

COMMUNE
DE
VARENNES SUR FOUZON
(36 210)

PLAN LOCAL D'URBANISME
Rapport de Présentation

Date : juillet 2004	Modification Mars 2006	Modification 23 mars 2006	
Auteur : Aurélie Rousau	Aurélie Rouzau Jean Edlin (Indre Nature)	Aurélie Rouzau Jean Edlin (Indre Nature) Jacques REEB	

Approbation du projet
Dcm 10 juillet 2006

*Vu pour être annexé
À la délibération du
Conseil Municipal
Du 10 juillet 2006
Le maire
M. MEUSNIER*

Approbation PLU



BIA

Jacques REEB
la claie -BP1- 36210 CHABRIS
tél 02 54 00 34 39 fax 02 54 34 35

Siège social: 11 rue des Alouettes - 36100 ISSOUDUN
Téléphone : 02.54.03.34.09 - Télécopie : 02.54.03.34.05
S.A.R.L. , capital 15245 €, RCS ISSOUDUN , N° Siret 385 237 334 000 11

SOMMAIRE

INTRODUCTION (p2)

I- DIAGNOSTIC (p3)

- 1.1. Les données socio-économiques..... p3
- 1.2. Perspectives et besoins..... p15

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (p17)

- 2.1. Milieu physique..... p17
- 2.2. Milieu naturel..... p21
 - 2.2.1 Milieu et paysages..... p21
 - 2.2.2 Environnement..... p23
 - 2.2.3 La politique de l'eau..... p27
- 2.3. Risques et nuisances p27
- 2.4. Patrimoine..... p29
- 2.5. Les déplacements..... p30

III- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (p33)

- 3.1. Stratégie d'aménagement et de développement..... p33
- 3.2. Les grandes orientations du projet communal..... p34

IV- LES DISPOSITIONS DU PLU (p37)

- 4.1. Délimitation des zones..... p38
- 4.2. Les emplacements réservés p43
- 4.3. Les emplacements boisés classés p44
- 4.4. Les alignements..... p44

V- NOTE SUR L'ENVIRONNEMENT (p45)

- 5.1. Incidences sur l'environnement..... p45
- 5.2. Milieu naturel- Zone sensible..... p48
- 5.3. Ressources en eau potable..... p49
- 5.4. Assainissement..... p50
- 5.5. Protection contre les risques naturels..... p50
- 5.6. Gestion des déchets..... p50
- 5.7. Nuisances sonores..... p50
- 5.8. Protection du paysage agricole..... p51
- 5.9. Protection du patrimoine p51

INTRODUCTION

Varenes sur Fouzon est une petite Commune rurale de 663 habitants (1999).

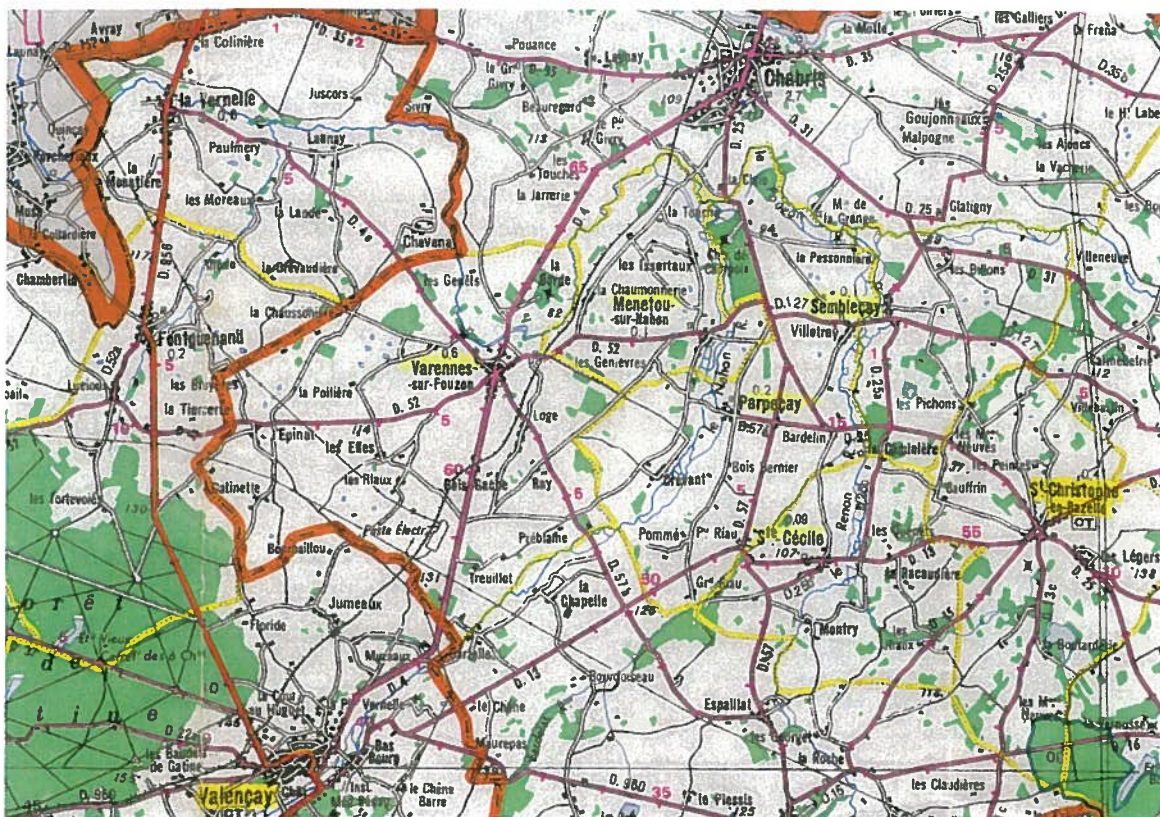
Administrativement parlant elle appartient au département de l'Indre et fait partie de la *Communauté de Communes Pays de Bazelle*. Cette dernière comprend les communes de *Anjouin, Bagneux, Chabris, Dun-Le-Poelier, Menetou sur Nahon, Orville, Parpeçay, Poulaines, Saint-Christophe en-Bazelle, Sainte-Cécile, Sembleçay, Varenes sur Fouzon*. Elle fait également partie du *Pays du Boischaut Nord*.

Géographiquement parlant *Varenes sur Fouzon* se localise au Nord du département de l'Indre, à 52 kilomètres de *Châteauroux* (préfecture de l'Indre) et à 6 kilomètres de *Valençay*.

La Commune se situe en une zone limitrophe des départements de l'Indre et du Loir et Cher mais également entre trois entités régionales que sont la Champagne berrichonne, le Boischaut nord et la Sologne. Ce contexte géographique fait de cet espace une zone de transition tant au niveau physique, naturel qu'au niveau culturel. Ceci se traduit par la rencontre d'influences paysagères, architecturales...typiques des régions précédemment citées.

Nous pouvons distinguer, sur la Commune de *Varenes sur Fouzon*, trois grands ensembles territoriaux :

1. le bourg de *Varenes sur Fouzon*, situé à l'Est.
2. la zone agricole, située dans les deux tiers Sud.
3. une zone sensible, située au Nord- Est autour du bassin hydrologique du *Fouzon*.



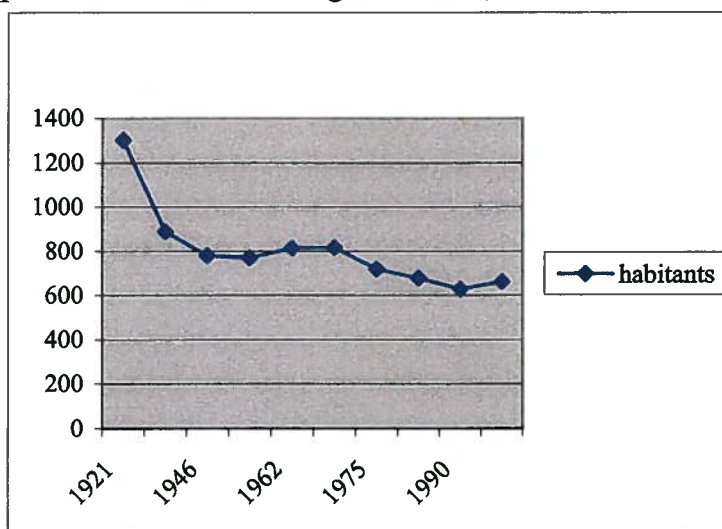
-I- DIAGNOSTIC

1.1. Les Données socio- économiques

1.1.1. Démographie- Population

♦ Petit historique :

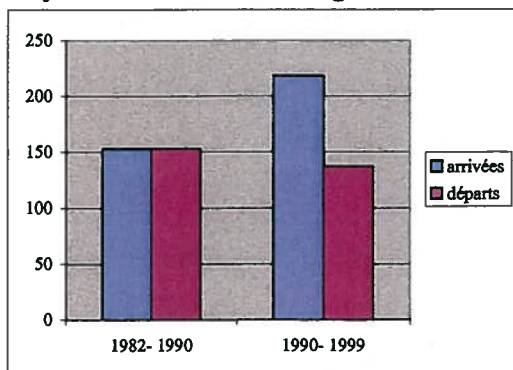
Historiquement, la population de *Varennes sur Fouzon* a été la plus conséquente en 1921 avec un nombre d'habitants atteignant les 1300, mais depuis lors ce chiffre a considérablement diminué : en 1990, la population de *Varennes sur Fouzon* se trouvait divisée par deux et ne comptait plus que 629 habitants. A l'heure actuelle, la Commune voit son nombre d'administrés augmenter : l'INSEE recensait 663 Varennois en 1999. Ainsi entre 1990 et 1999 la population communale a augmenté de 5,4%.



Evolution de la population de Varennes de 1921 à 1999.

♦ Ménages et Evolution de la population :

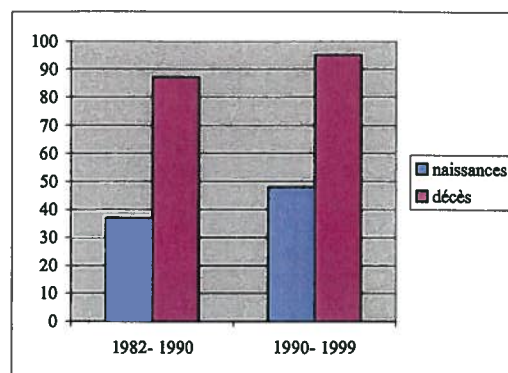
Les Varennois se répartissaient, en 1999, en 294 petits ménages de 2,3 personnes en moyenne. On note une augmentation de ces ménages depuis 1990, de 22 ménages.



Solde migratoire de Varennes en 1999

Cette augmentation s'explique principalement par un solde migratoire positif entre les recensements de 1990 et 1999 : on a relevé 218 arrivées contre 137 départs soit un solde migratoire de 81.

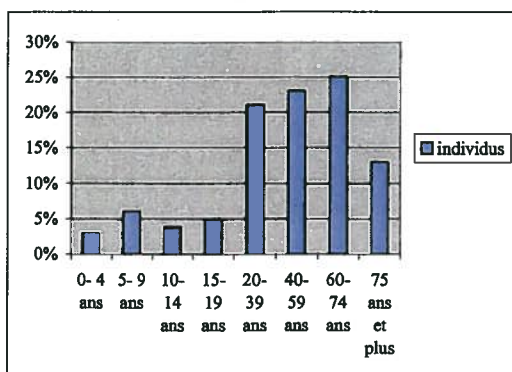
Le solde naturel, quant à lui, est négatif : entre 1990 et 1999, on a compté 48 naissances pour 95 décès, soit un solde naturel de -47.



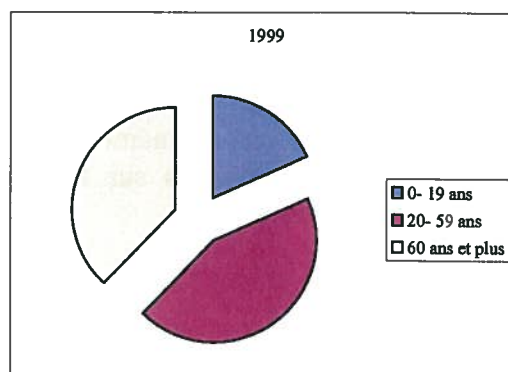
Solde naturel de Varennes en 1999

Une analyse des chiffres de l'INSEE met en évidence une population vieillissante. Selon un découpage de la population de *Varennes sur Fouzon* par tranche de cinq ans, c'est la tranche des 60- 74 ans qui est la plus importante. Elle représente 24,5% de la population totale, soit près du quart. D'autre part, les moins de 20 ans ne représentent que 18,3% de la population totale.

Quant à la tranche des 20- 59 ans, qui équivaut à la population active, représente 44% de la population totale.



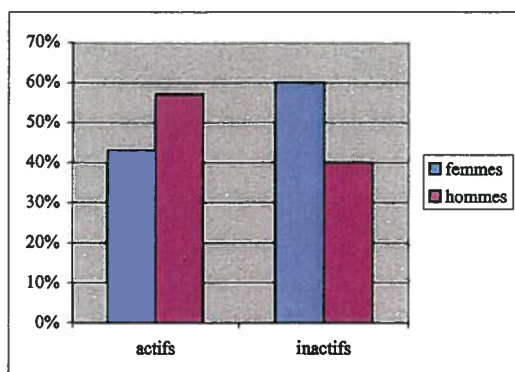
La population varennoise découpée par tranche de cinq ans.



La population varennoise découpée en trois grandes tranches d'âge.

◆ Emploi et population :

La répartition entre population active et inactive démontre, qu'au recensement de 1999, la population masculine comptait plus d'actifs que la population féminine. Ceci peut s'expliquer par différents facteurs : les femmes au foyer, les veuves retraitées...



