

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Après seconde enquête publique du 14 octobre au 15 novembre 2019



2a - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Révision prescrite le :	18 Septembre 2012
	Révision arrêtée le	18 Juillet 2016
	Révision approuvée le :	13 mars 2020

SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE 1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D’AMÉNAGEMENT 3

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 4

LA PROTECTION DU PAYSAGE 7

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L’HABITAT 9

LE POTENTIEL DU CENTRE BOURG 13

LE POTENTIEL DU CENTRE BOURG 14

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS..... 15

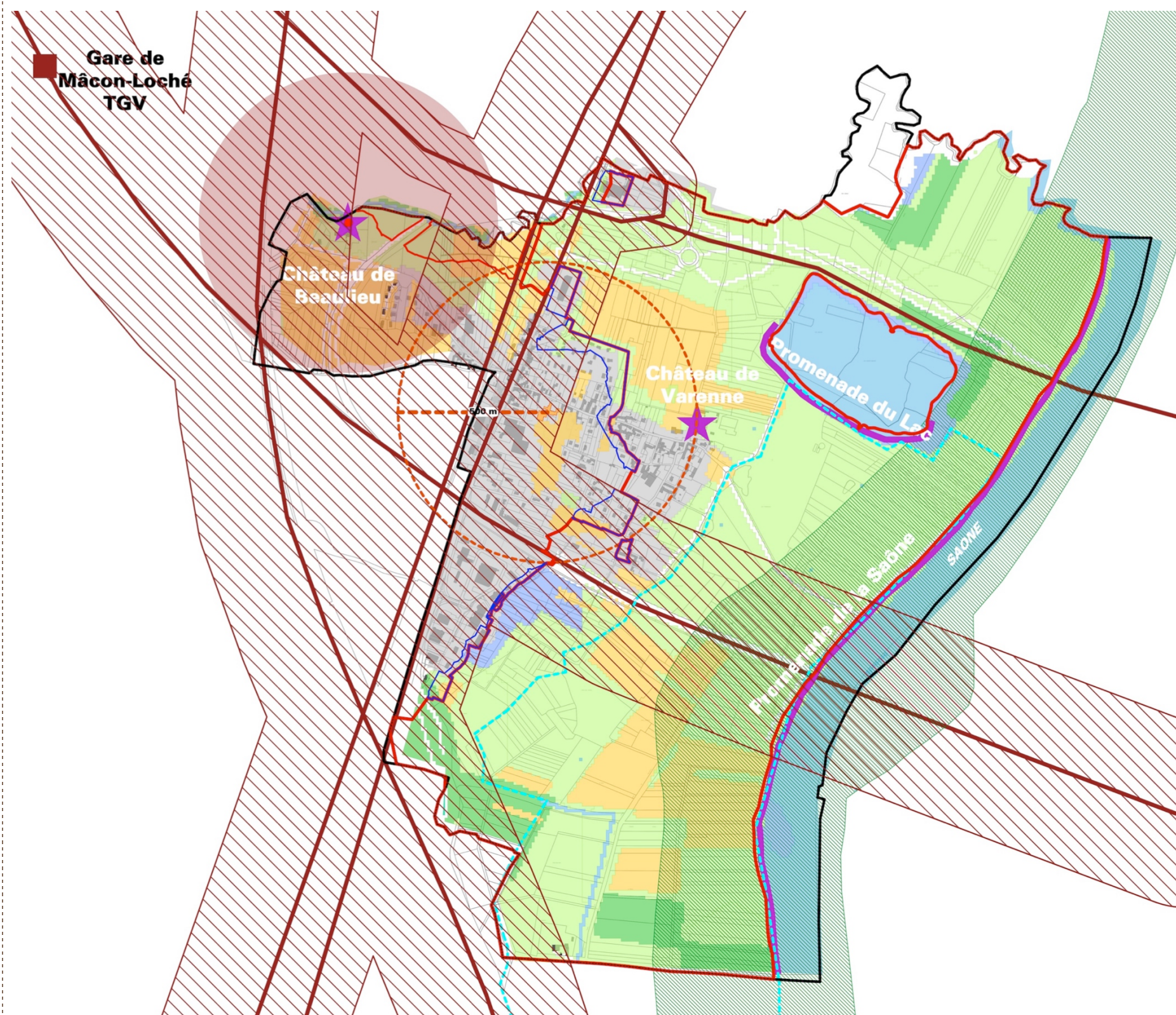
UN PARC DE LOGEMENTS ECONOME EN ENERGIE..... 16

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS..... 17

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES DEPLACEMENTS..... 19

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L’ACTIVITÉ..... 20

SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE



LEGENDE

Environnement

- Natura 2000 (ZPS Oiseaux)
- ZNIEFF de type I
- Espace boisé
- Zone humide
- Cours d'eau et bassin

Agriculture

- Prairie et bocage
- Culture

Structure urbaine

- Tâche urbaine

Déplacements

- Cercle de 500m autour de la mairie - école
- Gare TGV
- Infrastructures principales de transport

Risques et nuisances

- Secteur affecté par le bruit (classement en catégorie 1 ou 3 des infrastructures)
- PPRi de la Saône :
 - Zone rouge
 - Zone bleu

Paysage

- Valeurs paysagères
- Monument historique inscrit et rayon de protection

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Protection des trames vertes et des trames bleues et de la zone Natura 2000

