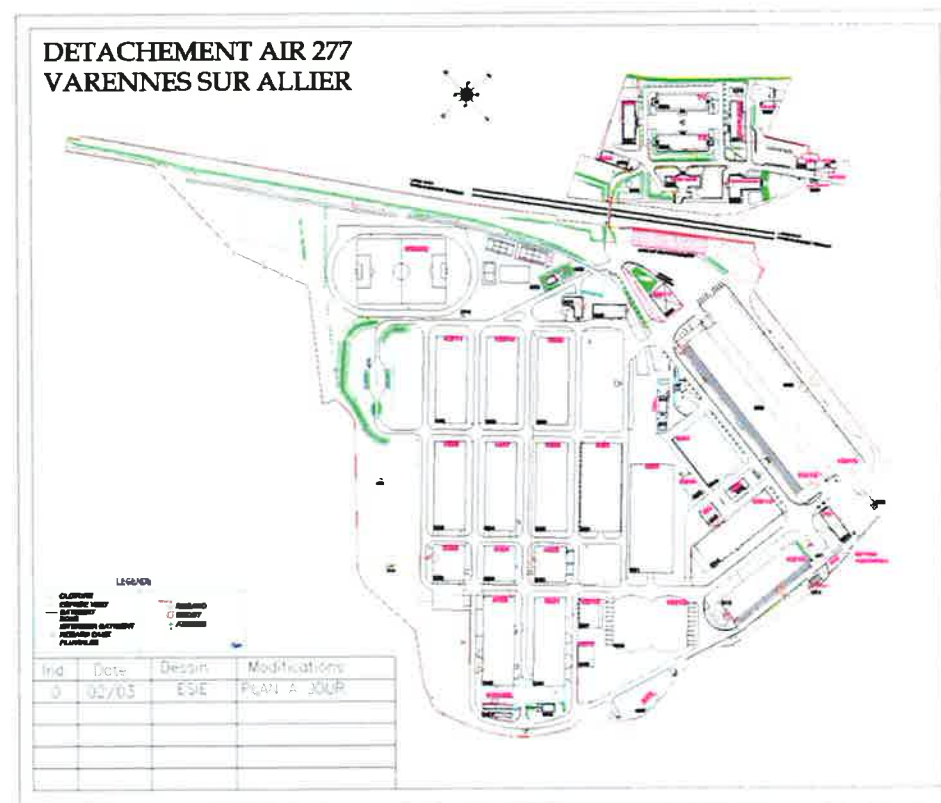
### 1.6.3 Rapport au voisinage.

Le site d'activités est bordé au sud par un tissu de faubourg qui rassemble quelques constructions. Les bâtiments d'activités se développent au nord. La relation avec ce tissu s'effectue par un immeuble de bureaux et un grand atelier qui fait écran avec le reste du site. Des jardins constituent un espace de transition. La zone de vie constitue une forme urbaine en rupture avec son environnement urbain à dominante pavillonnaire avec une zone commerciale en vis-à-vis. Au nord, le site est bordé par un ensemble de prairie. La zone de vie ne pose pas de problème particulier de voisinage.

### 1.6.4 Situation par rapport aux espaces de développement

Les contraintes physiques bloquent tout développement aux abords du site. La fermeture du site militaire dégage un potentiel d'accueil diversifié avec une superficie importante de locaux d'activités de différents types, un parc de logements qui peut être réinvesti et des équipements qui peuvent permettre de renforcer l'offre de services et de répondre à de nouveaux besoins en lien avec l'activité économique.

La mise en service de la déviation de la RN 7 va permettre de redonner une attractivité au centre-ville et au parc ancien très pénalisé par le flux de camions.



## 1.7. DESCRIPTION DU SITE

Le site est composé de deux entités physiques et fonctionnelles distinctes séparées par la ligne ferroviaire Paris/Clermont. L'ensemble représente une superficie de 31 ha dont l'essentiel est situé à l'ouest de la voie ferrée. Cette superficie se répartit de la manière suivante :

- 88 800 m<sup>2</sup> d'espaces bâtis ;
- 133 600 m<sup>2</sup> d'espaces non bâtis ;
- 94 800 m<sup>2</sup> de surfaces aménagées, parkings, terrains de sport.