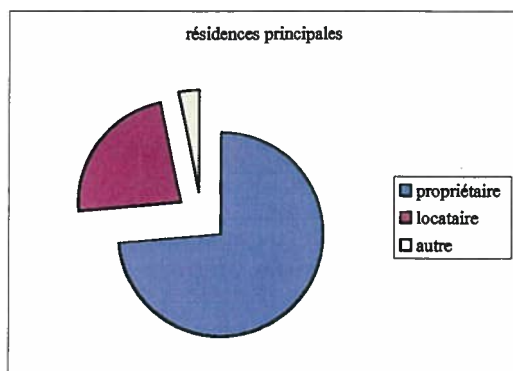
Répartition entre actifs/ inactifs

On note également que les actifs travaillant et résidant à la fois sur la Commune représente 40% du total des actifs.

Les ménages varennois ont un revenu annuel moyen de 13 998 euros et 50% d'entre eux sont imposables.

1.1.2. Logement

♦ Structure du parc :



Type d'occupation des résidences principales.

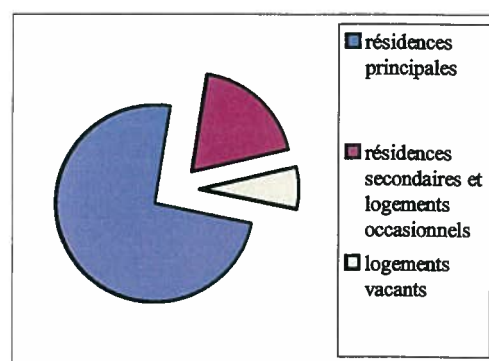
On observe, entre 1990 et 1999, une augmentation des résidences principales sur la Commune de *Varennnes sur Fouzon*, et ce pour les différentes possibilités d'occupation (propriétaires, locataires, autres).

Les résidences principales sont au nombre de 294.

Elles sont occupées pour 73,5% d'entre elles par des propriétaires et pour 23,1% par des locataires.

Les résidences secondaires ou logements occasionnels, quant à eux, sont au nombre de 75, ce qui représente 18,9% de l'ensemble du parc foncier.

Il existe tout de même quelque 27 logements vacants sur le territoire communal.



♦ Logement social :

Bien que la Commune de *Varennnes sur Fouzon* ne soit pas soumise aux 20% de logements sociaux, elle dénombre tout de même 32 logements de ce type. Ils sont de deux formes :

1. Les lotissements

du Presbytère. Il s'agit d'un ensemble de quatre logements, construits en 1985 par l'OPAC (Office Public Aménagement et Construction) de l'Indre, sur des terrains achetés à la municipalité. Ils sont toujours aujourd'hui gérés par l'OPAC.

de la Croix Rossignol. Il y a quatorze logements à l'heure actuelle situés, à l'entrée Sud de la ville à côté de l'*Espace Sportif*.

Quatre ont été construits en 1990, sur des terrains équipés, par la municipalité. Ils ont été rachetés à titre gratuit par l'OPAC de l'Indre. L'OPAC a ensuite construit en 2002 dix autres logements à côté des quatre premiers.



Lotissement de la Croix Rossignol



Stade

Salle des fêtes



2. des bâtiments pré-existants.

Ils sont situés à l'intérieur du bourg. Certains sont gérés par l'OPAC de l'Indre et d'autres par la municipalité. Il en va de même pour leur rénovation et mise aux normes.

L'OPAC détient sept logements dans le bourg : six en bail emphytéotique (de 55 ans) et un en tant que propriétaire.

La Commune possède cinq logements sociaux et deux autres qu'elle loue à des loyers raisonnables.

Ces opérations de rénovation de logements entrent dans la politique de réhabilitation que la Commune a engagé depuis une quinzaine d'années.

L'occupation de ces 32 logements sociaux est totale. Il existe même toujours une petite liste d'attente de trois ou quatre ménages.

♦ L'activité et l'état de la Construction :

396 logements se répartissent sur la commune. Ils se concentrent principalement dans le bourg de *Varennnes* sous forme de petites maisons. D'autre part, on dénombre vingt fermes sur le reste du territoire communal (15 sont encore en activité).

Le parc de logements est d'ancienneté moyenne : 190 logements ont été construits après la seconde guerre mondiale, soit une proportion de 48%. L'arrondissement en compte, pour sa part, 46,8% et le département, 50,5%.

En étudiant l'activité de la construction par strate chronologique, on note qu'il a été construit :

	LOGEMENTS	%
avant 1949	206	52
de 1949 à 1974	97	24,5
de 1975 à 1981	47	12
de 1982 à 1989	26	6,5
de 1982 à 1989	20	5
TOTAL	396	100

Ainsi, même si l'activité de construction diminue, elle reste positive. De nouveaux logements sont donc construits à Varennes.

♦ Politique de Réhabilitation :

La Commune a engagé depuis quinze ans une politique de réhabilitation. Elle vise à racheter et rénover du bâti destiné à l'habitat mais également à la fonction commerciale. Cela passe par une remise aux normes sanitaires, de sécurité et de confort.

Dans le cadre des rénovations de bâtiments commerciaux, la Commune a pu prétendre à l'aide pour le maintien du dernier commerce, ce qui lui a permis de refaire à neuf la boucherie-charcuterie (1989), la boulangerie multiservices (2000), ainsi qu'une épicerie (1995-cette dernière a disparu aujourd'hui et a été remplacée par la boutique "Chiffonn'Idées" en 2003). Seule la rénovation de la boucherie a été réalisée directement grâce aux financements communaux ; la rénovation des autres commerces ayant eu lieu après 1993, la Communauté de Communes du Pays de Bazelle (CCPB) a fait valoir sa compétence en matières d'économie et d'aménagement de l'espace communautaire.

1.1.3. Morphologie urbaine de la Commune

♦ la Commune dans son ensemble :

La Commune de *Varennes sur Fouzon* est une commune rurale. De tradition agricole, son territoire est consacré aux 4/5^{ème} à l'agriculture, même si le remembrement a fait place à une nouvelle zone : l'Espace Naturel Sensible (ENS), situé au Nord de la commune. Ainsi, mis à part un semi de fermes et hameaux, la Commune ne possède qu'un bourg, localisé à l'Est de son territoire administratif. *La Borde*, lieu-dit situé au Nord du bourg, se présente d'avantage comme une entité urbaine à part du village de *Varennes sur Fouzon* bien qu'ils soient limitrophes. C'est justement la rivière le *Fouzon* qui cause cette rupture : il s'écoule entre ces deux ensembles urbains, créant ainsi cette frontière naturelle qui empêche de relier *la Borde* à *Varennes* comme n'importe quel quartier. D'autre part la partie Nord- Est de *La Borde* se place dans un espace relativement enclavée : en effet elle se positionne derrière la laiterie qui la coupe de l'axe majeur qu'est la D4.

Il faut aussi relever les hameaux de *Les Gouards* et *Ray*, situés au Sud- Est du bourg de *Varennes*. D'une taille plus conséquente, ils sont classés en zone urbaine (U), alors que le reste des hameaux, de plus petite taille et disséminés, seront classés en zone naturelle habitat (Nh). Il faut aussi préciser que les secteurs des hameaux *Les Gouards* et *Ray* ne disposent pas d'un assainissement collectif. L'assainissement est en mode autonome que le schéma directeur d'assainissement autorise.

Enfin signalons que la longueur de la voirie équivaut à 34 655 mètres.

◆ le Bourg :

On peut relever trois types de bâtis dans le bourg de *Varennnes sur Fouzon* :

1. le bâti traditionnel :

Il est constitué de petites maisons composées d'un rez-de-chaussée et d'un grenier. Certaines de ces propriétés sont accompagnées de jardinets.

Certaines maisons possèdent sur leur façade et surtout sur leur encadrement de fenêtre un mélange architectural de briquettes et pierres de tuffeau. Cette alliance brique-pierre était réalisée tout d'abord dans un but économique (la pierre de tuffeau était un matériau relativement coûteux) mais également dans un but esthétique (les briquettes apportant une touche d'originalité). On note d'ailleurs, par l'introduction des briquettes, l'influence culturelle de la Sologne.

**2. le bâti traditionnel rénové :**

Il s'agit du même type architectural de maisons précédemment citées mais qui ont été restaurées. Pour certaines, les façades de pierres ont été mises à jour (phénomène de mode actuel), pour d'autres les façades ont simplement été rafraîchies. Cela peut être dû au fait que les murs n'étaient pas faits entièrement de pierres mais aussi de briques par exemple. Certaines ont également leur grenier aménagé en premier étage.



Ces deux premiers types de bâtis forment la "ville constituée" c'est-à-dire la ville arrivée à maturité. Son espace foncier est complet et les seules opérations d'aménagement possibles correspondent à du renouvellement urbain. Concrètement cette ville correspond au bourg de *Varennnes*.

3. le bâti récent :

Ce dernier type de bâti correspond à la dernière vague d'urbanisation. Il présente des maisons un peu plus spacieuses que celles du bourg, conçues dans des matériaux beaucoup plus modernes (béton, PVC, double vitrage...). Les maisons sont également implantées sur des terrains plus vastes.



Ce bâti s'est établi en périphérie de la ville le long des axes routiers.



Varennes sur Fouzon, rue Elie Granat, située sur la D4

Ainsi, on remarque que le bourg prend la forme d'un "village-rue".

Bien que les six départementales, qui se rejoignent dans le bourg, lui offrent une accessibilité importante, elles lui font perdre sa centralité. La départementale D4 porte le plus atteinte à cette centralité : elle crée comme une tranchée au beau milieu de la ville.

De plus, le bourg a tendance à s'étaler le long des voies de communication. Cet étirement urbain empêche le développement d'une centralité et donc d'une cohérence urbaine. La tache urbaine, effilochée sur ses périphéries, est d'ailleurs difficile à être délimitée.

1.1.4. Activités

♦ Les Commerces banaux¹ :

La Commune dispose d'une boucherie- charcuterie, d'une boulangerie, d'un café-restaurant, d'une crêperie, et de deux cafés. Pour la plupart, ces commerces sont situés le long de la D4 c'est-à-dire sur l'axe routier majeur qui traverse le village de Varennes.

On note l'absence d'une petite surface. Ce type de commerce a été maintenu durant quatre ans mais a fini par mettre la clef sous la porte faute de rentabilité. En effet les Varennois motorisés préféraient faire leurs courses aux supermarchés de Chabris ou de Valençay.

¹ Ceux sont les commerces ordinaires, de tous les jours

*Boucherie-Charcuterie**Bar-Restaurant et Boulangerie*

♦ Les Commerces anomaux² :

*Chiffonn'Idées (boutique de tissus)*

“Chiffonn’Idées” est une petite boutique de tissus. Elle offre des idées d’aménagements, de décoration de la maison. Elle a remplacé la supérette du village.

Sur l'autre face se tient un atelier de motoculture "Varennes Plaisance".

² Ceux sont les commerces qui sortent de l'ordinaire (pour le loisir) et qui ne sont pas nécessaires pour répondre aux besoins primaires des consommateurs.

Ou encore de commerces tels que l'hôtel ou la crêperie.



la Crêperie



l'Hôtel

♦ Les Zones d'activités :

1. Zone agro- alimentaire de la Borde :

Située au Nord du village, elle s'étend sur dix hectares en bordure de la D4. Inscrite au Plan d'Occupation des Sols (POS) en tant que zone d'activité depuis 1993, son dynamisme repose sur la laiterie (installée sur la zone depuis 1948 elle existait néanmoins depuis 1927 au lieu-dit *Parigny*). Elle est l'entreprise la plus florissante de la Commune. Aujourd'hui elle dispose d'une réserve de terrains qu'elle envisage d'utiliser pour son propre développement et même pour l'installation d'entreprises périphériques dont leurs activités tournent autour de l'agro- alimentaire.

Cette zone d'activités, pour sa production de lait et de jus de fruits, engendre 80 emplois.

2. Zone artisanale de Port Marseil :

Constituée à son origine sur deux hectares, elle s'étend depuis 1997 sur huit hectares au Sud du village, en bordure de la D4. Son activité principale repose sur la filière bois avec des entreprises de scieries, de charpenteries- menuiseries. Cette spécialisation est le fruit de la politique communautaire des pôles : ainsi *Varennes* est devenu le pôle filière bois, *Chabris* celui de l'industrie de transformation et commerces de distribution, ou encore *Poulainse* celui de la céréaliculture.

La zone artisanale de *Port Marseil* compte trois entreprises qui sont la menuiserie Clément (1995), la scierie GSB (Grumes et Sciage du Berry) et la scierie- séchoir JPM Bois (Jean- Pierre Mandel) (1996).

A l'heure actuelle, il semble que la filière bois se maintienne économiquement, malgré un déclin général de ce secteur. L'ensemble de ces entreprises correspond à 19 emplois.

♦ Tourisme et Loisirs :

1. Tourisme culturel :

La Commune dispose d'une exposition permanente (place de la mairie), mais aussi d'un animateur, employé par l'association culturelle ADAC (Association pour le Développement des Activités Culturelles). Il opère à l'échelle communautaire et fait découvrir l'histoire, la culture et le patrimoine du *Boischaut nord* à travers les communes de la CCPB.

2. Tourisme vert :

Des sentiers de randonnées ont été réorganisés et repensés à l'échelle du Pays. D'autre part la Commune prend soin de ses sentiers de randonnées en les entretenant régulièrement. Mais par-dessus tout la Commune a créé des *Espaces Naturels Sensibles*. Ils se divisent en deux principaux pôles : le plus abouti est celui situé au lieu-dit du *Champ des îles*. Il dispose d'un parcours de pêche et d'un sentier découverte de la faune et de la flore. L'accueil du

public y est facilité par l'aménagement d'un parking, de tables, d'une passerelle pour enjamber le *Fouzon*... Le deuxième, situé aux lieux-dits des *Effes* et *Riaux* présente encore peu d'aménagement pour l'accueil du public.



ENS champ des îles : Sentier découverte, passerelle, équipements destinés à l'accueil du public.

D'autre part, la Commune possède un camping d'une capacité d'accueil de trente places. Son accessibilité est aisée puisqu'il est en bordure de la D4. Créé dans les années 1970, il a acquis deux étoiles en 1994 à la suite de sa rénovation et de son agrandissement.

