

USSON

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le :



A
T
E
L
I
E
R
C
A
P
P
A
Y
S
A
G
E
P
U
R
B
A
N
I
S
M
E



SOMMAIRE



- Rappel législatif p 3
- Scénario d'évolution retenu p 5
- Les orientations générales p 8
- Objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace p 25
- Informations sur le débat en conseil municipal p 27

RAPPEL LEGISLATIF



- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal pour les 12 années à venir. Il présente les objectifs en matière d'aménagement et de développement de la commune et liste les orientations générales pour y parvenir.
- Il expose l'expression politique de la volonté municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.
- Il permet d'assurer la cohérence des actions concernant l'aménagement à moyen et long termes sur l'ensemble du territoire de la commune. Il constitue ainsi le cadre de référence des autres pièces du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).
- Le PADD :
 - est un document simple et accessible à tous les citoyens, il doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur commune,
 - permet un débat clair en Conseil Municipal,
 - n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.



L' article L.151-5 du code de l'urbanisme précise la formalisation et le contenu du PADD comme suit :

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de paysage,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales concernant :
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - les réseaux d'énergies,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,retenues pour l'ensemble de la commune.

- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LE SCENARIO D'EVOLUTION RETENU



La volonté communale : conserver une vitalité démographique en adéquation avec l'identité communale

- Les élus souhaitent poursuivre la croissance démographique observée depuis plus de 20 ans. Toutefois, dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles, le scénario retenu permet une urbanisation plus maîtrisée pour les prochaines années, afin de mieux occuper l'espace.
- Pour cela, il est recherché une production de logements avec une plus forte densité bâtie, tout en garantissant un cadre de vie agréable pour les Ussonnais dans un paysage cohérent :
 - Au sein des secteurs de développement de l'habitat une densité moyenne de 10 logements par hectare est imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
 - Dans les zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permettra d'envisager les réhabilitations des bâtiments existants et un comblement optimum des dents creuses.
- La préservation du patrimoine communal aussi bien naturel, paysager, que bâti, occupe une place importante dans le document. Cette richesse permet au village d'Usson d'être reconnu comme l'un des « plus beaux villages de France ». Le projet est construit avec l'objectif prioritaire de conforter ce label et de poursuivre la mise en valeur du village d'Usson :
 - Ainsi le développement urbain est majoritairement orienté vers les principaux hameaux de la commune afin de préserver le caractère et l'identité du bourg.
 - Le projet communal vise à harmoniser le paysage urbain. Les élus ont notamment défini un cadre permettant la densification à long terme du secteur pavillonnaire situé au pied du village. L'objectif étant d'accorder l'habitat contemporain avec les caractéristiques architecturales du village historique.



- Le taux de variation annuel de la population souhaité par les élus est proche de + 1% pour atteindre une population d'environ 320 habitants d'ici 2030.
- Le projet de PLU est programmé pour une augmentation de la population de 50 habitants par rapport aux données INSEE 2014 (271 habitants) et une diminution de la taille des ménage autour de 2,1 personnes.

Les grands axes structurants souhaités par les élus :



Les orientations générales du document sont déclinées à partir de ces 4 grands principes :

- **Conforter le label « Plus beau village de France »**
 - Préserver les vues sur la butte et depuis la butte (paysage panoramique).
 - Puiser dans le vocabulaire architectural du centre ancien.
 - Conserver un village animé et vivant.

- **Un développement urbain prenant en compte la butte et le bourg d'Usson comme élément central**
 - Orienter en priorité le développement de la commune dans certains hameaux.
 - Privilégier une urbanisation cohérente et densifiable destinée à l'accueil de nouveaux habitants .
 - Favoriser la mixité urbaine et la diversification de l'habitat.

- **Préservation des espaces**
 - Protéger les terres agricoles.
 - Préserver la biodiversité et les continuités écologiques.
 - Préserver et renforcer les réseaux de chemins et de haies, éléments identitaires de la commune.

- **Assurer le maintien de l'activité économique et culturelle**
 - Soutenir l'activité agricole et les entreprises.
 - Renforcer les équipements en cohérence avec la taille de la commune.
 - Favoriser le lien social.

