



CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Le PLU, qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS), est désormais l'outil principal par lequel la commune organise le développement de son territoire et encadre les droits des sols.

Le PLU définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (article R.123-3 du Code de l'urbanisme) et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le P.A.D.D, projet « politique » de la commune, constitue donc une pièce nouvelle importante dont le contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune à l'horizon 10-15 ans. C'est ce projet qui a notamment fait l'objet de la concertation.

Le **développement durable** introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain.
- Favoriser les relations entre les différents secteurs de la commune.
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Dès lors, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➤ Il doit prendre en compte

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation).
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données, notamment des données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- De la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- De la topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Des limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- De l'activité agricole et des sièges d'exploitation.
- De la qualité des paysages.
- Des milieux fragiles : prise en compte des milieux humides, des espaces boisés.
- Du fonctionnement urbain actuel et de la répartition des équipements publics.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Le PADD tire parti des atouts de la commune :

- Une attractivité de la Commune : solde migratoire positif.
- Une répartition équilibrée de la population.
- Des commerces et services de proximité attractifs et bien centralisés.
- Une structure scolaire suffisante.
- Des équipements publics récents, diversifiés et proches du bourg.
- Un tissu associatif diversifié.
- Une bonne accessibilité routière.
- Un cadre naturel attrayant.
- Un tissu économique local dynamique.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic

- Une dépendance vis-à-vis des pôles économiques voisins.
- De nombreuses contraintes pour le développement de l'urbanisation.
- Un manque de dynamisme démographique endogène.
- Les nuisances engendrées par les différentes voies de communication qui traversent la commune.

La prise en compte des objectifs retenus pour le territoire communal trouve sa concrétisation dans une série d'orientations d'urbanisme qui concerne les thèmes suivants :

- LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
- LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET L'HABITAT
- L'ACTIVITE ECONOMIQUE
- LA QUALITE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS
- L'ADAPTATION DES RESEAUX
- LE PATRIMOINE URBAIN ET LES PAYSAGES
- LA VIE AGRICOLE

1



Face à la pression démographique générée notamment par la proximité de la Zone d'Activités du Bussoy et de l'A77 et par les besoins qui s'en dégagent, la commune de Varennes Changy souhaite offrir des possibilités d'accueil plus larges à une population extérieure tout en maîtrisant sa croissance démographique. L'objectif est de pouvoir obtenir un rythme de croissance comparable à celui des 5 dernières années, estimé à environ **2,5% par an**.

En 2004, la commune comptait 1396 habitants. Ainsi, à l'horizon 2020, la population devrait atteindre les environs de **1 900 personnes** mais il est bien évident qu'il n'est pas possible d'effectuer une prévision précise à un horizon aussi lointain et que la croissance future dépend d'un grand nombre de facteurs dont quelques-uns seulement sont contrôlés par la commune.

Dès lors, par rapport à ces objectifs de croissance démographique et compte tenu de l'importante rétention foncière, la commune devra proposer un potentiel de nouveaux terrains constructibles représentant une surface d'environ **65 hectares pour les 15 ans à venir**.

2



ADAPTER L'HABITAT AUX BESOINS FUTURS

Le projet d'aménagement de la commune prévoit :

① De répondre aux besoins actuels et futurs de la population en terme de logements

◇ Etendre les possibilités d'urbanisation en habitat individuel en accession à la propriété

Face à une croissance potentielle de 2,5 % par an pour les quinze ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

L'objectif de la commune est, dans un premier temps, de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.

◇ Poursuivre la politique locative récemment engagée afin d'assurer la continuité de la mixité urbaine et sociale dans les quartiers.

Afin de répondre aux nouveaux besoins en terme de développement démographique et urbain et permettre de rééquilibrer le profil démographique de la commune, il convient de faciliter l'accueil des jeunes ménages actifs et introduire au sein des futurs programmes une part de logements locatifs. L'objectif étant de diversifier les générations, faire vivre les structures de la petite enfance, les écoles et nombres de services ou activités.

L'objectif est également d'insérer ces opérations locatives dans des projets plus globaux pour recréer une « composition de quartier ».

② De densifier l'urbanisation du bourg

Cet objectif s'appuie sur deux critères majeurs :

- Définir de nouvelles limites à l'urbanisation en tenant compte du fonctionnement urbain.
- Avoir une logique d'urbanisation en épaisseur qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire.

Il se concrétise par :

◇ Densifier les secteurs libres du cœur de Varennes Changy (les « dents creuses »)

◇ Organiser le développement du bourg par la définition de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg en 2 temps :

A moyen terme :

- Le secteur Nord des « Prateaux ».
- Le secteur des « Cornières ».

A long terme :

- Le secteur Sud des « Prateaux ».

