

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	12/11/02	05/09/05	11/09/06
Modification n°1	17/12/08	-	29/09/09
Révision simplifiée n°1	25/01/12	-	22/04/13
Révision simplifiée n°2	11/12/12	-	18/03/14
Révision allégée n°1	30/11/15	29/02/16	01/08/16
Révision	30/06/14	19/12/16	10/07/17

Le Maire,
Alain BERTIN

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



ORIENTATION 1

MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

ORIENTATION 2

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 3

CONFORTER LE BOURG D'ORIGINE ET FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE SECONDE CENTRALITÉ

MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Le maintien et le renforcement du tissu économique est un enjeu important pour la commune de Varaize qui compte 54 établissements actifs au 31 décembre 2014.

Le secteur du commerce, transport et services divers est le secteur principal sur le territoire. Les élus ont fait le choix de développer d'avantage ce secteur en aménageant une zone destinée à accueillir notamment un cabinet de kinésithérapie et une boulangerie.

La commune souhaite également assurer le maintien de l'activité agricole bien présente sur le territoire, avec 19 exploitants. Dans cet esprit, une attention toute particulière est portée aux possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles.

Enfin, les élus souhaitent maintenir l'activité industrielle sur la commune, au Nord du bourg, en permettant aux entreprises de pouvoir se développer sur d'anciens bâtiments et de s'agrandir à proximité.

Cette orientation implique :

- de conforter le tissu d'artisans, commerces, industries et services présents sur le territoire communal ;
- de permettre la création d'une nouvelle polarité au Sud du bourg, qui assurera l'attractivité de la commune de Varaize par la présence de commerces et de services ;
- d'assurer le maintien et le développement économique des activités agricoles :
 - en intégrant les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement ;
 - en maintenant une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations ;
 - en créant des zones tampons entre les zones urbaines et les zones agricoles sous forme de haies d'essences locales ;
 - en limitant les extensions urbaines afin de protéger les terres agricoles ;
 - en interdisant les extensions urbaines sur les hameaux ;
- de permettre la reconversion des bâtiments sans activité au Nord du bourg ;

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

Le cadre de vie de la commune de Varaize est un atout majeur concernant l'attractivité du territoire. Conscients de la valeur esthétique, écologique et sociale de ce patrimoine naturel et bâti, les élus de la commune souhaitent le préserver et le valoriser.

Très présents sur la majorité du territoire, les paysages de plaines s'ouvrent sur de grands massifs forestiers au Nord de la commune avec le bois des Sableaux et le bois des Fosses ainsi qu'au Sud-Est avec le bois de la Garde.



