

**APPROBATION DU PLU**

Délibération du Conseil municipal du 27 juin 2014

**MODIFICATIONS, REVISIONS...**

- Modification simplifiée n°1 : 8 avril 2016
- Modification n°1 : .....

# MODIFICATION N°1

## NOTE DE PRESENTATION



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....	2
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	2
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	5
<b>2. MODIFICATION DE LA ZONE AUB DE LORPES ET DE SON OAP .....</b>	<b>7</b>
2.1. CONTEXTE ET PRESENTATION DU SECTEUR DE LORPES.....	7
2.2. REAJUSTEMENT DE LA DELIMITATION DE LA ZONE AUB .....	9
2.3. MODIFICATION DE L'OAP « SECTEUR DE LORPES » .....	10
2.4. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES A LA ZONE AUB .....	14
2.5. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE SECTEUR DE LORPES .....	18
<b>3. CREATION D'UNE OAP A L'ENTREE EST DU BOURG .....</b>	<b>19</b>
3.1. CONTEXTE ET PRESENTATION DU SECTEUR DE L'ENTREE DE BOURG EST .....	19
3.2. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	20
<b>4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT .....</b>	<b>24</b>
4.1. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA, UB, AUB ET A .....	24
4.2. SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT.....	26
4.3. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	27
<b>5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>29</b>

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Contexte de la modification

La commune de Varennes-sur-Usson est dotée **d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2014**. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 8 avril 2016, relative à des modifications de la zone Ah (règlements graphique et écrit) et à la suppression d'un emplacement réservé.

Par arrêté en date du 20 janvier 2022, complété le 31 juillet 2023, **l'Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, a engagé en partenariat avec la commune de Varennes-sur-Usson une procédure de modification dite de « droit commun » sur les aspects suivants :**

- **Modification de la zone AUb de Lorpes** (règlements graphique et écrit) et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- **Création d'une OAP à l'entrée Est du bourg ;**
- **Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions** en zone UA, UB, AUb et A ;
- **Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** au sein du règlement écrit ;
- **Mise à jour des emplacements réservés.**

## 1.2. Rappel du contexte réglementaire

### ■ La procédure de modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.
- Créer des orientations d'aménagement de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**... Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...**

Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

#### ■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que les objets de la modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Usson ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **l'Agglo Pays d'Issoire a saisi l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

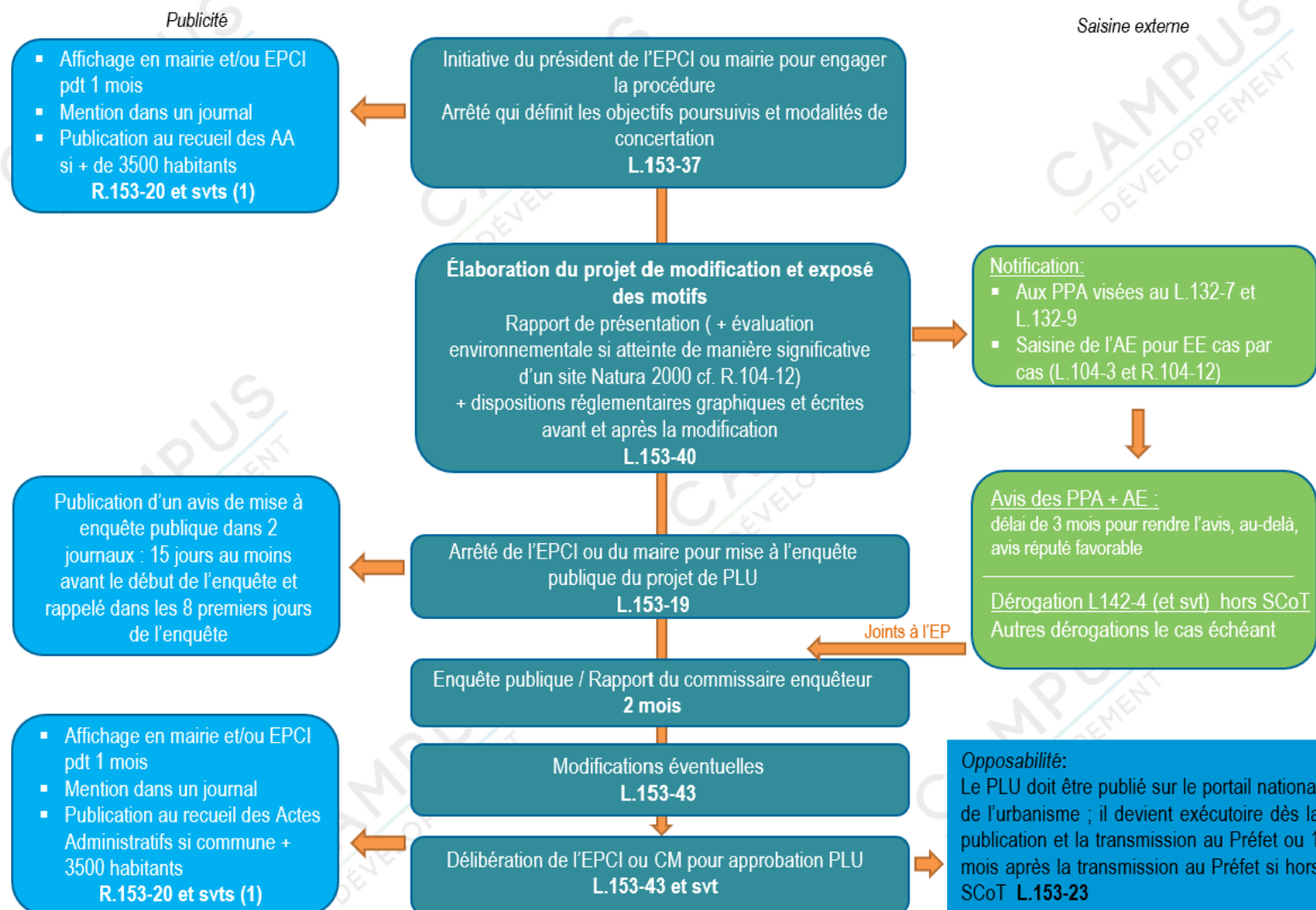
En effet, **l'objet de cette modification porte sur des améliorations notables des conditions d'urbanisation de trois secteurs constructibles inscrits au PLU en vigueur (optimisation du foncier et intégration paysagère principalement), ainsi que sur des réajustements mineurs du règlement écrit.**

Plus précisément, les modifications envisagées n'impactent aucune zone humide et/ou réservoir de biodiversité ; elles ne portent pas non plus sur l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

■ Tableau synoptique de la démarche de modification du PLU

## Procédure de modification du PLU

(articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme)



## 1.3. Présentation de la commune

### ■ Varennes-sur-Usson

Située dans la Limagne du Brivadois (également appelée « petite Limagne »), aux pieds de la buttes volcaniques d'Usson et à proximité de la ville d'Issoire, la commune de Varennes-sur-Usson s'étend sur une superficie de 623 ha pour 308 habitants (INSEE 2020).

La commune de Varennes-sur-Usson se compose d'un bourg centre et de nombreux écarts parsemés sur le territoire.

Le bourg se situe dans la plaine sédimentaire de l'Allier qui couvre la moitié Ouest de la commune tandis qu'à l'Est le relief se compose de coteaux marquant la transition entre la petite Limagne et le Livradois.

**Le cadre paysager du territoire communal et sa proximité avec l'agglomération issoirienne font de Varennes-sur-Usson une commune attractive sur un plan résidentiel ;** elle bénéficie par ailleurs d'une bonne accessibilité via la D996 et la D123 qui la place à 5 min de l'A75 et d'Issoire.

**La commune a ainsi enregistré une croissance démographique marquée depuis une dizaine d'années avec un gain de 90 habitants depuis 2009.**

La vocation résidentielle de la commune s'est affirmée au cours des dernières décennies et le bourg connaît des extensions résidentielles récentes.

D'un point de vue environnemental, elle n'est concernée par aucune protection ou aucun inventaire de type Natura 2000 ou ZNIEFF. Elle est bordée en limite Sud par la rivière Eau-Mère.

Sur un plan administratif, la commune de Varennes-sur-Usson fait partir de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire ».



Vue sur le bourg de Varennes-sur-Usson, depuis la butte d'Usson, avec la ville d'Issoire en arrière-plan – Campus ©

## ■ Contexte urbanistique

Varennes-sur-Usson est comprise dans les périmètres du SCoT Pays d'Issoire Val d'Allier Sud, approuvé 1<sup>er</sup> mars 2018, document réglementaire qui s'impose au PLU.

La commune dispose d'un PLU qui a été approuvé le 27 juin 2014. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 4 axes fondamentaux :

### 1. CONSERVER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE TOUT EN MAITRISANT L'URBANISATION FUTURE

- Centrer le développement de l'urbanisation sur le bourg tout en limitant l'étalement urbain
- Limiter de façon cohérente l'extension des hameaux

### 2. VALORISER ET AMENAGER LE CADRE DE VIE

- Préserver le patrimoine bâti et la silhouette villageoise
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage
- Sécuriser les déplacements piétons dans le bourg et aménager des liaisons cycles intercommunales
- Aménager des espaces de loisirs
- Promouvoir le développement des communications numériques

### 3. PRESERVER L'AGRICULTURE

- Limiter les impacts entre des zones urbanisées ou à urbaniser et les zones agricoles

### 4. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

- Préserver les espaces naturels source de biodiversité



## 2. MODIFICATION DE LA ZONE AUB DE LORPES ET DE SON OAP

### 2.1. Contexte et présentation du secteur de Lorpes

Située à l'entrée Ouest du bourg de Varennes-sur-Usson, la zone AUB de Lorpes s'étend sur environ 2 ha dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain. Le site de Lorpes comprend à l'Ouest une partie déjà urbanisée, via la construction de plusieurs maisons individuelles, et un secteur de prairie à l'Est, en position de « dent creuse ».