LES ORIENTATIONS GENERALES



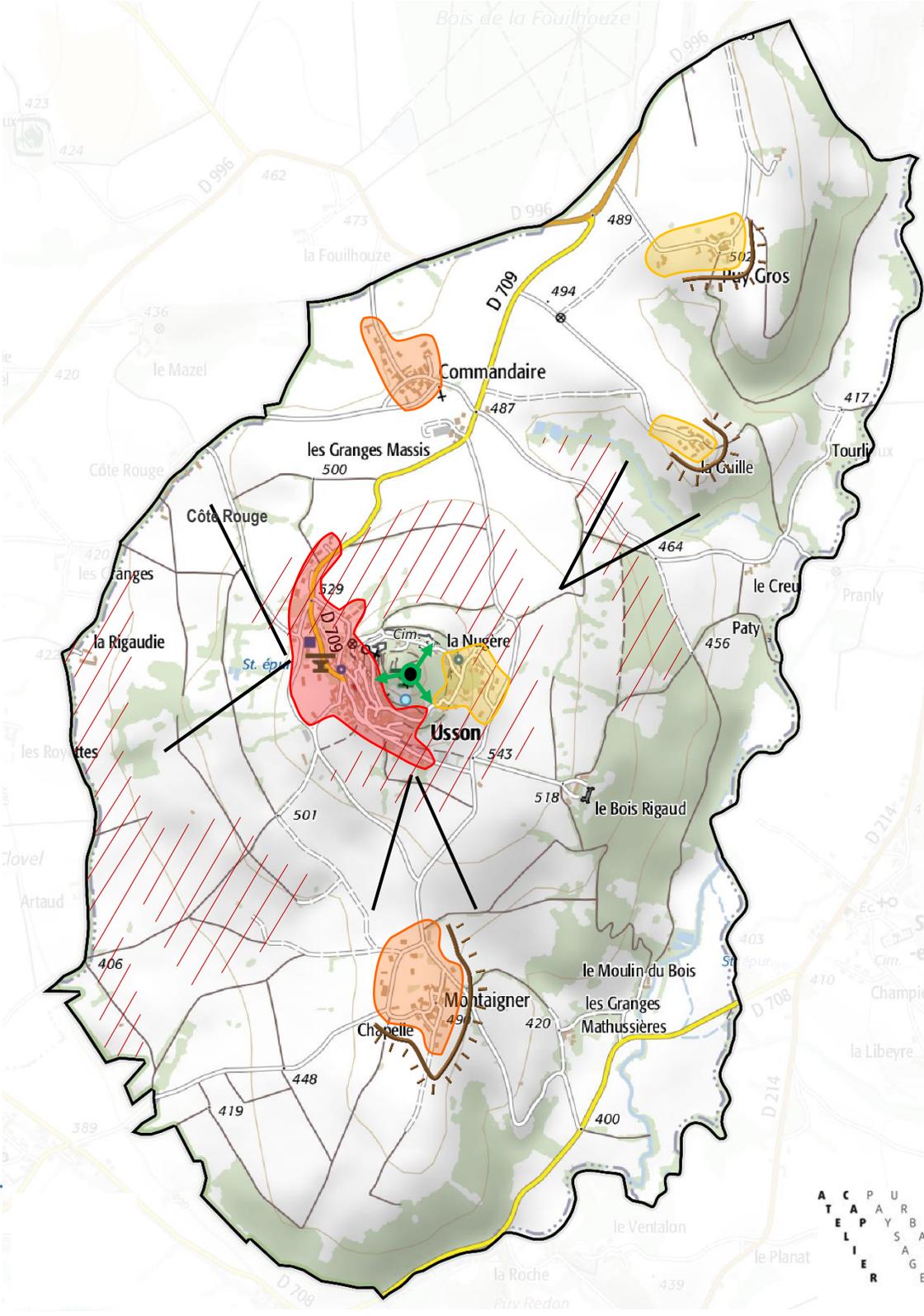
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE 1/2

- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surface) afin de préserver les ressources foncières de la commune.
- Privilégier le comblement des dents creuses pour développer le bourg et affirmer sa centralité (proximité des équipements et des services).
- Stopper les extensions urbaines du bourg, notamment en pied de butte.
- Rechercher une densification de la zone pavillonnaire en pied de butte et définir des conditions d'aménagement à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.
- Favoriser une insertion paysagère des constructions pavillonnaires existantes et à venir en pied du village.
- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien afin de conserver le label « plus beau village de France ».
- Tenir compte du relief et conforter la morphologie des hameaux.
- Prendre en compte les risques dans le choix des futurs secteurs d'extension et notamment le risque lié au retrait et gonflement des argiles.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE 2/2

- Préserver les vues sur les grands paysages depuis le bourg et la butte d'Usson.
- Orienter les extensions urbaines dans les hameaux de Commandaire et de Montaignier afin de préserver le paysage.
- Tenir compte de la réciprocité paysagère des hameaux avec la butte d'Usson dans les choix d'urbanisation et dans la réglementation imposée aux futurs projets.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine en évitant les extensions linéaires le long des axes de communication et les voies en impasses.
- Conserver les parcelles de jardins dans le centre-bourg en tant qu'espaces de respiration et de végétalisation du village.
- Maintenir l'aspect et le caractère de la butte comme repère central de la commune.
- Enfouir les lignes électriques dans le bourg d'Usson et dans les futures opérations d'ensemble.
- Encadrer les installations de dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources visibles depuis l'espace public et notamment depuis la butte d'Usson (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.).
- Interdire l'installation d'industries ou de bâtiments industriels ou commerciaux notamment aux entrées du bourg.



