



2

## Plan Local d'Urbanisme – Varennes - Vauzelles

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2017



|                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Introduction                                                                            | p.2  |
| Ambition 2030                                                                           | p.3  |
| Stratégie                                                                               | p.4  |
| Axe 1 – Varennes-Vauzelles, une ville, des villages                                     | p.5  |
| Axe 2 – Une ville proche de la nature, un cadre de vie recherché                        | p.11 |
| Axe 3 – Une porte d’entrée d’agglomération qui se renouvelle, un espace vécu requalifié | p.16 |

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme.
- Il est l'expression du projet de Ville porté par les élus et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif réglementaire.
- Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.
- Il est débattu en Conseil Municipal.
- Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme PLU, l'ambition de développement et d'aménagement de la ville formulée par les élus de Varennes-Vauzelles.
- Ce document s'organise sur une première partie qui exprime l'ambition pour la ville à l'horizon 2030. Cette ambition est traduite dans un parti d'aménagement du territoire communal et dans une stratégie déclinée en objectifs.
- L'expression du projet urbain de Varennes-Vauzelles est complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

## I D E N T I T É

### **Valoriser un urbanisme patrimonial pour une identité vivante**

Forte d'un patrimoine urbain diversifié, issu d'une histoire qui s'appuie sur des noyaux de développement originels multiples : le bourg de Varennes, la Cité et l'axe de l'ex RN7, la ville poursuit une ambition de préservation et de valorisation de ses motifs identitaires pluriels. Ces lieux constituent les marqueurs de l'histoire de la ville et les leviers pour une reconquête en faveur de la qualité et de la lisibilité de ce patrimoine urbain identitaire.

Il s'agit donc d'engager une évolution des tissus urbains en place en faveur d'une gestion qui valorise leurs qualités patrimoniales et contribue à l'affirmation d'une identité urbaine singulière basée sur la diversité de ces lieux de vie et d'attractivité.

## D I V E R S I T É

### **Enrichir une offre urbaine qui contribue à la diversité et à l'attractivité de l'agglomération**

Pleinement intégrée à l'agglomération neversoise, Varennes-Vauzelles cherche à renforcer son rôle dans la dynamique de recomposition et de redéploiement de ce territoire. Elle vise ainsi une intensification des liens urbains et fonctionnels avec les villes du cœur d'agglomération.

A travers l'affirmation d'un modèle de développement spécifique associant une pluralité d'ambiances paysagères et une offre urbaine diversifiée, Varennes-Vauzelles conforte et accroît son attractivité résidentielle et économique. Elle s'inscrit dans une complémentarité intercommunale et participe à la diversité et au rayonnement de l'agglomération.

## I N N O V A T I O N

### **Accélérer l'amélioration du cadre de vie**

L'évolution de la ville est envisagée en adoptant un modèle de développement plus intense et plus qualitatif qui permettra de renforcer les aménités économiques, résidentielles et environnementales de la ville.

Il s'agit de cultiver et renforcer les spécificités de son modèle à travers une prise en compte des nouveaux modes de vie des habitants et des entreprises intégrant la qualité environnementale, la mobilité, l'évolution des temps de vie, les nouveaux comportements d'achat,...

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus de Varennes-Vauzelles à l'horizon 2030.

### UN CŒUR DE VILLE,

plus lisible  
plus accueillant

### UN CŒUR D'AGGLO

plus attractif,  
plus vivant

-  1. Varennes-Vauzelles, une ville, des villages  
*-> Cultiver une identité à plusieurs facettes pour des modes de vie diversifiés*
-  2. Une ville proche de la nature, un cadre de vie recherché  
*-> Concevoir un développement qui valorise un capital environnemental unique*
-  3. Une porte d'agglomération qui se renouvelle, un espace vécu requalifié  
*-> Renforcer la qualité et l'attractivité économique du territoire en revalorisant l'entrée Nord de l'agglomération*

**CULTIVER UNE IDENTITÉ À PLUSIEURS  
FACETTES EN LIEN AVEC DES USAGES  
ET MODES DE VIE DIVERSIFIÉS**

⇒ **Révéler notre patrimoine bâti pour  
réaffirmer l'identité de Varennes-Vauzelles**

⇒ **Conforter des paysages diversifiés associés  
à des usages pérennisés**

⇒ **Consolider un équilibre « cœur  
d'agglomération / campagne »**

⇒ **Diversifier une offre résidentielle qui  
accompagne la valorisation urbaine de la  
ville**

*La géographie et l'histoire de Varennes-Vauzelles ont conduit la ville à se développer autour de plusieurs noyaux bâtis historiques qui marquent aujourd'hui son identité urbaine et plus largement son territoire.*

*Cette caractéristique est un atout reconnu et apprécié de l'identité et de l'attractivité de la ville.*

*La volonté est de conforter cette diversité urbaine et paysagère en adoptant une gestion patrimoniale adaptée à chacun des espaces. Il s'agit alors d'associer à la préservation des sensibilités patrimoniales, une capacité à répondre aux aspirations contemporaines, aux besoins des habitants et des entreprises.*

### • Révéler notre patrimoine bâti pour réaffirmer l'identité de Varennes-Vauzelles

L'identité de Varennes-Vauzelles s'appuie sur les qualités d'un patrimoine bâti et urbain multiple. Les noyaux d'implantation historique de la ville - la Cité et le bourg de Varennes notamment – font l'objet d'une gestion dont l'objectif est de préserver leurs qualités tout en confortant leur capacité à constituer des lieux de vie structurant pour la commune.