Le secteur de Lorpes est desservi au Nord par la rue des Marronniers (D996) et au Sud-Est par le chemin des Platanes. Il comprend également une voirie interne d'orientation Nord-Sud qui a été créée pour desservir les constructions de la moitié Ouest du site.

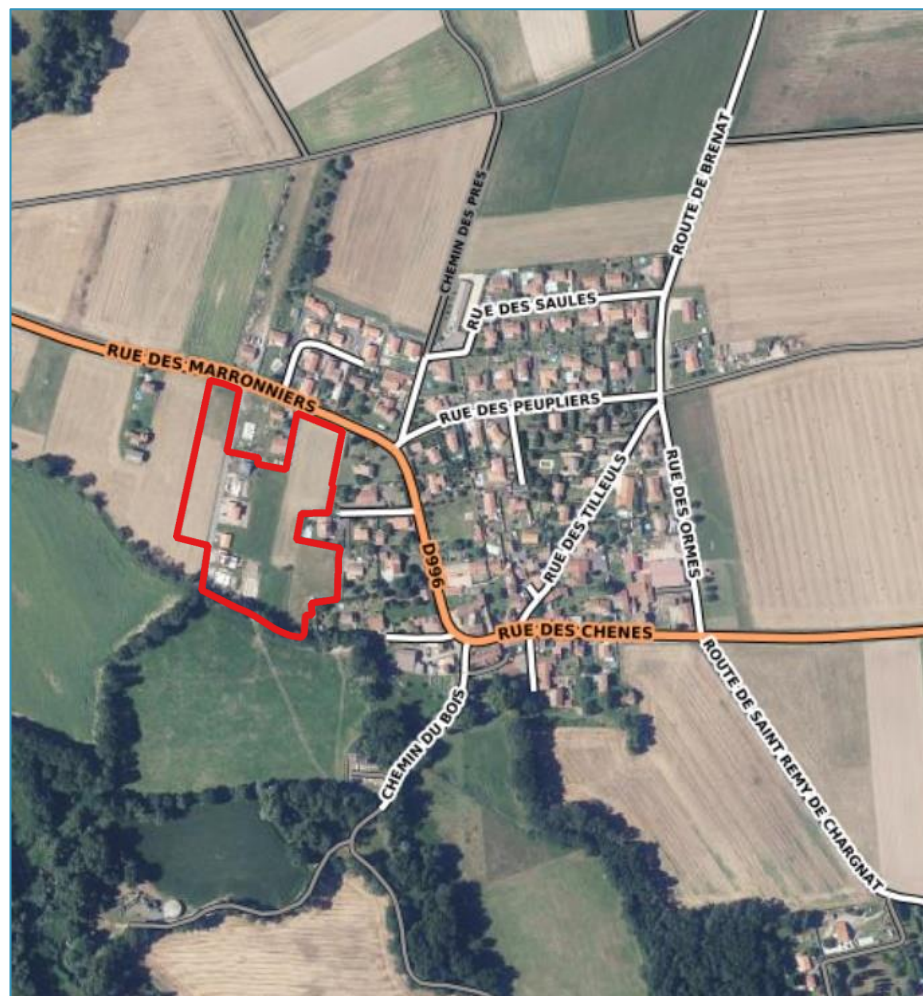
**Implanté en position d'entrée de bourg, le site est particulièrement visible ; il constitue une frange urbaine, c'est-à-dire une interface entre l'espace urbanisé du bourg et les terres agricoles**



Vue sur le site depuis le Sud du secteur - Campus©



Vue sur le site depuis la route départementale 996 – Campus©

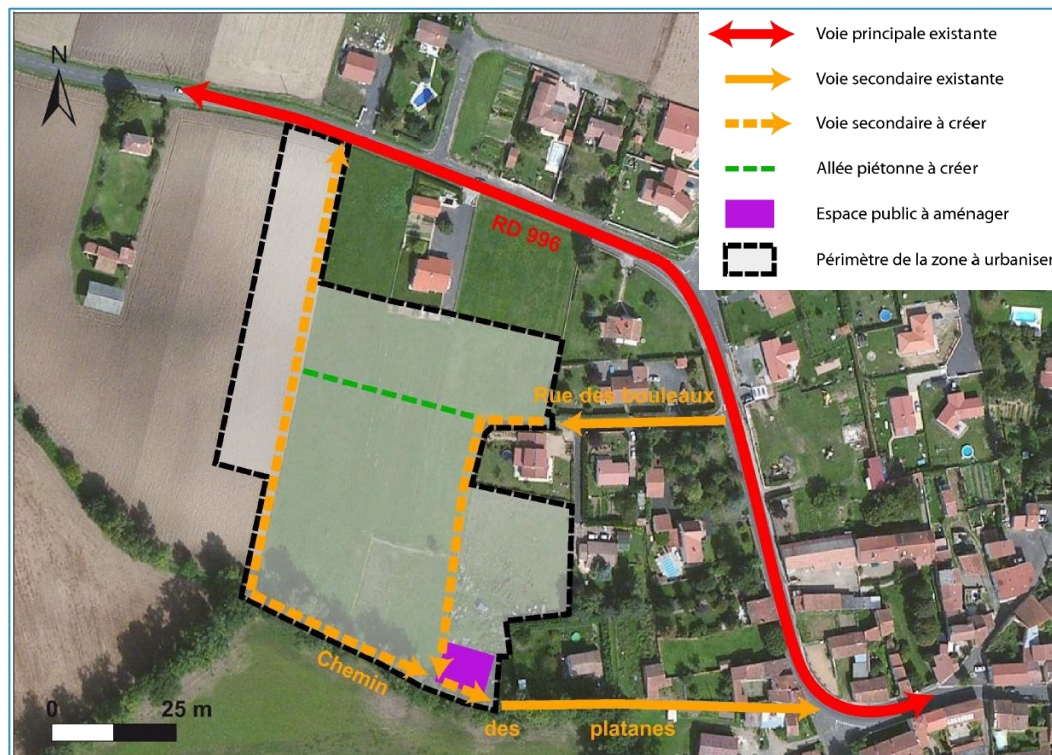


Localisation du site modifié de Lorpes au sein du bourg de Varennes-sur-Usson

La zone AUb de Lorpes (unique zone à urbaniser du PLU en vigueur) est actuellement couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit des principes de desserte, une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et impose une densité de 10 logements à l'hectare.

**S'agissant du plus grand tènement constructible de Varennes-sur-Usson**, l'Agglo Pays d'Issoire, en partenariat avec la commune, souhaite modifier les dispositions réglementaires applicables à la zone, afin de garantir un aménagement plus qualitatif. Il s'agit notamment de :

- **Optimiser le foncier du site** en conciliant qualité du cadre de vie et une densité plus importante ;
- **Tendre vers une diversification des typologies de logements ;**
- **Améliorer la qualité urbaine de la zone et l'intégration paysagère** des constructions depuis la route départementale ;
- **Réajuster les limites de la zone** en fonction du parcellaire cadastral et de l'occupation effective du sol ;
- **Travailler sur un phasage de l'urbanisation de la zone** avec la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.



OAP en vigueur sur la zone AUb de Lorpes (extrait du PLU approuvé en 2014)

En matière de densité, **l'objectif de la modification est de tendre vers la moyenne fixée par le SCoT, à savoir 18 logements par hectare** (cf. densité nette moyenne inscrite au DOO du SCoT pour les communes périurbaines), et ce malgré la construction au coup par coup de 9 maisons individuelles dans la partie Ouest de la zone, sur une surface nette d'environ 6 000m<sup>2</sup> (surface correspondant à la somme des parcelles déjà bâties, hors voirie).

Afin de traduire ces ambitions, **l'Agglo Pays d'Issoire et la commune souhaitent apporter des modifications aux règlements écrit et graphique concernant la zone AUb, ainsi qu'à l'OAP du secteur de Lorpes.**

Il est à noter que ni la commune et ni l'Agglo Pays d'Issoire ne sont propriétaire de terrain sur ce secteur. Il convient également de rappeler que la zone AUb de Lorpes, est une zone à urbaniser dite « constructible ». Elle n'est donc pas soumise au délai de 9 ans prévu par l'article L.153-31 du CU, qui s'applique uniquement pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « strictes ».

En effet, le règlement écrit du PLU en vigueur précise dans le préambule de la zone AUb : « *Il s'agit de secteurs à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...]* ».



## 2.2. Réajustement de la délimitation de la zone AUb

### ■ Intégration en zone AUb de l'ensemble de la parcelle ZA82

La zone AUb comprend une partie de la parcelle cadastrée ZA82 (environ 3 200m<sup>2</sup>) ; le reste de cette parcelle (surface hachurée en vert sur les plans ci-contre), non urbanisé à ce jour, étant en zone UB (environ 2 000m<sup>2</sup>).

Dans un souci de cohérence des aménagements sur le secteur de Lorpes, **il est prévu d'intégrer l'ensemble de la parcelle ZA82 dans la zone AUb et dans l'OAP correspondante.**

En effet, la **partie actuellement classée en zone UB bénéficie d'une localisation stratégique** à l'échelle du futur quartier de Lorpes, puisqu'elle sépare la zone AUb de la route départementale D996 (rue des Marronniers).