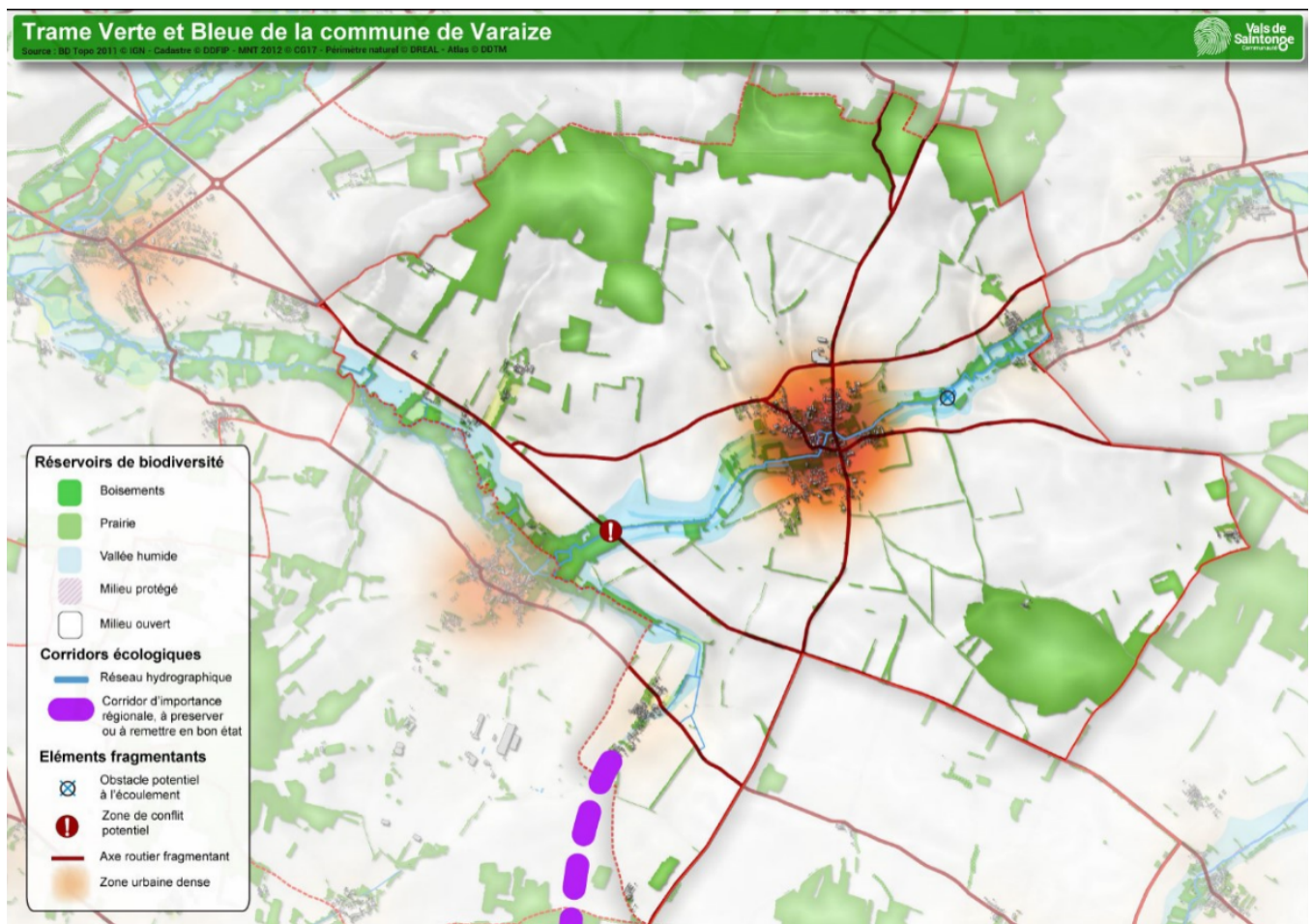
Le cours d'eau de la Nie traverse la commune d'Est en Ouest, parcourant le bourg en son cœur. La ripisylve, associée aux prairies humides attenantes, apporte une richesse faunistique et floristique indéniable.



On trouve à Varaize un patrimoine bâti riche et de qualité, qu'il soit communal ou privé. Si seule l'Église Saint-Germain est classée comme Monument Historique depuis 1908, le patrimoine vernaculaire ne donne pas moins de cachet à la commune.



Bien que la commune ne soit pas concernée pas des sites Natura 2000, elle possède de nombreux espaces naturels d'importance écologique. La Trame Verte et Bleue de Varaize est notamment caractérisée par le cours d'eau de la Nie, ruisseau affluent de la Boutonne, ainsi que par les linéaires de haies et boisements. Ces éléments, considérés comme des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, sont à préserver.



Cette orientation implique :

- d'identifier et préserver la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité , corridors écologiques, cours d'eau de la Nie et du Pontreau) ;
- de préserver les milieux humides et les cours d'eau en zone naturelle ;
- de protéger l'ensemble des zones boisées ainsi que les talus et les linéaires de haies ;
- de préserver et mettre en valeur les éléments importants du patrimoine bâti :
 - en identifiant et en protégeant les éléments de patrimoine vernaculaire et remarquable de la commune ;
 - en maîtrisant l'urbanisation des entités urbaines sur la commune pour conserver leur caractère identitaire ;
 - en préservant le caractère des constructions ayant une architecture remarquable ;
- de préserver et mettre en valeur les paysages de la commune ;
- d'entretenir et de valoriser les sentiers de promenade de la commune.