50 bâtiments sont répartis sur l'ensemble du site. Les constructions présentent une grande diversité typologique et fonctionnelle.

La zone de vie concentre des bâtiments dédiés à l'hébergement collectif (63 chambres individuelles d'environ 10 m<sup>2</sup> et 34 chambres d'environ 15 m<sup>2</sup> + 6 studios de moins de 25 m<sup>2</sup>) et aux services d'accompagnement (Mess, bureaux, salles de réunions...). A noter la présence d'une maison de type F6 située en limite sud-est de la zone de vie. Le Mess est équipé de cuisines et de réfectoire dimensionnés pour 500 repas.



Le site industriel est composé essentiellement d'ateliers présentant une grande diversité de vocations et de types :

- Des entrepôts servant de stockage offrant des surfaces de 1200 à 7000 m<sup>2</sup> avec des hauteurs variables. Ces bâtiments sont composés de structures et bardages métalliques. Ils sont modulables.
- Des locaux techniques répondant à des besoins spécifiques du détachement (cabine de peinture, systèmes d'extraction d'aire, ponts roulants...) auxquels sont associés des bureaux ;
- Un poste de garde situé en entrée de site ;
- des équipements spécifiques : portique de levage PL, station essence, fosse de neutralisation d'acides.

Le périmètre intègre en outre des installations sportives implantées en limite est du site : salles de sport, de projection, terrains de foot, de tennis et de pétanque.

L'organisation générale du site établie sur la base d'une trame de voies orthogonale permet un découpage en plusieurs entités en fonction des besoins. Des aires de stationnement sont dispersées sur le site.

La qualité constructive et l'état du bâti sont variables selon les bâtiments mais le site a été entretenu de manière régulière.



# Deuxième partie/Présentation du projet et justification de la modification

---

---

## 2.1 LE PROJET DE RECONVERSION

---

La fermeture du détachement air 277 s'inscrit dans le cadre de la réorganisation de la carte militaire. Cette fermeture entraîne des effets multiples sur le territoire : baisse démographiques, pertes d'emplois directs et indirects, vacance de locaux, etc. Afin de compenser les emplois supprimés ou transférés, le Ministère de la Défense accompagne les territoires concernés en cofinçant des actions créatrices d'emplois. Dans ce cadre, une démarche de réflexion a été engagée avec la mise en place d'un comité de site et la réalisation de plusieurs études : une étude de restructuration réalisée par la SCET, une étude d'impact territorial du détachement Air réalisée par l'INSEE. Ces études ont pour objet de mettre en évidence les incidences de la fermeture du site, les perspectives et opportunités économiques du territoire et le potentiel du site. L'étude de l'INSEE a permis de mesurer les effets en termes d'emplois et de population (voir chapitre 1.2). L'effet global en termes d'emplois est de 459 emplois (directs ou indirects) et la population concernée est estimée à 1481 personnes dans un contexte marquée par un déclin démographique et une dégradation du marché du travail plus accentuée que dans le reste du département.

Pour répondre au défi de la fermeture, la Communauté de Communes avec l'appui de différents partenaires a engagé des initiatives visant à installer de nouvelles entreprises et à valoriser le potentiel bâti en logements et équipements pour répondre aux besoins de la population et des entreprises.

Elle a prévu en lien avec la commune de Varennes-sur-Allier la réalisation d'un schéma d'aménagement pour garantir une évolution cohérente du site et

identifier les actions de valorisation ou d'insertion du site dans son environnement urbain et naturel. L'axe principal de la reconversion du site consiste à mettre en valeur le bâti existant dans sa diversité sans modification profonde de ses infrastructures et de structures bâties. Il n'est pas prévu de restructuration lourde ni d'extensions importantes des bâtiments. Des regroupements ou des extensions légères pourront être décidées.

Les différents bâtiments conserveront globalement leur vocation initiale. La zone de vie restera un site dédié à l'hébergement, au logement et aux services et équipement accompagnant une zone urbaine. Son insertion urbaine sera améliorée par une plus grande ouverture du site sur la ville.

