

**D.2025.04.04.3.2**  
**Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études**  
**pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale**  
**de la grande agglomération toulousaine**

**Séance du 4 avril 2025**

**3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT**

**3.2 : AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DES VARENNES**

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre avril à seize heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du trente-et-un mars deux mille vingt-cinq, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du trente-et-un mars deux mille vingt-cinq.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
LAIGNEAU Annette	
<b>LE MURETAIN AGGLO</b>	
SÉVERAC Philippe	SUTRA Jean-François
<b>SICOVAL</b>	
<b>LE GRAND OUEST TOULOUSAIN</b>	
ALEGRE Raymond	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**MOUDENC Jean-Luc**, représenté par Mme LAIGNEAU

**URSULE Béatrice**, représentée par M. ALEGRE

### Délégués titulaires excusés

**ALENÇON** Alain  
**ANDRE** Christian  
**ANDRE** Gérard  
**ARSAC** Olivier  
**BARRAQUÉ-ONNO** Véronique  
**BERGIA** Jean-Marc  
**BEUILLÉ** Michel  
**BEZERRA** Gil  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**CARLES** Joseph  
**CARLIER** David-Olivier  
**CASTERA** Didier  
**CAUBET** Bruno  
**CHOLLET** François  
**COGNARD** Gaëtan  
**COLL** Jean-Louis  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DENOUVION** Victor  
**DESCHAMPS** Gilbert  
**DOITTAU** Véronique

**DUHAMEL** Thierry  
**ESPIC** Bruno  
**ESQUERRE** Diane  
**FAURE** Dominique  
**FERNANDEZ** Marc  
**FERRER** Isabelle  
**FOUCHIER** Dominique  
**GASC** Jean-Pierre  
**GRIMAUD** Robert  
**GUYOT** Philippe  
**KARMANN** Thomas  
**LAGARDE** Dominique  
**LATTARD** Pierre  
**MANDEMENT** André  
**MARTY** Souhayla  
**MEDINA** Robert  
**MOGICATO** Bruno  
**NOUVEL** Honoré  
**PERE** Marc  
**PLANTADE** Philippe  
**PORTARRIEU** Jean-François

**RODRIGUES** Patrice  
**ROUGÉ** Michel  
**ROURE** Marie-Hélène  
**RUSO** Ida  
**SANGAY** Dominique  
**SEBI** Jacques  
**SEGERIC** Jacques  
**SERP** Bertrand  
**SIMON** Michel  
**SOURZAC** Jean-Gervais  
**SUAUD** Thierry  
**SUSIGAN** Alain  
**TERRAIL-NOVES** Vincent  
**TOPPAN** Alain  
**TOUNTEVICH** Christophe  
**TOUZET** Sophie  
**TRAVAL-MICHELET** Karine  
**VAILLANT** Romain  
**ZANATTA** Thierry

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BAUDEAU** Fabrice  
**CARDEILHAC-PUGENS** Etienne  
**CARRAL** Alain

**ESPIC** Xavier  
**LAY** Sophie  
**MILHAU** Claude  
**NORMAND** Xavier

**ROUSSEL** Jean-François  
**TAUZIN** Christian  
**TRONCO** Jean-Luc

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 4	Votants : 6
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 6

Par courrier du 13 février 2025, la commune des Varennes, membre du Sicoval, a adressé pour avis sous trois mois son projet d'élaboration du PLU au SMEAT, consulté en qualité de personne publique associée.

### **Présentation du projet d'élaboration du PLU des Varennes**

La commune des Varennes, d'une superficie de 461 hectares, compte 261 habitants en 2021 selon les données de l'INSEE. Elle se situe géographiquement à l'extrême sud-est de la communauté d'agglomération, en interface avec la communauté de communes du Lauragais. Il s'agit d'une commune rurale, présentant un relief de coteaux structuré par deux cours d'eau : la Marcaissonne situé au nord-est du territoire et le Visenc traversant le centre du territoire en sens est/ouest. La commune, structurée autour d'un noyau villageois, est située en territoire de développement mesuré du SCoT. Un pôle d'équipements forme une seconde polarité. Un hameau s'est développé au sud de la commune, de part et d'autre de l'impasse d'En Clavié. L'axe routier principal de desserte de la commune est la RD2 (axe est/ouest) ; le second axe de desserte est la RD11 (axe nord/sud).