CONFORTER LE BOURG D'ORIGINE ET FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE SECONDE CENTRALITÉ

Située au centre du territoire des Vals de Saintonge, la commune de Varaize bénéficie de l'influence directe du pôle urbain de Saint-Jean d'Angély et dans une moindre mesure des pôles d'importance départementale. La commune de Varaize a connu une diminution de sa population jusqu'en 1999 avant de se stabiliser et d'atteindre 557 habitants en 2013.

Au cours des 10 dernières années (2005-2015), 4,02 hectares de terres agricoles ont été consommées sur la commune de Varaize. Cette consommation foncière concerne quasi exclusivement le développement de l'habitat soit 3,2 ha pour 22 nouvelles habitations (soit une taille moyenne de parcelle de 1400 m² environ).

La commune de Varaize souhaite dynamiser cette tendance démographique. Pour cela, la commune se fixe volontairement un objectif démographique ambitieux, dans la dynamique du territoire communautaire : atteindre une population de 631 habitants en 2030, soit l'accueil d'environ 70 nouveaux habitants à cet horizon. Cet objectif limite les ouvertures à l'urbanisation à une superficie maximale de 4 hectares pour l'habitat.



Favoriser la croissance démographique constitue, pour les élus de Varaize, la pierre angulaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

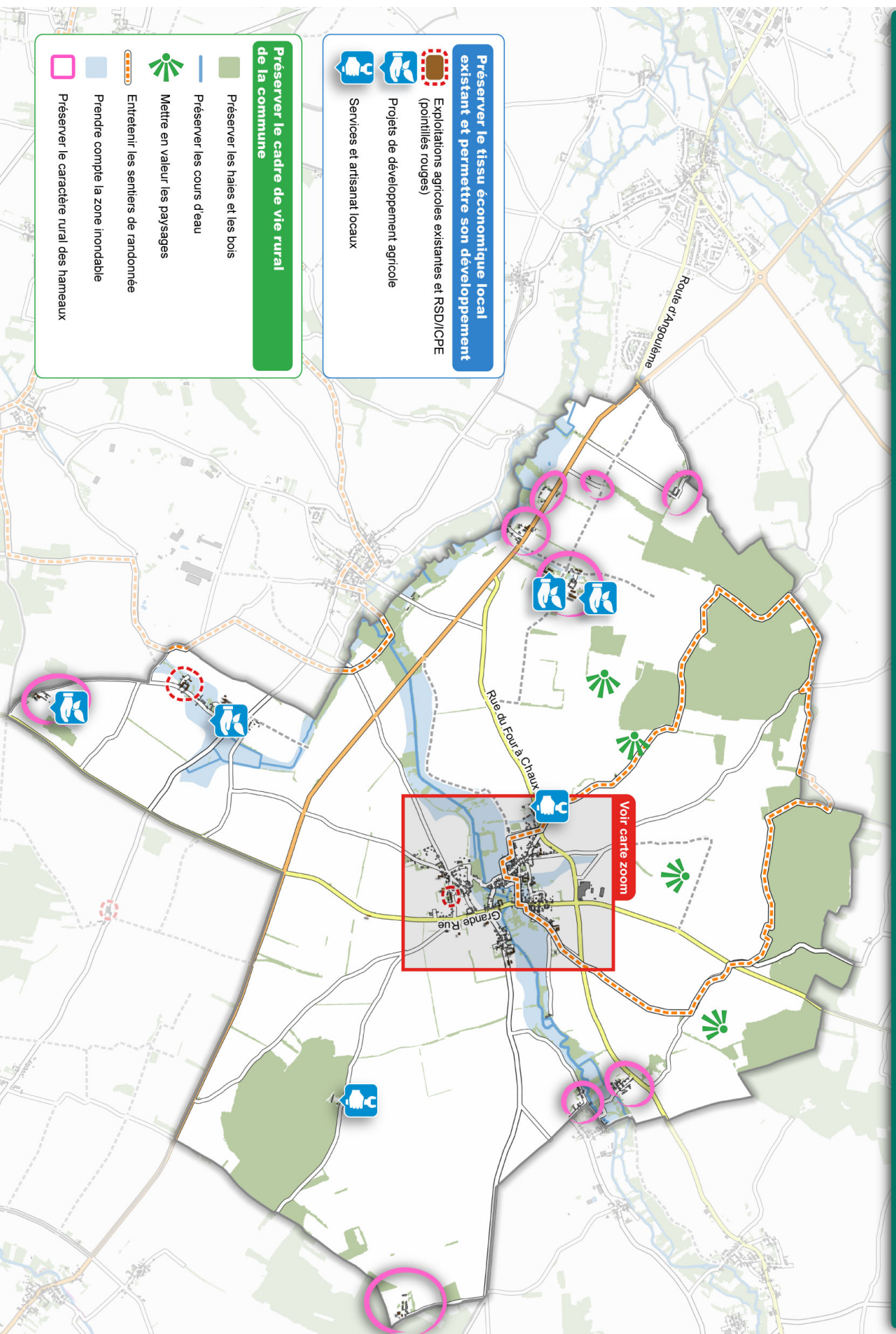
Cette orientation se décline en trois objectifs :