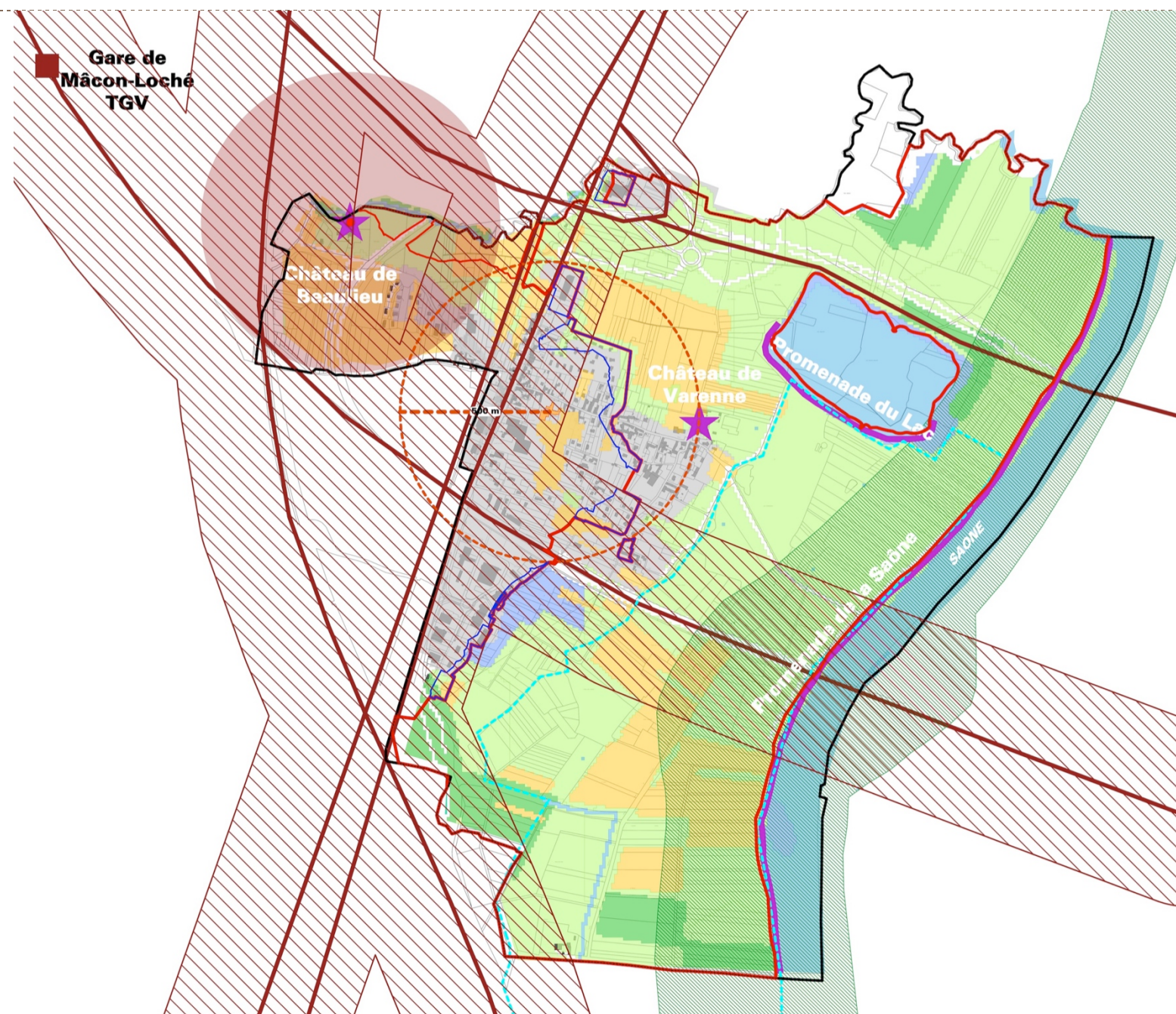
L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. La commune présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental au niveau des espaces naturels essentiellement situé à l'Est de la commune liés au passage de la Saône. Ce cadre à dominante naturelle doit être conservé. Ainsi, le PLU s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale.

La commune de Varennes les Mâcon est également concernée par une ZNIEFF de type 1 et est partiellement couverte par un site Natura 2000 au titre de la directive oiseaux.

La préservation de la qualité environnementale passe par le maintien des espaces ouverts, ce qui est directement lié à la pérennité de l'activité agricole (cf. objectif de protection de l'activité agricole).

Le Projet prévoit la protection des trames vertes et bleues pour préserver les continuités écologiques sur la commune.

- **Trame Bleue** : Il s'agit de préserver la Saône. Mais pas seulement, il s'agit également de protéger les cours d'eau qui l'alimente. Le projet prévoit donc de préserver la plaine de la Saône mais également tous les cours d'eau et passages d'eau (permanents ou non), ainsi que les zones humides.
- **Trame verte** : Outre les espaces boisés, le PLU a pour objectif de limiter l'impact du développement et de protéger strictement à la fois les espaces boisés, mais aussi les espaces complémentaires de champs et les couloirs naturels vers les grands secteurs humides de la Saône. Il s'agira aussi de préserver les réseaux de haies, là où ils existent encore et les alignement de peupliers, valeur locale de cette partie du territoire.