- 

Développement du village d'Usson par densification et comblement de certaines dents creuses. Stopper les extensions urbaines en pied de butte.
- 

Orienter l'essentiel du développement communal dans les hameaux de Commandaire et de Montaignier.
- 

Permettre les constructions supplémentaires seulement dans les dents creuses, dans les hameaux de La Nugère, Puy Gros et la Guille.
- 

Lignes de crêtes à respecter définissant la silhouette des hameaux – limites claires à l'urbanisation.
- 

Vue panoramique depuis la butte d'Usson. Préserver les vues sur le grand paysage.
- 

Principales covisibilités entre la butte d'Usson et les hameaux.
- 

Prendre en compte le risque fort de retrait et gonflement des argiles dans les choix d'urbanisation.

A C P U
T E L P A Y S A N I
L I E R S A G E S
E M E





- 

Favoriser la densification des secteurs renforçant la trame urbaine et permettre le comblement de certaines dents creuses. Encadrer les installations de dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources visibles depuis l'espace public et notamment depuis la butte.
- 

Conserver les espaces de jardins comme éléments identitaires du bourg et comme espaces de respiration.
- 

Permettre la densification à long terme du secteur pavillonnaire en pied de butte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique favorisant la création d'un paysage urbain plus proche du centre ancien.
- 

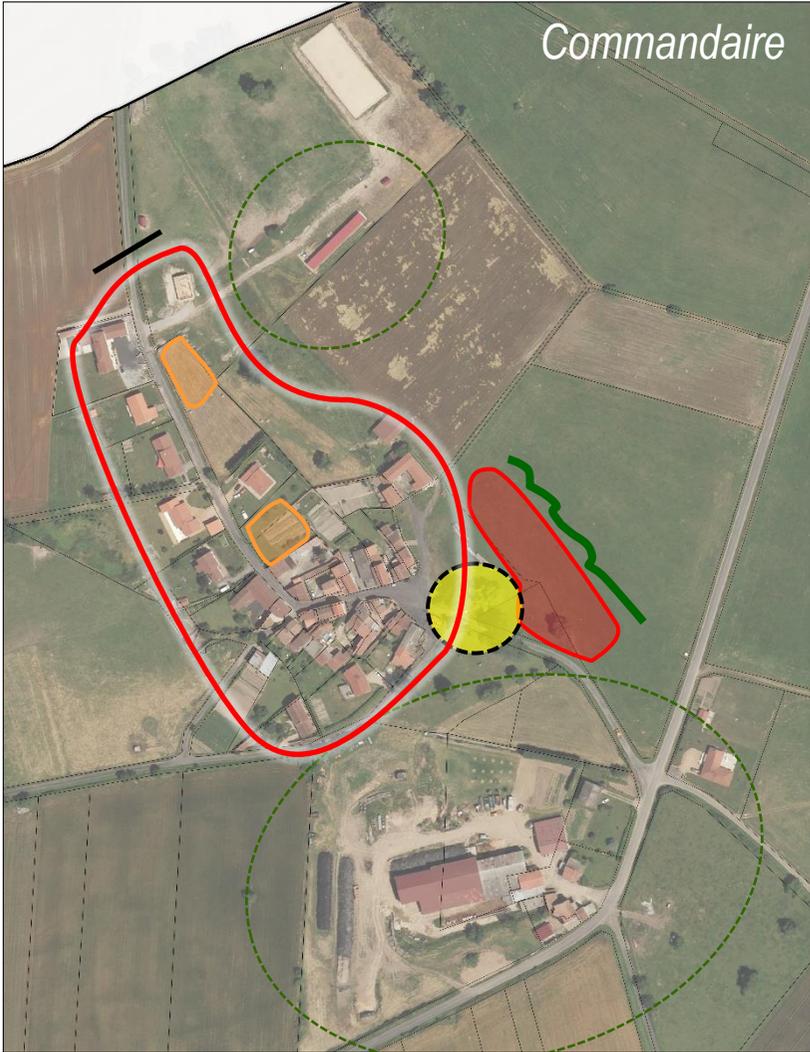
Favoriser l'intégration de l'habitat contemporain par une insertion paysagère.
- 

Stopper les extensions urbaines en pied de butte.
- 

Stopper les extension linéaires en sorties de village.
- 

Maintenir l'aspect et le caractère de la butte comme espace central de la commune.