Le PADD du projet de PLU des Varennes présente les objectifs d'accueil de population sur la période 2025-2040. L'objectif de la commune est de se mettre en capacité d'accueillir 340 habitants supplémentaires en 2040, soit une augmentation moyenne de population de +4.2 habitants/an.

L'un des enjeux de son PADD est basé sur l'objectif de limitation de sa consommation foncière. Le Portail National de l'artificialisation des sols estimait sa consommation foncière à 1.8 ha entre 2011 et 2021. La commune, avec l'aide du Sicoval, a procédé à une analyse fine de cette consommation, méthodologie présentée de façon exhaustive dans le rapport de présentation. Celle-ci a été réévaluée 2.5 ha avec une production de 8 logements supplémentaires sur la période 2011-2021.

Le potentiel global de production de logements a été estimé à 51 logements sur l'ensemble du territoire dont 23 en densification et 28 en extension urbaine. Toutefois, compte tenu de la difficulté à mobiliser rapidement une partie du potentiel en densification (c'est-à-dire, sans action foncière), l'objectif d'accueil retenu a été fixé à environ +34 logements sur la période 2025-2040, soit environ +80 habitants (en retenant une moyenne de 2.4 personnes/logement). De plus, l'objectif de réduction de la consommation foncière et réduction de l'artificialisation des sols, sur la période de 2025-2040, a été établi à 1.4 ha selon deux périodes : une première étape de consommation maximale de 0.9 ha d'ici 2031 et une seconde étape de 0.5 ha pour la période 2031-2040.

Ce PADD est ensuite structuré autour de deux axes :

- Axe 1 : permettre un développement urbain maîtrisé et structurer le centre villageois.
- Axe 2 : préserver le cadre de vie et la biodiversité.

Le PLU des Varennes traduit les orientations du PADD en déterminant deux zones urbaines : une zone UA de 3.5 ha, correspondant au centre villageois historique, une zone UB de 18.1 ha correspondant aux extensions de type pavillonnaire du centre villageois dont le hameau d'En Clavié de 4.6 ha classé en secteur UBa.

Il comporte également une zone d'urbanisation future ouverte (AU) couverte par une OAP sectorielle dite OAP « Centre Villageois » et dont le périmètre couvre non seulement la zone AU d'une superficie de 0.7 ha mais également une partie du village. Sa superficie totale est de 3.8 ha. L'enjeu de cette OAP est non seulement de permettre l'accueil de nouveaux habitants mais également de renforcer et de structurer le noyau existant, en particulier en reliant les deux polarités que sont le cœur historique et le pôle d'équipements publics.

La zone d'urbanisation future fermée (AU0) est une zone d'extension urbaine de 0.5 ha dont l'ouverture nécessitera une procédure d'urbanisme, le PADD ne prévoyant son ouverture qu'à partir de 2032.

La zone agricole (A) recouvre la majorité du territoire avec une superficie de 418.2 ha soit près de 91% de la commune. Un secteur Aa de taille de capacité limitées (STECAL) d'une superficie de 0.05 ha est créé pour permettre la construction d'un abri pour chevaux. La zone A se compose d'exploitations agricoles, de quelques secteurs d'habitat diffus et de construction isolées.

La zone naturelle (N) couvre 19.5 ha soit 4.2% du territoire. Elle est dédiée aux espaces naturels à préserver en raison de leur intérêt paysager et couvre les boisements.

Le règlement écrit a été construit suivant des dispositions communes ainsi que des dispositions spécifiques à chaque zone.

### Avis du SMEAT

#### **1 - Suivant l'axe « Maîtriser l'urbanisation » :**

Ce projet d'élaboration de PLU prend bien en compte les prescriptions du SCoT relatives à l'environnement, en particulier avec la protection de ses espaces agricoles et naturels, la mise en valeur de son capital de biodiversité dans le cadre de son OAP « environnementale », ainsi que les enjeux de la Loi Climat et Résilience.

