

Auto-évaluation du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Varennes-sur-Usson

(annexe 3 du dossier d'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme défini par l'Arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme)

TABLE DES MATIERES

I	Contexte juridique	3
1	Choix de l'examen au cas par cas	3
2	Choix de la procédure de modification simplifiée.....	3
II	Le projet de modification simplifiée.....	3
III	Contexte environnemental de la commune	4
1	Espaces agricoles.....	4
2	Relief	5
3	Réseau hydrographique	5
4	Milieux naturels et biodiversité.....	6

I CONTEXTE JURIQUE

1 Choix de l'examen au cas par cas

La commune de Varennes-sur-Usson, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération en conseil municipal le 27 juin 2014. Le document d'urbanisme a fait l'effet de deux procédures :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 avril 2016
- Une modification de droit commun approuvée le 23 mai 2024.

La présente procédure, prescrite le 25 mars 2025 vise à réaliser une modification simplifiée et s'inscrit donc dans le champ d'application des articles L. 153-36 au L. 153-40 et L. 153-45 au L. 153-48.

La procédure est soumise à un examen au Cas par Cas *ad Hoc* (R.104-12) et conformément à l'article R.104-34 du code l'urbanisme, la personne publique responsable doit transmettre à l'autorité environnementale un dossier qui appuie la demande.

2 Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et L.153-45, cette procédure :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur : elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, elle ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations ;
 - Ne concerne que la modification du règlement écrit et graphique ;
 - Ne remet pas en cause le principe de gestion économique des sols ;
 - Ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages ;
 - Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
 - N'impacte pas les sites Natura 2000 les plus proches.

II LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'un des objectifs de la présente modification est de permettre la réalisation d'un projet agro-touristique situé en zone « Ah » du PLU, zone qui correspond aux secteurs agricoles où l'accueil limité de tiers non-agriculteurs et d'activités agro-touristiques sont autorisés sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles.

Cette modification du règlement écrit de la zone agricole (zone Ah) concerne notamment les travaux de restauration ou de confortement des bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme pour permettre le réaménagement de bâtis remarquables sans dénaturer leurs caractéristiques spécifiques. Cette même modification est également prévue en page 4 au sein des dispositions générales. Cette modification permettra la réalisation d'un projet agro-touristique qui a pour objectif la réhabilitation du domaine de Joug dont la façade est aujourd'hui en mauvaise état et nécessiterait des travaux de réaménagement ainsi que permettre une extension. Ce projet d'intérêt général permettra à terme un développement économique de la commune grâce à la création de nouveaux emplois, mais favorisera également l'économie agricole du territoire, grâce à la valorisation de produits agricoles (activité viticole et d'élevage porcin).

Le règlement écrit est également modifié pour permettre les annexes et extensions limitées des habitations existantes en zone agricole sous réserve de ne pas porter atteinte à des