Commandaire

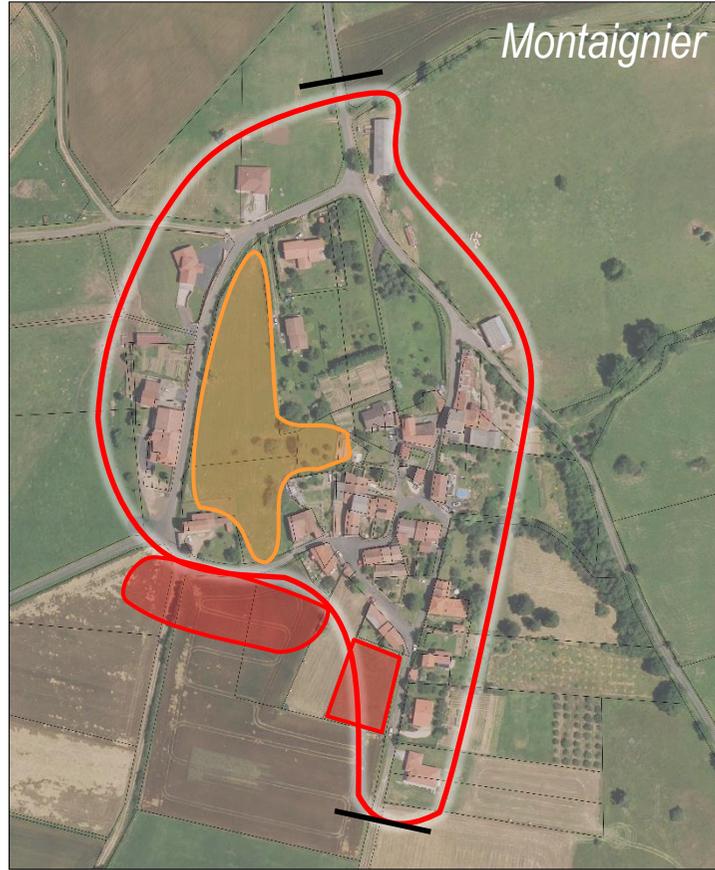


Développement de l'habitat autour d'une place centrale arborée (présence du four)



Améliorer l'intégration paysagère de l'habitat et de l'exploitation agricole depuis la RD709

Montaignier



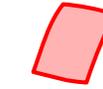
Vaste dent creuse mobilisable, dans le but de structurer le hameau.



Respecter la silhouette actuelle des hameaux.



Espaces libres à mobiliser en vue de renforcer la trame urbaine.



Secteurs de développement futurs.



Stopper les extensions linéaires en sorties de villages.



Présence de périmètre de réciprocité agricole.





ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT

- Pérenniser le dynamisme démographique communal en développant une offre en logements variée, favorisant le parcours résidentiel local.
- Orienter le développement de l'habitat en majorité dans les hameaux afin de favoriser l'accession à la propriété des jeunes Ussonnais.
- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien en puisant dans le vocabulaire de l'architecture locale : alignement, gabarit, matériaux, couleurs...
- Favoriser la densité dans les hameaux dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local en réhabilitant les bâtiments anciens et/ou dégradés.
- S'appuyer sur une vacance structurelle entre 6 et 7% du parc de logement.
- Rechercher une densification à proximité des équipements et des services dans le bourg en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles à destination d'habitat dans la zone agricole.



Rechercher une densification à proximité des services et équipements en mobilisant certains espaces libres intra-urbains.



Favoriser le renouvellement urbain en laissant la possibilité de réhabilitant le bâti ancien.

Respecter les caractéristiques architecturales du centre-ancien.

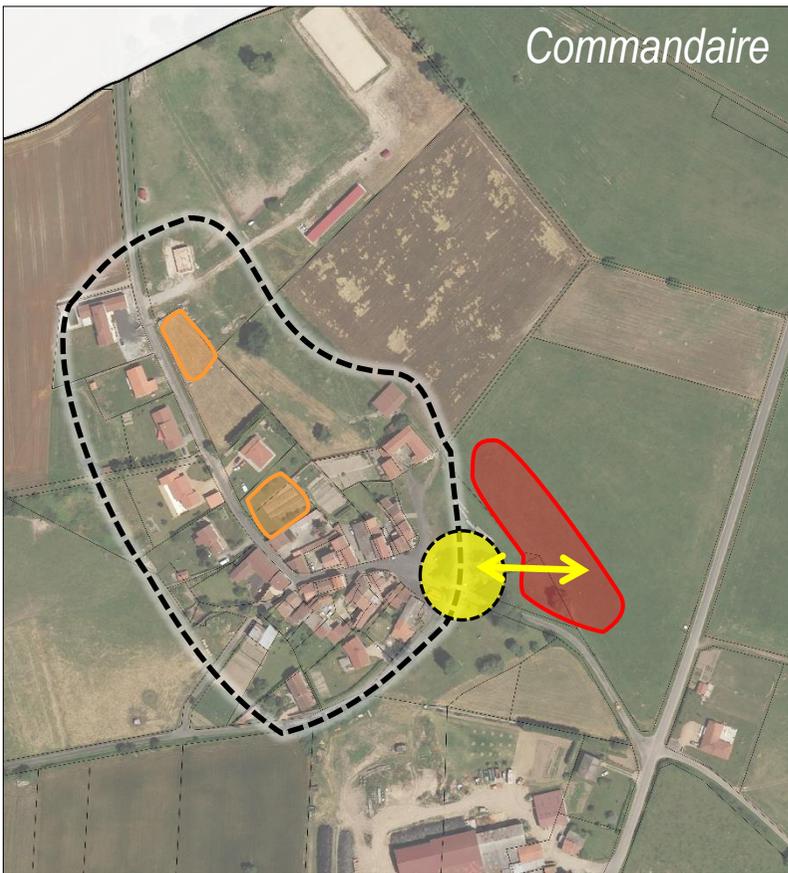
Rechercher une densification à long terme du secteur pavillonnaire en favorisant la mitoyenneté et un habitat individuel groupé ou intermédiaire.