En lien avec la prescription P9 du SCoT, le SMEAT recommande de positionner le corridor écologique de la Marcaissonne, situé au nord-est de la commune, sur la carte intitulée « Schéma de principe, Préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) » située en page 27 de l'OAP « environnementale ». En effet, même si ce corridor est déjà repéré sur la carte de synthèse du PADD des Varennes, et bien que le faisceau du corridor ne soit pas classé en zone urbaine, la seule traduction réglementaire en zone agricole A ne suffit pas à le préserver de toute construction. En effet, le SCoT opposable précise que « [...] les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques [...] ». Bien que l'OAP « environnementale » précise, en son paragraphe intitulé « Protéger les espaces constituant des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques » (page 23), la façon dont ce corridor doit être préservé, sa traduction cartographique en améliorerait la lisibilité.

#### **2 - Suivant l'axe « Polariser le développement » :**

La réduction de la consommation foncière est respectée sur la période 2025-2031 avec une consommation de 0.9 ha, ce qui respecte également la prescription du SCoT relative au prélèvement des terres agricoles (Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers ENAF) dans le quadrant sud-est de la Grande Agglomération Toulousaine. Les prescriptions du SCoT en matière d'accueil de population sont traduites, d'une part, par une croissance calibrée de sa population dont l'accueil sera encadré par l'OAP sectorielle « Centre Villageois », et d'autre part, par la limitation des possibilités de construire du hameau d'En Clavié encadrées par le secteur UBa du PLU.

Le potentiel (0.5 ha) classé en zone AU0, zone d'urbanisation future fermée, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que s'il dispose, sur la phase 2 du PADD (2032-2040) d'un ¼ de pixel mixte. Le SMEAT souligne que le ½ pixel mixte localisé sur le cœur de village est déjà en partie mobilisé sur une superficie de 2.3 ha, et le sera à hauteur de 2.7 ha suite à l'aménagement de l'OAP « centre villageois » (puisque la superficie de la zone AU ouverte est de 0.4 ha). Un détachement du « ¼ de pixel mixte restant » devra être envisagé avec le delta restant de 1.8 ha de possibilités d'extension. Toutefois, compte tenu des nouveaux enjeux du futur SCoT révisé, ce système d'ouverture à l'urbanisation par mobilisation de pixels ne devrait plus être en vigueur à l'horizon 2032, phase 2 du PADD des Varennes. Le SMEAT constate donc que le projet de PLU des Varennes est en phase avec les orientations du SCoT opposable en matière d'accueil de population.

### **3 - Suivant l'axe « Relier » :**

En termes de mobilité et de cohérence urbanisme/transport, le projet de PLU des Varennes développe les possibilités de déplacements alternatifs à l'automobile avec la volonté de sécuriser les déplacements piétons par l'aménagement d'une voie entre les deux « centralités » de la commune et la future zone d'extension. L'OAP sectorielle complète ces dispositifs par des objectifs d'aménagement en matière de dessertes et de déplacements, et de stationnement. L'OAP « environnementale » a comme objectif de renforcer le réseau de chemins et leur végétalisation.

### **Conclusion :**

Compte tenu des éléments précisés ci-avant, il est proposé que le Comité Syndical émette un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Les Varennes et recommande le positionnement du corridor écologique sur la carte intitulée « Schéma de principe, Préservation de la Trame verte et bleue (TVB) » située en page 27 de l'OAP « environnementale », et de remplacer cette cartographie dans les documents où elle apparaît (cf. rapport de présentation du projet de PLU).

Une annexe technique, précisant l'avis détaillé du SMEAT, est annexée à la présente délibération.

**Le Comité Syndical**  
**Entendu l'exposé de Madame la Présidente**  
**Après en avoir délibéré**

**ARTICLE 1 : EMET** un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Les Varennes avec la prise en compte de la recommandation formulée.

**ARTICLE 2 : DIT** que cette délibération sera notifiée à Monsieur le Maire des Varennes.

**ARTICLE 3 : DIT** que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Président du Sicoval.
- Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité de l'Etat.

