

Rappels législatifs : le cadre de la définition du PADD

Article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L101-2 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes

d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les orientations du PADD de Varades

1 Affirmer, renforcer les équipements et les services publics pour renouer avec une croissance démographique à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire et assurer le renouvellement de la population.....4

- 1.1 Développer les espaces de centralité (pôles).....4
- 1.2 Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg.....4
- 1.3 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population.....4
- 1.4 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages.....5
- 1.5 Maintenir et développer les équipements et les technologies de l'information et de la communication.....5

2 Soutenir les activités économiques et la vitalité du territoire, à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire.....6

- 2.1 Soutenir la vitalité du bourg: ses commerces, services de proximité et activités artisanales.....6
- 2.2 Maintenir et développer les activités agricoles.....7
- 2.3 Développer les technologies de l'information et de la communication, et les zones d'activités en vue de l'installation d'entreprises7
- 2.4 Favoriser les activités culturelles, touristiques et de loisirs en partenariat notamment avec Saint-Florent-le-Vieil.....7

3 Améliorer les déplacements pour conforter les deux zones de centralité (bourg et zones d'activités), les pôles ouest (IME) et sud (gare-Meilleraie) et le bipôle Saint-Florent / Varades.....8

- 3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs8
- 3.2 Favoriser les liaisons douces sur le territoire de la commune et les connecter aux réseaux du Pays d'Ancenis.....8
- 3.3 Relier le carrefour du point du jour à la route de Belligné8

4 Préserver et mettre en valeur les paysages, le patrimoine et l'environnement pour affirmer l'identité communale.....9

- 4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et valoriser/qualifier le paysage.....9
- 4.2 Intégrer la spécificité locale de l'espace ligérien : la Loire, ses annexes (Boire Torse), les îles, la Meilleraie... et maintenir des conditions d'exploitation agricole acceptables.....9
- 4.3 Protéger l'environnement et mettre en valeur les continuités écologiques.....9
- 4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain de Varades, y compris en campagne...10
- 4.5 Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain.....10

5 Favoriser un développement social, solidaire et convivial.....11

- 5.1 Assurer un mode de développement urbain économe et durable11

- 5.2 Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité...) en les reliant par les liaisons douces..... 11

- 5.3 Requalifier le bâti insalubre du cœur de bourg..... 11

1 Affirmer, renforcer les équipements et les services publics pour renouer avec une croissance démographique à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire et assurer le renouvellement de la population

1.1 Développer les espaces de centralité (pôles)

Varades appuie sa position de pôle d'équilibre secondaire à l'échelle intercommunale sur des équipements structurants tels que l'IME, la gare, le futur collège prévu au nord de l'agglomération varadaise, ainsi que sur des pôles d'emplois et commerciaux au rayonnement intercommunal (ZA du Point du Jour, grandes surfaces commerciales, commerces et services du centre-ville...).

C'est cette organisation multipolaire complémentaire que la commune souhaite affirmer tout en y renforçant les synergies et les connections :

- > Densifier et développer le bourg de Varades en accueillant une diversité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements...)
- > Densifier l'offre de logements au plus près des commerces, services et équipements en menant des opérations de renouvellement et de densification urbaine (en dents creuses et division parcellaires)
- > Permettre la réalisation d'un nouveau collège au nord de l'agglomération justifié au regard des capacités d'accueil actuelles des collèges du secteur de Varades, en accord avec le Conseil Départemental
- > Densifier et développer les zones d'activités pour poursuivre le développement économique pensé à l'échelle intercommunale, sans prévoir de création de nouvelle zone d'activités et sans dépasser les extensions urbaines à vocation économique prévues dans le PLU de 2006.
- > Répondre aux besoins de l'IME Alexis Ricordeau situé en entrée de ville ouest de l'agglomération et permettre une éventuelle reconversion : permettre la réalisation de nouveaux bâtiments vers les espaces déjà urbanisés sans impacter les espaces naturels ou agricoles, dans le respect des qualités environnementales, paysagères (parc arboré, perspectives sur la vallée de la Loire, positionnement en entrée de ville) et architecturales du site.
- > Conforter l'hébergement des personnes âgées
- > Préserver le village de la Meilleraie et permettre l'aménagement du pôle gare, dans le respect des spécificités urbaines et architecturales et du PPRI

1.2 Favoriser un développement équilibré soutenant la vitalité du cœur de bourg

Au cours de la dernière décennie, les développements urbains de Varades se sont réalisés essentiellement en extension urbaine sur les espaces agricoles, en partie autour de certains hameaux.