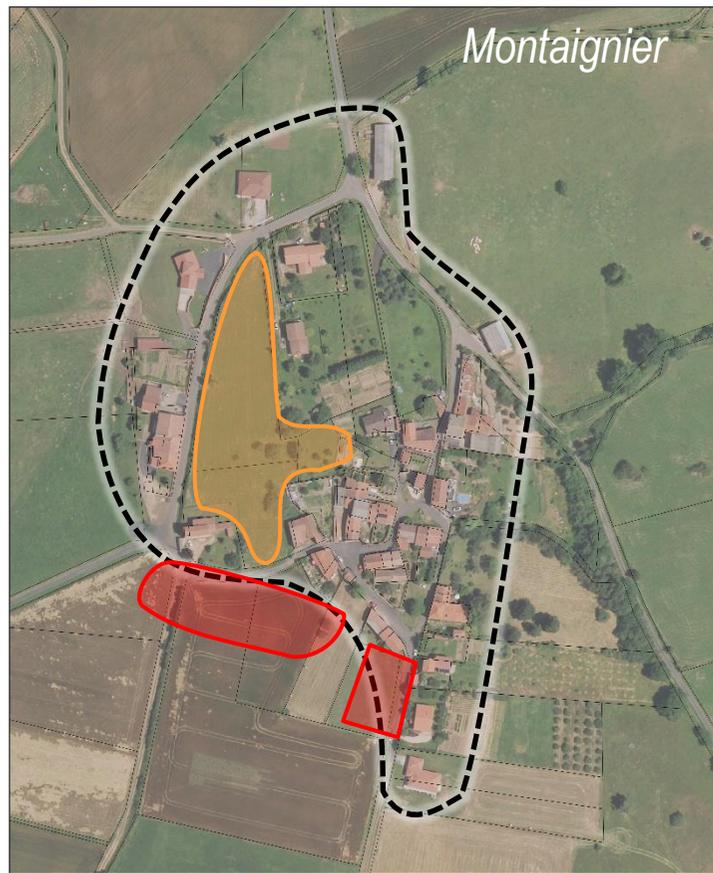
Puiser dans le vocabulaire de l'architecture du centre ancien (alignement, gabarit, matériaux, couleurs...).



Favoriser l'intégration de l'habitat contemporain par une insertion paysagère.



Commandaire



Montaignier



Rechercher une densification à l'intérieur de l'enveloppe actuelle des hameaux.
Favoriser le renouvellement urbain en réhabilitant le bâti vacant.
Respecter les caractéristiques architecturales locales.



Espaces libres à mobiliser.



Secteurs de développement futurs.
Imposer une densité de 10 logements par hectare minimum.



Favoriser les déplacements piétons



Favoriser le lien social.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT ET DE RESEAUX

- Sélectionner un nombre limité de hameaux à développer en tenant compte de la capacité des réseaux dans les projets d'aménagement.
- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers).
- Imposer des accès groupés en fonction des futures zones d'extension.
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.
- Valoriser les équipements publics existants.
- Maintenir les services et les équipements adaptés à la taille de la commune (mairie, salle des fêtes, point accueil tourisme...).