♦ Le réseau associatif :

Il se compose :

d'associations financées par la Commune	d'associations d'initiative privée
- comité des fêtes et de tourisme - association sportive - commission municipale de la jeunesse	- société de chasse - société de pêche - Familles rurales - amicale des donneurs de sang - amicale des sapeurs- pompiers - association "Varennnes, Patrimoine et Paysages" - union des anciens combattants - association des parents d'élèves

1.1.5. Equipements et Services

→ Equipements :

♦ **Espace sportif :**

Il s'étend à l'entrée Sud de *Varennnes*. Il se compose du Stade de football (100m x 75m) "Marcel Bouquin" d'un cours de tennis et d'un terrain de boules. Ces équipements sont gérés par l'Association sportive varennoise. Les entraînements de ces deux disciplines se font de manière autonome : les deux équipes adultes de football, respectivement classées en troisième et cinquième divisions, disposent du terrain gratuitement ; cependant, l'usage du terrain de tennis se fait contre un paiement à l'heure.



Stade Marcel Bouquin

Cours de tennis

♦ **Salle des fêtes :**



Elle se situe sur la zone de l'espace sportif, entre le stade et le cours de tennis. L'entrée a été refaite entièrement en 2003, et mise aux normes avec la création d'un accès handicapé. Elle a également été agrandie de 100 m².

♦ Entrepôt communal :

La municipalité possède deux entrepôts communaux : un entrepôt pour le gros matériel (ci- contre), situé en périphérie du bourg et un second, dit "l'atelier", pour le petit matériel, situé pour sa part dans le bourg. Ce dernier a été agrandi et mis aux normes en 2004.

**♦ Camping communal :**

Il se localise à la sortie Nord du bourg, sur la D4, à proximité de l'Espace Naturel Sensible (ENS). Fermé à l'heure actuelle, pour cause de travaux, il est prévu qu'il soit ré-ouvert l'an prochain. Créé dans les années 1970, il fut rénové et agrandi en 1994 et possède désormais une capacité d'accueil de 30 places et deux étoiles.

♦ Poste de répartition de l'énergie électrique :

Il est implanté le long de la D4, environ deux kilomètres avant *Vareennes sur Fouzon*, sur la route de *Valençay*. EDF l'a implanté au début des années 1980 afin de répartir l'énergie électrique sur tout le Nord de l'Indre.



♦ Services publics :



La Mairie



la Poste



Les Sapeurs- pompiers



l'Ecole primaire



*la Maison des associations
et le Centre de loisirs*

Activités privées :

Ce sont les commerces de proximité telles que la boucherie ou encore la boulangerie. Ils permettent à la population d'être desservie en services alimentaires de base.
(Cf : les commerces banaux)

1.2. Perspectives et Besoins

A partir des observations vues dans la première partie, nous pouvons en déduire quelques besoins à venir.

1.2.1. Evolution démographique et besoins engendrés

On relève une population encore vieillissante malgré un solde migratoire positif. De plus le solde naturel reste négatif.

De ce fait va découler des besoins engendrés par un poids de plus en plus grandissant d'une population appartenant au troisième âge. Il devra certainement être envisagé la construction de logements adaptés à ces personnes âgées à l'intérieur ou proches du bourg pour plus de

proximité et moins d'exclusion. Ce projet prendrait certainement la forme d' Habitation Résidentielle pour Personnes Agées (HRPA).

Ceci s'intègre déjà aux objectifs du Pays dans sa volonté de resserrer le lien social entre les générations et permettre l'amélioration du bien-être des personnes âgées.

(Cf : Chapitre 3, les orientations d'aménagement)

Ce vieillissement s'accompagne aussi d'une dépopulation. On remarque que ce point fait parti des axes fondamentaux d'aménagement de la CCPB et par là même de la Commune de *Varennes sur Fouzon*.

1.2.2. Besoins en équipements

Ils tournent autour de deux principaux points : introduire plus de centralité et de sécurité routière dans le village.

♦ Projet relatif à la centralité³ :

Le projet d'une meilleure centralité du bourg est limité par la topographie de la ville mais aussi par les équipements déjà existants. Le projet consisterait à gonfler le bourg sur l'Est et l'Ouest pour contre carier son développement longitudinal le long de la D4. Le problème est, qu'à l'Ouest, le bourg rencontre très vite la zone agricole (A) et à l'Est, une importante dépression témoin de la présence d'un ancien étang. Quant au Nord du bourg, il est longé par une zone inondable.

♦ Projet relatif à la sécurité routière :

Une étude est actuellement en cours et devrait donner ses premières conclusions en automne 2004. Elle est menée conjointement par la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) de *Valençay* et par la DRTP (Direction des Routes, des transports et du Patrimoine du Conseil Général).

Il s'agirait de jouer sur plus de signalisation et sur la réalisation de petits équipements ainsi que sur la réorganisation des places de stationnement. (*L'étude a été menée et les travaux de signalisation réalisés en 2005*).

1.2.3. Besoins en espaces d'activités

La zone d'activité de *Port Marseil* a été agrandie de 6 hectares, elle est donc passée de 2 à 8 hectares, afin de favoriser son futur développement et par là même le développement économique de la Commune. Cet agrandissement s'est réalisé sous la gestion de la CCPB et à la suite de l'arrivée à maturité de la zone originelle de deux hectares (cet espace étant devenu quasi- complet).

³ Il s'agit de la fonctionnalité des points centraux : ceux sont des points autour desquels se cristallisent des fonctions telles que des services publics mais également des lieux de vie, de convivialité.

-II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Milieu physique

2.1.1. Géologie

♦ **les différents terrains :**

« Trois types de terrains géologiques caractérisent le territoire de *Varennnes sur Fouzon* :

1. Les terrains du Cénomaniien (entre 97 et 91 millions d'années) :

Ils définissent les versants du *Nahon* et du *Fouzon*. Ils se composent soit de sables argileux non consolidés (niveau grés-sableux du Cénomaniien) soit de marnes à ostracées (marnes sableuses du Cénomaniien supérieur). Surplombant ces dernières, entre *Chambord* et *Préblame*, se développent des formations argilo- sableuses du Crétacé supérieur, d'âge indéterminé.

2. Les terrains détritiques de l'Eocène (entre 55 et 42 millions d'années) :

Ils sont représentés par plusieurs faciès. Parmi eux :

- les sables grossiers à galets et chailles roulés. Ici, les silex sont nombreux (section comprise entre *Bel- Etre* et *Seron*),
- les grès, argiles et sables à silex, argiles et conglomérats siliceux (secteur Sud- Est et Nord- Ouest du périmètre).

3. La série lacustre de l'éocène :

- les calcaires du *Berry*, constitués de bancs massifs de calcaire. Ils sont le plus abondants dans le périmètre d'étude. Ils affleurent sur le plateau à l'ouest/ sud-ouest entre l'*Epinat* et le bourg.

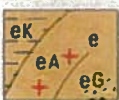
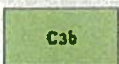
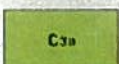
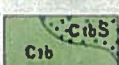
4. Les formations quaternaires :

Parmi elles se distinguent les alluvions de vallées, les colluvions de fond de vallon, et les limons des plateaux.

- les alluvions des vallées sont récentes, plutôt argileuses,
- les colluvions de fonds de vallons (*l'Etang neuf*, *le Bras de Mer*) se composent de matériaux assez fins, empruntés aux versants qui les dominent (calcaire lacustres, sables et silex). Ils sont de faible épaisseur (environ 1 m).
- les limons des plateaux sont de faible épaisseur (inférieur à 50 cm). Il s'agit d'argiles chargées de débris de silex lorsqu'ils reposent sur l'Eocène détritique et de sables sur des formations cénomaniennes.

Le périmètre est traversé d'Est en Ouest par l'isohypse du toit du Cénomaniien (anticlinal de Graçay).

Il est à noter la place singulière qu'occupe la Commune de *Varennnes sur Fouzon* dans l'environnement géologique, plus largement crétacé : elle se distingue en effet par la nature de ses substrats, très différents les uns des autres, cénomaniien et éocène, celui-ci regroupant des matériaux aussi divers que les calcaires lacustres ou le tandem sables et grès.

	Colluvions de pente alimentées par les sables burdigaliens
	Colluvions de pente alimentées par l'Éocène et les formations argilo-siliceuses crétacées
	Colluvions de pente sableuses ou argileuses alimentées par le Cénomanien
	Colluvions de pente sableuses alimentées par l'Albien
	Lims des plateaux 1 - épaisseur supérieure à 1 m LP - Limon argilo-siliceux LPs - Limon avec silex 2 - épaisseur comprise entre 0,5 m et 1 m avec indication du substrat
	Alluvions modernes : argile, sable et graviers Fz - avec indication du substrat
	Alluvions anciennes : argile, sable et graviers du niveau 0-5 m Fy avec indication du substrat
	Alluvions anciennes : sable et graviers du niveau 5-10 m
	Alluvions anciennes : sable et graviers à silex et quartz de niveau 10-15 m 1 - épaisseur inférieure à 1 m avec indication du substrat 2 - épaisseur supérieure à 1 m avec indication du substrat
	Alluvions anciennes sablo-graveleuses du niveau 20-35 m
	Burdigalien : Sables et Argiles de Sologne m1S - sable m1A - argile plastique
	Série lacustre : m1a - Aquitainien : calcaire dur, calcaire tendre et argile e7 - Éocène lacustre (Ludien) : Calcaire du Berry
	e - Éocène détritique : eK - argile sableuse kaolinique eA - argile et sable à silex jaspés, argile rouge sans silex + - conglomérat siliceux ("perron") et grès eG - sable grossier à galets roulés, silex et dragées de quartz •• - affleurement de galets roulés
	Crétacé supérieur indéterminé à faciès argilo-siliceux
	Turonien supérieur : Tuffeau jaune de Touraine, glauconieux
	Turonien moyen : Tuffeau de Bourré
	Turonien inférieur : craie marneuse avec ou sans silex
	Cénomanien supérieur et moyen : Marnes à Ostracées
	Cénomanien inférieur : Sables et grès de Vierzon c1bS - sable argileux non consolidé

2.1.2. Relief

La Commune est traversée par deux rivières qui possèdent des bassins versants d'inégale importance. Il s'agit de la rivière du *Fouzon* et de la rivière de *Nahon*.

Le relief « semble basculer vers ces deux rivières : doucement vers le *Fouzon*, dont la vallée s'évase sur une large moyenne de 750m, de façon plus abrupte vers le *Nahon*, où la rive gauche la surplombe fortement (ici, la pente moyenne est de 10% alors qu'elle est toujours inférieure à 5 vers le *Fouzon*).

Quoi qu'il en soit les altitudes restent stables (la moitié du périmètres se situe à des altitudes inférieures à 110m), régressant lentement vers le *Fouzon*, beaucoup plus vite vers le *Nahon*.

Cette morphologie de plateau apparaît légèrement déformée par le bombement anticlinal du Cénomanien (prolongement du dôme de Graçay).

Pourtant cette monotonie dans le relief n'est qu'apparente car elle est par deux fois rompue par de petites vallées (la vallée de *Riaux* et la vallée du *Bras de Mer*), localement abruptes, qui entaillent les calcaires lacustres avant d'aller se jeter dans le *Fouzon*, plusieurs centaines de mètres à l'aval. Le plateau, lui-même, n'est pas exempt de mouvements : des zones plus hautes apparaissent ici ou là. Pareillement, le *Nahon* est rejoint, à la perpendiculaire, par de petits affluents, beaucoup plus courts que les précédents et qui, le moment venu, peuvent présenter un caractère torrentiel.

L'ensemble de ces légers accidents ne sera pas sans incidences sur l'organisation du paysage. »

[Etude géologique réalisée par Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre]

2.1.3. Hydrologie

La Commune porte deux bassins hydrologiques :

- le **bassin du Fouzon**, le plus important. Il s'étend sur une large partie Nord- Ouest de la commune.

Il présente un profil de chenal à méandre. De par un relief de faible pente, qui donne une impression générale d'une plaine, la rivière a très peu de vitesse. A proximité du bourg, son chenal semble même prendre un profil anastomosé, typique des terrains à très faible pente, en se divisant en deux bras. De plus, pour des raisons économiques, l'Homme a créé deux nouveaux bras afin d'alimenter deux moulins : le moulin de *Parigny* et le moulin de *Dalhuet*.

Entre les deux bras originels s'étend une île, le *Champ des îles*, qui est depuis longtemps cultivée en partie malgré le fait qu'elle soit située en pleine zone inondable. Ce fait s'est d'autant plus accru dans les années 1980, que la période de sécheresse a permis plus aisément la culture de l'île.

D'une façon générale l'agriculture au fil du temps s'est faite de manière plus intensive, par l'usage important d'engrais et autres produits chimiques polluants pour l'environnement. L'inconvénient est que les milieux humides sont beaucoup plus sensibles que d'autres milieux et aujourd'hui le *Fouzon* souffre d'eutrophisation de son cours. Il semble cependant, aujourd'hui, que la culture des céréales soit présente en proportion mineure sur son cours dans la commune.

La vallée du fouzon, tant en amont du pont de la Borde qu'en aval est soumise aux crues de la rivière quasi annuellement. Elles inondent les prairies ou peupleraies.

- le **bassin du Nahon**. Il est très secondaire puisqu'il ne fait qu'une petite apparition en bordure Sud- Ouest de la commune. Cependant, lui aussi est pollué, à cause des rejets anciens des mégisseries de Levroux. Même si aujourd'hui les entreprises se sont mises aux normes et sont soumises à des contrôles plus sévères, des années de pollutions lourdes ne disparaissent pas instantanément. On retrouve encore des traces de métaux lourds (tels que le plomb, l'arsenic...) dus aux rejets des mégisseries de Levroux. La reptation de ces métaux est allée jusqu'à la confluence avec le *Fouzon*.

On trouve un ancien moulin, restauré, dans la vallée du Nahon: le moulin de Préblâme.

Une ligne de crête, dont l'altitude va diminuant du Sud- Ouest (130m) au Nord- Ouest (110m), sépare ces deux bassins- versants.

L'eau potable de la Commune est extraite en deux points de forage au Nord de son territoire. A l'heure actuelle (juillet 2004) une enquête, qui est obligatoire, est en cours pour déterminer les périmètres réglementaires autour des deux forages. Il existe un forage privé appartenant à la laiterie de Varennes.