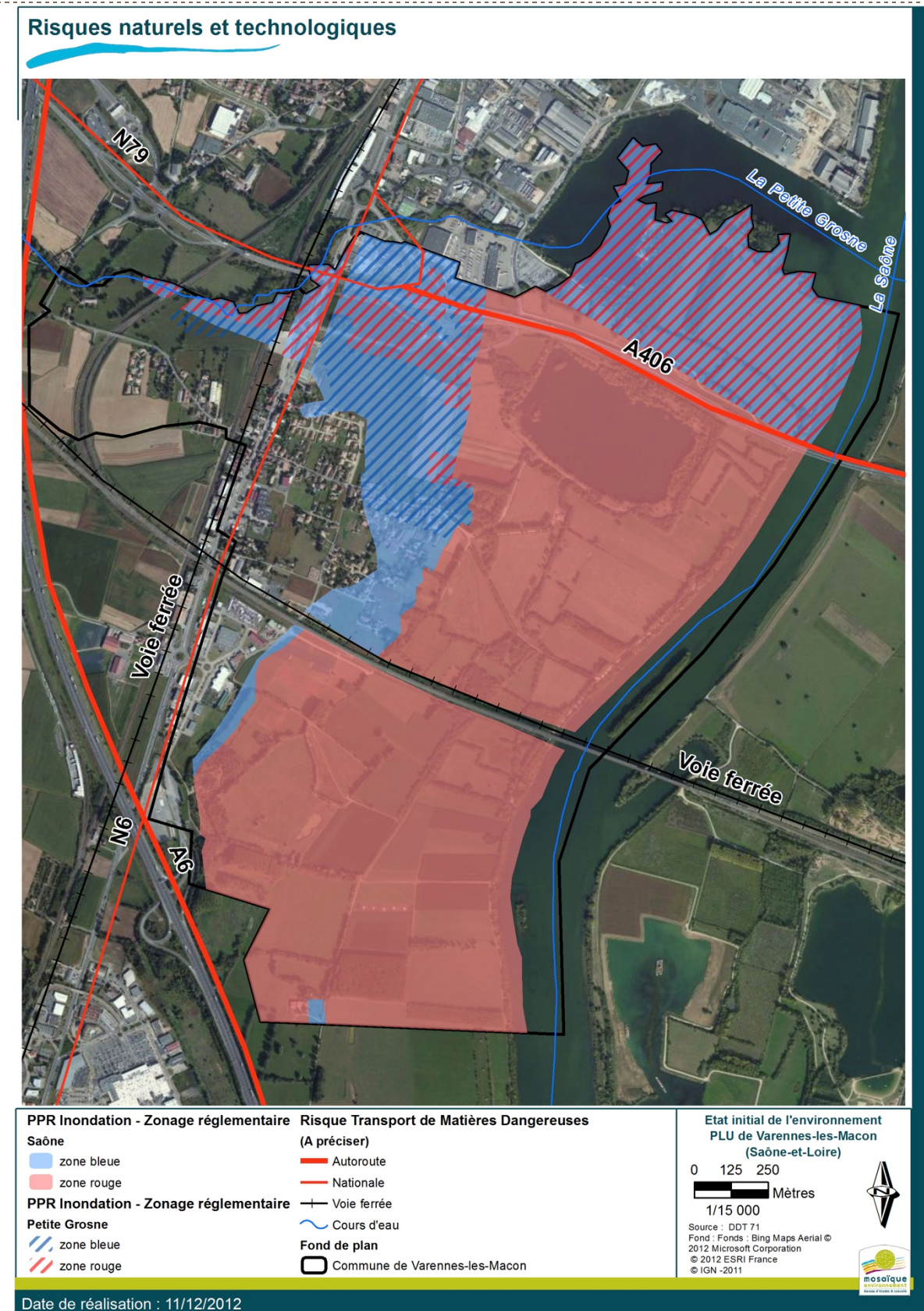
B/ Prendre en compte les risques

Les risques naturels et technologiques

- PPRi Saône et Petite Grosnes
- Risques de transports de matières dangereuses

Les nuisances sonores

- L'autoroute A6, qui possède une largeur du secteur affecté par le bruit de 300 mètres ;
- La RD 906, pour laquelle la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres ;
- La voie ferrée Paris – Lyon – Marseille dont la largeur de la zone affectée par le bruit est de 300 mètres.
- Le TGV



Le projet propose d'éviter de prévoir des constructions dans les zones de risques.

C/ Préserver l'activité agricole

L'activité agricole sur Varennes-les-Mâcon est tournée vers l'élevage et la culture.

Le recensement agricole indique la présence de 2 exploitations sur la commune de Varennes-lès-Mâcon. Ces deux sites étant situés en zone inondable, ils sont fortement contraints pour évoluer.

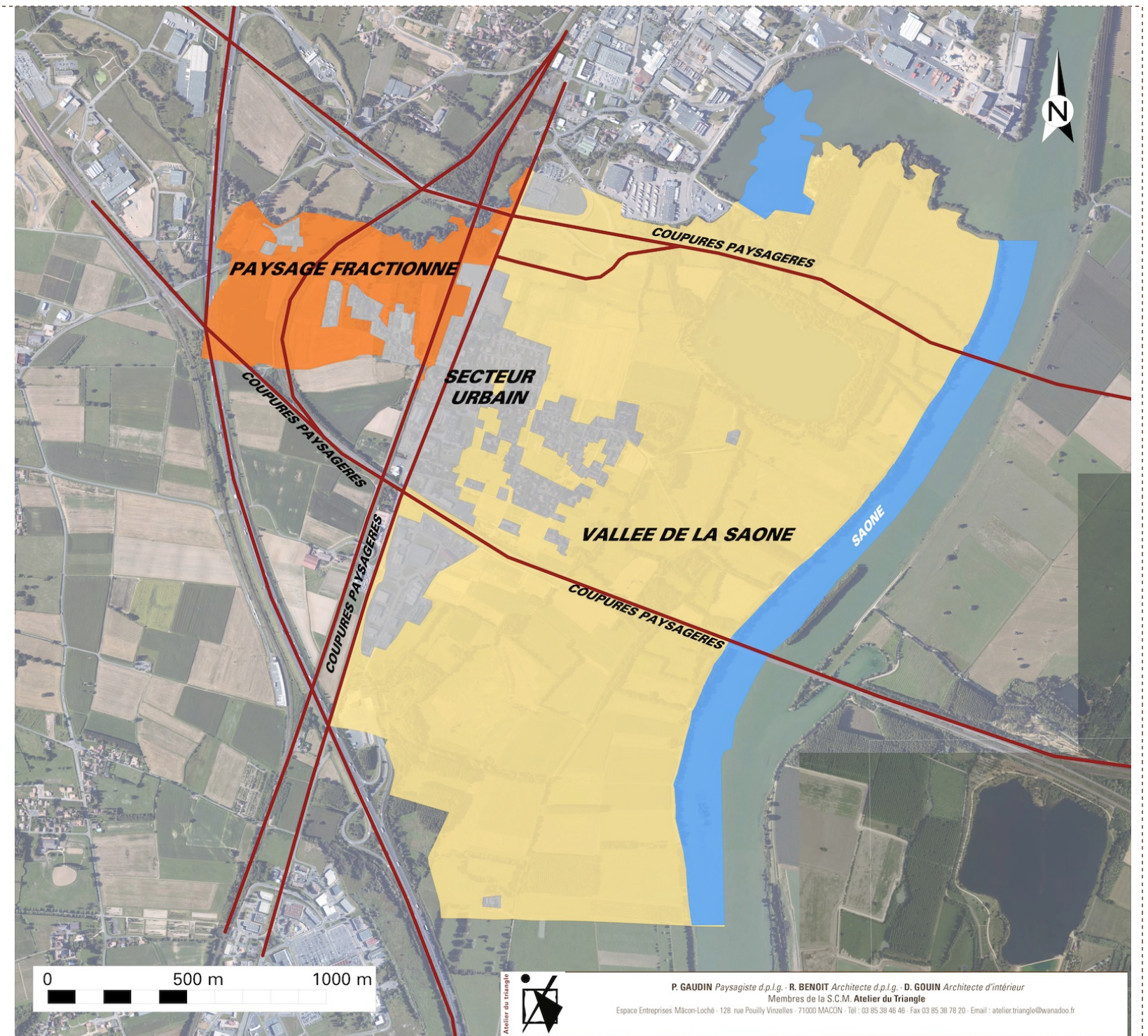
Le projet prévoit de protéger les espaces agricoles en effet, le développement de la commune s'appuiera d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine. Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il sera nécessaire de prévoir une urbanisation de terrains à usage agricole. Le choix se portera d'abord sur des terrains relativement « coincés » à l'intérieur du tissu urbain.



