

Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Usson

Modification simplifiée n°2

Additif au rapport de présentation

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

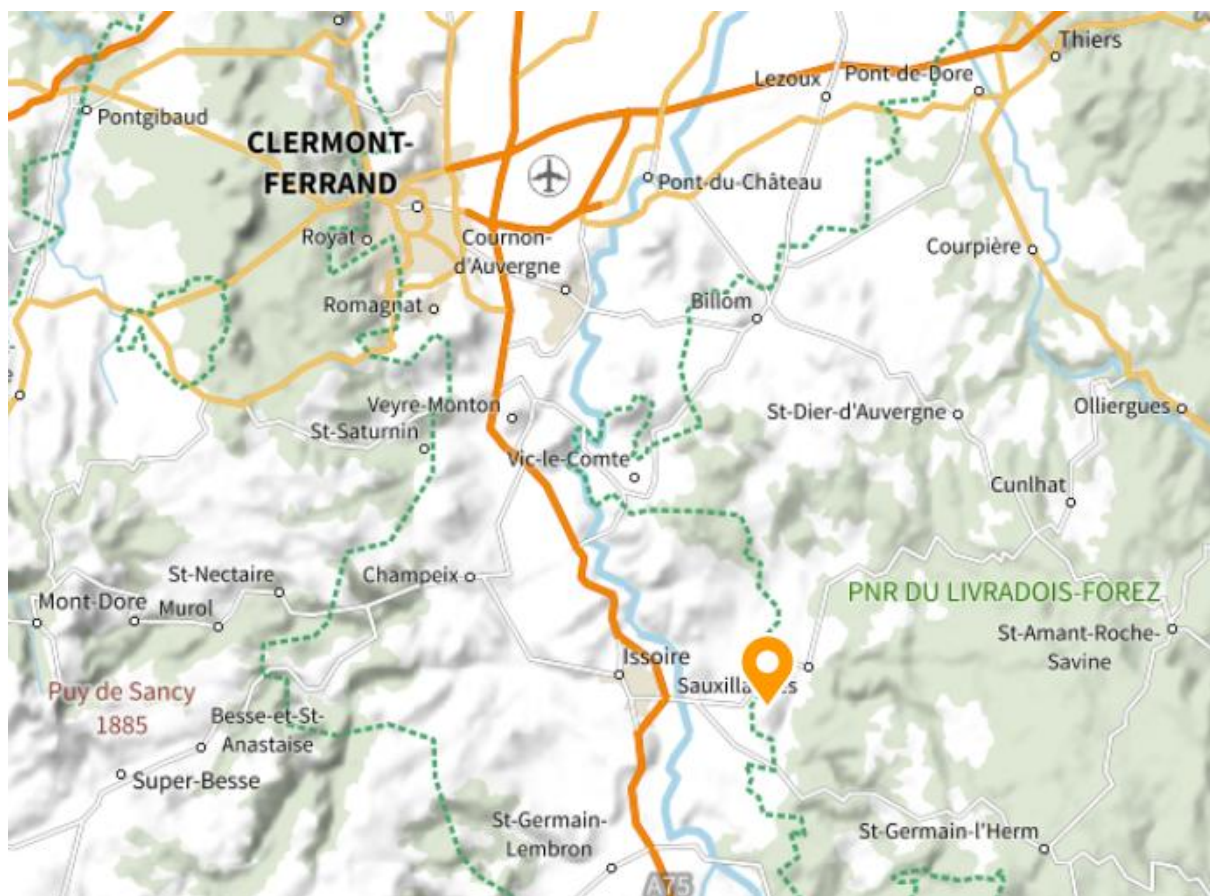
La commune de Varennes-sur-Usson dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2014. Une première procédure de modification simplifiée a été approuvée en conseil communautaire le 8 avril 2016, suivi d'une procédure de modification approuvée le 20 juin 2024.

La commune a souhaité faire évoluer son PLU. Aussi, l'Agglo Pays d'Issoire a prescrit une modification simplifiée du PLU de Varennes-sur-Usson par arrêté n°AT-2025-005 du 25/03/2025. Cette procédure a pour objet de modifier le règlement écrit, notamment pour la zone agricole et la gestion des eaux pluviales.

II PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VARENNES-SUR-USSON

Située à environ 34 km au sud de Clermont Ferrand et à 6 km au sud-est d'Issoire, Varennes-sur-Usson est une commune périurbaine de 615 ha. Elle compte 308 habitants en 2021.

Elle est couverte par le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Pays d'Issoire dont la révision n°1 a été approuvée le 1^{er} mars 2018. Une deuxième procédure de révision est en cours d'élaboration, stade diagnostic, afin de compléter ou revoir certaines orientations du SCoT, au regard des nouveaux enjeux locaux et du nouveau contexte réglementaire, le document vaudra ainsi Plan Climat, Air et Energie Territorial.



Source : IGN 2025

III JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

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.

IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1 Règlement

1.1 Dispositions générales

a Disposition du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes :

Article 8 – Le patrimoine protégé (art. L123-1-5§7 du code de l'urbanisme)

Les éléments patrimoniaux protégés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement.