2.2. Milieu naturel

2.2.1. Milieu et Paysage

♦ Un paysage d'openfield :

Varennes sur Fouzon est situé en milieu rural. Occupé dans sa quasi totalité par l'agriculture jusqu'à la mi-XX^e siècle, la Commune a connu au cours des dernières années une certaine déprise des zones agricoles. Des friches sont apparues. D'autre part, la Commune de *Varennes* semblait avoir une certaine tradition de la culture fourragère et des paysages de prairies or la culture du maïs et du tournesol prenne une place de plus en plus importante.

Les Varennois ont également planté beaucoup de peupliers. Ceci dit, on retrouve ce type de paysage un peu partout en France. Pour les propriétaires terriens qui n'avaient nulle vocation de devenir agriculteur et qui ne désiraient pas vendre leurs parcelles, la peupleraie constituait une alternative afin de ne pas voir la friche les envahir. De plus, la vente des peupliers arrivés à maturité permettait de retirer un certain bénéfice de sa ou ses propriétés.



Paysage d'openfield

♦ **Sur le plateau , deux petits vallons: "les effes" et "les riaux":**

La municipalité a saisi l'opportunité du remembrement pour acquérir 8 ha sur ces deux vallonnements pour les restituer à l'herbe et à la haie dans le cadre d'un espace naturel sensible (ENS). Ils marquent de leur empreinte de verdure le plateau céréaliier.

♦ **Un paysage de milieu humide :**

Le *Fouzon*, dans la partie Nord de la commune, dans son lit majeur, donne naissance à un milieu humide. Il est, de ce fait, un milieu très fragile, sensible aux plus petites agressions. Il est d'autant plus important de les protéger que ces milieux sont de véritables réserves faunistiques et floristiques d'espèces rares. Ils possèdent, à l'origine, un grand potentiel de biodiversité. C'est pourquoi monsieur Meusnier (maire de *Varennes*) et la municipalité, ont eu la volonté d'y créer un Espace Naturel Sensible (ENS) afin de restaurer et de protéger ce milieu. Cet espace humide correspond à une zone inondable d'environ 36 hectares. Dans cet espace a été créé une zone de 23 hectares, au Nord de la commune, au-delà du bourg de *Varennes*, destinée au projet de l'ENS. Elle s'étend entre les bras du *Fouzon*, au lieu-dit *le Champ des îles*. Ce secteur est entièrement inondable.

L'ENS appartient pour partie à la Commune car quelques terrains restent encore privés. Les propriétés se localisent majoritairement dans la partie Sud de l'ENS. Dans les secteurs privés, une mosaïque de petites parcelles est vouée, selon le choix des propriétaires, aux labours, à la friche, à la prairie, ou aux peupleraies. Quant au secteur communal, il est voué à redevenir entièrement consacré à la prairie. Ainsi les friches et les peupleraies sont destinées à disparaître afin de respecter au mieux la sensibilité et la tradition paysagère de ce milieu. Il existe quelque espèces remarquables, de par leur rareté, comme "l'orme lisse", qui est une espèce relictuelle.



Milieu humide- ENS Champ des îles

♦ **Les bois :**

Ils se font assez rares. Grignotés au fil des années et des besoins de plus en plus grands d'espaces à dédier à l'agriculture. On relève des lieudits tels que *la Forêt*, *le Bois Gilliers*, *Bois Gaché*, *Bel Etre*, mais ces lieux ne possèdent plus d'espace boisé. Ces dénominations de lieudits sont les témoins de leur ancienne présence.

D'autre part la Commune n'a créé que quelques espaces boisés classés car, mise à part l'orme lisse, il n'y a pas d'espèces remarquables : on peut simplement observer des acacias, des frênes ou encore quelques chênes.

2.2.2. Environnement Jean ELDIN (Indre Nature)

2.2.2 / I-1 Les zonages d'inventaire et réglementaire existants pour la protection de l'environnement.

La commune de Varennes-sur-Fouzon est concernée en partie par un zonage d'inventaire et intégralement par un zonage réglementaire.

I-1-1 ZNIEFF de type I n°30060000 "commune de Varennes-sur-Fouzon et étang Drévaudière".

La partie centre-ouest de la commune de Varennes-sur-Fouzon est incluse dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I (secteurs d'intérêt biologique remarquable). Une partie du centre-bourg est même concernée par ce zonage d'inventaire.

Cette ZNIEFF a été décrite et proposée en 1983 au motif de la présence d'oiseaux menacés tels l'Outarde canepetière, les Busards cendré et Saint-Martin.

I-1-2 Site Natura 2000 FR2410023 ZPS "plateau de Chabris et de La Chapelle-Montmartin".

L'intégralité du territoire de la commune de Varennes-sur-Fouzon est inclus dans le périmètre du site Natura 2000 FR2410023 ZPS "plateau de Chabris / La Chapelle-Montmartin" (cf. annexe II).

Les espèces de l'annexe I de la directive n°79/409/CEE, dite "directive Oiseaux", qui ont justifié le classement de cette zone de 16 670 hectares sont : l'Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*), l'Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) et le Hibou des marais (*Asio flammeus*).

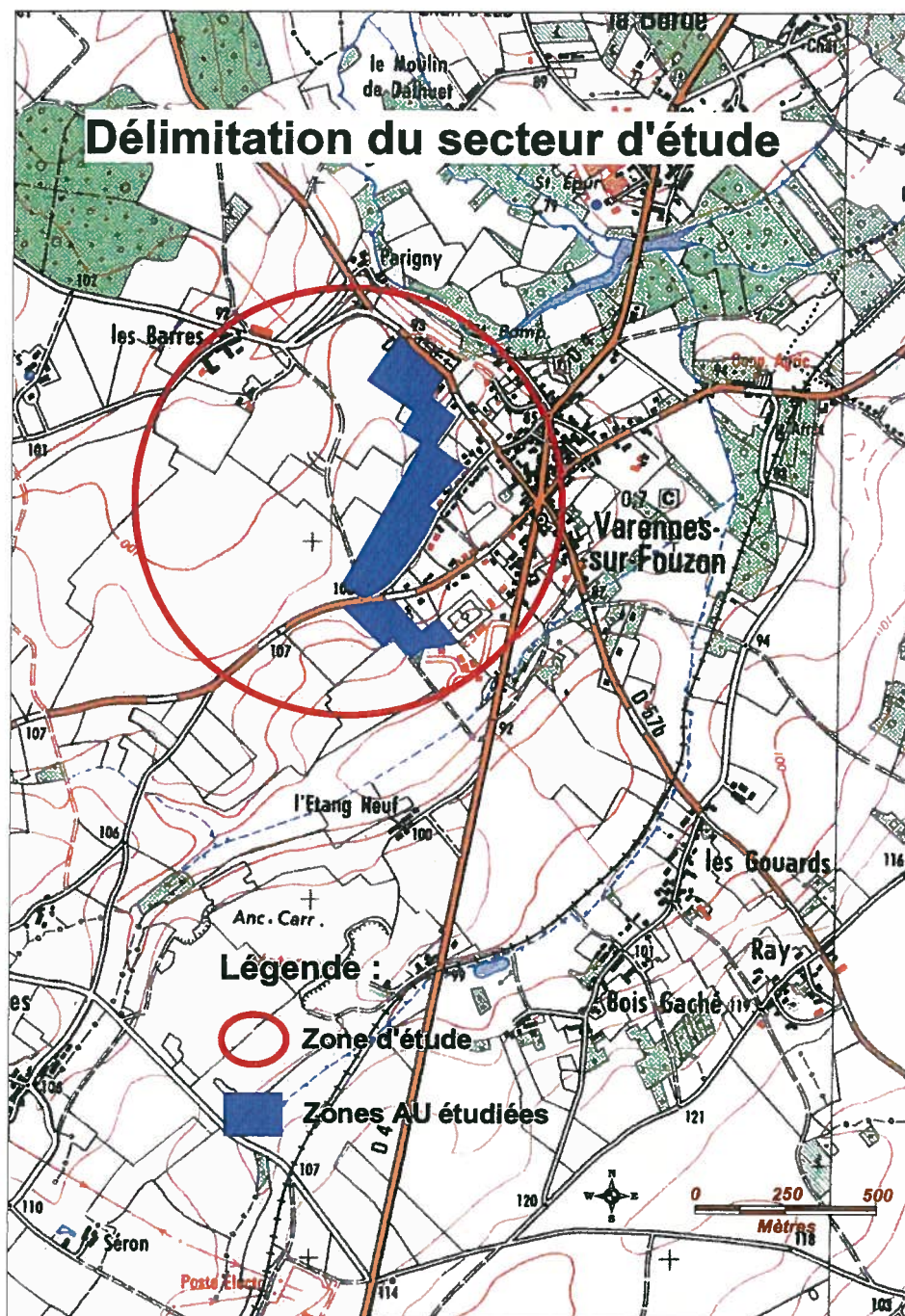
Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site est actuellement dans la dernière phase (élaboration du cahier des charges des mesures de gestion) de sa rédaction. Sa validation par le comité de pilotage devrait donc s'opérer dans le courant du premier semestre de l'année 2006.

2.2.2 / II – Eléments relatifs au domaine de l'environnement (biodiversité du secteur d'étude).

II-1 Délimitation du secteur d'étude.

La commande de M. le Maire de Varennes-sur-Fouzon, appuyé par le bureau d'études BIA de Chabris, porte prioritairement sur la problématique liée à la zone d'urbanisation future AU située à l'ouest du bourg et à l'est du lieu-dit Les Barres.

Par extension, nous avons également pris en considération la zone AU qui se situe à proximité immédiate de la précédente, au sud-ouest du bourg, de part et d'autre du CR des Gouards au Signal de la Croix.

Carte n°1 : Délimitation du secteur d'étude.

II-2 Etat initial de l'environnement.

II-2-1 Sources exploitées.

Cet état initial de l'environnement est bâti à partir de plusieurs sources d'information :

- diagnostic écologique du DOCOB de la ZPS FR 2410023 « Plateau de Chabris / La Chapelle-Montmartin » (financement DIREN Centre),

- recensements annuels d'Outarde canepetière (mâles chanteurs et rassemblements post-nuptiaux) organisés par Indre Nature depuis 2000 sur plusieurs communes du département dont Varennes-sur-Fouzon (financement DIREN Centre),
- connaissances naturalistes générales issues de la base de données informatisée de l'association Indre Nature,
- suivi du mâle d'Outarde canepetière équipé en juin 2003 d'une balise ARGOS (protocole FDC 41 / CEBC - CNRS de Chizé, financement Région Centre / FDC 41),
- fiche descriptive de la ZNIEFF « Commune de Varennes-sur-Fouzon et étang de la Drévaudière » (Indre Nature / Muséum National d'Histoire Naturelle).

II-2-2 Analyse et commentaires.

La fiche de la ZNIEFF « Commune de Varennes-sur-Fouzon et étang de la Drévaudière » fait apparaître un cortège d'espèces d'oiseaux, dont les plus représentatives de la zone d'étude sont : l'Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), les Busards Saint-Martin (*Circus cyaneus*) et cendré (*Circus pygargus*), la Caille des blés (*Coturnix coturnix*), la Pie-grièche grise (*Lanius excubitor*), l'Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*), la Huppe fasciée (*Upupa epops*), le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), l'Epervier d'Europe (*Accipiter nisus*), la Perdrix grise (*Perdrix perdrix*) ou encore le Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*).

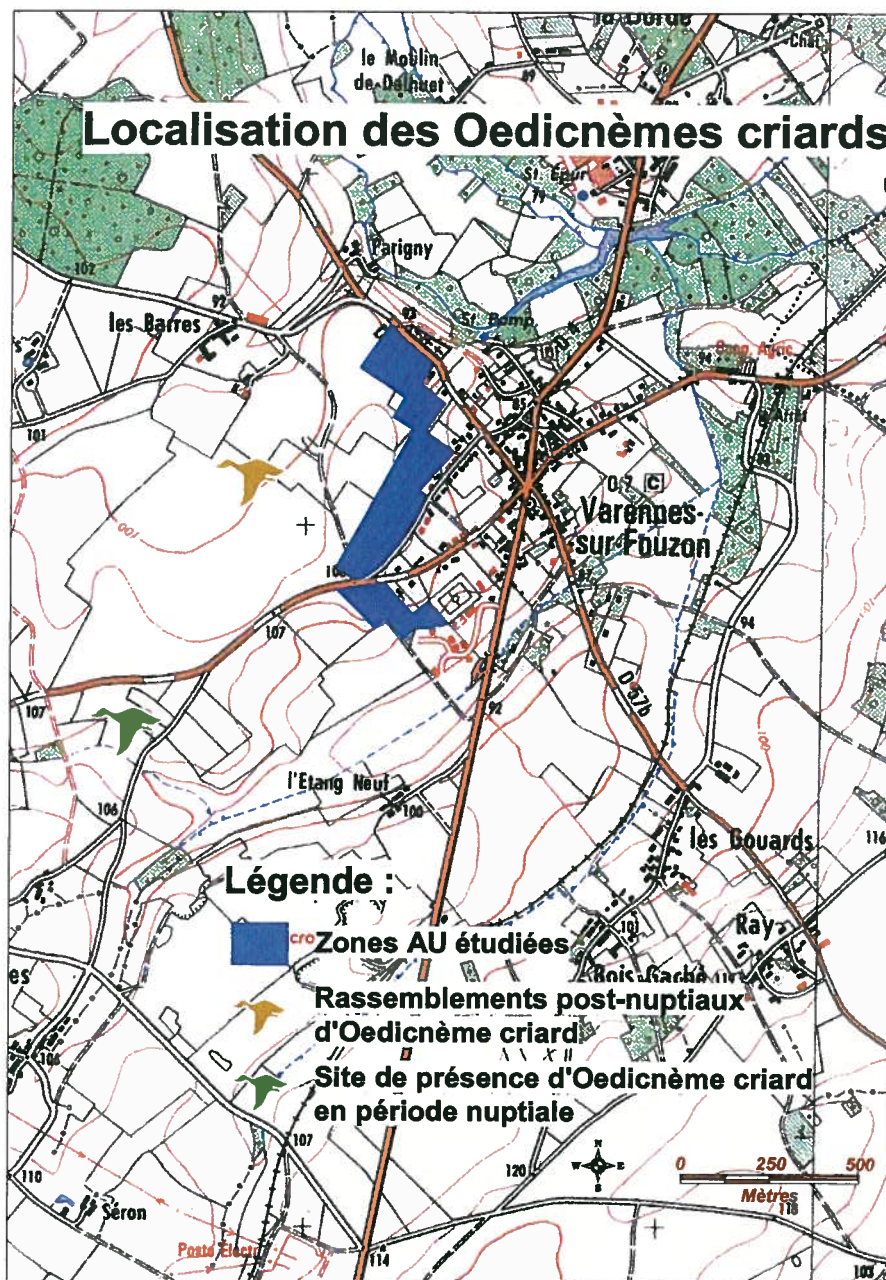
La commune de Varennes-sur-Fouzon, et *a fortiori* la présente zone d'étude, étant située en intégralité à l'intérieur du périmètre de la ZPS « Outarde » du Plateau de Chabris et de La Chapelle-Montmartin (cf. annexe I), les enjeux portent principalement sur les espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ayant justifié ce classement :

- Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) et Hibou des marais (*Asio flammeus*),
- espèces complémentaires présentes sur le site (nidification, migration, hivernage) : Busards Saint-Martin (*Circus cyaneus*) et cendré (*Circus pygargus*), Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*), Grue cendrée (*Grus grus*).

Tableau 1 : Localisation des stationnements connus (base de données Indre Nature) des espèces prioritaires.

Espèces prioritaires	Distance du projet d'extension d'urbanisation AU au site		
	fréquenté en période nuptiale connu le plus proche	de rassemblement post-nuptial connu le plus proche	d'hivernage connu le plus proche
Outarde canepetière	2 600 m (prairies de La Drévaudière, Fontguenand, juin 2003)	940 m (La Polière, Varennes-sur-Fouzon, octobre 2004)	Non concernée
Oedicnème criard	650 m (Les Maçonneries, Varennes-sur-Fouzon, avril 1999)	290 m (Les Barres, Varennes-sur-Fouzon, octobre 2004)	Non concernée
Pie-grièche écorcheur	950 m (Les Effes, Varennes-sur-Fouzon, 2002)	Non concernée	Non concernée
Hibou des marais	0 m (La Petite Croix, Varennes-sur-Fouzon, mai 1999)	Non concernée	11 kms (Le Pâtis aux Chèvres, Chabris, février 2004)

Carte n°2 : Localisation des observations d'Oedicnème criard.



Discussion :

La répartition et l'état des populations de ces espèces sont presque exclusivement conditionnés par les pratiques agricoles. Elles voient en effet leurs populations être directement affectées par l'évolution vers l'intensification et la simplification des systèmes agricoles : abandon de la polyculture-élevage extensive (système de production agricole très favorable à la biodiversité de plaine), apparition et généralisation des grandes cultures avec leur corollaire d'utilisation massive d'intrants agricoles et de banalisation (rotations culturales très réduites, agrandissement de la taille du parcellaire, irrigation dans certains cas) des milieux autrefois fréquentés par ces oiseaux.

Cela est malheureusement corroboré par la comparaison des listes d'espèces à l'origine de la désignation de la ZNIEFF avec les observations actuelles, effectuées plus d'une vingtaine

d'années plus tard : la disparition de la Pie-grièche grise et la quasi disparition de l'Outarde canepetière, espèces connues pour être particulièrement sensibles à l'intensification des pratiques agricoles, témoignent bien de cette évolution très négative pour l'avifaune.

Le projet de création des zones AU étudiées ici s'opère donc dans un contexte déjà très fortement dégradé pour l'avifaune de plaine.

[Indre Nature] .

2.2.3. Politique de l'Eau

La Commune de Varennes est inscrite en zone sensible dans laquelle les rejets de phosphore et d'azote doivent être limités.

La Commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux; "cher aval" en cours d'élaboration.

♦ Assainissement eaux usées:

L'assainissement de *Varennes sur Fouzon* est assez original. Il est régi par une convention tripartite :

- la laiterie de Varennes se charge du traitement des effluents.
- la SAUR s'occupe de l'entretien des canalisations.
- la Commune, quant à elle, paie des redevances contre ces services.

Seul le bourg de *Varennes sur Fouzon* et *la Borde* ainsi que la zone d'activités sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif. Ce dernier est un réseau dit séparatif, c'est-à-dire que les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées séparément. Les eaux pluviales sont rejetées dans le *Fouzon* et les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de la laiterie.

Le reste de la Commune n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif et a donc un assainissement individuel (ou autonome).

La Commune de Varennes s'est dotée d'un SCHEMA DIRECTEUR d'ASSAINISSEMENT approuvé par dcm en date du 13 sept 2005.

♦ Assainissement eaux pluviales:

Le réseau d'eaux pluviales est installé sur toute la partie urbanisée du bourg et du bourg satellite de "la Borde", il fonctionne correctement. La zone industrielle est pourvue d'un réseau d'eaux pluviales

♦ Alimentation en eau potable :

La Commune de *Varennes sur Fouzon* compte deux forages et un troisième limitrophe sur la commune de Chabris: deux sont dédiés à l'alimentation en eau potable de la population de *Varennes* et le troisième sert exclusivement à la laiterie pour sa production de jus de fruits. Ce dernier est donc géré par la laiterie et les deux autres par le syndicat des eaux de *Saint-Christophe en- Bazelle*, dont un est situé sur le territoire de la commune de Chabris.

Une problématique a été soulevée sur la possibilité de pollution de la nappe qui alimente ces trois forages par l'activité agricole qui se situe juste au dessus. Une procédure de protection de périmètre de captage est actuellement en cours. Elle permettra également de déterminer les véritables impacts de cette activité agricole sur la réserve en eau potable de la Commune.

2.3. Risques et Nuisances

♦ Sécurité routière :

Varennes sur Fouzon est traversée de part en part par la D4, qui est un itinéraire bis. De ce fait, elle est fréquemment empruntée par des poids lourds et un certain nombre d'automobiles.

Cet axe routier constitue donc un risque non négligeable pour les habitants de *Varennnes* en particulier parce que cet axe se présente sous la forme d'une ligne droite, ne présentant donc aucun obstacle aux excès de vitesse. Seule l'entrée Sud du village possède un rond- point, mais l'intérieur même du village n'a aucun aménagement de ce type.

Face à cela est menée une étude par la DDE (Direction Départementale de l'Equiperment) et la DRTP (Direction des Routes, des Transports et du Patrimoine) afin d'améliorer la sécurité routière dans le bourg de *Varennnes*. *Note: réalisée depuis.*

D'autre part, il existe en dehors du bourg d'autres points dangereux tel que le passage à niveau non gardé du chemin de fer dit BA entre la D4 et *les Effes*. Il est simplement notifié par une signalisation à quelque mètres du croisement, mais n'a aucune barrière ou feux.

♦ Risque sécheresse :

Les terrains sur la commune sont exposés au phénomène de gonflement-retrait des argiles. Un plan de prévention, en cours d'élaboration a été porté à la connaissance des communes le 15 sept 2005. Son approbation devrait avoir lieu au quatrième trimestre 2006.

♦ Risque d'inondation :

La rivière "le fouzon" sort de son lit de façon pratiquement annuelle. Les crues inondent les prairies et les peupleraies, mais aucun secteur habité, à l'exception des bâtiments du moulin de Dahluet lors de crues exceptionnelles de type cinquantenales ou plus.

♦ Pollution des eaux :

Les deux rivières qui traversent le territoire de la Commune de *Varennnes* sont polluées, mais l'une plus que l'autre. En effet le *Nahon*, qui s'écoule dans la partie Sud de la Commune, est pollué, tout comme le *Fouzon*, par des nitrates et des phosphates dus à l'épandage d'engrais ou pesticides agricoles, mais également par des métaux lourds. Ces métaux lourds ont été rejetés par les mégisseries de *Levrroux*. De plus la reptation de ces métaux est arrivée jusqu'à la confluence entre le *Nahon* et le *Fouzon*.

♦ Pollution visuelle- paysagère :

La Commune a vu s'établir début des années 1980 un poste de répartition de l'énergie électrique, d'où partent des lignes à très hautes tension afin d'alimenter tout le Nord de l'Indre. Ces lignes, très peu esthétiques et visibles de loin, parcourent une large partie du territoire communale.

De plus le relais lui- même, de taille imposante et pas plus esthétique, n'a même pas tenté d'être dissimuler derrière un mur végétal. Situé en sortie de bourg, il est implanté à quelques dizaines de mètres de la D4.



Poste de répartition de l'énergie électrique

2.4. Patrimoine

♦ Patrimoine historique :

La municipalité possède l'église *Saint Jean- Baptiste*. Elle est construite en pierre de tuffeau à l'emplacement d'un ancien cimetière et fut consacrée le 5 septembre 1881. Son extérieur a été entièrement rénové. Alfred Dauvergne, architecte départemental, a appliqué à ce monument un style composite plus fréquent dans les bâtiments publics.

La municipalité a pour projet de prêter son concours à l'acquisition de la maison du passeur, à l'acquisition de la gare de *Varennnes* et à la restauration du four à chaux.

- la maison du passeur : elle se situe au Nord du bourg. Elle fut construite par Talleyrand, sous Napoléon Ier, afin que la production de ses paysans puisse franchir le *Fouzon* plus aisément.
- la gare de *Varennnes* : elle se situe à l'Est du bourg. La ligne du BA est ouverte depuis 1902. Elle est désaffectée maintenant.



- Le four à chaux : il se situe à l'entrée sud de la ville. Il fut construit aux alentours de 1910. Sa présence peut s'expliquer par la proximité des carrières de calcaire.

♦ Patrimoine foncier :

La Commune possède

- 36 hectares autour du *Fouzon*.
- 12 hectares aux lieux- dits de *Effes* et *Riaux*, autour de l'ENS
- plus de 20 hectares de terres et de bois

♦ Patrimoine bâti :

La Commune possède des bâtiments publics telle la mairie, les entrepôts communaux, l'église *Saint Jean- Baptiste*, la Poste, la salle des fêtes, la salle des associations et la salle d'exposition.

D'autre part, elle possède des logements destinés à la location. Il s'agit de :

- le logement de l'ancien presbytère
- 3 logements rue Elie Granat
- 1 logement à la place de l'ancienne école des garçons (derrière la mairie)
- 1 logement rue des Grelets
- 1 logement rue courte

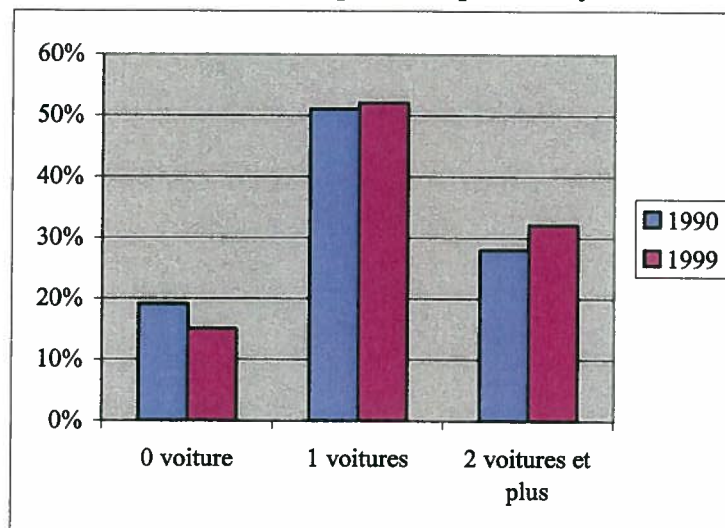
2.5. Les Déplacements

2.5.1. Les différents types de transports :

♦ Transport automobile :

Comme très souvent en milieu rural, le transport individuel, c'est-à-dire l'automobile, prime. On remarque qu'entre 1990 et 1999 l'équipement automobile des ménages a augmenté. En 1990, 141 ménages possédaient une voiture et en 1999, 153, soit une augmentation de 7%. Certains ménages possèdent même deux voitures ou plus : ils étaient 77 en 1990 et 96 en 1999, soit une augmentation de 19%.

On note, en 1999, qu'à peine 15% des Varennois ne possédaient pas de voitures mais que 52% en possédaient une et 32% en possédaient deux ou plus. Il s'agit donc du mode de transport le plus répandu et usité. On peut également remarquer que pour 1999 la part de Varennois possédant une voiture est plus importante que la moyenne nationale.



Equipement automobile des ménages

♦ Transport collectif public :

On relève :

- le bus départemental, qui circule tous les mercredis entre *Châteauroux* et *Varennnes*.
- le minibus TDI. Il vient chercher les personnes non motorisées, à leur domicile, sur simple appel téléphonique.
- Le BA. Cette ligne existe depuis 1902 et a largement contribué en son temps au développement économique de la Commune. Aujourd'hui il ne transporte plus que les lycéens qui sont scolarisés à Romorantin et quelques voyageurs.

♦ Transport scolaire :

- le B.A. : il est un transport scolaire de fait car même si à l'origine il est destiné pour tout public, il transporte majoritairement des élèves vers les lycées de *Romorantin*.
- le bus scolaire pour le lycée de *Châteauroux*.
- le bus scolaire pour le collège de *Chabris*.

2.5.2. L'accessibilité de Varennnes sur Fouzon :

♦ **les axes routiers :**

Varennnes sur Fouzon est une commune qui détient une bonne accessibilité par voies routières. On peut observer un schéma en étoile qui compte six départementales rejoignant *Varennnes*. Il faut aussi notifier que la D4 est un itinéraire bis et qu'il est donc important dans sa fréquentation.

♦ **la ligne SNCF *Le Blanc-Argent* (TER) :**

- Il s'agit d'une ligne métrique dénommée BA, qui était vouée à disparaître mais elle a été conservée sur volonté communale et intercommunale, grâce à des aides du Conseil Général et du Conseil Régional. Ceci ajoute un plus à l'accessibilité de *Varennnes* bien que cette voie ne soit pas compatible avec le reste du réseau SNCF.

Afin de conclure ces deux premiers chapitres, qui constituent un état des lieux de la Commune de *Varennes sur Fouzon*, nous pouvons récapituler dans un "tableau AFOM" les Avantages, les Faiblesses, les Opportunités et les Menaces de son territoire.

AVANTAGES	FAIBLESSES
- Population : le solde migratoire est positif. - Bonne accessibilité : La Commune se présente comme un carrefour routier. Six départementales s'y rejoignent, en particulier la D4 qui est un itinéraire bis. La ligne TER du <i>Blanc- Argent</i> traverse <i>Varennes</i>. - Services et Equipement : Varennes, en tant que Commune de 663 habitants, possède tout de même un nombre de services et d'équipement conséquent : un bureau de poste, un camping, espace sportif, quelques commerces banaux et anomaux... Elle compte aussi deux zones d'activités. Comme partout en Indre les Varennois disposent d'un service de minibus à domicile.	- La population varennoise est vieillissante et le solde naturel est négatif - La D4 scinde le bourg en deux et s'assimile à une tranchée qui limite le développement de la centralité du bourg. - On remarque l'absence d'une supérette et un manque de transport en commun (2 lignes hebdomadaires). - manque d'espaces boisés.
OPPORTUNITES	MENACES
- ENS : protection et restauration d'un espace sensible. Création d'un parcours de pêche et d'un sentier découverte ouvert au public pour le sensibiliser à l'environnement et au développement durable. - Les zones d'activités de la <i>Borde</i> et de <i>Port Marseil</i>. - Agriculture : terrains classés AOC - Patrimoine : il existe un certain patrimoine sur le territoire communal que la municipalité pourrait acquérir (four à chaux...)	- pollution et eutrophisation du Fouzon. Cela peut entraîner une perte de la biodiversité. Elle est due principalement aux nitrates et phosphates. - Pollution visuelle : des éléments telle que le poste de répartition EDF vient entacher le paysage de <i>Varennes</i>.

-III- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1. Stratégie d'aménagement et de développement

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable et d'harmonisation entre les différents documents d'urbanisme dans un but d'une plus grande cohérence territoriale. Ainsi la stratégie d'aménagement et de développement du PLU doit s'inscrire au-delà de l'échelle communale et être compatible avec celle de la Communauté de Communes du *Pays de Bazelle* (CCPB). Les grands objectifs des différents documents d'urbanisme des Communes devraient être proches de ceux de la CCPB. Ils devraient également être en adéquation avec la charte du *Pays du Boischaut nord* quand elle sera adoptée.

3.1.1. Objectifs du Pays du Boischaut nord.

Le Pays entame son deuxième contrat de Pays et à la lumière de l'expérience qu'il a retirée de son premier contrat, il ajuste ses priorités autour de quatre axes majeurs.

♦ Maintenir un maillage économique sur tout le territoire :

1. Cela passerait par la « mise en place d'une politique pour attirer les entrepreneurs ». Concrètement cela correspondrait à :

- une prospection des entreprises par l'intermédiaire de réseaux professionnels internes et externes au territoire du Pays.
- la mise en place d'infrastructures adaptées à la demande des entreprises.

Cette action vise avant tout à desservir en commerces le territoire de façon équilibrée afin de lutter contre la désertification et faire accéder la population à une meilleure desserte en services.

2. Accorder un « appui aux filières créatrices de valeur ajoutée et garantissant la traçabilité ». Le Boischaut nord étant diversifié tant au niveau de ses terroirs que de son agriculture, il s'agirait de développer les productions créatrices de nouvelles valeurs ajoutées.

3. Accorder un « appui à la transmission des exploitations agricoles ». Le taux des exploitants ayant plus de 55ans s'élève à 20%. Afin de garantir la reprise des terres, il est important d'offrir des aides financières aux jeunes, en particulier quand cette reprise sort du cadre familial.

4. Organiser une meilleure « offre de logements ». Afin de permettre un développement d'entreprises, il est impératif de développer les possibilités de logement. Il faut donc travailler sur la question de parc privé (OPAH) et des constructions neuves.

♦ Renforcer un lien social entre les générations :

On a constaté qu'entre les deux derniers recensements, la population de région Centre avait vieilli plus qu'ailleurs en France. Il faut donc parer aux nouveaux besoins de cette

tranche d'âge, sans pourtant oublier les jeunes générations. En effet, face à ce vieillissement de la population il est nécessaire de garder et même de favoriser l'installation de jeunes couples. Ainsi, améliorer le bien-être des personnes âgées, rompre leur isolement et créer de nouvelles maisons de retraites, ou encore développer des crèches et de nouveaux logements pour l'installation des jeunes générations paraît être essentiel.

♦ **Affirmer les caractères identitaires du Boischaut :**

Le Boischaut nord était connu autrefois pour ses paysages de « bouchures ». Mais peu à peu cette caractéristique paysagère (qui formait le bocage) disparaît, sous l'influence de ses régions voisines telle la Champagne, pour une agriculture plus productiviste. Face à cette perte identitaire, il est important de conserver le patrimoine, qu'il soit naturel, culturel ou encore artistique.

♦ **Développer et organiser le tourisme et les loisirs :**

En partenariat avec le *Pays d'Accueil Touristique Boischaut Berry Touraine*, le Pays a développé son pôle touristique, qui coordonne le territoire dans son entier. Ses actions se penchent plus particulièrement sur le soutien à l'hébergement touristique, la diversification de l'offre de loisirs, le développement d'un circuit de découverte.

3.1.2. Objectifs de la Communauté de Communes du Pays de Bazelle

La CCPB, créée le premier janvier 1993, possède cinq compétences : L'économie, l'aménagement de l'espace communautaire, la voirie, l'environnement, le scolaire et périscolaire.

Ses premières compétences furent l'économie, l'aménagement de l'espace et la voirie, puis elle prit également en charge les compétences facultatives de l'environnement et du scolaire et périscolaire.

La CCPB définit ses objectifs fondamentaux comme être l'action de :

- « favoriser la création d'entreprises et d'emplois »
- « stopper la dépopulation »
- « participer à l'aménagements du monde rural »
- « rééquilibrer le développement ville- campagne »

On remarque donc dans les textes une concordance entre les grandes orientations du Pays et de la CCPB.

3.2. Les grandes orientations du projet communal

La stratégie communale consiste à « promouvoir un développement équilibré et contrôlé afin d'enrayer le déclin démographique de la Commune » et se décline en quatre objectifs principaux, qui définissent les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

♦ « Le développement économique » :

Il s'agirait de développer et diversifier les activités économiques. Cela passe donc par le développement des zones de *Port Marseille* et de *la Borde*. Dans ce but la zone artisanale de *Port Marseille* a déjà connu une extension de 6 hectares et la zone agro- alimentaire de la Borde compte compléter la laiterie d'entreprises dont l'activité porteraient également sur l'agro-alimentaire.

Un projet de création d'une infrastructure hôtelière et de loisir au château de la Borde est en cours depuis une vingtaine d'années. Il s'étendrait sur environ 200 hectares principalement sur la Commune de *Varennes* et en partie sur les Communes de *Chabris* et de *Menetou sur Nahon*. Ce projet consisterait en la création d'un complexe hôtelier accompagné d'équipements de loisirs tels qu'un terrain de golf de 18 trous, un centre équestre ..., mais aussi en la création de lotissements.

D'autre part, il permettrait le versement d'une taxe professionnelle et prévoyait l'embauche de 300 personnes.

♦ « L'aménagement de l'espace » :

Le mot d'ordre est « favoriser le renouvellement urbain et la centralité ». Cela passe par des actions telle que faire respecter pour les nouvelles constructions la superficie minimum d'assainissement individuel, améliorer la sécurité routière ou encore participer au financement des voies et réseaux ... Cette dernière action fait référence à la PVR (Participation aux Voiries et Réseaux), définie aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme. Ces articles permettent de mettre à la charge des propriétaires fonciers une participation financière pour les coûts de construction des voies nouvelles, de l'aménagement des voies existantes, ainsi que ceux d'établissement ou d'adaptation des réseaux qui leur sont associés, réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Dès lors le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres, a décidé d'instituer sur l'ensemble du territoire communal la participation pour le financement des voiries et réseaux publics.

Quant à l'amélioration de la sécurité routière, elle est à l'étude pour le moment par les services de la DDE et de la DRTP. Le projet porterait sur la réorganisation de la signalisation et la mise en place de quelques aménagements nouveaux tel que la création de stationnement pour les poids lourds à l'intérieur du village ou la mise en place de ralentisseurs, de zones à 30 km/h. *note: Etudes et signalisation réalisées depuis.*

D'autre part, la Commune a remembré toute sa zone agricole (A), qui occupe une large moitié Sud du territoire communal. La Commune de *Varennes* appartient à l'aire géographique de trois appellations d'origine contrôlée. Le remembrement, qui a pris fin en 1999, a précédé le zonage du PLU et c'est à partir du périmètre de cette zone agricole que se sont articulées les réflexions.

- Ainsi, la zone inondable, occupée pendant longtemps pour une grande partie par l'agriculture, devient une zone naturelle (N) faisant apparaître en son sein une zone particulière : la Zens c'est- à- dire le périmètre dédié à l'Espace Naturel Sensible. Cette désignation spécifique a pour but de marquer l'importance que la municipalité accorde à cet espace et les engagements qu'elle y a investis et continue d'investir.

- La zone urbaine (U), concentrée autour du bourg, s'élargie et s'applique même aux hameaux des *Gouards* et *Riaux*, situés au Sud- Est. Cette augmentation de 36 % démontre la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants. Cette politique est confirmée par

l'élaboration de zones à urbaniser (AU), qui elles, ajoutent une volonté d'urbaniser avec cohérence et de ne pas laisser l'urbanisation aller à son gré.

Actuellement l'objectif est d'éviter que les zones AU soient découpées en lames de plancher et d'éviter la multiplication de raccordements aux réseaux et la multiplication des sorties, ces dernières créant des points dangereux.

On peut alors donner en illustration le schéma d'aménagement de zone, dans la zone AU située à l'Ouest du village (entre la zone U et A), les grandes parcelles actuelles pourraient recevoir chacune deux ensembles de quatre logements. Ces huit logements seraient alors reliés aux réseaux et à la voirie principale par deux sorties. Ceci permettrait d'empêcher leur multiplication, ce qui créerait plus de cohérence territoriale et des économies d'équipement.

La zone AU située près de la route de la Vernelle a été définie pour obtenir une configuration qui permettrait de recevoir les programmes de logement des personnes âgées (HRPA) ; traduisant en cela la préoccupation de l'équipe municipale de résoudre ce problème futur qui affectera même le milieu rural.

♦ « L'environnement » :

Il s'agit ici de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.

Pour ce qui est du patrimoine naturel, l'exemple le plus notable est celui des ENS du *Champ des îles* et des *Effes* et *Riaux*. Ce projet a demandé et demande encore beaucoup d'efforts de la part de la municipalité en terme de financements bien sûr mais également en terme de communication avec les administrés qui ne voient pas toujours l'utilité de tels investissements.

Cet objectif passe également par la protection de la qualité de l'eau. La Commune ne possède pas sa propre station d'épuration mais emploie les services de la laiterie pour cette tâche.

La Commune pratique aussi le tri des déchets. Il s'agit d'une politique communautaire.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, la Commune a pour projet de racheter et de mettre en valeur son four à chaux, la maison du passeur et sa gare.

♦ « L'équilibre social et l'habitat » :

Depuis une quinzaine d'années la Commune de *Varennes sur Fouzon* s'emploie à faire du renouvellement urbain. Cette politique s'est principalement concrétisée par la rénovation de logements et dans une moindre mesure par la mise en place de l'aide au dernier commerce (compétence transférée à la communauté de Communes dès 1993).

Sur incitation de la Municipalité l'OPAC a également agi en matière de réhabilitation de bâti ancien et a également construit de nouveaux logements.

Enfin la Commune envisage d'ouvrir de nouvelles zones à l'habitat dans lesquelles elle compte créer des Habitations Résidentielles pour Personnes Agées (HRPA). Ceci fait parti d'un objectif de solidarité entre les générations et permettre d'accompagner nos aînés pour éviter le phénomène d'assignation à résidence et d'exclusion.

-IV- LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

4.1. Délimitation des zones

4.1.1. Les zones urbaines (U)

4.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

4.1.3. Les zones agricoles (A)

4.1.4. Les zones naturelles (N)

4.2. Les emplacements réservés

4.3. Les espaces boisés classés

4.4. Les alignements

4.1. Délimitation des zones

Le groupe de travail a travaillé de façon importante à la délimitation des zones qui ont été revues à plusieurs reprises pour tenir compte des remarques des Services de l'État au cours des réunions. Les motifs de la délimitation des zones sont exposés ci-après.

4.1.1. Les zones urbaines (U,UY)

Les zones d'habitat U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le bourg:

La zone U du POS antérieur a été peu modifiée. Une parcelle a été ajoutée à la zone U antérieure: celle qui donne sur la place de la Mairie, parce qu'elle n'est plus une ferme. Sinon le périmètre de la zone U du bourg a été réduit par rapport au POS antérieur. Il a été réduit au profit de la zone AU à l'ouest sur la rue des maisons neuves. Il a été réduit vers le pont de la Borde au profit de la zone Nu.

La Borde:

Dans ce hameau satellite du centre de l'autre côté du pont de la Borde la zone U a été étendue à quelques parcelles sur le chemin de la Borde aux Touches et du côté du "colombier".

La zone U a été réduite aux abords du fouzon, près du pont au profit de la zone N.

Quartier de la gare:

Une nouvelle zone U a été créée, elle englobe les maisons d'habitation existantes et la grande parcelle contenant la gare, celle-ci n'étant pas en service.

Zone Usl:

Ce sous zonage de la zone U correspond aux activités sportives (le stade), festives et de loisirs (la salle des fêtes et ses abords); Il était antérieurement classé en zone U. Afin de préserver la possibilité d'extension des activités sportives ou de la création de stationnement, l'habitat est exclu de ce sous-zonage.

Les zones d'habitat Ub des hameaux "les gouards" et "Ray"

Ce sont des zones viabilisées où l'assainissement collectif n'existe pas et n'est pas prévu. Elles correspondent aux anciennes zones NB de la réglementation antérieure.

Les zones d'activités artisanales et industrielles UY

Zone de Port Marseille:

Elle est située en bordure de la RD4 au sud à la sortie du bourg. Elle était antérieurement classée en zone NA, mais la voirie et les réseaux ainsi qu'un bassin d'incendie ont été entièrement réalisés. Elle est occupée par la filière "bois". Il ne reste que deux possibilités d'installation d'entreprises.

Zone de la laiterie de la Borde:

Elle est située au nord du pont de la Borde, elle correspond à l'ancienne zone NA. Vers la sud elle a été étendue jusqu'à la limite de la zone des inondations jugées exceptionnelles, une zone N la sépare de la zone inondable par les crues classiques Ni. Sa finalité est d'accueillir les extensions de la laiterie ou des entreprises agro-alimentaires compatibles. Le foncier appartient à la "Laiterie de Varennes", l'ensemble est viabilisé.

4.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones d'habitat AU

Le bourg:

Ces zones remplacent les anciennes zones 1NA, mais elles sont plus étendues. Conformément aux orientations du PADD elles dessinent une extension plus à l'ouest assurant un équilibre à l'axe nord-sud.

Le Conseil municipal a voté LA PARTICIPATION POUR LA VOIRIE ET LES RESEAUX (PVR) qui s'applique en particulier sur ces zones.

Un secteur AU a donc été créé à l'ouest du bourg pour équilibrer le développement géographique, historique nord-sud au long de la route Chabris -Valencay (RD4). Son premier secteur reprend une partie de l'ancienne zone U, non construite, de la rue des maisons neuves. Afin d'éviter la poursuite de la création d'un parcellaire identique en bande au long de la rue, la zone s'étend plus en profondeur, jusqu'au chemin rural créé par le remembrement, avec le but de créer des petits ensembles parcellaires avec accès groupés sur la rue. Un plan d'aménagement de zone en définit le principe.

Un autre secteur AU en face du cimetière, dont la Commune possède déjà une parcelle carrée de grande dimension, pourrait accueillir un ensemble résidentiel pour personnes âgées HRPA. La liaison vers les parcelles actuellement enclavées de cette zone AU se fera grâce à l'emplacement réservé N°8.

Une autre zone AU a été créée dans la partie sud-est du bourg: rue de la sablonnière. Elle se situe à proximité du centre, son terrain est en pente douce et il est facilement raccordable aux réseaux, dont celui d'assainissement eaux usées passant à l'angle, en bas. La Commune est propriétaire d'une partie des terrains. La proximité de la zone artisanale à plus de 50 m, ne pose pas de problèmes car la zone tampon est boisée, et l'extension de la zone artisanale est prévue à l'opposé.

Remarque: l'ancienne zone 2NA relative au projet de golf et autres activités du château de la Borde n'a pas été transformée en zone AU, car les actionnaires du projet, sollicités par la Municipalité, n'ont pas pu présenter un autre projet ou une faisabilité du projet initial lequel n'a pas abouti depuis 20 ans. Cette zone a été classée en zone naturelle, de ce fait elle pourrait être reclassée par voie de modification au cas où un projet crédible verrait le jour.

La zone d'activités artisanales et industrielles 2AU

Elle est prévue dans le PADD et elle complète le périmètre de la zone UY dédié dans le cadre du développement des activités économiques de la Communauté de Communes du Pays de Bazelle à la filière "bois". Elle s'étend au long de la RD4 et sera desservie par une entrée unique; celle existante de la zone UY. L'entrée unique préconisée par les services de la DDE et de la Direction des routes du Conseil général constitue un élément de sécurité évident en évitant la multiplication des sorties sur un élément de route passagère, rectiligne et en partie en descente.

4.1.3. Les zones agricoles (A)

Ce sont les parties du territoire de la Commune où s'exerce l'activité agricole. Elles sont équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La Commune de Varennes appartient à l'aire géographique de trois appellations d'origine contrôlée. Son territoire est concerné par l'AOC viticole; il recèle des terrains classés en AOC Valencay "vin".

Dans ces zones A, seuls les agriculteurs sont autorisés à construire pour leur exploitation agricole (Mais les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou à l'intérêt collectif sont également autorisées).

Les zones A couvrent les $\frac{3}{4}$ du territoire de la Commune de Varennes. Le remembrement des terres agricoles y est récent, achevé en 1999.

Une zone spécifique Ae a été créée dans le secteur des "genets" pour la protection des captages d'eau potable en vertu du principe de précaution en attendant la fin de la procédure.

4.1.4. Les zones naturelles (N)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ils correspondent aux vallées du fouzon et du Nahon et sur le plateau aux petits bois existants et à l'espace naturel sensible des "Effes et des Riaux".

La vallée du fouzon:

Son lit majeur est classé en zone Ni, il correspond à la partie inondable de la vallée.

A l'intérieur de cette zone Ni, il a été créé une zone Nens qui englobe "l'espace naturel sensible" (environ 30 ha) où la Commune, aidée par le Conseil Général du Département a œuvré pour conserver et rétablir des prairies naturelles et des milieux humides entre les bras de la rivière et les biefs des moulins dans le parcellaire attribué par le remembrement.

Les études ont été réalisées par Indre-Nature et la Municipalité y a réalisé un chemin de découverte ouvert au public avec la concours de la DATEER du Conseil Général et elle mène un programme de réhabilitation de frayères à brochets avec la Fédération de Pêche, le Conseil supérieur de la Pêche et le Syndicat du fouzon.

De part et d'autre de la vallée, les versants ont été classés en zone N, y compris le versant où est édifié sur le rebord du plateau, le château de la Borde.

La vallée du Nahon:

Le fond de vallée qui est étroit et tout le versant de la rive gauche du Nahon sur le territoire de Varennes ont été classés en zone N jusqu'au chemin de Préblâme à Chambord. Au sud, au-dessus de "Chambord", la zone N a été étendue jusqu'au petit bois au bord de la RD4.

Le secteur des "Effes et des Riaux"

C'est un ensemble intéressant de deux petits vallons du ru des Effes et du ru des Riaux dont une partie du foncier a été acquis dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département et qui offrent des bandes herbeuses, des mares, une plantation de noyers sur sol calcaire réalisée par la Commune et des vestiges de carrières de calcaire pour les fours à chaux et la

construction. L'ensemble a été classé en zone **Nens** et un emplacement réservé N°9 permettra l'acquisition de terrains complémentaires pour la préservation de ces sites.

Autres secteurs:

Les parties du territoire présentant des taillis et bosquets ont été classés en zone **N**.

Le cas des haies:

Des haies ont été plantées de par la volonté de la Municipalité, d'autres sont conservées et d'autres restaurées. Dans son souci de promouvoir la haie comme élément marquant du paysage la Municipalité a décidé de faire l'inventaire des haies et de les classer en espaces boisés en tant qu'élément de paysage identifié. Elles figurent aux plans de zonage.

Rappel

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique:

Le territoire de la Commune de Varennes est couvert partiellement par une ZNIEFF de type I; voir chapitre V.

Natura 2000:

Le territoire de la Commune est entièrement couvert par le site Natura 2000 "directive oiseaux" (arrêté ministériel du 30 juillet 2004); voir chapitre II.

Les zones **Nu**

Elles couvrent une zone de transition entre les zones urbaines et la zone agricole **A** ou la zone inondable **Ni** (**Nens**). Elles se situent en périphérie du bourg au sud, à l'est et au nord. Elles correspondent à des usages de jardins ou d'espaces divers: vergers, petites friches, zones arbustives. Des maisons se trouvent dans cette zone.

La construction neuve n'est pas autorisée, seules les restaurations des constructions existantes et leur extension limitée et la construction d'annexes sont autorisées.

Les zones **Nh**

Ce sont des périmètres à l'intérieur des zones **A**, de taille et de capacité d'accueil limitées où le changement de destination est admis ainsi que la restauration des constructions existantes et la construction d'annexes.

Les zones **Nh** sont réparties sur tout le territoire dans la zone **A**. Elles correspondent aux anciennes fermes qui n'ont plus d'activité agricole et à des habitations existantes, anciennement classées en **NC**.

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PROJET DE REVISION

ZONES	SURFACES en ha
U	37 ha 41
Ub	16 ha 53
Usl	3 ha 24
UY	13 ha 17
Total zones urbaines	70 ha 35
AU	13 ha 42
2 AU Y	6 ha 60
Total zones à urbaniser	20 ha 02
N	203 ha 13
Ni	70 ha 10
Nens	71 ha 16
Nu	27 ha 16
Nh	26 ha 94
Total zones naturelles	398 ha 49
A	1761 ha 98
Ae	31 ha 71
total zone agricole	1793 ha 69
TOTAL zones	2 282 ha 55
dont espaces boisés classés	49 ha 20

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DE L'ANCIEN POS

ZONES	SURFACES en ha
U	41
UY	4
NA	7
1NA	2
2NA	44
NB	11
1ND	67
2ND	82
NC	2027
TOTAL	2 285 ha
Espace boisé classé	74 ha

4.2. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés N°2 , N°4 et N°5 sont supprimés.

Quatre nouveaux emplacements ; N°6 à N°10 sont créés voir le tableau ci-après:

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Aménagement du carrefour rue de la Petite Croix / rue des maisons neuves	Commune	405 m2
2	Réalisation du lagunage	Commune	Supprimé
3	Réalisation d'un espace naturel de découverte en bordure du Fouzon	Commune	7ha 42
4	Aménagement du carrefour CD 57a/ voie ferré	Commune	Supprimé
5	Aménagement du carrefour CD 57a/ VC n°8 des Gouard	Commune	Supprimé
6	Parking du cimetière	Commune	2 660 m2
7	Elargissement de la route des Touches	Commune	2 476 m2
8	Accès de la zone AU	Commune	1 250 m2
9	Intégration dans le patrimoine communal ENS : Espaces Naturels Sensibles	Commune	6 ha 68
10	Intégration dans le patrimoine bâti communal " four à chaux"	Commune	5 ha 08
11	Intégration de la mare dans le patrimoine communal ENS	Commune	2 ha 06

4.3. Les espaces boisés classés

Une grande partie des espaces boisés classés au POS antérieur ne présentent , après examen , aucun intérêt quant à la qualité des essences (peupliers, acacias).

La Municipalité a décidé de ne garder que les bois présentant un intérêt quant aux essences; chênes par exemple.

Espaces boisés classés:

- bois de la forêt
- bois de la bruyère
- bois de Ray
- taille carrée

Par contre elle a entrepris une action de **protection, de restauration et de plantation de haies**, dont elle tient à faire un élément marquant du paysage.

Ces haies ont été répertoriées par la DATEER du conseil Général. Elles sont classées en "espaces boisés" et figurent au plan de zonage.

4.4. Les alignements

La Municipalité a décidé de les supprimer.

NOTE SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Incidences sur l'environnement

Jean ELDIN Indre

Nature

5.1 / II-3 Explication des choix retenus pour le zonage.

II-3-1 Au niveau de l'urbanisation.

La zone AU, située à l'ouest du bourg et à l'est du chemin rural des Barres au Signal de la Croix de la ferme des Barres, jouxte la zone déjà urbanisée du bourg.

Il paraît donc cohérent et raisonnable, au motif de la maîtrise des coûts de raccordement et d'équipement de cette zone (voirie et réseaux divers), de chercher à densifier l'urbanisation sur un tel secteur. A titre d'exemple, le raccordement pour l'épuration des eaux usées de cette nouvelle zone serait en gravitaire, évitant ainsi des coûts d'équipement en pompe de relevage et de fonctionnement (électricité).

II-3-2 Au niveau de la valeur écologique des différents territoires de la commune.

La commune de Varennes-sur-Fouzon présente actuellement des milieux très différents :

- la vallée du Fouzon, avec ses zones inondables,
- des mares et petits fonds humides (au bas sud-ouest des Maçonneries par exemple),
- les formations herbeuses sèches sur calcaire des Effes et des Riaux, qui accueillent encore une flore et une faune (insectes notamment) très adaptées,
- des zones bocagères relictuelles comportant encore de l'élevage bovin (secteur entre les Communs et Les Grenouillères, secteur entre Préambles et Les Prés de Treulliot en bordure du Nahon, Les Effes),
- des zones de grandes cultures céréalières et oléoprotéagineuses, désormais largement dominantes en superficie sur le territoire agricole communal,
- les secteurs urbanisés, pouvant jouer un rôle d'habitat important pour certaines espèces (oiseaux, chiroptères, insectes, etc.).

La zone d'étude se situe à la lisière des secteurs urbanisés (bourg de Varennes-sur-Fouzon) et de grandes cultures. Comme indiqué plus haut au point II-2-2 Analyse et commentaires, c'est l'un des secteurs du territoire communal qui présente directement le moins de valeur écologique pour la biodiversité. L'autre zone AU située sur le CR des Gouards au Signal de la Croix semble présenter des caractéristiques assez similaires.

5.1 / II-4 Evaluation des incidences sur l'environnement.

Comme indiqué à la partie II-2-2 Analyse et commentaires, seul le cas des espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux ayant justifié le classement en ZPS d'un territoire englobant la commune de Varennes-sur-Fouzon, et donc le secteur d'étude, est ici étudié.

II-4-1 Cas du Hibou des marais.

Seul le Hibou des marais exploite occasionnellement le secteur d'étude en période de reproduction, mais manifestement pour la chasse de proies seulement. En effet, au regard des caractéristiques stationnelles de la zone AU (terrain calcaire, très perméable, donc défavorable aux critères de choix de dépôt de ponte de l'espèce par l'absence de prairies humides ou marécageuses) et de l'occupation actuelle du sol (cultures céréalières / oléoprotéagineuses), la nidification du Hibou des marais y paraît très improbable, sinon impossible. Elle n'y a d'ailleurs pas été mise en évidence à notre connaissance. Il en va de même pour l'hivernage de cette espèce.

