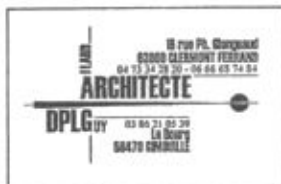


COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – P.A.D.D. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





SOMMAIRE

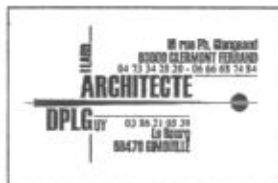
PREAMBULE	p3
PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATIONS	p5
Quatre échelles de développement	
Principes généraux d'orientations	
Préfiguration des grandes axes de développement	
PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p7
Principes généraux	

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



4- P.A.D.D.

4-1. PREAMBULE



Le P.A.D.D. de la commune de VARENNES LES NARCY est l'expression du respect des règles formalisées aux articles L.110 et L.121-1.

Le PADD est non opposable. Il clarifie néanmoins les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune, afin de :

- Trouver *"un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part"*.
- Assurer *"la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat pour la satisfaction Des besoins présents et futurs, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux"*.
- Garantir *"une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux"*.

Ce document traduit à l'échelle communale le Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir du diagnostic de l'état initial environnemental et socio-économique. Il constitue le cadre de référence pour les actions et opérations d'aménagement envisagées dans le cadre plus global du respect des grandes orientations définies par les documents supra-communaux.

Le présent document (P.A.D.D.) précise sur la commune les règles générales de développement.

Ainsi l'analyse environnementale et le diagnostic socio-économique ont permis la prise en compte de certains points essentiels :

- Obsolescence du zonage du POS actuel tant en termes de volumes que d'orientations,
- Eclatement de l'occupation urbaine sur tout le territoire communale,
- Déficit d'image,
- Faible attractivité de la commune due au fait de son peu de visibilité.
- Une vocation uniquement résidentielle.

→ Manque d'offre diversifiée d'habitat.

→ Présence d'un patrimoine bâti assez dégradé et en déshérence.

→ Un déficit de prise en compte de l'environnement paysagé, écologique et patrimonial.

→ Une opportunité majeure, le projet d'implantation d'un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des opérations associées.

→ L'activation de l'opération cœur de village.

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

La commune ne souhaitant s'engager que les principes d'organisations des différents secteurs, elle précise certaines règles générales qui sont susceptibles d'adaptations lors de la réalisation de tout projet :

→ Le projet doit, dans la mesure du possible, porter sur un aménagement d'ensemble d'une parcelle ou d'un groupement de parcelles même si l'exécution doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

→ Le programme doit intégrer la continuité urbaine avec le parcellaire immédiatement adjacent.

→ Faciliter la lecture « urbaine » en établissant une hiérarchisation de la voirie selon qu'il s'agisse de desserte d'îlots, de "quartier" ou de voies destinées à dédoubler à terme une route existante,

→ Pousser à la continuité des réseaux de déplacement mécanique (en boucle) et à la projection d'une circulation douce végétalisée. Les voies de dessertes mécaniques en impasse doivent être de très faible profondeur et dans la mesure du possible se prolonger par des voies de circulation douces ouvrant sur un autre secteur d'aménagement ou des espaces tampons. Le principe adopté est d'éviter toute ségrégation d'îlot.

→ Eventuellement préserver des espaces pour des aménagements ou des équipements publics.

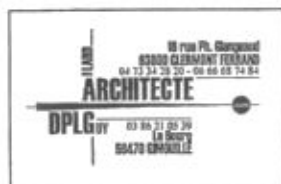
→ Eviter le stationnement sur les voies par un recul obligatoire des constructions par rapport aux voies.

COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



4- P.A.D.D.