Son intégration à la zone AUb et à son OAP, permettra d'optimiser le foncier mais aussi la desserte du secteur de Lorpes, via notamment la création d'une nouvelle connexion à la D996.

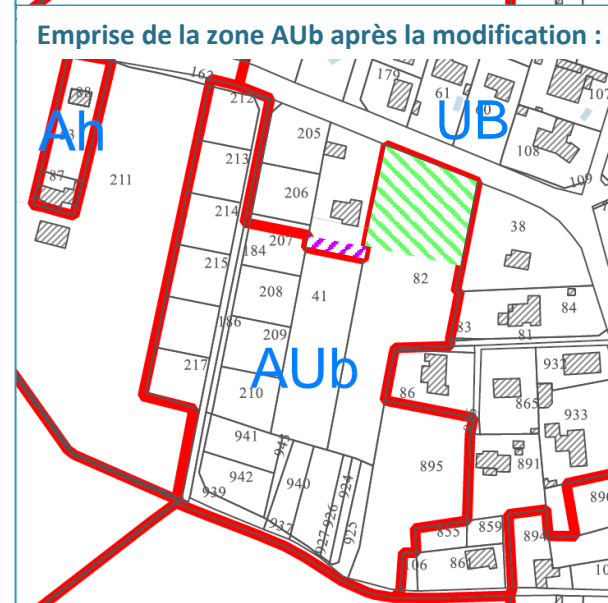
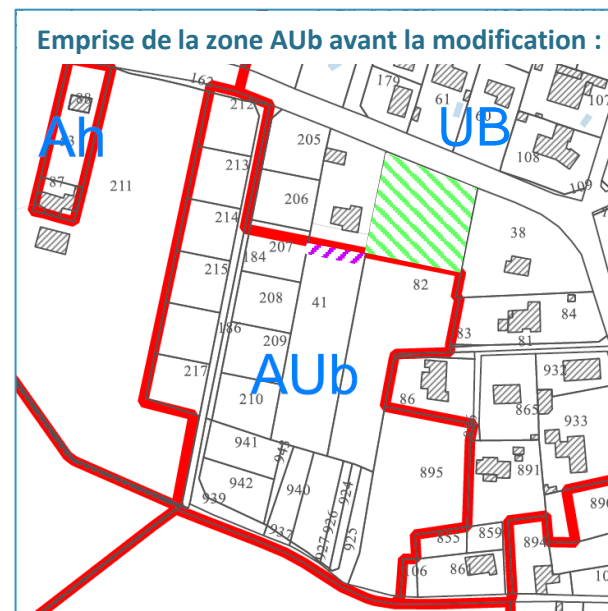
### ■ Prise en compte des aménagements existants liés à la maison située sur la parcelle ZA41

La délimitation de zone AUb de Lorpes est également réajustée pour prendre en compte les aménagements existants liés à la maison située sur la parcelle ZA41.

En effet, la limite entre la zone AUb et la zone UB coupe la parcelle ZA41 en deux à l'arrière de la maison. Toutefois, il s'avère qu'une partie du jardin d'agrément (appentis notamment) est situé en zone AUb ce qui va poser problème pour l'aménagement de cette dernière.

Il est donc nécessaire de décaler la limite entre les deux zones du PLU pour prendre en compte les aménagements existants (surface hachurée en violet sur les plans ci-contre).

**Cette diminution de la zone AUb au profit de la zone UB est appliquée sur une profondeur de 6m, représentant au total une surface de 165m<sup>2</sup>.**



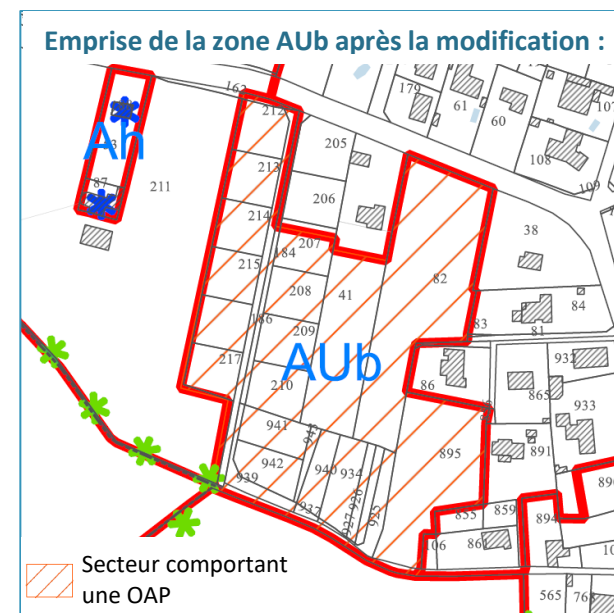
## 2.3. Modification de l'OAP « secteur de Lorpes »

En lien avec les réajustements de la délimitation de la zone AUB opérés (cf. partie 2.2 ci-avant), l'emprise de l'OAP est tout d'abord modifiée pour coïncider avec celle de la zone AUB. Par ailleurs, le règlement graphique est complété pour indiquer expressément la présence d'une OAP sur le secteur, via la création d'un hachurage orange sur l'emprise concernée (cf. extrait de plan ci-contre).

Afin de décliner réglementairement et de manière qualitative les ambitions et la stratégie de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune, **les principes d'aménagement de l'OAP du « secteur de Lorpes » sont entièrement remis à plat.**

Le secteur de Lorpes constitue la frange urbaine Ouest du bourg de Varennes-sur-Usson, c'est-à-dire une interface entre le bâti existant et les cultures alentour. Cette localisation en limite d'un espace urbanisé implique un projet d'aménagement ambitieux pour lequel la qualité des aménagements et l'intégration paysagère sont au cœur des enjeux. Il s'agit notamment de :

- **Aménager le site en respectant 3 phases opérationnelles d'urbanisation**, tenant compte des constructions existantes au sein de la moitié Ouest de la zone AUB.
- **Développer un quartier à dominante d'habitat incluant une diversité de typologies** (habitats individuels, groupés ou intermédiaires) ;
- **Permettre une densification cohérente avec la morphologie du bourg** et assurant la bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- **Soigner les interfaces « urbain/rural »** en exigeant un traitement paysagé qualitatif de la limite Ouest du site de Lorpes, qui formera à terme un espace de transition végétalisé entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ;
- **Encadrer la circulation interne des véhicules motorisés** pour mieux maîtriser les impacts induits par l'aménagement d'un nouveau quartier notamment sur le réseau viaire existant. La refonte du plan de circulation au niveau du tènement non bâti, entraîne la suppression des emplacements réservés créés initialement pour la desserte interne de la zone AUB (cf. partie 4.3 Mise à jour des emplacements réservés) ;
- **Chercher à construire un nouveau quartier agréable et résilient** (atténuation des îlots de chaleur et gestion alternative des eaux pluviales notamment).
- **Aménager une nouvelle polarité de quartier, ouverte sur le reste du bourg**, propice aux rencontres et aux échanges entre habitants ;
- **Assurer des accroches urbaines et une perméabilité pour les déplacements doux entre les quartiers ;**



L'objectif de la modification est donc d'encadrer l'aménagement du « secteur de Lorpes » au travers de la définition d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation, complémentaire au règlement écrit.

Cette nouvelle OAP « secteur de Lorpes » comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les principes de la programmation urbaine attendue, les principes de déplacements et les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques (voir ci-après).
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

#### Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de Lorpes »

##### ■ Programmation urbaine

- **Aménager le site en respectant 3 phases opérationnelles d'urbanisation** (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) :
  - La 1<sup>ère</sup> phase correspond au secteur en partie urbanisé, situé dans la moitié Ouest de l'OAP. Sur les 13 lots que compte cette phase, 9 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire (70% des permis de construire sont obtenus) ;
  - La 2<sup>ème</sup> phase correspond au secteur à urbaniser situé au Sud-Est de l'OAP. Cette phase 2 peut d'ores et déjà être ouverte à l'urbanisation étant donné l'état d'avancement des aménagements et des constructions sur la phase 1 ;
  - La 3<sup>ème</sup> phase correspond au secteur à urbaniser situé au Nord-Est de l'OAP. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 70% des permis de construire sur la phase 2 sont obtenus.

**L'aménagement des phases 2 et 3 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

- **Développer une opération d'habitat créant environ 30 logements et incluant une diversité de typologies :**
  - Dans les phases 1 et 3, privilégier la création d'habitats individuels (densité moyenne d'environ 15 logements par hectare) ;
  - Dans la phase 2, prévoir une densification du bâti avec la création d'habitats individuels groupés et/ou d'habitats intermédiaires (densité moyenne d'environ 25 logements par hectare).
- **Créer une polarité de quartier autour d'un espace commun végétalisé**, support d'usages mixtes (aire de jeux, jardin partagé, stationnement temporaire...). Cet espace devra également s'ouvrir sur le reste du bourg et notamment sur les secteurs résidentiels alentour par le biais de liaisons douces.

### Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de Lorpes »

- **Mettre en œuvre un dispositif aérien de gestion alternative des eaux pluviales (noue d'infiltration, fossé...) mutualisé à l'échelle des phases d'aménagement 2 et 3.** On privilégiera une implantation de ce dispositif au plus près des zones de production des ruissellements (le long des voiries et/ou au sein de l'espace commun par exemple).

