

INTRODUCTION

Le Plan Local d'urbanisme est le principal document local de projet urbain à vocation globale.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Son contenu, variable selon les cas, comprend en majorité :

- × Un rapport de présentation,
- × Le projet d'Aménagement et de Développement Durable
- × Le règlement
- × Les documents graphiques (plans de zonage)
- × Les documents annexes :
 - Liste des emplacements réservés
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement :
 - Schémas des réseaux existants et projetés,
 - Note technique.
 - Servitudes d'utilité publique

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, est l'un des documents essentiels du Plan Local d'Urbanisme.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les perspectives de développement, les mesures prises pour la préservation du site et de l'environnement, les surfaces réservées aux différents types de zones urbaines et naturelles.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varennes Changy a été prescrite le 10 juillet 2003.

LES RAISONS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce sont principalement :

- ✓ La volonté d'élaborer un document plus moderne et adapté aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- ✓ Répondre à un besoin d'extension de l'urbanisation, maîtrisée, et tenant compte de la préservation des espaces agricoles et naturels

PROCEDURE - DEROULEMENT DES ETUDES - CONCERTATION

Procédure

Le 10 juillet 2003, le Conseil Municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme

Concertation publique

Les modalités de la concertation publique ont été notifiées dans la délibération du 10 juillet 2003.

Cette concertation s'est déroulée dès le début des études. Elle a débuté par l'exposition, en mairie, des différents documents graphiques, des analyses thématiques et des extraits de compte-rendu de réunion, au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre a notamment été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, qui ont pu être examinées et le cas échéant, prises en compte en cours d'étude.

Les panneaux d'exposition ont été actualisés au fur et à mesure de leur rédaction.

Parallèlement, plusieurs articles ont été diffusés dans le bulletin local pour informer l'ensemble de la population de l'avancée de l'étude et de l'existence d'une exposition publique.

Débat au sein du Conseil Municipal

Le débat relatif au PADD s'est déroulé au sein du Conseil Municipal le 6 juillet 2006.

Déroulement de l'étude

✧ Le 22 janvier 2004 : première réunion de la commission « Urbanisme », ayant pour objet :

- × L'exposé des motifs de la révision du P.L.U.
- × La présentation du déroulement de l'étude et du planning des réunions
- × Premier cadrage de l'état initial de la commune : aspects démographiques et socio-économiques

✧ Du 23 février au 3 mai 2004, trois réunions ont permis de poursuivre l'analyse thématique de l'état initial. Le Porter à Connaissance de Monsieur le préfet a été présenté à l'occasion de l'une de ces réunions.

◇ Le 26 mai 2004, une réunion a clôturé l'analyse de l'état initial : Synthèse et Diagnostic

◇ A partir du 8 juin 2004, élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

◇ Enfin, à partir du 7 juillet 2004, étude du zonage et du règlement.

Arrêt du projet

L'arrêt du projet par le Conseil Municipal est intervenu le 13 septembre 2007.

Le projet présenté au conseil municipal comporte les pièces suivantes :

- × Un rapport de présentation
- × Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- × Les plans de zonage
- × Le règlement
- × La liste des emplacements réservés
- × Le plan des servitudes d'utilité publique
- × Les annexes sanitaires - notice
- × Le plan du réseau d'eau
- × Les plans du réseau d'assainissement

PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC

I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. La situation géographique

La commune de Varennes Changy se situe à environ 25 kilomètres au Sud-Ouest de Montargis, à l'Est du département du Loiret dans le canton de Lorris.

Elle est reliée à Nogent sur Vernisson via la RD 41, gros bourg rural dont elle est distante de 7 km.

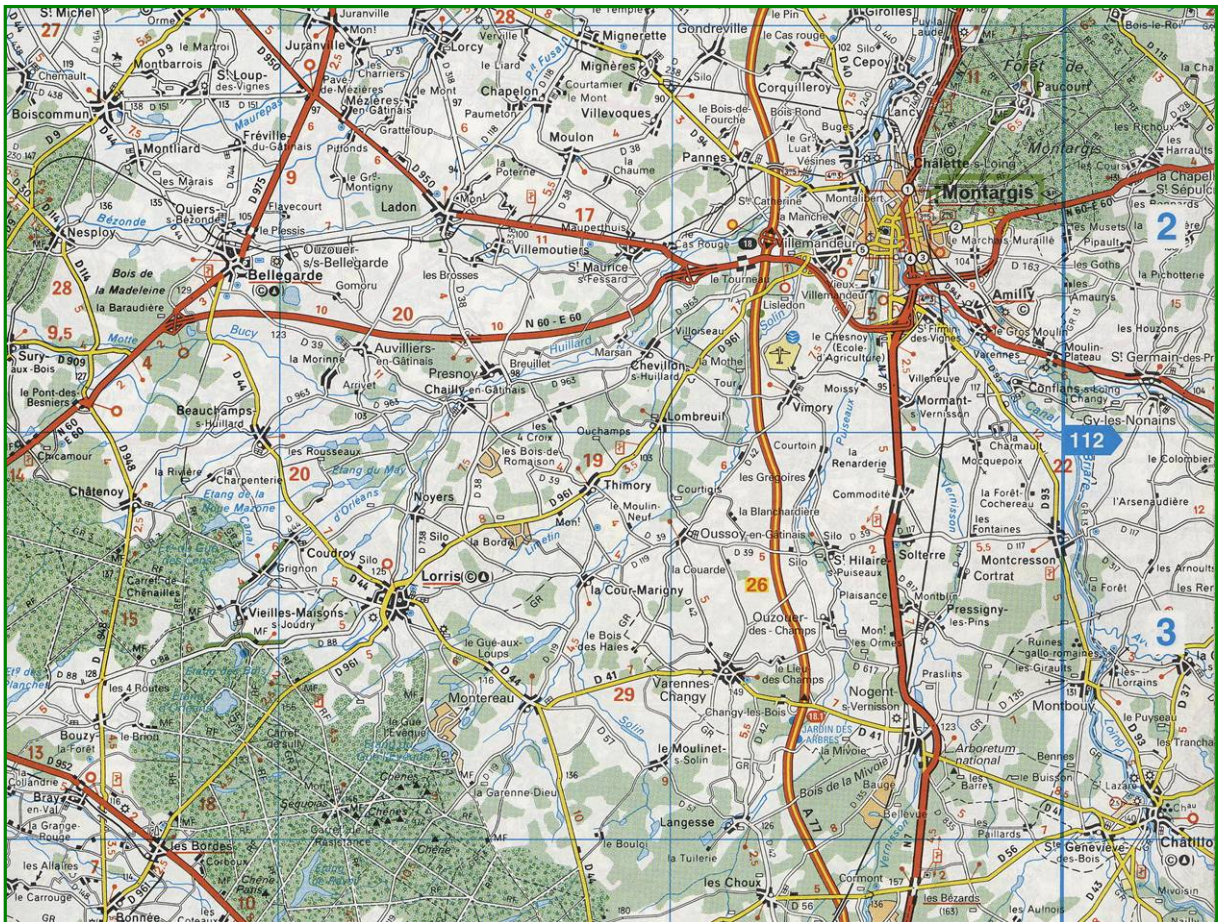
Le chef-lieu de canton (Lorris) se trouve à 12 km de Varennes. Ces deux communes sont reliées par les RD 41 et 44 via Montereau.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Lorris et est limitrophe avec les communes de :

- Oussoy en Gâtinais au Nord Ouest,
- Saint-Hilaire-sur-Puiseaux au Nord-Est,
- Ouzouer-des-Champs à l'Est,
- Nogent-sur-Vernisson au sud Est,
- Langesse au Sud,
- Moulinet-sur-Solin au Sud,
- Montereau au Sud-Ouest.

La commune est située à la limite des régions naturelles du Gâtinais et de l'Orléanais. Sa superficie est de 2 882 ha.

Auparavant située à l'écart des axes routiers majeurs, elle se trouve aujourd'hui connectée à l'autoroute A77 par l'intermédiaire d'un demi-diffuseur avec la RD 41 à Changy.



2. L'environnement naturel

2.1 Caractéristiques physiques

2.1.1 Le climat

Varennes Changy appartient à une zone géographique de transition qui est successivement sous influence océanique ou continentale.

Ceci se traduit en hiver par des alternances entre les fronts océaniques doux et pluvieux, et des périodes de froid sec.

Les étés, modérément chauds, sont marqués assez souvent par des orages.

Ainsi, les températures s'élèvent en moyenne à 25° en été et s'abaissent en moyenne à 0° l'hiver.

Les vents dominants viennent du Sud Ouest, tournant périodiquement au Nord Est.

Le Loiret présente une pluviométrie modérée, qui atteint un cumul annuel moyen de 700 mm.

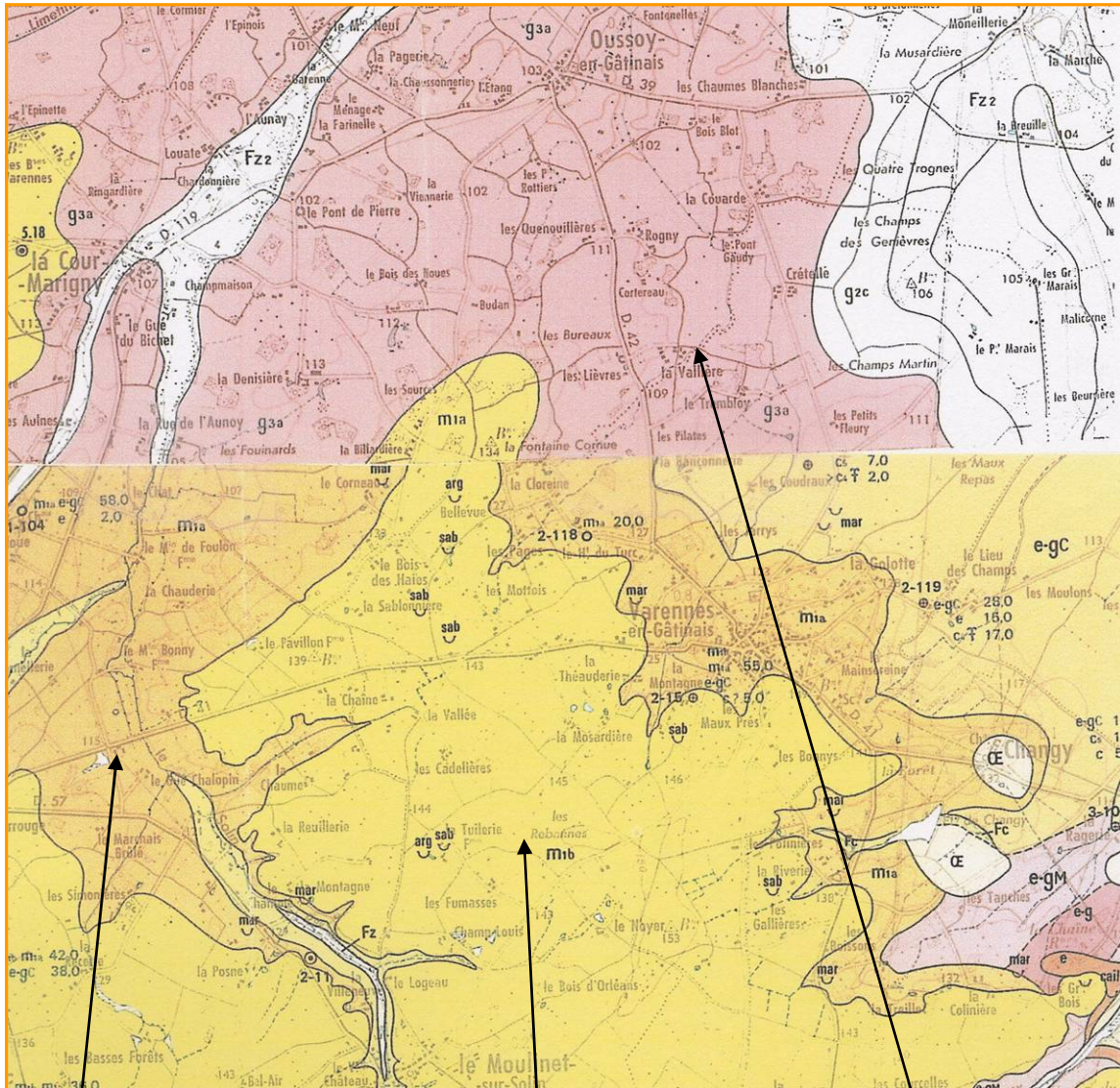
2.1.2 La géologie

Deux formations sont dominantes dans la Commune :

- Une formation argilo-sableuse à lentilles de marne. Ce sont des sables quartzo-feldspathiques allant jusqu'à la taille du gros sel, mais sans galet ; abondamment mêlés d'argile
- Une formation de Sologne : mélange d'argile et de sable quartzo-feldspathique, en toutes proportions. Le sable peut être fin ou grossier ; il y a souvent du sable de la taille du gros sel. Du gravier de quartz et de silex est disséminé. Par places, on trouve des petits galets de silex, mal arrondis.

