



Commune de
VARENNES-SUR-USSON

Envoyé en préfecture le 26/06/2024
Reçu en préfecture le 26/06/2024
Publié le
ID : 063-200070407-20240626-AT_8-DE



PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 27 juin 2014

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification simplifiée n°1 : 8 avril 2016
- Modification n°1 : 20 juin 2024

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE..... 3

OAP « SECTEUR DE LORPES »..... 5

OAP « ENTREE DE BOURG EST »..... 9

PREAMBULE

Selon les dispositions de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]* »

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme vient rappeler que : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Cependant, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées seulement en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et, en revanche, en conformité avec le règlement du PLU.

Le PLU de la commune de Varennes-sur-Usson compte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles : l'OAP « secteur de Lorpes » et l'OAP « entrée de bourg Est ».

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties : le contexte territorial illustré de photographies, la programmation urbaine au sein de l'OAP agrémentée d'un phasage le cas échéant, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Concernant les voies, cheminements et équipements publics indiqués sur ce schéma, leurs implantations ne sont qu'indicatives et destinées à instaurer des principes de liaisons et d'organisation de l'aménagement de la zone. Des adaptations pour l'implantation des voies, cheminements et équipements publics pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation. Les principes de liaisons viaires et piétonnes mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent en revanche être respectés et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

OAP « secteur de Lorpes »

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Ouest du bourg de Varenes-sur-Usson, le site s'étend sur une superficie de 2,2 ha dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain. Le site de Lorpes 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 ».

Le secteur de Lorpes est desservi au Nord par la rue des Marronniers (D996) et au Sud-Est par le chemin des Platanes. Il comprend également une voirie interne d'orientation Nord-Sud qui a été créée pour desservir les constructions de la moitié Ouest du site.



Vue sur les constructions existantes dans la moitié Ouest du site de Lorpes, depuis l'extrémité Sud de la voie de desserte interne - Campus©

La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane avec une très légère pente d'orientation Sud-Ouest.

Le site est classé en zone AUb : « Il s'agit de secteurs à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Vue sur le site depuis le Sud du secteur - Campus©

Implanté en bordure de la rue des Marronniers (D996) en position d'entrée de bourg, le site est particulièrement visible. Il **constitue une frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre un espace urbanisé et des terres agricoles. Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui porte **une attention particulière sur l'intégration paysagère des futures constructions** depuis la route départementale.

Par ailleurs, le secteur de Lorpes constitue le plus grand tènement constructible de la commune. Il est donc nécessaire de **trouver un équilibre entre optimisation de la densité des espaces urbanisés et qualité urbaine**, en cherchant à construire un nouveau quartier agréable et résilient (atténuation des îlots de chaleur et gestion alternative des eaux pluviales notamment).



Vue sur le site depuis la route départementale 996 - Campus©

■ Programmation urbaine

Le secteur de Lorpes est un site à vocation d'habitat principalement. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement urbain ambitieux, situé à l'interface entre le tissu urbain du bourg et les espaces agricoles, et proposant une offre d'habitat diversifiée.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- **Aménager le site en respectant 3 phases opérationnelles d'urbanisation** (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) :

- La 1^{ère} phase correspond au secteur en partie urbanisé, situé dans la moitié Ouest de l'OAP. Sur les 13 lots que compte cette phase, 9 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire (70% des permis de construire sont obtenus) ;
- La 2^{ème} phase correspond au secteur à urbaniser situé au Sud-Est de l'OAP. Cette phase 2 peut d'ores et déjà être ouverte à l'urbanisation étant donné l'état d'avancement des aménagements et des constructions sur la phase 1 ;
- La 3^{ème} phase correspond au secteur à urbaniser situé au Nord-Est de l'OAP. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 70% des permis de construire sur la phase 2 sont obtenus.

L'aménagement des phases 2 et 3 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Développer une opération d'habitat créant environ 30 logements et incluant une diversité de typologies :**
 - Dans les phases 1 et 3, privilégier la création d'habitats individuels (densité moyenne d'environ 15 logements par hectare) ;

- Dans la phase 2, prévoir une densification du bâti avec la création d'habitats individuels groupés et/ou d'habitats intermédiaires (densité moyenne d'environ 25 logements par hectare).

- **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).