2

③ De préserver, en proscrivant de toute urbanisation, les bois, forêts et éléments du paysage significatifs.

3



Les objectifs de la commune sont :

✧ D'autoriser :

- L'extension des activités économiques existantes et actuellement intégrées au tissu urbain.

- L'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine dans l'ensemble du secteur constructible : l'objectif est de conforter les commerces et services en renforçant l'attractivité du centre bourg et en facilitant l'installation de nouvelles activités.

✧ De permettre le bon fonctionnement de la zone existante du Bussoy.

4



Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie des habitants de Varennes Changy, il est important de :

- Renforcer la sécurité aux abords des voies de circulation primaires, donner plus de place aux piétons, aux cyclistes, aux circulations douces.
- Répondre aux besoins en équipements publics des habitants et des associations.
- Prendre en compte les besoins intercommunaux.

① Maîtriser et atténuer les nuisances pour garantir la qualité environnementale de Varennes Changy.

- ✧ Prendre en compte l'existence d'entreprises identifiées comme installations classées.
- ✧ Prendre en compte les RD 41 et 42 et l'A77 comme génératrices :
 - D'un trafic important à risque.
 - De nuisances sonores pour les riverains.
 - De dangers pour la sécurité des habitants.

② Améliorer le cadre de vie :

✧ Relier les espaces publics à la vie locale par la mise en place de liaisons douces (vélos, piétons, roller etc...) entre les espaces résidentiels, le centre bourg et le secteur du Jardin de l'Arbre.

Dans chaque projet d'aménagement de zone d'urbanisation future, l'étude des cheminements piétonniers devra être effectuée afin de permettre une liaison entre les différents quartiers.

5



Les orientations de la commune s'attachent à:

① **Mettre en adéquation les réseaux et les projets de développement de la commune.**

- ✧ Valoriser au maximum les réseaux existants et limiter leurs extensions.
- ✧ Adapter la défense incendie aux extensions projetées de l'urbanisation et aux constructions existantes.
- ✧ Poursuivre l'extension du réseau d'assainissement en accord avec le zonage d'assainissement.

② **Conforter les équipements publics :**

- ✧ Conforter les équipements existants : structures scolaires, équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- ✧ Restructurer les écoles sur un seul site, à proximité du plateau sportif.
- ✧ Prévoir l'extension du cimetière.

C'est par la qualité et la diversité des équipements proposés que la commune souhaite alors favoriser les relations entre les habitants.

6



La commune a conscience de posséder sur son territoire un patrimoine naturel de qualité qui contribue au cadre de vie de ses habitants. Elle souhaite donc le mettre en avant et le préserver dans un souci de développement durable.

① Préserver et conforter les entités environnementales remarquables du paysage

La commune doit sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé que public : les espaces naturels importants, par leur surface ou sur le plan historique, sont pris en compte dans l'évolution urbaine.

② Mettre en valeur l'environnement rural des hameaux

Il convient d'éviter dans les hameaux que les constructions contemporaines dont l'architecture n'est pas comparable à celle du bâti ancien, soient en rupture avec l'authenticité des lieux.

⇒ C'est dans cet objectif que les hameaux traditionnels n'ont pas été étendus.

③ Assurer la protection des lisières boisées et des boisements les plus intéressants du point de vue de leur qualité paysagère.

④ Protéger les milieux humides.

⑤ Valoriser et mettre en valeur le patrimoine historique

Il est essentiel de maintenir les témoignages d'architectures des différentes époques : outre les classements existants conservés, certaines structures urbaines, certains bâtiments présentent des qualités urbanistiques, architecturales ou historiques qui sont préservées : le Château de Changy, le lavoir.

⑥ Préserver le caractère architectural du centre ancien

Le centre bourg de Varennes Changy conserve des caractéristiques architecturales relativement homogènes. L'objectif est de permettre son évolution et sa densification (urbanisation des parcelles inoccupées) sans pour autant dénaturer l'ambiance qui s'en dégage.

7



MAINTENIR LES ESPACES A VOCATION ET A INTERET AGRICOLE

① Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité

Il convient ainsi d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.

② **Diversifier les activités** : les agriculteurs auront la possibilité de créer une activité secondaire telle que les activités commerciales ou touristiques (vente de produits de la ferme, gîtes ruraux etc...).

③ Identifier les secteurs bâtis non agricoles pour assurer leur évolution

Le territoire recense un certain nombre de constructions isolées dont la vocation agricole est incertaine. Les constructions seront ainsi exclues de la zone agricole afin de se soustraire à la rigueur de la réglementation de la zone agricole et de permettre, par conséquent, l'extension ou le changement de destination des constructions, ou la conservation du bâti ancien.