Au Nord de la Commune, on note également la présence de Molasse du Gâtinais. C'est soit du sable pur, comme celui de l'Orléanais ; soit un sable argileux verdâtre ou rougeâtre, et de la simple argile.

Carte géologique



Formation de sologne (m1b)

Formation argilo-sableuse
A lentilles de marne (m1a)

Molasse du gâtinais (g3a)

2.1.3 Hydrologie et hydrogéologie

Eaux superficielles

La commune de Varennes dispose d'un réseau hydrographique bien développé. Les écoulements superficiels sont peu nombreux mais les étangs et plans d'eau sont en quantité très importante.

On observe :

- **La rivière Puiseaux** : elle prend sa source au Nord de Gien, dans « le bois béhague », s'écoule globalement du Sud vers le Nord, constitue la limite Sud-Est de la commune et se jette en rive gauche du Loing, à Montargis.
- **Le ruisseau des Fontaines** : il prend sa source à l'Est de la commune, dans un plan d'eau, s'écoule du Sud-Ouest vers le Nord-Est et se jette en rive gauche du Puiseaux.
- **Le ruisseau de la St-Martin** : il prend sa source au Sud du bourg de Varennes, s'écoule du Sud vers le Nord et se jette en rive droite du Solin.

L'objectif pour la rivière Puiseaux est d'obtenir une eau de bonne qualité (indice 1B) sur toute la longueur du cours d'eau.

Cela implique qu'une attention particulière doit être portée à tous rejets d'effluents domestiques en rivière.

Un assainissement des eaux usées bien géré et présentant des qualités de rejets compatibles avec le milieu récepteur doit donc être envisagé sur l'ensemble de la commune.

Eaux souterraines

Il existe plusieurs niveaux de nappes :

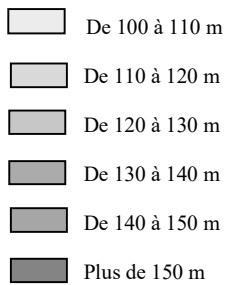
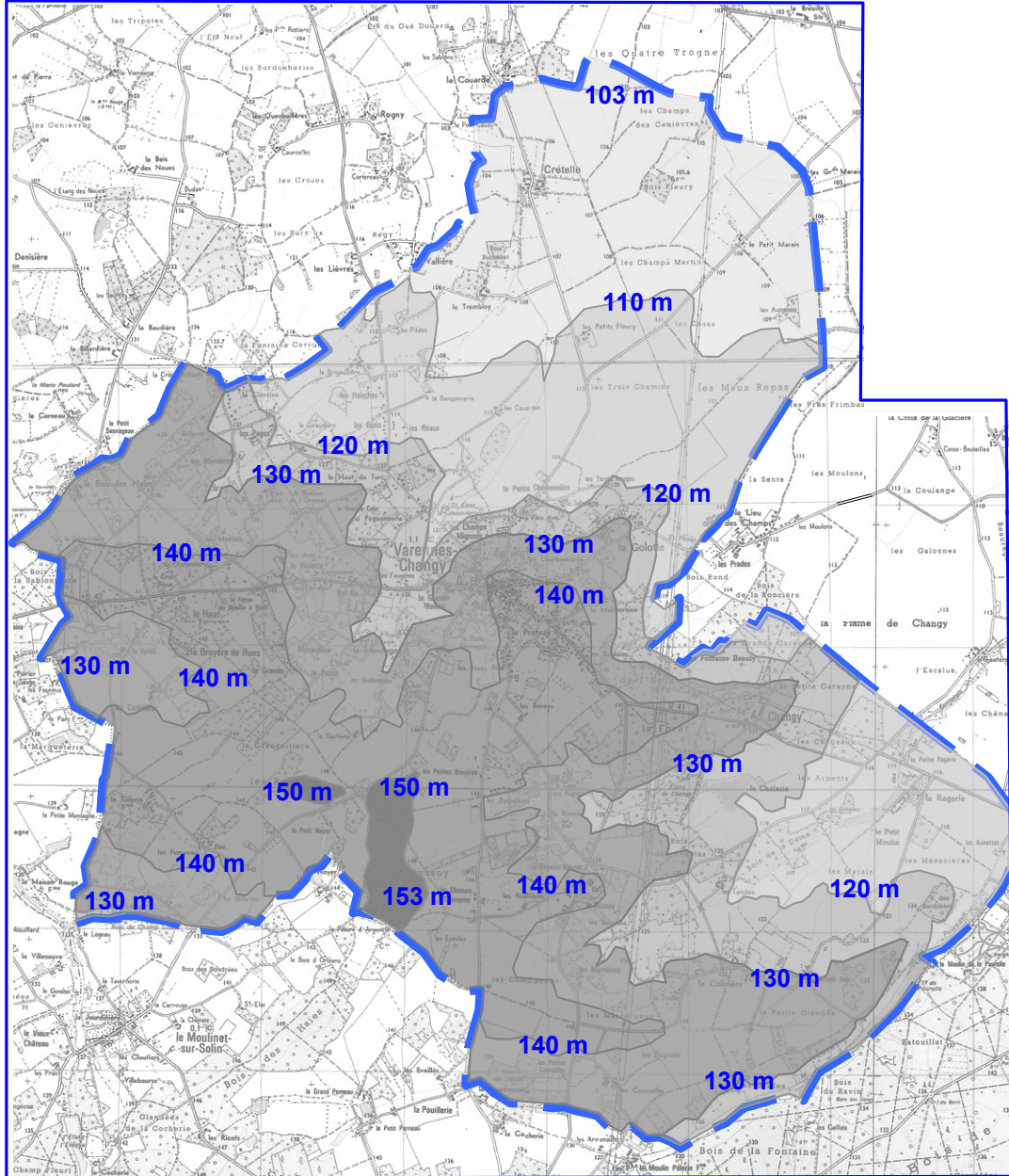
- des nappes superficielles entre 0,80 m et 3,30 m, situées dans les formations argilo-sableuses
- des nappes plus profondes entre 8 et 15 m captées dans les calcaires du Gâtinais.

D'après les indications de la carte géologique et sa notice :

- la craie est le principal réservoir aquifère de la région, cependant, sa capacité de production est très variable.
- La nappe des calcaires lacustres est captive. Son niveau piézométrique s'équilibre à + 110 m à Varennes.
- Les nappes dans les sables du Miocène sont situées à des niveaux variables. L'alternance de couches de sables et d'argiles favorise la superposition des nappes. Ces nappes étagées alimentent un réseau de surface très dense. Les réservoirs sableux alimentent des puits isolés.

2.1.4 La topographie

Le relief est peu marqué. Les altitudes les plus faibles sont localisées à l'extrême Nord de la commune et sont voisines de 103 m tandis que l'altitude maximale (153 m) est située à proximité du lieu-dit « le Noyer » au Sud Ouest de la commune.



2.2 Le milieu naturel

2.2.1 Faune, flore et préservation des milieux

Il n'existe pas de contrainte particulière liée au milieu naturel, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique n'est recensée.

Cependant, les nappes superficielles sont des milieux sensibles à protéger, car elles sont vulnérables surtout en période de hautes eaux.

Les zones humides le long des ruisseaux temporaires ainsi que les nombreux plans d'eau et étangs sont autant de milieux sensibles à préserver.

2.2.2 Le paysage naturel

Les grandes entités paysagères

☑ **A l'Ouest et à l'Est, de part et d'autre du bourg, un paysage très fermé** où se côtoient les parcelles en friches, les espaces boisés, et les haies bocagères.

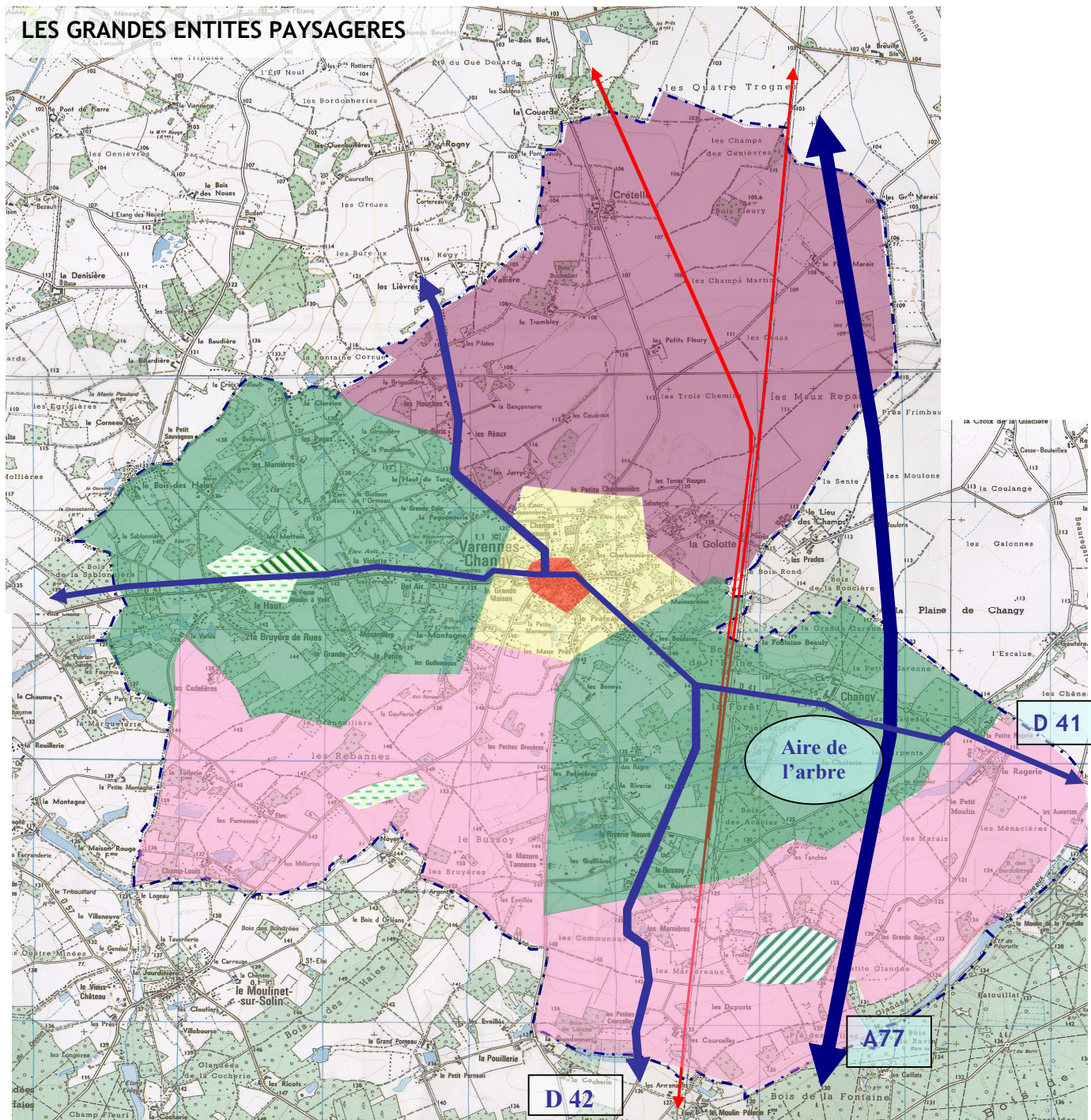


☑ **Au Nord, un paysage de plaines agricoles** : quelques boisements résiduels, exploitations ou habitations viennent interrompre ce paysage.