#### • Accompagner la Cité dans l'entrée de son troisième cycle urbain

Après une première phase de construction et une seconde au cours de laquelle la Cité a connue une « privatisation » (acquisition des logements par les particuliers), il s'agit désormais d'accompagner l'évolution du tissu de la Cité dans une troisième phase de son histoire caractérisée par une « valorisation – adaptation ».

La vocation de la cité est de disposer des caractéristiques d'un quartier urbain mixte associant :

- accueil résidentiel avec un bâti répondant aux besoins des habitants (familles avec enfants, personnes âgées,...), aux besoins environnementaux (performance énergétique, place de la nature en ville,...) ;
- développement économique à travers une vocation commerciale et touristique confortées. En s'inscrivant dans une coopération touristique à l'échelle de l'agglomération, la cité s'affirme comme un site touristique qui contribue à l'offre locale de sites et d'animations (visites découverte, expressions artistiques,...) ;

- valorisation patrimoniale, historique, urbaine et architecturale, dans le cadre d'un plan de valorisation équilibré et adapté s'appuyant sur le maintien de la visibilité de ses caractéristiques urbaines (rythmes et perceptions), architecturales (volumes, gabarits, aspects extérieurs) et paysagères (espaces verts, jardins, alignements arborés,...).

#### • Des hameaux qui reflètent l'identité rurale de la commune

Les tissus traditionnels ruraux des hameaux font l'objet d'une gestion associant préservation de l'identité rurale et évolution progressive en lien avec le maintien d'une vitalité sociale et économique.

Les objectifs de leur gestion s'attachent à assurer :

- la protection des éléments bâtis et des séquences bâties rurales représentatives de l'identité architecturale locale ;
- les capacités de réhabilitation et d'adaptation des bâtis anciens pour satisfaire aux besoins résidentiels et économiques en milieu rural ;
- une valorisation culturelle des éléments remarquables du patrimoine bâti en leur permettant de contribuer à l'attractivité touristique de Varennes-Vauzelles et d'encourager la découverte du territoire ;
- le maintien et le renforcement d'une vie sociale animée par une offre en services, équipements et activités économiques (artisanat, agriculture,...).

### • Conforter des paysages diversifiés, contrastés, associés à des usages pérennisés

La diversité des paysages urbains et ruraux, est renforcée par la préservation des motifs paysagers sensibles et qualitatifs. Leur pérennité s'appuie sur le maintien et le développement des activités et des usages qui y sont liés.

#### • Préserver une mosaïque d'ambiances urbaines, révélatrices de l'histoire de la ville

La valorisation des qualités paysagères propres aux différents quartiers s'appuie sur une préservation des trames végétales qui s'associent au bâti.

- Les franges arborées qui bordent l'enveloppe urbaine dans ses limites Nord-Ouest (les Bourdons, Cheugny, la Croix de Vernuche) sont maintenues et accompagnent la vocation naturelle de ce secteur qui participe à la fonctionnalité écologique du territoire.
- Les jardins d'agrément et les potagers associés aux trames résidentielles sont maintenus en confortant leurs caractéristiques (Veninges, Cité-jardin, Four de Vaux,...).
- La présence du végétal est renforcée au fur et à mesure des aménagements des espaces publics : maintien de bandes libres pour les plantations sur les places et trottoirs, espaces de stationnement végétalisés,...

#### • Conforter une campagne attractive à travers des activités et des paysages ruraux vivants

La pérennité de la diversité des paysages ruraux est assurée à travers le maintien d'une campagne vivante qui accueille des fonctions

productives. Dans les espaces ruraux stratégiques pour le maintien et le développement des activités agricoles :

- L'agriculture est confortée et encouragée dans sa diversité (élevage, céréaliculture, polyculture, exploitation forestière...). Les sites d'exploitation actifs en dehors des enveloppes bâties sont préservés de l'urbanisation dans une logique de maintien de leurs possibilités d'évolution et de minimisation des conflits d'usage. Leur évolution, développement et diversification sont assurées par des capacités suffisantes.
- La maille bocagère caractéristique du paysage agricole et rural de plaine est protégée (patrimoine végétal et intérêt environnemental, biodiversité) et valorisée (filère bois,...).
- Les paysages cultivés en lien avec les modes de production porteurs d'avenir sont encouragés (agroforesterie, filière de production courte et de proximité, tourisme rural...).
- Les nouvelles constructions agricoles, les besoins liées à la modernisation, l'adaptation aux nouvelles orientations technico-économiques sont soutenues (extension des bâtiments, construction de bâtiments d'exploitation, création de nouveaux sièges d'exploitation). La diversification (filère courte, système de production alimentaire de proximité tourisme rural...) est encouragée au bénéfice de la production de paysages cultivés et au bénéfice de l'économie locale.