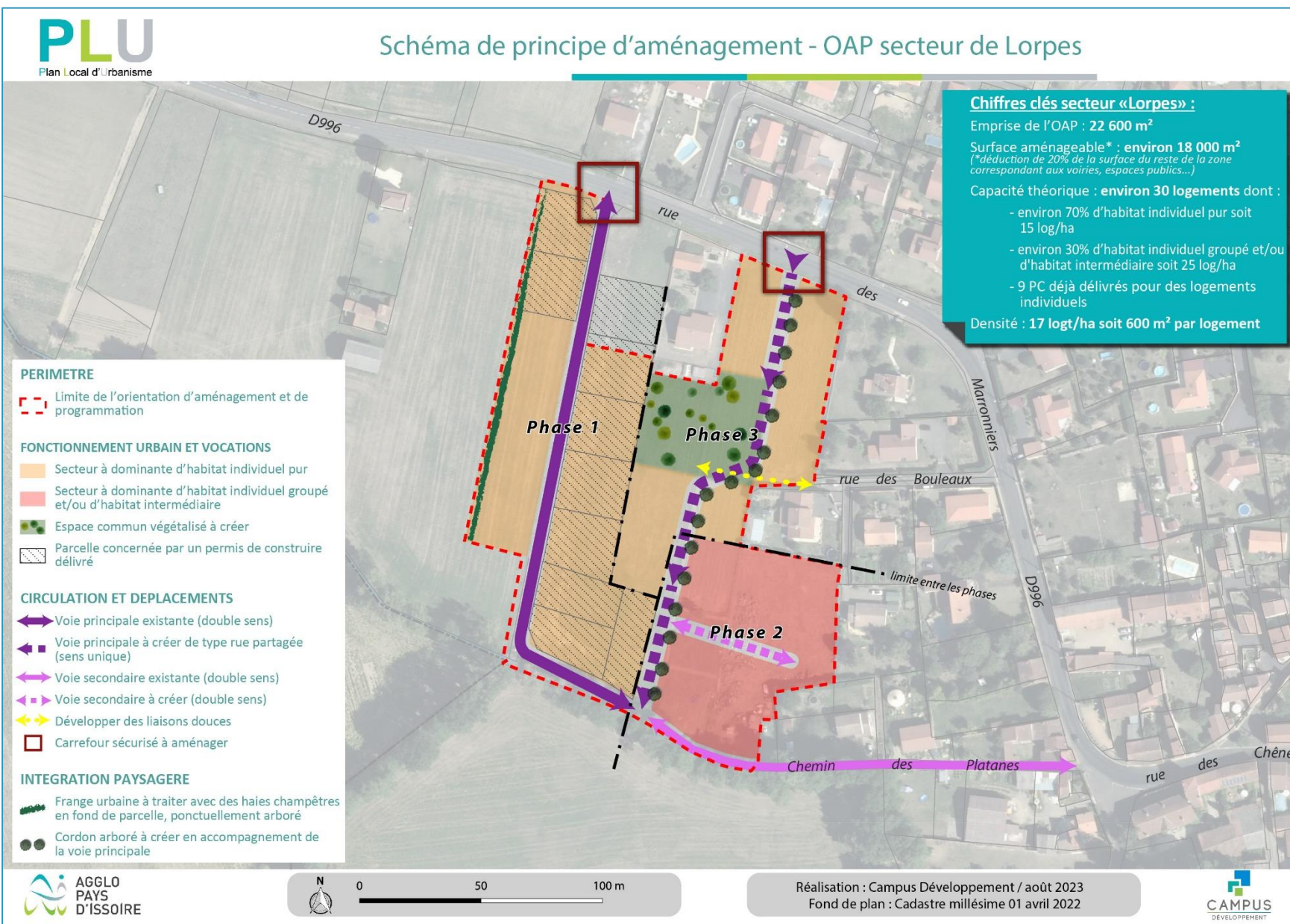
■ Principes de déplacements

- **Maintenir en double sens la voie de desserte principale existante**, desservant la phase 1 et se connectant au chemin des Platanes.
- **Aménager des carrefours sécurisés avec la D996** (rue des Marronniers), permettant un accès sécurisé et fluide au site.
- **Créer une voie de desserte principale en sens unique** (sens Nord > Sud) **connectée à la D996** (rue des Marronniers) et **assurant une desserte cohérente des phases 2 et 3 :**
 - Proscrire un tracé rectiligne de la totalité du linéaire de voie ;
 - Concevoir une voirie d'assiette totale de 5,5 mètres minimum, comprenant une bande roulante ne pouvant excéder 3,0 mètres de large, une liaison douce (piétons et vélos) et l'accotement ;
 - La mise en double sens temporaire de la voie principale à créer dans la phase 2 est tolérée, dans l'attente de l'aménagement de la voie principale sur la phase 3.