☑ **Au Sud de la Commune, un paysage à dominante de plaines agricoles où subsistent des boisements** de taille relativement importante, mais morcelés, et qui est donc plus fermé que le paysage précédemment évoqué.





LES ENTITES PAYSAGERES - LEGENDE

- Paysage ouvert : culture céréalière
- Paysage fermé : bocage, friche, boisement
- Extensions du bourg plus récentes
- Paysage semi-ouvert : plaines agricoles et boisements
- Bourg ancien
- Friches
- Sylviculture
- Lignes électriques

Plusieurs éléments structurants marquent le paysage de Varennes Changy :

☑ Les élevages avicoles : La Fumasse, La Sabotterie.

Il est à noter que plusieurs bâtiments d'élevage avicole, aujourd'hui délaissés, marquent encore fortement le paysage. Ces bâtiments risquent de tomber en ruine, d'autant qu'aucune aide n'est aujourd'hui attribuée pour la démolition ou la réfection de tels bâtiments.



☑ Les exploitations agricoles de taille importante



☑ Les parcelles destinées à la culture de pins



☑ Les espaces en friche



☑ L'autoroute A77 et l'aire de repos « Aire de l'Arbre » : La visibilité de l'autoroute est limitée d'autant qu'elle est pratiquement située en limite communale. Aucune rupture de fonctionnement n'est à noter puisque des routes transversales relient l'Est et l'Ouest de la Commune.



L'Aire de l'Arbre a été inaugurée en mai 2000. Le jardin des arbres est ouvert de 10h à 18h du 15 mars au 15 novembre. D'une superficie de 3 ha, en bordure de l'Etang de Changy, le jardin des arbres a une vocation récréative et pédagogique.



☑ Points d'eau : étangs, irrigation

La Commune compte par ailleurs un nombre important de sources.



Parmi ces étangs, l'un tient une place importante : l'étang communal. Il n'est cependant pas visible dans le paysage puisqu'il est situé au cœur d'une parcelle boisée.



☑ Lignes électriques



☑ Des fermes isolées ou abandonnées



☑ Des secteurs marécageux



☑ La zone d'activités du Bussoy : elle s'implante dans un paysage non urbanisé, et reste très lisible dans le paysage d'autant qu'aucun traitement paysager n'a été réalisé pour en limiter les impacts visuels.

Les vocations de cette zone sont essentiellement le commerce et les services.



3. L'environnement urbain

3.1 Le bourg

Le bourg est implanté au centre du territoire communal.

Les principales caractéristiques des habitations du bourg sont les suivantes :

- Majoritairement des maisons basses. Cependant on note également la présence de quelques maisons R+1 avec jardin essentiellement en centre bourg.
- Tuile mécanique, tuile de pays et ardoises se côtoient, avec tout de même une dominante de tuiles de pays.
- Les crépis sont généralement de teintes claire et ocre.
- Les entourages des ouvertures sont faits de briques rouges.
- Quelques maisons se distinguent, puisque entièrement faites de briques.
- Au cœur du bourg, les habitations sont accolées et alignées en front de rue. En s'éloignant du bourg, les maisons sont en retrait de la voie et l'on note la présence de jardins en front de rue.
- Plusieurs maisons possèdent des corniches en briques rouges et des lucarnes.
- Certaines habitations disposent de soubassements en pierres.



Corniche et entourages en brique



Dominance de cheminées et lucarnes



Maison bourgeoise



Annexe en brique



Maison basse accolée



Soubassement pierre, entourages briques

☑ Implantation du bâti, emprise des voies



Voie principale, trottoirs de faible emprise



Transition entre la place et la voie principale



Bâti aligné par rapport à la voie



Maison non accolée en retrait de la voie



Maison non accolée en retrait de la voie

☑ Organisation du Bourg

Il s'organise autour de trois places juxtaposées, et réaménagées en 1993-94 : Place de l'Eglise, Place du Mail et Grande Place. Ces places marquent une réelle identité communale :

- Aménagement « rural » avec notamment des pavés béton
- Monument aux morts et statue dédiée au Docteur Denance sont mises en valeur et constituent des points marquants de cette place.
- La place du mail et ses marronniers viennent renforcer cette identité communale.
- Luminaires sous forme de lanternes, en harmonie avec le bâti environnant.
- Fleurissement de la place : bacs à fleurs, autour des différents monuments.
- Eglise qui domine la place.

C'est autour de ces places, ou dans leur prolongement, que sont situés les principaux commerces, restaurants, cafés et équipements communaux. Des stationnements sécurisés ont été aménagés et constituent un réel intérêt pour les commerces.



Monument aux morts



Eglise



Statue Docteur Denance



Place du Mail



Place de l'église



Grande Place

Les commerces présents place de l'église sont les suivants :

- Boulangerie
- Proxi Marché
- Boucherie Charcuterie
- Tabac, quincaillerie
- Restaurant
- Bar
- Coiffeur
- Banque
- Bar Hôtel Restaurant

Les équipements publics sont essentiellement concentrés rue de Nogent : Mairie, salle polyvalente, écoles, poste. On remarque également la présence d'un office notarial, d'une pharmacie, et d'un cabinet de dentiste.

L'agencement des places et l'ordonnancement des rues n'incitent pas à la vitesse des automobilistes, créant une ambiance dans le bourg relativement calme.

En effet, on ne distingue pas d'axe principal dominant : les voies ne sont pas hiérarchisées et sont dans l'ensemble d'égale importance.

L'emprise des voies proprement dite est de 5 à 6 mètres, tandis que l'emprise des trottoirs varie de 1 à 2 mètres.

3.2 Le bourg et ses extensions

Le bourg s'est essentiellement étendu le long des voies principales dans toutes les directions, sur des linéaires relativement importants.

L'urbanisation sous forme de hameaux ou de lotissements s'est essentiellement développée au Nord et à l'Ouest du bourg dans la continuité des voies de circulation structurantes, à savoir les RD 41 et 42.

On note encore l'existence de plusieurs « dents creuses » entre ces différentes extensions urbaines.



Ces extensions ont notamment pris la forme d'opérations groupées.

Certaines, telles celles des lieux-dits « Le Haut des Terrages », « La Bruyère de Rues » ont pris place dans l'environnement boisé de ce secteur.

3.3 Les entrées de bourg

Elles ont majoritairement une allure rurale, dans tous les cas le bourg se situe au sommet d'une pente. De toute part, le premier élément qui se distingue reste le château d'eau.



Aucun aménagement spécifique n'est à relever mis à part des avertissements relatifs aux limitations de vitesse. Il semble en effet difficile d'envisager de tels aménagements sur des linéaires de voie aussi importants.



RD 42, au Nord du Bourg

L'entrée de bourg depuis Nogent sur Vernisson et l'A77, est plus urbaine. Encadrée par des bois, la voie a fait l'objet d'aménagements routiers particuliers :

- Giratoires
- Terre plein central dans l'objectif de réduire les vitesses
- Réfection de la chaussée.



RD 41, à l'Est du Bourg

Malgré ces aménagements, les élus notent que les vitesses des automobilistes sont toujours aussi importantes sur cette voie.

Effectifs scolaires

ANNEES	EFFECTIFS MATERNELLE	EFFECTIFS PRIMAIRE	NOMBRE DE CLASSES
1996 - 1997	43	98	Maternelle : 2 Primaire : 4
1997 - 1998	42	85	Maternelle : 1 Primaire : 4
1998 - 1999	46	78	Maternelle : 2 Primaire : 3
1999 - 2000	41	78	Maternelle : 1 Primaire : 4
2000 - 2001	42	83	Maternelle : 1 Primaire : 4
2001 - 2002	39	77	Maternelle : 1 Primaire : 4
2002 - 2003	43	81	Maternelle : 1 Primaire : 4
2003 - 2004	53	94	Maternelle : 2 Primaire : 4

- **Garderie péri-scolaire** : environ 10 à 25 enfants par jour
- **Restaurant scolaire** : environ 100 enfants en 2 services
- **Centre aéré** : il ne fonctionne qu'en juillet. Il accueille 50 enfants environ de 3 à 15 ans dans les locaux de la salle polyvalente et une partie des locaux scolaires
- **Maison des jeunes** : elle accueille environ 20 enfants de 12 à 16 ans les mercredis après-midi et les petites vacances scolaires.

☑ Autres équipements

- **Eglise**
- **Cimetière**

☑ Projet

La commune prévoit également de réaménager une partie du jardin du presbytère en parkings

☑ Les associations : un tissu associatif diversifié

- Amicale des sapeurs pompiers
- Association des parents d'élève
- Association de musique
- Club de foot
- Club des loisirs
- Comité des fêtes
- Coopérative scolaire
- Usep Gym Scolaire

- FNACA
- Joyeux Varennois
- Varennes demain
- Tonic Gym Varennoise
- Improvi'z

Les associations les plus importantes en terme d'effectifs sont le club de foot, Tonic Gym et le club des loisirs.

3.4 Protection du patrimoine

Aucun monument n'est inscrit ou classé au titre de la loi de 1913 sur les monuments historiques, cependant certains monuments présentent un intérêt architectural ou historique.

☑ **Le château de Changy** qui a tenu une place importante dans l'histoire de la commune est aujourd'hui délaissé par son propriétaire. Il est très dégradé et les dépôts divers à sa proximité immédiate viennent nuire encore davantage à son image.



☑ **Le lavoir** : son état est dégradé et il menace de s'écrouler. Le lavoir n'est plus alimenté régulièrement par le ru de Saint Martin.



☑ **Le centre équestre**, installé dans la chapelle du Château de Changy est également un élément marquant dans le paysage de Varennes.



3.5 Protection des biens et des personnes

☑ Les installations classées

Cinq établissements sont actuellement connus des services de la DRIRE comme relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit de :

- L'entreprise BTP Vauvelle (soumise à autorisation)
- BP (soumise à déclaration)
- EARL Changy (soumise à déclaration)
- Garage Renault (soumise à déclaration)
- Métal service (soumise à déclaration)

Trois élevages sont soumis à déclaration ou à autorisation :

- Elevage de bovins : ferme « La Violette » et « Le bois des haies ».
- Elevage de volailles : ferme « La Fumasse ».

☑ Effondrement des terrains lié aux cavités souterraines

Le risque naturel cavités souterraines est cartographié et annexé au présent rapport de présentation.

☑ Risques liés à la présence d'argiles

Le territoire est impacté par les risques liés à la présence d'argiles à raison de 6,4 % de sa surface en aléa fort comprenant les secteurs urbanisés et à urbaniser, et près de 85 % en aléa moyen.

La carte relative à cet aléa et le schéma présentant les principales dispositions préventives face à ce risque sont annexés au présent rapport de présentation.

☑ Risque lié à la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly

La salle communale de Varennes-Changy est un site d'accueil possible en cas d'évacuation de la population de Nevoy suite à un incident au centre nucléaire de production d'électricité de Dampierre-en-Burly.

☑ RD 41 et RD 42

Les RD 41 et 42 peuvent être utilisées à des fins de déviation du trafic de la RN17 en cas de problème d'écoulement de ce trafic sur cette voie.

II. TRANSPORTS ET RESEAUX

1. Les transports

La commune est desservie par deux routes départementales :

- la RD 41 : 1 175 véhicules par jour dont 9.5 % de poids lourds
- la RD 42 : 876 véhicules par jour dont 5 % de poids lourds

Elle est par ailleurs traversée par l'A77.

☑ L'application de l'article L 111.1.4

Les abords non urbanisés de l'A77 sont concernés par l'article L111.1.4. du Code de l'Urbanisme. Cet article soumet à condition la construction ou les installations aux abords des infrastructures. Les dispositions suivantes sont applicables : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autres des routes classées à grande circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

☑ Le classement bruit

L'A77 a été classée comme voie bruyante selon l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002. Les bâtiments sont donc soumis à des obligations spécifiques d'isolement acoustique :

- o L'A77 est classée en catégorie 2 (niveau sonore de référence compris entre 76 dB et 81 dB) pour le bruit, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 m de part et d'autre de la voie.

2. Les réseaux

2.1 L'eau potable

L'eau potable est gérée par en régie directe par la commune.

La commune est alimentée par un forage situé lieu-dit « Lieu des Champs » .

Le stockage des eaux est assuré par un château d'eau d'une capacité de 300 m3.

Compte tenu de la dissémination de l'habitat et de la surface de la commune, le réseau de distribution présente un développement très important.

