

Département de la Nièvre
Commune de Varzy

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

2 - PADD

ABW Warnant

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. approuvé :	29 novembre 2011
Modifications :	
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	

1 – ENJEU DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.

Objectif : Proposer une offre de logements diversifiée pour fixer la population (décohabitation des jeunes, locataires cherchant à acquérir, personnes âgées cherchant un logement adapté et plus près des services...) :

- Favoriser la réhabilitation des logements sur le centre-ville
- Proposer des terrains à la construction dans le cadre d'opérations d'ensemble :
 - Rue des Acacias, en proposant un aménagement du secteur prenant en compte le passage du ruisseau et la création de desserte transversale, piétonne ou automobile.
 - Route de Charlay, si la viabilisation est envisageable (techniquement et financièrement).
 - Terrain face au cimetière, au contact de la cité Boulevard Dupin.
- Proposer des terrains « isolés », hors opérations groupées :
 - En continuité du bourg : rue des Lilas, bas du chemin de la Creux, angle chemin de Vaux
 - Dans les hameaux : Chatemerle, Chiry, Charlay, Fly, Migny, La Bordafaux.

Objectif : Maintenir les activités existantes et pouvoir en accueillir de nouvelles :

- Permettre uniquement l'extension des activités existantes : route de Corvol, au Paradis
- Affirmer et valoriser la zone d'activités autour du lycée horticole (orientations d'aménagement)

Objectif : Améliorer l'offre touristique :

- Prévoir des secteurs réservés aux activités de restauration et d'hébergement touristique :
 - Au Paradis, entre la RN 151 et la RD 977
 - Après le cimetière, le long de la RN 151
- Permettre l'extension du camping sous la forme d'un PRL
- Créer une voie piétonne et cyclable entre le camping et le bourg

2 – ENJEU D'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.

Objectif : Tenir compte de la situation de Varzy en fond de vallon dans la gestion de l'eau

- Intégrer le risque inondation :
 - Les terrains non bâtis situés en zone inondable, même en contact avec le bourg, seront inconstructibles (Les Haleines, à l'arrière de la bande bâtie le long de la RD 977...)
- Valoriser le passage de l'eau :
 - Intégrer le ru de Cœurs dans la qualification des espaces publics (salle polyvalente, parc du château...)
 - Créer un passage piéton entre les Grandes Promenades et l'avenue de la Charité au niveau du ru
 - Traiter le passage de l'eau comme un élément valorisant et non une contrainte dans les opérations d'aménagement (sous la rue des Acacias).
- Gérer les eaux de ruissellement de manière « naturelle » :
 - Encourager la récupération des eaux pluviales (réserve pour arrosage, toiture-terrasse)
 - Le long des voiries, créer des fils d'eau et des noues, prévoir des bassins d'orage paysagés

Objectif : Prendre en compte les nuisances des routes (bruit, sécurité, transports de matières dangereuses) et du silo (installation classée) :

- Eviter de développer l'habitat dans des zones à risques :
 - Pas de développement du côté du silo, créer une transition paysagère avec les espaces agricoles
 - Pas de zones constructibles à vocation d'habitat entre la RN 151 et la RD 977
- Requalification du parking de la salle polyvalente pour ne plus accueillir de poids lourds et lui donner une nouvelle affectation.

Objectif : Préserver des respirations dans le tissu urbain :

- Conserver des « poches vertes » dans les espaces bâtis
 - Entre la RD 977 et le lotissement du Châtelet
 - Parc du Château
 - Secteur inconstructible de la Cote du Pré
- Prévoir des espaces libres dans les opérations d'aménagement

Objectif : Prendre en compte les covisibilités du fait du relief, en particulier vis à vis des monuments historiques et des sites protégés.

- Des secteurs trop exposés seront inconstructibles :
 - Une partie de la Bordafaux
 - Les hauts des pentes des coteaux (sous La Bordafaux, sous Châtelet)
 - La ligne de crête au Sud-est du bourg, le long de la RD 105
 - Le vallon derrière Châtelet, au-delà du lotissement et des terrains de sport.
- Des secteurs seront encadrés par un règlement strict (hauteur, implantation, aspect...) pour une parfaite intégration dans la pente :
 - Flanc du coteau de la Bordafaux (vue depuis les Petites Promenades)
 - Flanc du coteau Route de Charlay (vue depuis La Bordafaux et la RN 151)

Objectif : Favoriser les modes de déplacements doux.

- Améliorer les liaisons actuelles :
 - Création d'une voie piétonne et cyclable entre le camping et le bourg
 - Création d'un cheminement entre les Grandes Promenades et l'avenue de La Charité
 - Préserver les promenades entre le bourg et Villaine, reliant le plan d'eau
 - Création d'une voie verte entre Migny et le bourg sur l'ancienne ligne de chemin de fer
- Prévoir les liaisons piétonnes et cyclables dans les opérations futures

Objectif : S'engager dans une politique énergétique durable.

- Etude de réalisation d'une chaufferie bois pour les bâtiments publics
- Prévoir un secteur pour l'installation de panneaux photovoltaïques
- Permettre et encourager l'utilisation des énergies renouvelables
 - Règlement d'urbanisme autorisant les panneaux solaires, encourageant la prise en compte de l'orientation des constructions...

3 – ENJEU DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.

Objectif : Pérennité des exploitations agricoles.

- Limiter la consommation de terres agricoles : Privilégier la densification du bourg plutôt que son extension sur les espaces agricoles
- Protéger les sièges d'exploitation et permettre leur extension

Objectif : Valoriser la filière bois pour un développement durable.

- Etude de réalisation d'une chaufferie bois pour les bâtiments publics
- Réflexion à engager sur l'utilisation des déchets bois des entreprises locales pour la chaufferie
- Poursuivre la politique d'entretien des forêts communales, encourager les affouages

Objectif : Protéger et valoriser les espaces naturels sensibles.

- Zones humides
 - Eviter l'urbanisation dans les fonds de vallées humides
 - Les intégrer par un traitement naturel dans les aménagements
- Pelouses calcaires
 - Préserver les ouvertures sur les vallées sèches (notamment au niveau de la zone d'activités route de Corvol)
 - Limiter l'extension de l'urbanisation sur les secteurs pentus à flanc de coteau et conserver la vocation de prairies des hauteurs
 - Favoriser l'entretien et la valorisation des prairies calcaires (réserve calcicole).

Objectif : Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologiques (corridors biologiques).

- Coupure dans l'urbanisation entre la rue des Acacias et la zone d'activités.
- Continuité des espaces naturels à flanc de coteau ouest (sous La Bordafaux).