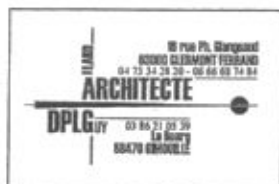


COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



1 – RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

INTRODUCTION		
CADRE JURIDIQUE	P 4	
LA LOI PARTICIPATION POUR RESEAUX ET VOIRIE (PVR)	P 4	
L'ESPRIT DE LA LOI	P 4	
PRESENTATION DE LA COMMUNE	P 5	
ANALYSE DU TERRITOIRE		
ANALYSE PAYSAGERE		
OCCUPATION NATURELLE	P 7	
OCCUPATION HUMAINE	P 7	
LE BATI		
L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE		
MORPHOLOGIE GLOBALE DU TERRITOIRE COMMUNAL	P 9	
ORGANISATION MORPHOLOGIQUE DETAILLEE	P 11	
ANALYSE URBAINE DETAILLEE	P 12	
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE		
POPULATION		
DYNAMIQUE	P 15	
COMPOSITION	P 16	
POPULATION DES MENAGES	P 18	
LOGEMENT		
DYNAMIQUE	P 19	
STRUCTURE DU PARC EXISTANT	P 20	
L'EMPLOI		
SITUATION DE L'EMPLOI	P 21	
ANALYSE DES MIGRATIONS ALTERNANTES	P 22	
L'AGRICULTURE	P 23	
RESEAUX STRUCTURANTS		
LES RESEAUX TECHNIQUES		P 24
LES SERVITUDES		P 25
DOCUMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES		
BILAN DU POS EN COURS D'APPLICATION		P 26
OPERATION CŒUR DE VILLAGE		P 27
LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES ET COMMUNALES		P 28
MISE EN ŒUVRE DU PLU		
BILAN STATIQUE		P 30
LES ENJEUX	P 30	
LE PARTI D'AMENAGEMENT		P 31
LES GRANDES LIGNES DU PADD		P 32
PROPOSITIONS D'ORGANISATION DES EXTENSIONS		P 33
DELIMITATION DES ZONES		P 35
LES ZONES URBAINES (UA , Ub)		
LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)		
LES ZONES AGRICOLES (A)		
LES ZONES NATURELLES (N, Nr, Nt)		
LES EMPLACEMENTS RESERVES		
ENONCES GENERAUX SUR LA REGLEMENTATION		P 36
TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES		P 37

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



- INTRODUCTION



La commune de VARENNES LES NARCY a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire. Il s'applique à partir de son approbation votée le Par le conseil municipal (après enquête).

I-1 CADRE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme est un document institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouveau urbain (SRU) du 13 décembre 2001. Il doit respecter les règles et principes définis par les documents d'urbanisme supra communaux.

C'est un document opposable aux tiers (qui s'impose à tous). Les autorisations de construire sont délivrées par le maire. L'élaboration du PLU est légiférée par l'article L.123 du Code de l'Urbanisme et son décret d'application R.123.

Un rapport de présentation qui présente le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins répertoriés, analyse l'état initial de l'environnement en expliquant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones.

Il expose les motifs des orientations d'aménagements et des règles fixés par le règlement.

Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Un règlement qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N) et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones en cohérence avec le projet d'aménagement durable.

Des documents graphiques qui font apparaître:

- Les espaces boisés,
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments de paysage, les quartiers et les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Des annexes qui indiquent, à titre d'information:

- Les secteurs sauvegardés,
- Les zones de préemption,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées,
- Les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation. Ils précisent les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées ainsi que le stockage et le traitement des déchets,
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques,
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.122-2 du Code Rural.

Les règles de servitudes ne peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols.

I-2 LA LOI PARTICIPATION POUR RESEAUX ET VOIRIE (PVR)

La loi permet d'assurer le financement des réseaux publics destinés à desservir plusieurs terrains. Elle permet aux communes de percevoir, des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

IL N'Y A PAS OBLIGATION POUR LA COMMUNE DE REALISER EN UNE SEULE FOIS TOUS LES AMENAGEMENTS.

Sont concernés par cette participation tous les propriétaires situés de part et d'autre de la voie et qui vont bénéficier de son aménagement. Cette participation est calculée au prorata de la surface de son terrain dans la limite d'une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie. Ne sont pas concernés les terrains déjà construits ou ceux qui choisissent de ne pas construire. A savoir que la restauration ou le changement ou le changement de destination d'un bâtiment sont traités de la même façon qu'une construction neuve.

1.3 L'ESPRIT DE LA LOI

PRINCIPES ENONCES PAR LES ARTICLES RELATIFS AUX REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Principe de gestion économe, rationnel et harmonieux des sols.

Article L.121-1

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 (et 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 (et de rationaliser la demande de départements), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

Développement durable.

Article L.121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé le développement de l'espace rural, d'une part, et la prévention des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans

discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion de l'eau;

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces vert, des milieux, sites et paysages naturel ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

SITUATION

Idéalement située à la porte nord-est de La Charité sur Loire, chef lieu du canton, et en bordure ouest de la vaste forêt domaniale des **Bertranges**, la commune de **Varenes les Nancy** est à la croisée de axes majeures de circulation que sort de la voie rapide de contournement qui prolonge l'autoroute A77 de Paris à Cosne et la RN151 Auxerre/Bourges en partie sud-est.



PRESENTATION

Un massif forestier de toute première qualité et importance, une histoire locale qui ne laisse pas indifférent; deux points de repères pour esquisser une identité.

Le massif forestier domaniale des BERTRANGES (2, 7)

Une histoire riche qui remonte à l'an 1121 avec "la pieuse Emmengarde de Nancy" passe par le cardinal de Mazarin, et plus précisément son ministre Colbert dont il se dit pense que son expérience nivernaise a servit de base à l'Ordonnance des Eaux et Forêts de 1669 pour la mise en valeur des bois du Royaume, et ce poursuit jusqu'à aujourd'hui avec le travail du bois pour l'approvisionnement des industrie du meuble et les fabriques de merrains pour la tonnellerie.

"C'est sans doute l'une des pages les plus authentiques de l'histoire nivernaise que nous découvrons sous les majestueux feuillages de la forêt domaniale des Bertranges. Cette forêt, qui couvre de nos jours 6 340 ha à l'est de La Charité-sur-Loire, est l'identité même de la vaste région naturelle forestière du Plateau Nivernais."



La petite histoire de la commune

Varenes Les Nancy:

Le bourg est "érigé depuis plus d'un millénaire en paroisse et son église Saint Martin du XII^{ème} siècle en est un témoignage. Elle en partie détruite en 1793 restaurée en 1843 et agrandie en 1860 quand on construit le clocher, s'y ajouter des piliers aux murs et des contreforts extérieurs. (3, 4) Il ne reste plus trace de la léproserie ayant jadis existée jusqu'avant le XIV^{ème} siècle au lieu-dit Saint Sylvain où existé une chapelle ou une église. (5)

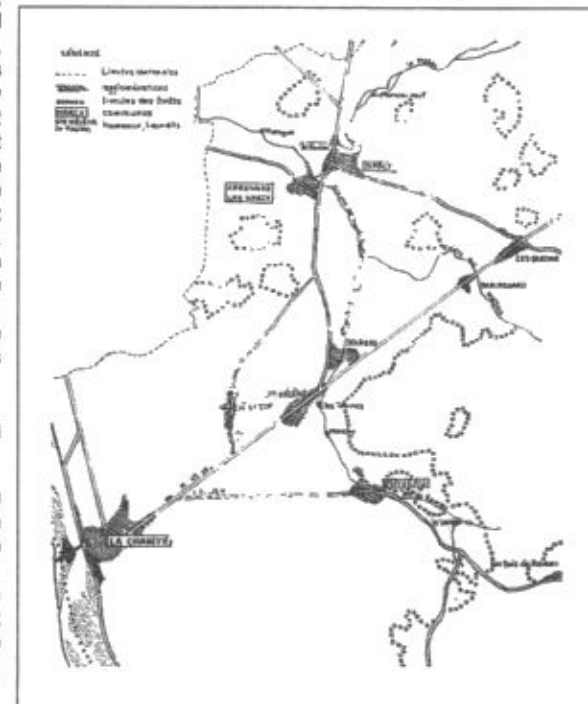
Les vestiges de la forteresse de Passy:

"Seigneurie des Chauderon au XIII^{ème} siècle, des Chevenon au XIV^{ème} siècle et des Girard jusqu'au XVI^{ème} siècle. Le château de Passy, construit par Jean de Chevenon, l'un des marmousets, conseiller de Charles VI, " qui y laisse une garnison dans les années 1422 (guerre de cent ans)". Avant d'être incendié et en partie détruite au cours de combats entre catholiques et protestants en 1569", il fut une des places fortes nivernaises du fameux Perrinet Gressard, aventurier allié aux anglais, qui tint Jeanne d'Arc en échec devant La Charité. Il occupa ce château pendant une vingtaine d'années à compter de 1422. (1, 2, 3) Ce château ne fut jamais restaurer et même certains propriétaires en on extrait des pierres de construction".

La petite histoire industrielle de la commune (6)

Elle est tout attachée aux tailleurs de limes du XVIII^{ème} siècle et du XIX^{ème} siècle grâce à l'ingénieur métallurgiste belge Jean Dequenne associé à Ferrand.

La forge des Traînes près de Saint Hélène en est le premier maillon. Puis viennent les deux fabriques du Foulon près de Nancy et de Morogues près de Varenes, sur le Mazou, pour l'émeulage et le polissage.



L'activité limière se maintient avec bien des vicissitudes jusqu'en 1967 après avoir occupé une importante population dans la période 1881 à 1936. Soit environ un quart à la moitié de la population active masculine. A savoir que de nombreux ouvriers alternent les travaux des champs et la fabrication des limes.

Sur le secteur on compte, en 1900 une vingtaine d'ateliers de taille. Sur la commune de Varenes Les Nancy se sont les hameaux de Sainte Hélène, de Beauregard, Sourdes qui concentrent l'essentiel de l'activité auxquels s'ajoutent de nombreux tailleurs à domicile.

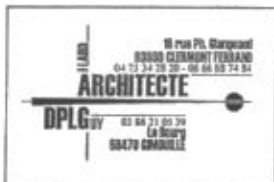
Les communes limières sont à peu de choses près celles qui ont depuis longtemps une vocation métallurgique: Raveau, Nancy, Varenes les Nancy, La Charité.

*1 Guide de l'art et de la nature. Michel de La Torre 1981.
 *2 Les Annales des Pays Nivernais. N° 91-1986. La Camosine.
 *3 La Nièvre agricole du 23/06/1963.
 *4 Notice historique, agricole et industrielle de la commune. Gailhe.
 *5 La Charité-sur-Loire, le canton vous ouvre ses portes. Juillet 1963.
 *6 La Camosine N° 34. 1982.
 *7 La Camosine N° 33. 1982

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



- ANALYSE DU TERRITOIRE



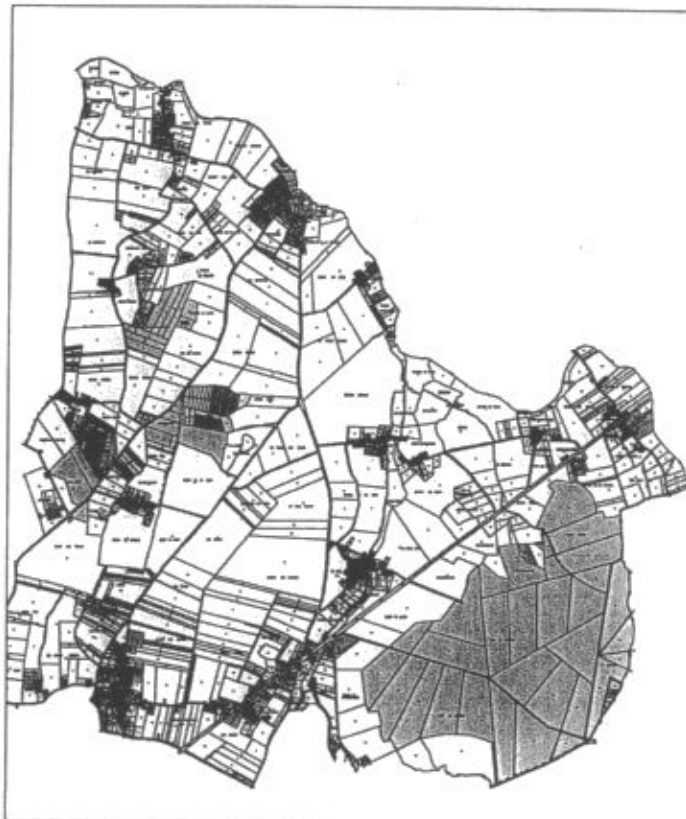
OCCUPATION NATURELLE

Le territoire communal est fortement marqué par deux (2) identités qui contrastent fortement l'une de l'autre par le fait qu'il n'existe pas de territoire transitoire.

LA COUVERTURE VEGETALE HAUTE avec :

- La forêt domaniale des **Bertranges** qui borde tout le territoire Est de la commune,
- Les bois de **Charrant** sur la commune de La Charité sur Loire qui agissent comme en contre poids visuel.

On peu peut être aussi compléter le schéma paysagé synthétique en regardant très au-delà au Nord de la commune, du côté de Vielmanay / Nannay, qui bloque toute perspective avec un front végétal formait par la forêt domaniale de Bellary.



LES CULTURES CERELIERES concernent le reste de la couverture végétale du territoire communal avec la disparition quasi-totale du paysage bocagé.

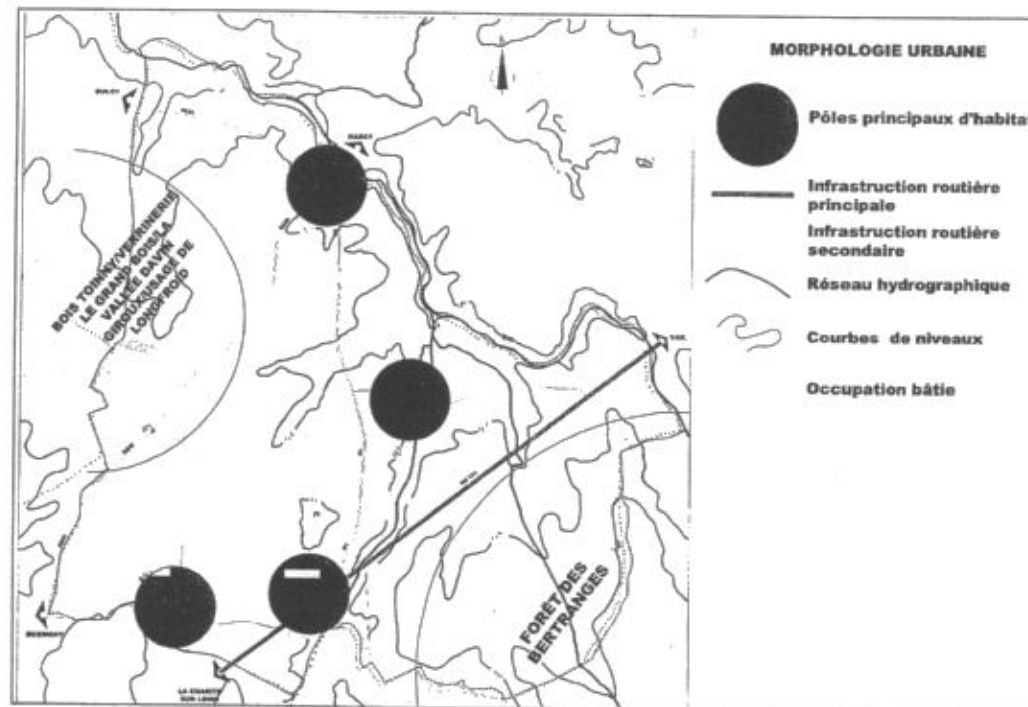
(Extrait de l'étude cœur de village)

OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE

La commune de VARENNES LES NARCY est éclatée sur de nombreux sites « urbains » dont quatre pôles principaux qui sont du Sud au Nord :

- Villatte,
- Sainte Hélène,
- Passy les Tours et
- Varennes les Narcy qui a donné le nom à la commune.

Globalement l'ensemble de bâti s'égrène le long d'un arc de cercle dessiné par les vallées creusées par les ruisseaux des Traînes, de Saint Jean et du Mazout.

LE BATI

Quelques constatations générales :

- De nombreux bourgs et lieux-dits qui animent le paysage agricole sans réellement de mitage.
- Peuvent rivaliser historiquement les deux gros bourgs de Passy les Tours et de Varennes qui sont installés dans le creux de la vallée de la rivière des Traînes puis de Saint Jean, sont accrochés aux pentes du plateau de « Varennes ».
- Les autres lieux-dits se sont formés « autour ou dans le prolongement » d'anciennes propriétés agricoles. C'est le cas du Crot Guillot, de La Bijauderie / La Verrinerie ou de Rebilleau.
- Sainte Hélène, plus que Villatte (plus contemporain) sont liés à l'essor industriel de la fabrication des limes au 18 et 19ème et à la projection de la voie de communication.
- Le Moulin Martin, Saint-Jean, Le petit Villatte, Beauregard sont eux restés en dehors de tout développement urbain significatif.

Le Champ Carré à l'extrémité Sud / Ouest du territoire communale, d'implantation urbaine très récente, est un cas particulier d'opportunité foncière. Cela aurait pu être un accident d'organisation spatiale si la commune limitrophe de La Charité n'avait répété la même opération en vis-à-vis. Formant ainsi une unité urbaine assez conséquente.

On observe un processus semblable en terme d'extension urbaine hors limite communale sur le lieu-dit de La Bijauderie.

Une réflexion du positionnement du bâti par rapport à la morphologie naturelle du territoire :

- Un effet « général » de venturi ce produit dans ce couloir qui touche une grande partie des zones habitées (du Sud au Nord Est : Sainte Hélène, Sourdes, Varennes, Longfroid).