Aujourd'hui, la commune souhaite concentrer prioritairement ses développements dans le bourg et ses franges, à proximité des équipements structurants (futur collège, équipements sportifs...) des commerces et services (commerces de proximité du centre-ville, zones d'activité économiques et commerciales). Ainsi le projet de PLU vise à :

- > Privilégier la densification et le renouvellement urbain pour répondre à la moitié environ des besoins en logements :
 - Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées
 - Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie
- > Prévoir une enveloppe foncière de 13 ha environ essentiellement destinées à recevoir des logements en dents creuses et en extension en franges du bourg
- > Intégrer une partie du projet de ZAC multi-sites : poursuivre les opérations engagées au nord de l'agglomération et notamment sur le secteur de la Galaiserie
- > Considérer La Basse-Boutière et la Carterie comme intégrés dans l'agglomération de Varades et assurer les connections fonctionnelles et paysagères avec le reste des espaces urbanisés
- > Privilégier les développements urbains vers le Nord de l'agglomération sur des espaces moins sensibles sur le plan environnemental, pour un moindre impact sur les espaces naturels
- > Tenir compte des contraintes environnementales, des projets en cours, de la situation par rapport à la centralité...

1.3 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population

Après un rythme relativement soutenu de 1,4 % en moyenne annuelle de 1999 à 2006, la croissance démographique de la commune s'est ralentie en atteignant 0,17 % de 2006 à 2012. Le rythme de construction de logements n'a pas été suffisant pour répondre aux

besoins liés au desserrement des ménages (le nombre de personnes par ménage étant de plus en plus faible, davantage de logements sont nécessaires pour accueillir un poids de population équivalent) ainsi qu'à la hausse de la part des logements vacants. Néanmoins, par ses atouts et son positionnement à l'échelle intercommunale et interdépartementale (gare TER, pôle d'emplois local, futur collège public, situation à mi-chemin entre Nantes et Angers, double polarité avec Saint-Florent le Vieil), Varades constitue un pôle urbain à conforter.

Pour assurer une progression régulière de sa population en cohérence avec la vocation de pôle d'équilibre secondaire de la commune, le projet communal vise à :

- > Retrouver un rythme de croissance démographique d'environ 1,5 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en cohérence avec le rôle de pôle urbain de Varades à l'échelle intercommunale
- > Répondre au besoin de 300 logements environ pour les 10 prochaines années
- > Encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité minimale de 20 logements par ha, conformément au SCoT

1.4 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages

Avec 33 % de logements locatifs et 10,5 % de logements locatifs sociaux en 2011, le parc de résidences principales de Varades est assez diversifié dans ses modes d'occupation (propriétaires/locataires/logements aidés). C'est davantage sur la taille des logements qu'un déséquilibre est observé puisqu'elle ne s'est pas adaptée à la baisse de la taille des ménages. Ainsi, un phénomène de sous-occupation des logements est constaté.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages, le projet communal vise à :

- > Offrir des logements adaptés aux personnes âgées en perte de mobilité dans le centre-bourg, à proximité des commerces, services et équipements, et « libérer » des logements familiaux pour les ménages avec enfants
- > Assurer une diversification du parc de logements pour permettre aux ménages, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location :
 - Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et en accession aidée en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - Renforcer l'offre de logements de taille moyenne (70-80 m²)
 - Développer l'ensemble des typologies de logements : petits collectifs, maisons de ville, habitat groupé, maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées

- > Prévoir la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, en lien avec le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.