Le site industriel conservera sa vocation à accueillir différents types d'activités dans la continuité de la situation actuelle. En effet le site assure différentes fonctions de ravitaillement de l'armée de l'air : stockage, entretien, réparation et distribution de matériels dans le domaine aéronautique. Il assure des activités logistiques (magasinage, distribution, mise en réparation, élimination...) et techniques (centre de ré-épreuve, entretien du stock, confections en série limitée...). Il accueille également un gîte interarmées, un groupe cynophile de la gendarmerie nationale et un site pour la journée défense citoyenne.

Les installations sportives seront conservées. D'autres activités de ce type doivent pouvoir être accueillies sur le site. Le site a aussi vocation à accueillir des activités tertiaires.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'étude. Dans ce cadre des interventions sont prévues sur le réseau d'assainissement aujourd'hui en unitaire. L'objectif est d'écrêter les eaux pluviales en amont de la station d'épuration pour éviter de surcharger la station et le rejet direct d'effluents dans le milieu naturel en cas d'épisodes pluvieux. Le déversoir d'orage se rejette dans un fossé qui conduit à l'Allier par le Valençon.

La commune gardera la propriété des sols.

Des projets d'installations d'entreprises sont d'ores et déjà enregistrés. Les prospects enregistrés concernent des activités de valorisation de la Biomasse, des entreprises de BTP, des activités de logistiques, des activités de conception de produits électroniques et des activités culturelles et de loisirs.

Sur la zone de vie, sont envisagées, en plus du logement, divers équipements : salle de visio-conférence et de projection, salles de formation, valorisation des équipements de restauration à l'échelle du territoire.

## 2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

---

Le site est actuellement classé en zone UM au PLU. Une partie du site concernée par le risque inondation est classée dans un secteur UMi avec deux statuts :

- les bâtiments sont classés en zone urbanisée d'aléa faible ;
- une petite emprise foncière est classée en champ d'expansion des crues aléa faible.

La zone UM est une « zone urbanisée/urbanisable ayant pour vocation principale l'accueil d'installation militaire »... où toute construction et installation à l'exception de celles mentionnées à l'article UM2 sont interdites. Sont autorisées sous condition :

- les constructions d'habitation sous condition d'être en lien avec la vocation militaire de la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou nécessaires au fonctionnement de la zone militaire.

Le secteur indicé « i » représente la zone soumise aux risques faibles d'inondation de l'Allier pour laquelle il faut se reporter au règlement du PPRi Plaine d'Allier.

Le maintien du classement du site en zone UM n'a plus de sens avec le changement de statut du site. Les dispositions règlementaires actuelles font obstacle aux projets de reconversion du site.

En conséquence, la modification du PLU engagée vise à adapter le zonage et le règlement au statut et à la vocation de chaque site.

### 2.2.1 Les modifications apportées au zonage.

La modification intègre la différence de nature et de fonction des deux sites. La zone de vie est intégrée à la zone UB adjacente. Les caractéristiques morphologiques et architecturales du site (implantation, hauteur...) impliquent la création d'un secteur spécifique UBb.

Le site industriel conserve sa vocation économique dominante avec une ouverture à une mixité large de fonctions. Le site est classé en zone UI du PLU en vigueur. Toutefois il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone pour répondre aux spécificités du site et au projet de reconversion (voir ci-après). Un secteur UIa est créé à cet effet. Une partie du site étant en zone inondable un secteur indicé i couvre les terrains concernés. Le PPRi établit une distinction entre deux périmètres d'aléa faible :

- la partie construite est en zone urbanisée ;
- la petite emprise hors enceinte est classée en champ d'expansion des crues où les possibilités de construire sont limitées.

Cette différence de statut implique la création d'un sous-secteur UIai\* où les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont strictement limitées.

Les indications d'emplacement boisé reporté au plan de zonage actuel, en limite de site, sont conservées.

