

	COMMUNE de VARENNES SUR FOUZON - 36 - PLAN LOCAL d'URBANISME approuvé par dcm du 10 juillet 2006			
Dates:	ORIENTATION D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : version approuvée			
	V2 : Mars 2005	V3 : février 2006	V4 : 27 mars 2006	V5 : 10 juillet 2006
Dates:	Evolutions du PLU			
	Révision allégée n°1		03 mars 2026	
	Révision allégée n°2		03 mars 2026	

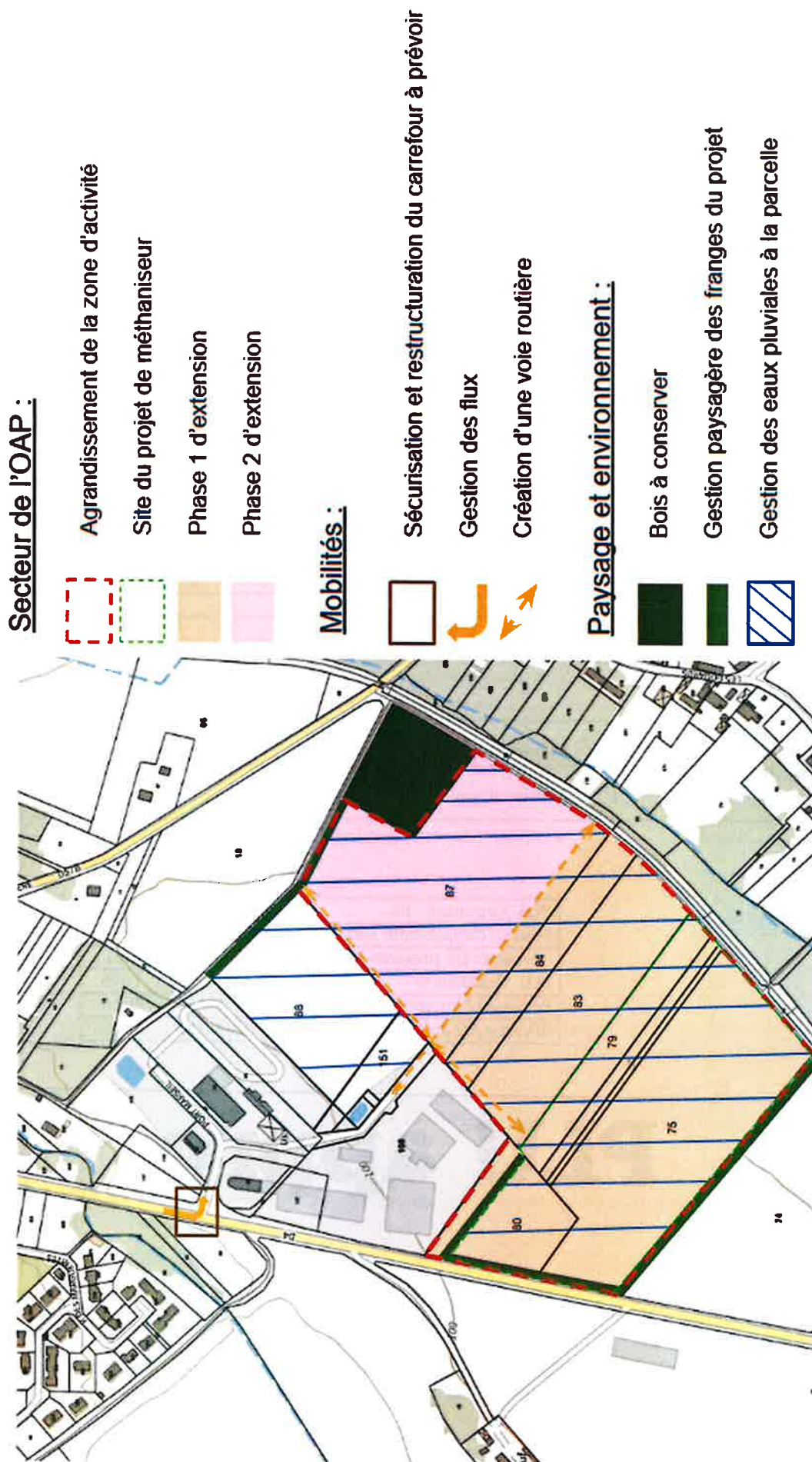
POS Approuvé le	29 MARS 1993
Mise en compatibilité suite DUP	JUILLET 1997
Révision POS prescrite le	07 DEC 2001
PLU approuvé le	10 JUILLET 2006
Révision n°1 approuvée le	03 MARS 2026
Révision n°2 approuvée le	03 MARS 2026

*Vu pour être annexé
À la délibération du
Conseil Municipal
Du 03 mars 2026
Le maire
M. JOURDAIN*

PLU appro



Orientation 1 : Secteur du Port Marseil :



La présente OAP concerne la zone d'activité de Port Marseille, au Sud du bourg.