L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE

Principale

- a) La RN151 du Sud-Ouest au Nord- Est qui s'affranchie des plateaux et vallées et borde la forêt domaniale des Bertranges.

C'est sur cet axe que s'est développé le bourg de Sainte Hélène. Axe majeur qui n'est pas sans apporter des nuisances tant environnementales que sécuritaires dans les traversées de Sainte Hélène particulièrement et dans une moindre mesure de Beauregard.

- b) La D1 qui parcourt du Sud au Nord la commune et assure le lien entre Sainte Hélène et le bourg de Varennes. Elle se prolonge au-delà sur les communes de Narcy et Garchy pour les plus proches.

Située entièrement sur le bord du plateau Ouest, elle parcourt un paysage légèrement ondulé qui n'offre aucun point de repère. Depuis l'intérieur du territoire communal, cette voie n'est perceptible que lors du passage d'un véhicule. Ce dernier semble flotter sur l'horizon.

La disparition des haies y est très fortement ressentie en ouvrant des perspectives très lointaines. Le regard s'y perd.

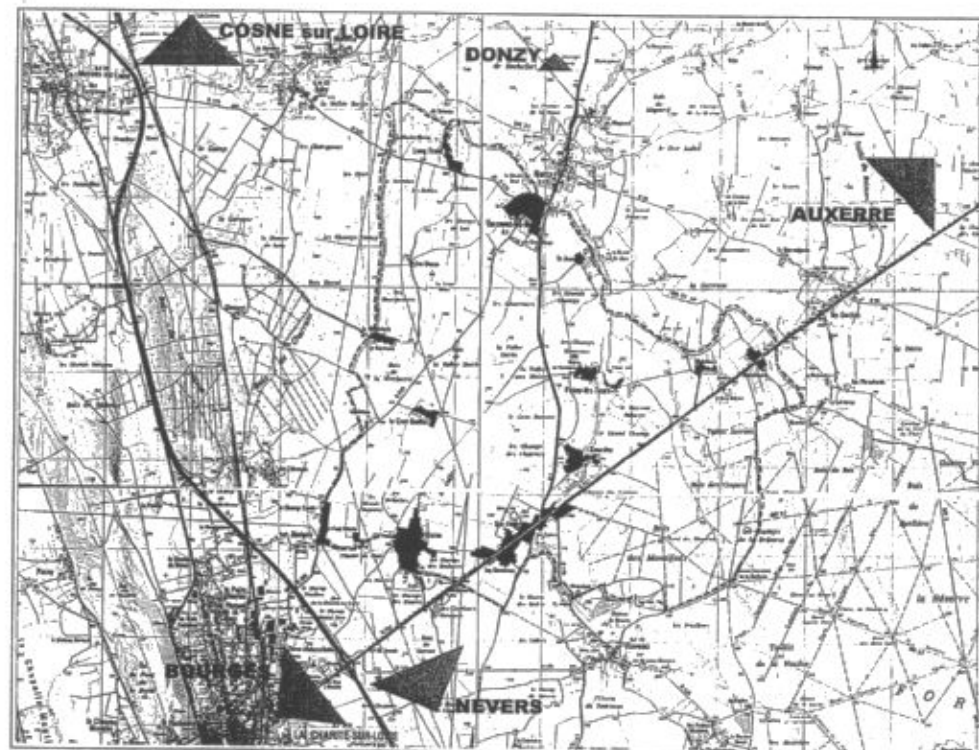
Secondaire

Les départements 249 et 525 qui complètent l'organisation des dessertes et unissent les différents lieux-dits à la commune.

La aussi, le manque de perspective rapprochée, que peut offrir une ligne arbustive, laisse le regard de l'observateur assez flottant. Cette sensation est encore plus tenace lorsque les parcelles occupées par les cultures de maïs ont été récoltées.

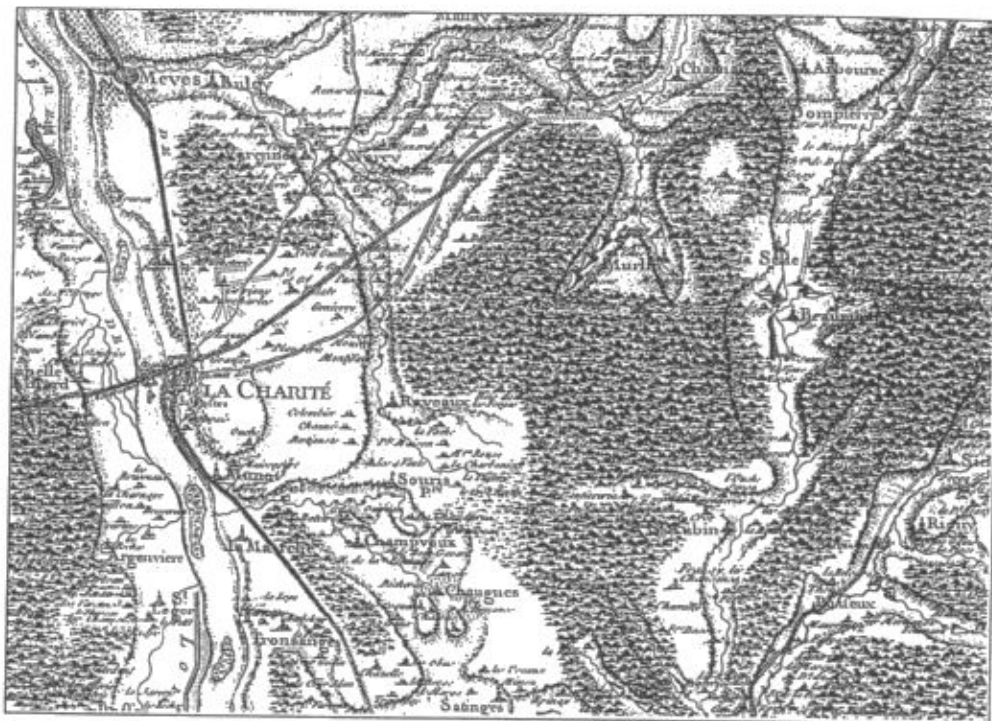
A noter :

Jusqu'en 1830, aucune route proprement dite sauf celle de Paris à Antibes n'existait et qu'aujourd'hui, quoique hors du territoire communal, il est nécessaire de compléter le réseau routier par le contournement autoroutier de La Charité par une 2x2 voies qui borde à l'Ouest la commune.



C'est un axe majeur de communication et un atout indéniable pour la commune avec surtout un échangeur sur la RN151 qui dessert directement Saint Hélène sans apporter avec lui les nuisances du fait de son éloignement.

La carte de Cassini (1840) illustre parfaitement les propos ci-dessus tant en termes d'absence de route (on discerne la non continuité du Chemin des Troupes avant la commune de Chasnay) qu'en termes de couverture végétale avec la présence toujours aussi imposante de la forêt domaniale des Bertranges à l'Est et celle plus modeste des bois dits de Charrant à l'Ouest qui tend aujourd'hui à diminuer.



MORPHOLOGIE GLOBALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

0 une altitude globale de 160 m, le relief de la commune est très peu marqué. Il se caractérise par :

a) La ligne de pente générale prend une direction Nord- Ouest / Sud-Est qui glisse doucement du Sud-Est au Nord-Ouest vers la vallée de La Loire.

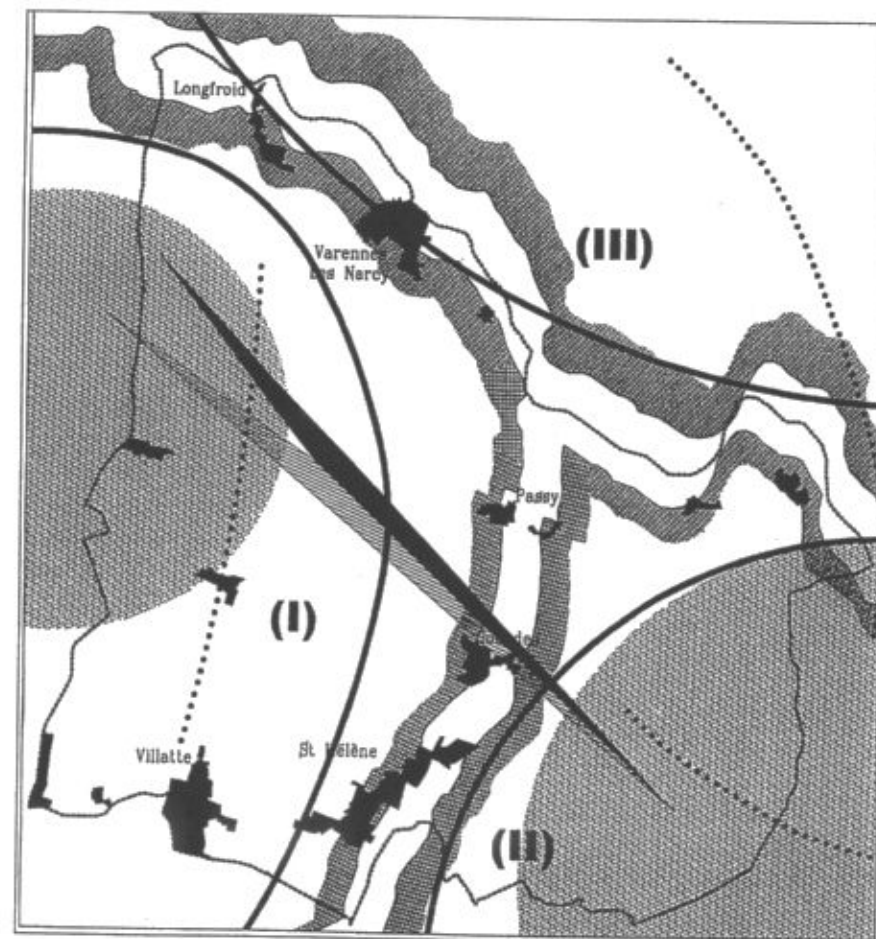
b) Trois plateaux

- (I) LE PLATEAU DE VARENNES (Sud / Ouest)
- (II) LE PLATEAU DES BERTRANGES (Est)
- (III) LE PLATEAU DE NARCY (hors limites communales Nord)

Creusés par un réseau hydrologique dense que forment :

- Les Traînes qui coupe la commune du Nord au Sud,
- Les Maîtres associé au ruisseau de l'Entonnoir,
- Saint Jean,
- Le Mazou.

c) Un espace agricole très ouvert ou la totalité des haies a disparue.





ANALYSE PAYSAGERE SYNTHETIQUE

 Ligne de plus grande pente

 Ligne de crête

 Ligne de creux

 Plateau boisé

 Bâti

ORGANISATION MORPHOLOGIQUE DETAILLEE

Comment comprendre la complexité de perception visuelle et sensible de la commune pour le voyageur parcourant le territoire.

Le schéma d'organisation se complexifie quand on affine l'organisation géomorphologique de la commune en descendant dans le détail des lignes de crêtes et des lignes de creux secondaires sur le plateau Ouest dit ici de "Varenes".

S'y dessine une patte d'oie sur le plateau de Varenes.

Une ligne de pente secondaire Nord / Sud se décale par rapport à la ligne première Nord- Ouest / Sud- Est

L'ensemble de la commune offre une exposition Nord

Cela participe à :

- Une exposition climatique très défavorable de Longfroid qui se position au sommet d'une ligne de crête. Rien ne protège le hameau (aucun obstacle aux vents Ouest ou Nord).
- Dans une moindre mesure, par rapport à Longfroid, Passy se trouve dans une position analogue pour au moins le groupement bâti Ouest.
- Une ligne de protection se dessine sur Sainte Hélène, Sourdes.
- Varenes offre un premier front bâti aux autres habitations qui protège le cœur de bourg.
- L'ensemble bâti Sud de Villatte et Le Champ Carré n'ont rien de particulier puisque situés entièrement sur le plateau.
- Les deux dessertes que sont la D1 et la RN151 permettent des découvertes plus fines du paysage environ notamment sur les hameaux et bourgs. A noter particulièrement Passy depuis la RN151 (avec l'ensemble bâti que forme la mairie, les écoles et la silhouette des ruines du château médiéval) ou encore les entrées et sorties de hameaux en silhouettes avec le premier front bâti en plan rapproché sur une perspective lointaine végétale formée par les massifs boisés.

Le paysage communal s'enrichit par une douce ondulation et offre des perspectives plus variées et plus riches.

La contre partie est celle de rendre plus sensible le périmètre immédiat des bourgs en découvrant les arrières de parcelles à de nouveaux points de vue.

LE TERRITOIRE COMMUNAL EST COUVERT PAR DEUX ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Forêts de Bertanges et de Prémery, ZNIEVFF du type II

« Cette zone couvre de grands espaces boisés du plateau nivernais, entre Prémery et la Charité sur Loire. Connus pour leurs populations de grands mammifères, ces massifs boisés possèdent également des micros tourbières, derniers vestiges des glaciations du quaternaire. Des hêtre-chenales à houx illustrent les influences qui s'exercent en bourgogne. » (extrait du PAC d'avril 2005).

Réglémentée par le code forestier il n'a pas lieu dans le PLU de classer cette zone.

Vallée du Mazou, ZNIEVFF de type II

« Cette petite vallée, affluent de la rive droite de la Loire au Nord de la charité sur Loire, a conservé, à la différence des autres vallées nivernaises très appauvries par l'intensification de l'agriculture, des milieux humides dans le fond de ce vallon entaillé dans les calcaires. Les coteaux présentent un fort contraste avec des pelouses éches qui enrichissent la diversité biologique de la zone. » (extrait du PAC d'avril 2005).

Cette ZNIEVFF couvre tout le territoire Nord de la commune de LONGFROID à VARENNES LES NARCY en y englobant les zones urbaines et des terres agricoles en culture céréalières.

Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique Arrêté de Protection de Biotope Zones Natura 2000

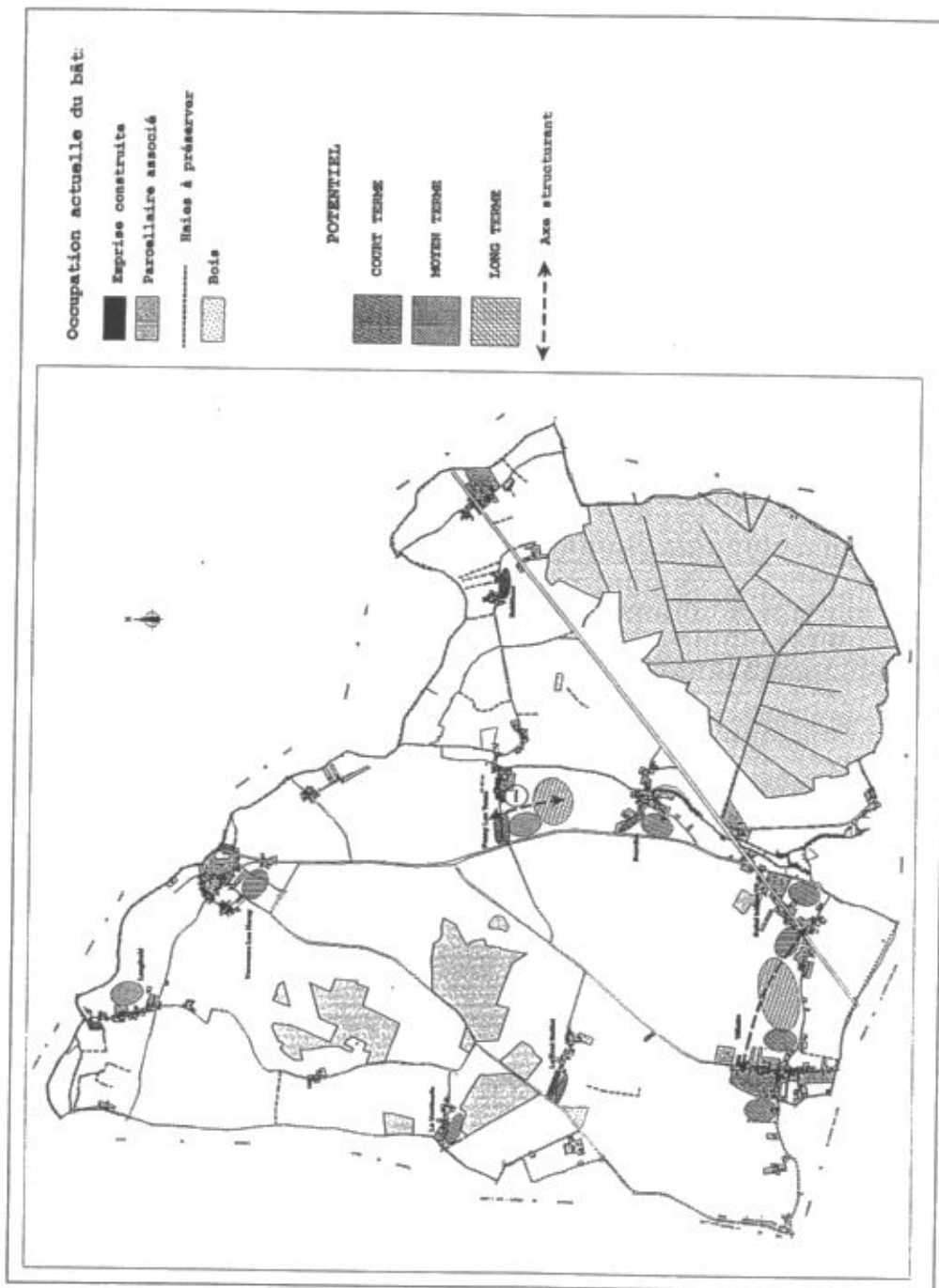


Il conviendrait d'y prendre certaines mesures conservatoires ;

Sur les secteurs déjà urbanisés :

Ne pas augmenter la densification et vérifier la mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel.

Limiter les perspectives de développement urbain.



En zone agricole :

« Il est important de préserver les surfaces de prairies humides et de pelouses sèches grâce à des pratiques agricoles de fauche ou de pâturage extensif adaptées au maintien de la richesse biologique de ces milieux » (extrait du PAC d'avril 2005).