La qualité de l'eau est satisfaisante.

Le bourg et ses abords immédiats sont bien desservis par la défense incendie. Les écarts sont quant à eux non ou mal couverts par l'incendie.

2.2 L'assainissement

Le réseau d'eaux usées dessert la plus grande partie de l'habitat aggloméré. Les eaux collectées sont traitées par une nouvelle station d'épuration d'une capacité nominale de 2 500 équivalents habitant.

Les rendements de cette station sont jugés satisfaisants.

Le reste de la commune est assaini de manière individuelle. Il est à noter que le contexte pédologique de la commune est peu favorable à l'assainissement individuel.

Le schéma d'assainissement a été approuvé par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2000.

Le réseau d'eaux pluviales est très peu développé compte tenu de la topographie du bourg et de la présence de nombreux petits émissaires.

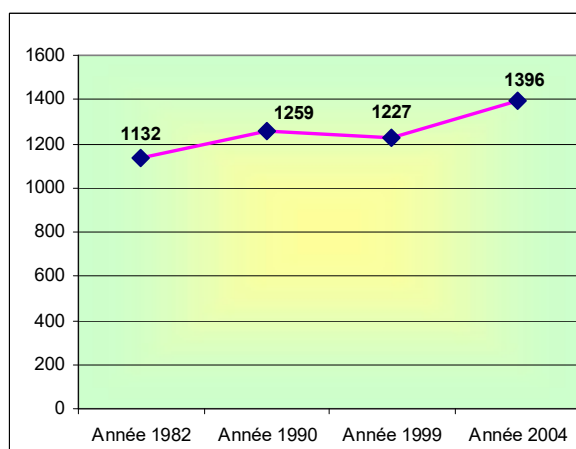
III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

1. la population

1.1 L'évolution démographique depuis 1982

(Source : INSEE, recensement 1999)

1982	1990	1999	2004
1132	1259	1227	1 396



La commune de Varennes comptait 1 227 habitants en 1999. Après s'être accrue de 11.2 % entre 1982 et 1990, la population communale connaît une diminution de 2.5 % entre 1990 et 1999, puis une nouvelle hausse entre 1999 et 2004.

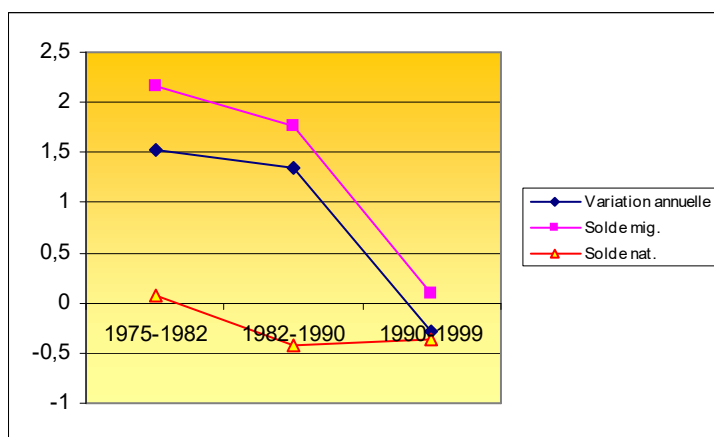
☑ La variation absolue de la population

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	68	90	111
Décès	116	130	153
Variation abs. pop.	+115	+127	-32

La baisse de la population semble surtout liée à un nombre important de décès en 1990-1999, les naissances ayant augmenté depuis 1990.

☑ Le taux de variation annuel

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité	9.07	9.48	9.9
Taux de mortalité	15.48	13.69	13.64
Solde naturel - Taux annuel	-0.64	-0.42	-0.37
Solde migratoire - Taux annuel	2.17	1.76	0.09
Tx de variation annuel	1.53	1.34	-0.29



La baisse de la population qui se traduit par un taux de variation annuel négatif est le résultat d'un solde naturel négatif.

D'autant que cette chute du solde naturel n'est pas compensée par le solde migratoire. Celui-ci connaît en effet une baisse régulière depuis 1982 : - 18.9 % entre 1982-1990 et - 94 % entre 1990 et 1999, pour être aujourd'hui très proche de 0.

Risque : si ce solde devenait négatif, la population risquerait de diminuer encore davantage.

Comme le prouve l'allure des deux courbes de variation annuelle et de solde naturel, la variation annuelle est presque entièrement dépendante du solde migratoire.

La chute du solde migratoire a entraîné la chute du taux de variation annuel. Le solde naturel négatif a quant à lui accentué ce phénomène.

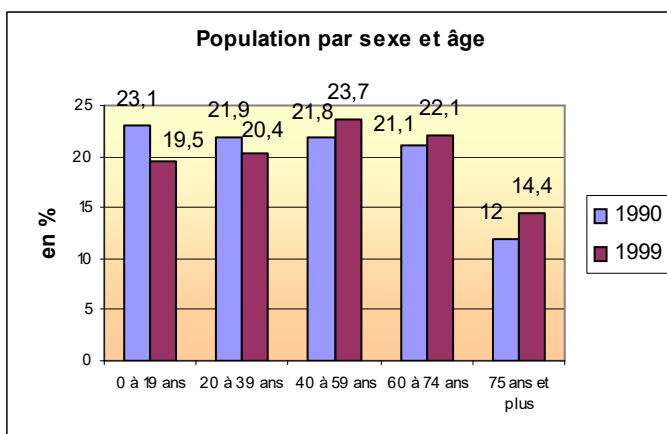
☑ Répartition de la population par sexe et par âge

	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	19.6%	19.4%	19.5%
20 à 39 ans	21.9%	18.9%	20.4%
40 à 59 ans	25%	22.4%	23.7%
60 à 74 ans	21.2%	22.9%	22.1%
75 ans ou plus	12.3%	16.5%	14.4%
Total	%	100%	100%
	Nombre	612	620

La population de Varennes est âgée : 50 % de la population a entre 40 et 74 ans et 14 % est âgé de plus de 75 ans.

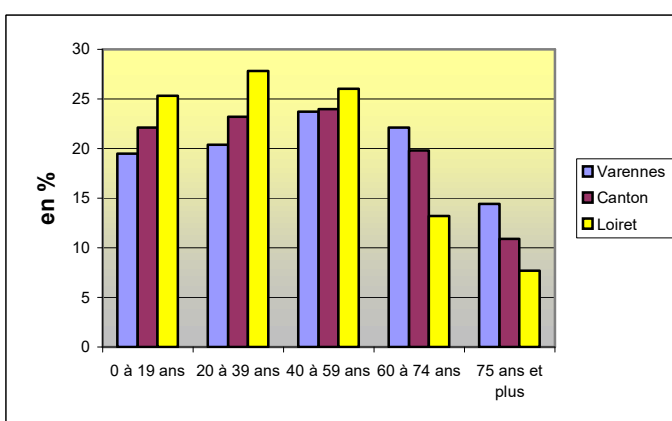
On note un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 :

- ✓ - 3.6 points : 0-19 ans
- ✓ - 1.5 points : 20-39 ans
- ✓ + 1.9 points : 40-59 ans
- ✓ + 1 point : 60-74 ans
- ✓ + 2.4 points : 75 ans et plus



La population de Varennes est plus âgée que celle du Canton et surtout du Loiret :

- ✓ les 0-39 ans sont moins nombreux à Varennes que dans le Canton et dans le Loiret
- ✓ Varennes compte plus de 60 ans et plus que le Canton et le Loiret



Cependant, l'évolution croissante des effectifs scolaires depuis 1999 peut laisser penser que cette tendance s'inverse peu à peu et que la commune accueille de nouveau de jeunes ménages.

☑ L'indice de jeunesse

	Varennes -Changy	Canton de Lorris	Loiret
1990	0.7	0.85	1,4
1999	0.53	0.72	1,2

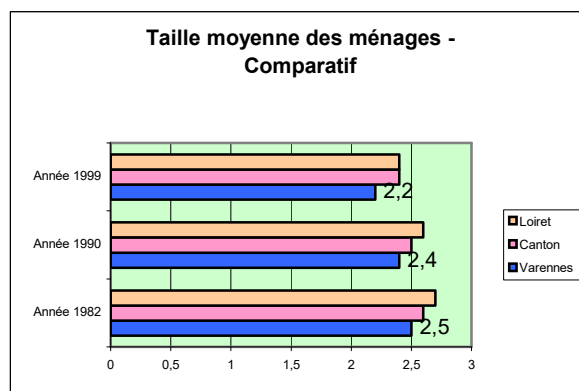
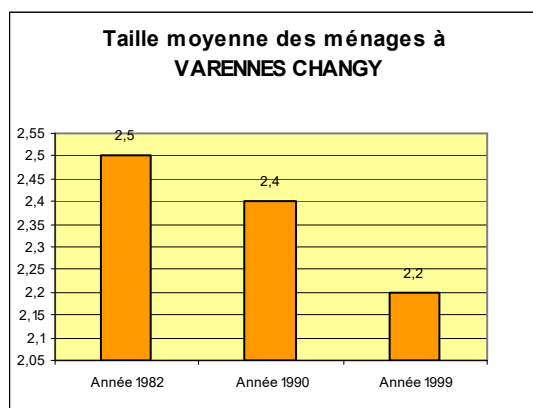
L'indice de jeunesse représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclue à un vieillissement de la population.

Tout comme le Canton de Lorris, la Commune de Varennes n'assure pas le renouvellement de sa population, ce qui entraîne son vieillissement.

☑ La taille des ménages

1 personne		31.2%
2 personnes		38.3%
3 personnes		15.4%
4 personnes		9.8%
5 personnes		3.1%
6 personnes et plus		2.2%
Total	%	100%
	Nombre	551

Les ménages composés de deux personnes sont majoritaires. Les familles de trois personnes et plus sont minoritaires puisqu'elles ne représentent que 30 % de la population. Par contre les ménages d'une et deux personnes représentent 70 % de la population. Ce sont essentiellement des personnes âgées ou jeunes retraités. La taille moyenne des ménages baisse régulièrement depuis 1982 passant de 2.5 à 2.2 entre 1982 et 1999.

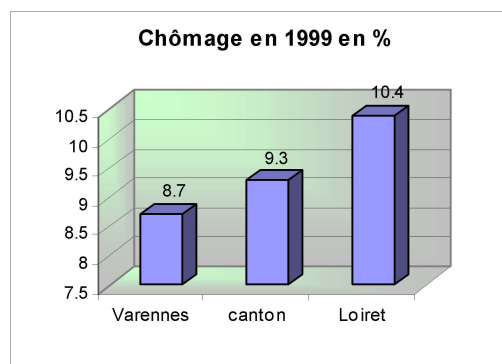
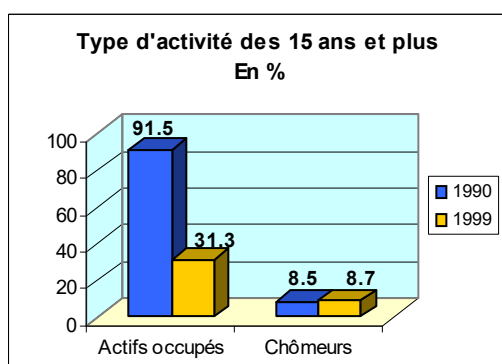


Depuis 1982, la taille des ménages à Varennes est inférieure à celle du Loiret et du Canton.

1.2 La population active

Le chômage

Type d'activités des 15 ans et plus			
	Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés	91.1%	91.7%	91.3%
Chômeurs	8.9%	8.3%	8.7%
Total	%	100%	100%
	Nombre	258	192



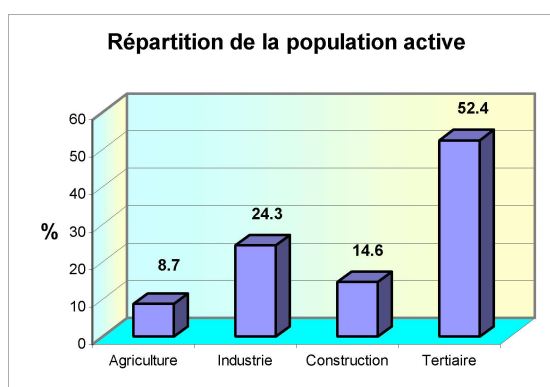
A Varennes Changy, le chômage représente 8,7 % de la population active en 1999. Le taux de chômage est resté stable entre 1990 et 1999. Il est inférieur à celui du Canton et du Loiret.

