

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 27 juin 2014

MODIFICATIONS, RÉVISIONS...

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

**ANNEXE : RUBRIQUE 6 DU FORMULAIRE
D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
(ARTICLES R.104-33 A R.104.37 DU CU)**

**AUTO-ÉVALUATION
DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

**MODIFICATION N°1 DU PLU DE
VARENNES-SUR-USSON**

SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
2.	<u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</u>	<u>2</u>
3.	<u>ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>3</u>
4.	<u>CONCLUSION</u>	<u>10</u>

1. Préambule

La présente note détaillée constitue l'**annexe « auto-évaluation »** exigée à la rubrique 6 du formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

Cette demande d'examen au cas par cas concerne la procédure de modification n°1 du PLU de Varennes-sur-Usson.

2. Contexte de la modification n°1 du PLU

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 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.

Chacun de ces points de modification du PLU est détaillé dans la **note de présentation de la procédure de modification n°1 du PLU ci-jointe**.

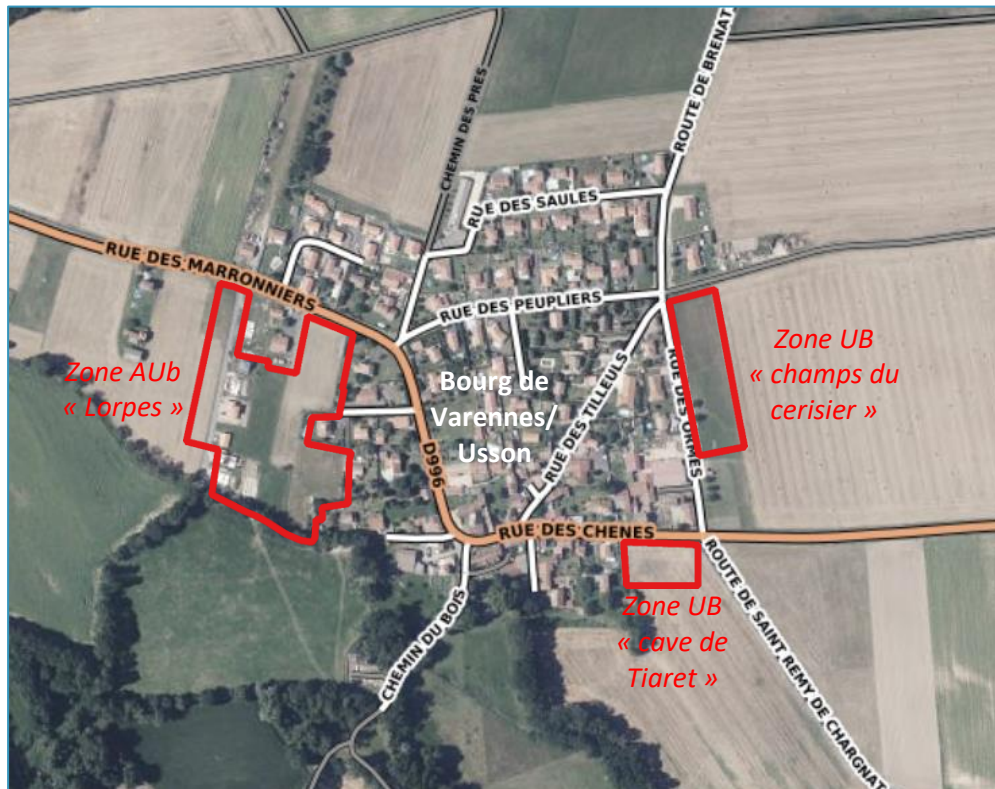
Seuls les points de modification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement sont auto-évalués ici. Il s'agit de la modification de la zone Aub de Lorpes et de son OAP, ainsi que de la création d'une OAP à l'entrée Est du bourg.

Les autres objets de la modification, traitant de la mise à jour des emplacements réservés, des aspects extérieurs des constructions et de la suppression du COS devenu caduc depuis la loi ALUR de 2014, ne présentent en tout état de cause pas d'incidences notables sur l'environnement, ni négatives, ni positives.