Donc sensibiliser le milieu agricole par la mise en application progressive du projet de LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (mars 2005) qui porte sur :

- Les pollutions diffuses en termes de traçabilité et de contrôle avec des aides pour la mise en place d'animation et de programmes d'actions en vue de réduire la dégradation des milieux.
- Les redevances avec le remplacement de la TGAP (taxe globale d'activité polluante) sur les produits phytosanitaires au profit des agences sur l'eau.
- L'eau d'irrigation avec le développement d'une gestion collective.
- Fond de garantie boues.

ANALYSE "URBAINE" DÉTAILLÉE

A) LE MILIEU AGRICOLE

Le constat

- La culture céréalière est l'occupation dominante du territoire communal.
- La disparition des exploitations agricoles semble maîtrisée.
- On note une assez grande densité de chemins randonnées qui se prolongent en milieu forestiers ainsi que la présence d'un réseau hydrographique relativement dense avec des fonds de vallées humides de prairies.
- C'est l'image même de la nature. « L'eau est un artisan du façonnage des paysages ».
- Une monotonie du paysage dans un environnement où les haies ont quasiment totalement disparue.

B) LE BOURG DE PASSY LES TOURS

Le constat

- Un grand isolement administratif et un manque d'identité.
- Peu de dents creuses au cœur du bourg.
- Un niveau d'équipements faible en regard des projets.
- Pas d'espaces publics.
- Une dynamique foncière inexistante.
- Un environnement architectural préservé.
- Une situation géographique central sur le territoire communal.
- Une forte sensibilité paysagère tant depuis la RN151 que depuis la D1.

B) SAINTE HELENE

Le constat

- Village rue.
- Perspectives frontales très ouvertes et plongeantes.
- Front bâti quasi continu le long de la RN151 avec des bas cotés largement dimensionnés.
- Pas de trottoir et stationnement de poids lourds.
- Aucune qualité environnementale. Vitesse et insécurité.
- Pas d'entrée de bourg.

C) LES BOURGS DE VARENNES ET VILLATTE

Le constat

- Le bourg de Varennes les Nancy est en continuité urbaine avec le bourg de Nancy sur la commune voisine. Ce dernier a ses propres équipements et services.
- La pression urbanisation s'exerce sur les linéaires particulièrement à Villatte.
- Front bâti dense et en limite de voie. En cœur de bourgs, il n'existe que très peu de respiration urbaine. Le bâti prend du recul avec l'extension urbaine contemporaine.
- Parcellaire étroit en en lanière.
- Ligne de faîtage parallèle à la voie.
- Jardin derrière le bâti.
- Murets de pierres en limites séparatives en cœur et en extension immédiate des centres de bourgs. Par contre, clôture grillagée sur le parcellaire contemporain.
- Pas de trottoir en extension urbaine; les sorties de propriété se font sur bas côté vert et éventuellement fossé de récupération des eaux pluviales. Trottoir étroit en cœur de bourg.

- Aucun équipements ou espaces publics si ce n'est des abris bus sans qualité esthétique ou le parvis de l'église de Varennes en prise directe avec la voirie.
- Très forte minéralisation.

D) LES HAMEAUX

Le constat

- Pas de mitage.
- Pas de dynamique.
- Un noyau d'habitat ancien bien préservé.
- Un risque d'urbanisation en linéaire.
- Des ruines, un bâti dégradé et bon nombre de logements désaffectés.
- Un fort impact paysagé des bâtiments agricoles.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

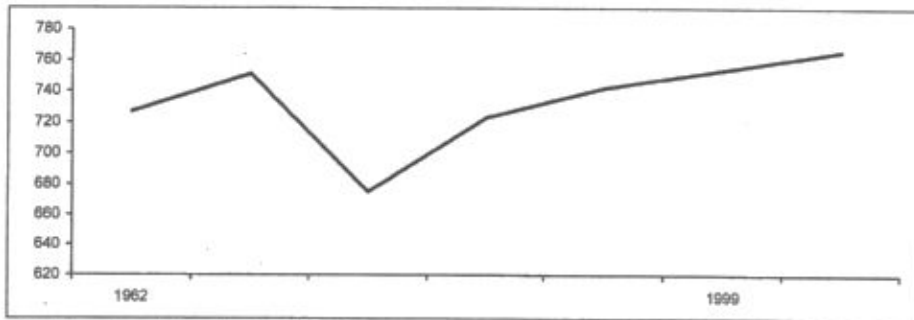


DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

EVOLUTION

Image de l'évolution Communale

La population est stable depuis 1962 si ce n'est la chute brutale enregistrée lors du recensement de 1975 qui se résorbe peu à peu.
La variation annuelle depuis 1975 s'établit à +0.43%.

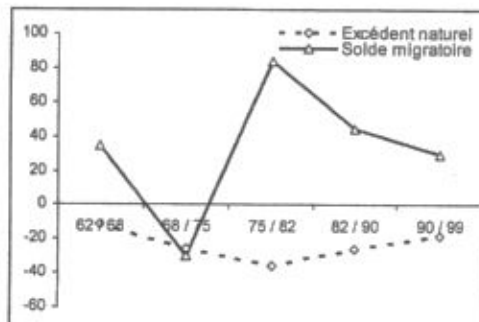


Soldes migratoire et naturel sur la commune

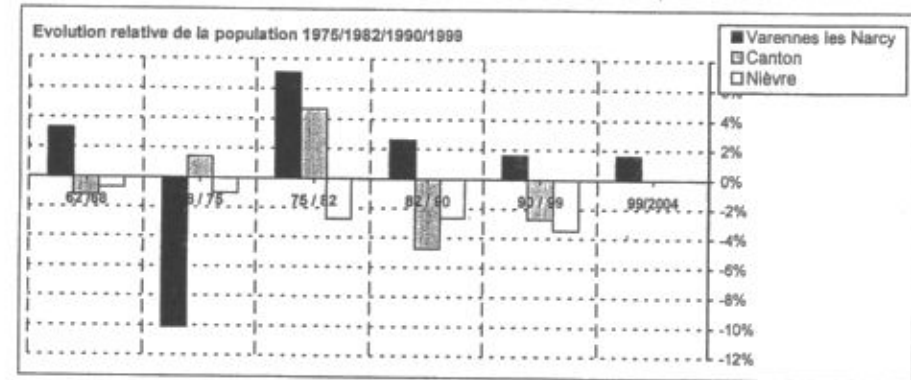
	62 / 68	68 / 75	75 / 82	82 / 90	90 / 99
Variation totale	24	-76	48	19	12

Durant toute la période d'étude, les naissances et les décès restant à des niveaux constants, l'effondrement brutal de population relevée lors du recensement de 1975 est dû à un retournement du solde migratoire. La commune s'est vidée de ses habitants durant la période 1968-1975.

La croissance de la population communale est due au seul excédent migratoire.



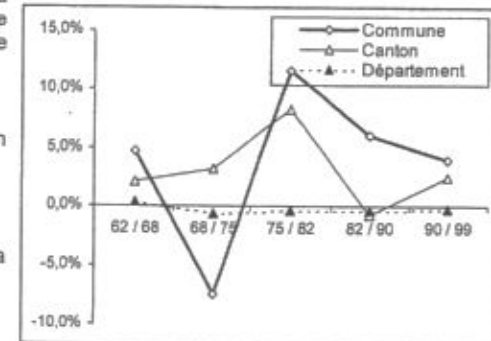
EVOLUTION ADMINISTRATIVE COMPAREE



Hormis l'accident du recensement de 1975, la commune reste toujours positive ce qui n'est pas le cas du canton ou du département dont la perte de population est linéaire depuis 1968 (-0.29%/an).

NATURE DE L'EVOLUTION par rapport à la variation absolue

Solde naturel comparatif

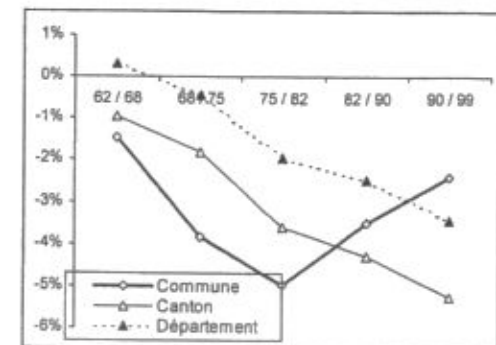


Tout en étant négatif, seule la commune redresse la situation depuis 1982.

Solde migratoire comparatif

Encéphalogramme plat pour le département quoique restant négatif depuis 1975.

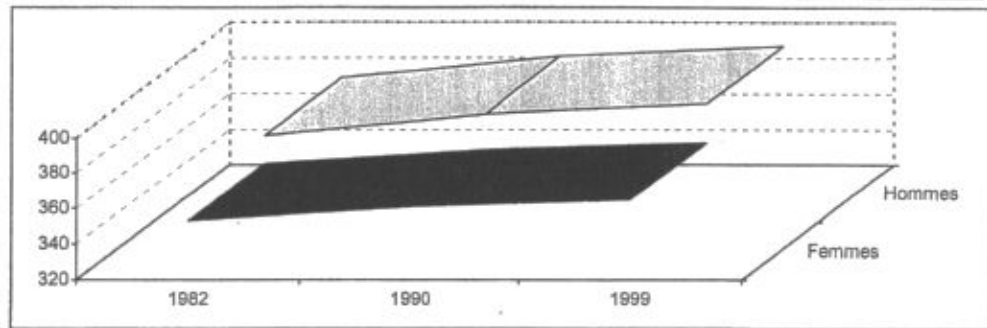
Positif pour le canton de La Charité sur Loire.



SELON LE SEXE

COMMUNE

		1982		1990		1999		Variation 82 / 99
Représentativité								
Femmes		353	48,82%	361	48,65%	365	48,53%	
Hommes		369		381		387		



Le déséquilibre reste quasi constant depuis 1982. Il est favorable à la population masculine.

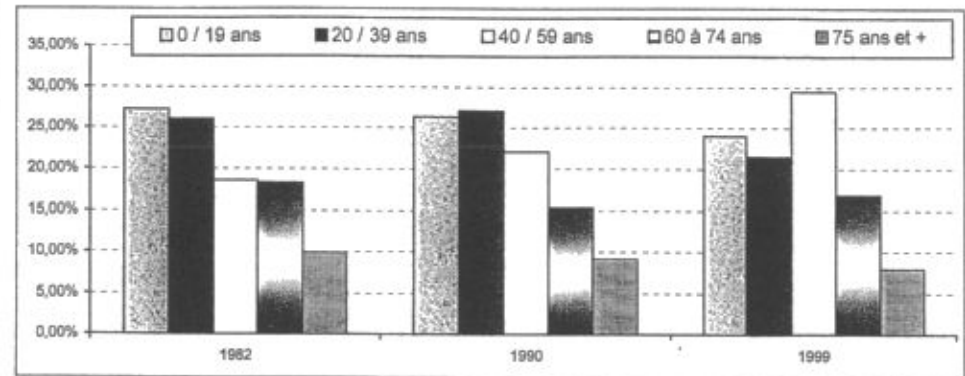
STRUCTURE D'AGE

COMMUNE

	1982		1990		1999		Variation 82 / 99
0 / 19 ans	197	24,24%	195	26,28%	181	24,06%	
20 / 39 ans	188	26,03%	201	27,08%	162	21,54%	
40 / 59 ans	134	18,55%	164	22,10%	222	29,52%	
60 à 74 ans	132	18,28%	114	15,36%	127	16,88%	
75 ans et +	71	9,83%	68	9,16%	60	7,97%	

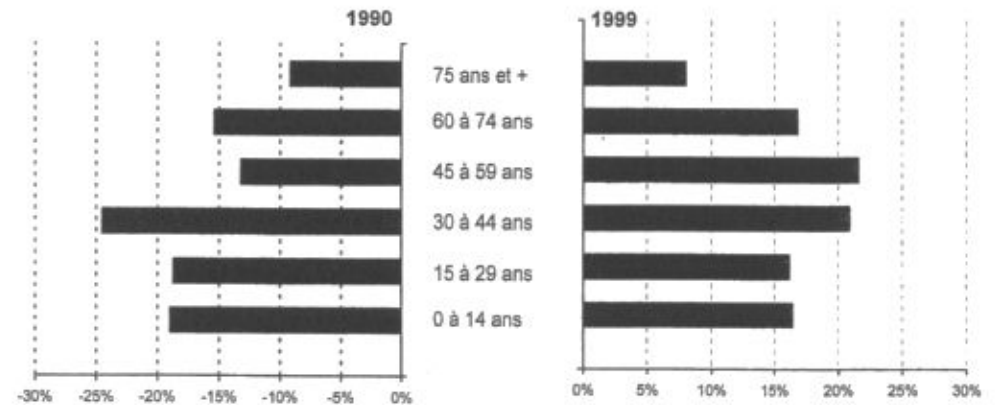
Seule bonification la tranche d'âge des 40 à 59 ans. On observe un tassement très sensible 20/39 ans ainsi qu'une baisse continue de la tranche des 0/19 ans que l'on n'endiguera pas sans un apport de population nouvelle.

Malgré les disparités d'évolution, globalement la commune rajeunie.



Evolution de la pyramide des âges

L'examen de la pyramide des âges entre 1990 et 1999 accentue le déséquilibre des 30-44 ans.



BILAN COMPARE PAR SECTEUR ADMINISTRATIF EN 1999

L'échelle commune- canton semble plus pertinente pour établir une analogie

La population communale est un peu plus jeune que celle du canton quelle que soit la tranche d'âge considérée de 0 à 59 ans.

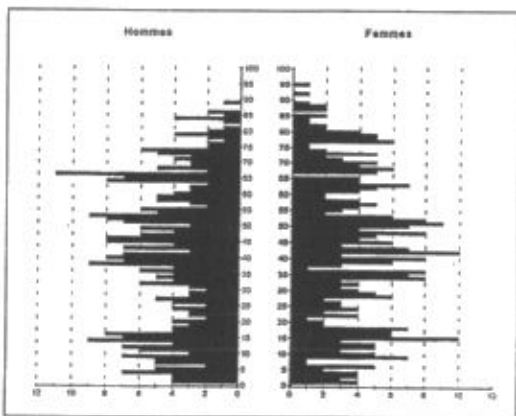
	Commune	Canton	Département
0 / 14 ans	16,49%	14,70%	15,18%
15 / 29 ans	16,33%	15,44%	16,42%
30 / 44 ans	20,87%	20,06%	19,88%
45 / 59 ans	21,54%	20,48%	19,13%
60 / 74 ans	16,88%	17,38%	18,18%
75 ans et +	8,14%	11,92%	11,17%

La règle s'inverse avec la population la plus âgée, ce qui explique par l'offre de services associés aux personnes plus structurée sur le canton.

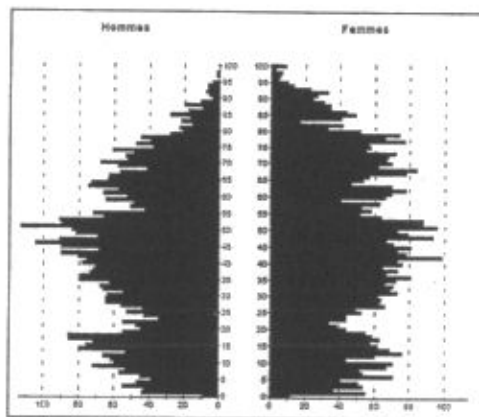
L'implantation de l'EHPAD sur la commune devrait rééquilibrer ce constat.

Dans le détail on a les pyramides des âges suivantes:

Commune



Canton



Répartition de la population selon les tranches d'âge et par sexe

Sur la commune on relève une disparité importante entre hommes et femmes sur les tranches des 0 à 14 ans et des 80 à ans et plus.

Globalement la commune est plus jeune que le canton.

SCOLARISATION

COMMUNE

1999 rapport pop totale	Commune	Canton	Département
3 / 6 ans	3,71%	2,91%	3,23%
7 / 15 ans	12,20%	10,32%	10,25%
16 / 18 ans	4,37%	3,73%	3,55%
19 / 24 ans	1,19%	1,89%	20,68%
25 ans et +	0,79%	0,58%	0,59%
Total	22,28%	19,43%	19,88%

En 1999 près de 23% de la population est scolarisée soit 5% de plus qu'en 1990.

La commune possède une école de 4 classes primaires.

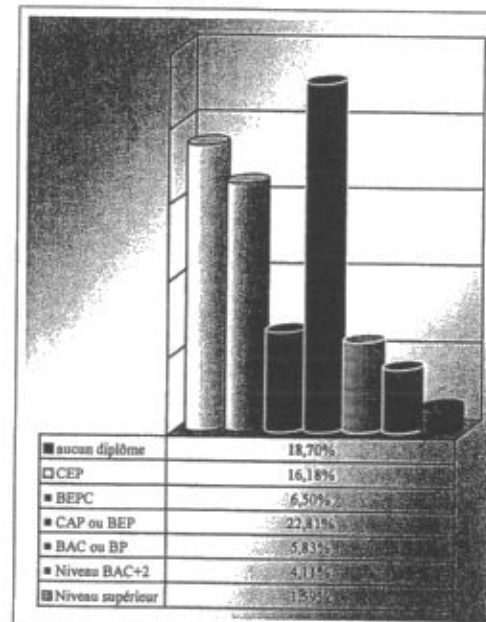
Les statistiques ci-après sont données une population comptée à partir des 15 ans sur la commune Depuis 1990 le taux de scolarisation a fortement augmenté notamment pour les 16 à 18 ans (+37,2%) et un peu moins pour la tranche d'âge des 19 à 24 ans (+ 8,3%).