Les secteurs d'activité de la population active

451 personnes sont actives à Varennes.

Le secteur le plus représenté est le tertiaire, viennent ensuite l'industrie, la construction et l'agriculture.

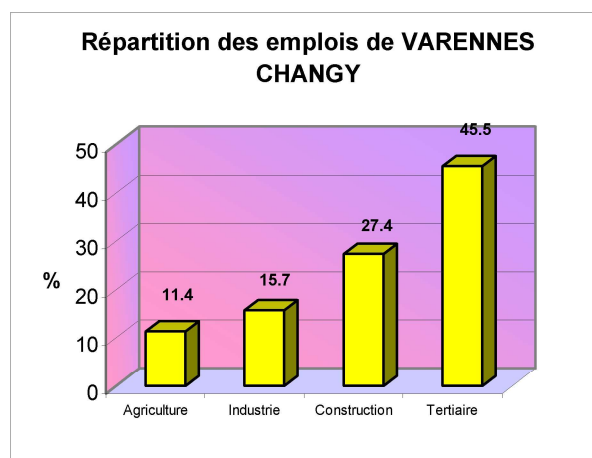
Agriculture	8.7%
Industrie	24.3%
Construction	14.6%
Tertiaire	52.4%



☑ Les emplois sur la commune

299 emplois sur la commune.

Agriculture	11.4%
Industrie	15.7%
Construction	27.4%
Tertiaire	45.5%



☑ Les Navettes

Sur 411 personnes ayant un emploi, 129 seulement travaillent sur place, soit 31,4%. Ainsi, 68,6% des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune

A l'inverse, sur les 299 emplois proposés, la majorité est occupée par les résidents de Varennes puisque 56,8% sont occupés par ses habitants.

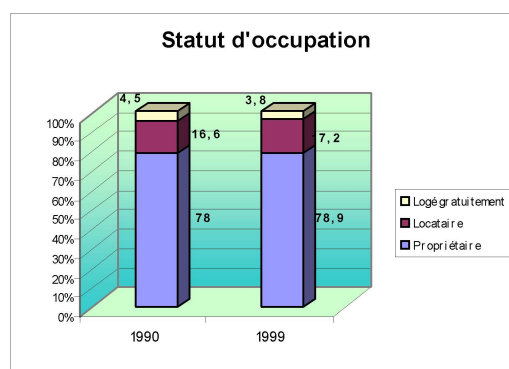
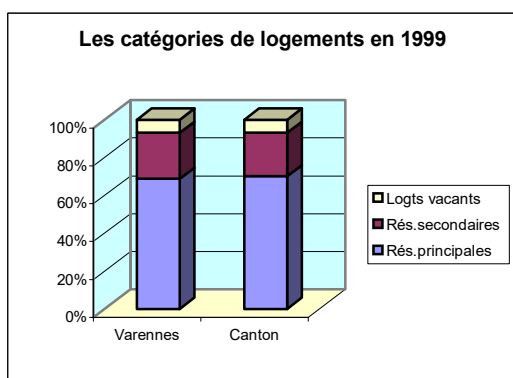
La commune dépend dans une moindre mesure des pôles économiques voisins que représente Montargis notamment. Elle possède une dynamique économique importante au regard des actifs qui viennent travailler à Varennes.

2. L'habitat

Nombre de logements par catégorie		
	Varenes Changy	Canton de Lorris
Rés. principales	68.8%	70.1%
Rés.sec. et logts occ.	24.3%	22.9%
Logements vacants	6.9%	7%
Total	%	100%
	Nombre	801
		4801

La commune de Varenes Changy regroupe **801 résidences dont 551 en résidences principales** (68.8%) Cette moyenne est inférieure à celle du Canton de Lorris.

Le taux de résidences secondaires est très important, il est plus fort que celui de Lorris. Ce taux peut être un frein au développement de la commune : elle n'accueille pas de populations nouvelles, et ses équipements ne sont mobilisés qu'une partie de l'année. Cependant, depuis 1999, selon le recensement de 2004, le nombre de résidences secondaires a diminué.



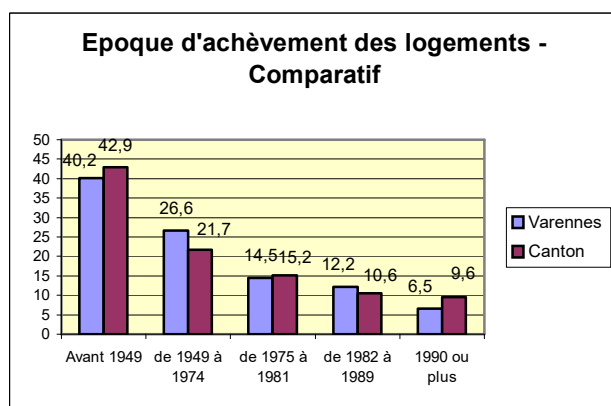
Le statut d'occupation des logements est resté quasiment inchangé entre 1990 et 1999. Les propriétaires représentent environ 78 % de la population, les locataires environ 16 % et les personnes logées gratuitement environ 4 %.

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement en 1999	
Avant 1949	40.2%
De 1949 à 1974	26.6%
De 1975 à 1981	14.5%
De 1982 à 1989	12.2%
1990 ou après	6.5%
Total	%
	Nombre
	801

En 1999, les logements les plus représentatifs sont ceux qui ont été construits avant 1949.

On note que le nombre de constructions après 1990 est assez faible. Cela peut être à l'origine du vieillissement de la population communale et ne permet pas d'accueillir de jeunes ménages.

Le taux de logements construits après 1990 à Varennes est inférieur à celui du Canton.



3. Les diverses activités économiques

3.1 L'agriculture

(Source : AGRESTE)

☑ Superficie Agricole Utile

	Exploitations			Superficie (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U.	62	52	20	2307	1977	1410

Le recensement agricole de 2000 dénombre 20 sièges d'exploitation sur la Commune.

1450 ha de Surface Agricole Utile soit 49 % de la superficie communale

La superficie cultivée diminue depuis 1979 :

- ✓ Diminution de 16 % entre 1979 et 1988
- ✓ Diminution de 61 % entre 1988 et 2000

☑ Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Toutes exploitations	62	54	20	37	37	71

(1) Elle concerne les exploitations qui ont leur siège sur la commune quelque soit la localisation des parcelles

- ✓ Il y a trois fois moins d'exploitations en 2000 qu'en 1979.
- ✓ Parallèlement à la réduction du nombre des exploitations, on observe une augmentation de leur taille moyenne. En effet, les superficies agricoles moyennes utilisées des exploitations sont passées de 37 à 71 ha entre 1988 et 2000.

☑ La population familiale agricole

	Effectif		
	1979	1988	2000
Pop. Familiale active sur les exploitations	93	98	35
UTA totale	73	55	30

La population familiale active sur les exploitations agricoles a diminué de plus de moitié entre 1988 et 2000.

Cette population agricole reste cependant importante pour l'emploi local.

☑ Types de cultures

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
Blé tendre	643	590	366
Orge et escourgeon	256	163	154
Maïs grain et maïs semence	397	362	253

Les superficies cultivées de blé tendre, d'orge et escourgeon et de maïs ont toutes diminué entre 1979 et 2000 au profit d'une activité agricole orientée vers l'élevage.

3.2 L'artisanat

Selon les sources de la Chambre des Métiers (2003) la commune regroupe 23 artisans et artisans commerçants.

Les artisans traditionnels sont présents :

- Fleuriste
- Boucherie Charcuterie
- Coiffeurs : deux salons
- Boulangerie pâtisserie
- Electricité
- Menuiserie
- Maçonnerie
- Chauffagiste
- Travaux publics
- Plomberie
- Terrassements
- Carrelage
- Fabrication d'enrobés
- Mécanique automobile

On note une bonne desserte en services de proximité et une dynamique économique importante.

3.3 Les entreprises et le commerce

Source : CCI du Loiret

10 entreprises sont inscrites à la Chambre de Commerces et d'Industrie, elles génèrent 111 emplois.

Les entreprises qui génèrent le plus d'emplois en 1999 sont :

- × VAUVELLE René 49 emplois
Entreprise de travaux publics
- × SOCIETE MARMONTEL 23 emplois
Chaudronnerie

Les autres entreprises présentes sont :

- Commerce : alimentation générale
- Pharmacie
- Négoce de Matériaux
- Tabac loto
- Ambulant fruits et légumes
- Café hôtel restaurant
- Restaurant
- Bar brasserie restaurant
- Location d'hélicoptères touristiques
- Stockage de produits agricoles
- Courtage d'assurances
- Agence immobilière
- Agriaffaires.com : exploitation et développement de sites internet
- Valorel investissement
- Entreprise de travaux agricoles
- Maroquinerie
- Recupérateur et négociant en pneus
- Chaudronnerie
- Entreprise de travaux publics
- Génie climatique
- Station service de carburants
- Commerce de toutes machines
- Achat, vente, installation de matériel de distribution de carburant
- Epicerie Mercerie
- Epicerie Mercerie Quincaillerie

IV. DIAGNOSTIC

1. Bilan démographique

1.1 Renouveau de la croissance démographique

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>☞ Après avoir noté une baisse de la croissance démographique jusqu'en 1999, la commune connaît depuis un renouveau de sa croissance démographique. Varennes compte aujourd'hui 1 396 habitants.</p>	<p>☞ Anticiper la réalisation de la zone d'activités Arboria</p> <p>☞ Intégrer les nouveaux arrivants.</p>

1.2 Une population qui rajeunit peu à peu

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>☞ Une population assez âgée, bien que l'on note un regain de vitalité depuis 1999.</p> <p>☞ Majorité de ménages composés de 2 personnes</p> <p>☞ Depuis 1999, la commune accueille des populations plus jeunes : accroissement des effectifs scolaires</p>	<ul style="list-style-type: none">- Poursuivre l'accueil de populations jeunes.- Rechercher un rythme de croissance acceptable pour maintenir l'équilibre démographique et social de la commune.- Adapter les équipements communaux et notamment les écoles aux nouveaux besoins.

1.3 Un habitat à diversifier

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>Structure</p> <p>☞ Taux de résidences secondaires important (25 %).</p> <p>☞ Un taux de logements vacants important (6,9 %)</p> <p>☞ Peu de logements locatifs.</p> <p>☞ Peu de petits logements</p>	<p>☞ Diversifier les formes d'habitat</p> <p>☞ Répondre à la demande en petits logements</p>

1.4 Emploi, activités et développement économique : un dynamisme économique local

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><u>Dynamisme économique local</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ ZA du Bussoy ☞ la commune compte 30 entreprises <p><u>Les navettes</u></p> <p>Accentuation des migrations domicile - travail : 70 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.</p> <p><u>Dynamisme agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 10 % des emplois locaux ☞ Des exploitations agricoles et des élevages importants 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Maintenir l'emploi local et le développer. ☞ Préserver l'économie agricole, notamment par le biais du zonage A.

1.5 Des équipements et des commerces diversifiés

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Des équipements scolaires et périscolaires complémentaires et suffisants : <ul style="list-style-type: none"> - Ecoles - Garderie périscolaire - Centre aéré - Maison des jeunes <p>Cependant les équipements scolaires sont sur 2 sites distincts.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Carence en équipements sportifs et culturels devrait être comblée par : <ul style="list-style-type: none"> - Une salle polyvalente - Une salle intercommunale sportive et récréative ☞ Tissu commercial diversifié : fleuriste, boucherie charcuterie, 2 salons de coiffure, boulangerie pâtisserie, alimentation générale, pharmacie, tabac, restaurants, banque. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Mener une réflexion sur la restructuration de l'école sur un seul site. Engager la maîtrise foncière des terrains où la commune souhaiterait restructurer ses écoles ☞ Des équipements suffisants pour accueillir de nouvelles populations ☞ Tissu commercial diversifié et dynamique à préserver. ☞ Encourager une vie sociale locale.