3. Évaluation des incidences sur l'environnement

Les points de modification questionnés ici au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement sont les suivants :

- **Modification de la zone AUb de Lorpes et de son OAP ;**
- **Création d'une OAP à l'entrée Est du bourg, sur les secteurs « champs du cerisier » et « cave de Tiaret ».**



Localisation, au sein du bourg de Varennes-sur-Usson, des emprises faisant l'objet de la présente auto-évaluation

Il faut rappeler que les modifications apportées à la zone AUb de Lorpes et à son OAP, ainsi que la création d'une OAP sur le secteur de l'entrée de bourg Est, poursuivent les objectifs communs suivants :

- **Optimiser le foncier constructible** en conciliant qualité du cadre de vie et une densité plus importante ;
- **Diversifier les typologies de logements ;**
- **Améliorer la qualité urbaine et l'intégration paysagère** des constructions au sein de ces secteurs localisés en entrée de bourg ;
- **Faciliter les déplacements doux**, et assurer des connexions avec le maillage doux existant.

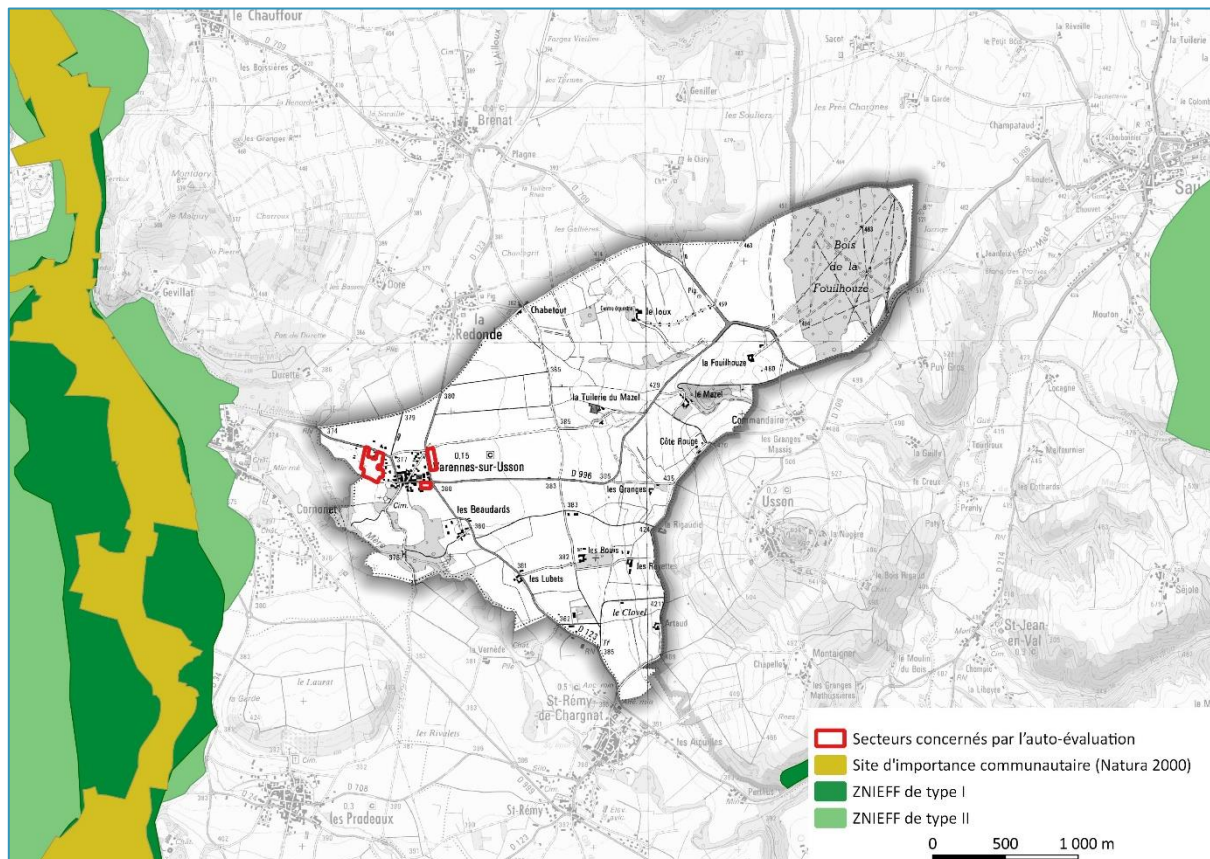
De plus, ces modifications concernent des terrains d'ores et déjà classés en zone constructible au sein du PLU en vigueur.

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 ».

La création d'une OAP à l'entrée Est du bourg concerne deux secteurs, « champs du cerisier » et « cave de Tiaret », classés en zone UB au sein du PLU en vigueur.

■ Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les sites Natura 2000

Il n'existe pas de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel ou biologique sur la commune de Varennes-sur-Usson. Les espaces les plus proches se situent le long de l'Allier (cf. carte ci-dessous).



Zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel à proximité de la commune de Varennes-sur-Usson

La procédure de modification n°1 concerne par conséquent des emprises éloignées des zones Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2.

Elle ne présente donc pas d'incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les sites Natura 2000.

■ Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Les emprises concernées par le projet de modification n°1 sont inscrites en zone « constructible » depuis l'élaboration du PLU en 2014 :

- **La zone Aub de Lorpes s'étend sur 2,2 ha et comprend le plus grand tènement non bâti de la commune. Elle correspond à une zone à urbaniser dite « constructible », et donc non soumise au délai de 9 ans prévu par l'article L.153-31 du CU. Le site 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 ». La zone Aub de Lorpes est actuellement couverte par une 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. L'ambition de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune est de modifier cette OAP afin de garantir une plus grande densification du secteur (environ 17 logements à l'hectare), mais**

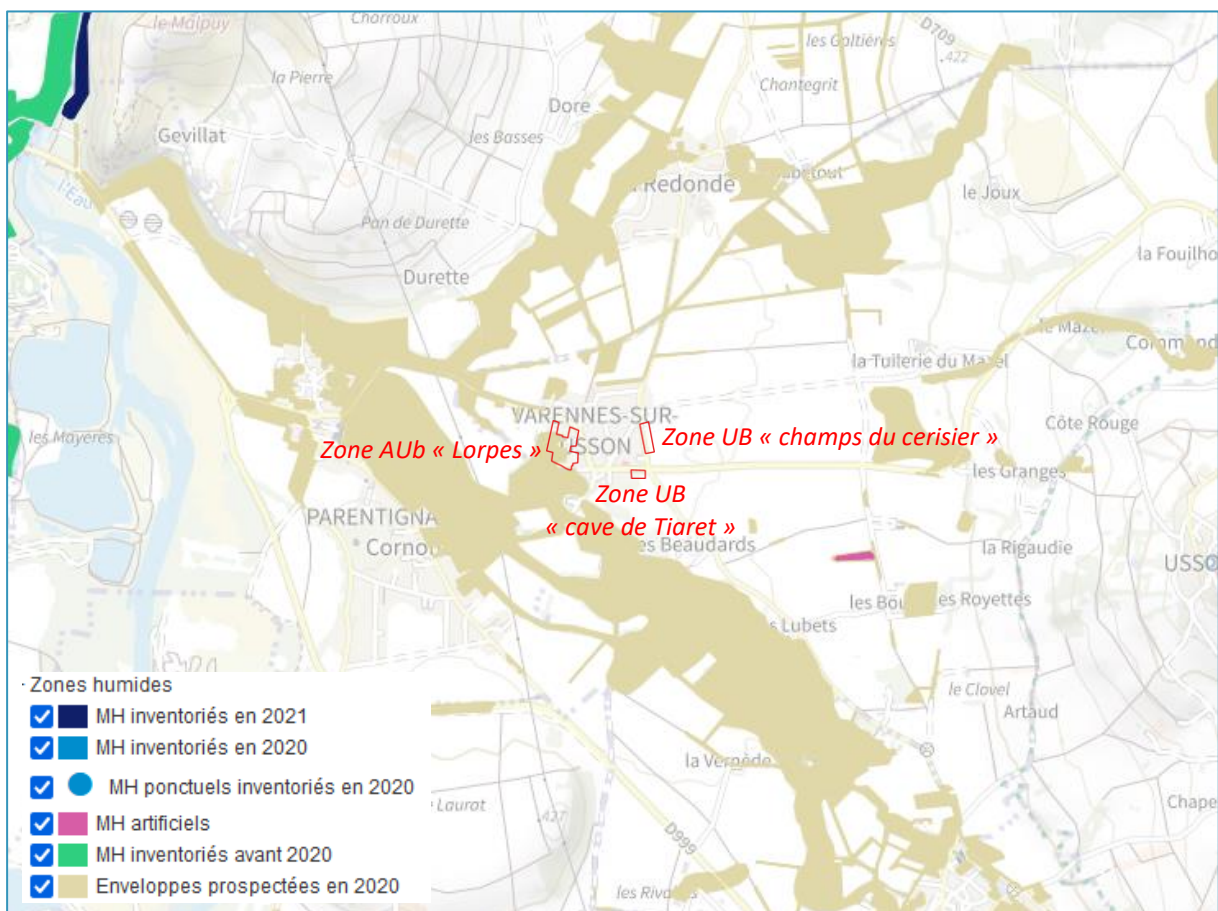
également de permettre une diversification des typologies de logements et d'assurer un aménagement plus qualitatif sur ce secteur situé à l'entrée de bourg Ouest.