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

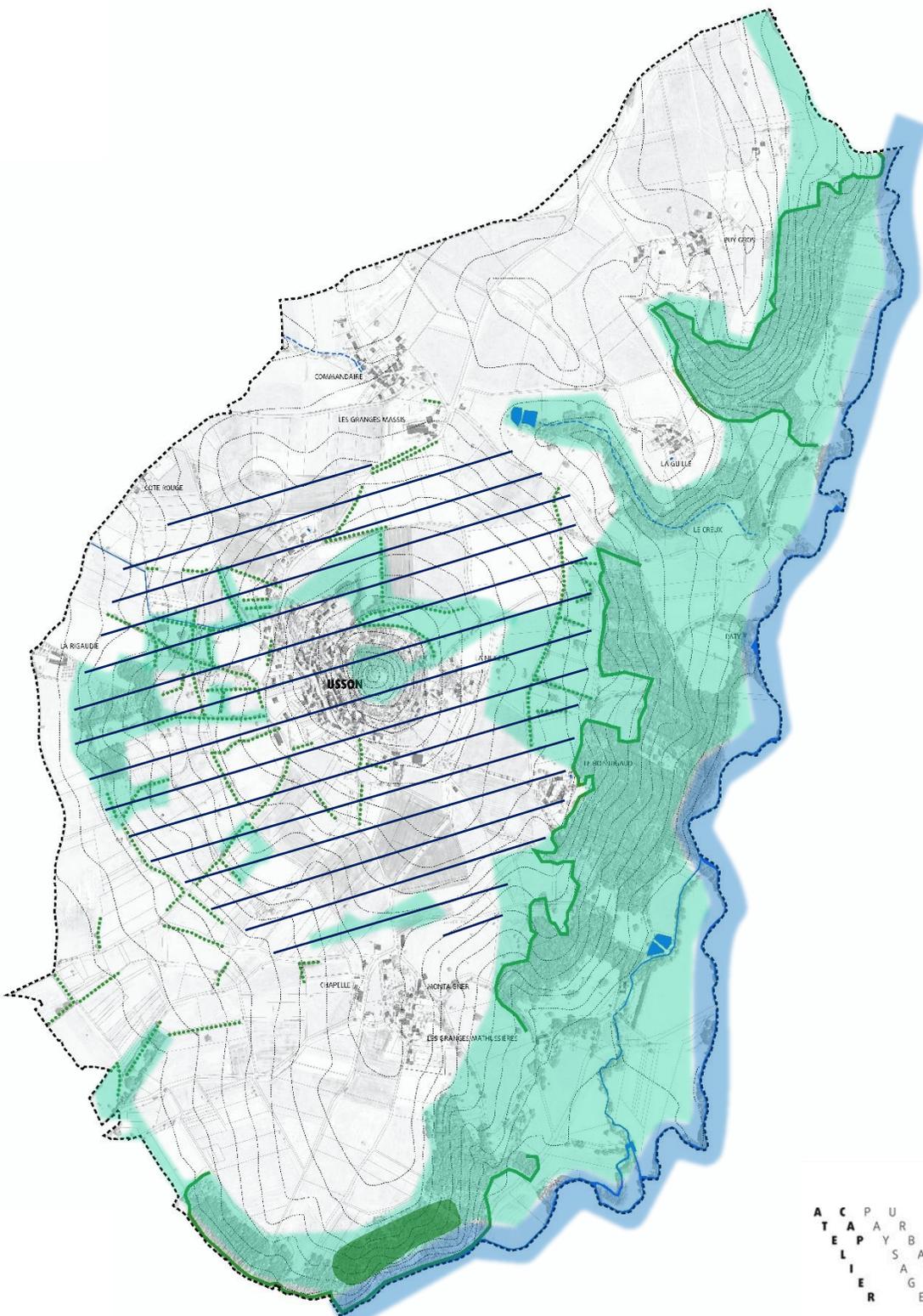
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Assurer le maintien de l'activité agricole tout en définissant précisément des sites dédiés au développement des exploitations pour éviter l'impact paysager des bâtiments agricoles notamment autour de la butte d'Usson.
- Favoriser l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage par l'utilisation de matériaux traditionnels.
- Interdire le défrichage des bois et protéger le réseau de haies par un classement en espaces boisés et/ou en éléments remarquables.
- Limiter l'érosion de la butte par la protection des haies existantes.
- Assurer la protection des secteurs concernés par une protection ZNIEFF.
- Protéger les jardins au sein du bourg en tant qu'éléments de végétalisation du bourg.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (aquatiques, forestiers et milieux ouverts) en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Protéger le réseau de haies, constituant des éléments de corridors écologiques et favorisant les bonnes pratiques agricoles.
- Les continuités écologiques mises en avant par les élus sont notamment :
 - les ripisylves*, les haies, les massifs boisés et les lisières forestières,
 - les zones humides et les prairies,
 - l'ensemble des cours d'eau permanents et temporaires (notamment au niveau de la vallée de l'Eau-Mère),
 - les grands ensembles agricoles (cultures, pâtures).

* La ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.



Rivière et vallée de l'Eau-Mère : corridor écologique repéré par le SRCE, à préserver.

ZNIEFF de type I « Carrières de la Roche » : réservoir biologique identifié par le SRCE, à préserver.

Lisières forestières : écotones à préserver.