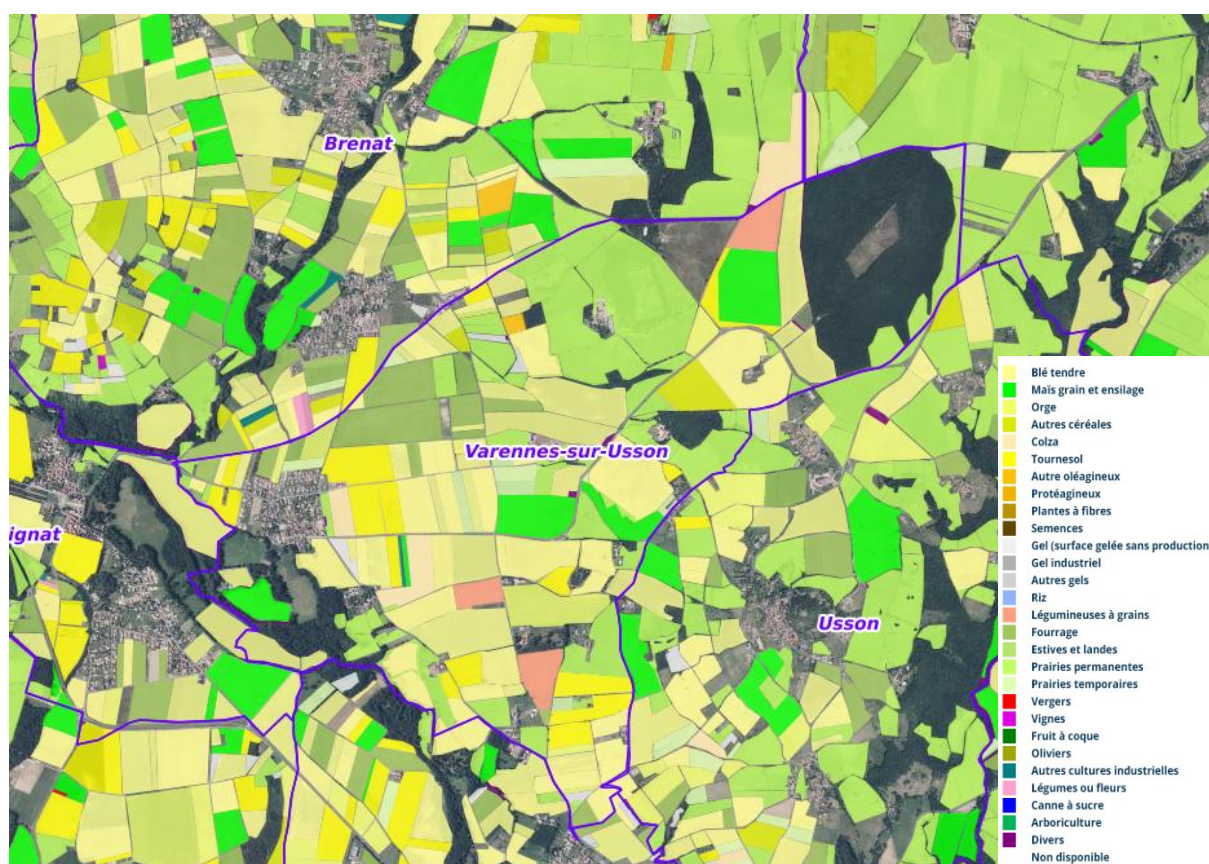
activités agricoles. De plus, cette modification simplifiée du PLU permet également une souplesse dans l'implantation d'annexes en limite de zone agricole A et agricole AH, en limitant ces constructions à 20m autour de l'habitation existante.

III CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

Afin de déterminer les potentielles incidence de la modification sur l'environnement, il est nécessaire de réaliser un état initial de l'environnement.

1 Espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent la grande majorité du territoire communal, 439,75 ha soit environ 71 % du territoire. Il s'agit principalement d'exploitation agricole en grandes cultures, (céréales/oléagineux) avec une Surface agricole utile d'en moyenne 50ha.



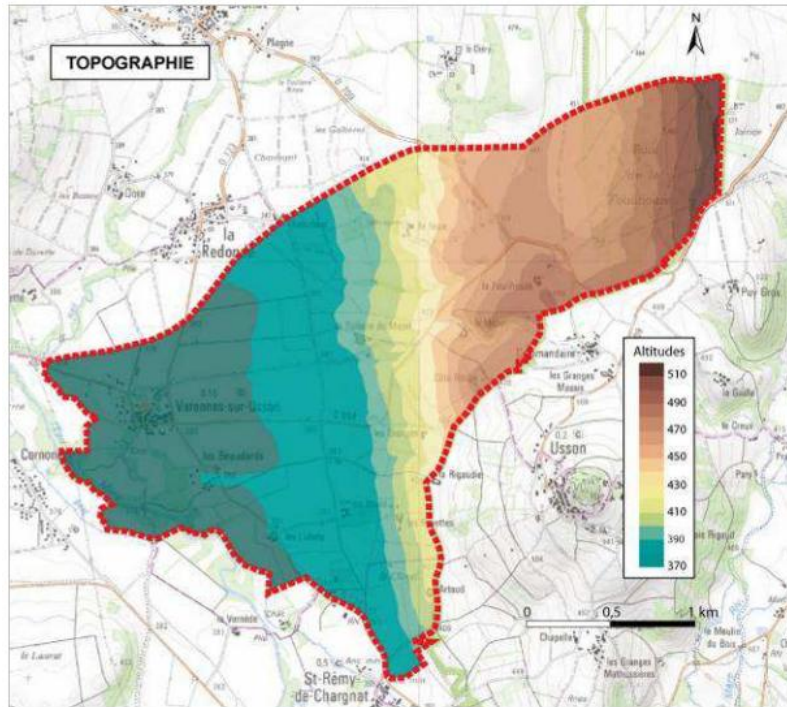
Registre parcellaire graphique 2023 (IGN)

La commune de Varennes-sur-Usson est par ailleurs située sur le territoire de trois AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et de deux IGP (Indication Géographique Protégée) :

- AOC Bleu d'Auvergne ;
- AOC Cantal ;
- AOC Saint-Nectaire ;
- IGP Porc d'Auvergne ;
- IGP Volailles d'Auvergne.

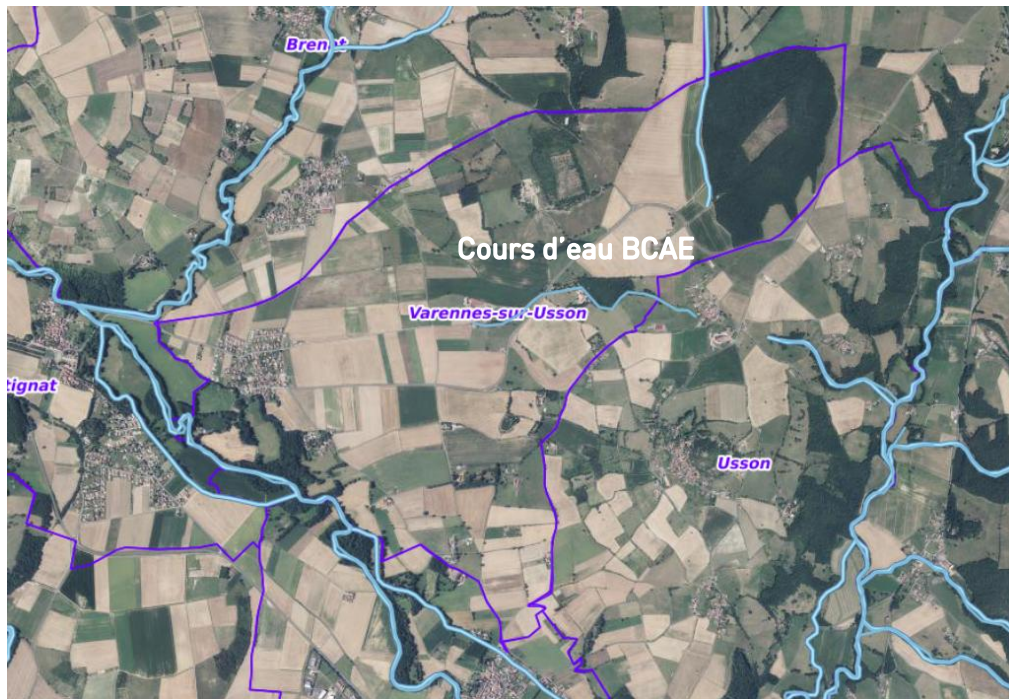
2 Relief

Le gradient d'altitude est orienté de l'ouest (point le plus bas, 374 m au niveau du bourg communal) à l'est (point le plus haut, 511 au niveau du Bois de la Fouilhouze), avec un dénivelé de 137mètres.



Carte topographique, rapport de présentation du PLU en vigueur

3 Réseau hydrographique



Carte du réseau hydrographique, IGN

Le réseau hydrographique est peu présent sur le territoire communal. Un affluent de l'Allier parcourt la commune en limite sud-ouest. Un cours d'eau en Bonnes conditions agricoles et environnementales traverse la moitié de la commune d'est en ouest.

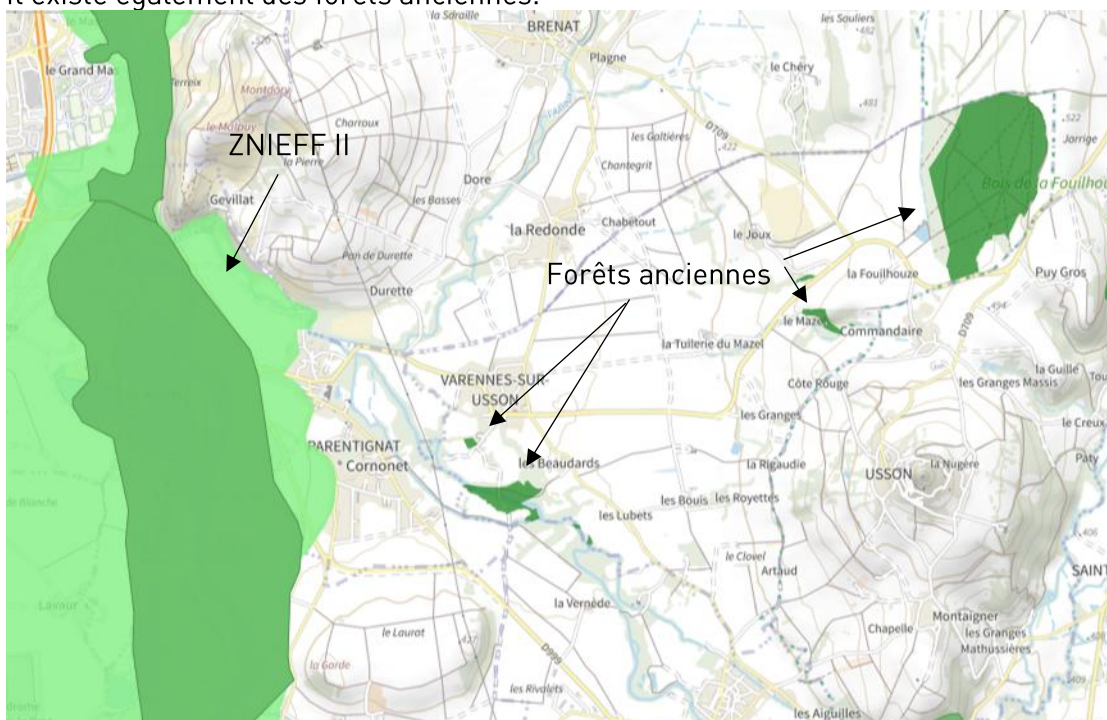
Le reste de la commune ne se compose que de petites sources temporaires sur lesquelles ont été aménagées des retenues collinaires, sous le Joux et aux abords du bois de la Foulhouize.

4 Milieux naturels et biodiversité

4.1 Zones de protection spéciales

Aucune zone de protection spéciale (ZSC, ZPS, espaces naturels sensibles, ZICO, ZNIEFF I ou II, etc...) ne recouvre les espaces naturels de la commune. Cependant, elle se situe à proximité directe de la ZNIEFF II « Lit majeur de l'allier moyen ».

Il existe également des forêts anciennes.



5 Patrimoine bâti

La commune présente plusieurs monuments historiques ou remarquables : le château de Foulhouize, inscrit à l'inventaire des monuments historiques ; le domaine de Joug, protégé au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ainsi que l'église Saint-Germain

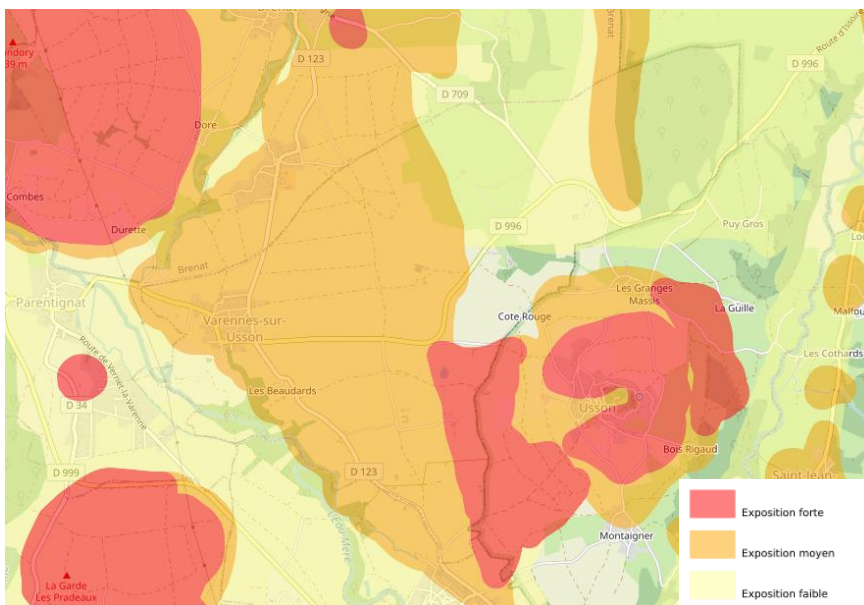
La commune étant rurale, une grande majorité du patrimoine bâti est issue de l'agriculture. On retrouve par exemple des maison vigneronnes, vestige du passé viticole, mais aussi des fermes, des granges et des domaines qui font échos à la polyculture encore présente aujourd'hui sur le territoire communal. Enfin, les maisons de maître font également parties du cortex urbain.

Plusieurs sites archéologiques sont présents sur la commune :

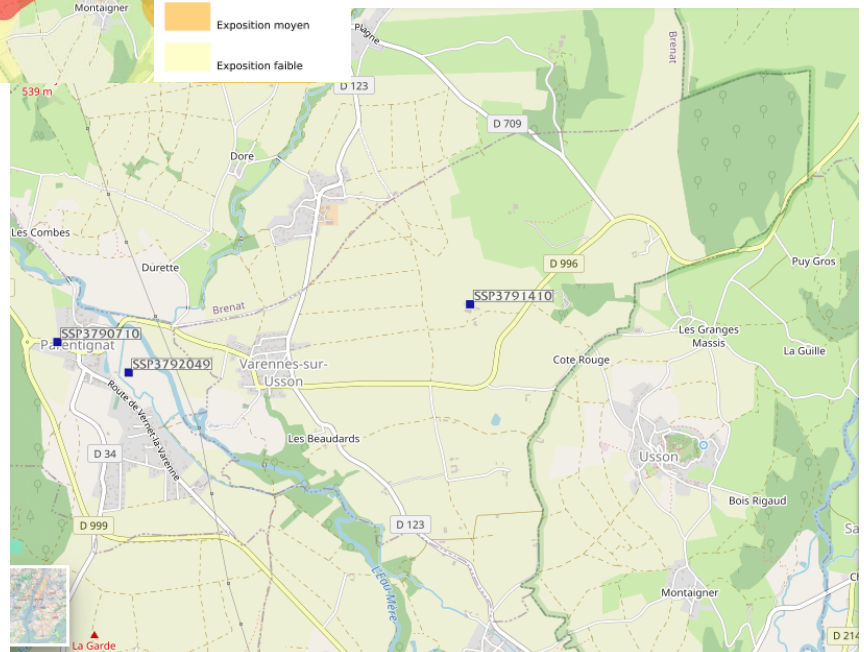
Número	Lieu-dit	Localisation	Coordonnées (X,Y)		Chronologie	Structure
63 444 0001	Varennnes-sur-Usson	Connue et limites supposées	675538	2059352	Moyen-âge classique	Eglise de St-Germain
63 444 0002	Varennnes-sur-Usson	approximative	675670	2059485	Moyen-âge classique	Ancienne Chapelle Sainte-Anne
63 444 0003	Champ-Cerisier	approximative	675945	2059500	Gallo-romain	Habitat
63 444 0004	La Foulhouze	Connue et limites supposées	678051	2060335	Bas Moyen-âge	Maison forte

6 Risques

La commune est concernée par un risque sismique modérée, ainsi qu'un risque radon de potentiel catégorie 3.