**Ainsi fait et délibéré, les jour**  
**Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**La Présidente**

  


**Annette LAIGNEAU**

## ANNEXE : AVIS TECHNIQUE

### Analyse du projet du PLU au regard du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

#### 1 - Suivant l'axe « Maîtriser l'urbanisation » :

Le territoire des Varennes est concerné par les prescriptions et/ou recommandations suivantes du SCoT :

- Une grande part d'espaces agricoles protégés ;
- Des espaces naturels et des espaces naturels protégés, parfois constitués de boisements ;
- Une continuité écologique à maintenir et à renforcer en extrémité (cours d'eau de la Marcaisonne) au nord-est de la commune ;
- Une liaison verte et bleue traversant le territoire d'est en ouest au cœur de la commune ;
- La ligne de crête des coteaux à préserver au sud de la commune ;
- La couronne verte.

Pour rappel, le prélèvement annuel de terres naturelles, agricoles et forestières au profit d'une nouvelle urbanisation est limité à 57 ha/an pour le quadrant sud-est de la Grande Agglomération Toulousaine.

De façon générale, les prescriptions et recommandations du SCoT opposable précisées au chapitre « Maîtriser l'urbanisation » sont bien prises en compte. Le chapitre 17.3 du rapport de présentation du projet de PLU intitulé « Compatibilité du PLU avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine » des Varennes justifie la compatibilité du projet de PLU avec chacune des prescriptions du SCoT.

Le projet de PLU des Varennes présente une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de 1.4 ha sur la période 2025-2040, avec un phasage de consommation limité à 0.9 ha pour la période 2025-2031 (production de 11 logements), puis une artificialisation limitée à 0.5 ha sur la période suivante. Sur la période 2011-2021, la consommation d'ENAF a été évaluée à 2.5 ha. La consommation d'ENAF de 0.9 ha pour la période 2025-2031 répond totalement aux exigences de la Loi Climat et Résilience de 2021 et aux objectifs du SCoT de limiter le prélèvement de terres agricoles, naturelles et forestières, et se veut économe en consommation foncière grâce à la mobilisation de terrains qui pourront faire l'objet d'une intensification (potentiel estimé à 23 logements). Il aurait été intéressant que l'évaluation de la consommation d'ENAF, portant sur la période 2022-2024, soit présentée par le rapport de présentation du projet de PLU ce qui aurait permis de conforter le bilan de consommation en ENAF sur la période la plus récente. Concernant l'objectif du PADD relatif à la limitation de la consommation foncière sur la période 2022-2040, le SMEAT relève que ce projet de PLU est réalisé sur une période de 15 ans et que la seconde phase du PADD « 2032-2040 » prévoit une zone d'urbanisation future fermée (AU0) d'une superficie de 0.5 ha pouvant ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification de droit commun. Comme rappelé par le rapport de présentation du PLU, cette zone AU0 n'est actuellement pas couverte par un pixel mixte du SCoT et ne pourra faire l'objet d'une ouverture qu'à cette condition. Or, le demi-pixel mixte positionné sur le centre du village est déjà en partie mobilisé. Les conditions d'ouverture de zone AU0 devront être réanalysées à l'aune des enjeux du futur SCoT en cours de révision. Les objectifs d'accueil sur la période 2032-2040 devront intégrer les enjeux du futur SCoT révisé.

En termes de Le projet de PLU des Varennes est concerné par une continuité écologique à maintenir de part et d'autre du cours d'eau de la Marcaisonne, en limite intercommunale nord. Cette continuité écologique figure sur la carte de synthèse du PADD des Varennes identifié comme continuité écologique à préserver et renforcer de l'axe 2 « Préserver le cadre de vie et la biodiversité ». Ce corridor

est protégé réglementairement par un zonage agricole A et par l'OAP thématique « environnementale ». Toutefois, bien que relevant des objectifs du PADD, ce corridor protégé du SCoT ne figure pas sur la cartographie de l'OAP « environnementale » en page 27. Pour éviter toute confusion entre ce qui relève de la protection des cours d'eau, de la TVB ou des corridors écologiques, et pour renforcer la protection de ce corridor écologique relevant des prescriptions du SCoT, le SMEAT recommande de faire figurer le corridor de la Marcaisonne sur la cartographie de l'OAP thématique intitulée « Schéma de principe Préservation de la Trame verte et bleue (TVB) » (située en page 27 dudit document) avec l'intitulé « continuité écologique à préserver », et de remplacer cette cartographie amendée dans les documents où elle apparaît (cf. rapport de présentation du projet de PLU).