### • **Consolider un équilibre territorial « cœur d'agglomération – campagne »**

Pour conserver et renforcer la spécificité de son organisation territoriale, la ville cherche à inscrire des lieux d'animation qui confortent la lisibilité et l'appropriation d'espaces de vie aux identités contrastées.

#### • **Un cœur de ville reconnu qui inscrit l'urbanité de Varennes Ville**

Le secteur Crot Cizeau est renforcé en faveur d'une plus grande présence de services, de commerces, de locaux d'activités. Il s'agit d'accroître la densité en emplois, en logements et en services et de faciliter l'inscription d'un espace urbain qui s'affirme par sa centralité, son attractivité et sa qualité.

La montée en puissance de ce secteur est envisagée en appui à la proximité d'équipements structurants (mairie, centre aquatique, équipement scolaire, bibliothèque...).

Le renforcement de l'offre en aménités\* urbaines et la requalification des espaces publics accompagnent une diversification résidentielle et une augmentation de l'offre en logements.

L'intensification urbaine et le renforcement de la capacité d'animation contribuent à asseoir l'inscription de ce cœur de ville en émergence.

#### • **Un archipel de hameaux vivants pour une animation de tous les espaces**

Les noyaux bâtis ruraux assurent une fonction d'animation locale et d'équilibre territorial de l'offre en services et en équipements de proximité :

- Le bourg de Varennes renforce sa fonction de pôle rural de proximité (écoles maternelle et primaire du bourg, salle d'activités, commerces-services de grande proximité...). Ses capacités d'accueil sont adaptées pour permettre une diversification de son parc de logements et conforter les équipements et services en place. Il affirme sa position de pôle rural de proximité à travers un réseau de liaisons douces et d'une offre en transport en commun adaptée qui le relie aux autres hameaux et au centre-ville de Vauzelles.
- Les hameaux ruraux et les écarts bâtis n'ont pas vocation à contribuer significativement au développement de la commune. Leur évolution est envisagée dans le respect de l'identité et du vécu rural afin de maintenir une campagne vivante, active et habitée sans pour autant dénaturer et rompre les ambiances rurales et agricoles.

*\*La notion d'aménité évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni appropriables, ni quantifiables en termes de valeur monétaire.*

### • Diversifier une offre résidentielle qui accompagne la valorisation urbaine de Varennes-Vauzelles

L'évolution patrimoniale des espaces bâtis de la ville est envisagée en faveur d'une élévation de la qualité urbaine. La valorisation des bâtis de Varennes-Vauzelles est amplifiée par le renforcement de l'offre en logements et en équipements de proximité.

#### • Une offre en logements enrichie qui assure la pérennité d'un patrimoine urbain sensible

La production de nouveaux logements est envisagée dans un objectif concomitant de diversification de l'offre résidentielle et de valorisation patrimoniale du bâti.

Il s'agit en priorité de favoriser le réinvestissement de bâtis existants et de disponibilités foncières résiduelles interstitielles au tissu pour répondre aux besoins en logements des habitants. La production de logements doit permettre d'enrichir et d'élargir l'offre du parc de logements en faveur de logements accessibles aux familles, aux jeunes et aux personnes âgées (mixité sociale).

Cette nouvelle production doit contribuer à accroître la capacité de la ville à répondre aux besoins associés aux différents stades des parcours résidentiels et à la diversité de la typologie de ménages.

#### • Une offre en équipements renforcée pour une qualité urbaine globale

Le développement urbain de Varennes-Vauzelles s'inscrit en faveur d'une valorisation globale de la ville.

L'offre en équipements est associée à l'évolution résidentielle et économique de la ville à travers :

- une intensification urbaine qui s'organise en cohérence avec les services en transports alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, mobilités douces) avec les équipements et le tissu commercial de proximité ;
- un réseau d'équipements de proximité qui, dans un premier temps est conforté puis étoffé dans les différents lieux de vie de la commune (bourg de Varennes, Veninges, la Cité...) ;
- un réseau de liaisons douces qui contribue à la cohérence urbaine et au renforcement des relations inter-quartiers mais aussi ville-agglomération.