Réseau de haies bocagère à préserver.

Espaces naturels sensibles d'un point de vue écologique : à préserver en tant que continuité écologique locale.

Espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager : interdire les constructions de bâtiments agricoles en pied de butte.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Favoriser le développement des transports collectifs par une densification du tissu urbain et par l'urbanisation d'un nombre limité de villages.
- Maintenir les espaces de stationnement et d'accueil pour les visiteurs.
- Développer les cheminements doux dans les secteurs d'extensions et les connecter au réseau de chemins ruraux et voies communales.
- Protéger les cheminements piétons et cyclables maillant l'ensemble du territoire communal en les protégeant grâce à un classement en éléments remarquables.
- Permettre un usage des chemins, partagé entre les agriculteurs, randonneurs, visiteurs, habitants, chasseurs...

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
- Permettre le raccordement des extensions urbaines à la fibre optique.



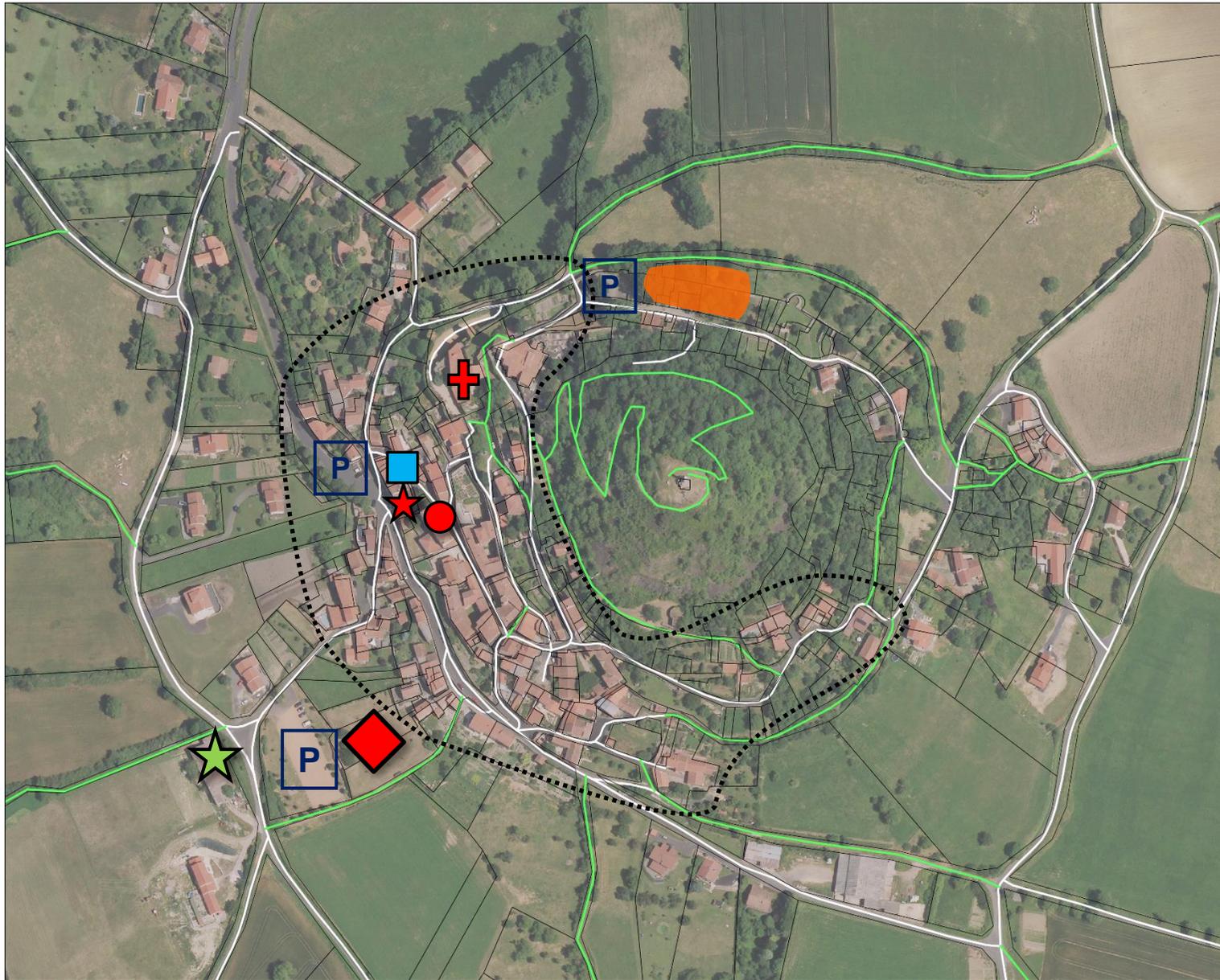
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Maintenir l'activité agricole.
- Maintenir les services de proximité et les commerces sur la commune.
- Encourager l'installation de petites entreprises, d'artisans, d'artisans d'art et d'artistes.
- Permettre une mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles à d'autres usages que l'habitat.
- Développer les structures permettant de favoriser l'installation d'activités (résidences d'artistes, boutiques...).