1.5 Maintenir et développer les équipements et les technologies de l'information et de la communication

Le développement des équipements dont certains tels que le collège bénéficient d'un rayonnement qui dépasse largement l'échelle communale, va de pair avec la croissance démographique, l'amélioration de la qualité de vie ainsi que l'attractivité résidentielle de la commune.

Aussi le projet communal vise à :

- > Prévoir l'implantation d'équipements et services structurants en lien avec la vocation de pôle d'équilibre secondaire de Varades à l'échelle intercommunale, et notamment le projet de collège au nord de l'agglomération
- > Répondre aux attentes des habitants actuels et futurs (crèche, structure personnes âgées...) et notamment des personnes âgées
- > Imposer au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet
- > Assurer l'accès au très haut débit pour réduire des inégalités sociales

2 Soutenir les activités économiques et la vitalité du territoire, à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire

2.1 Soutenir la vitalité du bourg : ses commerces, services de proximité et activités artisanales

Varades connaît un essoufflement du pôle commercial de son centre-bourg comme en témoignent les fonds de commerces vacants bordant la RD723. Cette situation est à relier avec le caractère parfois vétuste des locaux et de leurs difficultés d'accessibilité, ainsi qu'avec le déplacement de certains commerces. Néanmoins, la commune s'engage depuis plusieurs années à assurer le renouvellement et la requalification du centre-bourg (requalification de la place de l'église, projet de renouvellement urbain Allée de Knigthon, projet de réaménagement du cœur de bourg...) pour y insuffler une nouvelle dynamique.

Dans le prolongement de ces actions, le projet de PLU s'engage à :

- > Définir un pôle de centralité élargi à l'échelle du poids de population de Varades regroupant logements, équipements, commerces et services de proximité, activités artisanales...
- > Assurer la pérennité et le développement de l'offre en commerces, services et équipements de proximité en centre-bourg (secteur de centralité commerciale)
- > Réduire la discontinuité commerciale entre le centre bourg historique et les Arcades
- > Encourager la reprise commerciale des locaux vacants et leur requalification



2.2 Maintenir et développer les activités agricoles

L'activité agricole est encore bien présente à Varades tant sur le plan économique que comme élément du paysage communal. Représentant 8 % des emplois varadais en 2011 (contre 4 % dans le Département et 5 % dans la COMPA), elle constitue une activité économique essentielle. L'agriculture participe ainsi de l'identité de Varades.

Aussi le projet de PLU vise à soutenir son développement :

- > Identifier des entités agricoles pérennes à protéger
- > Limiter la consommation des espaces agricoles et permettre l'évolution des pratiques
- > Intégrer une règle commune pour l'implantation des logements de fonction des agriculteurs exploitants :
 - soit à proximité immédiate du siège d'exploitation
 - soit en continuité d'une agglomération ou d'un hameau
- > Favoriser la diversification des activités agricoles (circuits courts, agrotourisme, gîtes...)

2.3 Développer les technologies de l'information et de la communication, et les zones d'activités en vue de l'installation d'entreprises

La commune de Varades bénéficie d'une zone d'activité économique identifiée à l'échelle intercommunale et d'une offre d'emploi importante lui permettant de se rapprocher de l'équilibre actifs/emploi (93 emplois offerts sur la commune pour 100 actifs varadais ayant un emploi en 2011).

Le projet communal vise à poursuivre le développement économique en accompagnement de la croissance démographique :

- > Soutenir les développements économiques prévus à l'échelle intercommunale:
 - Optimiser le foncier des parcelles urbanisées notamment dans la zone d'activités en tenant compte des besoins des entreprises implantées dans la zone
 - Proposer du foncier urbanisable attractif pour les entreprises, en lien avec l'intercommunalité, sans augmenter les surfaces d'extensions urbaines prévues au PLU de 2006
 - Assurer l'accès au très haut débit pour les entreprises dans le cadre du schéma départemental Haut et Très Haut Débit pour permettre l'innovation

et la communication des entreprises, le développement du télé-travail et de l'auto-entrepreneuriat

- > Favoriser la mixité fonctionnelle au sein des espaces urbanisés pour les activités compatibles avec l'habitat
- > Encourager le développement des énergies renouvelables sur les sites d'activités
- > Assurer l'intégration urbaine et paysagère (bâtiments, clôtures...)
- > Permettre aux entreprises implantées au sein des espaces ruraux de se maintenir, à condition de pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter sur la préservation des espaces naturels

2.4 Favoriser les activités culturelles, touristiques et de loisirs en partenariat notamment avec Saint-Florent-le-Vieil

Commune ligérienne, Varades bénéficie d'un riche patrimoine bâti, naturel et paysager qui a permis le développement d'activités touristiques et de loisirs telles que « La Loire à Vélo ».