#### ■ Principes de déplacements

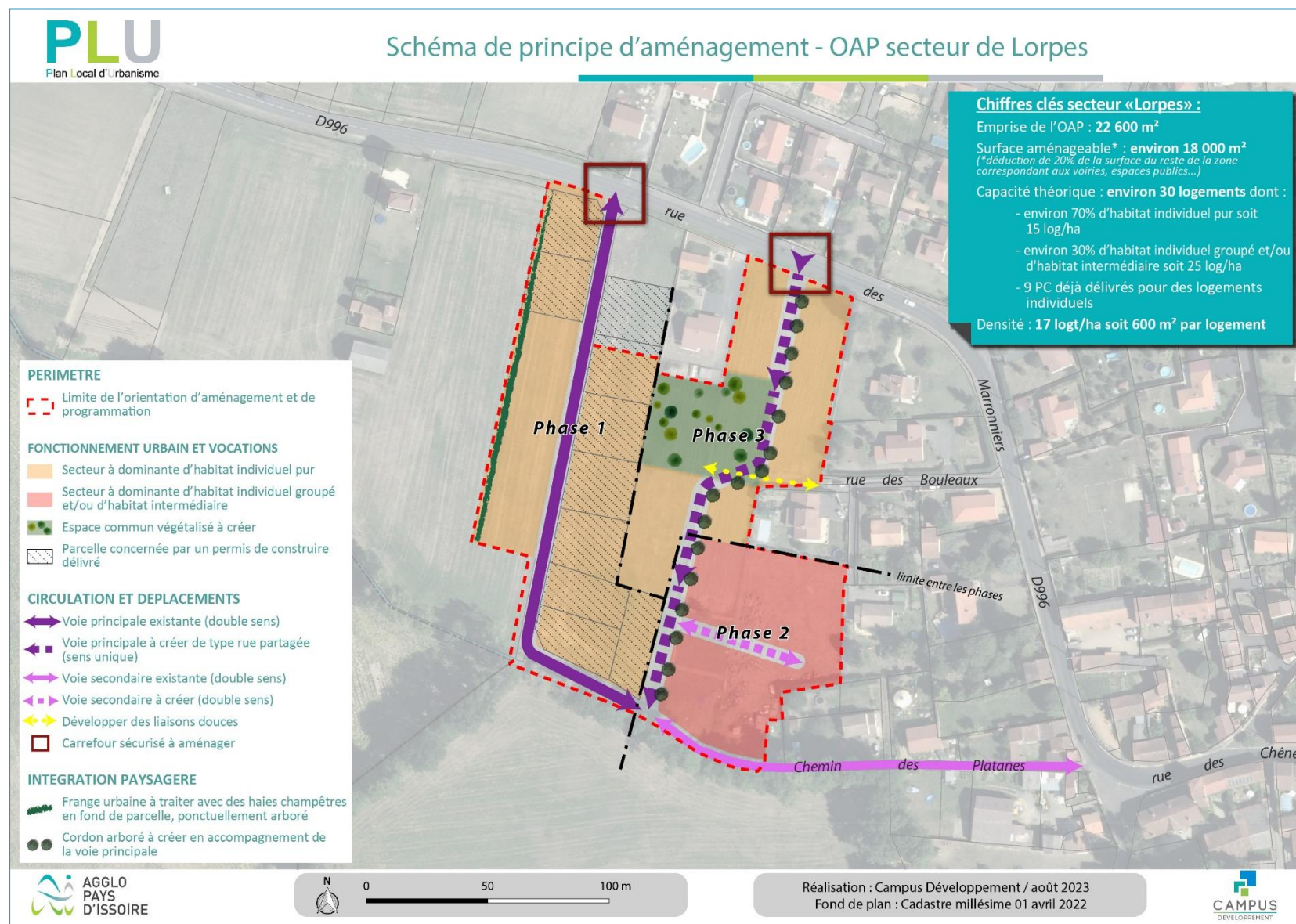
- **Maintenir en double sens la voie de desserte principale existante**, desservant la phase 1 et se connectant au chemin des Platanes.
- **Aménager des carrefours sécurisés avec la D996** (rue des Marronniers), permettant un accès sécurisé et fluide au site.
- **Créer une voie de desserte principale en sens unique** (sens Nord > Sud) **connectée à la D996** (rue des Marronniers) et **assurant une desserte cohérente des phases 2 et 3** :
  - Proscrire un tracé rectiligne de la totalité du linéaire de voie ;
  - Concevoir une voirie d'assiette totale de 5,5 mètres minimum, comprenant une bande roulante ne pouvant excéder 3,0 mètres de large, une liaison douce (piétons et vélos) et l'accotement ;
  - La mise en double sens temporaire de la voie principale à créer dans la phase 2 est tolérée, dans l'attente de l'aménagement de la voie principale sur la phase 3.
- Créer une voie de desserte secondaire, connectée à la voie principale et permettant de desservir la phase 2 d'aménagement du site.
- **Mettre en place un dispositif contraignant l'accès au Chemin des Platanes depuis le secteur de Lorpes** (rétrécissement ponctuel de la voirie par exemple). Ce chemin ne doit pas constituer un axe de détournement des voies principales internes à la zone de Lorpes.
- Proscrire toute nouvelle connexion au chemin des Platanes (nouvelle voie ou accès privés pour les véhicules) hormis les liaisons douces.
- Aménager une liaison douce entre la rue des Bouleaux et l'espace commun végétalisé à créer. Aucune connexion pour des véhicules motorisés ne pourra être réalisée entre Lorpes et la rue des Bouleaux.

#### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Planter un cordon arboré en accompagnement de la voie principale de desserte** à créer à l'Est du site (phases 2 et 3).
- **Traiter l'interface entre le secteur de Lorpes et les terres agricoles** (frange urbaine) **par la création de haies champêtres ponctuellement arborées** et associant plusieurs essences locales. Ces haies seront plantées au sein de la phase 1, en fond de parcelle des lots situés à l'extrémité Ouest de l'OAP. Elles pourront recevoir des clôtures composées d'un grillage souple sans mur bahut.
- Privilégier l'implantation des garages à l'alignement afin de créer un front bâti structuré, mais également pour optimiser l'usage des tenements fonciers



## Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « secteur de Lorpes »



## 2.4. Modifications des dispositions du règlement écrit applicables à la zone AUb

Les ambitions de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune en termes d'aménagement sur le secteur de Lorpes nécessitent de faire évoluer les dispositions du règlement écrit applicables à la zone AUb, notamment son préambule ainsi que les règles relatives à l'implantation des constructions, à la gestion des eaux pluviales et aux clôtures.

### ■ Modification des modalités d'aménagement de la zone AUb

Le préambule du règlement de la zone AUb de Lorpes (unique zone à urbaniser du PLU en vigueur), dispose que « *Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.* »

Afin de garantir un aménagement plus qualitatif, l'Agglo Pays d'Issoire et la commune souhaitent désormais imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur les phases 2 et 3 (actuellement non bâties), qui ont été définies dans l'OAP modifiée de Lorpes. Cela signifie donc que l'urbanisation de la phase 2 et de la phase 3 doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Le mode d'urbanisation au « coup par coup » de la phase 1 est quant à lui inchangé, étant donné que sur les 13 lots que compte cette phase, 9 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire (70% des permis de construire sont obtenus).

Ce mode d'aménagement des phases 2 et 3 a été inscrit dans les dispositions de l'OAP du « secteur de Lorpes », il est donc nécessaire de mettre en cohérence le règlement sur ce point. Le préambule de la zone AUb (Titre III) du règlement est ainsi modifié.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>ZONE AUb</u></b></p> <p><b>Avertissement</b> : Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).</p> <p>Caractère dominant de la zone : Il s'agit de secteurs à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. <del>Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</del> Les zones AUb sont destinées à devenir des zones UB.</p>	<p><b><u>ZONE AUb</u></b></p> <p><b>Avertissement</b> : Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).</p> <p>Caractère dominant de la zone : Il s'agit de secteurs à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUb devra être conforme au mode d'aménagement et au phasage prévus dans l'OAP correspondante. Les zones AUb sont destinées à devenir des zones UB.</p>



## ■ Réajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec le parti d'aménagement de l'OAP du « secteur de Lorpes », l'implantation des constructions à l'alignement de la voie publique est autorisée en zone AUb, afin de permettre une meilleure optimisation du foncier. Il est également précisé que cette règle d'implantation s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

De plus, l'article AUb 6 est modifié afin de préciser qu'en cas d'aménagement de la zone par le biais d'une procédure de lotissement (opération d'aménagement d'ensemble), les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot issu du lotissement et non à l'assiette globale du terrain à aménager.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<b>Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<b>Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique</b>
Les constructions devront être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.	Les constructions devront être implantées à l'alignement et/ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.
Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à la limite ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.	Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à la limite ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque <b>parcelle issue</b> du lotissement ou de la division en propriété ou en jouissance.	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque <b>lot issu</b> du lotissement ou de la division en propriété ou en jouissance, <b>par opposition au principe de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.</b>

## ■ Adoption des principes de gestion des eaux pluviales

En cohérence avec les dispositions inscrites dans l'OAP du « secteur de Lorpes », l'article AUb 4 du règlement écrit du PLU, relatif à la desserte par les réseaux, est modifié pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales sur la zone AUb de Lorpes.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Article AUb 4 - Desserte par les réseaux</b> [...] 2) <u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.</p> <p><del>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité, les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, sans porter préjudice aux fonds voisins.</del></p>	<p><b>Article AUb 4 - Desserte par les réseaux</b> [...] 2) <u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.</p> <p>L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera conçu de façon à ce que le débit de fuite maximal soit de 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale.</p> <p>En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées, vers un dispositif aérien de gestion alternative des eaux pluviales (noue d'infiltration, fossé...).</p> <p>Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques sont autorisées et encouragées ; de même que les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle (la rétention, l'infiltration, ...).</p>

## ■ Modification des dispositions encadrant l'aspect des clôtures

Les dispositions réglementant les caractéristiques et l'aspect des clôtures au sein de la zone AUb sont précisées et/ou reformulées pour améliorer l'intégration de ces dispositifs au paysage urbain dans lequel ils s'insèrent, en cohérence avec le parti d'aménagement de l'OAP du « secteur de Lorpes ».