## Equilibre Ville - Campagne

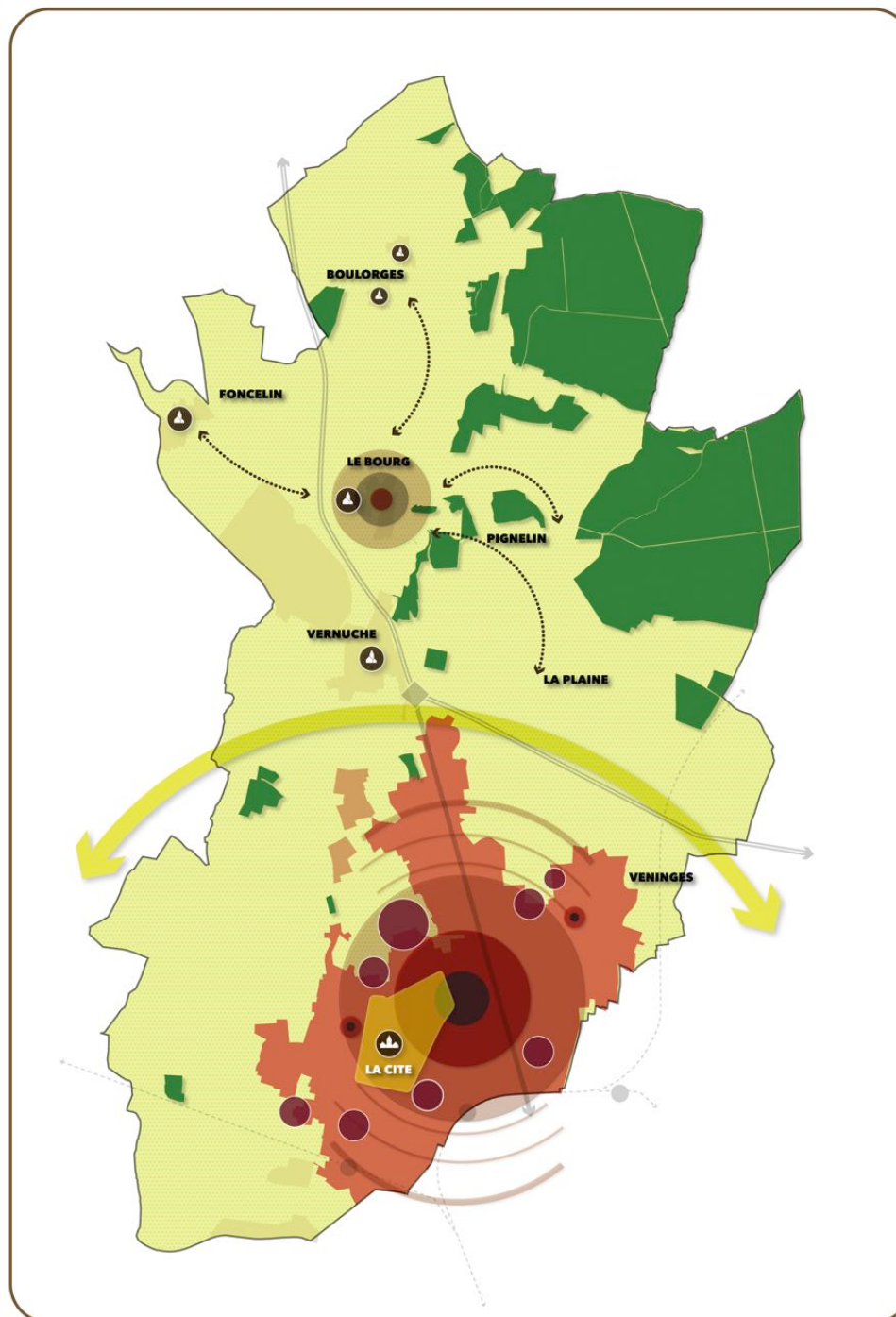
-  Un Pôle rural d'équipement de proximité (Varennnes)
-  Un archipel de hameaux
-  Un urbanisme plus intense et de proximité
-  Des pôles de quartiers, de grande proximité
-  Des secteurs de développement préférentiels pour une offre résidentielle élargie et diversifiée en réponse aux besoins des habitants

## Un patrimoine bâti pour réaffirmer l'identité de Varennes-Vauzelles

-  L'accompagnement de la Cité dans l'entrée de son 3ème cycle urbain
-  Des hameaux qui reflètent l'identité rurale de la commune
-  Des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères préservées

## Une diversité de paysage, un environnement préservé et sain, une campagne proche des habitants

-  Forêt au porte de la ville et de l'agglomération
-  Diversité des activités, des paysages agricoles et ruraux pérennisés
-  Courpure agricole d'agglomération



**CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT QUI  
VALORISE UN CAPITAL  
ENVIRONNEMENTAL UNIQUE**

- ⇒ **La proximité à la nature, un levier  
pour une qualité de vie renforcée**
- ⇒ **Une intégration plus forte de la  
nature en ville**
- ⇒ **Des mobilités douces et durables  
pour une des espaces urbains à  
échelle humaine**

*Inscrite entre cœur d'agglomération neversoise et espaces agricoles, Varennes-Vauzelles présente une grande proximité avec la nature et les paysages ruraux de la Vallée de la Loire et de la Nièvre Boisée.*

*Cette position d'interface est un atout pour la Ville, et plus largement pour l'agglomération de Nevers.*

*L'ambition est de valoriser, renforcer le rapport et la proximité entre la ville et la nature, de proposer un environnement rural préservé et vivant, de protéger la biodiversité afin de renforcer l'attractivité de Varennes-Vauzelles – et plus largement de l'agglomération. Un cadre de vie et un environnement de qualité répondent aux attentes de la population, aux besoins de compétitivité économique du territoire et à l'attractivité de la ville.*

- **La proximité à la nature, un levier pour la qualité de vie**

Le paysage et l'environnement de Varennes-Vauzelles sont considérés comme des ressources à préserver et à valoriser pour proposer un cadre de vie agréable.