LA PROTECTION DU PAYSAGE

A/ Protection des grands paysages

Le projet de la commune est de préserver les grands équilibres du paysage actuel en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg afin de ne pas « miter » le terroir existant.



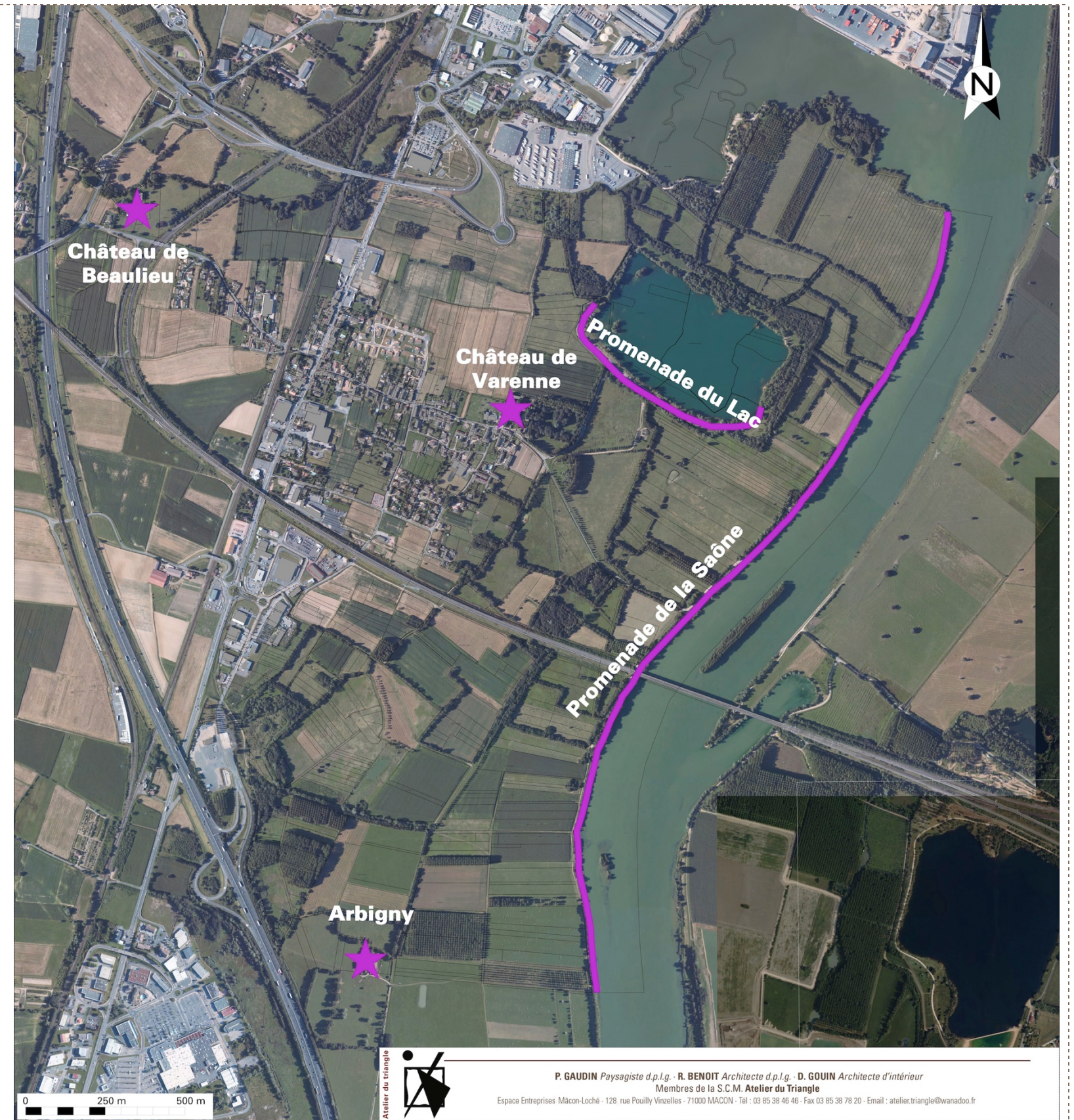
B/ Protection des valeurs paysagères

Valeurs paysagères

La commune de Varennes-le-Mâcon possède également sur son territoire des sites présentant une valeur paysagère locale:

- Le château de Beaulieu inscrit aux monuments historiques
- Le château de Varennes
- Les promenades le long de la Saône
- La promenade du lac
- Le site d'Arbigny

Le projet est de préserver ces valeurs soit, lorsqu'elles participent du grand paysage par une protection stricte de l'espace ; soit, lorsqu'elles participent plus du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT

1/ Rappel des données de population et de logements

1° Sur la commune

* Population

° 1999 = **480**

° 2012 = **549**

* Résidences principales

° en 1999 = **193**

° en 2012 = **222**

* Taille des ménages

° en 1999 = **2,49** personnes par ménage

° en 2012 = **2,47** personnes par ménage

* Rythme de construction neuve 2000-2009 = **2,2** logements nouveaux/an

2° Sur l'ensemble des communes de la communauté de communes

	1999	2012	Evolution moyenne annuelle en %
Chaintré	504	531	0,52%
Chânes	512	570	1,08%
Chasselas	164	179	0,88%
Crêches-sur-Saône	2 754	2 887	0,47%
La Chapelle de Guinchay	2 598	3 879	4,09%
Leynes	503	501	-0,04%
Pruzilly	236	295	2,26%
St Amour Bellevue	461	550	1,78%
St Symphorien d'Ancelles	874	1 089	2,22%
St Vérand	182	173	-0,51%
Varennes-lès-Mâcon	480	549	1,35%
Vinzelles	712	724	0,17%
CC Mâconnais Beaujolais	9 980	11 927	2,00%
Aire urbaine de Mâcon	91 821	99 873	0,94%

2/ Quelle croissance de population à l’horizon 2028 ?

Sur les dernières périodes intercensitaires, on relève un rythme annuel de croissance de population en augmentation :

- 1999 – 2012 Varennes-les-Mâcon **1,4 % / an**
 CC Mâconnais Beaujolais **2 % /an**
 Aire urbaine de Macon **0,9 % /an**

Sur la période 1999/2012, la croissance démographique de la commune est de 1,4 %/an. Cette croissance correspond à celle du secteur de la CC du Mâconnais Beaujolais... Par contre, elle est plus élevée que celle de l’aire urbaine de Macon...

Hypothèse du fil de l’eau => la croissance se stabilise autour de 1,2% de croissance annuelle à l’horizon 2030

	2012 (dernières données officielles fournies par l’INSEE)	2030
Population	549	680
Taille des ménages	2,47	2,4
Résidences Principales	222	284

SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CROISSANCE POUR L’HORIZON 2028

4 LOGEMENTS/AN

1,2 % DE CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE

3/ Quelle diversité du parc de logement ?

▪ L'habitat individuel

C'est la forme la plus répandue sur la commune. L'habitat individuel peut être développé soit sous forme de lot individuel, par exemple à la suite d'une division parcellaire d'un propriétaire privée, soit dans le cadre d'un lotissement.

▪ L'habitat individuel groupé

Cette forme de logement, comme l'habitat individuel, correspond à une typologie de maison, seulement les parcelles sont de tailles plus réduites et les maisons mitoyennes. Cette forme d'habitat apparaît ainsi économe en espace et plus accessible pour de jeunes ménages ou primo-accédants. Le développement de cette offre dépend le plus souvent d'une initiative publique. Ainsi, en plus du PLU, la commune devra mettre en place une politique d'acquisition foncière.

En 2009 81 % des logements sont des maisons sur Varennes-les-Mâcon.

▪ L'habitat intermédiaire ou « petit collectif »

Cette forme de logement correspond à une offre d'appartement souvent attrayante pour les populations jeunes ou les personnes âgées. Elle peut représenter aussi bien un petit immeuble collectif, qu'une maison présentant de grands volumes divisés en appartement et proposant des entrées individuelles. Ces typologies ne dépassent pas le R+2.

En 2000 18 % des logements sont des appartements sur Varennes-les-Mâcon.

Exemple d'habitat groupé



Commune d'Epersy (Savoie, 73)

Exemple d'habitat intermédiaire



Photo Agence d'urbanisme de Lyon

A gauche : Commune de Mions (Rhône, 69) ; A droite : Commune de Blyes (Ain, 01)

4/ Une densité cible

La densité actuelle sur Varennes les Mâcon est de **5,6 logements/hectare**. Pour être en cohérence avec les politiques de consommation d'espace, le projet doit imaginer une densification de l'urbanisation pour l'habitat.

Or, il ne suffit pas seulement de proposer une densité élevée, encore faut-il pouvoir l'appliquer sur le territoire en question et la rendre acceptable socialement.

Les opérations les plus récentes sur la commune se sont faites avec une densité de l'ordre de 8 logements par hectares...

Mais la perspective d'envisager une diversité d'offre au niveau du logement peut aussi permettre de prévoir un objectif de densité un peu plus fort...

L'hypothèse retenue est la répartition suivante :

- **30% de collectifs**
- **20 % d'habitat individuel groupé**
- **50 % d'habitat individuel**

SYNTHESE DES BESOINS DE SURFACE

Objectif de densité = 15 logements/ha

Besoin d'environ 4 ha

LE POTENTIEL DU CENTRE BOURG

Avant de travailler sur les espaces en extension du tissu urbain, on repère les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain. C'est-à-dire ceux qui sont les moins faciles à utiliser au niveau agricole. Même s'ils sont consommateurs d'espaces nouveaux, l'utilisation de ces terrains permet de conserver une bonne « compacité » au niveau de l'espace urbain.