2. Paysage et cadre de vie

2.1 Réseaux de communication : une position stratégique

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">- Commune traversée par 2 RD qui ne sont pas classées comme routes à grande circulation.- Commune située à 7 km de Nogent / Vernisson et à 12 km de Lorris- Situation stratégique par rapport à l'A77 : bonne accessibilité routière <p>⇒ Impacts visuels et sonores sont atténués par la présence d'importants massifs boisés.</p> <p>⇒ Zone Arboria est située à une quinzaine de minutes de Varennes.</p> <p>- Certaines voies communales sont inadaptées face au trafic en terme de tonnage, de transfert de boues de station d'épuration vers les terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none">⇒ Eviter de tomber dans la dépendance, notamment concernant les commerces, vis-à-vis de ces communes⇒ Protéger ces massifs boisés⇒ Quels projets pour y remédier ? ⇒ Possibilité de limiter le tonnage de certaines routes. Cependant cela pourrait constituer une contrainte pour les véhicules agricoles de taille importante.

2.2 Un paysage naturel et urbain de qualité

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Paysages dominés par les plaines agricoles : - A l'est et à l'ouest du bourg, un paysage très fermé constitué de friches, d'espaces boisés, de haies bocagères. - Au Nord, un paysage de plaines agricoles - Au Sud, un paysage à dominante de plaines agricoles où subsistent des boisements de taille relativement importante ☞ Qualité de l'aménagement du bourg : aménagement qualitatif des trois places du centre bourg. ☞ Mise en valeur du patrimoine communal : <ul style="list-style-type: none"> - Jardins de l'arbre - Etang communal - Réalisation d'une piste cyclable reliant Nogent et Varennes ☞ Un patrimoine architectural et historique dégradé : la Chapelle et le Château de Changy. ☞ Un cadre naturel attrayant lié : <ul style="list-style-type: none"> - Aux boisements, notamment ceux situés à l'Ouest du Bourg - Aux étangs (+ 120 étangs sur le territoire communal) 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Conforter un cadre de vie agréable. ☞ Développement de la connaissance et de la mise en valeur du patrimoine. ☞ Envisager la réalisation d'un chemin piéton reliant le bourg, l'étang communal et l'aire de l'arbre. ☞ Protection des milieux humides, et de l'ensemble des éléments qui participent à l'identité communale et qui présentent un intérêt faunistique et floristique.

2.4 Un développement urbain à maîtriser : éviter le mitage

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Habitat disséminé : de nombreux écarts bâtis ☞ Bourg très étiré : des espaces libres importants au cœur des îlots urbanisés en périphérie ☞ Située dans le périmètre de 15 km de Montargis 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Quel devenir pour les écarts ? ☞ Comment restructurer l'armature urbaine ? ☞ Ouverture à l'urbanisation est soumise à dérogation

3. Les réseaux

3.1 Renforcer les capacités du château d'eau et la défense incendie

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>Défense incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Bourg et ses abords immédiats sont bien desservis par la défense incendie ☞ Les écarts sont quant à eux non ou mal desservis <p>Réseau d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Capacités du réservoir sont limitées ☞ Eau de bonne qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Envisager une urbanisation cohérente avec la desserte incendie ☞ La commune doit envisager à plus ou moins long terme des moyens efficaces pour combler ces carences

3.2 Un réseau d'assainissement à compléter

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Schéma d'assainissement prévoit l'extension de l'assainissement collectif à de nombreux hameaux ☞ Station dépuración : récente et de capacité suffisante pour envisager l'urbanisation future ☞ En règle générale, les sols de la commune ne sont pas favorables à l'assainissement individuel. ☞ Eaux pluviales : rejets conséquents dans le ru de Saint Martin 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ La commune souhaite conserver les principes de ce schéma, tout en sachant que l'ensemble du réseau ne pourra être entièrement réalisé que dans une dizaine d'années. ☞ Ne pas développer l'urbanisation là où l'assainissement collectif serait trop coûteux et où l'assainissement individuel n'est pas envisageable. ☞ Renforcer le contrôle des rejets

2^{ème} PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES PAR LE PLU

1. Le PADD et les orientations particulières d'aménagement

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ; les enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire : elles sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD doit prendre en compte :

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation)
- Les servitudes d'utilité publique
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

Les spécificités et les contraintes :

- Une dépendance vis-à-vis des pôles économiques voisins.
- De nombreuses contraintes pour le développement de l'urbanisation.
- Un manque de dynamisme démographique endogène.
- Les nuisances engendrées par les différentes voies de communication qui traversent la commune.
- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Les limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- L'activité agricole et les sièges d'exploitation.
- Les milieux fragiles : prise en compte des milieux humides, des espaces boisés.
- Le fonctionnement urbain actuel et la répartition des équipements publics.

Les atouts et les enjeux :

- Une attractivité de la Commune : solde migratoire positif.
- Une répartition équilibrée de la population.
- Des commerces et services de proximité attractifs et bien centralisés.
- Une structure scolaire suffisante.
- Des équipements publics récents, diversifiés et proches du bourg.
- Un tissu associatif diversifié.
- Une bonne accessibilité routière.
- Un cadre naturel attrayant.
- Un tissu économique local dynamique.

Sept axes majeurs ont alors été retenus dans le PADD

1^{er} axe « Poursuivre le développement démographique »

Comme nous l'avons montré dans la première partie, la commune a connu entre 1990 et 1999 une baisse de sa population, et à l'inverse, à partir de 1999, un renouveau de sa croissance démographique, avec une croissance annuelle moyenne de 2 à 2,5 %.

Dès lors, face à la demande croissante en terrains à bâtir, la commune souhaite offrir de nouvelles possibilités d'accueil tout en maîtrisant sa croissance. L'objectif prioritaire étant de conserver ses commerces et de « faire vivre » les différents équipements qu'elle a récemment construit.

C'est pourquoi, les prévisions démographiques pour les 15 années à venir se basent sur une croissance comparable à celle des 5 dernières années (à savoir 2,5 %/an).

2^{ème} axe « Adapter l'habitat aux besoins futurs »

Face à une croissance potentielle de 2,5 % par an pour les 15 ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

Si la commune envisage de favoriser le développement de son urbanisation autour du bourg, les possibilités qui lui sont offertes sont aujourd'hui limitées. En effet, la commune n'a pas la maîtrise foncière des quelques secteurs encore urbanisables situés dans le bourg.

Outre ces questions foncières, la situation même du bourg n'en facilite pas l'extension : la topographie, les vues paysagères, la présence d'élevage et d'activité agricole à proximité immédiate du bourg, constituent autant de barrières à l'extension du bourg.

Dès lors, outre les « dents creuses », deux secteurs de développement du bourg ont été définis :

- « **Les plateaux** ». Ce secteur présente en effet plusieurs avantages pour la commune :
 - * il est directement desservi par l'A77.
 - * Il est situé à proximité de la zone d'activités du Bussoy.
 - * Les terrains sont actuellement inoccupés.
 - * Il ne fait l'objet d'aucune rétention foncière dans sa partie Sud.

- « **Les Cornières** » : ce secteur présente l'avantage d'être en lien direct avec le centre bourg et la nouvelle salle intercommunale de sport et de loisirs. Il offre également de vastes surfaces urbanisables et peut par conséquent faire l'objet d'une opération d'aménagement cohérente.
Par ailleurs, ce secteur pourra bénéficier de l'ensemble des réseaux qui ont été créés ou renforcés dans le cadre de l'aménagement de la salle intercommunale.
Afin d'échelonner dans le temps l'urbanisation de ce secteur, la partie la proche du bourg a été classée en zone 1AU tandis que la plus éloignée a été classée en zone 2AU.

3^{ème} axe « Maintenir le tissu économique local »

La commune dispose sur son territoire d'une zone d'activités dynamique, cependant, celle-ci est aujourd'hui entièrement occupée.

Désormais, l'objectif de la commune sera de faciliter le bon fonctionnement de cette zone d'activités d'une part, et d'encourager la présence dans le tissu urbain d'un certain nombre d'entreprises à caractère commercial, artisanal ou industriel, non nuisantes pour l'environnement urbain d'autre part.

4^{ème} axe « Favoriser la qualité de vie et maîtriser les déplacements »

Les contraintes liées aux routes présentant des trafics importants et aux installations classées ont été prises en compte dans la définition des zones constructibles.

Par ailleurs, la commune dispose sur son territoire de deux aménagements présentant un intérêt touristique :

- L'étang communal
- Le jardin de l'arbre.

La commune souhaite renforcer leur lisibilité et leur accessibilité par le biais d'une liaison piétonne et cycle entre le bourg et ces aménagements.

5^{ème} axe « Mettre à niveau les réseaux et les équipements en rapport avec le développement urbain »

Les espaces à urbaniser que la commune envisage de développer ne sont pas desservis par l'ensemble des réseaux, il s'agira alors pour la commune de renforcer ou créer les réseaux nécessaires.

Les équipements scolaires, sportifs et culturels communaux ou intercommunaux sont aujourd'hui bien développés et récents.

Seules les écoles sont actuellement situées sur deux sites distincts. L'objectif pour la mairie serait de réunir sur un seul site ces deux écoles : le site privilégié serait celui de l'actuelle école primaire, actuellement située à proximité immédiate de la garderie et des équipements sportifs.

6^{ème} axe « Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel »

Varenes Changy est une commune dotée d'un environnement naturel remarquable, notamment grâce à la présence de boisements, de multiples cours d'eau et étangs qui ponctuent le territoire communal.

D'autre part son identité rurale est lisible à travers l'aménagement de son bourg. La commune n'est pas concernée par un périmètre de monument historique. Toutefois, le bourg de Varenes Changy se caractérise par ses nombreux aménagements de qualité qui contribuent à renforcer son image rurale et accueillante.

Ce patrimoine représente un capital écologique, économique et culturel qu'il convient de respecter et de transmettre aux générations futures dans la perspective du développement durable.

7^{ème} axe « Maintenir les espaces à vocation et à intérêt agricole »

L'activité agricole est très présente sur le territoire communal et notamment dans sa partie Nord. Il convient ainsi d'assurer le bon fonctionnement de ces activités tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.

D'autre part, les exploitants agricoles ayant la volonté de diversifier davantage leurs activités, le règlement leur permet de développer des activités annexes à l'agriculture.

Identifier les secteurs bâtis non agricoles pour assurer leur évolution

Seuls les exploitants agricoles pourront étendre leurs habitations ou exploitations en zone A. Afin de ne pas pénaliser les non exploitants, leurs habitations ont été classées en zone N.

2. Le zonage

A partir des divers objectifs arrêtés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le PLU prévoit diverses dispositions de règlement : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, les zones agricoles repérées avec la lettre A, la lettre N pour les zones paysagées ou boisées et les zones AU pour les secteurs d'urbanisation future.

La traduction réglementaire met en œuvre les orientations du PADD.

2-1 Zones urbaines

☑ Zone UA

Cette zone correspond au centre ancien du bourg ; elle a été différenciée des zones UB et UC puisque le caractère du bâti et la forme urbaine en sont différents : implantation à l'alignement, bâti dense, implantation sur limites des constructions notamment.

Elle est occupée essentiellement par des constructions à usage d'habitat, mais on y trouve également ponctuellement des commerces, des services et des équipements publics.

☑ Zone UB

Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes dans la continuité du bourg.

Elle est occupée essentiellement par des constructions à usage d'habitat, mais on y trouve également ponctuellement des commerces, des services et des équipements publics.

☑ Zone UC

Cette zone correspond aux différents hameaux répartis sur le territoire communal, ils se caractérisent par une densité plus faible.

☑ Zone UI

Cette zone correspond à la zone d'activités du Bussoy : elle peut accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.

Une partie de la zone d'activités située au lieu-dit « Les Prateaux » est classée en U1a. Dans ce sous-secteur sont uniquement autorisées les activités non nuisantes compatibles avec la zone d'habitat limitrophe.

2-2 Zones à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) est un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être urbanisé à plus ou moins long terme, sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

☑ Zones 1AU

Ces zones d'urbanisation future sont destinées à recevoir des habitations. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.

Zone 2AU

Cette zone est destinée à recevoir des habitations. Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

2-3 Zones agricoles

La zone agricole (A) est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole, qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés.

On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou de constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en zone naturelle (N).

2-4 Zones naturelles

La zone naturelle (N) ou forestière est une zone 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cependant, certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

La zone N du PLU de Varennes Changy comprend, en majeure partie les espaces boisés classés, ainsi que les principales vallées à protéger.