- **Préserver les ressources naturelles et assurer un environnement sain**

La forêt des Bertranges qui annonce la proximité de la Nièvre boisée, les boisements isolés et la maille bocagère caractéristiques de la Vallée de la Loire sont préservés pour renforcer et améliorer le fonctionnement écologique des espaces agri-naturels. Ils contribuent à l'enrichissement de la biodiversité locale et à maintenir le paysage d'inscription de la commune.

Ce réseau d'espaces agri-naturels, et les espaces humides (La Pique, ruisseau du Riot,...) favorisent le déplacement et la reproduction des espèces faunistiques et floristiques. Ils participent au bon fonctionnement des continuités écologiques du territoire de la commune et plus largement de la séquence Nord de l'agglomération de Nevers. La fonctionnalité des continuités écologiques est maintenue par un développement urbain vertueux (maîtrise de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestier), une intensification et une régénération urbaines, le maintien d'une économie agricole.

La gestion environnementale et la gestion urbaine intègrent les risques naturels locaux (risque d'inondation de La Pique), les risques industriels, les nuisances. Les développements et les aménagements sont adaptés en conséquence pour maintenir et renforcer l'attractivité de la commune. L'ambition est de ne pas

augmenter l'exposition aux risques et nuisances afin de proposer un environnement et un cadre de vie sains.

- **Une campagne plus proche des habitants**

Varennes-Vauzelles propose à ses habitants, aux usagers de la commune et de l'agglomération, une campagne pratiquée et récréative où les activités de loisir, de détente et de tourisme sont facilitées et respectueuses des équilibres environnementaux, paysagers, de la fonctionnalité des activités agricoles.

Le Niffonds et La Plaine sont les points de départ du positionnement récréatif et de l'offre en loisirs de la commune et de l'agglomération. Leur fonction récréative et de loisirs reconnue, appréciée est confortée par des aménagements nouveaux et complémentaires à vocation loisirs, découverte, pédagogique.

Cette activité détente – ludique s'articule avec l'offre culturelle et patrimoniale de Varennes-Vauzelles (Cité, patrimoine rural...) et de l'agglomération (Loire à Vélo, Nevers Ville d'Art et d'Histoire...).

Les cheminements doux en milieu rural et en direction des espaces de loisirs (vélos, randonnées pédestres...) constituent un réseau de découverte développé dans un souci de sécurité, de prise en compte des différents usages et des activités (agricole, forestier...). Ils forment une maille de liaisons douces d'échelle communale en articulation avec le réseau doux de la communauté d'agglomération (Schéma Cyclable) et des territoires voisins.

### • Une intégration plus forte de la nature en ville

La valorisation de la présence de la nature en ville s'inscrit en complément et en articulation avec la préservation des ressources naturelles et environnementales.

### • Intensifier la présence végétale dans les espaces urbains pour un cadre de vie plus agréable

La préservation et le renforcement de la biodiversité en milieu urbain répondent aux attentes d'un environnement quotidien de qualité et sain. L'atteinte des ambitions d'un urbanisme vertueux et exemplaire sur le plan environnemental repose sur :

- Une intégration des continuités écologiques au sein des tissus urbanisés à l'échelle des quartiers existants (résidentiels, économiques), des nouvelles opérations d'aménagement et des constructions par le traitement des espaces verts et le recours à des solutions de végétalisation.
- Une préservation et un renforcement de la trame écologique urbaine par des actions qui intensifient la présence de la nature en ville : équilibres naturels et présence du végétal dans les espaces bâtis (continuités naturelles, gestion durable de l'eau,...).
- Un maintien de la présence du végétal et de la Nature en Ville pour rendre acceptable les objectifs d'intensification des projets urbains et prendre en compte le changement climatique (limitation des Ilots Urbains de Chaleur).

### • Mener un urbanisme innovant qui participe au cadre de vie et à la préservation des ressources (eau, énergie, foncier agricole, naturel et forestier)

La protection de la qualité de la ressource en eau est intégrée à

l'aménagement de la ville et des opérations d'aménagement par une maîtrise des ruissellements urbains, une amélioration des conditions d'assainissement mais aussi par des dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants (toitures végétalisées, noues paysagères, jardins de pluie...) qui participent parallèlement au renouvellement, à l'amélioration du cadre de vie.

La mise en œuvre d'une architecture et d'un urbanisme durables a recours à des matériaux novateurs, à des modes constructifs innovants et durables dans les opérations de réhabilitations, de construction et de renouvellement urbain.