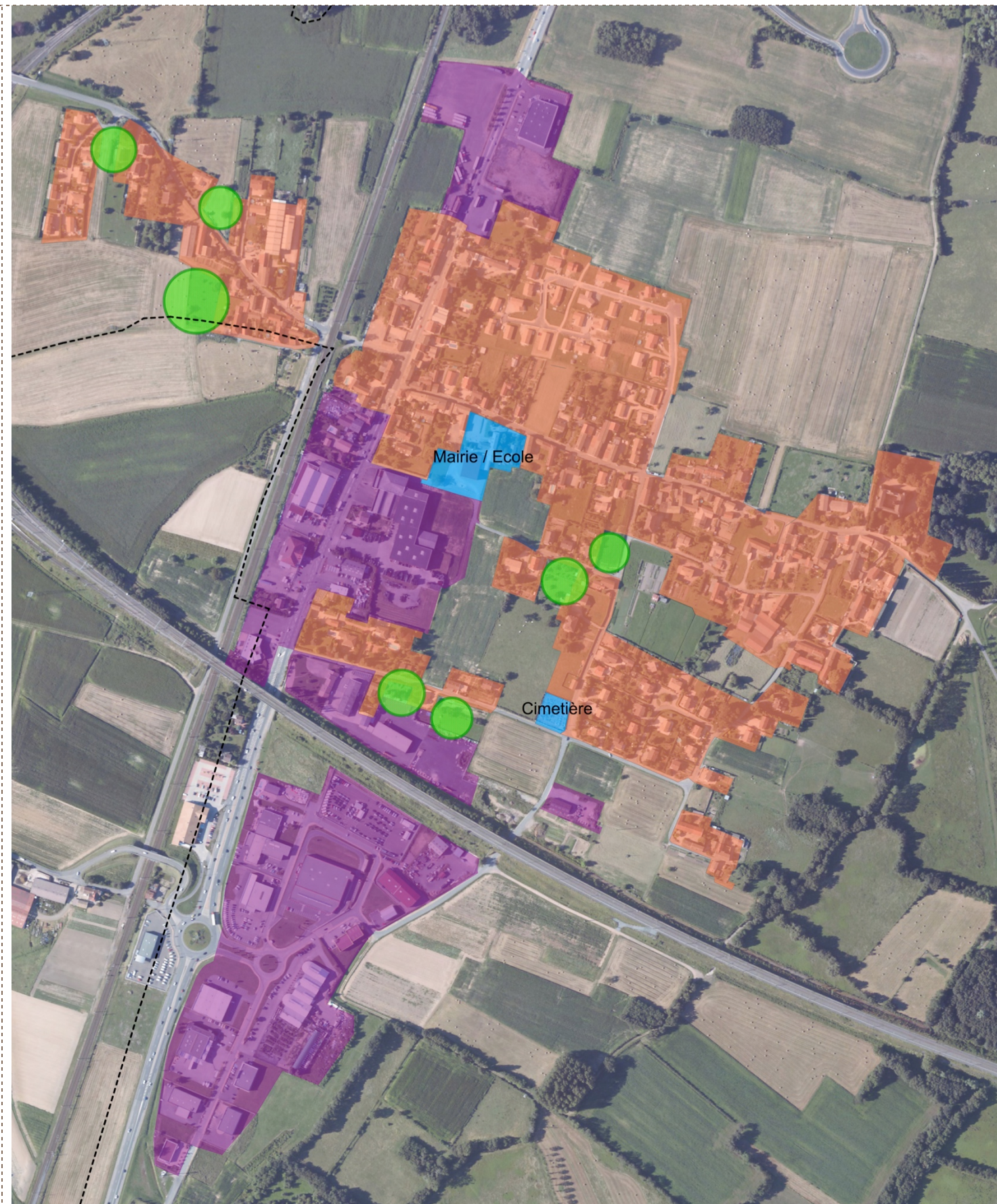
Toutefois, cette approche doit être nuancée en fonction d'une éventuelle réflexion sur de nécessaires « trames vertes urbaines » à conserver dans l'espace de la commune. Une politique qui se donnerait comme objectif de « boucher les trous » à tout prix n'est pas forcément bonne...

La commune fait le choix de concentrer l'ensemble de son développement sur des espaces situées à l'intérieur du centre-bourg.

Ces espaces se distinguent toutefois de par la surface qu'ils représentent :

1. Des espaces ne nécessitant pas d'aménagement d'ensemble

Ils ne nécessitent pas d'aménagement d'ensemble et leur l'urbanisation est de la volonté du propriétaire foncier. Ces espaces représentent environ 1,4 ha. Toutefois, la commune ne maîtrisant pas l'urbanisation de ces terrains, on estime qu'à l'horizon 2028, seulement la moitié sera effectivement urbanisé, soit **7 000 m²**.