La ligne de crête des coteaux à préserver, située au sud de la commune, fait l'objet de règles de construction limitée puisque protégée par du zonage agricole A. Le PADD donne également des orientations permettant de préserver des points de vue remarquables sur les grands paysages (cf. carte de synthèse).

La liaison verte et bleue (est/ouest au cœur du village), repérée par la cartographie de synthèse du PADD, est traduite par plusieurs zonages et outils réglementaires permettant sa protection et sa mise en valeur : zone A, protection des haies et des ripisylves du cours d'eau du Visenc par un zonage naturel N, des Espaces Boisés Classés (EBC) au sud-est de la commune, ainsi que, de façon plus générale, par l'OAP thématique « environnementale ».

Concernant les prescriptions relatives à la protection des espaces agricoles et de la couronne verte, le projet de PLU des Varennes contribue fortement à leur préservation en classant plus de 90% du territoire communal en zone agricole et en permettant l'intensification des espaces déjà urbanisés afin de réduire la consommation d'ENAF. Le règlement de la zone A encadre fortement les destinations autres qu'agricoles ce qui conforte le souhait de la commune de préserver ce type d'espaces, y compris pur l'unique STECAL classé en secteur Aa qui n'autorise que la construction d'un abri pour chevaux sur une emprise maximale de 30 m<sup>2</sup>. Enfin, les cinq bâtiments agricoles existants pouvant changer de destination font également l'objet d'un règlement suffisamment contraignant et ne remettent pas en cause l'objectif de maintien de et de préservation des espaces agricoles figurant au PADD. Ils contribueront également à l'objectif d'accueil de population.

Les espaces naturels protégés suivants font tous l'objet d'une protection réglementaire par du zonage N visant que par des EBC. Les espaces naturels non protégés du SCoT, de type « haies, parcs et jardins », font également l'objet d'une protection réglementaire par l'utilisation de l'outil L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti est pris en compte par l'utilisation de l'outil L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du SCoT relevant de la préservation et de l'économie des ressources en eau ont bien été traduites soit par le règlement écrit soit par des objectifs d'aménagement dans l'OAP thématique « environnementale ». Le territoire communal ne disposant pas d'assainissement collectif, les extensions urbaines seront conçues de façon à recevoir un assainissement individuel.

Concernant les énergies renouvelables ou de récupération, le règlement de la zone A les autorise sous conditions « *d'être positionnés sur la toiture d'une construction autorisée* », ce qui respecte les prescriptions du SCoT. En outre, l'OAP thématique met en place des « Recommandations favorisant les énergies renouvelables ».

Enfin, les prescriptions du SCoT relatives aux risques majeurs, à la ressource en eau, à l'environnement sonore, à la qualité de l'air et à la gestion des déchets, trouvent soit une traduction réglementaire dans le projet de PLU des Varennes (règlement écrit), soit dans l'OAP thématique « environnementale », soit

dans les annexes du PLU (annexes sanitaires, notice eau potable, notice assainissement, notice eaux pluviales, notice déchets).

De façon globale, le projet de PLU des Varennes a engagé une traduction efficiente des prescriptions et recommandations du SCoT au niveau règlementaire.

## **2 - Suivant l'axe « Polariser le développement » :**

La commune des Varennes figure en tant que territoire de développement mesuré du SCoT. Cette commune n'est pas desservie par un Transport en Commun (TC). Les densités brutes recommandées en termes d'accueil sont donc de l'ordre de 15 logements/ha et 55 individus/ha.

