

Direction : Aménagement du Territoire

Domaine : Urbanisme-Planification

## Objet

### Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Usson

**Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

**VU** la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;

**VU** la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1<sup>er</sup> Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1<sup>er</sup> vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Varennes-sur-Usson en date du 27 juin 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Varennes-sur-Usson afin de :

- faire des ajustements sur le secteur de Lhorpe pour garantir la cohérence globale des aménagements et permettre une plus grande diversification des formes de logements ;
- mieux encadrer l'urbanisation au niveau de l'entrée est du bourg qui est en covisibilité avec la butte d'Usson ;
- clarifier les règles relatives à l'aspect des constructions dans certaines zones du PLU ;
- supprimant le COS ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés ;

\*

## ARRETE

**ARTICLE 1** : que les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varennes-sur-Usson sont les suivants :

➤ **Modification de la zone AUB de Lhorpe et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante**

La zone AUB de Lhorpe est située à l'entrée ouest du bourg et couvre une surface d'environ 2 ha. Elle est actuellement couverte par une OAP qui prévoit des principes de desserte interne et externe et 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. En lien avec les dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, il est aujourd'hui nécessaire de trouver un équilibre entre maîtrise de l'étalement urbain et optimisation de la densité des espaces urbanisés. Ainsi, il est souhaitable de modifier cette OAP afin de garantir une plus grande densification de ce secteur, qui constitue le plus grand tènement constructible de la commune, et de permettre une diversification des typologies de

## Arrêté n° ADE-2022-001

logements. Afin de garantir un aménagement plus qualitatif, il est également envisagé de travailler sur un phasage de l'urbanisation avec la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Enfin, la zone AUb comprend 60 % de la parcelle ZA82, le reste de cette parcelle, non-urbanisé à ce jour, étant en zone UB (soit 2 000 m<sup>2</sup>) ; dans un souci de cohérence des aménagements sur ce quartier, il est également prévu d'intégrer l'ensemble de la parcelle ZA82 dans la zone AUb et dans l'OAP correspondante.

- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation à l'entrée est du bourg**  
La parcelle ZC164 est en partie classée en zone UB, sur une surface d'environ 6 550 m<sup>2</sup>, et constitue à ce titre le deuxième plus grand tènement constructible libre de toute construction de la commune. De même, une partie de la parcelle C907 (environ 2 900 m<sup>2</sup>) est également classée en zone Ub. A ce jour, aucune OAP n'encadre l'urbanisation de ce secteur. De par leur taille et leur situation, à l'entrée du bourg et en visibilité directe avec la butte d'Usson, il est souhaitable de 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.
- **Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UA, UB, AUB et A**  
Actuellement, dans ces zones hors toits-terrasses, vérandas, bâtiments agricoles et panneaux solaires, le PLU prévoit 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* ». Pour les façades, il est prévu que « *les murs des façades seront enduits dans un ton de beige ou de jaune-brun (ocre)* ». Il est nécessaire de modifier ces règles afin de limiter tout risque d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**  
La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 a modifié le Code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.
- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**
  - Création ou modification de tout emplacement réservé nécessaire à la réalisation d'un projet public.
  - Suppression des emplacements devenus inutiles

**ARTICLE 2** : que conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique ;

**ARTICLE 3** : qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées ;

**ARTICLE 4** : qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire ;

**ARTICLE 5** : qu'une concertation sera mise à œuvre, en Mairie de Varennes-sur-Usson et à la Direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations ;

**ARTICLE 6** : que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et en Mairie de Varennes-sur-Usson durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

## Arrêté n° ADE-2022-001

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet d'Issoire et Monsieur le Maire de Varennes-sur-Usson.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Issoire, le 20 janvier 2022

Pour le Président, Bertrand BARRAUD

et par délégation,

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président, David COSTON



The seal is circular with the text "COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION" at the top and "AGGLO PAYS D'ISSOIRE" at the bottom. In the center, there is a coat of arms featuring a castle tower and a sun.

Envoyé en préfecture le 25/01/2022

Reçu en préfecture le 25/01/2022

Affiché le



ID : 063-200070407-20220120-ARRADE2022001-AR