Aussi, l'essor des activités touristiques et de loisirs constitue une des opportunités de diversification des développements économiques que la commune souhaite encourager, tout en assurant la préservation des espaces naturels :

- > Conserver et renforcer les équipements et infrastructures touristiques (restauration, hôtellerie, gîte, agrotourisme, camping)
- > Valoriser les attraits du territoire en lien avec la commune de Saint-Florent et les démarches lancées à l'échelle intercommunale : Loire à Vélo, patrimoine bâti, abbatale de Saint-Florent, la Meilleraie..., sans augmenter la pression sur des espaces naturels sensibles

3 Améliorer les déplacements pour conforter les deux zones de centralité (bourg et zones d'activités), les pôles ouest (IME) et sud (gare-Meilleraie) et le bipôle Saint-Florent / Varades

3.1 Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité en cœur de bourg et encourager les déplacements alternatifs

La commune de Varades s'est engagée dans le développement des modes de déplacements alternatifs que ce soit par son important maillage piétonnier, son réseau cyclable vers Saint-Florent ou encore son pôle gare.

Aussi, les développements à venir intègrent ces préoccupations :

- > Poursuivre le maillage piétonnier du bourg en site propre (cheminements) et le long des voies existantes
- > Intégrer les déplacements cycles dans le bourg
- > Qualifier le parking sud de la gare dans la limite des législations existantes (plan de protection des risques d'inondation, zone Natura 2000)
- > Valoriser l'aire de covoiturage du centre-bourg

3.2 Favoriser les liaisons douces sur le territoire de la commune et les connecter aux réseaux du Pays d'Ancenis

Varades dispose d'un réseau de parcours de randonnées et de liaisons apaisées et cyclables bien maillé et relié aux communes voisines.

Le projet communal vise à prolonger les efforts réalisés aux cours de décennies précédentes :

- > Mettre en valeur le réseau de liaisons de promenade existant et le poursuivre en lien avec les projets intercommunaux
- > Soutenir la liaison cyclable entre Saint-Florent, le camping EcoLoire et la gare de Varades
- > Conforter le réseau de liaisons cycles reliant le bourg, les hameaux et les zones d'activités économiques

3.3 Relier le carrefour du point du jour à la route de Belligné

La situation des pôles de centralité cumule les circulations sur l'axe central formé par la RD723 qui supporte un fort trafic de véhicules, notamment de poids-lourds. Pour réduire une partie du trafic de transit en centre-bourg et limiter les nuisances supportées en termes de bruit, qualité de l'air et sécurité, le PLU intègre le projet de déviation de l'agglomération par le nord :

- > Permettre la réalisation d'une liaison routière entre le rond-point du Jour et la route de Belligné à court ou moyen terme, tout en tenant compte de la faisabilité environnementale, technique et financière du projet et en lien avec le Conseil Départemental
- > Ne pas compromettre la réalisation d'une voie de contournement nord jusqu'à la RD723 en entrée ouest de Varades à long terme

4 Préserver et mettre en valeur les paysages, le patrimoine et l'environnement pour affirmer l'identité communale

4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et valoriser/qualifier le paysage

La trame verte représente un réseau plus ou moins physiquement connecté d'espaces verts, sans exigence ou cohérence écologiques fortes, souvent structurés autour de chemin, des cours d'eau. La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer sa préservation, le PLU vise à :