- Créer une voie de desserte secondaire, connectée à la voie principale et permettant de desservir la phase 2 d'aménagement du site.
- **Mettre en place un dispositif contraignant l'accès au Chemin des Platanes depuis le secteur de Lorpes** (rétrécissement ponctuel de la voirie par exemple). Ce chemin ne doit pas constituer un axe de détournement des voies principales internes à la zone de Lorpes.
- 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.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Planter un cordon arboré en accompagnement de la voie principale de desserte** à créer à l'Est du site (phases 2 et 3).
- **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.
- Privilégier l'implantation des garages à l'alignement afin de créer un front bâti structuré, mais également pour optimiser l'usage des tènements fonciers



OAP « entrée de bourg Est »

■ Contexte et enjeux

L'OAP « entrée de bourg Est » se compose de deux sites déconnectés, mais tous deux positionnés à l'entrée du bourg de Varennes-sur-Usson.

Le premier secteur, dit « champs du cerisier », s'étend sur une superficie de 6 554m². Il s'agit d'un champ de culture qui est bordé à l'Ouest par la rue des Ormes (D123) et au Nord par le chemin Ferré.



Vue sur le secteur « champs du cerisier » depuis le chemin Ferré – Campus©

Le second secteur, dit « cave de Tiaret », s'étend sur 2 731m² et correspond à une partie d'un vaste champ de culture localisé dans le prolongement du bourg ancien, à proximité immédiate de la mairie. Le site est directement desservi par la rue des Chênes (D996).



Vue sur le secteur « cave de Tiaret » depuis le croisement de la D996 et de la D123 – Campus©

La topographie de ces deux emprises à aménager est relativement plane.

Les deux secteurs sont classés en zone UB : « Cette zone s'étend sur les secteurs d'extension résidentielle et sur les hameaux de la commune. L'urbanisation s'y développe en prolongeant les quartiers centraux. Les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement. Il s'agit de favoriser la mixité des fonctions urbaines afin de renforcer l'animation de ces quartiers. »



Vue sur les secteurs de l'OAP « entrée de bourg Est » depuis la D996 - Campus©

Localisés en position d'entrée de bourg, 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 la butte d'Usson**.

Cette localisation implique un projet d'aménagement qualitatif qui **porte une attention particulière sur l'accroche de ces deux secteurs au bourg ancien et à l'intégration paysagère des futures constructions**.



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

■ Programmation urbaine

Le secteur « champs du cerisier » est un site à vocation d'habitat principalement. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement urbain ambitieux, qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au bourg ancien et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.

- **Prévoir la création de 10 à 15 logements** sur le secteur de « champs de cerisier » avec une densité moyenne d'environ 25 logements par hectare (soit 400 m² par logement en moyenne) :
 - **Privilégier des typologies bâties denses (habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire)** afin de constituer une entrée de bourg et une façade urbaine de qualité, cohérente avec la silhouette du bourg de Varennes-sur-Usson ;
 - **Aménager le secteur de « champs de cerisier » via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.**

Le secteur « cave de Tiaret » est destiné à accueillir des commerces ou des services ou des équipements publics, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements vis-à-vis de sa localisation en entrée de bourg.

- **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 ;**
 - **Aménager un point singulier (élément de repère structurant) qui souligne l'entrée de bourg et la nouvelle polarité, avec des aménagements paysagers qualitatifs et/ou une architecture originale.**

■ Principes de déplacements

- **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 ».**
- **Anticiper la demande en stationnement induite par la création d'une polarité de quartier** (création d'un espace public et aménagement d'un secteur dédié aux commerces, aux services ou aux équipements publics) tout en maîtrisant l'impact sur l'espace public. Il s'agit notamment de créer un ou plusieurs espaces de stationnements sous forme de poche intégrée.
- **Maintenir un accès au bâtiment existant au Sud du secteur « cave de Tiaret ».**

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **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 ».