- Cibler l'accueil de populations jeunes pour pérenniser le renouvellement démographique ;*
- Accueillir et faciliter l'intégration des nouveaux arrivants ;*
- Préserver l'armature urbaine historique du bourg, le cadre de vie et les paysages ;*

Cette orientation implique :



- d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation au niveau du bourg :
 - en étudiant les possibilités de développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine ;
 - dans un rapport de proximité avec les services et les équipements publics ;

- en favorisant la gestion et le développement des différents réseaux : eau, électricité, communications numériques ;
- en limitant les déplacements et donc en réduisant les émissions de gaz à effet de serre ;
- en intégrant les opérations d'aménagement dans le tissu urbain existant ;
- en prenant en compte les différentes contraintes physiques : inondation, aptitude des sols à l'assainissement, périmètres environnementaux...
- en privilégiant des petits programmes de construction pour faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et l'insertion paysagère des nouvelles constructions ;
- de mettre en œuvre une politique d'habitat équilibrée :
 - en consolidant l'offre locative sur le territoire communal en vue de répondre aux besoins et aspirations des jeunes ménages ;
 - en constituant des réserves foncières, nécessaires au développement de l'habitat sur le long terme ;
 - par la mise en place du Droit de Préemption Urbain pour mettre en place une politique foncière sur le territoire communal ;
 - par l'intégration, dans le règlement du PLU, de mesures facilitant la réhabilitation ou le changement de destination du bâti existant ;
- de prendre en compte la morphologie urbaine existante en définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation propres à insérer les secteurs ouverts à l'urbanisation dans la trame urbaine environnante et faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;








Conforter le bourg d'origine et favoriser l'émergence d'une bipolarité






Réaménagement du centre ancien

-  Création d'une halle de marché/salle associative
-  Nouvelle aire de loisirs



Création d'un second pôle de vie

-  Zones de développement de l'habitat
-  Création de commerces/services de proximité et d'un parking
-  Création d'une nouvelle aire de loisirs (terrain de jeux et terrain de foot)
-  Créer/conforter les cheminements doux nécessaires à la connexion des centralités urbaines
-  Aménagement paysager

Préserver le tissu économique local existant et permettre son développement

-  Exploitations agricoles existantes et RSD/ICPE (pointillés rouges)
-  Projets de développement agricole
-  Projet d'agrotourisme
-  Services et artisanat locaux
-  Pérenniser l'activité industrielle

Préserver le cadre de vie rural de la commune

-  Mettre en valeur les paysages
-  Préserver le patrimoine remarquable

