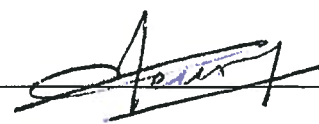


	<u>COMMUNE</u> <u>DE</u> <u>VARENNES SUR FOUZON</u> (36 210)			
	PLAN LOCAL D'URBANISME			
	P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable			
date:	Juillet 2004	juillet 2006		
Auteur :	Aurélie Rousau			

**Ayant fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal
en sa séance du 1^{er} Octobre 2003.**

POS Approuvé depuis le	29 mars 1993
POS Modification mise en compatibilité	1997
Révision prescrite le	07 déc. 2001
Projet Arrêté le	27 mars 2006
PLU Approuvé le	10 juillet 2006

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



 Bureau d'Etudes 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

CONTEXTE (p2)

Contexte géographique

Contexte politique

ETAT DES LIEUX- DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE (p4)

Avantages- Faiblesses

Opportunités- Menaces

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT (p5)

I- Le développement économique avec pour objectif de favoriser et diversifier les activités économiques, et développer l'emploi.

II- L'habitat avec la mise en œuvre d'une politique globale destinée à préserver les équilibres démographiques et une cohésion sociale.

III- Les équipements et l'aménagement de l'espace avec pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la centralité.

IV- L'amélioration de la qualité de la vie avec la prise en compte des déplacements, de l'environnement et la poursuite de la valorisation paysagère et architecturale.

CONTEXTE

♦ Contexte géographique :

Varennes sur Fouzon est une commune du Nord du département de l'Indre (Région Centre), qui se localise à 52 kilomètres de *Châteauroux* (préfecture de l'Indre) et à 6 kilomètres de *Valençay*. Elle s'étend sur 2285 Hectares.

Varennes sur Fouzon se caractérise par son caractère rural : plus de 60% de son territoire est destiné à l'agriculture, et le reste se partage entre espaces dits naturels et quelques ensembles urbains.

Les trois entités paysagères précédemment citées se composent :

1. zone agricole :

Elle occupe les deux tiers Sud de la commune. Remembrée en 1999, les plus importantes exploitations se situent principalement au Sud- Ouest du village, offrant un paysage d'openfield.

La polyculture d'antan a fait place à une part plus grande pour la culture d'oléagineux, même s'il reste encore des traces de céréaliculture et d'élevage. La vigne, quant à elle, a pratiquement disparue bien que quelques parcelles aient été classées en AOC. Le territoire communal appartient à l'aire géographique de 3 AOC.

2. espace "naturel" :

Il se compose d'espaces non cultivés telles que les friches, les espaces boisés, les milieux humides.

Par défaut, on peut classer les haies dans les espaces dits naturels. Elles sont la conséquence d'une déprise agricole ou la volonté de replanter.

Les espaces boisés sont assez rares. On note d'une part, quelques vestiges d'ensembles boisés beaucoup plus vastes regroupés au Nord de la commune, au-delà du bourg, et d'autre part, le témoignage de la présence d'anciens massifs grâce à une toponymie significative : *la Forêt*, *le Bois Gilliers*, *Bois Gaché*, *Bel Etre* (sauf que ces lieux ne possèdent plus d'espace boisé)

Les milieux humides, quant à eux, sont liés aux bassins hydrologiques des deux rivières qui traversent le territoire communal : le *Fouzon* et le *Nahon*. Ces deux milieux rivulaires sont d'inégale importance dans leur impact sur la commune. En effet le *Nahon* se contente de frôler le territoire de *Varennes* en se plaçant comme sa frontière Sud- Est. Le *Fouzon*, lui, s'étend d'une manière beaucoup plus conséquente : sa vallée occupe environ 1/5^{ème} du territoire varennois au Nord de la commune. Il définit une zone qui a la particularité d'être inondable. Il s'agit, comme toutes zones humides, d'un espace sensible et potentiellement riches en biodiversité. D'ailleurs la municipalité a décidé de classer une partie de cette zone en ENS, c'est- à- dire un Espace Naturel Sensible. Elle s'applique au lieu- dit du *Champ des îles*.

3. ensemble urbain:

Il s'agit du village de *Varennes sur Fouzon* (qui regroupe la quasi-totalité des 663 habitants de la commune) et d'un semi de hameaux et de fermes.

Il faut tout de même préciser que le noyau urbain de la commune correspond au bourg de *Varennnes sur Fouzon* (situé à l'Est du territoire communal) ainsi qu'au lieu- dit de *la Borde* et des hameaux des *Gouards* et *Ray* (situés au Sud- Est du bourg de *Varennnes*).

Ainsi le territoire varennois se présente comme un paysage de campagne, synonyme de faible urbanisation.

Il 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*, *Varennnes sur Fouzon*. Elle fait également partie du *Pays du Boischaut Nord*.

♦ Contexte de la politique communale :

Les objectifs majeurs de la commune portent sur quatre points :

1. en matière de développement économique, il s'agit de « favoriser et diversifier les activités économiques ».
2. en matière d'aménagement de l'espace, il s'agit de « favoriser le renouvellement urbain et la centralité ».
3. en matière d'environnement, il s'agit de « protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel ».
4. en matière d'équilibre social et d'habitat, il s'agit de « favoriser le logement locatif et l'ouverture de zone à l'urbanisation dans le bourg et les hameaux ».

ETAT DES LIEUX- DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

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. - Réseau associatif	- 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 boisées.
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>. - Patrimoine : il existe un certain patrimoine sur le territoire communal que la municipalité pourrait contribuer à sauvegarder (four à chaux...)	- pollution et eutrophisation du <i>Fouzon</i>. 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 vienne entacher le paysage de <i>Varennes</i>.

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

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).

Il s'agit, comme on l'a vu précédemment, de « favoriser et diversifier les activités économiques », de « favoriser le renouvellement urbain et la centralité », de « protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel » et de « favoriser le logement locatif et l'ouverture de zone à l'urbanisation dans le bourg et les hameaux ».

-I-

Le développement économique avec pour objectif de favoriser et diversifier les activités économiques, et développer l'emploi.

♦ Constat :

- Il existe 105 emplois sur *Varennnes*. On note également que les actifs travaillant et résidant à la fois sur la commune représente 40% du total des actifs. D'autre part, la zone artisanale de *Port Marseil* s'est agrandie de 6 hectares en 1994, occupant désormais 8 hectares.
- L'activité touristique est peu développée sur la commune de *Varennnes sur Fouzon* et avant tout peu rémunératrice.
- L'activité agricole a reçu sa restructuration foncière avec le remembrement.

♦ Objectifs :

- Cette augmentation de surface de la zone industrielle a pour but de permettre l'implantation de nouvelles entreprises, qui permettraient à leur tour le développement de l'emploi. Ceci aurait également comme avantage d'accroître la taxe professionnelle perçue par la Communauté de Communes du *Pays de Bazelle* (CCPB) et reversée ensuite indirectement à la commune.
- En matière de tourisme, il s'agirait d'étendre cette activité à de nouveaux projets comme l'enrichissement du patrimoine bâti de la commune ou l'aboutissement du projet d'infrastructure hôtelière et de loisirs du château de *la Borde*.
- En matière d'agriculture, essayer de favoriser la diversité des productions.

♦ **Actions :**

- Consolider la filière bois de la zone d'activités de *Port Marseil* en y implantant des entreprises de type artisanale répondant aux exigences de la politique communautaire "des pôles".
 - Favoriser la zone d'activités privée de *la Borde* dans ses ambitions de développer un réseau d'entreprises autour de la laiterie, dont leurs propres activités tournent autour de l'agro- alimentaire.
 - Augmenter la surface de cette zone d'activités.
 - Contribuer à la sauvegarde de bâtiments à valeur historique et patrimoniale pour la commune. La municipalité vise en particulier le four à chaux, la maison du passeur et la gare.
- Elle tend aussi à favoriser, par les moyens dont elle dispose, l'aboutissement du projet touristique de *la Borde*.
- Conserver les périmètres viticoles en classement en A O C afin de permettre pour l'avenir la diversification des productions agricoles.

-II-

L'habitat avec la mise en œuvre d'une politique globale destinée à préserver les équilibres démographiques et une cohésion sociale.

♦ **Constat :**

- Jusque dans les années 1990, la population de *Varennnes sur Fouzon* allait déclinant. Puis la population varennoise a commencé à augmenter faiblement, et ce grâce à son solde migratoire positif (Cf : PLU, données statistiques).
- Cependant on ne peut que remarquer son solde naturel négatif. Le solde migratoire est trop faible et ne suffit pas à enrayer le phénomène de vieillissement de la population.
- D'autre part, on note quelques demandes de logements sociaux non satisfaites tout comme une demande de maisons à acheter.

♦ **Objectifs :**

- Il s'agirait d'augmenter la part des jeunes générations à *Varennnes* pour contrebalancer le vieillissement de la population. Cela s'appuiera sur :
- la poursuite de la politique de réhabilitation du bourg en terme de logements.
 - une politique d'urbanisation afin de permettre l'accroissement de la population et l'installation de nouveaux ménages grâce à l'ouverture de zones à l'urbanisation dans le bourg et les hameaux ».
 - répondre aux besoins d'une population vieillissante.
 - développer le logement locatif autant que de besoins.

♦ Actions :

- poursuite de réalisation de logements municipaux sociaux ou non, ainsi que la réalisation de logements sociaux par l'OPAC (Office Public Aménagement et Construction) de l'Indre.
- perspective de réalisation de HRP (Habitations Résidentielles pour Personnes Agées) afin de répondre aux besoins des plus âgées.
- élargissement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) pour favoriser l'accroissement de l'urbanisation.

-III-**Les équipements et l'aménagement de l'espace avec pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la centralité.****♦ Constat :**

- on remarque que le village de *Varennese sur Fouzon* manque de centralité. Ceci est dû à l'étalement de l'urbanisation le long des axes routiers et tout particulièrement le long de la départementale 4 (D4).
- d'autre part la D4, qui est un itinéraire bis, traverse de part en part le bourg de *Varennese*, ouvrant une véritable tranchée qui coupe le bourg en deux. Ceci a pour autre conséquence le passage fréquent de poids lourds et d'automobiles. Sur ce point il faut aussi noter que le stationnement des poids lourds dans le village est assez difficile, faute de places spécifiques, entraînant alors des soucis de stationnement et de circulation.

♦ Objectifs :

- enrayer l'étalement urbain.
- créer une centralité dans le bourg de *Varennese sur Fouzon* en concevant plus d'espaces de services et de convivialité. Ces lieux devenant des "espaces- repères" pour les habitants de *Varennese*.
- résoudre le problème de stationnement des poids lourds.

♦ Actions :

- Afin de stopper l'étalement urbain et de mieux définir la tache urbaine, la municipalité a la ferme volonté d'orienter l'urbanisation nouvelle dans les espaces mités à la périphérie du village de *Varennese*. Elle a d'ailleurs localisé ses zones U et AU de sorte qu'elles élargissent les flancs Ouest et Est du bourg et compensent l'étalement Nord-Sud.

- une étude, menée par les services de la DDE (Direction départementale de l'Équipement) et la DRTP (Direction des routes, des transports et du patrimoine) permettra d'améliorer la sécurité routière dans le bourg de *Varennnes sur Fouzon*.

Elle s'appuiera sur la mise en place de petits aménagements le long de la D4, telle que des ralentisseurs accompagnés d'une meilleure signalisation. Elle s'attachera aussi à réorganiser les modes de stationnement dans le bourg. Des stationnements adaptés aux poids lourds devraient être réalisés

Cette opération d'aménagement devrait permettre de casser le phénomène de tranchée observé.

-IV-

L'amélioration de la qualité de la vie avec la prise en compte des déplacements, de l'environnement et la poursuite de la valorisation paysagère et architecturale.

♦ Constat :

- on note que la population varennoise est très motorisée, c'est- à dire qu'elle possède dans sa grande majorité une, voire deux voiture. Les transports en commun, quant à eux, sont peu nombreux et peu fréquents : *Varennnes* n'est desservi que par deux lignes hebdomadaires.

- La commune de Varennnes a conscience de l'importance que revêt l'environnement et de la qualité de ses paysages. Dans cette optique il existe sur son territoire une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Floristique et Faunistique) et lors du dernier remembrement de 1999, deux ENS (Espace Naturel Sensible) ont été créés.

- en matière de valorisation architecturale, la commune a mis en place une politique de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur du bourg.

♦ Objectifs :

- en matière de déplacements, conserver des moyens de déplacements alternatifs comme celui du minibus TDI (qui vient à domicile) ou les aides sociales (qui emmènent les personnes sans moyens de locomotions) là où elles en ont besoin. Ceci permet d'éviter à un certain nombre de personnes (souvent âgées) d'être bloquées dans leurs habitations et donc exclues.

- Poursuite des projets d'ENS dans la restauration et la protection de ces espaces. De plus un périmètre, dédié au projet Natura 2000, est élaboré. (*l'arrêté ministériel "directive oiseaux" a été pris le 30 JUILLET 2004 pour la totalité du territoire communal*)

- garantir un équilibre entre zone urbaine et zone agricole

- la commune avait initié sur son territoire le soutien au dernier commerce, qui a été reprise par la communauté de communes du Pays de Bazelle. Dans le cadre de la CCPB, le tri des déchets est également mis en place.

♦ **Actions :**

- Comme nous l'avons vu la commune protège son environnement, d'ailleurs une procédure de protection de périmètre de captage est actuellement en cours afin de protéger les deux forages qui alimentent la commune en eaux potable. Ceci s'inscrit bien dans une perspective de développement durable.

D'autre part, la commune va créer des zones tampons dans le zonage du PLU, constituées de jardins entre les zones U et A afin de garantir un équilibre dans l'intégralité et l'identité de ces zones.

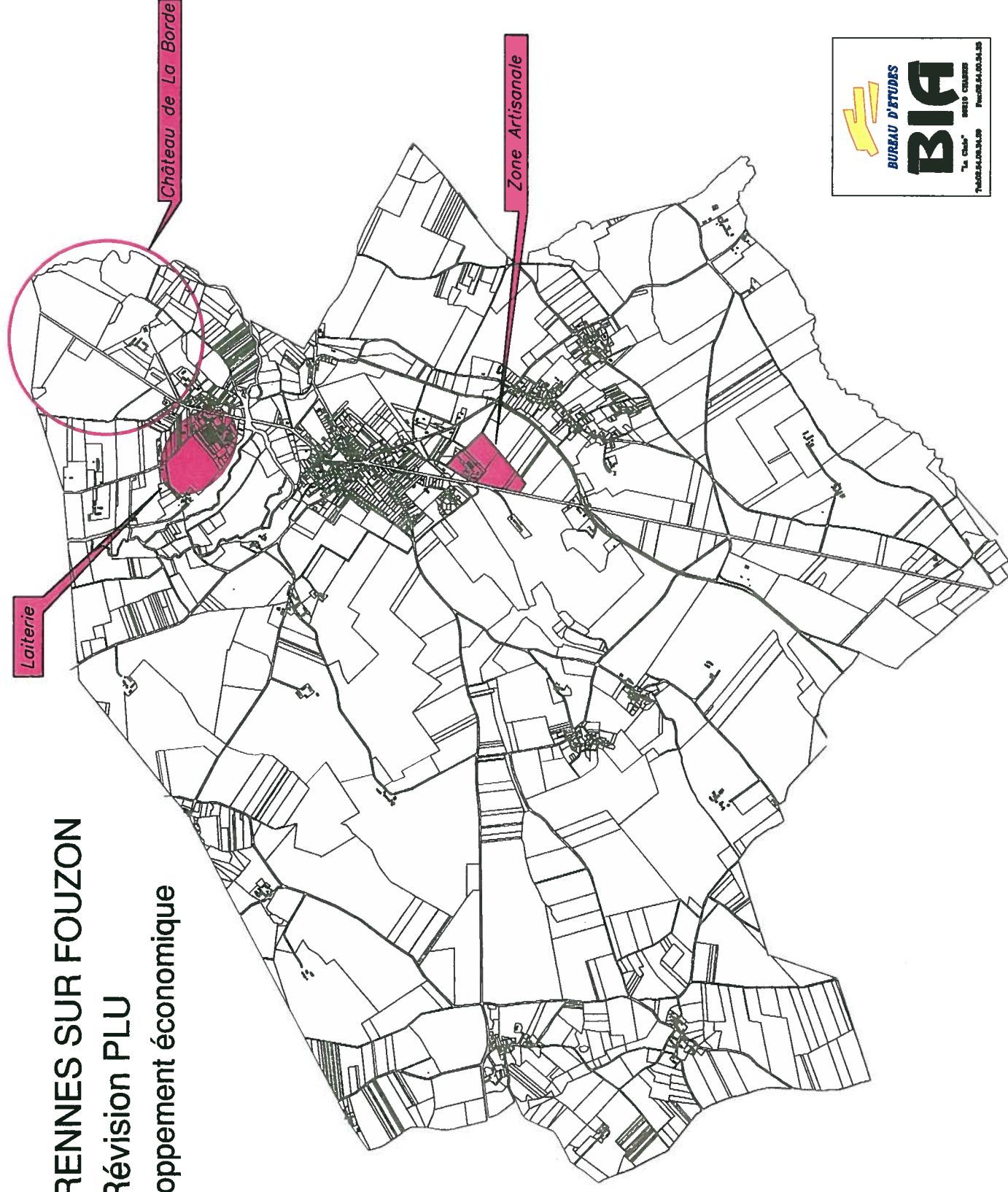
- en ce qui concerne la valorisation paysagère, la municipalité a tenu à conserver des haies et elle en a plantées en dehors des espaces naturels sensibles. Les haies sont cartographiées sur le plan de zonage.