L'objectif poursuivi est d'avoir une certaine homogénéité dans le traitement des clôtures sur rue et d'éviter l'effet « barricade » produit par des murs pleins de grande hauteur.

Les nouvelles dispositions font la part belle au traitement végétalisé des clôtures, via la plantation de haies vives plantées d'essences locales diversifiées et proscrivant les haies mono essence.

La règle encadrant les clôtures au sein de la zone AUb est modifiée comme suit :

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).

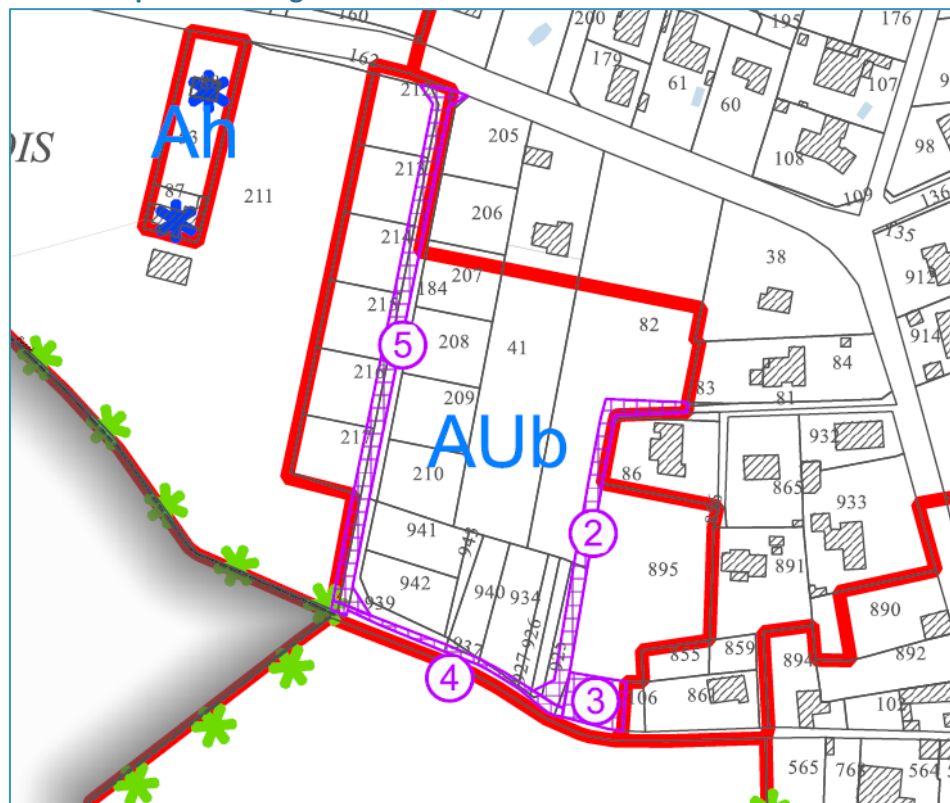
Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Article AUb11 -Aspect extérieur des constructions</b> [...] 5) Clôtures</p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</p> <p><del>Sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa ci-dessus, les clôtures doivent être aménagées en limite des voies et emprises publiques et en limite de propriété.</del></p> <p><del>Leur hauteur ne pourra dépasser 1,6 mètre pour les murs pleins, 1,8 mètre pour les dispositifs à claire-voie (grillage, treillis soudé, etc.) et 1 mètre pour les murs bahut surmontés d'un dispositif à claire-voie de 0,8 mètre maximum. Les grillages double-torsion sont interdits.</del></p> <p><del>Pour les murs pleins, leur couleur sera de la même couleur que la couleur principale des façades.</del></p> <p><del>Pour les dispositifs à claire-voie, ils seront soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron, soit d'une nuance verte.</del></p>	<p><b>Article AUb11 -Aspect extérieur des constructions</b> [...] 5) Clôtures</p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</p> <p>Les clôtures sur voies seront constituées de haies vives plantées d'essences locales diversifiées. Les haies mono essence sont interdites.</p> <p>Elles seront éventuellement doublées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit d'un grillage ou d'une grille (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) ;</li> <li>▪ Soit d'un dispositif à claire-voie/ajouré (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) ;</li> <li>▪ Soit d'un muret appareillé en pierre locale ou enduit, d'une teinte en harmonie avec la construction principale.</li> </ul> <p>La hauteur totale des clôtures sur voies, hors haies, ne doit pas dépasser 1,60 mètre.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives seront constituées de haies vives plantées d'essences locales diversifiées. Les haies mono essence sont interdites.</p> <p>Elles seront éventuellement doublées d'un grillage souple sans mur bahut</p> <p>Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres ;</li> <li>▪ Soit surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.</li> </ul>

## 2.5. Récapitulatif des modifications apportées au règlement graphique sur le secteur de Lorpes

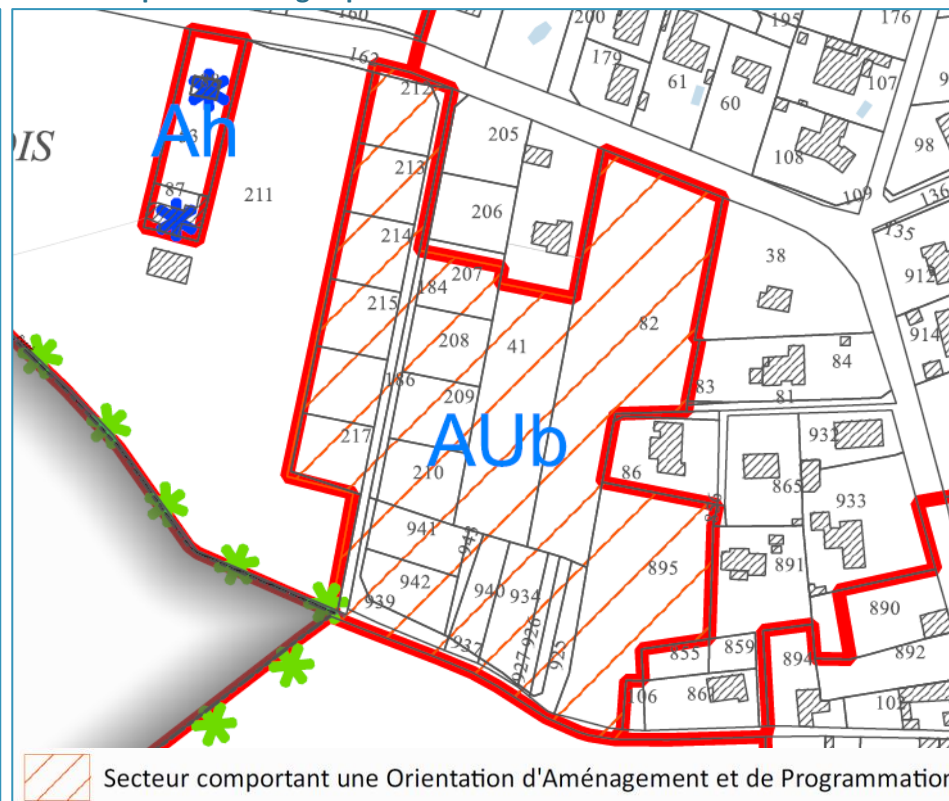
La présente rubrique récapitule les différentes évolutions du plan de zonage (vu ci-avant), qui ont été apportées au secteur de Lorpes dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Usson :

- Intégration en zone AUb et à l'OAP « secteur de Lorges » de l'ensemble de la parcelle ZA82, du fait de sa localisation stratégique au droit de la RD996 ;
- Prise en compte du jardin d'agrément de la maison située sur la parcelle ZA41, via son reclassement de la zone AUb vers la zone UB ;
- Réajustement de l'emprise de l'OAP « secteur de Lorges » avec la zone AUb modifiée et création au sein du règlement graphique d'un hachurage orange sur l'emprise concernée par l'OAP ;
- Suppression des emplacements réservés n°2, 3, 4 et 5 en lien avec la refonte globale du parti d'aménagement de la zone AUb de Lorges.