Le développement urbain est économe en foncier (densité des constructions et des aménagements, diversité des typologies bâties, mutualisation des espaces...) et spatialement organisé pour faciliter l'accès des habitants et des usagers de la ville à la nature, à la forêt, aux espaces de loisirs verts et de détente. Le modèle de développement urbain poursuivi s'inscrit en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain. Le projet vise une maîtrise de la consommation foncière à travers la mobilisation d'un potentiel de 95 ha en renouvellement et mutation et des extensions d'espaces urbains sur près de 33 ha. Ainsi le PLU se fixe un objectif de consommation d'espace 1,4 fois moins élevé qu'au cours des 10 dernières années et procède ainsi à une division de la consommation d'espace de près d'un tiers par rapport au rythme connu au cours de cette période. A terme l'enveloppe urbaine de 799 ha est maintenue dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

La sobriété énergétique est portée par le développement des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) dans la production d'électricité et de chaleur. Les ENR&R sont mobilisées dans les opérations d'urbanisme nouvelles et dans les tissus bâtis existants.

- **Des mobilités douces et durables pour des espaces urbains à échelle humaine**

- **Des mobilités urbaines pacifiées, moins carbonées et plus conviviales**

Varennes-Vauzelles se veut exemplaire sur la valorisation des mobilités non carbonées et sur une offre performante des transports collectifs. Sa politique des mobilités alternatives à l'automobile prend place dans une stratégie d'échelle communautaire et intercommunautaire.

- Les distances et les temps de déplacements du quotidien sont réduits en renforçant l'échelle de la proximité, en intensifiant les centralités existantes à l'échelle des quartiers et de la Ville (cœur de ville renforcé, offre commerciale de l'ex RN7).
- Les mobilités douces quotidiennes sont incitées, facilitées et sécurisées à l'échelle du cœur de ville naissant, des quartiers de vie, entre les quartiers résidentiels, les secteurs d'activités économiques et commerciaux, les équipements. La maille des liaisons douces communales prend place dans une échelle de liaisons communautaires.
- Le cœur de ville et les abords des équipements publics et d'intérêt collectifs sont des espaces de circulations pacifiées et sécurisées où les aménagements privilégient les modes actifs.
- Les bénéfices d'une meilleure densité bâtie et d'une intensification raisonnée des tissus urbains existants s'inscrivent également dans une logique de cohérence entre urbanisme et mobilité (proximité des transports en commun, mobilités actives...).

- **Un accès facilité aux grands espaces, à la nature et à la campagne**

Varennes-Vauzelles se positionne comme une porte vers la campagne et les espaces récréatifs d'intérêt communal et d'agglomération.

La maille des liaisons douces en direction des espaces naturels et de loisirs (Val de Loire, La Plaine, Le Niffonds, forêt des Bertranges, les hameaux ruraux...), des patrimoines et des paysages ruraux est structurée et les mobilités actives encouragées.

## AXE 2 : UNE VILLE PROCHE DE LA NATURE, UN CADRE DE VIE RECHERCHÉ

### Une proximité à la nature et à la campagne levier pour une qualité de vie et un environnement sain

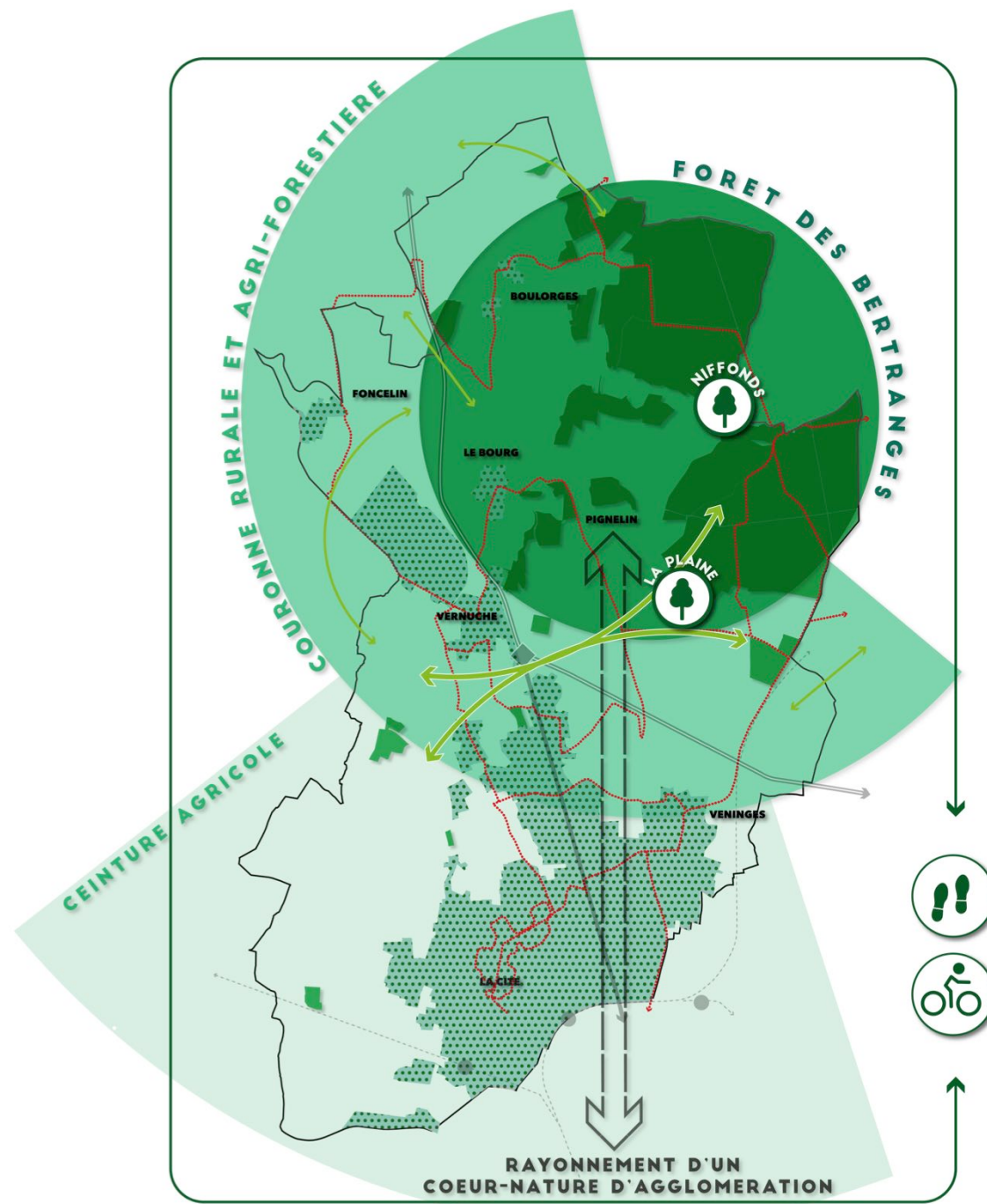
- 
  - Une forêt récréative et réservoir de biodiversité
  - Une ceinture agri-forestière support de l'identité rurale de la commune
  - Une ceinture agricole et bocagère au contact du cœur aggloméré
-  Continuités écologiques majeures et secondaires à préserver et à renforcer
-  Des espaces naturels et une campagne accessibles : chemins de randonnées, sentiers balisés, parcours équestres...