4-2. PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATION



QUATRE ECHELLES DE DEVELOPPEMENT

- Comblement des dents creuses en centre bourgs avec une densification à l'identique en préservant la morphologie urbaine et le caractère architectural existant,
- Urbanisation plus contemporaine des zones Ub en périphérie immédiate des zones Ua par une moindre densification et le respect de règles d'implantation du bâti et des règles architecturales moins contraignantes,
- Développement de zones à urbaniser à moyen terme de type AUa en prolongement direct des zones bâties existantes avec des d'orientations d'aménagements privilégiées qui tendent à éviter de créer un tissu trop diffus. Une offre sociale d'habitat doit être proposée sur ces secteurs.
- Projection hiérarchisée de zones à urbaniser à moyen et long terme de type AUb qui ne peuvent être mises à disposition qu'au fur et à mesure de l'équipement des précédentes zones AUa afin de limiter le saupoudrage d'une part et d'autre part d'afficher une cohérence avec les principes d'extension affichés au PADD.

DANS LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

RENFORCEMENT DE L'ARMATURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'offre en matière d'équipements et des services est faible sur la commune. Il convient de l'adapter en fonction de l'évolution des besoins d'une part et d'autre part de rendre la commune plus attractive.

Le renforcement du pôle éducatif, par le projet de création d'une nouvelle salle de classe, est un premier pas.

Dans le cadre du PADD, il s'agit de préserver sur différentes zones d'urbanisation future des secteurs permettant de répondre aux besoins externes notamment de services (halte garderie, pôle petite enfance, services de proximité, équipements d'accompagnement pour le service aux personnes âgées, centre communal biblio, vidéo et internet,).

PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATION

- Contenir le développement urbain sur le plateau est (I) de SAINTE HELENE à VARENNES LES NARCY,
- Saisir les opportunités foncières, proches de groupements existants d'habitations qui apparaîtraient pendant les consultations,
- Projeter une offre hiérarchisée et diversifiée d'extension urbaine qui s'appuie, autant que possible, sur le parcellaire,
- Tendre à donner une identité à la commune par la recomposition paysagère,
- Créer un cadre de vie environnemental de qualité.

PREFIGURATION DES GRANDES ORIENTATIONS

- Créer un lien vert entre les trois principaux pôles d'habitat que sont SAINTE HELENE / PASSY LES TOURS et VARENNES LES NARCY
- Privilégier l'extension urbaine sur PASSY LES TOURS. Mairie, écoles et l'implantation de l'EHPAD créent une vraie opportunité.
- Diversifier plus modestement l'offre sur les autres secteurs d'habitat.
- Renforcer la vocation résidentielle de la commune par diversification de l'offre foncière :
 - A court terme en dégagant des zones en parcelles individuelles dans le prolongement immédiat des bourgs.
 - A moyen terme dans l'épaisseur immédiate des parcelles individuelles, en préservant des pénétrantes.
 - A long terme ; en retenant le principe d'extension urbaine par glissement progressif de Passy les Tours vers Sourdes et de Sainte Hélène vers Vilatte pour l'essentiel. Le principe de réservation pour un maillage viaire en boucle est arrêté.
- Protéger les sites naturels et mettre en valeur le patrimoine hydrologique de la commune.
- Comblent le déficit d'image par la requalification de la RN151 dans sa traversée de Sainte Hélène.
- Pas de zone d'activité sur la commune.