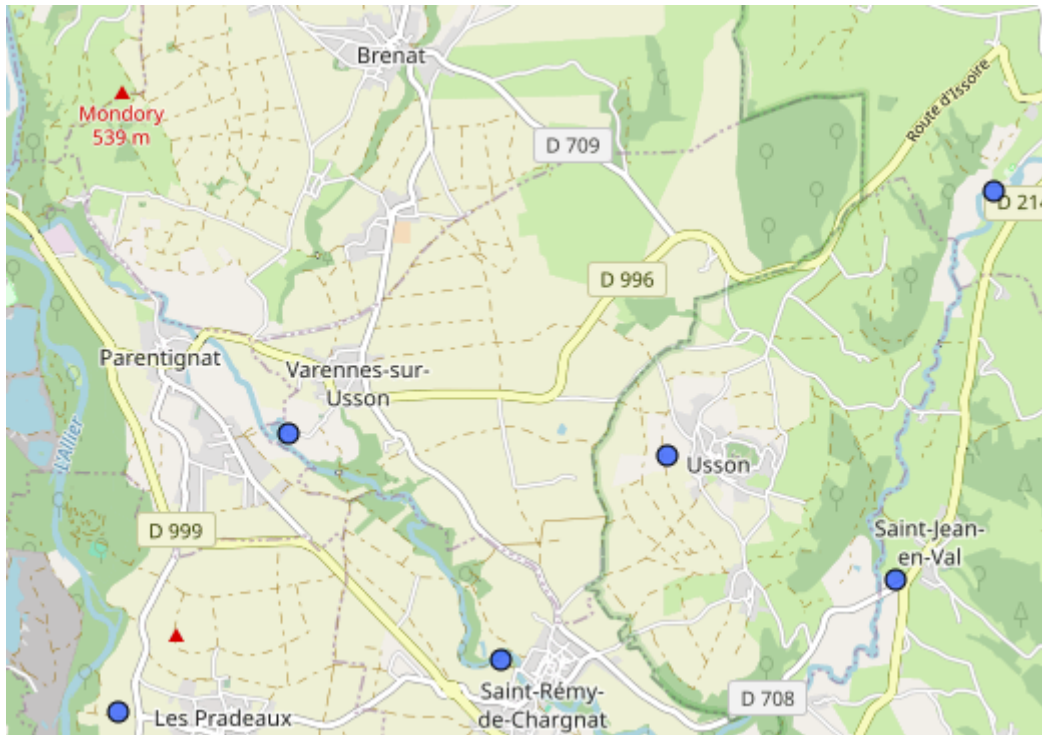


Carte du risque de retrait et gonflement d'argile, BRGM



Carte des sites et sols pollués, BRGM

7 Eau et assainissement



Carte de l'assainissement, portail de l'assainissement collectif

IV ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

1 Modification des autorisations de construction en zone A

Pour rappel, l'un des objectifs de la présente procédure est de permettre la construction d'annexe et d'extension limitée pour toutes les habitations existantes en zone A, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (le PLU en vigueur n'autorise cela que pour les habitations liées à l'activité agricole).

Cette modification étant applicable aux parcelles déjà construites, aucune consommation foncière supplémentaire ne sera provoquée. Aussi, aucun impact conséquent n'est à prévoir sur la biodiversité, aucune zone de protection n'étant présente sur le territoire communal.

2 Modification du règlement de la zone Ah

Le domaine de Joug, situé en zone Ah du PLU en vigueur, a pour vocation de devenir un lieu d'accueil sous forme de projet agro-touristique. Aussi, la maison de maître est protégée dans le PLU au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

Cet ancien centre équestre visera donc à accueillir un public, réparti sur différentes périodes de l'année, avec un pic de fréquentation envisageable sur les périodes printanière et estivale.

La modification simplifiée du PLU, a pour objectif d'autoriser l'extension du bâtiment (sous-sol et rez-de-chaussée). [PC1][PC2] Ces travaux participent également à la restauration et au confortement du bâtiment sans dénaturer les caractéristiques architecturales de la maison de maître.

V CONCLUSION

Ainsi, bien que des enjeux environnementaux existent sur la commune, les modifications apportées au document d'urbanisme n'impactent pas de façon significative ces derniers.

En effet, le projet visé est un projet agro-touristique qui apportera une plus-value à l'économie agricole du territoire. Aussi, les extensions sont autorisées dans le cadre d'habitations déjà existantes et ne causeront pas de consommation supplémentaire.

Le relief et les réseaux hydrographique ne seront pas impactés.

Bien que situé à proximité de certains espaces d'une qualité écologique démontrée, le projet agro-touristique se situe dans une zone qui avait une ancienne vocation équestre et donc d'accueil du public et ne vise pas à modifier l'espace naturel à proximité immédiate des bâtiments (préservation des EBC).

La rénovation du domaine de Joug, s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.