Cette évolution positive s'accompagne d'une augmentation du niveau

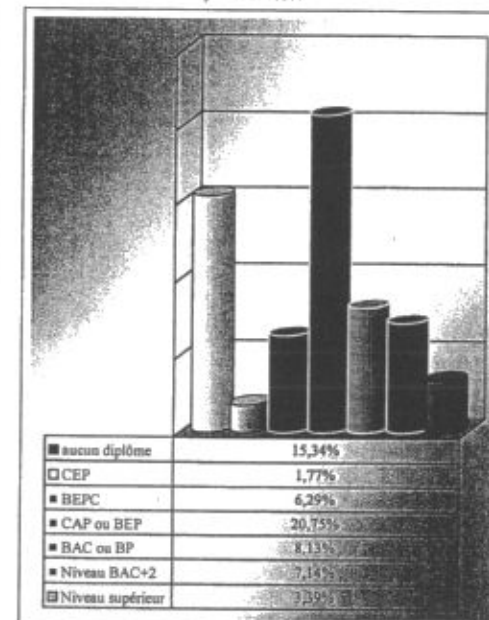
	De 1990 à 1999
Aucun diplôme	- 34,7%
CEP	- 1,6%
BEPC	+ 36,1%
CAP ou BEP	+ 53,6%
BAC ou BP	+ 22,2%
BAC + 2	+ 93,8%
Diplôme sup	+ 200%

SITUATION DE LA COMMUNE PAR RAPPORT AU CANTON

Commune



Canton



POPULATION DES MENAGES

COMMUNE

Nombre de ménages

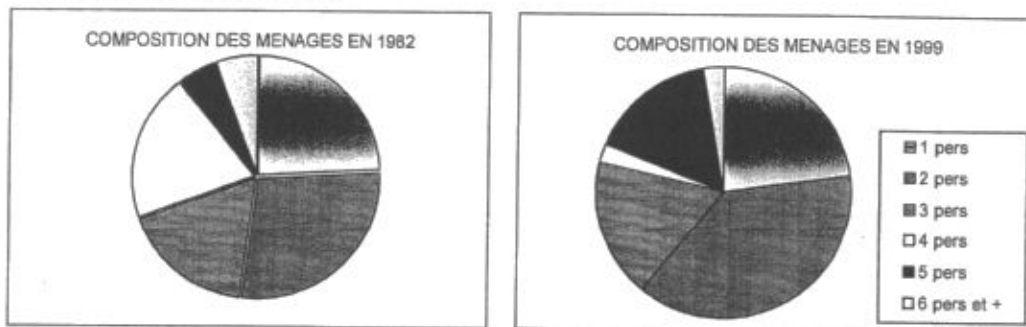
1982	1990	1999	Tendance 82/99 Par rapport à la pop totale
271 (37,53%)	284 (38,27%)	303 (40,29%)	

Composition selon le nombre de personnes

Comparativement à 1982 les ménages de 2 personnes sont en progression de 8% alors la représentativité des familles nombreuses chute de moitié

Composition communale en 1999 selon le mode de cohabitation

La composition familiale évolue.



Sur la commune, différents constats par rapport au recensement de 1990 :

1. Quoique ne représentant que 10% des ménages, les personnes seules progressent de 11,8%,
2. Les familles monoparentales à 3,8% augmentent de 75%,
3. Dans les familles, les couples sans enfants représentés à 29% sont en évolution de 15%.

	1990	1999	Tendance 90 / 99
Ménages d'une personne	9,75%	10,33%	
Familles	87,25%	85,87%	
Hors famille	3%	3,8%	

POPULATION ACTIVE

(sauf militaire du contingent)

COMMUNE

La commune se comporte comme une grande majorité de communes rurales avec un taux d'activité global en progression continue ce qui explique par l'apport d'une population nouvelle jeune.

1990-1999 marque cependant un certain plafonnement autour de 53%.

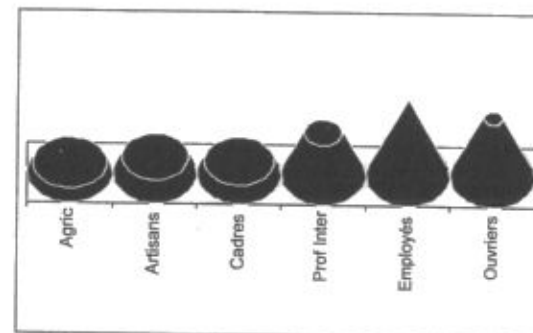
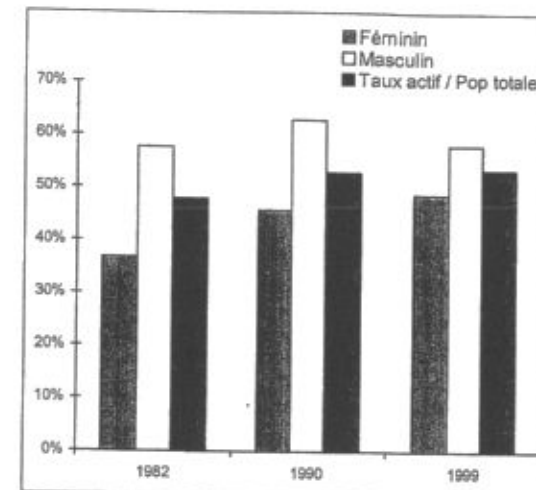
La disparité hommes / femmes tend à s'estomper mais reste effective en 1999 avec un écart de 10 points. Une inversion des tendances de progression hommes / femmes peut être constatée entre les recensements de 1990 et 1999.

Comparativement avec le canton de La Charité sur Loire en 1999 :

- Le taux global d'activité évolue lui aussi positivement pour se fixer à 49%.
- La disparité hommes/femmes est tout aussi marquée à 12 points.

Catégories socioprofessionnelles

Commune	1999	Evolution 1990 à 1999
Agriculteurs exploitants	12 (1,98%)	=
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	24 (3,97%)	+ 20%
Cadres et professions intellectuelles sup	16 (2,64%)	?
Professions intermédiaires	56 (9,27%)	+ 27,3%
Employés	100 (16,55%)	- 10,7 %
Ouvriers	96 (15,89%)	- 25 %
Retraités	172 (28,47%)	+ 26 %
Autres sans activités professionnelles	128 (21,19%)	+ 3,2 %



Sur la commune, répartition des actifs ayant un emploi

Sur le canton, répartition des actifs ayant un emploi

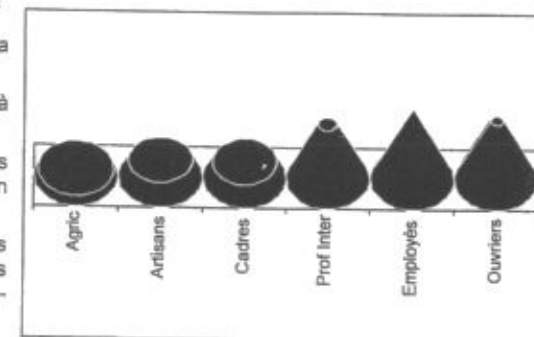
Selon le critère des actifs ayant un emploi, la répartition commune / canton est équilibrée.

Par contre on enregistre de fortes disparités quant à l'évolution 90-99 selon les catégories:

-Si la représentation des agriculteurs et des commerçants est stable sur la commune, le canton les voit diminuer d'environ 1/3,

- Sur la commune la représentativité des employés et des ouvriers s'amenuise. -7,7% pour les employés et très fortement pour les ouvriers - 37,9%

- Sur le canton, les cadres, et les employés sont en forte progression, +26% et +23% respectivement.



DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

COMPOSITION DU PARC

COMMUNE

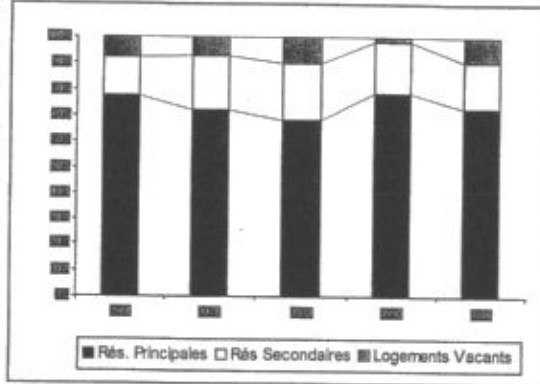
	1968	1975	1982	1990	1999	Evolution de 68 à 99
Rés Principales	255	240	273	282	303	}
Rés secondaires	48	69	88	72	76	
Logements vacants	26	22	40	5	38	
Total	329	331	401	359	417	}
Taux d'occupation	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5	

La diminution régulière de 1/10 de point de taux d'occupation à chaque recensement est un processus récurrent sur tout le territoire national qui fait que la consommation foncière par habitant va augmentant.

L'augmentation en valeur absolue de résidences principales depuis 1968 cache un fait important que met en lumière le graphe ci-contre :

- La croissance de la vacance qui fait faire à la commune un bond en arrière de 25 ans.

Ainsi la part de résidences principales inférieure à 77% en 1999 place la commune en retard de 3 points par rapport au canton.



Dans le recensement de 1999 la croissance du nombre de logement est liée à une forte progression de la construction alors que lors du recensement de 1990 on assistait principalement à un transfert de logements vacants.

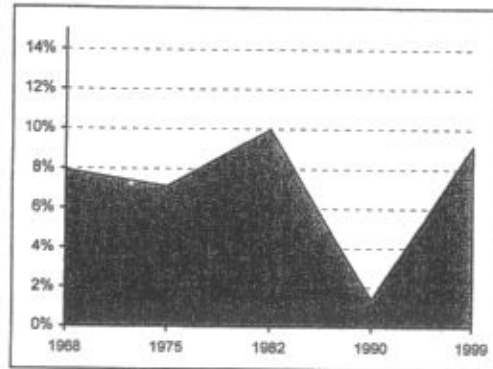
Une dynamique semble ici s'amorcer.

Analyse de la vacance

De forte disparité entre les recensements. La vacance est très importante malgré que le taux de 9.11% au recensement de 1999 et en deçà de celui que l'on observe sur le département avec 10.5%.

Sur les 38 résidences repérées vacantes 36 datent d'avant les années 1949. On peut remarquer dans les bourgs comme sur les lieux-dits des constructions fortement dégradées ainsi que des logements clos parfois en ruines.

L'intercommunalité pourrait engager une politique d'amélioration de l'habitat active qui serait à même de repertorier et de cibler les opérations notamment en cœur de bourgs. Cela permettrait de proposer une offre en locatif.



Sans attendre cette décision, la commune est d'ores et déjà dans cette thématique en prenant en charge un certain nombre de rénovation pour une mise à disposition à titre locatif.

Activité de la construction
Constructions neuves

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Constructions neuves	2	2	3	1	0	2	0	4								

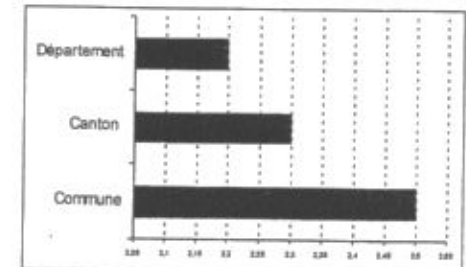
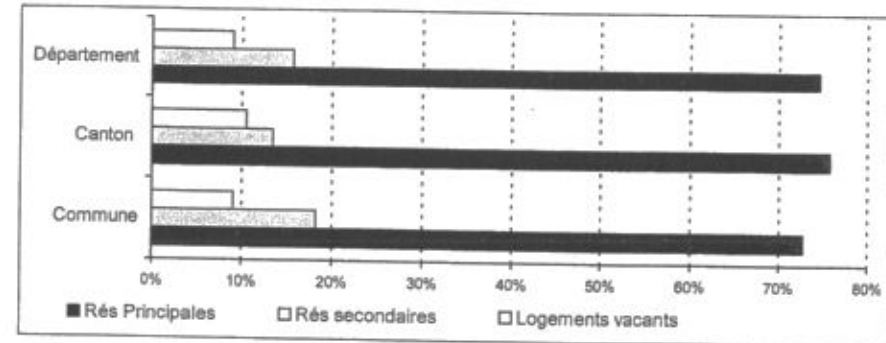
Le rythme est faible mais ne reflète pas la réalité de la demande selon la commission d'urbanisme qui met en avant le manque de parcelle individuelle constructible.

BILAN COMPARE PAR SECTEURS ADMINISTRATIFS EN 1999

Si la répartition sectorielle est administrativement comparable on peut raisonnablement penser que le taux actuel d'occupation des logements sur la commune tendra lui aussi la même tendance de décohabitation.

Les mutations sociologiques comme l'évolution des modes de vie est analogue sur tout le territoire.

La consommation foncière s'accroît.



STRUCTURE DU PARC EXISTANT

STRUCTURE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

COMMUNE		
individuelles	20	93,4%
Collectif	0	0%
Autres	20	6,6%

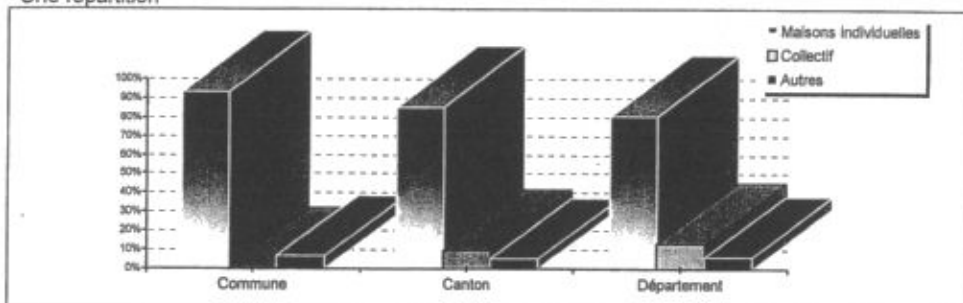
L'absence de collectif sur la commune n'est pas un handicap du fait de l'équipement de l'agglomération de La Charité sur Loire et du faible éloignement de cette dernière.

La question du logement social mériterait d'être posée. La densification urbaine prévue sur le bourg de Passy Les Tours par l'implantation du futur établissement de santé (EHPAD) peut apporter un éclairage nouveau quant à une implantation de type collectif.

Une offre même très modeste permettrait l'accueil de jeunes ménages dans l'attente d'une situation économique plus stable ou moins modeste pour s'installer durablement sur la commune.

Cette hypothèse est à rapprocher de l'offre individuelle en locatif par la réhabilitation du bâti ancien réparti sur tous les bourgs et lieux-dits de la commune.

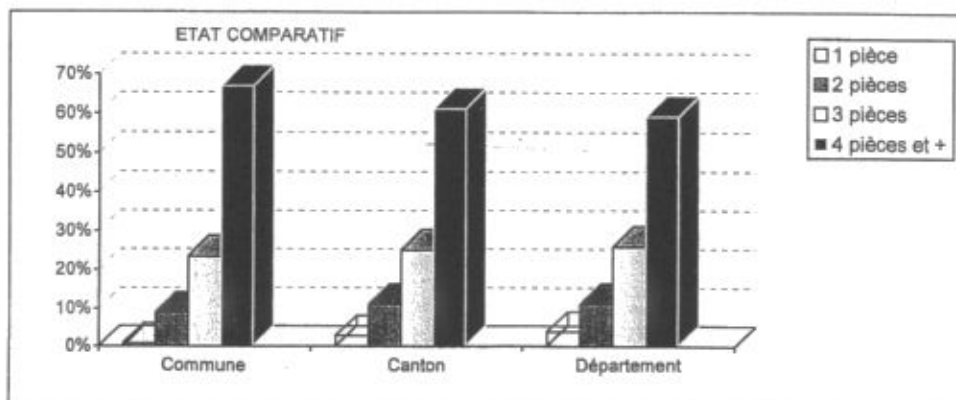
Une répartition



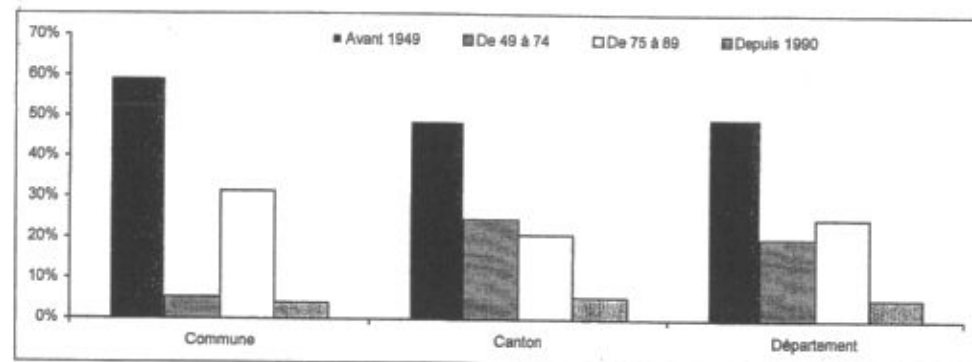
NOMBRE DE PIÈCES DANS LES RESIDENCES PRINCIPALES INSEE 99

67% du parc est constitué de grands logements (4, 5 pièces et plus). Ces données sont identiques sur toutes les communes rurales. Le recensement de 1999 pointe une très forte augmentation du parc de résidences de 5 pièces et plus (32.67% en 1999 pour 22.89% en 1990).

Globalement, depuis le recensement de 1990 seules les résidences de 4 pièces et plus sont en augmentation. Constat identique sur le canton ou le département avec cependant une nuance ; le recul important des 1 pièce (-71.4%).



ANNEE D'ACHEVEMENT INSEE 99



Le parc de résidences principales est assez ancien avec près de 60% du parc datant d'avant 1949 alors que le canton n'en compte que 50%. C'est un lourd handicap qui explique en partie la désaffection et la vacance observées sur la commune.

On voit aussi que l'on construit assez peu cette dernière décennie sur la commune eue égard au canton.