L'OAP identifie un phasage d'extension. En effet, l'ouverture à l'urbanisation du site se fera en 2 phases. Une première dans un temps court qui va permettre l'accueil de nouvelles entreprises/artisans et une seconde phase dans un temps plus long, lorsque l'ensemble de la zone 1AUy sera urbanisée.

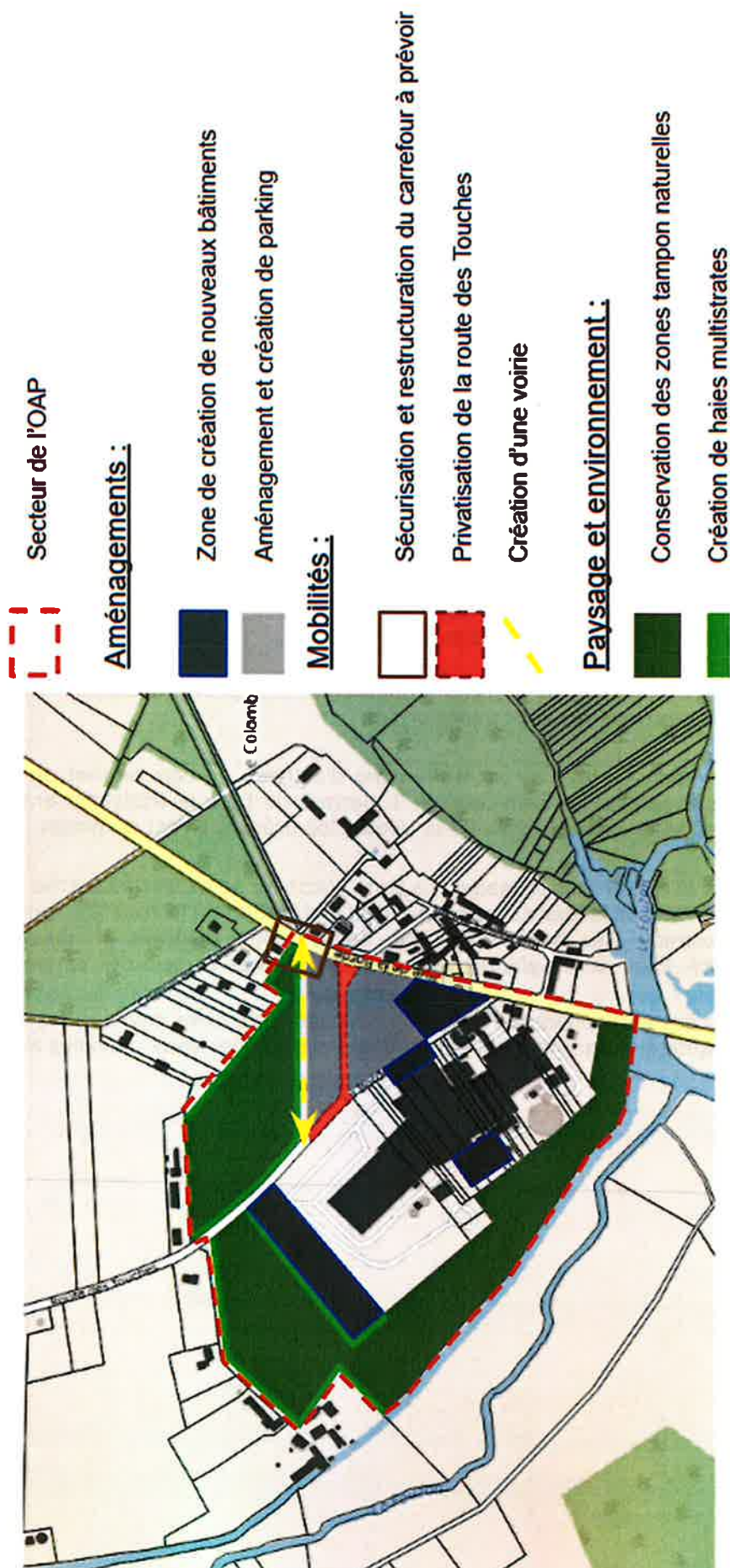
Afin de limiter les risques liés aux mobilités, une sécurisation et une restructuration du carrefour de la zone d'activité et de la RD 4 ont été identifiées. En effet, l'agrandissement de la zone d'activité du port Marseille va entraîner une hausse du trafic, ce qui augmente les risques au niveau du carrefour. Différents aménagements pourront être étudiés afin de proposer la solution la plus efficace. L'aménagement privilégié prévoit la création d'un tournant à gauche dans la direction Varennes-sur-Fouzon => Valençay. Cet aménagement permettra d'éviter d'avoir des véhicules à l'arrêt sur la RD 4.