### Des activités plein air - nature aux portes de la ville et de l'agglomération

-  Des pôles d'animation nature et loisirs attractifs aux portes de la ville et de l'agglomération
-  Une fonction récréative des espaces ruraux
- 
-  Un cœur récréatif de rayonnement « cœur d'agglomération »

### Une intégration plus forte de la nature en ville

-  Une trame verte urbaine préservée et un urbanisme durable qui contribue à la préservation des ressources



**RENFORCER LA QUALITÉ ET  
L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN  
REVALORISANT L'ENTRÉE NORD DE LA  
VILLE ET DE L'AGGLOMÉRATION**

⇒ **Une porte d'agglomération qui  
illustre l'exigence d'un urbanisme  
qualitatif**

⇒ **Une valorisation des potentialités de  
Varennnes-Vauzelles pour un  
développement économique  
diversifié**

⇒ **Une accessibilité et une articulation  
cœur de ville – cœur  
d'agglomération renforcées**

*Pôle d'emplois et pôle économique structurant, Varennes-Vauzelles est la porte d'entrée Nord du territoire de l'agglomération.*

*En position d'interface entre l'autoroute A77 et Nevers, Varennes-Vauzelles confirme sa réalité et son assise économiques tant à l'échelle communale qu'à l'échelle communautaire.*

*L'objectif est de porter une stratégie de développement économique génératrice d'attractivité et de qualité, génératrice de renouvellement et de synergies économiques.*

### • Une porte d'agglomération qui illustre l'exigence d'un urbanisme qualitatif

La poursuite du réaménagement de l'ex. RN7 et la requalification de ses abords portent un double objectif : la constitution d'un effet vitrine de qualité d'échelle d'agglomération et le maintien de la compétitivité économique et commerciale de l'ex. RN7.

#### • Une façade paysagère vitrine attractive

- La perception de la ville et plus largement de la silhouette de l'agglomération de Nevers depuis l'autoroute A77 est améliorée. La préservation des espaces agricoles en rive sud de l'autoroute est recherchée pour une valorisation et une mise en scène des paysages agri-naturels. Ils participent à la perception d'une entrée Nord d'agglomération de qualité.
- L'entrée sur le territoire de la commune appelle un renforcement de l'urbanité pour une meilleure lisibilité du territoire. La recherche d'un effet seuil aggloméré au paysage urbain apaisé, plus lisible participe à l'attractivité économique, résidentielle et touristique du territoire.

#### • Une route départementale 907 au caractère renouvelé

Le réaménagement de l'ex. RN 7 en route départementale 907 sont poursuivis. Si l'effet de coupure urbaine s'est estompée, l'amélioration des liaisons de part et d'autre de la route départementale est à parfaire pour renforcer l'unité urbaine et fonctionnelle de Varennes-Vauzelles.