- > Préserver le maillage bocager en concertation avec le monde agricole :
 - Identifier et protéger le maillage bocager et les talus remarquables en fonction de leur rôle écologique et hydrologique
 - Renforcer le maillage bocager en favorisant la plantation d'essences locales et la réalisation de clôtures en haies végétales dans les espaces agricoles
 - Guider les plantations de haies en tenant compte des continuités écologiques à renforcer
- > Protéger les boisements et leurs lisières
- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Identifier et protéger les zones humides
 - Protéger la vallée de la Loire et les abords de cours d'eau de toutes nouvelles constructions
 - Protéger les boisements à proximité des cours d'eau (ripisylves) favorables à une meilleure qualité de l'eau
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations
- > Préserver les paysages ruraux :
 - Protéger la trame bocagère, les espaces agricoles
 - Assurer l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation

4.2 Intégrer la spécificité locale de l'espace ligérien : la Loire, ses annexes (Boire Torse), les îles, la Meilleraie... et maintenir des conditions d'exploitation agricole acceptables

Le paysage varadais est riche et diversifié et s'appuie essentiellement sur la perception de la vallée de la Loire et des monuments et espaces qui la surplombent. La vallée de la Loire forme un espace exceptionnel mais contraint du fait de ses richesses naturelles (zone Natura 2000) et des risques d'inondation (PPRI). En outre, la commune s'engage aux côtés de l'Etat dans une perspective de valorisation de la vallée de la Loire en Site Classé.

Le projet communal vise à préserver et valoriser ces espaces :

- > Préserver et valoriser la vallée de la Loire et la Boire Torse, sans aménagement impactant le milieu et sans augmenter la pression sur des espaces naturels sensibles
- > Limiter les incidences sur la zone Natura 2000 en privilégiant les développements urbains vers le nord de l'agglomération
- > Préserver et valoriser les perspectives sur la Loire et sur l'abbatiale de Saint-Florent
- > Préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères du village historique de la Meilleraie
- > Pérenniser et permettre l'évolution des activités agricoles de la vallée de la Loire, dans le respect du PPRI

4.3 Protéger l'environnement et mettre en valeur les continuités écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

Au-delà de les identifier, le projet de PLU entend :

- > Maintenir les continuités écologiques identifiées
- > Traiter et compenser les ruptures dans les continuités entre la trame verte et la trame bleue afin de renforcer les corridors écologiques

- > Encourager la restauration des connexions écologiques dégradées sur la partie nord de la commune
- > Prévoir les développements urbains vers le nord de l'agglomération, secteur moins sensible sur le plan environnemental

4.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain de Varades, y compris en campagne

Varades possède un riche patrimoine architectural et urbain (Palais Briau, châteaux, église, vestiges de chapelles, village de la Meilleraie, hameaux historiques, pont suspendu sur la Loire,...) qui participe de son identité.

Sa préservation constitue l'une des orientations du projet communal :

- > Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable (édifices remarquables, petits éléments patrimoniaux ruraux)
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre-bourg et des hameaux :
 - Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
 - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...

4.5 Modérer la consommation d'espace par le renouvellement urbain

*Le PLU de 2006 prévoyait une consommation de 87,2 ha dont 22 ha dédiés à l'habitat à court terme et 34 ha à long terme, 7 ha dédiés aux équipements et 25 ha dédiés aux développements économique à long terme. Toutefois, la consommation d'espaces agricoles et naturels a été estimée à **20,4 ha** de 2005 à 2013, soit 2,3 ha en moyenne par an.*

Pour préserver l'outil agricole et les espaces naturels et forestiers, le projet communal vise à :

- > Prévoir environ la moitié des besoins liés à l'habitat en renouvellement urbain ou en densification et limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat (moins de 5 ha)

- > Rechercher à optimiser le foncier sur les zones d'activités actuelles
- > Réduire les extensions urbaines liées au développement économique prévues au PLU de 2006 et les phaser dans le temps
- > Augmenter la densité moyenne de logements pour atteindre un objectif de :
 - 20 logements par ha minimum dans les nouveaux projets
 - Dans les dents creuses, définir une densité cohérente en fonction de la situation par rapport aux pôles de centralité

Au cours de la dernière décennie, une partie des extensions urbaines s'est effectuée autour des hameaux présents sur la commune. Suite à une analyse fine des hameaux et en tenant compte des dispositions législatives, le comblement des dents creuse en dehors de l'agglomération a été limité à seulement certains hameaux.