Elle comprend :

- Un secteur Na qui correspond à l'aire d'autoroute de l'A77.
- Un secteur Nb délimité aux abords du château de Changy et pouvant accueillir des activités de sports, loisirs, camping et caravanage.
- Un secteur Nc délimité à proximité de l'étang de la Bussière et dans lequel sont autorisées les habitations légères de loisirs ainsi que les activités sportives et de loisirs.

2-5 Répartition des surfaces et consommation de l'espace

Les zones Urbaines

Le Plan Local d'Urbanisme a défini au zonage 206 hectares de zones constructibles qui se répartissent comme suit :

- ✧ 186 hectares à usage principal d'habitat.
- ✧ 20 hectares à usage d'activités.

Les zones A Urbaniser

Au niveau des zones à urbaniser, le PLU a défini 36 hectares urbanisables :

- 4 zones 1AU, destinées principalement à l'habitat : 26 ha
- 1 zone 2AU, destinée principalement à l'habitat : 10 ha

Les zones Naturelles et agricoles

Au niveau des zones Naturelles et Agricoles, le PLU a défini :

- Zone N : 995 ha
- Zone A : 1 747 ha

⇒ **Soit au total 2 984 hectares.**

Les surfaces non bâties se répartissent comme suit dans le PLU :

- En zone U : 38 ha environ.
- En zone 1AU : 26 ha environ.

Ainsi, par rapport à ses objectifs de croissance pour les 15 ans à venir, la commune a ouvert à l'urbanisation des surfaces satisfaisantes et permettant d'accueillir 200 nouveaux logements environ sur 15 ans.

Ainsi, par rapport aux objectifs de croissance de population attendus par la commune pour les 15 ans à venir et compte tenu de la forte rétention foncière sur le territoire communal, les surfaces ouvertes à l'urbanisation et à destination d'habitat, **soit 65 ha environ**, correspondent bien aux besoins de la commune.

2.6 Les emplacements réservés

Ils sont inscrits au plan afin de permettre :

- L'extension du cimetière.
- La création d'un accès à une zone AU.

3. Le règlement : motivation des règles

Plusieurs articles présents dans les différentes zones du règlement ont une écriture commune. Il s'agit de dispositions qui par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble des zones. Les articles concernés sont les suivants : articles 3, 4, 8, 12, 13.

Toutefois pour l'article 13, des dispositions ponctuelles particulières sont retenues pour s'adapter aux caractéristiques de chaque zone.

Par ailleurs dans toutes les zones, des dispositions particulières sont prévues pour les équipements collectifs ou les installations d'intérêt général. Elles permettent la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune.

Les dispositions communes

Article 3 - DESSERTE ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Application du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions édictées par cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Cet article fixe alors les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.

Eau potable : pour des raisons de santé et dans la mesure où le réseau existe, il est rappelé que toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.

Assainissement : pour des raisons de salubrité, de protection des eaux usées souterraines, toutes les constructions qui génèrent des eaux usées, doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'un tel réseau existe. Dans le cas contraire, le dispositif d'assainissement individuel doit être en conformité avec la réglementation.

Enterrement des lignes électrique et de télécommunication : l'objectif est de préserver les paysages urbains.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si deux constructions sont implantées en retrait sur une même parcelle, elles doivent être édifiées avec une marge de retrait de 4 mètres en zone U à destination d'habitat et 5 mètres en zone U à destination d'activités, pour des raisons esthétiques et fonctionnelles notamment afin d'assurer l'éclairage de pièces, le passage de véhicules de secours ou l'entretien du bâtiment.

Article 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement traduit une des préoccupations du PLU. Celui-ci vise en effet la protection et la mise en valeur du cadre paysager de la commune ce qui se traduit par la protection des espaces verts et boisés existants, d'une part, et la volonté d'encourager de nouvelles plantations d'autre part. Des obligations sont imposées aux constructeurs. Elles concernent :

- L'obligation de conserver les plantations existantes dans la mesure du possible.
- L'obligation de réaliser des plantations ou des aménagements paysagers, notamment pour les aires de stationnement.

☑ Règles particulières

Pour les articles 1,2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 14, des règles particulières sont prévues dans chaque zone. Elles tiennent compte de la forme urbaine de chaque secteur, de besoins liés à l'occupation des sols autorisée, et d'une volonté d'évolution d'un tissu urbain harmonieux et respectueux de l'environnement.

En zone UA :

Articles 1 et 2 : La zone UA a essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics. Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de la zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, activités agricoles...) et celles qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

Le règlement de cette zone permet donc une certaine diversité des fonctions.

Article 5 : Aucun minimum de surface n'est fixé :

- L'ensemble de la zone est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Il s'agit de préserver le caractère plus dense du bâti en centre bourg.

Articles 6 et 7 : les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur limite séparative : les règles imposées consistent à encourager la création d'un front bâti.

Articles 9 et 14 : l'emprise au sol et le COS ont été définis dans l'objectif de conserver la densité du bâti traditionnel.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions nouvelles a été fixée par rapport à la hauteur moyenne des constructions environnantes, à savoir 12 mètres environ.

Article 11 : Les règles édictées au PLU s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions du centre-bourg. Les contraintes exigées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine dans le tissu existant.

En zone UB :

Articles 1 et 2 : idem UA.

La zone UB accueille les mêmes fonctions que la zone UA avec des densités moindres.

Article 5 : Outre la surface minimale de 1000 m² imposée en cas d'assainissement individuel, la commune a souhaité imposer un minimum de surface de 600 m², afin de préserver le caractère rural et aéré du bâti.

Articles 6 et 7: Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement compte tenu du caractère plus lâche du bâti.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est définie en fonction de la hauteur du nouveau bâtiment à planter, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles pour le voisinage.

Articles 9 et 14 : l'emprise au sol et le COS ont été définis afin d'éviter une sur-densité qui ne correspondrait pas au tissu urbain de la zone UB.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions nouvelles a été fixée par rapport à la hauteur moyenne des constructions environnantes, à savoir 8 mètres environ.

Article 11 : Les règles édictées au PLU s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de ces zones.

Les contraintes exigées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine dans le tissu existant.

En zone UC :

Articles 1 et 2 : idem UB.

La zone UC accueille les mêmes fonctions que la zone UB avec des densités moindres.

Article 5 : la commune a souhaité imposer un minimum de surface de 700 m², afin de préserver le caractère des hameaux, lorsque le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Articles 6 et 7: Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement compte tenu du caractère plus lâche du bâti.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est définie en fonction de la hauteur du nouveau bâtiment à planter, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles pour le voisinage.

Articles 9 et 14 : l'emprise au sol et le COS ont été définis afin d'éviter une sur-densité qui ne correspondrait pas au tissu urbain de la zone UC.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions nouvelles a été fixée par rapport à la hauteur moyenne des constructions environnantes, à savoir 8 mètres environ.

Article 11 : Les règles édictées au PLU s'efforcent de décliner dans différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures..., les principales caractéristiques constitutives de la composition architecturale des constructions de ces zones.

Les contraintes exigées par cet article correspondent à des exigences d'intégration architecturale et urbaine dans le tissu existant.

En zone UI :

Cette zone a vocation à accueillir les activités économiques de la commune. Dès lors le règlement interdit l'habitat à l'exception de celui lié à l'activité économique, ainsi que les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement risqueraient d'être incompatibles avec le caractère urbain et l'image que la commune souhaite donner à cette zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières...).

Article 5 : Il n'est pas fixé de minimum de surface de terrain.

Article 6 : Un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement, dans la continuité de l'alignement imposé dans le précédent POS.

Article 7 : Il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative.

Par ailleurs, il sera nécessaire de s'implanter à plus de 15 mètres des limites séparatives lorsqu'elles séparent la zone d'activités de la zone d'habitat, afin de protéger cette dernière des éventuelles nuisances engendrées par le fonctionnement de la zone d'activités.

Article 9 : il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 10 : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres, comme dans le précédent POS.

Article 11 : Une certaine flexibilité est laissée quant à l'implantation et à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités de se développer.

En zone AU :

Le principe global est de réglementer ces secteurs de la même façon que les secteurs urbanisés les plus proches, conformément au tissu bâti environnant.

Cette zone autorisera les urbanisations futures en matière d'habitat mais également en matière d'équipements publics et d'activités.

En zone N :

Articles 1 et 2 : la zone N n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, ce secteur comprend quelques constructions principalement à vocation d'habitat pour lesquelles il est nécessaire d'autoriser soit leur extension soit leur changement de destination.

Sont également autorisés quelques installations ou équipements à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère naturel de la zone.

Le règlement permet également de développer des équipements à caractère récréatifs, de sport ou de loisirs.

Articles 6 et 7 : les retraits imposés garantissent le maintien du caractère naturel de la zone. Il est cependant à noter que l'implantation en limite séparative est autorisée puisque les nouvelles constructions seront essentiellement des annexes.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, pour les autres bâtiments aucune règle n'est fixée à condition que le bâtiment s'insère de façon qualitative dans l'environnement.

Article 11 : compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un nombre restreint de règles, permettant d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement.

Article 12 : Compte tenu de la vocation naturelle de la zone et des marges de retrait importantes du bâti par rapport aux voies, le PLU se contente d'exiger la réalisation du stationnement en dehors des voies publiques afin de ne pas compromettre les conditions de desserte de la zone.

En zone A :

Cette zone correspond aux espaces affectés à l'activité agricole.

Les constructions doivent y être limitées et destinées aux besoins de fonctionnement des exploitations agricoles.

Une certaine flexibilité est laissée quant à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités agricoles de se développer.

II. EVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Dans ses différentes orientations, le PLU peut parfois envisager des évolutions qui auraient des incidences sur l'environnement. Chacune des orientations et ses incidences sur l'environnement sont reprises ci-dessous :

Un développement urbain maîtrisé

Le développement **moyen de 10 à 15 habitations par an environ** n'entame pas, compte tenu de la situation des secteurs à urbaniser, de façon significative les espaces agricoles. Les extensions urbaines se situent en continuité directe avec l'urbanisation existante ou dans le cœur du bourg, encadrées par des voies et sur des terres dont la vocation agricole a déjà pratiquement disparue.

En prenant ainsi appui sur les zones urbaines existantes selon un périmètre limité, on ne crée pas une atteinte substantielle aux paysages :

- La préservation des espaces boisés de qualité par l'intermédiaire du régime d'espaces boisés classés (EBC : article L.130-1 du code de l'urbanisme), pour que leur intégrité soit préservée.
- La restriction des possibilités de construction à proximité des cours d'eau et dans les zones humides.
- La limitation des possibilités de construction le long des sections des routes à forte circulation.
- La préservation du paysage dans le secteur de la Monardière.

De même, la définition du périmètre urbanisable au lieu-dit « Les Pratteaux » a pris en compte l'existence d'une vallée humide qui a été classée en zone N.

La protection des espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages

Les espaces à protéger ont été inscrits en zone « N » : vallées et les forêt notamment.

Le règlement encadre de manière stricte (article 11) l'aspect extérieur des constructions (traitement des façades, types de toitures, de clôtures...).

Des règles architecturales particulières ont été définies pour le centre ancien.

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Varennes Changy est occupée par un espace agricole riche.

Après recensement auprès des exploitants agricoles, les terres à fort potentiel agronomiques et les sièges d'exploitation ont donc été classés en zone « A ».

La gestion de l'eau

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau et qui marquent fortement le territoire communal :

- La présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable : les abords immédiats des captages ont été classés en zone N.

- Les risques de pollution liés à l'assainissement : l'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) dans un objectif de réduction des pollutions et de maîtrise des eaux de ruissellement.

La limitation des risques et des nuisances

Les installations classées ou non sont interdites en zone urbaine dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère urbain de ces zones et qu'elles engendrent des nuisances pour le voisinage.