**Extrait du plan de zonage avant la modification :**



**Extrait du plan de zonage après la modification :**





## 3. CREATION D'UNE OAP A L'ENTREE EST DU BOURG

### 3.1. Contexte et présentation du secteur de l'entrée de bourg Est

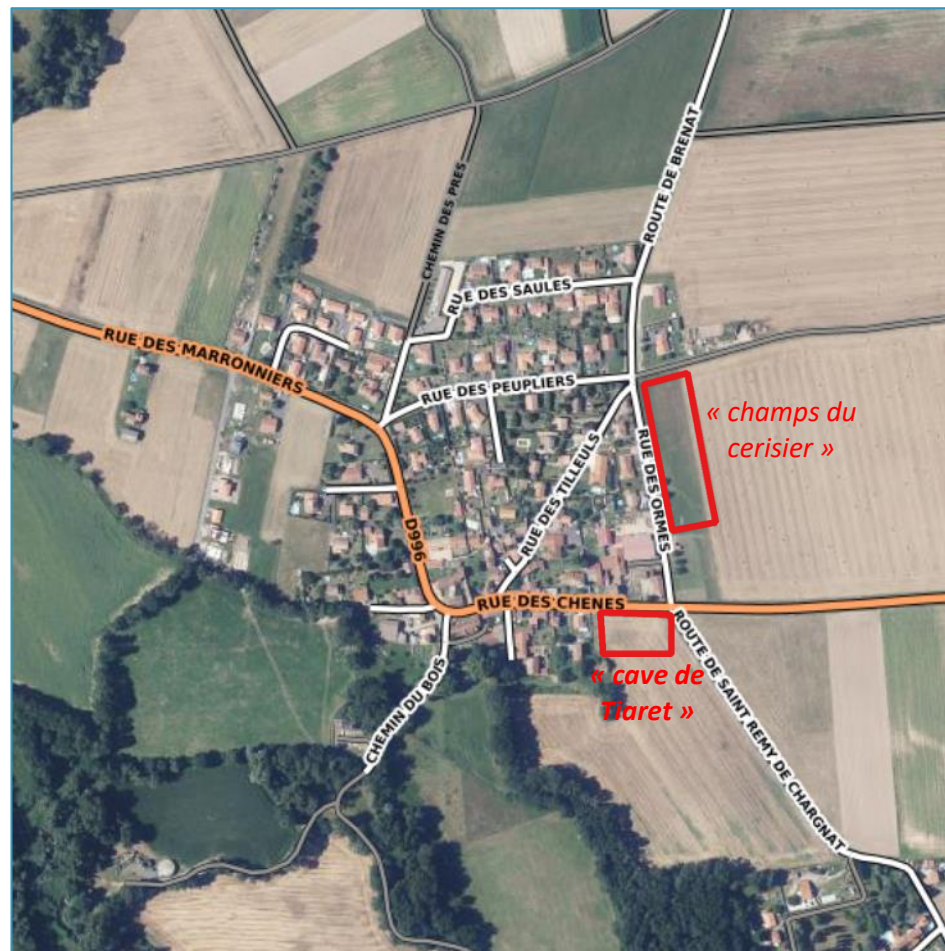
La parcelle cadastrée ZC164, dit « champs du cerisier », est en partie classée en zone UB sur une surface de 6 554m<sup>2</sup>. Elle constitue à ce titre le deuxième plus grand tènement constructible de la commune. Il s'agit d'un champ de culture localisé en entrée de bourg Est, qui est bordé à l'Ouest par la rue des Ormes (D123) et au Nord par le chemin Ferré.

Plus au Sud, une partie de la parcelle C907 (2 731 m<sup>2</sup>), dit « cave de Tiaret », est également libre de toute construction et classée en zone UB.

Ce terrain, situé lui aussi en entrée de bourg Est, correspond à une partie d'un vaste champ de culture localisé dans le prolongement du bourg ancien, à proximité immédiate de la mairie. Le site est directement desservi par la rue des Chênes (D996).

A ce jour, aucune OAP n'encadre l'urbanisation de ces secteurs localisés en entrée de bourg.

**De par leur taille et leur situation, à l'entrée du bourg et en covisibilité directe avec la butte d'Usson, l'Agglo Pays d'Issoire et la commune de Varennes-sur-Usson souhaitent créer une OAP sur ce secteur afin de mieux encadrer son urbanisation, que ce soit en termes de densité, de diversification des formes urbaines, d'insertion paysagère et de qualité architecturale.**



Localisation des sites « champs du cerisier » et « cave de Tiaret » au sein du bourg de Varennes-sur-Usson



Vue sur les secteurs « champs du cerisier » et « cave de Tiaret » depuis la D996 - Campus©

## 3.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Localisés en position d'entrée de bourg, les sites « champs du cerisier » et « cave de Tiaret » sont particulièrement visibles depuis la D996. Ils présentent également une forte sensibilité paysagère de par leur covisibilité directe avec le village d'Usson, labellisé « Plus Beaux Villages de France ».

Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte une attention particulière sur l'accroche de ces deux secteurs au bourg ancien et à l'intégration paysagère des futures constructions.



Focus sur l'entrée de bourg Est depuis la butte d'Usson - Campus©

L'Agglo Pays d'Issoire et la commune ont fixé les objectifs suivants pour l'aménagement du secteur de l'« entrée de bourg Est » :

- **Optimiser le potentiel foncier d'un secteur proche du centre-bourg** offrant des qualités d'accès aux équipements de proximité et notamment l'école ;
- **Mettre en valeur l'entrée Est de la ville. Préserver les qualités d'image du secteur** liées aux vues sur le centre-bourg depuis le grand paysage (covisibilité avec Usson) ;
- **Donner un rôle central au traitement paysager de la frange urbaine du secteur « champs de cerisier »**, à l'interface entre les futures constructions et la plaine agricole ;
- **Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain.** Maîtriser les ruptures d'échelle et définir un juste niveau de densification pour garantir une bonne insertion des futures constructions dans le tissu bâti contigu du bourg ancien ;
- **Inscrire l'aménagement du site « cave de Tiaret » comme une nouvelle polarité du bourg et optimiser son potentiel d'accueil** de commerces, de services ou d'équipements publics ;
- **Faciliter les déplacements piétons et vélos**, et assurer des connexions avec le réseau de chemins existants / maillage doux existant ;
- **Préserver la vocation principale d'habitat du site « champs du cerisier » ;**
- **Conditionner l'aménagement du secteur « champs du cerisier » à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'intégralité du secteur

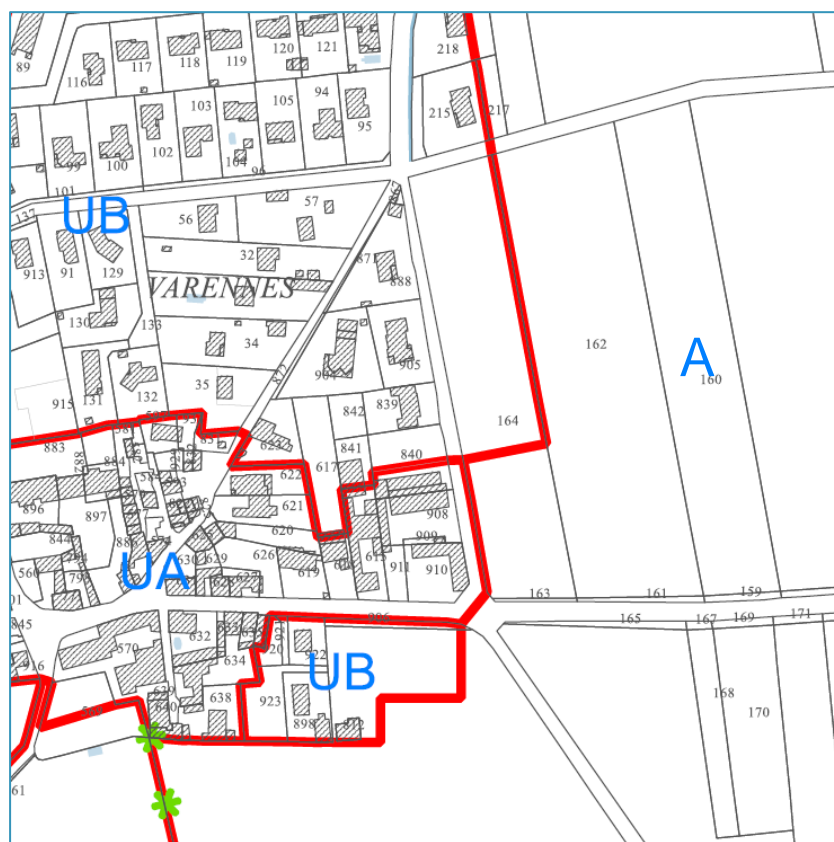
Afin de décliner réglementairement les ambitions et la stratégie de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune en termes d'aménagement, **une OAP « entrée de bourg Est » est créée sur l'emprise des secteurs « champs du cerisier » et « cave de Tiaret ».**

Cette OAP « entrée de bourg Est » comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

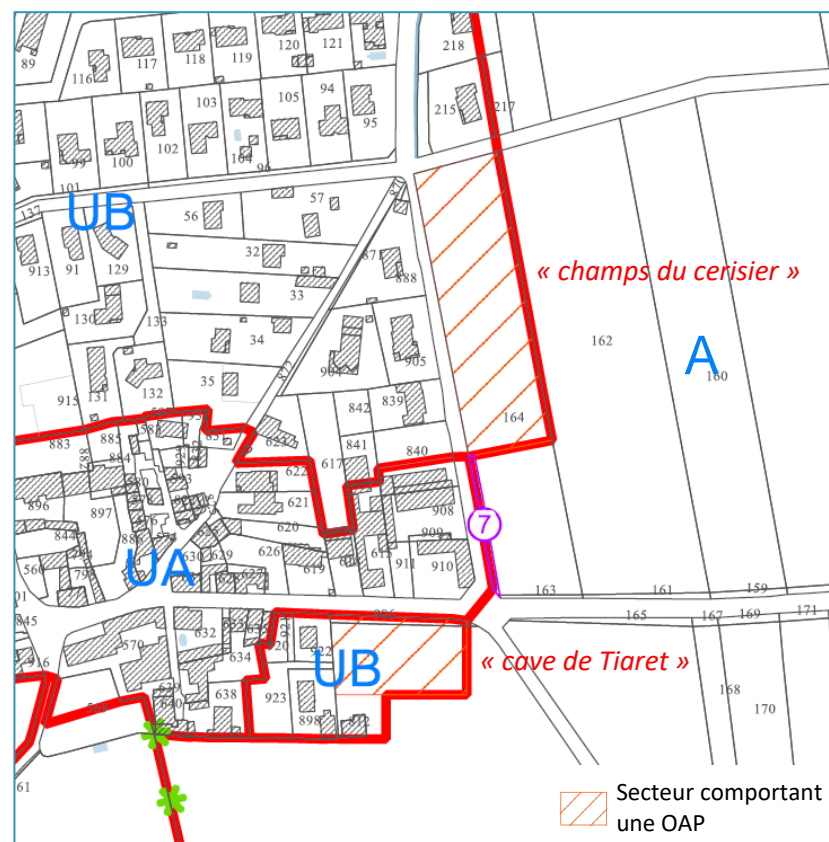
- Le volet rédactionnel expose les principes de la programmation urbaine attendue, les principes de déplacements et les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques (voir ci-après).
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

De la même manière que pour l'OAP « secteur de Lorpes » vu ci-avant, le règlement graphique est complété pour faire figurer explicitement la présence d'une OAP sur les secteurs « champs du cerisier » et « cave de Tiaret », via la création d'un hachurage orange sur les emprises concernées.