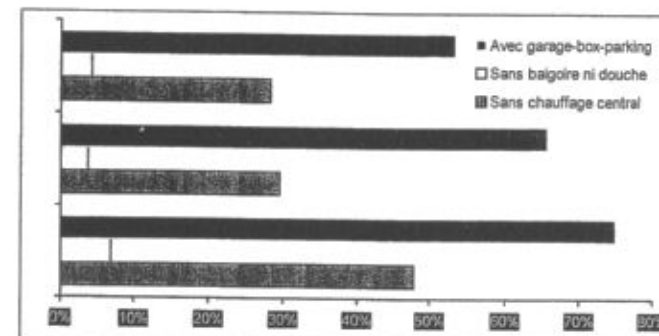
NIVEAU DE CONFORT

Dans les résidences principales en 1999

	COMMUNE	
Sans chauffage central	145	47,85%
Sans baignoire ni douche	21	6,93%
Avec garage-box-parking	227	74,91%

Sur la commune le degré de confort est directement lié à la vétusté du parc et l'on voit le retard accumulé par la commune en comparaison au canton.

Il reste des progrès à réaliser en termes d'information des aides d'état disponibles en termes de remise aux normes et de confort des logements. A remarquer la forte disparité sur un même secteur administratif

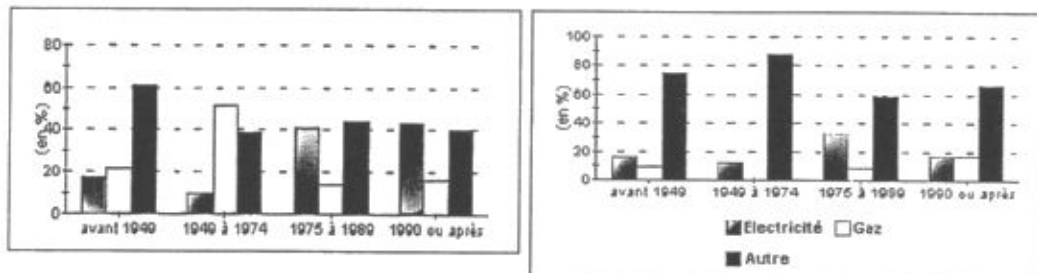


MODE DE CHAUFFAGE en 1999

Sur la commune le chauffage électrique est en perte de vitesse après une poussée lors du recensement de 1975.

Sans investigation complémentaire, on ne peut que supposer que le mode de chauffage fioul s'est progressivement substitué au chauffage bois/charbon à partir de 1974. Ce dernier mode de chauffage devenant prépondérant sur la commune tandis que sur les secteurs administratifs élargis, il s'équilibre avec le chauffage électrique.

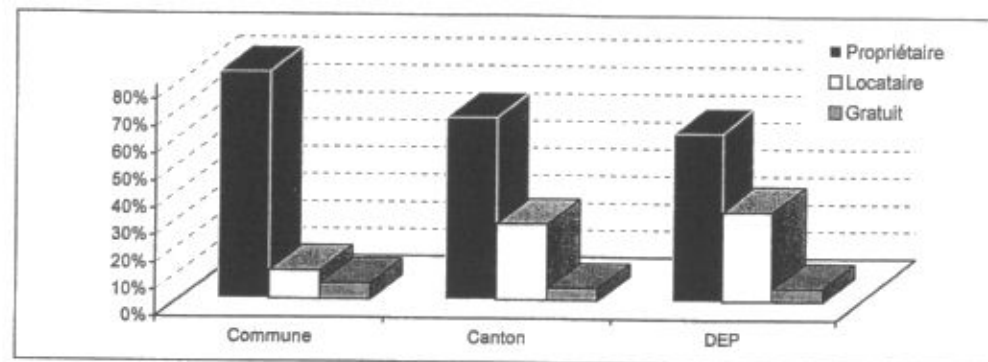
La proportion gaz restant toujours la même autour de 20% tous secteurs confondus. Il est vrai que sur la commune seule la zone Sud de Villatte possède un réseau Gaz.



STATUT ET TAUX D'OCCUPATION DANS LES RESIDENCES PRINCIPALES en 1999

La moyenne représentative de propriétaires est semblable à d'autres communes rurales. La part supérieure de propriétaires sur le canton et le département s'explique par la présence du logement social.

D'un recensement à l'autre, elle reste sensiblement identique.



L'EMPLOI

SITUATION DE L'EMPLOI

COMMUNE

Pop active ayant un emploi

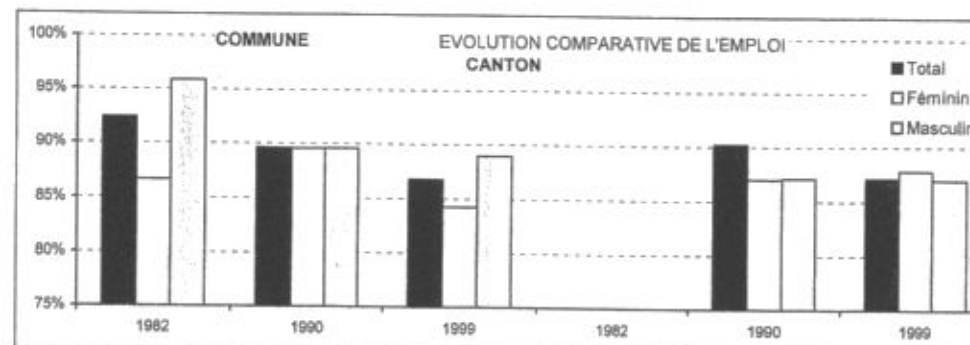
Depuis 1982, on assiste à une très forte érosion relative de l'emploi avec le retour du phénomène de déséquilibre entre hommes et femmes. Ce mouvement est bien moins important sur le canton de la Charité sur Loire.

Le développement du marché de l'emploi en chiffres nous donne ce tableau :

	1999		1990		1982		Variation
	par rapport à la pop active						82 / 99
Hommes	161	88,95%	164	89,61%	163	95,88%	}
Femmes	128	84,21%	1220	89,55%	91	86,66%	
Totale	289	86,78%	284	89,59%	254	92,36%	

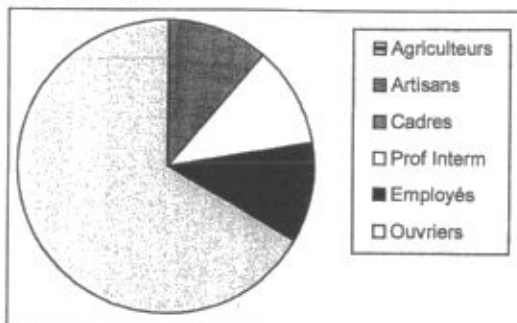
Le chômage s'établissant à :

	1999	1990	1982	Variation
				82 / 99
Hommes	11%	10,4%	4,1%	}
Femmes	15,8%	10,5%	13,4%	
Totale	13,2%	10,4%	7,7%	



Catégories socioprofessionnelles touchées par le chômage:

	1999	
Agriculteurs exploitants	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	4	16,7%
Cadres et professions intellectuelles sup	0	0%
Professions intermédiaires	4	7,1%
Employés	4	4%
Ouvriers	24	25%
Total	36	



Une image de l'évolution de l'emploi salarié sur la commune

	1999		1990		1982		Variation 82 / 99
Nbre d'emplois salariés	255	88,23%	246	86,62%	212	83,46%	{
Dont à temps complet		12,45%		5,5%			{

ANALYSE DES MIGRATIONS ALTERNANTES

Actifs sur la commune ayant un emploi sur place

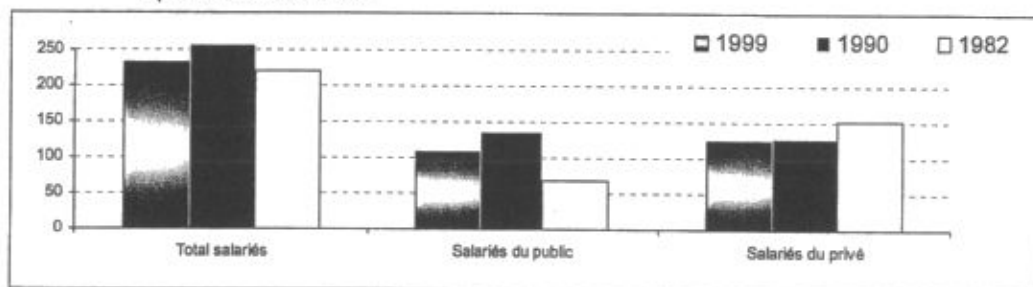
	1982		1990		1999		Variation 82 / 99
Nombre d'emplois	46	18,11%	45	15,85%	28	9,69%	{

La commune perd de nombreux emplois sur place. Le canton subit quant à lui une moins forte érosion. 80.3% des actifs utilisent un transport ; la voiture particulière constituant le mode de déplacement le plus utilisé sur la commune soit précisément 87.2%. Cette proportion tend à diminuer bien entendu en élargissement l'analyse au canton (10%) et au département (-18%).

Taux des actifs salariés ayant un emploi en 1999 : répartition par tranche d'âge

Plusieurs constats :

- Une perte d'emploi moindre sur le territoire sur le dernier recensement.
 - Les femmes et les hommes ne sont pas touchés de manière égale ; l'écart est supérieur de 2% à celui du canton.
 - Une progression linéaire du chômage avec un taux en 1999 qui est proche de celui du canton (12,9).
 - Selon les tranches d'âge, la proportion d'actifs ayant un emploi est semblable quelle que soit la répartition administrative



Emplois salariés

Un examen plus détaillé des chiffres montre que c'est la tranche d'âge des 15-24 ans qui est la plus touchée par le temps partiel avec une très forte progression entre les deux derniers recensements (données qui n'étaient pas prises en compte auparavant).

52,55% des emplois salariés sont à durée indéterminée et 38,43% sont titulaires de la fonction publique. Sur le canton, on retrouve un pourcentage quasi identique pour les emplois à durée indéterminée (+1%), par contre la fonction publique occupe près de 7% de moins de salariés.

L'augmentation des emplois salariés à temps partiel mesuré depuis 1990 s'accompagne par une forte exposition des femmes.

DONNEES AGRICOLES

Selon le recensement agricole de 2000 :

Surface cadastrée de la commune : 1 833 hectares dont 377 hectares de forêts, bois et taillis.

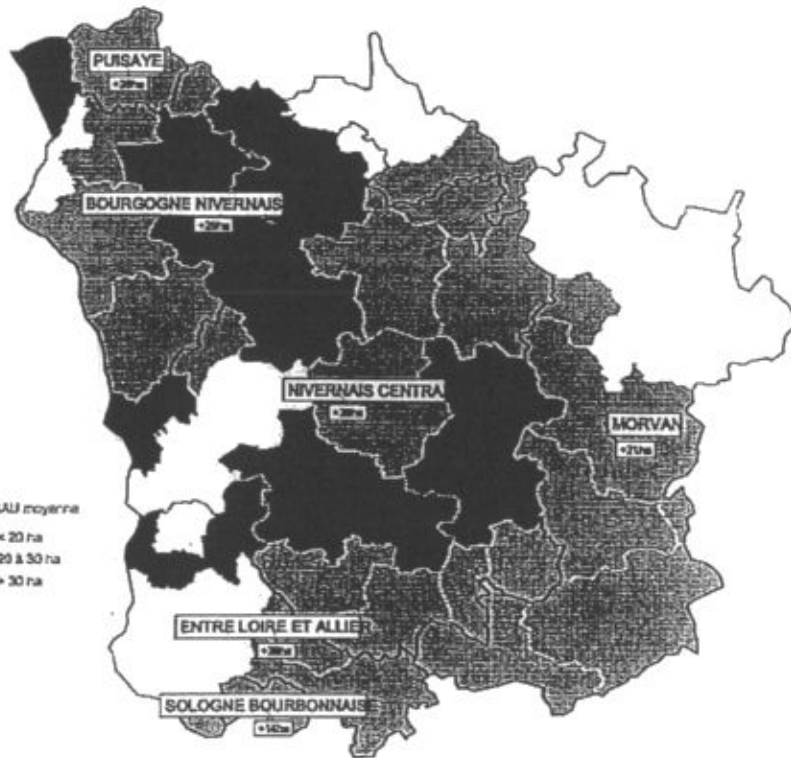
Si le remembrement de 1967 a joué favorablement dans le sens de l'augmentation des surfaces agricoles, il a entraîné la disparition quasi-totale des haies.

En l'an 2000 la Surface Agricole Utilisée sur la commune se monte à 1 208 hectares.

Superficie Agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune : 1 530 hectares.

Le département de Nièvre est découpé en six régions agricoles. La commune est inscrite au sein du NIVERNAIS CENTRAL.

La taille moyenne gagne 25 hectares dans l'ensemble et 36 hectares chez les professionnels



Evolution de la taille moyenne des exploitations

Comme sur le département on assiste à une concentration des domaines agricoles sur des exploitations de plus de 100 ha avec une perte de près des 2/3 des propriétés.

Nombre d'exploitations et structure :

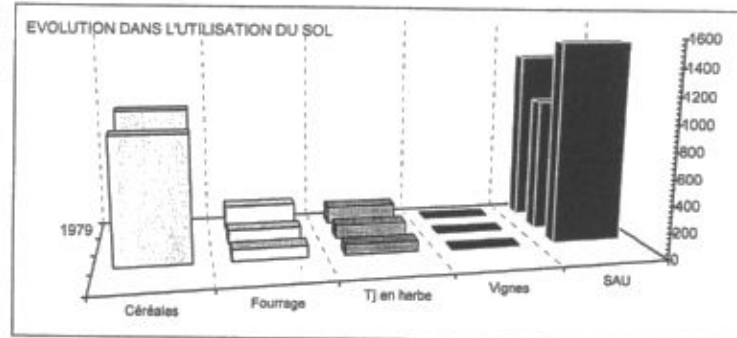
COMMUNE	1979	1988	2000	2003	Evolution
Nbre d'exploitations	28	16	11		
De 100 ha et plus	4	4	7		
DEPARTEMENT					
Nbre d'exploitations		6 418	4 386		
De 100 ha et plus		1 230	1 622		

On observe les mêmes tendances sur le département.

Utilisation du sol

Sur la commune comme au niveau départemental on assiste à une forte extension spatiale des exploitations.

Si la vocation herbagère se dessine sur le département (les 2/3 du territoire), la commune s'en distingue puisque seulement 89 ha de sa superficie fourragère (20%). Elle se spécialise sur les grandes cultures avec un raffermissement de la culture des oléagineux (+176 ha entre 1979 et 2000).



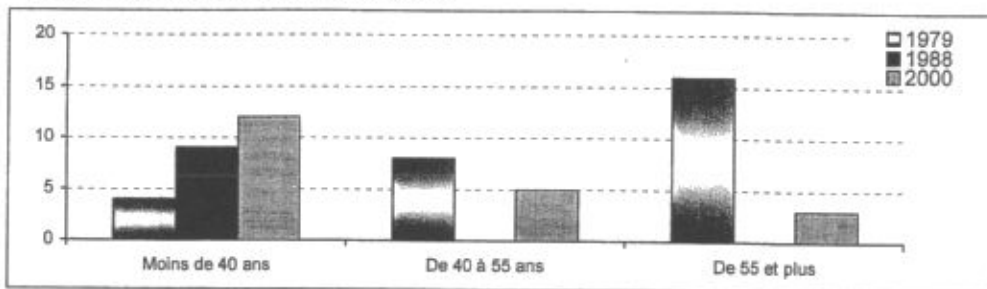
Le recensement de 2000 relève sur le département l'apparition d'une soixantaine de fermes pratiques agricoles biologiques et une vingtaine qui sont en conversion. Rien de tel sur la commune.

Recensement des actifs

- Population et main d'œuvre

Commune	1979	1988	2000
Chefs à temps complet	16	11	9
Pop.Agr.Familiale	37	22	21
Département			
Chefs à temps complet		4 454	3 364
Pop.Agr.Familiale		5 332	3 913

- Pyramide des âges des chefs d'exploitations



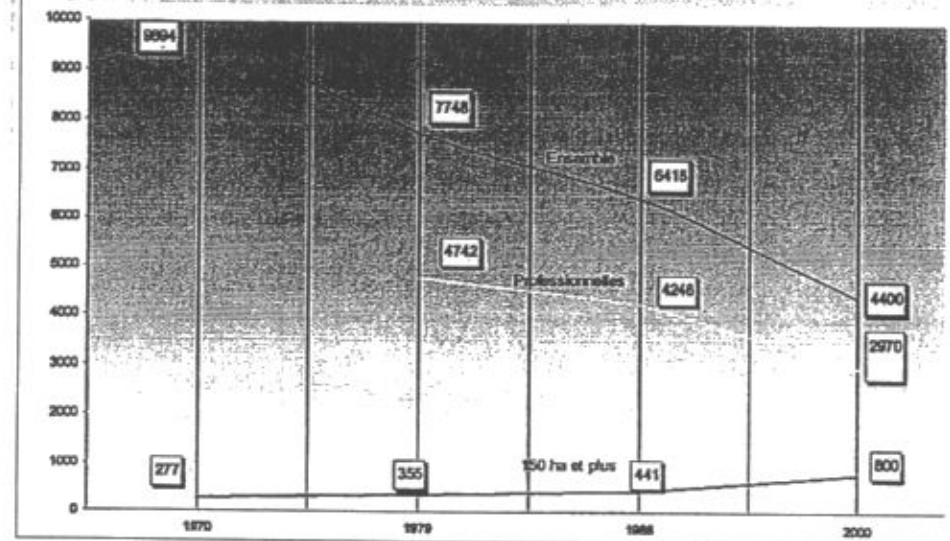
Sur la commune la diminution du nombre de ferme s'accompagne d'un rajeunissement des chefs d'exploitations.

Cette évolution est moins sensible sur le département malgré de nombreux départs à la retraite (perte de 1499 exploitants de plus de 55 ans entre le recensement de 1988 et celui de 2000, très faiblement compensée par les 40 à 54 ans ; + 48).

Quoique occupant peu de personnes l'agriculture reste l'activité principale de la commune. Après une perte importante d'exploitations entre les recensements de 1979 et 1988 cette chute a été enrayerée et si l'on s'appuie sur le rajeunissement des chefs d'exploitations, à l'inverse du département, cette situation devrait perdurer. Les conflits urbanisation / agriculture sont absents des préoccupations communales.