Pour limiter la consommation foncière au cœur des espaces agricoles et naturels et notamment autour des hameaux, le projet communal vise à :

- > Permettre le comblement des dents creuses dans deux hameaux situés à l'est de l'agglomération (La Petite Rivière et Le Bas Coteau) sans compromettre l'activité agricole et en limitant les impacts environnementaux
- > Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives (aucune extension urbaine dans les hameaux), la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain, des enjeux environnementaux
- > Respecter et poursuivre les trames bâties historiques : continuités bâties, rythme de « plein » et de « vides », volumétrie des constructions
- > Assurer l'insertion des projets dans leur environnement naturel et agricole

5 Favoriser un développement social, solidaire et convivial

5.1 Assurer un mode de développement urbain économe et durable

La commune possède une trame urbaine et paysagère de grande qualité sur laquelle elle peut s'appuyer pour poursuivre les développements urbains.

Ainsi, le projet communal entend guider et maîtriser les développements urbains :

- > Coudre les futurs projets d'urbanisation avec la trame urbaine existante : liaisons, morphologie urbaine, liens paysagers, insertion dans le grand paysage...
- > Travailler les formes urbaines :
 - Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies
 - Privilégier les formes urbaines denses
 - Répartir les logements aidés en évitant de les stigmatiser sur le plan architectural
- > Préserver et valoriser les qualités urbaines, paysagères et architecturales du site et de son environnement (trame bocagère et arborée, perspectives paysagères sur la vallée, sur des bâtiments remarquables, prolongement de la trame urbaine historique...)
- > Limiter les consommations énergétiques dans les nouveaux projets
- > Mettre en œuvre des démarches de concertation de la population

5.2 Conforter une trame d'espaces publics (espaces verts, espaces de convivialité...) en les reliant par les liaisons douces

Varades possède de multiples espaces publics ou privés ayant un caractère naturel (jardins, parcs, espaces de nature...) ou aménagés (places, cheminements...) aux usages multiples, appelés « sociotopes ».

Pour valoriser ces espaces, le projet de PLU entend :

- > Mettre en réseau et développer ces espaces de rencontre : parcs, places, placettes, cheminements
- > Permettre la requalification de la place de la Victoire comme espace fédérateur à l'échelle de la commune