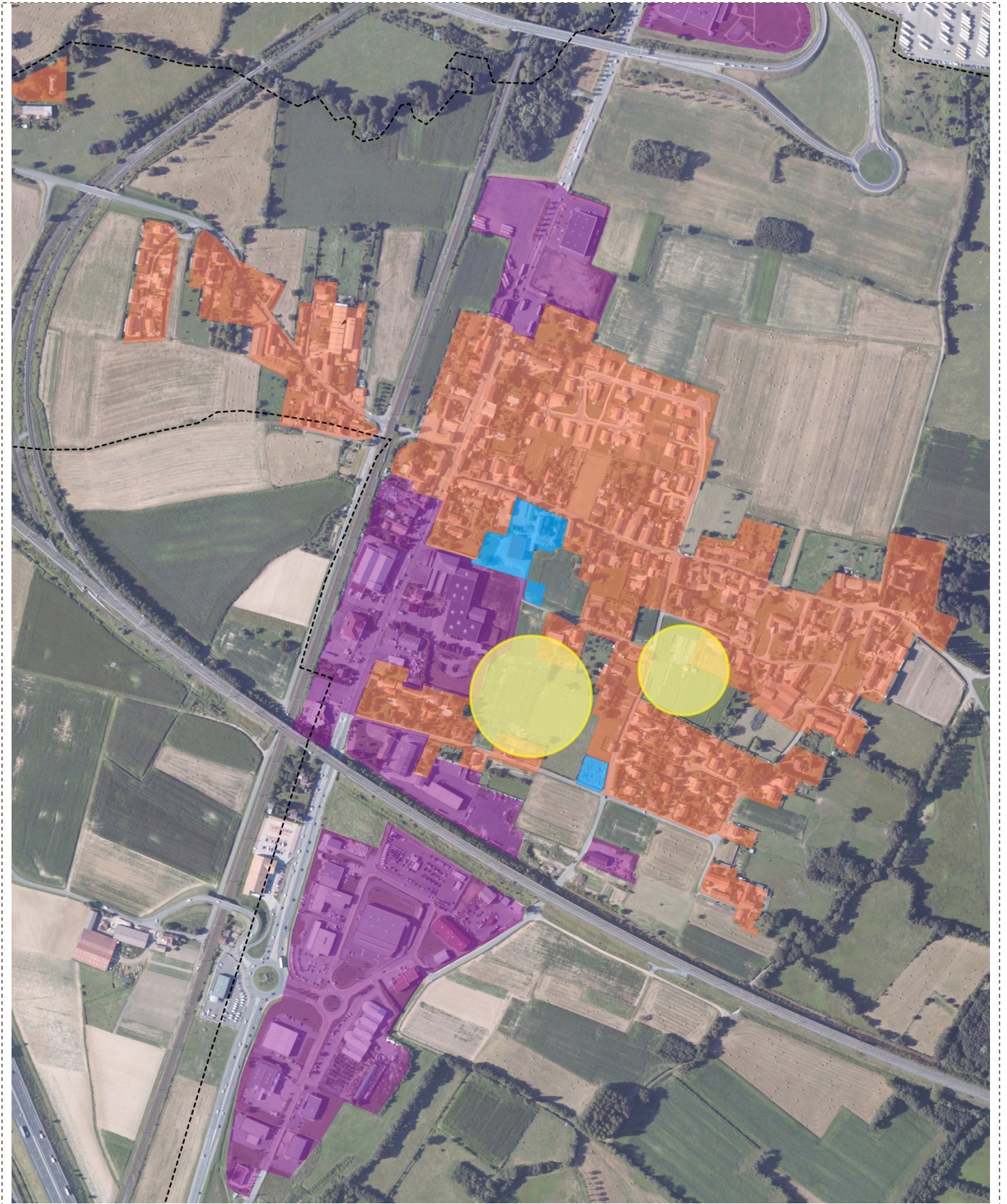


LE POTENTIEL DU CENTRE BOURG

2. Des espaces de plus de 5000 m²

Pour répondre aux besoins de logements, d'autres espaces toujours situés dans le tissu urbain ont été identifiés :

- secteur 1 = **2,2 ha** sur lequel on imaginera des logements individuels et du logement collectif
- secteur 2 = **1,15 ha** sur lequel on imagine essentiellement des logements individuels.



POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

CENTRE BOURG					
	Superficie (ha)	Lgts Individuels	Lgts Individuels groupés	Lgts Collectifs	TOTAL
Dents creuses sans aménagement d'ensemble	7 000 m2 (prise en compte d'une rétention foncière de 50 %)	6			6
Dents creuses avec aménagement d'ensemble	3,5	24	12	18	54
TOTAL	4,2	30	12	18	60

Le scénario dégage un potentiel d'environ **60 logements**.

Ces 60 nouveaux logements ne consommeront pas plus **de 4,2 ha** d'espaces actuellement non urbanisés ; soit une densité d'environ 14,5 logements par hectare.

Parmi les 4,2 hectares, 3,5 ha devront respecter une organisation d'aménagement.

Enfin le scénario prévoit une certaine diversité du parc de logement à produire avec une répartition **de 30 % de collectifs, 20 % de logements individuels groupés et 50 % de maisons individuelles**.

UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMOME EN ENERGIE

Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

Orientation

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

Et attentif à la ressource en eau

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

Le projet propose :

- **d'accompagner des politiques d'incitation aux économies d'énergie.**
- **d'inciter à l'économie de dépense en eau.**

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Maintenir les équipements existants

La commune de Varennes-les-Mâcon propose une offre en équipements que l'on peut considérer correcte à l'échelle de la commune. En effet, la commune dispose d'une école (en RPI avec la commune de Vinzelles). Elle dispose des classes de maternelles.

D'autres équipements sont également présents : salle multi-activités, cimetière, mairie...