Extrait du plan de zonage avant la modification :



Extrait du plan de zonage après la modification :





## Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « entrée de bourg Est »

### ■ Programmation urbaine

**Le secteur « champs du cerisier » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement urbain ambitieux, qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au bourg ancien et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.

- **Prévoir la création de 10 à 15 logements** sur le secteur de « champs de cerisier » avec une densité moyenne d'environ 25 logements par hectare (soit 400 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) :
  - **Privilégier des typologies bâties denses (habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire)** afin de constituer une entrée de bourg et une façade urbaine de qualité, cohérente avec la silhouette du bourg de Varennes-sur-Usson ;
  - **Aménager le secteur de « champs de cerisier » via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.**

**Le secteur « cave de Tiaret » est destiné à accueillir des commerces ou des services ou des équipements publics**, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements vis-à-vis de sa localisation en entrée de bourg.

- **Programmer l'aménagement d'un secteur dédié aux commerces, aux services ou aux équipements publics**, sur le secteur de la « cave de Tiaret » :
  - **Créer une nouvelle polarité du bourg autour d'une place fédératrice support d'usages mixtes.**

### ■ Principes de déplacements

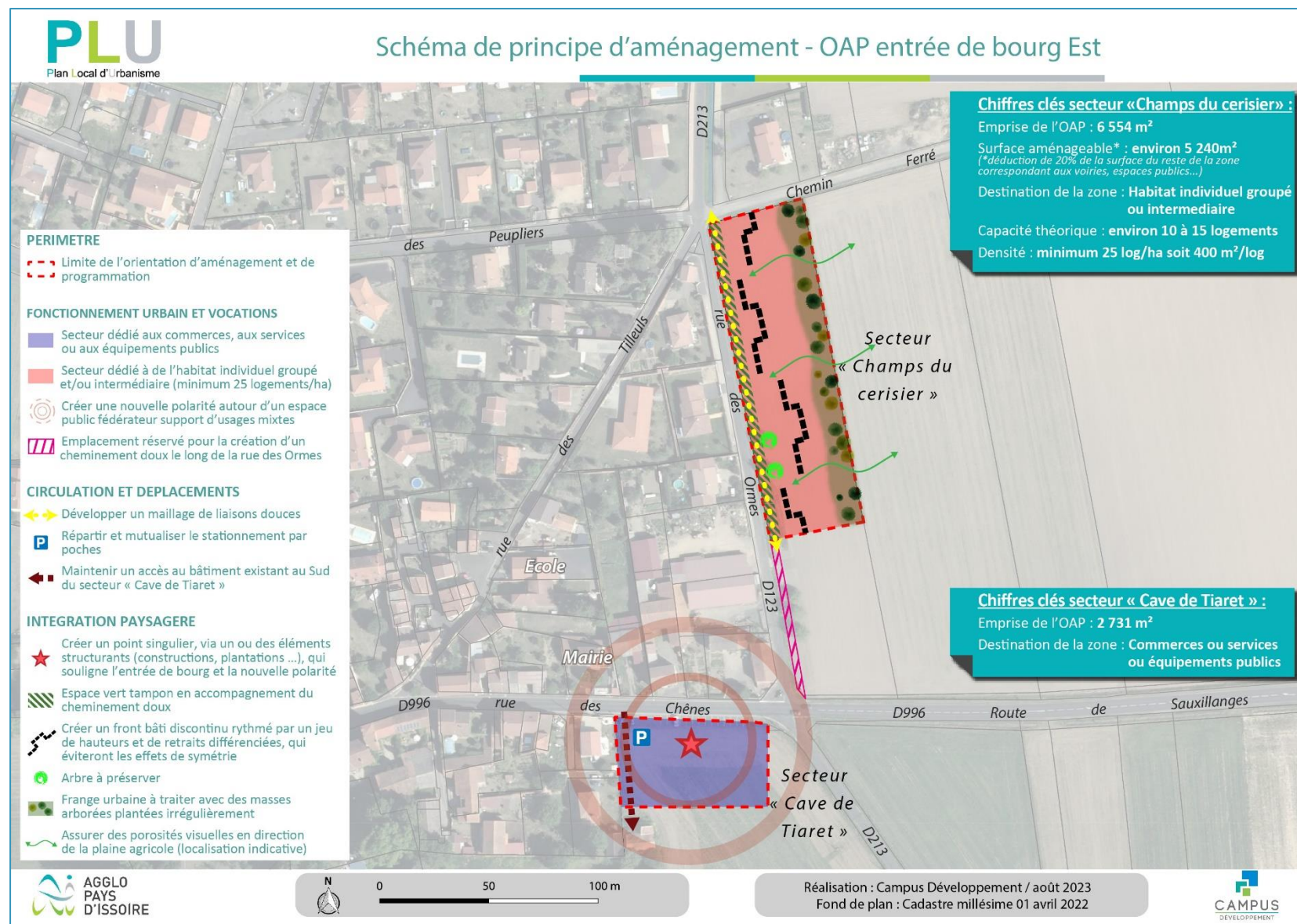
- **Créer un axe de liaison douce longeant la rue des Ormes (D123), au droit du secteur de « champs de cerisier »**, et se connectant au secteur de la « cave de Tiaret ».
- **Anticiper la demande en stationnement induite par la création d'une polarité de quartier** (création d'un espace public et aménagement d'un secteur dédié aux commerces, aux services ou aux équipements publics) tout en maîtrisant l'impact sur l'espace public. Il s'agit notamment de créer un ou plusieurs espaces de stationnements sous forme de poche intégrée.
- Maintenir un accès au bâtiment existant au Sud du secteur « cave de Tiaret ».

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Créer un front bâti discontinu, sur le secteur de « champs de cerisier », rythmé par un jeu de hauteurs et de retraits différenciés**, qui éviteront les effets de symétrie. L'objectif est de créer une entrée qualitative et paysagère afin de permettre une bonne transition visuelle avec les constructions existantes du bourg.
- **Traiter les interfaces entre le secteur de « champs de cerisier » et la plaine agricole par la création d'une frange végétale** en limite Est du site :
  - **Créer un filtre végétal, via des masses arborées plantées irrégulièrement sur une bande de 8 m de large environ**, laissant passer le regard, mais ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui empêche la vision du secteur dans son ensemble ;
  - **Ménager des cônes de vues paysagers** depuis la frange végétale vers la plaine agricole.
- **Préserver les arbres d'intérêts présents** sur le secteur de « champs de cerisier ».



## Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « entrée de bourg Est »



## 4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 4.1. Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UA, UB, AUb et A

Les dispositions des zones UA, UB, AUb et A (hors bâtiment agricole) en matière d'aspect extérieur des toitures et des façades, sont réajustées afin de retranscrire un vocabulaire architectural (forme et couleurs) permettant une insertion harmonieuse et respectueuse des projets de construction au bâti existant.

En effet, l'instruction des autorisations d'occupation du sol a mis en exergue que certaines dispositions en vigueur s'avèrent difficiles à mettre en œuvre ou elles se révèlent inadaptées pour traduire les principales caractéristiques du bâti traditionnel :

- Les règles relatives aux toitures disposent que « *les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances* ». Une telle formulation est ambiguë car elle n'indique pas clairement que la teinte des matériaux en toiture doit être rouge ou brun, alors qu'il s'agit là d'une teinte caractéristique de l'architecture locale.
- Les règles relatives aux façades disposent que « *Les murs des façades seront enduits dans un ton de beige ou de jaune-brun (ocre). Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autours des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas* ». Ici, ce sont notamment les nuances des enduits qui se révèlent trop restreintes par rapport à la palette des teintes des enduits traditionnels locaux.