Les coupes et abatage d'arbres ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments végétaux protégés ne seront admis que pour les motifs suivants :

- *Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement les arbres mûrs, dépérissant ou dangereux ;*
- *Raisons phytosanitaire liées à la santé et à la vie des arbres ;*
- *Raisons de sécurité ;*
- *Nécessité d'accès à la parcelle ;*
- *Aménagement d'une construction ou d'une installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.*

Les arbres abattus devront être remplacés par un individu de la même espèce.

Les travaux effectués sur les bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui leur procure leur intérêt. Les extensions et les surélévations des volumes bâtis protégés sont interdites.

a Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

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 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 termes 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).

Article 8 – Le patrimoine protégé (art. L123-1-5§7 du code de l'urbanisme)

Les éléments patrimoniaux protégés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement.

Les coupes et abatage d'arbres ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments végétaux protégés ne seront admis que pour les motifs suivants :

- Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement les arbres mûrs, dépérissant ou dangereux ;*
- Raisons phytosanitaire liées à la santé et à la vie des arbres ;*
- Raisons de sécurité ;*
- Nécessité d'accès à la parcelle ;*
- Aménagement d'une construction ou d'une installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.*

Les arbres abattus devront être remplacés par un individu de la même espèce.

Les travaux effectués sur les bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui leur procure leur intérêt. ~~Les extensions et les surélévations des volumes bâtis protégés sont interdites.~~

1.2 Règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol autorisées sous conditions, pour les sous-secteurs Ah

a Disposition du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes :

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisé sous condition pour la zone A :

- Les habitations des exploitants agricoles, à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation, et que l'activité agricole en cause impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation ou d'un membre salarié de l'exploitation. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre l'habitation et le bâtiment d'exploitation en cas de contrainte particulière justifiée (sanitaire, topographique, réglementaire, paysagère, etc.) ;*
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être aménagés au plus près du siège de l'exploitation ou d'un bâtiment d'exploitation existant à l'approbation du PLU. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre la construction projetée et le siège d'exploitation ou le bâtiment d'exploitation à côté duquel elle sera aménagée. Il est également admis une implantation à une distance de 200 mètres maximum entre le bâtiment projeté et la limite d'une zone Ah ;*
- Les structures légères (serre, tunnel, etc.) à usage agricole sous réserve du respect de l'article A 11 ;*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement ;*
- *Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés aux constructions énumérées ci-dessus et du respect de l'article A 11 ;*
- *Les travaux de restauration ou de confortement des bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 sont admis à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.*

Sont autorisés sous condition, pour les sous-secteurs Ah :

- *Les habitations, leurs annexes et les extensions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles ;*
- *Les constructions destinées aux activités agro-touristiques telles que la vente directe des produits fermiers, les campings à la ferme et les fermes-auberges, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;*
- *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 sont admis à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la préservation des activités agricoles et de leur intégration au site.*

b Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

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 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 termes 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.

Le règlement est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisé sous condition pour la zone A :

- Les habitations des exploitants agricoles, à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation, et que l'activité agricole en cause impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation ou d'un membre salarié de l'exploitation. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre l'habitation et le bâtiment d'exploitation en cas de contrainte particulière justifiée (sanitaire, topographique, réglementaire, paysagère, etc.) ;
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être aménagés au plus près du siège de l'exploitation ou d'un bâtiment d'exploitation existant à l'approbation du PLU. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre la construction projetée et le siège d'exploitation ou le bâtiment d'exploitation à côté duquel elle sera aménagée. Il est également admis une implantation à une distance de 200 mètres maximum entre le bâtiment projeté et la limite d'une zone Ah ;
- Les structures légères (serre, tunnel, etc.) à usage agricole sous réserve du respect de l'article A 11 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement ;
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés aux constructions énumérées ci-dessus et du respect de l'article A 11 ;
- Les travaux de restauration ou de confortement des bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 sont admis à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.
- L'extension limitée, pour les constructions existantes non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et qu'elle ne porte pas atteinte à des activités agricoles.
- Les annexes. En cas de limites entre la zone agricole A et la zone agricole AH, les annexes d'une habitation située en zone AH peuvent être autorisées en zone A sous réserve d'être implantées, dans leur intégralité, au sein d'un périmètre de 20m autour de l'habitation (depuis les façades des bâtiments).

Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Sont autorisé sous condition, pour les sous-secteurs Ah :

- Les habitations, leurs annexes et les extensions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles ;
- Les constructions destinées aux activités agro-touristiques telles que la vente directe des produits fermiers, les campings à la ferme et les fermes-auberges, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- 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 sont admis à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt ~~et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.~~
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la préservation des activités agricoles et de leur intégration au site.

1.3 Règles relatives à la gestion des eaux pluviales

a Dispositions du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes dans les zones UA, UB, A et N :

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

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 à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes dans les zones AUb :

Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

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, ...).

b Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

Il est nécessaire de faire évoluer aujourd'hui le règlement écrit du PLU pour mettre en adéquation avec les objectifs identifiés dans le SDAGE, notamment pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et fixé un débit de fuite maximal à 3l/s/ha.

Pour les zones UA, UB, A et N :

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

Lorsque le réseau public de collecte des eaux usées n'existe pas, les constructions devront disposer d'une installation d'assainissement individuelle conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

2) Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.~~

~~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.~~

~~La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle. Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale. Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.~~

Pour les zones AUB :

Article AUB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.~~

~~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, ...).~~

~~La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle. Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale. Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.~~