Une image du département depuis les recensements les plus anciens montre par contre de profonds bouleversements principalement en termes d'accélération du nombre d'exploitations. Le rajeunissement, la spécialisation, l'augmentation de la SAU comme la modernisation sont des sujets communs.

Perte de 2000 exploitations en 12 ans



RESEAUX STRUCTURANTS

LES RESEAUX TECHNIQUES

RESSOURCE EN EAU

Généralités

La commune est inscrite dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Alimentation

Le captage est réalisé sur la fontaine Saint-Jean située sur la commune de Narcy avec une station de traitement et de pompage. Cette station alimente l'ensemble du réseau communal et le réservoir de la commune de NARCY.

Les périmètres de protection empiètent sur la commune de Varennes les Narcy. A savoir que le périmètre rapproché sur la commune de Varennes les Narcy glisse jusque sur les limites communales Est sur la forêt des Bertranges.

Il serait judicieux d'avoir une attention particulière pour le réseau hydrographique communale en terme d'entretien des rives, d'accompagnement paysagé en lien direct avec le schéma Départemental des Chemins de Randonnée et de la Communauté de communes devrait pouvoir rendre cohérente cette démarche qui n'a sens que si l'ensemble du réseau hydrologique est concerné.

Distribution

La distribution est assurée par le SIAEP du MAZOU dont le siège est situé à Narcy.

Gestionnaire DDASS, 11 rue pierre- Emile Gaspard case 49
58019 NEVERS Cedex

Consommation et défense incendie

Actuellement la défense incendie est assurée par des bornes et des puisards répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les nouvelles dispositions sont de nature à assurer pleinement la défense incendie et demande à ce que les mairies exercent un contrôle quant à la servitude incendie associée à toute autorisation d'urbanisme. On sera donc amené à minimiser les perspectives d'extension urbaine à la possibilité technique et financière de la commune à mettre en place ou à développer les moyens permettant de répondre aux besoins en eau du matériel de lutte contre l'incendie.

La règle générale à observée est "fixée à un point d'eau de 60m cubes/h à moins de 200 m du risque à défendre ou d'une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 120m cubes". Un certain nombre de dérogations pouvant cependant être apportées au cas par cas.

Une base de données ainsi qu'un plan sont disponibles en commune.

ASSAINISSEMENT

Gestion et traitement

Seul le centre bourg de Villatte possède une station de type lit bactérien de collecte et de traitement des eaux vannes et usées. La collecte peut être améliorée.

Sur le reste du territoire communal le type d'assainissement est lié à l'aptitude des sols.

- Sols défavorables à l'épuration-dispersion par le sol naturel, le traitement devra être assuré au moyen d'un filtre à sable drainé. Un exutoire de type fossé ou ruisseau est indispensable afin d'assurer la dispersion des rejets épurés.
- Sols à contraintes majeurs nécessitant l'aménagement d'un dispositif d'épuration de type filtre à sable à flux vertical non drainé.
- Sols dont l'aptitude est favorable à l'épuration des rejets au moyen d'un épandage par tranchées d'infiltration à faible profondeur en sol naturel.

- Sols dont l'aptitude est favorable à l'épuration des rejets au moyen d'un épandage par tranchée d'infiltration à faible profondeur en sol naturel.
- Sols dont l'aptitude est favorable avec quelques difficultés de dispersion.

Dans tous les cas, une étude est indispensable sur chaque parcelle et à l'endroit prévu pour l'implantation d'une nouvelle filière d'assainissement non collectif.

NUISANCES

Zone de bruit

Couloir de nuisances qui tentent de limiter la construction par l'institution d'une marge de recul de 75m le long de la RN 151.

SERVITUDES

Risques majeurs

La commune de Varennes les Nancy est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) soumise au risque « transport des matières dangereuses » sur la route nationale 151.

Conservation du patrimoine naturel

Le territoire communal est couvert par deux ZNIEFF de type II sur lesquelles un certain nombre de mesures conservatoires sont prises :

- «Forêts des Bertranges et de Prémery» n°1011.
- La «Vallée de Mazou».

Conservation du patrimoine archéologique

Le territoire communal recèle deux sites :

- lieu- dit Champ Sarrant où a été découvert de l'outillage datant de paléolithique ancien,
- lieu- dit La Touboulette avec des vestiges archéologiques.

Numéro de l'EA	Lieu dit carte IGN	vestiges datant de	à	Interprétation
58 302 0001	Les Champs de Donzy	Age du bronze	? Age du fer	? enceinte
58 302 0001	Les Champs de Donzy	Age du bronze	? Age du fer	? parcellaire
58 302 0002	Champ du Laitier	Gallo-romain	? Gallo-romain	? atelier métallurgique
58 302 0002	Champ du Laitier	Gallo-romain	? Gallo-romain	? habitat
58 302 0003	Champ de la Chapelle, champ du Noyer	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	? voie
58 302 0004	La Folie	Gallo-romain	Gallo-romain	? traitement du minerai
58 302 0005	Le Buisson Billette	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	? enceinte
58 302 0006	Passy-lès-Tours	Moyen-âge	Moyen-âge	? château fort
58 302 0008	Champ de la Chapelle, champ du Noyer	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	? voie
58 302 0009	Sourdes	Moyen-âge	? Moyen-âge	? motte castrale

CONSERVATION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

Dans le périmètre du PLU les servitudes touchent deux sites :

- Le château de Passy les Tours inscrit à l'inventaire supplémentaire par l'arrêté préfectoral du 28 juin 1927,
- Indirectement le cœur de l'église de Nancy classé à l'inventaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 2 septembre 1907. Le périmètre de protection empiétant sur la commune de Varennes les Nancy.

Il est établi un périmètre de 500m autour du château de Passy et de l'église de Nancy avec une consultation obligatoire de l'Architecte des bâtiments de France.

Gestionnaire Direction de L'Architecture, Tour Saint Trohé Antony DUVIVIER 58000 NEVERS

Utilisation du sol

Servitudes relatives aux réseaux de lignes électriques (I4)



-Lignes HTB de tension supérieure à 50.000 volts :

a) Garchizy-Perroy-Beffes (arrêté ministériel du 04 mai 1959 sous l'intitulé 63kV GARCHIZY – COSNE).

b) La charité sur Loire - Sancerre (arrêté ministériel du 28 juin 1963 sous l'intitulé 63kV SAINT ELOI – SANCERRE).

c) Bayet - Saint Eloi 2 et Bayet-Gauglin 1 (arrêté ministériel du 09 août 1965 sous l'intitulé 2*400KV BELLEVILLE – ST ELOI - BAYET).

Exploitant RTE Transport Electricité Est, GET Champagne Morvan, Route de Luyères BP29 10152 CRENEY- PRES-TROYES tel : 03 25 76 43 30

- Ligne BT de tension inférieure à 50.000 volts:
Gestionnaire local EDF-GDF Services NIEVRE.

Servitudes relatives à la desserte gaz (I3)

- Ligne enterrée La Charité sur Loire - Cosne sur Loire
Exploitant GAZ DE France – DIRECTION TRANSPORT, région centre est – Agence Auvergne 19 allée Mesdames 03200 VICHY 04 70 30 90 00

Servitudes relatives aux télécommunications et télévision

- Protection des stations et faisceaux hertziens (PT2) : St BENIN des BOIS – SANCERRE
- Câble(PT3) :

Service responsable France Telecom – Unité Régionale Réseau Dijon, Service Foncier 26, Avenue de Stalingrad BP 4707 21078 DIJON Cedex

Installations classées

Il n'y a qu'une installation classée soumise à déclaration sur la commune ; la société AGRICHER (dépôt d'engrais) sur la RN151.

SERVITUDE D'ALIGNEMENT (EL7)

Le plan d'alignement de la RD 525 a été fixé par arrêté préfectoral du 27 août 1901. Il frappe toute la traversée du bourg de Varennes. Une discussion est engagée quant à son maintien.

BILAN DU POS EN COURS D'APPLICATION

Diagnostic et hypothèses de développement retenues lors de l'élaboration du POS approuvé en 1998 et modifié par deux fois :

- * en septembre 2000 afin d'adapter le zonage et le règlement de Villatte à la mise en service de la station d'épuration,
- * en janvier 2005 pour l'implantation de l'EHPAD.

DEMOGRAPHIE**Bilan**

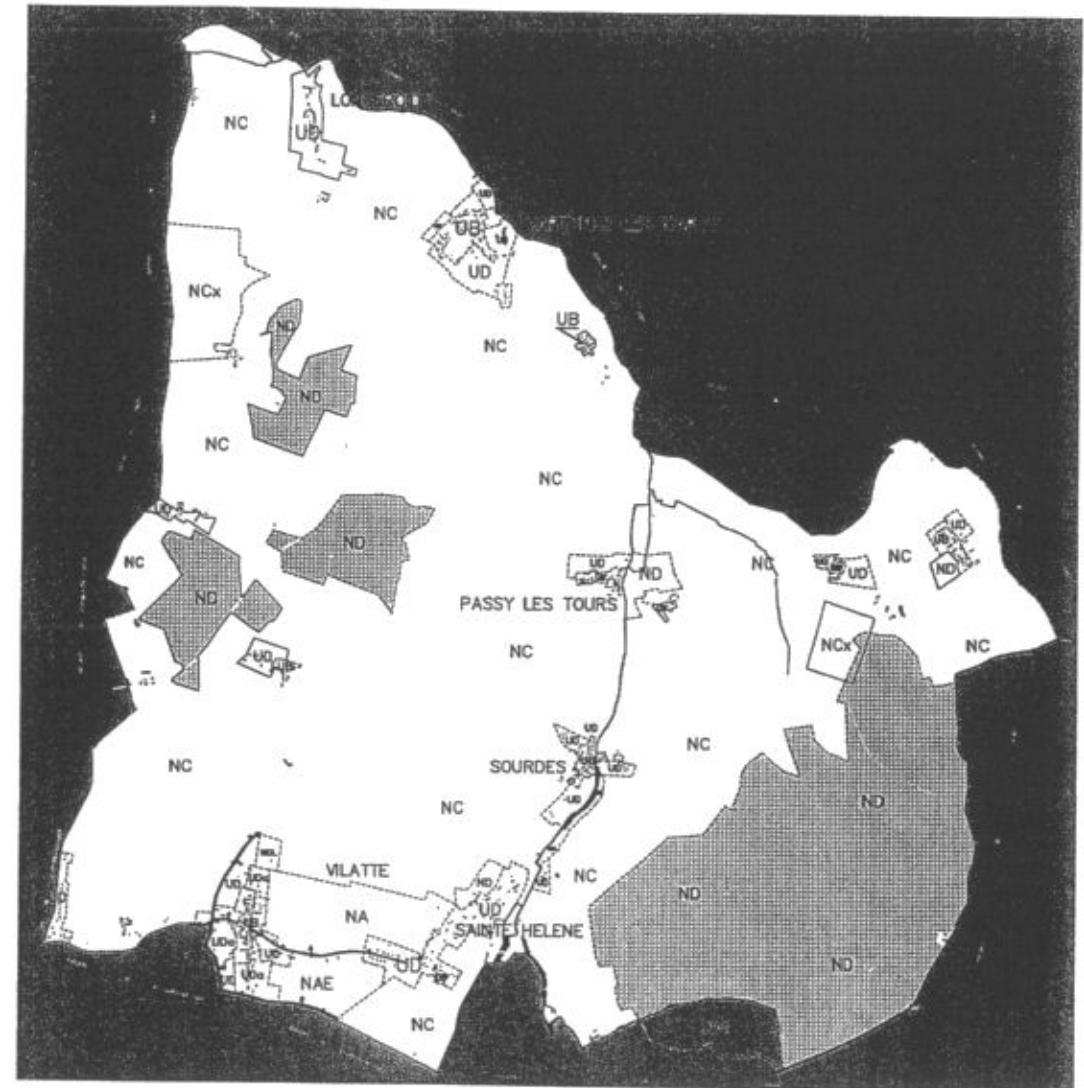
Les projections de croissance ont été trop optimistes eu égard aux projets de développement de la commune.

HABITAT**Bilan**

- 1) Le détachement de lots individuels est quasi achevé et sur le secteur de développement urbain de Villatte et de Sainte Hélène ne s'est pas réalisé tant en termes d'habitat que d'activités. Les causes sont :
 - Découpage en zones trop étendues,
 - Manque d'un schéma cohérent d'aménagement.
- 2) Sur Sainte Hélène le secteur est bloqué du fait de la difficulté que représente la RN 151;
 - Nuisances environnementales,
 - Accès.
- 3) L'offre sur Sourdes se limite à quelques dents creuses.
- 4) Sur Passy les Tours, Longfroid ; l'urbanisation arrière des parcelles est délicate et l'exposition Nord n'est pas très favorable sans la mise en place d'une forte requalification environnementale.
- 5) Sur le bourg de Varennes les Narcy il n'y a plus de lot individuel. Une grande parcelle au Sud de bourg offre encore des possibilités à condition de :
 - Examiner les nuisances engendrées par l'exploitation agricole pour en limiter les effets,
 - Proposer un plan d'aménagement qui permette la valorisation de l'ensemble de la zone et non seulement le long de la voie.
- 6) La Verrinerie comme le Clos Guillot ne disposent plus de lots. Il se pose aussi sur ces secteurs le problème d'alimentation en eau potable ainsi que celui de l'évacuation des eaux pluviales.
- 7) Sur Rebilleau les parcelles disponibles se limitent au secteur du Champ de la Reine. Il reste la possibilité de détacher 3 lots environ qui sont aujourd'hui en cours d'acquisition. Une extension Est ne peut pas être envisageable; les terrains sont très humides.
- 8) Sur Beauregard, les nuisances apportées par la RN 151 et un environnement bâti très dégradé, n'attire pas.

ECONOMIE**Bilan**

- Importante disparition d'artisans, et de la totalité des cabinets de santé.
- Pas de demande d'espace d'activité du fait de la proximité et des possibilités offertes sur la commune de La Charité sur Loire,
- La zone d'activité au Sud-Est de Villatte n'a eu aucun attrait. Le potentiel de la ZI La Charité sur Loire reste encore très important.
- La vocation agricole de type céréalière reste toujours bien préservée.



INFRASTRUCTURE

Voirie

Bilan

- Le réseau communal est toujours de faible gabarit, mais le requalibrage est inutile. L'abandon d'un certain nombre d'emplacements réservés est d'actualité,
- Nuisances renforcées de la RN151 du fait de l'augmentation du trafic.

Réseaux

Bilan

- Réalisation et renforcement de la filière d'assainissement sur Vilatte uniquement.
- L'étude d'assainissement de juin 2002 donne :
 - Charge à 50% de la station d'épuration de Vilatte,
 - Assainissement non collectif sur le reste de la commune,
 - Les eaux pluviales ne présentent pas de risque particulier compte tenu de l'équipement existant,
 - La mise aux normes des équipements du service incendie semble terminer.

SERVITUDES

Constat

- Une ligne haute tension (400 000 volts) et la canalisation de gaz à l'aplomb de cette ligne haute tension pénalisent l'urbanisation entre Champ Carré et Vilatte.

SITE NATUREL

Constat

- peu de contraintes,
- Monotonie paysagère due à la morphologie du territoire et la pratique agricole céréalière.

Bilan

Aucune modification signification de l'environnement et du paysage communal ne peut être notée.

EQUIPEMENTS

Bilan

- L'agrandissement des terrains de jeux a été réalisé,
- Pas de regroupement des équipements qui restent très fortement dispersés.

Nota: La révision simplifiée en cours (septembre 2004), qui projette l'implantation d'un établissement hospitalier pour personnes âgées (EHPAD) sur PASSY les TOURS, offre une opportunité d'amorcer le mécanisme de regroupement.



OPERATION CŒUR DE VILLAGE

Une réflexion communale a conduit à arrêter une programmation d'aménagement du cadre de vie et de revalorisation des espaces publics dans le cadre d'une meilleure prise en compte du cadre de vie.

Analyse

L'étude souligne :

- La monotonie paysagère du territoire communale due à l'activité agricole de type céréaliculture de manière quasi exclusive qui a engendré la disparition totale des haies.
- L'appauvrissement écologique.
- Le fort impact paysagé de la forêt des Bertranges et la densité du réseau hydrologique.
- Les contraintes urbaines et techniques engendrées par l'éclatement des zones urbanisées.

L'ensemble des opérations programmées tend principalement à favoriser la requalification des centres bourgs en projetant des actions de mise en valeur du petit patrimoine et de valorisation des bourgs. Cette opération est soutenue par des opérations de réhabilitations de maisons d'habitations.

Programme d'intervention

Une analyse sectorielle a permis de définir des interventions dont les objectifs sont de :

1. Définir un cœur de bourg sur le hameau de Passy les Tours par la projection d'une nouvelle organisation spatiale des équipements administratifs Mairie – Ecole,
2. Prendre en charge certaines propriétés bâties dégradées en les réhabilitant pour renouveler le logement locatif sur Sourdes et Longfroid,
3. Mettre en valeur le petit patrimoine architectural et environnemental par :
 - la requalification de la traversée de Sainte Hélène
 - la requalification des espaces publics du patrimoine rural comme les puits et lavoirs,
 - La création de bouclage vert qui s'appuie sur des parcours de randonnées pré-existant.



LES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES ET COMMUNALES

1. Assainissement :

Le schéma d'assainissement local approuvé préconise sur la quasi-totalité du territoire communal un assainissement autonome. Il implique de dégager des parcelles de surfaces adaptées à la filière d'assainissement préconisée sur le terrain.

2. Documents d'urbanisme opposables :

La commune n'est inscrite dans aucun SCOT ni autre document d'urbanisme contraignant.

3. Servitudes :

La connaissance précise des contraintes communales par les élus de la commission d'urbanisme permet de valider les orientations générales du PADD et les contraintes déjà enregistrées lors de l'approbation du POS soient :

- Le surplomb du territoire par la ligne haute tension et la canalisation de gaz à l'aplomb de cette ligne EDF.
- Le passage de la fibre optique sur Vilatte.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



MISE EN ŒUVRE DU PLU



POPULATION

La commune subit une érosion démographique très importante. On peut parler de déclin démographique. Sans apport d'une nouvelle population le processus de vieillissement ne pourra pas être inversé. Cette décroissance s'exerce plus particulièrement au détriment des femmes et s'accompagne d'un accroissement relatif du nombre des ménages en couple uniquement. La population est concentrée sur les bourgs.