- en matière de valorisation architecturale, la commune poursuit depuis quinze ans une politique de réhabilitation de bâtiments à l'intérieur du bourg. Elle souhaite également élargir son patrimoine en concourant à la sauvegarde de bâtiments notables de par leur valeur architecturale et historique comme le four à chaux, la maison du passeur ou encore la gare.

PADD VARENNES SUR FOUZON

Révision PLU

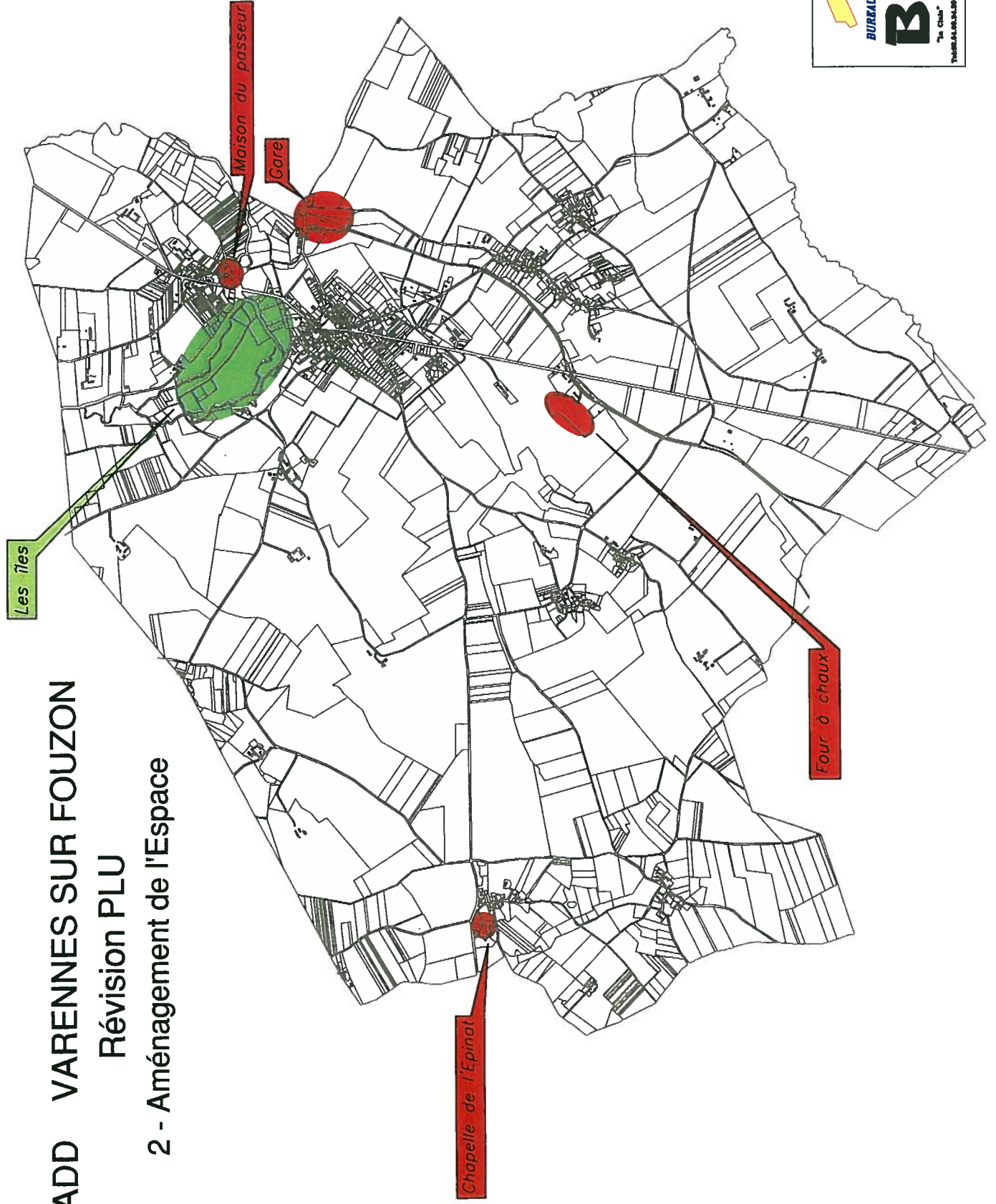
1 - Développement économique



PADD VARENNES SUR FOUZON

Révision PLU

2 - Aménagement de l'Espace



PADD VARENNES SUR FOUZON
Révision PLU
3- Environnement