- Les deux sites, « champs du cerisier » (6 554m²) et « cave de Tiaret » (2 731m²), concernés par la création d'une OAP dite « entrée de bourg Est », sont classés en zone UB au sein du PLU en vigueur. 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 souhaitent encadrer leur urbanisation, que ce soit en termes de densité, de diversification des formes urbaines, d'insertion paysagère et de qualité architecturale. L'OAP créé prévoit ainsi une densité de 25 logements par hectare sur le site « champs du cerisier ». Il n'est pas prévu de renforcer la densité sur le site « cave de Tiaret », car il est destiné à accueillir un commerce, des services ou à un équipement public.

L'incidence sur la consommation d'espaces des emprises concernées par le projet de modification n°1 est jugée positive, s'agissant de secteurs d'ores et déjà constructibles, pour lesquels la présente procédure prévoit de renforcer les densités bâties et plus globalement d'optimiser le foncier disponible.

■ Incidences sur les zones humides

Un inventaire des milieux humides a été mené sur le SAGE Allier aval à partir de 2019 pour recenser, cartographier et caractériser l'ensemble des milieux humides du bassin Allier aval.



Les campagnes menées en 2020, sur le bassin versant de l'Eau Mère (principal cours d'eau de la commune) au sein des enveloppes de forte probabilité de présence, ont permis de recenser 1 milieu humide artificiel sur le territoire communal de Varennes-sur-Usson.

Les emprises concernées par le projet de modification n°1 du PLU sont éloignées de cette zone humide et ne sont pas susceptibles d'avoir un impact indirect sur ce milieu, car elles sont situées à une côte altimétrique inférieure.

De plus, **les prospections menées, dans le cadre de l'inventaire du SAGE, sur le secteur de la zone AUB de Lorpes ont montré l'absence de milieux humides** (cf. carte ci-avant). Pour rappel, un précédent inventaire du SAGE identifié comme zone présumée humide une partie de la zone AUB de Lorpes.

■ Incidences sur l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

La ressource d'eau potable alimentant la commune de Varennes-sur-Usson est située en dehors de la commune, sur le territoire de la commune d'Orbeil. Aucun captage n'est en outre situé sur la commune ou à proximité immédiate de celle-ci, **les emprises concernées par le projet de modification n°1 du PLU n'ayant donc aucun impact direct sur la qualité de la ressource en eau potable.**

Les différentes ressources en eau gérées par l'Agglo Pays d'Issoire, et l'interconnexion de son réseau de distribution garantissent aux emprises concernées par le projet de modification n°1 un approvisionnement constant.

Le réservoir d'Ybois, d'une capacité de stockage de 1 000 m³, qui alimente la commune, permet également de disposer d'une réserve de plusieurs heures en cas d'interruption dans l'alimentation en eau potable.

En matière d'assainissement collectif, c'est le Syndicat Intercommunal d'Assainissement des Bouteyres (SIVU) qui assure la collecte et le traitement des eaux usées. Il gère ainsi le réseau de la commune et la station d'épuration située sur la commune, d'une capacité de 100 EH.

Varennes-sur-Usson dispose également d'un zonage d'assainissement qui classe en « assainissement collectif » les emprises concernées par le projet de modification n°1.

Les emprises concernées par le projet de modification n°1 constituent des secteurs constructibles inscrits au PLU depuis son élaboration en 2014 (zone à urbaniser à court terme pour le secteur AUB de Lorpes et zone urbaine UB pour les secteurs « champ de cerisier » et « cave de Tiaret »). **Leur urbanisation est ainsi programmée de longue date et ne présente donc pas d'incidence notable sur la gestion de l'eau potable et de l'assainissement sur le territoire communal.**

Concernant la gestion des eaux pluviales, des démarches sont entreprises dans le cadre de la modification n°1 du PLU sur le secteur AUB de Lorpes.

Afin de répondre aux ambitions de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune en termes d'aménagement, **des dispositions favorisant une gestion alternative des eaux pluviales sont inscrites dans l'OAP modifiée sur secteur de Lorpes et au sein du règlement écrit de la zone AUB.**

Au sein de l'OAP, cela se traduit par la disposition suivante : « *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) ».*

En cohérence avec 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 de Lorpes :

« 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. »

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...).