LOGEMENT

La diminution depuis 1975 du nombre de résidences principales laisse percevoir un phénomène de désertification de la commune. Les données ne permettent pas de localiser précisément le processus. Le parc de logements se caractérise aussi par une forte augmentation des logements vacants et un niveau élevé d'inconfort et de vétusté des résidences principales. Sur la même période on enregistre globalement une augmentation du nombre de résidences secondaires. Il est cependant important de noter que cette croissance s'est produite entre 1975 et 1982. Depuis, on relève une perte de 10 résidences secondaires. Chiffre absolument considérable pour la commune.

COMMERCE

La structure commerciale est faible. Elle est concentrée à Sainte Hélène le long de la National 151.

ACTIVITE

Entre 1975 et 1990, on constate une dégradation continue de l'emploi avec une perte de 62 emplois sur place alors que le déficit total est de 66. Cette évolution a entraîné le départ de la population concernée puisque sur la même période le nombre de chômeurs n'a augmenté que de 20 personnes en touchant principalement les femmes. Ce choc est surtout sensible depuis 1982 avec une baisse qui porte beaucoup moins sur les salariés que sur les autres types d'emplois.

CADRE DE VIE

Un paysage environnemental de qualité modeste que la disparition des haies a profondément modifié. Cependant l'éclatement urbain préserve la commune. Des ruines, du bâti dégradé et logements inoccupés, au cœur des bourgs et des hameaux, donnent une image très dépréciée.

LES ENJEUX

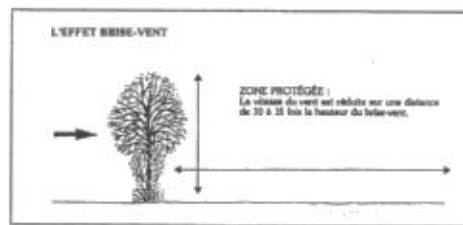
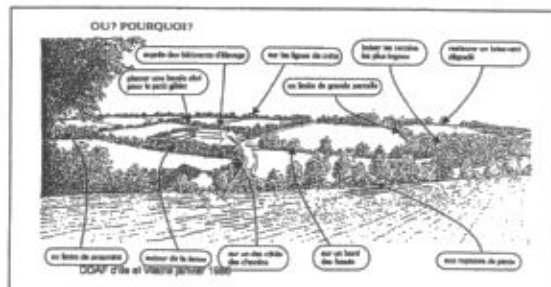
Les enjeux se posent en termes:

- ▶ De revitalisation de la commune.
- ▶ De préservation de la vocation agricole.
- ▶ De remodelage de la perception des paysages et de l'environnement naturel et urbain.
- ▶ De développement cohérent et maîtrisé.
- ▶ De donner une identité à la commune.
- ▶ De préserver les silhouettes agglutinées des bourgs et hameaux.

A) LE MILIEU AGRICOLE

Objectifs

- Restauration des haies et réaliser de nouvelles plantations.
- Valorisation touristique du réseau viarie secondaire. Etude de parcours de bouclage de randonnées.
- Favoriser la diversité de la filière agricole.
- Fermes auberges et chambres d'hôtes.
- Gîtes et camping à la ferme.
- Protection des zones humides par la mise en place de mesures conservatoires dans le cadre de la pratique agricole pour assurer la qualité de ces zones :
 - Drainage.
 - Endiguement.
 - Aménagement des berges des ruisseaux.



B) LE BOURG DE PASSY LES TOURS

Objectifs

- a) Valorisation de l'image du bourg et restructuration qui peut passer par :
- La définition d'espaces publics.
 - Un travail paysager sur l'entrée de bourg depuis la RD 1.
 - La résorption de points noirs.
- b) Urbanisation.
- Une plus grande maîtrise foncière.
 - Une plus grande diversification de l'offre d'habitat.
 - Lors de l'extension urbaine préserver la faisabilité d'espaces et d'équipements publics de type pôle multiservices qui regrouperait des services de proximité et des équipements sociaux, culturels et sportifs (guichet bancaire, accueil touristique, infirmerie, pharmacie, ambulanciers, accueil de jeunes, bibliothèque, médiathèque, clubs de remise en forme, comité des fêtes, boulodrome,...).

B) SAINTE HELENE

Objectifs

- Réqualification de la RN 151 dans sa traversée urbaine.
- Donner de l'épaisseur urbaine.

C) LES BOURGS DE VARENNES ET VILLATTE

Objectifs

a) Préserver l'image des cœurs de bourgs :

- La définition d'espaces publics. La placette carrefour de Villatte et l'espace vide en continuité du parvis de l'église de Varennes sont des opportunités intéressantes.

- Un travail paysager sur l'entrée de bourg depuis la RD 1.

- La résorption de points noirs que peuvent constituer d'une part le bâti dégradé, des rénovations hasardeuses en termes de percements ou d'extensions, et d'autre part les garages, les abris et espaces de stockage en panneaux béton et couverture de type plaques ondulées fibro-ciment ou tôles.

- Projeter des équipements publics et du mobilier urbain (abris bus, bennes à ordures, signalétique ...) plus en adéquation avec le caractère rural esthétiques et plus insérés.

- Profiter de certains constructions menaçant ruines pour créer des espaces publics et y associant éventuellement le petit équipement.

- Valoriser le petit patrimoine que constitue les murets de pierres, les puits, lavoirs ou étangs.

b) Urbanisation.

- Préserver la densité foncière en cœur de bourg avec des respirations alternées de part et d'autre de la voie.

- Une plus grande maîtrise foncière en permettant l'urbanisation en épaisseur de la voie.

- Dégager des espaces publics de rencontre.

- Assumer une transition plus douce ou plus contrastée entre le bâti ancien et plus contemporain tant en termes de dimensionnement du parcellaire ou d'organisation sur la parcelle et qu'en termes proprement architecturaux.

D) LES HAMEAUX

Objectifs

a) Urbanisation.

- La requalification et restructuration du bâti.

b) Environnement.

- Préserver la silhouette "urbaine" groupée.

- Préserver les murets de pierres.

LE PARTI D'AMENAGEMENT

Il se décline sur trois thèmes principaux:

I) Maintien du capital rural par :

- Le maintien et la diversification de l'activité agricole.

- La protection des espaces sensibles.

- La sauvegarde des vallées humides.

- Le respect du maillage vert.

- La maîtrise du développement urbain des hameaux.

II) Rendre attractif la commune.

Le projet de l'EHPAD est essentiel à la commune, c'est plus qu'un accompagnement que la commune doit proposer. Elle doit s'y associer en se créant une image plus volontaire, plus dynamique de son développement tout en ayant à l'esprit de reconsidérer la qualité de son environnement.

La dimension préservation et mise en valeur de l'environnement naturel et urbain doit être la préoccupation majeure de tous les objectifs que se fixe la commune.

\ Dynamiser et requalifier le centre bourg en lui donnant une identité,

\ Développer l'offre et la diversité d'habitat,

\ Projeter un aménagement cohérent en tâche d'huile depuis les plus proches limites urbaines actuelles,

\ Projeter des espaces et des équipements publics en accompagnement de l'extension urbaine quelle que soit le secteur géographique concerné,

III) Développer l'activité touristique.

Son patrimoine naturel (réseau hydrologique et forêts) lui permet de jouer sur les circuits de randonnées et de découvertes en boucle qui permettent de sillonner l'intégralité du territoire communal et même au-delà en s'appuyant sur le Chemin de Grande Randonnée – GR 31- qui rejoint la vallée de la **vallée de la Loire** après avoir parcouru le massif de la **forêt des Bertranges**.

L'accompagnement naturel à ces objectifs est celui de favoriser l'hébergement touristique pour encourager les séjours.

LES GRANDES LIGNES DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

OBJECTIFS RECHERCHES

S'appuyer sur un certain nombre de points essentiels comme :

- 1- l'obsolescence du zonage actuel,
- 2- la prise de compte de la faible attractivité de la commune due à sa faible visibilité si ce n'est le bourg de Sainte Hélène qui est en fait un village rue,
- 3- l'éclatement de l'occupation urbaine sur les divers bourgs,
- 4- la disposition uniquement résidentielle,
- 5- un déficit de prise en compte de l'environnement.

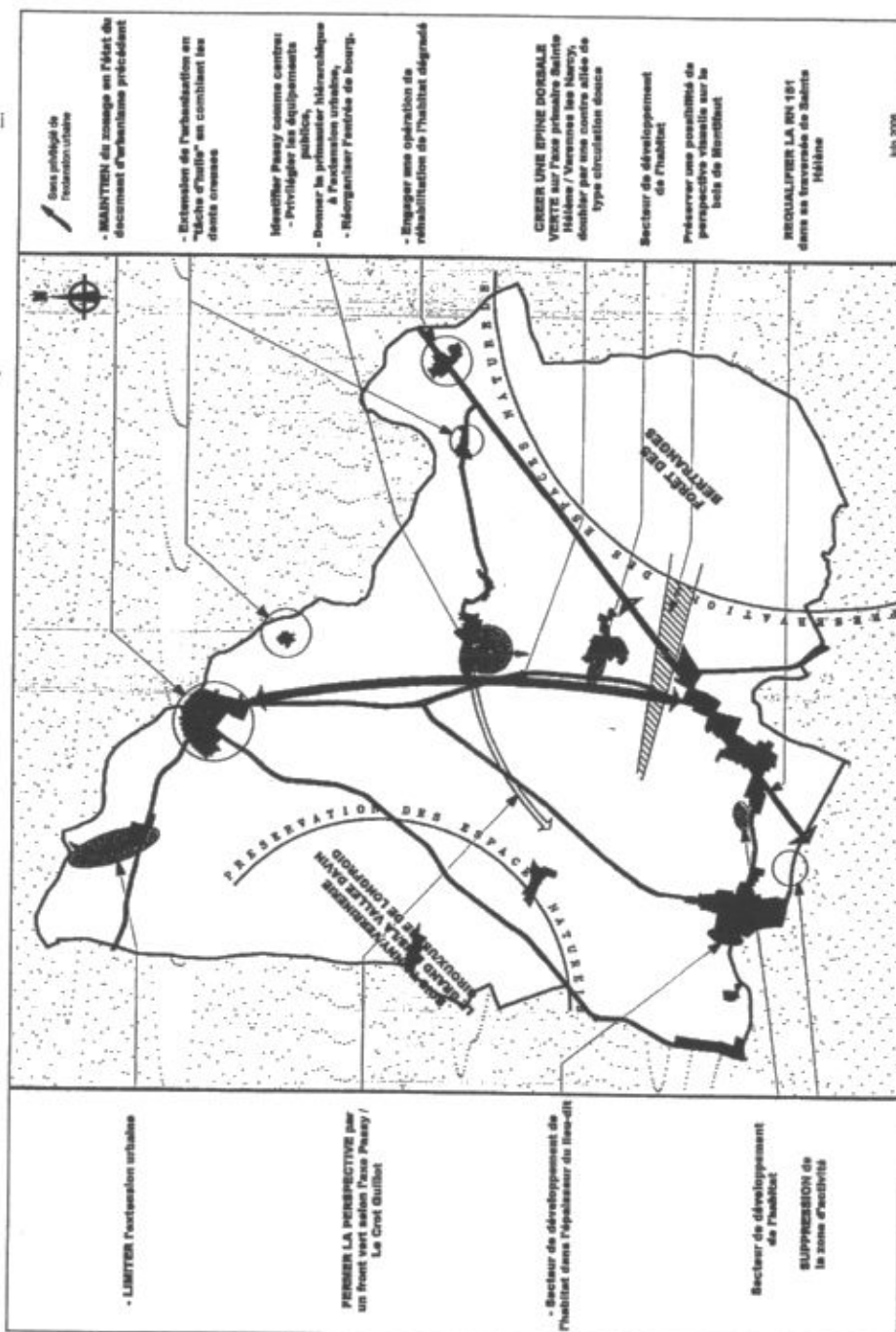
L'orientation générale doit trouver un juste équilibre entre habitat, espaces naturels, recomposition paysagère et protection de l'activité agricole.

PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATION

1. Contenir le développement urbain sur le plateau Ouest (I) dans l'arc de cercle formé par SAINTE HELENE / Passy les Tours / VARENNES LES NARCY,
2. Proposer une offre d'habitat diversifiée sur une extension urbaine hiérarchisée qui s'appuie autant que possible sur les limites parcellaires d'un seul tenant,
3. Tendre à donner une identité à la commune par une recomposition paysagère et l'émergence d'un pôle centre aisément identifiable,
4. Créer un cadre de vie environnementale de qualité.

LES GRANDES LIGNES D'ORIENTATIONS

- Créer un lien vert entre les trois pôles d'habitat que sont SAINTE HELENE / PASSY LES TOURS et VARENNES LES NARCY,
- Protéger les sites naturels boisés,
- Mise en valeur du patrimoine hydrographique en Confortant, Stabilisant et Revégétalisant les berges; mettre en place de chantier « d'écogestion » en liaison étroite avec la Communauté de Communes,
- Protection des chemins ruraux en s'appuyant sur le bouclage des sentiers de randonnées,
- Comblent le déficit d'image par la requalification de la RN 151 dans sa traversée de Sainte Hélène,
- Privilégier l'extension urbaine sur PASSY LES TOURS. Mairie, écoles et l'implantation de l'EHPAD créent une vraie opportunité. Diversifier modestement l'offre sur les autres secteurs d'habitat,
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles,
- Permettre une urbanisation modérée des hameaux,
- Développer la vocation uniquement résidentielle de la commune par la diversification de l'offre foncière à :
 - court terme; en dégagant des zones en parcelles individuelles dans le prolongement immédiat des bourgs,
 - moyen terme; dans l'épaisseur immédiate des parcelles individuelles, en préservant des pénétrantes,
 - long terme; retenir le principe d'extension urbaine par glissement progressif de Passy les Tours vers Sourdes.
- Les limites des parcelles, les chemins, les routes ... constituent la trame sur laquelle le village s'est développé. Afin de prolonger cet équilibre, ce tissu doit s'imposer dans les projets d'extension.



- Les plans d'aménagements doivent le plus souvent possible répondre à la règle du maillage viaire et/ou piétonne en continu afin d'éviter leur isolement dans des impasses d'une part et d'autre part éviter le stationnement sur la voirie,
- Renforcer le niveau d'équipement et de services de la commune en préservant des secteurs sur les zones d'extension urbaine future,

- Juguler la dépréciation des cœurs d'habitat par des actions de réhabilitation du bâti, par l'embellissement d'espaces publics et l'enfouissement des réseaux lors d'opérations d'aménagements,
- Parallèlement à la requalification de l'habitat, viser à un équilibre social de l'habitat géographiquement déconcentré,
- Pas de zone d'activité sur la commune.

PROPOSITIONS D'ORGANISATION DES EXTENSIONS DES BOURGS ET HAMEAUX

Règles générales

- Futures zones d'aménagement sont dimensionnées de manière à se superposer le plus possible aux limites du parcellaire existant afin de limiter la multiplicité des propriétaires devant intervenir sur une opération.
- Les plans d'aménagement doivent le plus souvent possible à la règle du maillage viaire mécanique et/ou piéton en continu afin d'éviter leur isolement dans des impasses d'une part, et d'autre part limiter fortement le stationnement sur la voirie.
- Donner la possibilité à la commune de renforcer son niveau d'équipements et de services en préservant des espaces sur les zones d'extension urbaines futures.
- Les lots doivent être de dimensions suffisantes pour permettre un assainissement autonome. Cette règle est valable sur l'intégralité du territoire communal hormis sur le bourg de Vilatte où le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

PASSY LES TOURS

Règles générales

- Développement par un glissement sud privilégié.
- Pas d'accès direct sur la D1.
- Projeter des voies vertes.
- Dégager les perspectives sur les ruines du château.
- Stationnement commun EHPAD / Ecoles et éventuellement équipements publics face à L'EHPAD.
- Tirer parti des voies d'accès à l'EHPAD.
- Projeter des circulations douces.
- Favoriser la projection d'espaces tampons lors d'opérations d'ensembles.
- Limiter interconnexion sur la nouvelle voie en appui sur le chemin d'exploitation agricole actuel.
- Pas d'accès nouveau sur la voie de desserte de Passy à Sainte Hélène.
- Préserver le verger.
- Habitat + dense sur le CV n°3 (habitat groupé).
- Développer les zones d'urbanisation en s'appuyant sur les limites cadastrales d'une même propriété.
- Voir que chaque nœud routier s'appuie sur une accroche visuelle verte.
- Lotissement: système viaire double (large boucle + impasse).