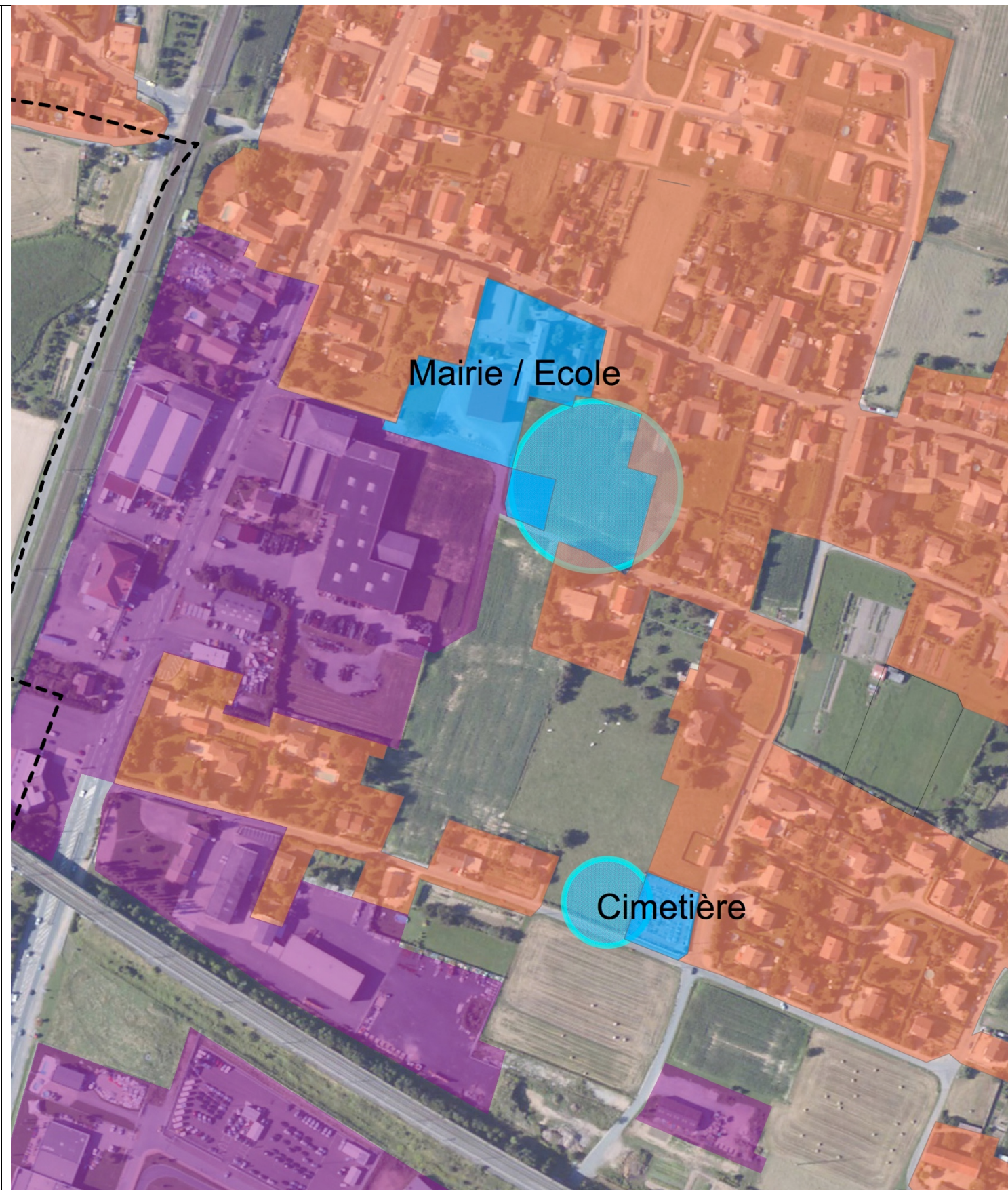
Il faut maintenir cette offre d'équipements et permettre leur extension.

B/ Créer de nouveaux équipements

Les équipements offerts aux habitants de Varennes-les-Mâcon sont essentiellement regroupés dans le centre-bourg : présence de la mairie, de l'école, de la salle multi-activités... Le regroupement de ces équipements à l'intérieur du centre-bourg est favorable aux déplacements doux. La commune souhaite pouvoir répondre à des besoins futurs en terme d'équipements tout en assurant le développement des déplacements doux.

La commune souhaite, par exemple, permettre la réalisation d'un équipement pour personnes âgées (MARPA). Les terrains susceptibles de recevoir cet équipement se situent aux abords des équipements existants.

Le PADD de la commune traduit donc cette orientation en prévoyant un espace dédié au développement des équipements à proximité de l'ilot déjà existant.



<u>C/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain</u> Le projet communal prévoit l'arrivée d'environ 150 habitants. <u>Eau potable</u> La réserve de la ressource en eau est actuellement largement suffisante, le développement prévu n'appelle donc pas d'aménagement particulier au niveau de l'adduction en eau potable. <u>Assainissement eaux usées :</u> En terme d'assainissement, la station d'épuration existante sur le territoire communal est en capacité d'accueillir l'apport de la nouvelle population dans les proportions prévues par le projet. En effet, la station d'épuration a une capacité de 2700 Eq/hab et il est estimé que 548 habitants sont raccordés. <u>Assainissement eaux pluviales :</u> Le projet prévoit que le rejet dans le réseau collectif n'est pas systématique et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation. L'urbanisation se fera avec des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et en prévoyant un raccordement systématique des constructions futures au réseau d'assainissement collectif. De plus il est aussi prévu de préconiser l'absorption à la parcelle.	<u>D/ Le développement des communications numériques</u> La commune de Varennes les Mâcon dispose d'un débit moyen faible d' ADSL et le PLU souhaite favoriser cette technologie par le biais de l'installation de la fibre optique.
<u>Le projet propose :</u> - Préserver la qualité de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la source, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables. - De permettre le développement de la fibre optique sur le territoire communal.	

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES DEPLACEMENTS

Prévoir des liaisons douces vers les équipements attractifs de la commune

Pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population de Varennes-les-Mâcon est dépendante de la voiture. D'ailleurs, 94% des ménages disposent d'au moins une voiture.

Comme vu précédemment, la commune de Varennes-les-Mâcon souhaite permettre le développement à l'intérieur de la tâche urbaine. Ces espaces se situent dans deux secteurs (Ouest et centre) mais surtout à l'intérieur du centre-bourg. **Une réflexion doit donc être portée sur la mise en place de liaisons douces entre les deux principaux secteurs et l'îlot d'équipement.** Ces liaisons douces seront traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La partie Ouest du territoire est rattachée au centre-bourg par une voirie aménagée de trottoirs. Les habitants actuels et futurs peuvent donc utiliser cette liaison pour l'accès aux équipements et commerces du centre-bourg.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ACTIVITÉ

L'activité de la commune est principalement de deux types :

- commerciales
- artisanales

1. L'activité commerciale

La commune souhaite conserver ses activités commerciales mais elle ne prévoit pas à l'horizon 2028 de secteur de développement de cette activité.

Il reste néanmoins une parcelle pour accueillir une nouvelle activité.

2. L'activité artisanale

La commune est actuellement dotée d'un nombre relativement important d'entreprises artisanales et commerciales. Au vue des disponibilités foncières et des besoins de la commune, il n'est pas prévu de zone de développement pour l'activité.

Par contre, il existe actuellement un restaurant sur la partie nord de la commune, si celui-ci venait à cesser, la commune souhaiterait attribuer ce terrain pour de l'activité en y permettant un petit développement à l'arrière sur environ 3 000m².