Afin de garantir l'accès aux nouvelles parcelles identifiées pour l'accueil de nouvelles entreprises/artisans, la création de voiries est nécessaire. Cette voirie n'est ici qu'une représentation d'une possible voirie, elle n'est pas fixe et pourra évoluer en fonction de la dimension des parcelles et des besoins au sein du site de la zone d'activité. Des poches de stationnement pourront également être mises en place en fonction de l'implantation des entreprises/artisans au sein de la zone d'activité.

Pour ce qui est du paysage et de l'environnement, l'OAP prévoit plusieurs aménagements. En effet, les dispositions suivantes sont prises :

- Conservation du bois à l'est de la zone d'activité. Le bois permet de conserver un espace végétalisé au sein du site. Il permet de faire la transition entre un espace urbanisé et le paysage agricole et végétalisé présent à l'est du projet
- Gestion et traitement paysager. La zone d'activité se situant à l'entrée sud du bourg, le traitement paysager devra permettre l'intégration de la zone d'activité au paysage de proximité. Des haies bocagères devront être plantées en limite de la zone d'activité. Elles seront plantées par les propriétaires au sein des parcelles.
- Gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les propriétaires auront l'obligation d'une gestion des eaux pluviales au sein du site.

Orientation 2 : Secteur de la Borde:



La présente OAP concerne le secteur de la Borde. Elle vient identifier les enjeux et objectifs liés à la restructuration de la laiterie. En effet, celle-ci entraîne de nombreuses modifications au sein du secteur de la Borde. L'OAP est alors mise en place afin de prendre en compte les différents éléments du territoire (paysage, environnement, mobilités...).

Le projet de restructuration de la laiterie prévoit la construction de nouveaux bâtiments au sein du site de la laiterie et la construction d'un parking VL pour les employés. Le parking vient s'intégrer dans une zone actuellement identifiée en zone N dans le PLU. Une modification de zonage va alors avoir lieu afin de permettre la construction du parking. Au sein du nouveau parking, les enjeux de gestion des eaux, de végétalisation et d'intégration du projet dans l'environnement proche seront à prendre en compte. Pour cela, la construction doit apporter des solutions aux différents enjeux (sol perméable, conservation de la végétation présente, création de noues de récupération des eaux de pluies...).

La restructuration de la laiterie vient modifier en différents points la mobilité au sein de l'espace de l'OAP. En effet, la laiterie prévoit la privatisation d'une partie de la route des Touches, ce qui entraîne la construction d'une nouvelle voirie au nord du futur parking. Celle-ci permettra de rejoindre les habitations au nord de la laiterie. Les abords de la nouvelle voirie devront être aménagés de façon à s'intégrer avec le paysage de proximité (accotements végétalisés, mise en place de haies multistrates sur la partie nord).

L'ensemble des aménagements pour la restructuration de la laiterie entraînent des modifications de trafic au sein du site de l'OAP, ce qui influe sur la sécurisation des carrefours. En effet, certains carrefours, principalement ceux avec la RD 4, seront à réaménager afin de les sécuriser. La création d'un giratoire est l'option privilégiée. Elle permet de limiter les risques de stockage des PL sur la RD 4 et permet un aménagement facilité de la zone.

Enfin, d'un point de vue du paysage et de l'environnement, la restructuration de la zone entraîne des modifications qui peuvent avoir un impact sur la biodiversité présente au sein de la zone. Pour limiter l'impact de la restructuration, l'OAP prévoit des actions en faveur de la biodiversité. Il est tout d'abord indiqué de conserver les zones tampon naturelles. En effet, autour de la laiterie, des espaces de végétations sont présents. Ils sont essentiels dans le maintien et la préservation de la biodiversité d'autant plus que la zone de l'OAP se situe à proximité immédiate de la ZNIEFF Prairies humides du Moulin de Dalhuet et au sein de la zone NATURA 2000 Plateau de Chabris / La Chapelle-Montmartin. Afin de renforcer l'aspect écologique des bandes tampon, l'OAP prévoit la création de haies multistrates. Celles-ci permettront de créer des corridors écologiques pour le passage de la faune.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_D0-036-200056919-20260303-17DEL030326