## 2.2.2 Les modifications apportées au règlement

### √ Zone UB

Les modifications et compléments apportés au règlement sont applicables au secteur UBb couvrant la zone de vie. Elles portent sur les articles suivants :

La définition du secteur UBb est précisée : *le secteur UBb correspond à la zone de vie du site militaire « Détachement Air 277 » en voie de fermeture et de reconversion. Les spécificités architecturales et morphologiques de ce site imposent une adaptation des règles générales de la zone UB.*

Le libellé relatif aux secteurs indicés « i » est légèrement modifié dans la forme : *les secteurs indicés « i » représentent les zones soumises aux risques d'inondation de l'Allier (zone urbanisée d'aléa faible).*

#### ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

Cet article est inchangé à l'exception de la mention du secteur créé

#### ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est rajouté la mention suivante :

- *Dans le secteur UBb l'implantation à l'alignement des constructions est autorisée.*

Certains bâtiments sont implantés à l'alignement des voies.

#### ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est rajouté la mention suivante :

- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants à condition que le retrait avant transformation ne soit pas diminué et que la hauteur ne soit pas augmentée.

Certains bâtiments existants ne respectent pas la règle de la zone UB (exemple bâtiment 067 ou 069).

#### ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le libellé est modifié :

~~L'implantation est libre.~~ Non réglementé

#### ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Le libellé est modifié :

~~L'emprise au sol est libre.~~ Non réglementé

#### ARTICLE UB 10 – Hauteur maximum des constructions

Il est rajouté la mention suivante :

- Dans le secteur UBb, la hauteur autorisée est de 12m.

Certains bâtiments dépassent la hauteur de 8m. La formulation actuelle pourrait permettre une hauteur supérieure mais elle reste floue. Il est prévu d'autoriser 12m explicitement.

#### ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

Le libellé relatif aux buttes est modifié :

*Les constructions ne devront pas être entièrement perchées sur une butte artificielle mais devront ~~essayer de~~ s'intégrer le plus possible à la pente dans l'idée d'un équilibre entre les déblais et les remblais.*

A) Toiture, couverture :

Il est rajouté la mention suivante :

*Les installations de production et de distribution d'énergie solaire (capteurs solaires et photovoltaïques) ainsi que les serres et vérandas sont autorisées.*

Le libellé relatif aux toitures végétalisées est modifié :

- *Les toitures végétalisées sont autorisées ~~sous réserve d'intégration dans l'environnement.~~*

Il n'y a pas lieu d'interdire les toitures végétalisées. De plus ce n'est pas possible car c'est un dispositif qui contribue à la lutte contre les surchauffes et la maîtrise des eaux pluviales.

#### ARTICLE UB 12 - Stationnement

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 13 -Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Cet article est inchangé.

#### ARTICLE UB 14- Coefficient d'occupation des sols

Conformément à la loi ALUR cet article est supprimé.

#### ARTICLE UB 15- Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

*Non règlementé.*

Nouvel article introduit par la loi Grenelle

#### ARTICLE UB 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

*Non règlementé.*

Nouvel article introduit par la loi Grenelle

## √ Zone UI

Les modifications et compléments apportés au règlement sont applicables aux secteurs U1a, U1ai et U1ai\*. Elles portent sur les articles suivants :

Il est rajouté la mention suivante :

*Le secteur U1a correspond au site militaire « Détachement Air 277 » en voie de fermeture et de reconversion. Les spécificités architecturales et morphologiques et les orientations de reconversion de ce site imposent une adaptation des règles générales de la zone UI. En plus des activités susnommées, le secteur U1a est aussi destiné à accueillir des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à vocation, sportive, culturelle et de loisirs*

Les secteurs indicés « i » représentent les zones soumises aux risques ~~faibles~~ d'inondation de l'Allier (zone urbanisée d'aléa faible). Une partie du site est classée en champ d'expansion de crues à aléa faible où les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont limitées strictement.

### ARTICLE UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Il est rajouté la mention suivante :

*De plus dans le secteur U1ai\* sont interdits :*

- *Tout endiguement ou remblaiement nouveau*
- *Toutes constructions et installations nouvelles sauf dans les conditions définies à l'article UI2 suivant*

### ARTICLE UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est rajouté la mention suivante :

*Dans le secteur U1ai\* sont autorisées :*

*Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne peuvent techniquement être implantées en d'autres lieux sous réserve que les équipements techniques soient hors d'eau pour la crue de référence.*

*Les clôtures nécessaires à la protection de ces constructions et installations.*

### ARTICLE UI 3 – Accès et voirie

Cet article est inchangé.