Détail

- 1) Parcellaire sur la voirie principale façade=mini 25m
- 2) Organisation sur la parcelle:
Façade sur rue.
Recul à 7m min.
Plain-pied + combles avec pied droit de 1m.
- 3) Bouclage sur la voie principale
- 4) Possibilité d'alignement sur pour le garage à condition de stationner 1 véhicule à l'intérieur (passage sous porche)

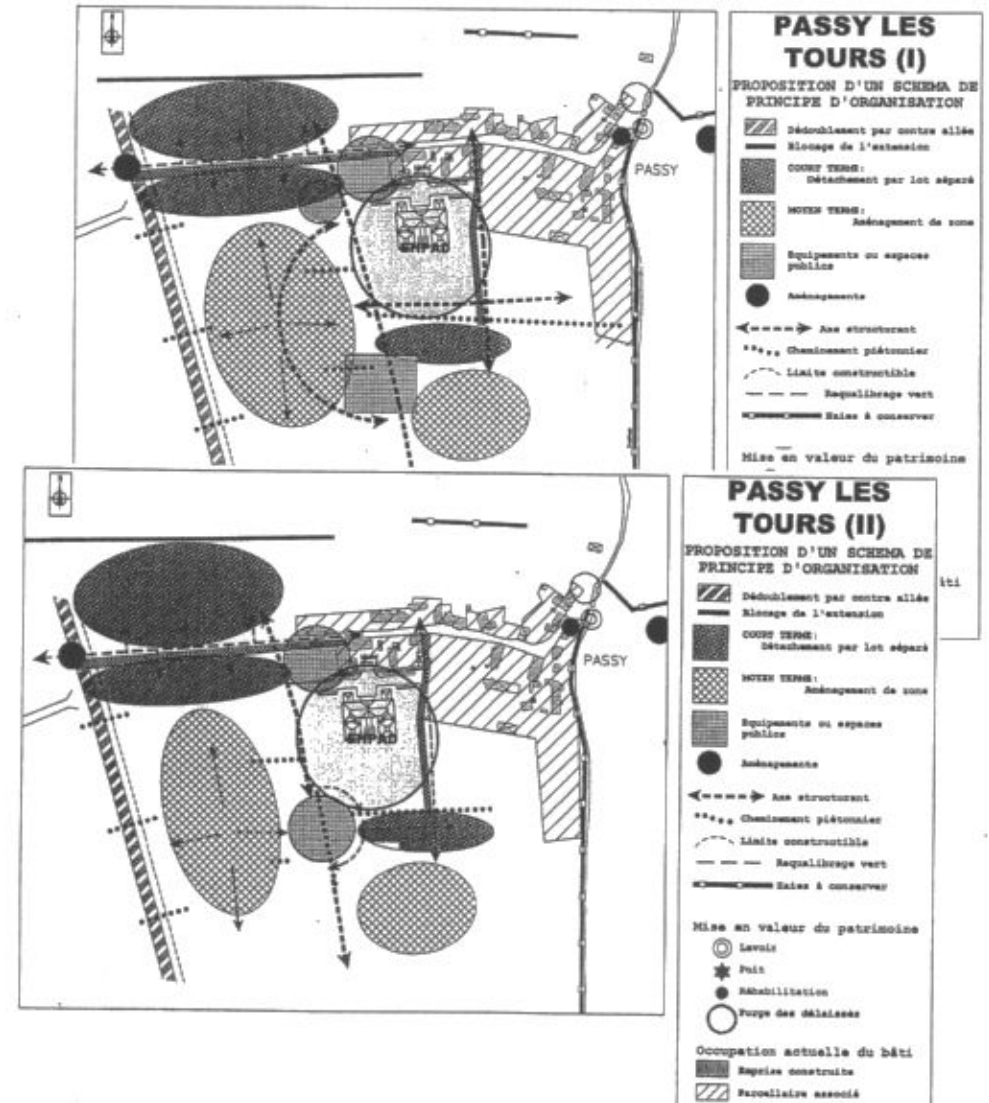




Illustration d'une proposition d'aménagement sur Passy les Tours étudiée par l'aménageur.

SAINTE HELENE

Règles générales

- Blocage de l'extension aux entrées actuelles du village sur la RN151
- Création d'une zone à l'ouest coté Vilatte
- Requalification de la RN151
- Limiter fortement de nouveaux accès sur la RN151 ;

Détail

- A) Deux offres et de rythmes de développement de l'habitat
- Immédiatement par le comblement des dents creuses dans les zones urbaines actuelles et dans le prolongement direct de celles ci dans le cadre de ce PLU.
 - Court terme par le détachement de lot individuel le long des dessertes en préservant des pénétrantes pour une urbanisation en épaisseur.
- B) Mise en valeur du patrimoine
- Purger les délaissés et les constructions "insalubres".
 - Mise en valeur des berges du ruisseau des traînes dans le même esprit que l'aménagement de Sourdes.
- C) Requalifier la traversée de Sainte Hélène sur la base proposée dans l'étude "Cœur de Village".
- D) Dédoublement vert du CD1 "Sainte Hélène / Passy-les-Tours".

SAINTE HELENE / VILATTE

Règles générales

- Pas de développement au sud de la desserte n°6.
- Progression en tâche d'huile depuis Sainte Hélène.
- Supprimer le requalibrage de la voie.
- Chaque nouvelle zone urbanisée doit permettre son prolongement sur la ou les zones adjacentes par des dessertes routières au minimum.

Détail

Une offre immédiate de développement de l'habitat par le détachement de lots individuels à l'ouest de Sainte Hélène.

VARENNES LES NARCY

Règles générales

- Limiter fortement l'offre de développement pour permettre à Passy de prendre de l'importance. La très grande proximité du bourg de Narcy sur la commune voisine (seule la rivière Saint Jean les sépare) assure au bourg de Varennes une bonne autonomie de services.

- Mise en valeur du patrimoine.
- Purger les délaissés et les constructions "insalubres".

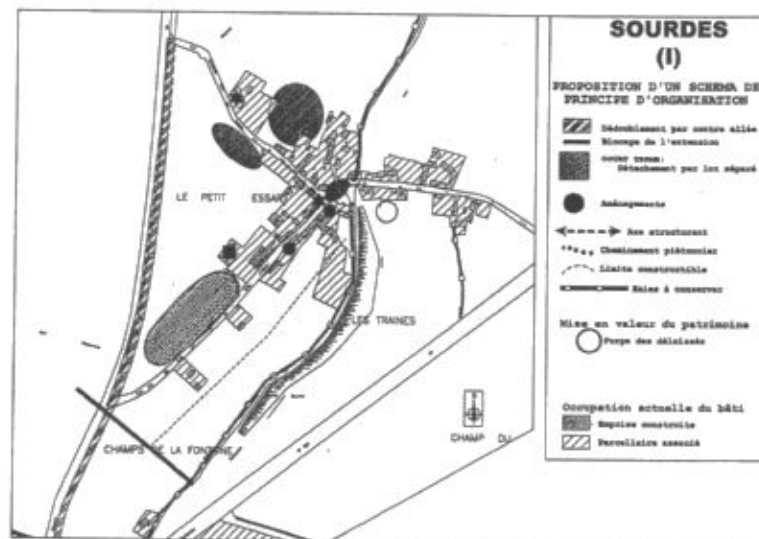
Détails

- Redéfinition de l'espace public constitué par le parvis de l'église de Varennes est une opportunité intéressante. Voir l'étude cœur de village.

SOURDES

Règles générales

- Limiter l'offre de développement.
- Préserver un cône de vue entre Sainte Hélène et Sourdes.
- Purger les délaissés et les constructions "insalubres".
- Mise en valeur des berges du ruisseau des traînes.
- Mise en valeur du petit patrimoine tel que les puits, le lavoir, le bâti.
- Limiter le glissement de constructions sur le ruisseau des Traînes.



LES ZONES D'HABITAT

- **Les zones Ua**

Les limites des zones sont celles du bâti existant.

Ce sont les secteurs centraux en cœurs des bourgs et de lieux-dits à partir desquels l'urbanisation s'est développée. On y conforte la vocation centrale par la possibilité de densification. Dans ces zones centrales, on doit encourager les constructions plus élevées (rez-de-chaussée, un étage et des combles) et des règles architecturales compatibles avec la construction traditionnelle existante.

Les zones Ua de Passy et de Varennes sont couvertes par le périmètre de protection des monuments historique où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour tout projet.

- **Les zones Ub**

Ce sont des secteurs d'urbanisation périphériques. Elle correspond à la périphérie des bourgs historiques. C'est l'urbanisation pavillonnaire existante qui offre le moins de densité et une présence végétale en transition avec l'espace naturel.

Des dents creuses urbaines offrent des possibilités.

Soit les terrains y sont déjà équipés en réseaux, soit la commune s'engage à les équiper dans un délai raisonnable.

- **La zone Ubs**

Elle se superpose aux secteurs consacrés aux activités sportives.

- **La zone Ub1**

Secteur sur lequel il existe une obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

- **Les zones Ur**

Elles correspondent aux hameaux. Ce sont des zones insuffisamment équipées et d'habitat diffus où il faut d'une part conforter ces hameaux et d'autre part permettre une extension mesurée.

- **Les zones à vocation d'activité Ui**

Elles ont été totalement supprimées sur le territoire communal. La proximité et le potentiel de la zone d'activité de la Charité sur Loire ne nécessitent pas le maintien d'un secteur d'activités artisanales ou de tertiaires.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

- **Les zones AU**

Ces zones sont réservées pour l'extension urbaine. Non encore équipées, elles ne peuvent être urbanisées qu'après la création des équipements et des réseaux nécessaires.

Il s'agit de zones qui doivent respecter un principe d'organisation préconisé ci-avant et dans le dossier PADD (Plan Aménagement et de Développement Durable).

Situées en continuité directe avec le bâti existant, elles peuvent faire l'objet d'opération de type individuelle sous la double condition d'être viabilisées et de préserver la possibilité de créer une voie de desserte qui permette l'urbanisation en profondeur des autres secteurs.

Il est possible d'aménager l'ensemble en une seule fois.

La proximité de ces zones avec le bourg permet de subordonner la constructibilité à l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est réalisé ou lorsqu'il sera prolongé.

Chaque zone doit faire l'objet d'un plan d'ensemble qui répond à la règle générale du maillage viaire. C'est à dire que la voie de desserte doit être conçue de manière qu'à terme de l'urbanisation globale de la zone il en ressorte un système viaire en boucle.

Elles sont de deux types :

- Zones AUa, sur lesquelles il n'y a pas lieu de proposer un plan d'aménagement global de la zone concernée. La proximité et la capacité des réseaux et des voies existantes sont suffisantes pour couvrir les besoins de la zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

- Zones AUb, sur lesquelles doit être proposé un projet d'ensemble qui respecte la règle du maillage viaire et qui peut être réalisé au coup par coup.

Les équipements étant insuffisant ou n'existant pas ; l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

LES ZONES AGRICOLES

- **Les zones A**

Sont classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipées ou non, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Ce sont des zones à vocation agricole stricte où aucune urbanisation n'est envisagée et où la construction diffuse y est interdite.

Elles sont constructibles, sous conditions, uniquement pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation agricole.

Les constructions neuves y sont autorisées sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles. L'adaptation, l'extension et la réfection de bâtiments existants sont admises si les bâtiments concernés sont liés à l'activité agricole.

La rénovation et le changement de destination sont autorisés à condition qu'ils correspondent à la vocation de la zone principalement les activités liées à l'agro-tourisme.

Ces zones couvrent la quasi-totalité du territoire communal. Elles ont pour vocation de protéger et de pérenniser les exploitations agricoles tout en leur permettant de se diversifier avec des activités connexes.

LES ZONES NATURELLES

- **Les zones N**

Peu de secteurs sont concernés par ce classement strict.

Ils concernent essentiellement des espaces sensibles boisés. Ils constituent des repères visuels qui participent autant à la structuration du paysage qu'à la richesse floristique et faunistique.

Ce sont des zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux, des paysages soit de leur intérêt. La construction y est très fortement réglementée et le défrichement interdit.

Elles forment des zones de protection stricte des espaces forestiers et naturelles fragiles : cours d'eau, zones humides, secteur de captage d'eau, forêt, ZNIEFF. Elles sont en générales frappées d'inconstructibilité.

La forêt des Bertranges réglementée par le code forestier n'a pas lieu d'être classée. Le code forestier étant déjà suffisant.

- **Les zones Nr**

Tant pour répondre à la demande que pour éviter la multiplication de ruines, le changement de destination à titre d'habitat et l'extension mesurée des bâtiments existants y sont autorisés. Pour ce faire,

un «micro-pastillage» de sous secteurs a été défini en concertation avec les exploitants agricoles afin de ne pas les pénaliser.

Ce peut être des ensembles à caractère patrimonial se trouvant généralement en secteur agricole et méritant d'être rénovés compte tenu de leur caractère ou des granges isolées. Le changement de destination est possible sous condition, notamment de ne pas mettre en cause l'activité et le caractère agricole de la zone. Ce peut être une ferme ou partie de hameau dont on accepte le changement de destination.

• La zone Nt

Deux sous secteurs de type Nt ont été définis et sont liés à l'activité de loisir :

1) L'un englobe la totalité de l'étang des traînes qui prolonge le nord de Sainte Hélène à Sourdes. A proximité de la nationale 151 et en sortie de bourg, il doit permettre de protéger le secteur de toute dégradation ou pollution visuelle.

2) L'autre fait parti d'un projet global d'aménagement d'un complexe de résidences de loisirs sur la commune de Raveau. Deux parcelles au sud de la commune en appui sur la forêt domaniale des Bertranges sont concernées par ce projet.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les précédents emplacements réservés sont abandonnés, le requalibrage de la voirie n'étant plus d'actualité.

ENONCES GENERAUX SUR LA REGLEMENTATION

Les vocations des zones (articles 1 et 2)

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité des fonctions est encouragée dans les zones **Ua** et **Ub** dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation agricoles **A** sont désormais strictement réservées à l'agriculture. Dans les secteurs **Nr**, une vocation d'activité et d'habitat peut exister, dans la mesure où les aménagements ne remettent pas en cause les caractères du patrimoine.

Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3,4,5)

Naturellement, seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à la viabilisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaire à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés.

Pour les zones **AU**, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone. Dans cette viabilisation, il sera notamment nécessaire de vérifier d'assurer la sécurité incendie (entre autre un poteau incendie ou autre point d'eau conforme à la réglementation à moins de 200 m).

En matière d'assainissement, dans le secteur de Villatte, un réseau collectif d'assainissement doit recevoir l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, c'est à la quasi-totalité du territoire communal qui est concerné, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 6,7,8,9,10,11 et 12)

En fonction de la localisation des constructions sur la commune, et dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente ainsi que l'intégration des constructions dans l'environnement naturel, les règles régissant les constructions sont diversifiées.

Dans le PLU, ce sont exclusivement des zones permettant l'aménagement de voirie:

Sur Passy les Tours :

• L'emplacement (1) doit permettre l'augmentation du gabarit de la voirie existante ainsi que de son aménagement paysagé.

• L'emplacement (2) est envisagé comme une pénétrante de desserte des zones futures d'urbanisation qui doit permettre de dédoubler la départementale en limitant les accès directs sur celle-ci.

• L'emplacement (3) assure dans un premier temps le bouclage viaire des dessertes des écoles et de l'EHPAD, puis son prolongement doit drainer l'épaisseur urbaine future.

• L'emplacement (4) doit permettre l'augmentation du gabarit du chemin existant et la création d'une voie de desserte pour la zone nord d'aménagement future.

• L'emplacement (5) assure une zone tampon entre la départementale et le bourg de Passy.

Sur Villatte :

• L'emplacement (6) doit permettre l'élargissement du chemin rural n°23 afin de permettre une viabilisation future en profondeur de parcelle.

Dans les secteurs centraux **Ua** correspondant au fondement urbain, un paysage de rue structurée par le bâti est recherché, l'alignement est souhaitable. Cependant si le bâti n'assure pas cette continuité, un recul maximal des constructions de 6m est préconisé pour permettre le stationnement hors voirie et l'alignement devra être assuré par le mur de clôture qui respecte les composants environnementaux existants.

Les maisons peuvent comporter un étage, et la mitoyenneté doit être favorisée afin d'obtenir à log terme une densification lors du découpage des terrains, tout en préservant les cœurs d'îlots à vocation de jardins.

Le règlement encourage la réhabilitation des murets de pierres existants.

Dans les zones **Ub**, en périphérie des bourgs, et correspondant à un modèle pavillonnaire bien identifié, le règlement maintient les formes urbaines existantes et encourage un traitement végétatif des limites parcellaires. Une densité plus faible est recherchée.

Dans les secteurs de rénovation, les prescriptions architecturales pour le respect des bâtiments anciens sont obligatoires.

Dans les futures zones urbaines **AU**, afin de répondre à des besoins diversifiés, des formes plus libres sont autorisées dans le respect de leur intégration paysagère.

Les périmètres et protections spécifiques inscrites au plan de zonage

Les seuls périmètres de protection se superposant au zonage du PLU (**N**) sont des espaces boisés classés et les ZNIEFF. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans des dispositions générales du règlement s'appliquant à l'ensemble des zonages.

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition par la collectivité en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un "droit de délaissement", c'est à dire que dans la commune peut être sommée d'acquiescer les terrains dans un délai de un an.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES

ZONES URBAINES (U...) PLU 2005	
Ua	Les Bourgs Centre Total zonage Ua 29,97 hect
Ub et Ub1	En extension des bourgs Total zonage Ub 48,34 hect
Ur	Les hameaux Total zonage Ur 19,80 hect
Ubs	Terrains de sports Total zonage Us 0,72 hect
ZONES URBAINES 97,83 hectares	

ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) PLU 2005	
AU	
dont AUa	9,17 hect
dont AUb	9,63 hect
ZONES A URBANISER 18,80 hectares	

ZONES NATURELLES (N et A) PLU 2005	
A	Zones agricolesTotal
Ax	1 311,65
	La Tabourelle et le champ Sarrant 32,32
Total Zonage A 1 343,97hect	

N	le bois de Usage de Longfroid 22,06
	le Bois de La Verrinerie 16,60
	le Bois de La Vallée Davin 29,60
	Les Bertranges 276,60
dont Nx	(Secteur archéologique 1,15)
Nr	Micro pastillage 3,10
Nt	L'étang des Traînes 4,44
Nta	Sud de la forêt domaniale des Bertranges 19,00
Total zonage N 371,40 hect	
ZONES NATURELLES 1 715,37 hectares Y compris la forêt des Bertranges	
Dont les emplacements réservés	
1	Requalibrage et aménagement d'entrée de bourg à Passy . 0,28
2	Nouvelle desserte de zone sur Passy Sud 0,36
3	Bouclage arrière à Passy 0,11
4	Nouvelle desserte de zone sur Passy Nord 0,10
5	Zone tampon le long de la départementale à Passy 0,082
6	Elargissement du chemin de la Croix de Bois 0,040
Total 1,52 hect	
TERRITOIRE COMMUNAL 1 833 hectares	