



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification simplifiée n°2 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson par
suite d'un recours gracieux formé par la communauté
d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (63)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4020

Avis conforme délibéré le 10 octobre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 8 et le 10 octobre 2025.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025 et 7 juillet 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3841, présentée le 14 avril 2025 par la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire, relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson ;

Vu [l'avis conforme](#) n°2024-ARA-AC-3841 du 13 juin 2025 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire reçu le 11 août 2025 enregistré sous le n° 2025-ARA-AC-4020, portant recours contre cet avis conforme ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 2 septembre 2025 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme en date du 27 août 2025 ;

Rappelant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU a notamment pour objet :

- de permettre la réalisation d'un projet agrotouristique situé en zone Ah¹ du PLU au domaine des Joug (nord-ouest du bourg), avec des travaux de restauration, de confortement et de réhabilitation du domaine, sans dénaturer des bâtiments existants,
- de permettre les annexes et extensions² des habitations existantes de manière limitée en zone agricole (non autorisées aujourd'hui pour ce type de bâti), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole,
- de permettre une souplesse dans l'implantation des annexes d'une habitation située en zone Ah, en limite de zone A et Ah en limitant ces constructions à 20 m autour de l'habitation existante,
- de modifier les règles de gestion des eaux pluviales afin de gérer ces eaux à la parcelle (rétention ou stockage) ; en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complété par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha ;

Rappelant qu'à l'appui de son avis conforme du 13 juin 2025 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré que le dossier, au regard notamment des dispositions autorisant les annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole, ne permettait pas d'estimer la consommation foncière réelle et le nombre d'habitations susceptibles d'être concernées par cette modification simplifiée n°2, ces dispositions s'appliquant à la totalité des zones Ah de la commune, ni les mesures prises pour en encadrer les incidences ;

Considérant qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLU a produit un courrier accompagné d'une note explicative exposant que :

- dans l'objectif de mieux réglementer les extensions, sans toutefois les interdire, il est proposé de faire évoluer l'article 8 du règlement du PLU concernant le patrimoine protégé (art 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme). Cet article, dans sa version initialement projetée dans la modification simplifiée n°2, disposait que : *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 abattage 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*

1 Zone correspondant aux secteurs agricoles où l'accueil limité de tiers non-agriculteurs et d'activités touristiques est autorisé sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des activités agricoles.

2 Dans la limite de 30 % de l'existant.

intérêt. Dans le recours présenté, il est proposé de compléter l'article 8 par les éléments suivants : Les extensions et les surélévations des volumes bâtis protégés sont interdites sauf pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés localisés en zone Ah, qui peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévations dans la limite de 30 % d'emprise au sol et à condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles. Ces extensions et surélévations doivent être réalisées en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui leur procure leur intérêt. Le conditionnement de l'autorisation des extensions et des surélévations à la classification en zone Ah, permet de limiter largement la consommation d'espace agricole³ ;

- le nombre de bâtiments protégés au titre de l'article 123-1-5 alinéa 7 représente un total de sept bâtiments (cf figure n°1 du courrier) ;
- la consommation d'espace engendrée par la modification du règlement de la zone A⁴ concerne deux bâtiments d'habitation représentant une surface de 163 m² et de 116 m², soit un total de 279 m². Un calcul théorique a été appliqué (+30 % de l'emprise au sol-seuil maximal). Il en résulte que la première maison a une capacité d'extension théorique maximale de 49 m², soit un logement d'une surface totale de 212 m². Concernant la deuxième maison, l'extension maximale possible serait de 34 m², pour un logement d'une taille maximale de 150 m² ;
- la construction d'annexes et de piscines est autorisée « en cas de limite entre la zone A et Ah », sous réserve d'être implantées dans leur intégralité au sein d'un périmètre de 20 m autour de l'habitation (en recoupant un tampon de 20 m du cadastre des bâtiments situés en zone Ah, avec le périmètre de la zone A, la surface totale maximale dans laquelle les annexes peuvent s'installer est de 2,71 ha, en 12 secteurs (cf figure n°3 du courrier). Or toute cette surface ne sera pas obligatoirement recouverte par une construction ; les piscines et les annexes n'ont pas vocation à recouvrir l'entièreté de la surface disponible ;
- en matière d'enjeux paysagers, le règlement écrit concernant les bâtiments protégés permet de garantir une qualité architecturale des extensions, notamment par l'obligation de ne pas dénaturer les caractéristiques qui ont entraîné leur production. Les logements sont également limités dans leur extension par la taille de la zone Ah dans laquelle ils sont situés. De plus, certains bâtiments sont des habitations ou des biens à l'abandon et se situent à proximité de ruines, les rénovations faites dans le respect de l'existant et sans porter atteinte à l'environnement ne peuvent qu'être bénéfiques pour la préservation de ce patrimoine ;
- des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues :
 - comme l'identification d'espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1-5§7 du code de l'urbanisme et la protection d'alignement d'arbres au titre de l'article L.123-1-5§7 du code de l'urbanisme,

-
- 3 La partie soulignée de l'article 8 du règlement écrit du PLU correspond à l'ajout par rapport à la version première de l'article.
- 4 Pour mémoire : *les extensions limitées, pour les constructions existantes non liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et qu'elles ne portent 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 20 m autour de l'habitation (depuis les façades des bâtiments). - Les piscines dans la limite de une par unité foncière.*

- l'extension des deux logements existants en zone agricole dans une limite de 30 % de la surface initiale, et la reprise et la rénovation des bâtis historiques protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme diminuant l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la réutilisation de bâtiments existants au domaine de Joug, en créant une unique extension démontable maximum limitant les impacts sur le milieu « agri-nature » ;

Considérant qu'il résulte des éléments communiqués au soutien du recours que le projet d'évolution du PLU :

- en matière de consommation d'espace :
 - au niveau de la zone A, ne concerne que deux bâtiments d'habitation d'une surface totale de 279 m², avec une possibilité d'extension encadrée (30 % maximum de la surface) ;
 - en zone Ah, en limite de zone A, rend possible la construction d'annexes et de piscines sur une surface maximale estimée à 2,71 ha (superficie globale des parcelles concernées), sans encadrement de la surface ni du nombre d'annexes possibles ; que toutefois les zones Ah sont des zones d'accueil limité, où les habitations et leurs annexes de tiers non agriculteur ainsi que les activités agro-touristiques sont autorisées « sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles », que les annexes sont définies par le règlement comme « construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment dont la destination relève d'une des destinations prévues à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, et constituant, sur une même unité foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. piscine, abri de jardin, remise, garage pour les constructions destinées à l'habitation) », que les piscines sont limitées à une par unité foncière ;
- le projet d'agro-tourisme du domaine du Joug devrait préserver le patrimoine bâti existant et que l'unique extension prévue est démontable et n'entraînera pas d'artificialisation du sol supplémentaire ;
- des mesures et des dispositions ont été inscrites au PLU afin de préserver le patrimoine protégé (art 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme), d'encadrer les extensions et les surélévations des bâtiments localisés en zone Ah ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Une nouvelle demande d'avis conforme sur ce projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varennes-sur-Usson est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.