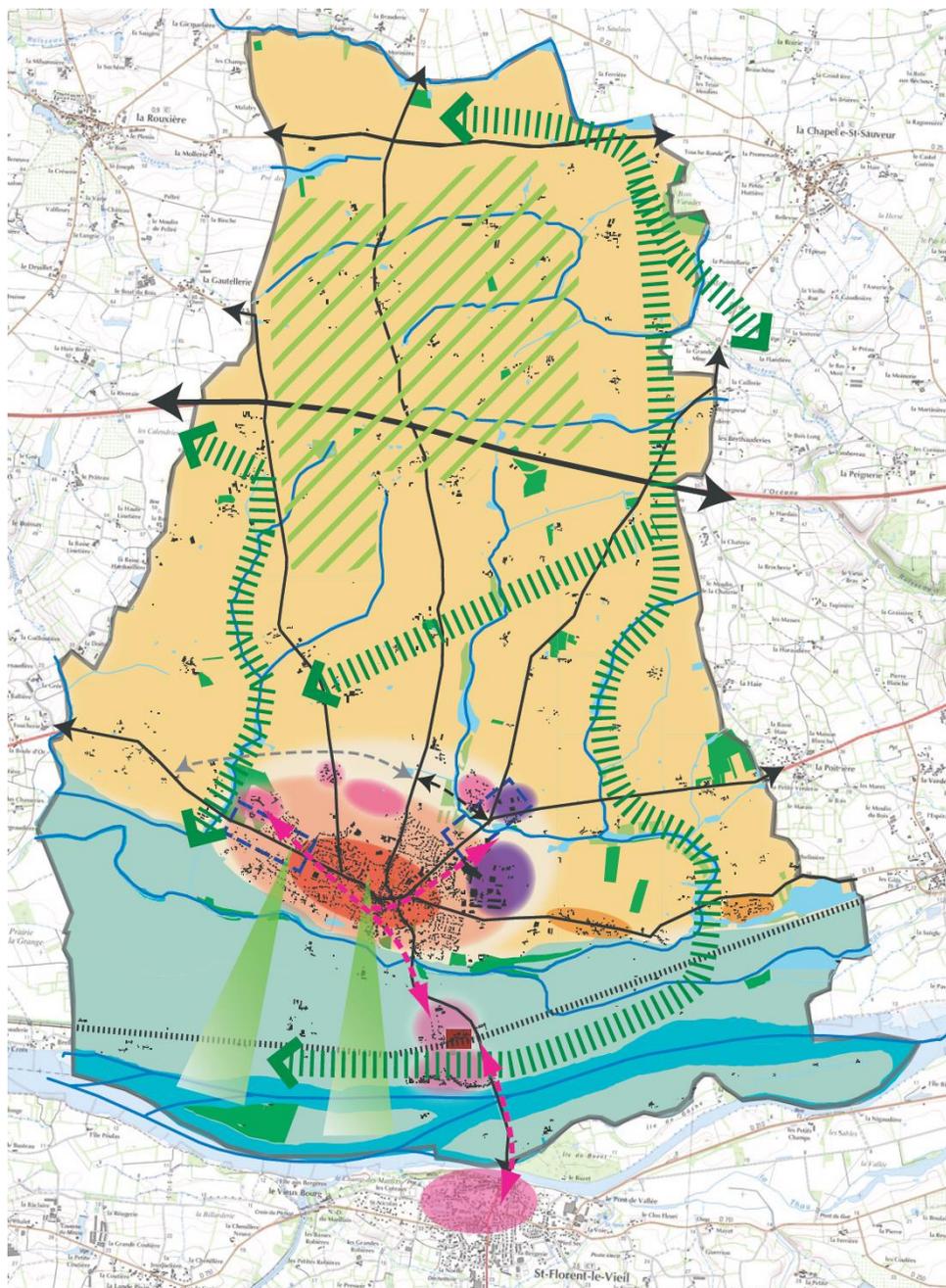
- > Qualifier les entrées de ville
 - Stopper l'étalement urbain le long des voies
 - Traiter les transitions ville/campagne
 - Préserver les perspectives sur la vallée de la Loire en entrée ouest de la ville
 - Intégrer le traitement de l'entrée Nord-Est de la ville dans les nouveaux projets économiques
- > Prévoir des espaces de convivialité (placette, jardin...) au sein des quartiers

5.3 Requalifier le bâti insalubre du cœur de bourg

L'un des enjeux de la réponse aux besoins en logements tient dans la réduction de la vacance, souvent concordée à des logements insalubres dans le cœur de bourg.

Aussi, la commune se mobilise pour résorber cette insalubrité et renouveler le parc de logements :

- > Mobiliser les outils disponibles : adapter le règlement du PLU pour permettre des réhabilitations et extensions des constructions et encourager le renouvellement urbain, tout en assurant l'équilibre financier des projets,



-  Conforter les pôles de centralité
-  Prioriser les développements urbains dans le bourg et ses franges
-  Développer la zone d'activité économique et commerciale
-  Connecter pôles de vie et de centralité
-  Permettre le comblement des dents creuses dans certains hameaux
-  Pérenniser les espaces agricoles
-  Prévoir la voie de contournement nord à moyen terme
-  Ne pas empêcher la réalisation de la voie de contournement nord-ouest à long terme
-  Poursuivre l'aménagement du pôle gare
-  Préserver les perspectives paysagères remarquables
-  Préserver la trame bleue et les cours d'eau
-  Protéger et valoriser la vallée de la Loire sur le plan environnemental, agricole et paysager
-  Préserver les boisements
-  Renforcer les connexions écologiques identifiées
-  Encourager la restauration des connexions écologiques dégradées
-  Qualifier les entrées de ville