Les nuisances sonores éventuelles produites par les zones d'activités seront réduites grâce à une implantation par rapport aux limites séparatives de 15 m imposée entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

Le PLU intègre les prescriptions d'isolement acoustique pour les bâtiments d'habitation situés dans les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

En ce qui concerne plus précisément les activités artisanales, industrielles et dans une moindre mesure commerciales :

- Les occupations et utilisations du sol non liées directement aux activités industrielles, commerciales, artisanales, aux entrepôts et aux bureaux, sont interdites.
- Les entreprises sont obligées de se raccorder au réseau d'assainissement après un pré-traitement.
- Des règles architecturales, d'implantations, et de hauteurs adaptées à la spécificité de la zone et prenant en compte une intégration architecturale satisfaisante ont été mises en place.
- Les plantations et les espaces verts sont imposés afin d'assurer une intégration paysagère de qualité et de préserver une coupure « verte » entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

III. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC DIVERSES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

1. Le respect de l'article L 121-1

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, le PLU révisé permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. Servitudes d'utilité publique

Les dispositions du présent PLU sont compatibles avec les diverses servitudes d'utilité publique annexées au dossier.

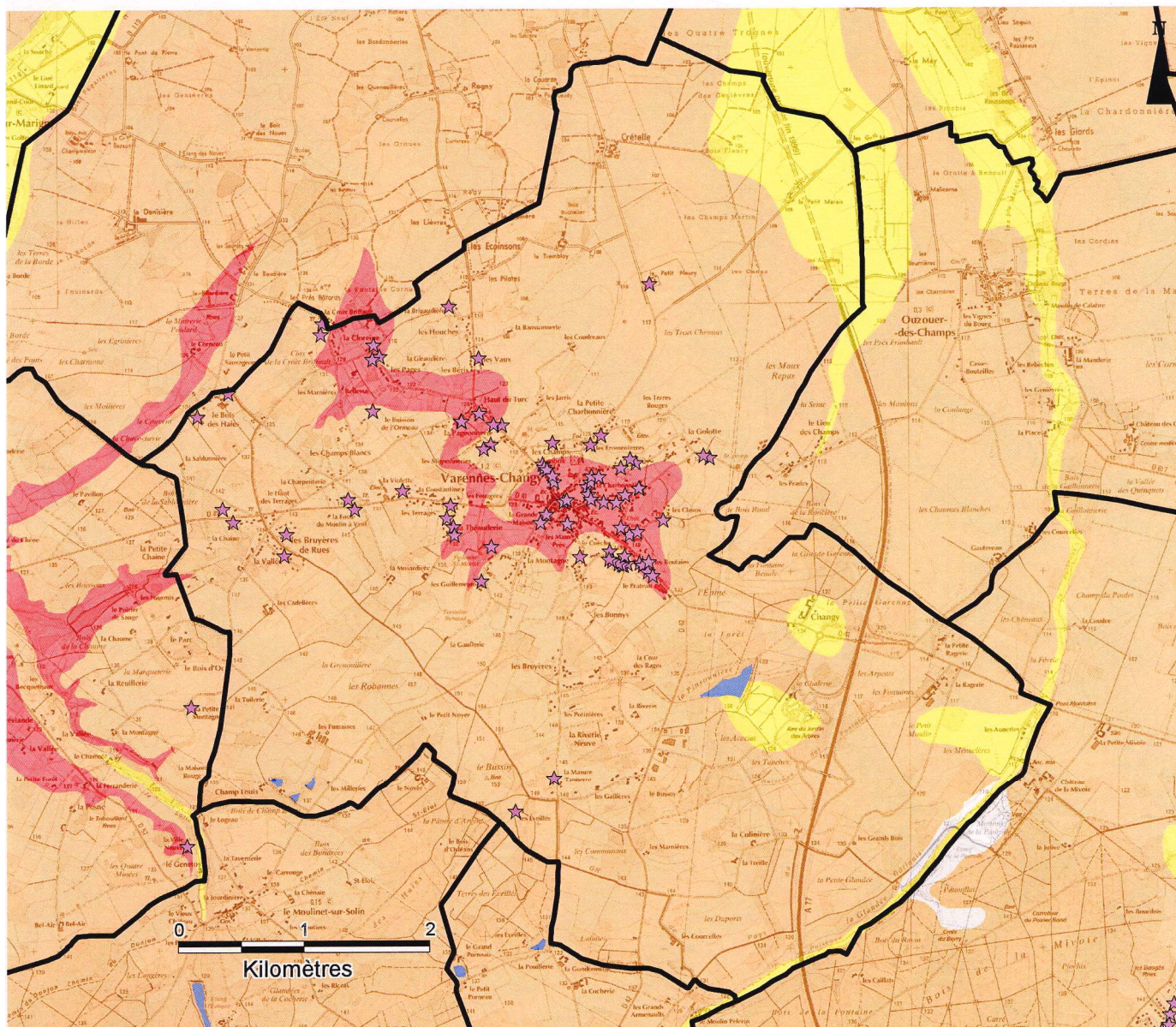
3. Informations générales

La question de la compatibilité par rapport à un Schéma de Cohérence Territoriale ne se pose pas actuellement, étant donné qu'aucun périmètre de SCOT n'a été arrêté à ce jour.

Le respect des préconisations édictées par le porter à connaissance.

ANNEXES

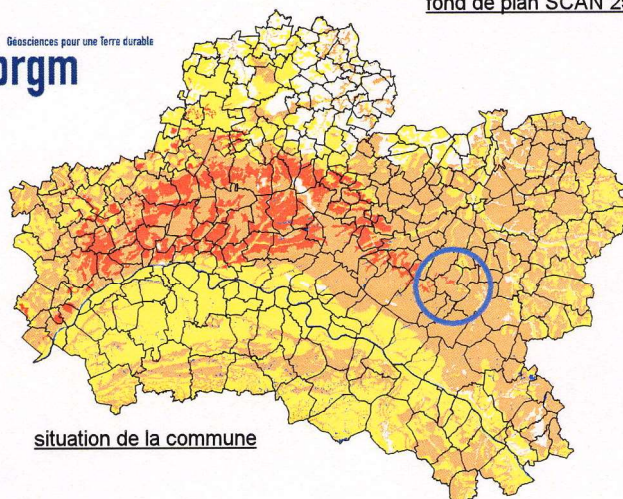
Commune de Varennes-Changy



fond de plan SCAN 25 ©

Légende :

- limite de commune
- ☆ localisation des sinistres dûs au phénomène de retrait-gonflement des argiles
- zone d'aléa retrait-gonflement faible
- zone d'aléa retrait-gonflement moyen
- zone d'aléa retrait-gonflement fort
- zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement, sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles
- réseau hydrographique



situation de la commune

source étude BRGM - RP - 53316-FR - octobre 2004 - Site internet : www.argiles.fr

Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

octobre 2003

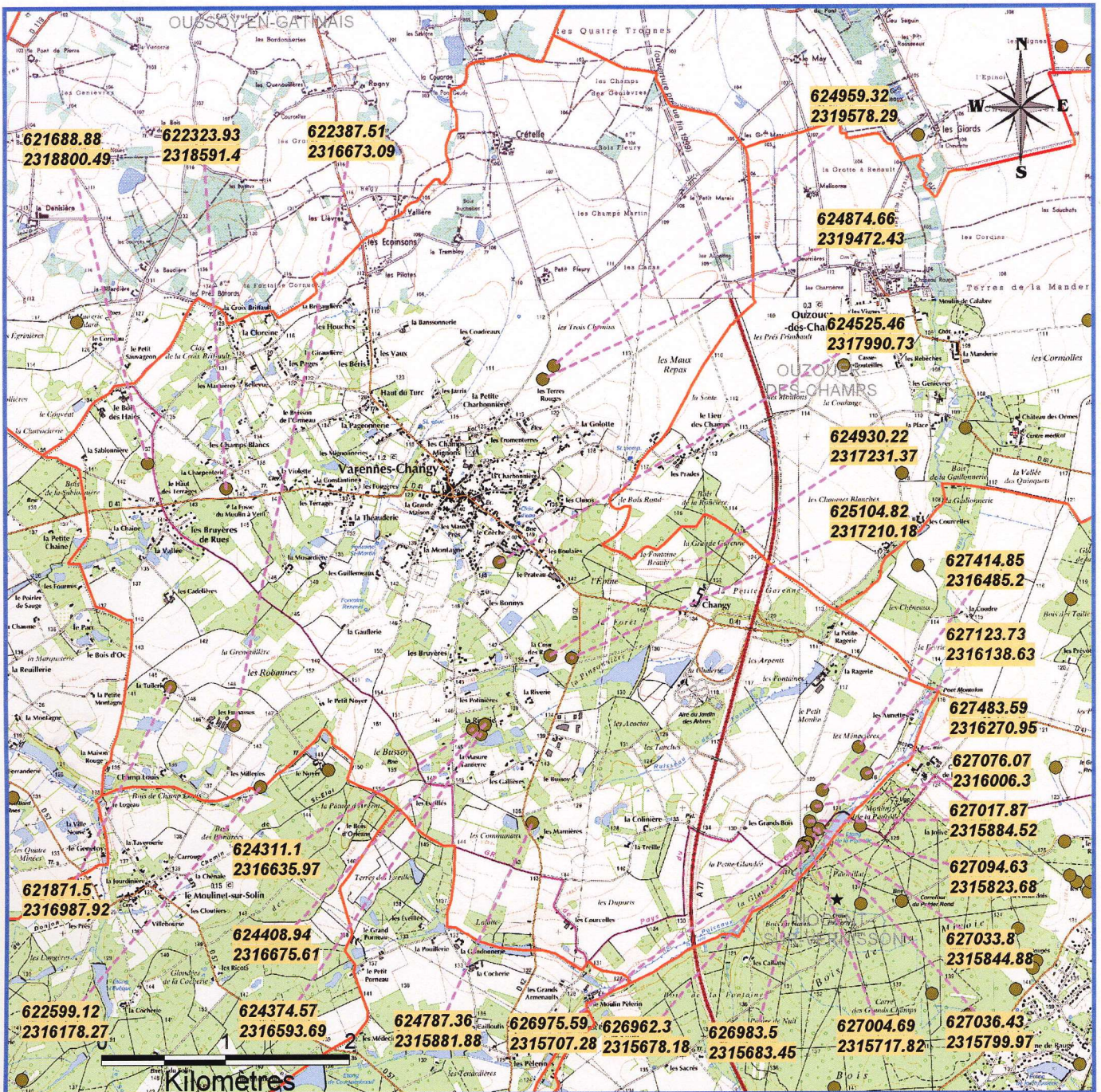
inventaire non exhaustif

Projection : Lambert II Carto Paris

Cavités générales par Type

- ★ Carrière
- ◆ Cave et souterrain
- Cavité de nature indéterminée
- Dépression i.s. (indice de surface)
- ▼ Effondrement
- ▲ cavité naturelle
- ⊙ Marnière

limite de commune



Fond de plan IGN BD CARTO ®
Fond de plan IGN SCAN 25 ®



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Équipement
Loiret

Commune de Varennes-Changy

Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

octobre 2003

inventaire non exhaustif

Origine	DESCRIPTION_d_origine	Type_information	XL2em	YL2em
IGN		Dépressions	622 323,93	2 318 591,4
IGN		Dépressions	621 871,5	2 316 987,92
IGN		Dépressions	622 387,51	2 316 673,09
IGN		Dépressions	622 599,12	2 316 178,27
IGN		Dépressions	624 959,32	2 319 578,29
IGN		Dépressions	624 874,66	2 319 472,43
IGN		Dépressions	624 525,46	2 317 990,73
IGN		Dépressions	624 930,22	2 317 231,37
IGN		Dépressions	625 104,82	2 317 210,18
IGN		Dépressions	624 374,57	2 316 593,69
IGN		Dépressions	624 408,94	2 316 675,61
IGN		Dépressions	624 311,1	2 316 635,97
IGN		Dépressions	624 787,36	2 315 881,88
IGN		Dépressions	627 123,73	2 316 138,63
IGN		Dépressions	627 076,07	2 316 006,3
IGN		Dépressions	627 033,8	2 315 844,88
IGN		Dépressions	627 036,43	2 315 799,97
IGN		Dépressions	627 094,63	2 315 823,68
IGN		Dépressions	627 414,85	2 316 485,2
IGN		Dépressions	627 483,59	2 316 270,95
IGN		Dolines	627 017,87	2 315 884,52
IGN		Dolines	626 975,59	2 315 707,28
IGN		Dolines	627 004,69	2 315 717,82
IGN		Dolines	626 983,5	2 315 683,45
IGN		Dolines	626 962,3	2 315 678,18
IGN		Dépressions	621 688,88	2 318 800,49