### ARTICLE UI 4 – Desserte par les réseaux

#### A - EAU

Cet article est inchangé.

#### B - ASSAINISSEMENT

Il est rajouté la mention suivante :

*Dans le secteur U1a et U1ai, la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage (cuve avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) avant restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.*

### ARTICLE UI 5 – Caractéristique des terrains

Cet article est inchangé.

### ARTICLE UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est rajouté la mention suivante :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles, solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules devront respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs U1a et U1ai, cette règle ne s'applique qu'aux constructions et installations bordant la voie de liaison entre la RD 46 et la rue Marius Courteix et de la voie ferrée.

Le reste est inchangé.

**ARTICLE UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article est inchangé.

**ARTICLE UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le libellé de cet article est modifié

~~L'implantation est libre. Non règlementé~~

**ARTICLE UI 9 – Emprise au sol**

Cet article est inchangé.

**ARTICLE UI 10 – Hauteur maximale des constructions**

Le libellé de cet article est modifié

La hauteur maximale des constructions et installations ~~bâtiments à usage industriel~~ est limitée à 12 m au faitage non compris les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, etc....

**ARTICLE UI 11 – Aspect extérieur**

Cet article est inchangé.

**ARTICLE UI 12 – Stationnement**

Cet article est inchangé.

**ARTICLE UI 13 – Espaces libres et plantations**

Cet article est inchangé.

**ARTICLE UI 14 – Coefficient d'Occupation du sol**

Conformément à la loi ALUR, cet article est supprimé

**ARTICLE UB 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Non règlementé.*

Nouvel article introduit par la loi Grenelle

**ARTICLE UB 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

*Non règlementé.*

Nouvel article introduit par la loi Grenelle

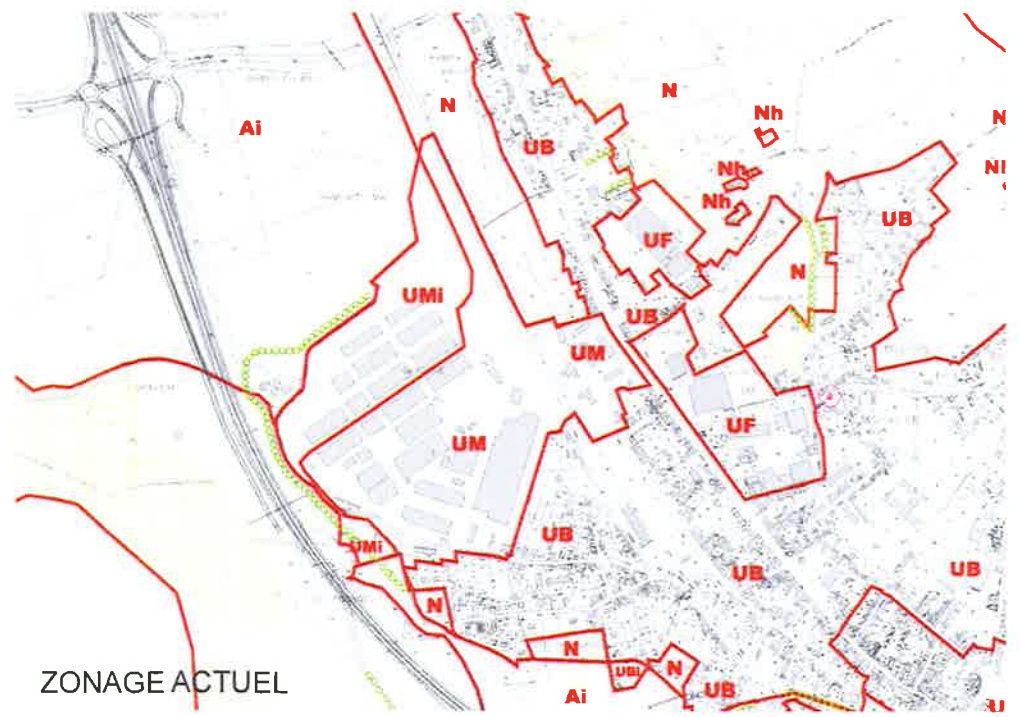
## 2.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU N°3 porte sur des sites urbanisés et occupés. L'objet de la modification vise à permettre la reconversion des sites en intégrant le changement de statut. La vocation ne sera pas fondamentalement changée par rapport aux usages militaires (habitat, équipements, activités, loisirs et sports...). Les incidences sur l'environnement ne seront pas sensiblement modifiées par rapport à la situation actuelle. Elles ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU.