La poursuite de la requalification de l'ex RN7 et de ses abords est stratégique pour le développement futur de la ville et de l'agglomération :

- La route départementale devient un boulevard urbain, une avenue animée attractive et vivante : voie magistrale d'accès tous modes, support de mobilités douces, voie de desserte de la ville et du cœur de l'agglomération.
- La requalification en boulevard urbain et la revalorisation - reconquête urbaine des emprises foncières riveraines profitent à l'embellissement du paysage urbain et à la compétitivité économique de ce secteur stratégique. Ils confirment la position économique et commerciale de Varennes-Vauzelles, participent au développement de l'économie présentielle.
- L'espace public est plus perméable aux traversées « Est-Ouest » notamment en faveur des modes doux : réaménagement, sécurisation, pacification des traversées, nouveaux aménagements.
- Le développement d'une offre résidentielle sur les séquences Sud de cette nouvelle avenue urbaine répond à une volonté d'intensification urbaine et de mixité des fonctions de la ville.

### • Une valorisation des potentialités de Varennes-Vauzelles pour un développement économique diversifié

La ville de Varennes-Vauzelles confirme son identité et son positionnement économique à l'échelle de l'agglomération et plus largement sa fonction de pôle d'emplois attractif et dynamique.

#### • Le confortement des capacités économiques d'agglomération

L'ancrage et la vocation économique du territoire de Varennes-Vauzelles sont accrus par le renforcement d'une offre en parcs d'activités économiques lisibles et compétitifs à l'échelle de l'agglomération et plus largement du département de la Nièvre.

La qualité des aménagements des parcs d'activités projetés, la requalification des secteurs d'activités obsolètes ou non adaptés aux demandes actuelles, la disponibilité de l'offre en foncier et en immobilier économiques répondent aux exigences d'une économie dynamique sur la commune et à l'accueil de nouveaux acteurs économiques.

La consolidation économique de Varennes-Vauzelles est soutenue par une anticipation des besoins économiques futurs et par une offre adaptées aux besoins des investisseurs de demain (produits immobiliers modulables et évolutifs, bureaux en blanc, etc.). L'offre de service aux entreprises se veut de haut niveau (fibre optique, services aux entreprises, qualité des espaces publics et des espaces verts, architecture de qualité, efficience de la desserte en transport en commun...).

#### • L'accompagnement d'un développement économique endogène

L'opportunité que constitue le cœur de ville naissant et le développement résidentiel qui l'accompagne favorise l'émergence d'une économie présentielle dans ce secteur en mutation : activités, commerces et services participent au renforcement d'une économie présentielle.

Les partenariats et les synergies touristiques entre Varennes-Vauzelles et la ville de Nevers participent à un développement d'une économie touristique-loisirs locale qui s'intègre au fonctionnement économique global des espaces de vie (commerces, services, restauration, hôtellerie...).

### • Une accessibilité et une articulation cœur de ville – cœur d'agglomération renforcées

Les développements et les aménagements à venir de Varennes-Vauzelles constituent des leviers pour une meilleure articulation entre Ville - Cœur d'agglomération - Nevers.

- Les espaces de contact entre le tissu de Nevers et le tissu de Varennes-Vauzelles jouent progressivement un rôle de couture urbaine d'agglomération. L'évolution de ces secteurs de contact permet de conforter une cohérence des bâtis et des perceptions, de renforcer l'organisation urbaine du cœur d'agglomération.
- Si la ligne ferroviaire constitue une rupture physique dans les tissus agglomérés et contraint les mobilités, les liens entre Nevers et Varennes-Vauzelles sont intensifiés. Le renforcement des mobilités douces est recherché dans une logique de fonctionnement de cœur d'agglomération : liaisons et déplacements apaisés, axes viaires partagés, espaces publics sécurisés et pacifiés, aménagement d'espaces dédiés.

les hameaux ruraux pour faciliter, améliorer le quotidien de ses habitants et ses actifs (limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés), réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles (e-administration, e-santé, e-éducation, e-travail, etc.).

### • Une couverture numérique performante et compétitive pour l'attractivité du territoire.

Le développement des communications électroniques est recherché afin de répondre aux enjeux d'attractivité résidentielle et économique. Il s'agit d'amélioration de l'offre en télécommunication sur la Ville et

## Une porte urbaine d'agglomération

-  Zones économiques industrielles, tertiaires et mixtes
-  Zones commerciales
-  Un confortement de l'activité économique et commerciale, une valorisation des potentialités de développement économiques
- 
  - Porte d'entrée économique d'échelle communale et agglomérée
  - Axe économique et commercial structurant
-  Une présence économique diffuse dans les tissus urbains

## Un renforcement de l'urbanité pour une lisibilité du territoire

-  Un coeur de ville à l'attractivité économique, commerciales, services, d'équipements en développement
-  Une affirmation d'un coeur de ville attractif et rayonnant sur l'ensemble de la commune
- 
  - << >> La RD907 requalifiée en boulevard urbain, une amélioration de l'articulation et de l'accessibilité de la ville avec le coeur d'agglomération

## Une porte paysagère support d'attractivité

-  Les espaces agri-naturels en rive de l'autoroute et de l'entrée Nord de l'agglomération préservés