Ainsi, les règles relatives aux toitures et aux façades sont modifiées afin de garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti (constructions neuves ou rénovations) dans le tissu urbain existant. L'objectif est de préserver les dispositions architecturales traditionnelles de la commune et d'autoriser les constructions d'architecture contemporaine, à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<b>Articles UA 11, UB 11, AUb 11 et A 11 - Aspect extérieur des constructions</b> [...]  <b>1) Toiture</b> La pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m <sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.	<b>Articles UA 11, UB 11, AUb 11 et A 11 - Aspect extérieur des constructions</b> [...]  <b>1) Toiture</b> La pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m <sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite <del>non teinte</del> et sans nuances.</p> <p>L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques solaire, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.</p> <p><u>2) Traitement des façades</u></p> <p>Les murs des façades seront enduits dans un ton <del>de beige ou de jaune-brun (ocre)</del>. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.</p> <p>Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).</p> <p>[...]</p>	<p>À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite <b>de teinte rouge ou brun</b> et sans nuances.</p> <p>L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques solaire, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.</p> <p><u>2) Traitement des façades</u></p> <p>Les murs des façades seront enduits dans un ton <b>rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux</b>. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) <b>ou pour distinguer un volume de la construction (sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction), et</b> à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de <b>couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits</b> dans ce cas.</p> <p>Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).</p> <p>[...]</p>

## 4.2. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols au sein du règlement écrit

La suppression avec effet immédiat du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a eu pour conséquence de rendre caduque les COS compris dans le règlement du PLU de Varennes-sur-Usson.

Les dispositions des articles UB 14, privées d'effets juridiques depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, sont ainsi supprimées.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  <del>Le C.O.S. est fixé à 0,5.</del></p> <p>[...]</p> <p><b>Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  <del>Le C.O.S. est fixé à 0,5.</del></p> <p>[...]</p> <p><b>Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  <del>Pour les sous-secteurs Ah, le C.O.S. est fixé à 0,2.</del></p> <p>[...]</p> <p><b>Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  <del>Pour le sous-secteur NL, le C.O.S. est fixé à 0,05.</del></p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  Non réglementé.</p> <p>[...]</p> <p><b>Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  Non réglementé.</p> <p>[...]</p> <p><b>Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  Non réglementé.</p> <p>[...]</p> <p><b>Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>  Non réglementé.</p> <p>[...]</p>

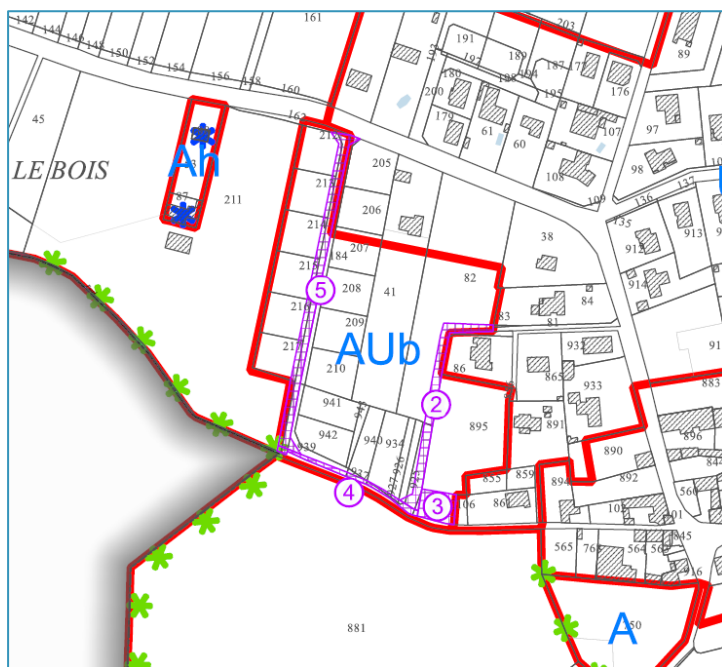


### 4.3. Mise à jour des emplacements réservés

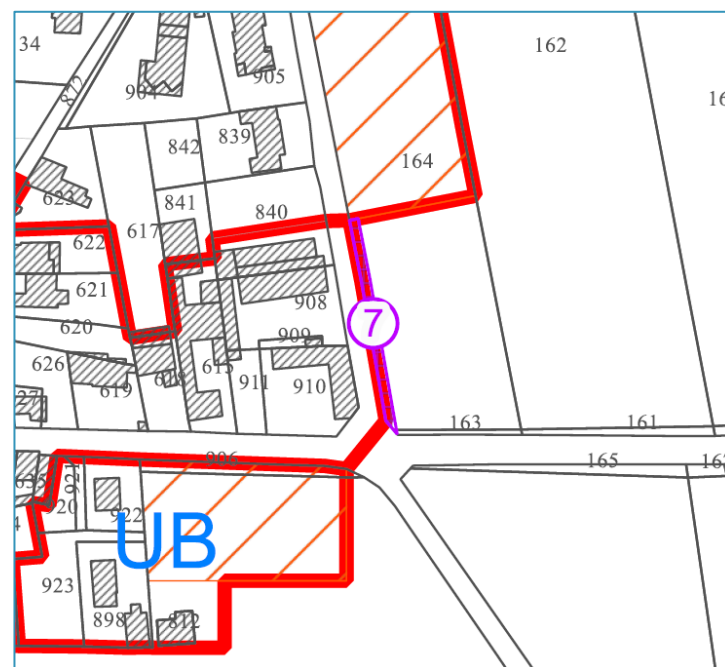
Dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Usson, une mise à jour des emplacements réservés est opérée.  
Les évolutions apportées aux emplacements réservés sont les suivants :

- Création d'un emplacement réservé n°7 en lien avec la nouvelle OAP « entrée de bourg Est ». Il a été décidé de créer un emplacement réservé sur la partie de la parcelle ZC 164 actuellement classée en zone agricole (A) et non comprise dans le périmètre de l'OAP « entrée de bourg Est ». Cet emplacement réservé de 2 m de large est destiné à la création d'un cheminement doux planté d'arbres de hautes tiges, en continuité de la voie douce programmée dans l'OAP « entrée de bourg Est ». Son objectif est double : assurer la continuité des liaisons douces sur le secteur en direction de la polarité à créer sur le secteur « cave de Tiaret » et améliorer l'intégration paysagère de cette emprise par la création d'une frange végétale arborée.
- Suppression des emplacements réservés n°2, 3, 4 et 5 créés initialement pour la desserte interne de la zone AUB de Lorpes. La remise à plat du plan de circulation au niveau du tènement non bâti de ladite zone AUB a rendu obsolète ces emplacements réservés ; ils sont donc supprimés.

**Focus sur les emplacements réservés n°2, 3, 4 et 5 supprimés**  
(extrait du plan de zonage avant modification)



**Focus sur l'emplacement réservé n°7 créé**  
(extrait du plan de zonage après modification)



- Liste des emplacements réservés

(N.B. les emplacements réservés modifiés par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans le tableau ci-dessous).

N°	Parcelle	Adresse	Superficie (m²)	Objet	Bénéficiaire	Modification apportée aux emplacements réservés
<del>1</del>	<del>C 631</del>	<del>Varennes</del>	<del>142</del>	<del>Elargissement du carrefour</del>	<del>Commune</del>	Supprimé par une précédente procédure de modification simplifiée n°1
<del>2</del>	<del>ZA 82, C 126, C 127, C 895</del>	<del>Lorpe – Sous la Croix</del>	<del>793</del>	<del>Création d'une voie de desserte (5 mètres)</del>	<del>Commune</del>	Supprimés dans le cadre de la présente procédure de modification n°1
<del>3</del>	<del>C 895</del>	<del>Sous la Croix</del>	<del>369</del>	<del>Création d'un espace public</del>	<del>Commune</del>	
<del>4</del>	<del>C 895, C 126, C 127, C 128, C 129, C 130, ZA 163</del>	<del>Sous la Croix – Lorpe – Le bois</del>	<del>225</del>	<del>Elargissement du chemin des platanes (6 mètres)</del>	<del>Commune</del>	
<del>5</del>	<del>C 130, ZA 163, ZA 42</del>	<del>Lorpe – Le bois</del>	<del>1199</del>	<del>Création d'une voie de desserte (6 mètres)</del>	<del>Commune</del>	Créé par la présente procédure de modification n°1
<del>6</del>	<del>C 881</del>	<del>Les Bouteyres</del>	<del>232</del>	<del>Agrandissement du cimetière</del>	<del>Commune</del>	
<del>7</del>	<del>ZC 163, ZC 164</del>	<del>Champs du cerisier</del>	<del>215</del>	<del>Création d'un cheminement doux le long de la rue des Ormes (largeur 3 m)</del>	<del>Commune</del>	

## 5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification n°1 entraîne un changement mineur de la répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Usson, en lien avec les réajustements des zones AUb et UB qui sont opérés sur le secteur de Lorpes. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones du PLU suite à la modification n°1.

- Tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU :

Zonages du PLU	Surfaces du PLU en vigueur (ha)	Surfaces du PLU à l'issue de la modification n°1 (ha)	Différence (ha)
<b>UA</b> - secteur de centre ancien du bourg de Varennes-sur-Usson	3.35	3.35	
<b>UB</b> - secteurs d'extensions résidentielles du bourg et aux hameaux	14.90	14.72	+0.19
<b>Total zones urbaines</b>	<b>18.25</b>	<b>18.06</b>	<b>+0.19</b>
<b>AUb</b> - secteur à urbaniser	2.08	2.26	-0.19
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>2.08</b>	<b>2.26</b>	<b>-0.19</b>
<b>N</b> - secteurs naturels protégés	159.27	159.27	
<b>NL</b> - secteurs destinés à recevoir des équipements sportifs et de loisirs	0.21	0.21	
<b>Total zones naturelles et forestières</b>	<b>159.48</b>	<b>159.48</b>	
<b>A</b> - secteurs agricoles	439.75	439.75	
<b>Ah</b> - secteurs agricoles où l'accueil limité de tiers non agriculteur et d'activités agro-touristiques sont autorisés	3.79	3.79	
<b>Total zones agricoles</b>	<b>443.54</b>	<b>443.54</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>623.34</b>	<b>623.34</b>	