Toutefois, une note d'incidence sur le site Natura 2000 a été élaborée. Elle fait l'objet d'un dossier spécifique joint au dossier de modification du PLU.



Sur le commissaire - en fait



ZONAGE ACTUEL

Departement De l'Allier  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 COMMUNE DE VARENNES-SUR-ALLIER

Modification n° 1 - Date : Juillet 2015

ZONAGE

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



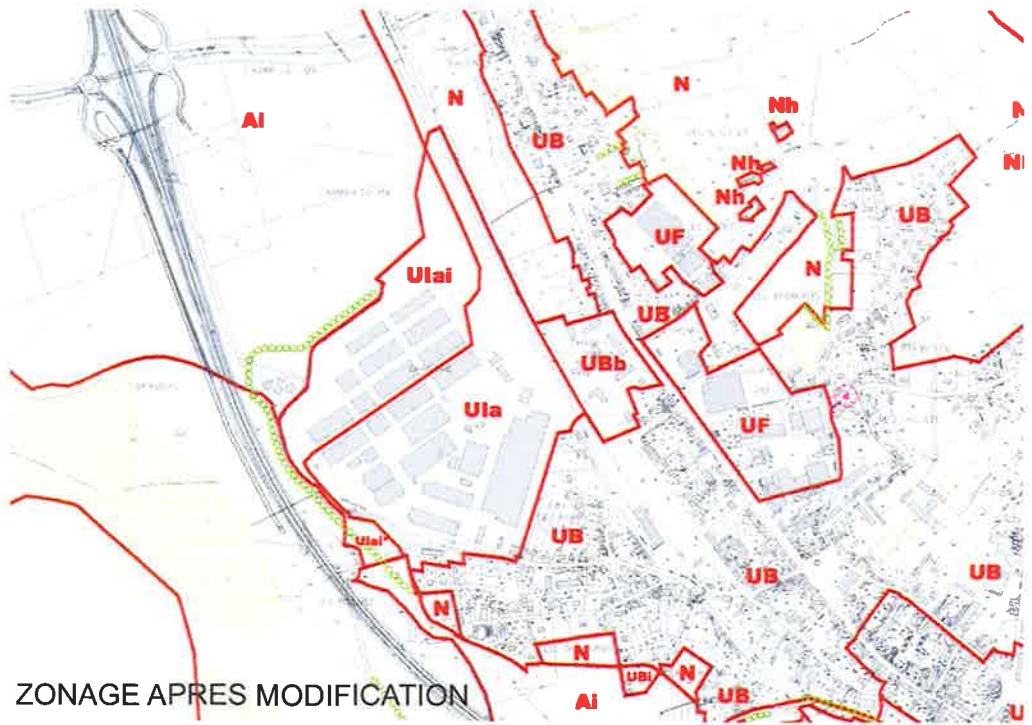
SYCOMORE URBANISME  
 8254 Avenue E. Michellin  
 63100 CLERMONT FERRAND  
 TEL : 04 73 59 23 33  
 Email : sycomore.urbanisme@wanadoo.fr



Modifications - Révisions

Révision 11 Novembre 2013  
 Modification simplifiée N° 1 12 décembre 2013  
 Modification simplifiée N° 2 26 janvier 2015  
 Modification N° 1 Modification du règlement des zones UB et AI





ZONAGE APRES MODIFICATION