Le PADD des Varennes prévoit une croissance population +80 habitants sur la période 2025-2040 avec une taille moyenne des ménages de 2.4 personnes (c'est-à-dire avec un scénario un peu inférieur à celui constaté ces dernières années qui était de 2.9 personne/ménage). En 2020, selon le recensement de l'INSEE, celle-ci était établie à 267 personnes. La commune devrait donc atteindre une population d'environ 340 personnes en 2040, correspondant à une croissance annuelle moyenne de 4.2 habitants. Selon ces estimations de croissance démographique, le projet communal prévoit donc une programmation globale en logements de 34 logements dont 23 logements par intensification des territoires déjà urbanisés (soit un apport démographique d'environ 55 personnes) et 11 logements environ par extension urbaine (soit un apport démographique d'environ 26 habitants supplémentaires).

L'OAP sectorielle « centre villageois », d'une superficie de 3.8 ha, comporte 3 îlots dont deux en zone déjà urbanisée (îlots A et B) pour laquelle une programmation de 9 logements est envisagée (6 sur l'îlot A et 3 sur l'îlot B), ainsi qu'une programmation de 6 logements sur l'îlot C en zone d'extension urbaine (zone d'urbanisation future ouverte) dont la superficie est de 4 100 m<sup>2</sup>. L'OAP sectorielle prévoit donc la création de 15 logements, ce qui est compatible avec les recommandations du SCoT en termes de densité requise. Le rapport de présentation justifie de la mobilisation du demi-pixel mixte existant sur le centre-bourg des Varennes (pour mémoire, un 1/2 pixel = 4.5 ha). Comme indiqué, celui-ci est déjà partiellement mobilisé sur une superficie de 2.3 ha en 2020. Il reste donc 2.2 ha de « territoire en extension mobilisable ». Puisque la zone AU ouverte ne couvre que 0.4 ha de l'OAP « centre villageois », le delta restant mobilisable pour ce pixel mixte sera de 1.7 ha. Il pourra faire l'objet d'un « détachement au quart » pour permettre l'ouverture à l'urbanisation future fermée AU0 dans le cadre de la phase 2 du PADD (2032-2040).

Les zones d'urbanisation future sont positionnées en continuité du centre villageois et ont fait l'objet d'une analyse ERC, permettant d'éviter des extensions dans des espaces naturels plus sensibles ou boisés, ce qui répond aux prescriptions et recommandations du SCoT.

Les possibilités d'extension du hameau d'En Clavié sont fortement limitées par le règlement écrit et graphique (secteur UBa du PLU), ce qui respecte les prescriptions du SCoT.

L'implantation de futurs équipements est prévue en zones urbaines du projet de PLU (UA, UB et AU) et prévoit des orientations d'aménagement dans l'OAP sectorielle « centre villageois », notamment la d'un aménagement sécurisé entre les deux pôles de la commune. Les équipements autorisés dans les zones A et N sont limités aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ce qui respecte les espaces naturels et agricoles protégés du SCoT.

En termes de commerces, le projet de PLU des Varennes respecte les orientations du SCoT, le règlement écrit autorisant les activités commerciales avec surface de vente de 200 m<sup>2</sup> maximum et concentre ses activités commerciales et artisanales en zones mixtes du PLU « UA » et « UB ».

### **3 - Suivant l'axe « Relier » :**

En termes de mobilité, le projet de PLU des Varennes inscrit dans son document graphique réglementaire un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une liaison douce (670 m<sup>2</sup>) traduisant ainsi l'objectif de son PADD d'« Améliorer et sécuriser les déplacements ».

L'OAP sectorielle « centre villageois » complète cette traduction du PADD par la réalisation d'orientations en termes de dessertes et déplacements, et de stationnement.

L'OAP thématique « environnementale » prévoit un paragraphe permettant de « Renforcer le réseau de cheminements doux et favoriser leur végétalisation ».

Dans les territoires de développement mesuré, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains doit concerner prioritairement les territoires déjà desservis par les TC ou à proximité des équipements et services existants. Concernant la zone d'urbanisation future ouverte, celle-ci sera en lien direct avec les deux centralités de la commune, desservie par une voie routière et par une liaison douce inscrite en emplacement réservé sur le document graphique du règlement. La zone AU fermée, se situant en continuité de l'enveloppe urbaine, sera desservie par la RD 11g. Son ouverture nécessitera une orientation d'aménagement qui pourra déterminer les modalités de desserte de ce secteur autres que routières.