Le classement en zone AU de cette partie de la commune de Varennes-sur-Fouzon ne pose donc manifestement pas de problème direct à cette espèce.

II-4-2 Cas de l'Outarde canepetière, de l'Oedicnème criard et de la Pie-grièche écorcheur.

Le site n'est pas directement exploité par ces trois autres espèces qui ont justifié la désignation de la ZPS. En effet, il n'a pas été récemment (sur les 20 à 30 dernières années) constaté d'exploitation (hivernage, reproduction, nourrissage, etc.) de la zone d'urbanisation future par ces espèces

La seule de ces trois espèces dont le domaine vital peut se trouver affecté par la zone AU est à notre connaissance l'Oedicnème criard. A relative proximité de cette zone (près de 300 m), en direction du lieu-dit Les Barres, on observe en effet régulièrement les rassemblements post-nuptiaux connus pour cette espèce les plus importants de la ZPS (jusqu'à 76 individus en octobre 2004, 70 en octobre 2003). Plus loin, au lieu-dit Les Maçonneries, se trouve une zone exploitée par l'espèce en période nuptiale.

Les perturbations potentielles identifiées sont les suivantes :

- activités liées aux travaux de viabilisation des terrains de la zone AU et de construction des habitations,
- fréquentation accrue du secteur de rassemblement post-nuptial par des animaux domestiques (chiens et chats errants) en provenance du nouveau secteur urbanisé et des voiries par des promeneurs,
- utilisation du CR des Barres au Signal de la Croix par des engins tout terrain (type quads) de particuliers et/ou pénétration dans les parcelles agricoles accueillant des oiseaux.

Pour autant, sous réserve de l'observation de quelques règles de bon sens et de la réglementation en vigueur, ces perturbations potentielles ne devraient pas être de nature à causer une atteinte supplémentaire à la survie de l'Oedicnème criard. Ces prescriptions peuvent être les suivantes :

- concernant les perturbations potentielles liées aux travaux de viabilisation de la zone AU : mise en place d'une palissade (brande, canisse, etc.) de 2 m de haut sur les côtés sud-ouest et nord-ouest de la zone, constituant un écran visuel temporaire,

- concernant les perturbations potentielles liées aux travaux de construction : plantation (de préférence sur paillage naturel) dès la fin des travaux de viabilisation d'une haie champêtre constituée d'essences autochtones les plus adaptées au paysage et à la géologie locaux (cf. annexe au règlement du POS de la commune de Varennes-sur-Fouzon) pour réaliser un écran visuel durable, esthétique et attractif pour la petite faune sauvage auxiliaire des cultures (insectes pollinisateurs, oiseaux, amphibiens, etc.),
- concernant les perturbations potentielles liées à la divagation d'animaux domestiques : attention particulière du Maire pour rappeler aux habitants de la commune les obligations réglementaires de non-divagation des animaux domestiques (décret n°2002-1381 du 25 novembre 2002 relatif à l'instauration des mesures particulières à l'égard des animaux errants, art. L. 211-21 et L. 211-22 du Code rural),
- concernant les perturbations potentielles liées à l'accroissement de la fréquentation des voiries (principalement CR des Barres au Signal de la Croix) par des promeneurs : rappel du Maire si nécessaire aux riverains du respect de la propriété privée (parcelles agricoles),
- concernant les perturbations potentielles liées à l'utilisation du CR des Barres au Signal de la Croix par des engins tout terrain (type quads) de particuliers et/ou pénétration dans les parcelles agricoles accueillant des oiseaux : rappel de la réglementation aux conducteurs de ces engins et exercice du droit de police du Maire si nécessaire (loi n°91-2 du 03 janvier 1991 relative à la circulation des véhicules terrestres dans les espaces naturels, décret n°92-258 du 20 mars 1992, articles L 362-1 et suivants du Code de l'environnement, articles L2213-4 et L2215-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

II-4-3 Cas d'autres espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux.

D'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux fréquentent directement le site d'urbanisation future, notamment les Busards Saint-Martin et cendré.

Cependant, à notre connaissance, ce secteur constitue seulement une partie du territoire de chasse de ces rapaces de plaine. La nidification de ces espèces n'est pas en effet prouvée sur les zones AU.

D'autres espèces, telles la Grue cendrée et la Cigogne blanche, peuvent survoler la zone d'étude, notamment au moment des migrations post et pré-nuptiales. Cependant, le projet d'urbanisation sur la zone AU n'aura pas d'impact direct sur ces oiseaux.

5.1 / II-5 Conclusion.

Au regard des connaissances actuelles de l'association Indre Nature, l'urbanisation maîtrisée de la zone AU située entre le CR des Barres au Signal de la Croix et le bourg actuel de Varennes-sur-Fouzon ne semble pas être remise en cause au motif de sa valeur écologique.

Il est néanmoins important de tenir compte de certaines préconisations (pour une meilleure préservation de la biodiversité et de l'environnement en général) :

- prescriptions figurant à la partie II-4-2 Cas de l'Outarde canepetière, de l'Oedicnème criard et de la Pie-grièche écorcheur du présent document, portant en particulier sur la préservation du domaine vital de l'Oedicnème criard,
- pour l'équipement des particuliers en éoliennes individuelles, faire clairement figurer dans le règlement du PLU la préférence pour des machines à hélice de type hélicoïdal plutôt qu'à pâles (voir illustration en annexe II), du fait de leur principe de fonctionnement

- présentant beaucoup moins de risques pour les animaux volants (oiseaux, chauves-souris, insectes),
- dans un contexte plus général, toute incitation supplémentaire tendant vers une intégration concrète des principes du développement durable sur ces zones AU devra être mentionnée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Citons ici à titre d'exemples : l'emploi de matériaux écologiques et sains pour la construction des habitations, l'optimisation de l'isolation thermique de celles-ci, le recours aux énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage, la réalisation du compostage de la fraction fermentescible des déchets ménagers et de jardin, le désherbage mécanique et thermique plutôt que chimique.

Aussi, au regard de la faible valeur écologique actuelle des secteurs classés AU étudiés ici, compte tenu de la dimension limitée des extensions urbaines planifiées, et sous réserve de la prise en compte effective des préconisations figurant ci-dessus, il nous apparaît que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes-sur-Fouzon n'aura pas d'effets significatifs directs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt européen qui ont justifié le classement en ZPS.

[Indre Nature] .

5.2. Milieu naturel- Zones sensibles

♦ Constat :

- une zone humide s'étend dans la vallée du fouzon sur le territoire de *Varennes sur Fouzon* ; il s'agit d'un espace particulièrement sensible. On a d'ailleurs pu remarquer une certaine eutrophisation du lit du *Fouzon* au niveau des bras d'amenée d'eau vers les moulins en été.
- une zone naturelle est constituée par les deux petits vallons dits des "effes" et des "riaux".
- des paysages ont été définis comme "remarquables" de par la qualité de leur paysage.

♦ Mesures :

L'objectif majeur est de protéger des espaces dits naturels ou remarquables de par la qualité de leur paysage. Il s'agit de prendre en compte leur sensibilité et de renforcer la qualité des paysages de la Commune de *Varennes*.

- ENS (Espace Naturel Sensible) : Deux zones ont été définies comme ENS : une située aux îles du *Fouzon* et l'autre le long d'un fossé entre *les Effes* et *les Riaux*. Elles ont fait l'objet d'études par "Indre Nature".

Autour de l'ENS des *Effes* et *Riaux*, une zone en bande, suivant le tracé du fossé, a été définie pour délimiter cet ENS. Il s'agit ici de protéger des espaces et des espèces remarquables comme l'orchidée "orchis bouffon".

La vallée du fouzon:

Son lit majeur est classé en zone **Ni**, il correspond à la partie inondable de la vallée.

A l'intérieur de cette zone **Ni**, il a été créé une zone **Nens** qui englobe "l'espace naturel sensible" (environ 30 ha) où la Commune, aidée par le Conseil Général du Département a œuvré pour conserver et rétablir des prairies naturelles et des milieux humides entre les bras de la rivière et les biefs des moulins dans le parcellaire attribué par le remembrement.

Le but poursuivi est de restaurer ces espaces et de laisser la nature reprendre ses droits aux bords des cours d'eau tout en restaurant à l'intérieur des anciennes prairies de fauche. Autour de l'ENS des îles du Fouzon, l'entretien se fait par des méthodes plus douces : par exemple le lit du Fouzon n'est plus curé de tout son long par des pelleteuses, mais par des interventions ponctuelles et moins brutales, en "méthode douce", gérées par le syndicat du Fouzon qui participe également à la restauration des frayères à brochet avec le Conseil supérieur de la Pêche et la Fédération.

Les études ont été réalisées par Indre-Nature et la Municipalité y a réalisé un chemin de découverte ouvert au public avec la concours de la DATEER du Conseil Général et elle mène un programme de réhabilitation de frayères à brochets avec la Fédération de Pêche, le Conseil supérieur de la Pêche et le Syndicat du fouzon.

De part et d'autre de la vallée, les versants ont été classés en zone N, y compris le versant où est édifié sur le rebord du plateau, le château de la Borde.

Le secteur des "Effes et des Riaux"

C'est un ensemble intéressant de deux petits vallons du ru des Effes et du ru des Riaux dont une partie du foncier a été acquis dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département et qui offrent des bandes herbeuses, des mares, une plantation de noyers sur sol calcaire réalisée par la Commune et des vestiges de carrières de calcaire pour les fours à chaux et la construction. L'ensemble a été classé en zone Nens et un emplacement réservé N°9 permettra l'acquisition de terrains complémentaires pour la préservation de ces sites.

La vallée du Nahon:

Le fond de vallée qui est étroit et tout le versant de la rive gauche du Nahon sur le territoire de Varennes ont été classés en zone N jusqu'au chemin de Préblâme à Chambord. Au sud, au-dessus de "Chambord", la zone N a été étendue jusqu'au petit bois au bord de la RD4.

Le cas des haies:

Des haies ont été plantées de par la volonté de la Municipalité, d'autres sont conservées et d'autres restaurées. Dans son souci de promouvoir la haie comme élément marquant du paysage la Municipalité a décidé de faire l'inventaire des haies et de les classer en espaces boisés en tant qu'élément de paysage identifié. Elles figurent aux plans de zonage.

5.3. Ressources en eau potable

♦ Constat :

La DDA, le Syndicat des eaux, la Commune et autres organismes concernés se préoccupent du risque d'une pollution de la réserve d'eau potable qui pourrait être due à l'activité agricole située juste au dessus: principe de précaution.

♦ Mesures :

Une procédure de protection de périmètres de captage est actuellement en cours. Elle permettra en l'occurrence de déterminer les véritables impacts de cette activité agricole sur la réserve en eau potable de la Commune en étudiant les échanges possibles entre les couches géologiques supérieures, directement en contact avec cette activité agricole (à savoir l'élevage), et la nappe située 50 m au dessous.

5.4. Assainissement

♦ Constat :

Le traitement des eaux usées de *Vareennes* se réalise d'une manière originale, à savoir par les services de la laiterie, qui possède sa propre station d'épuration. La Commune emploie donc les services d'une station d'épuration privée.

Une problématique s'est dégagée quant à la possible réalisation du projet d'aménagement touristique de *la Borde*. En effet ce projet prévoit la réalisation d'un complexe hôtelier et de loisirs implanté sur 300 hectares. Les 300 emplois qu'il devrait créer, devraient permettre l'arrivée de nouveaux ménages sur la Commune et ses proches environs ainsi que de touristes. La question s'est alors posée de la gestion de ce surplus de production de déchets et notamment d'eaux usées à traiter.

♦ Mesures :

Les solutions les plus apparentes seraient soit celle de l'agrandissement de l'actuelle station d'épuration, soit la création d'une nouvelle. Cette nouvelle station pourrait dépendre de la Commune ou du château de *la Borde*.

5.5. Protection contre les risques naturels

♦ Constat :

La Commune de *Vareennes* possède une zone naturelle inondable qui s'étend le long du *Fouzon*. Chaque hiver et printemps un périmètre relativement identique se retrouve sous les eaux de crue.

♦ Mesures : Par prévention, la Commune a classé cet espace en zone inondable afin d'y interdire toutes constructions nouvelles.

5.6. Gestion des déchets

♦ Constat :

La Commune a appliqué en 2000 les grandes directives nationales en matière de tri et gestion des déchets. Elle commence tout juste à mettre en place le système des poubelle jaunes (éco-emballages), bleues (prospectus, journaux, magazines), et vertes (les verres). Cette gestion des déchets s'intègre dans la politique communautaire de la CCPB.

5.7. Nuisances sonores

♦ Constat :

La laiterie de *Vareennes* étant voisine d'habitations, elle génère pour les habitants des logements les plus proches quelques nuisances sonores.

♦ Mesures :

Créer une barrière végétale pour atténuer le bruit.

5.8. Protection du paysage agricole

♦ Constat :

La Commune de *Varennnes sur Fouzon* avait une certaine tradition d'un paysage de bouchures et de prairies avec de la polyculture fourragère il y a un demi-siècle.

Cependant aujourd'hui on observe une part de plus en plus grande de cultures de tournesol et de maïs. Ces dernières demandent de grandes quantités d'eau et un traitement chimique qui a pour conséquence de prélever sur la ressource en eau et de risquer de polluer la nappe et le milieu rivulaire.

♦ Mesures :

- Continuer à planter des haies
- Retrouver les paysages traditionnels de polyculture : poursuivre l'initiative de la Commune qui a créé des prairies de fauche dans le cadre de l'espace naturel sensible des îles. Encourager la production de fourrage dans les secteurs de prairie privés de la vallée du fouzon.

5.9. Protection du patrimoine

♦ Constat :

La Commune n'est propriétaire que de l'église située dans le bourg.

♦ Mesures :

La Commune a une forte volonté de contribuer à acquérir de nouveaux patrimoines bâtis : four à chaux, maison du passeur, la gare, afin de les protéger et de les restaurer.