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 ...). »

L'incidence de la modification n°1 du PLU sur la gestion des eaux pluviales est donc jugée positive au regard des dispositions actuelles du PLU en vigueur..

■ Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Les emprises concernées par le projet de modification n°1 du PLU ne sont pas concernées par une protection particulière (site patrimonial, monument historique, site classé ou inscrit, etc.), ni par un élément de « petit patrimoine ».

Sur un plan paysager, l'un des objectifs communs à ces deux emprises poursuivent par la modification n°1 du PLU est d'améliorer la qualité urbaine et l'intégration paysagère des constructions au sein de ces secteurs d'entrée de bourg.

Dans le cas de la zone AUb de Lorpes, située à l'entrée Ouest du bourg de Varennes-sur-Usson, **il s'agit de soigner les interfaces « urbain/rural »** en exigeant au sein de l'OAP modifiée 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.



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

Cette ambition se traduit notamment au sein de la nouvelle OAP « secteur de Lorpes » par la disposition suivante :

« 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. »

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 ».



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

Afin d'assurer une bonne insertion des constructions sur ces deux sites une OAP « entrée de bourg Est » est créée. Cette orientation comprend notamment des dispositions pour maîtriser les ruptures d'échelle, définir un juste niveau de densification et pour **garantir une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti contigu du bourg ancien.**

Cette ambition se traduit au sein de l'OAP par les dispositions suivantes :

- « 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 ».
- 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. »

L'incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti des emprises concernées par le projet de modification n°1 est jugée positive, s'agissant de secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère, pour lesquels **la présente procédure prévoit de renforcer la qualité urbaine et l'intégration paysagère des futures constructions.**

■ Incidences sur les sols pollués, les déchets, les risques et les nuisances

Les emprises concernées par le projet de modification n°1 du PLU ne sont pas concernées par des sols pollués, ni par des nuisances importantes (sonores ou olfactives notamment), ni par des risques technologiques.

En revanche, ces emprises sont concernées par les risque retrait gonflement des argiles (exposition moyenne), radon (risque fort) et séisme (risque modéré). Néanmoins, la prévention de ces risques nécessite des mettre en œuvre des dispositions constructives particulières pour minimiser l'aléa ; celles-ci relèvent du code de la construction et de l'habitation et non du champ des compétences du PLU.

Ainsi, il n'est pas considéré que la modification n°1 du PLU engendre davantage de nuisances, de pollution ou de risques sur la commune.

■ Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

Des démarches sont entreprises dans le cadre de la modification n°1 du PLU sur les emprises concernées afin d'améliorer la qualité de l'air, faciliter les mobilités douces et limiter les îlots de chaleur.

Les OAP du « secteur de Lorpes » et de l'« entrée de bourg Est » prévoient des aménagements végétalisés pour contribuer à l'adaptation au changement climatique et permet d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Cela se traduit par les dispositions suivantes au sein de l'OAP « secteur de Lorpes » :

- « 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.
- 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).
- Planter un cordon arboré en accompagnement de la voie principale de desserte à créer à l'Est du site (phases 2 et 3). »

Au sein de l'OAP « entrée de bourg Est », cela se traduit par les dispositions suivantes :

- « 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 ».

Afin de répondre aux ambitions de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune en termes d'aménagement, des dispositions facilitant les mobilités douces sont inscrites dans l'OAP du « secteur de Lorpes » et de l'« entrée de bourg Est ».

Pour le « secteur de Lorpes », l'OAP correspondante prévoit :

- « *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.*
- *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. »*

Pour l'« entrée de bourg Est », l'OAP correspondante prévoit de « *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 » ».*

L'aménagement des emprises concernées par le projet de modification n°1 du PLU implique de fait une augmentation des consommations énergétiques à l'échelle locale, et potentiellement une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, au regard des règles actuelles du PLU en vigueur, l'application des dispositions instaurées par la modification n°1 diminue de manière notable les incidences de l'urbanisation de ces emprises.

L'incidence de la modification n°1 sur l'air, l'énergie et le climat est jugée positive par rapport aux dispositions du PLU en vigueur.

4. Conclusion

L'exposé ci-dessus démontre l'absence d'incidences sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

L'auto-évaluation conclut donc à l'absence d'incidences notables de la procédure de modification n°1 du PLU sur l'environnement au vu des enjeux environnementaux identifiés. Elle conclut ainsi à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.