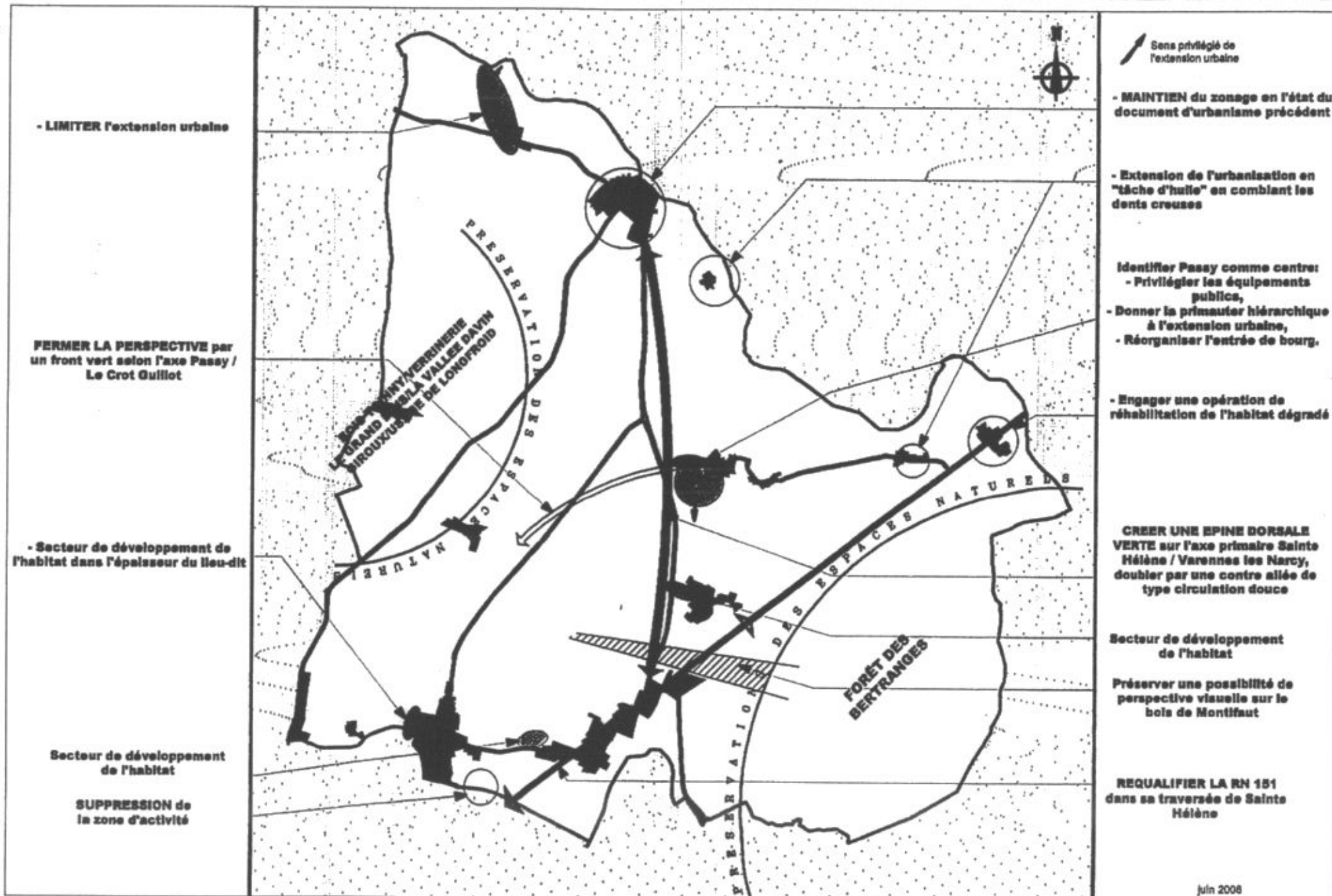
COMMUNE DE VARENNES LES NARCY



4- P.A.D.D.

4-3. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





- LIMITER l'extension urbaine

FERMER LA PERSPECTIVE par un front vert selon l'axe Passy / Le Crot Guillot

- Secteur de développement de l'habitat dans l'épaisseur du lieu-dit

Secteur de développement de l'habitat

SUPPRESSION de la zone d'activité

-  Sens privilégié de l'extension urbaine
- MAINTIEN du zonage en l'état du document d'urbanisme précédent
 - Extension de l'urbanisation en "tâche d'huile" en comblant les dents creuses
 - Identifier Passy comme centre:
 - Privilégier les équipements publics,
 - Donner la primauté hiérarchique à l'extension urbaine,
 - Réorganiser l'entrée de bourg.
 - Engager une opération de réhabilitation de l'habitat dégradé
 - CREER UNE EPINE DORSALE VERTE sur l'axe primaire Sainte Hélène / Varennes les Nancy, doubler par une contre allée de type circulation douce
 - Secteur de développement de l'habitat
 - Préserver une possibilité de perspective visuelle sur le bois de Montifauf
 - REQUALIFIER LA RN 151 dans sa traversée de Sainte Hélène