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS ET DU PATRIMOINE CULTUREL

- Conserver le label « plus beau village de France ».
- Offrir des possibilités de développement de l'habitat et d'activités dans le bourg afin de conserver un village animé et habité.
- Mettre en valeur le patrimoine géologique et panoramique du bourg notamment par la protection des chemins.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, historique et paysager de la commune et particulièrement du bourg.
- Protéger et permettre la réhabilitation du réseau de chemins ruraux afin d'en partager l'usage.
- Prévoir un espace d'exposition en plein air à vocation culturelle et touristique à proximité du parking visiteur.
- Conforter le secteur des équipements de loisirs à proximité des remparts (zone de pique-nique équipée, bancs publics, aire de jeux...).
- Prévoir la création d'un espace public en dessous de la place de la Reine Margot par le biais d'un emplacement réservé.
- Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif en maintenant les services et les équipements communaux (mairie, salle des fêtes...).



- P** Maintenir les espaces de stationnement existants.
-  Conforter la zone de loisirs à proximité des remparts.
-  Prévoir un espace d'exposition en plein air à vocation culturelle et touristique.
- Conforter le réseau de chemins et en partager l'usage pour mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager de la commune :
 -  - Chemins ruraux
 -  - Voies communales
-  Encourager l'animation et la mixité des fonctions dans le centre ancien en favorisant les activités culturelles et économiques.
-  Permettre le changement de destination à d'autres usages que l'habitat

-  Point d'information touristique
-  Mairie
-  Eglise
-  Auberge

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE



OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Tout en permettant la réalisation de leur objectif démographique, les élus décident de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :

- Instaurer une certaine densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain grâce aux réhabilitations du bâti existant.
- Prévoir des extensions urbaines maîtrisées dans un nombre limité de hameaux.
- Limiter l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification par comblement des dents creuses et d'aménagement des franges urbaines du bourg centre et des principaux hameaux.



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En vue de la réalisation de leur projet urbain, les élus ont décidé de modérer la consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- Le PLU prévoit la création d'environ 30 logements supplémentaires d'ici à 2030 pour absorber le phénomène de desserrement des ménages et accueillir de nouveaux habitants, ceux-ci doivent permettre une progression démographique d'environ 50 habitants.
- Il convient d'atteindre les objectifs démographiques communaux raisonnables en limitant la consommation foncière grâce à l'optimisation des potentialités des principaux secteurs. Pour ce faire, les élus souhaitent offrir un cadre réglementaire favorable à la densification de certaines zones urbaines et à la libération des dents creuses.
- Dans le même temps, les élus se fixent comme objectif de localiser la moitié du besoin en logements dans la partie actuellement urbanisée (par récupération de la vacance, réhabilitation et comblement des dents creuses). L'autre moitié sera quant à elle localisée en extension, en zones de type AU encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant une densité minimale de 10 logements par hectare.
- Ainsi, la construction de 13 logements est prévue dans les dents creuses du village d'Usson ou des principaux hameaux pour une consommation foncière de 1,3 hectare avec prise en compte de la rétention foncière. De plus, un potentiel de 3 logements à réhabiliter et 1 logement vacant sont mis en avant limitant de fait le besoin en construction consommatrice d'espace.



- Compte tenu des potentialités de construction offertes dans les parties actuellement urbanisées (PAU), la commune modère sa consommation d'espaces en consommant environ 1,5 hectare à l'horizon 2030 en extension. En y ajoutant les surfaces mobilisées au sein des PAU, la consommation approcherait les 2,8 hectares.
- Ce chiffre global est nettement inférieur à la consommation observée entre 2005 et 2015, qui s'élevait à 4,8 hectares pour une densité inférieure à 5 logements à l'hectare (dents creuses et extensions comprises avec une diminution de moins 42%).
- Au final, la modération de la consommation de l'espace est à la fois absolue (diminution des surfaces) et relative (augmentation de la densité à hauteur de plus 100%).

INFORMATIONS SUR LE DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL



L'article L153-12 du code de l'urbanisme stipule :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ce débat a eu lieu le 19 décembre 2016 au sein du conseil municipal de la commune d'Usson qui détenait alors la compétence en matière d'élaboration du document d'urbanisme. Le transfert de cette compétence a été acté le 1^{er} janvier 2017 vers la nouvelle communauté de communes Agglo Pays d'Issoire qui est en charge de la poursuite de la procédure (délibération d'arrêt, délibération d'approbation).

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE