

COMPTE RENDU DE REUNION

COMMUNE D'USSON

REVISION DU POS EN PLU

Date	Lieu
Mardi 27 septembre 2016 18h30 – 20h30	Mairie d'USSON

Objet de la réunion

1^{ère} Réunion Publique d'information et d'échange

Sommaire :

- Présentation de la démarche PLU
 - Qu'est-ce que le PLU ?
 - La concertation

- Présentation du projet communal défini par les élus (synthèse du PADD).
 - Le scénario d'évolution retenu
 - Les grands principes
 - Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cf. support de présentation ci-joint

Intervenants

- M. GIRAUD Daniel – Maire d'Usson
- M. LIVET Bertrand – adjoint au Maire
- M. SOUCHON Mickaël – Bureau d'Etudes TOPOS Urbanisme

Communication et participation

- Une invitation a été distribuée dans chaque boîte aux lettres de la commune
- Une quarantaine d'habitants ont assisté à la réunion publique

Présentation de la démarche PLU :

Cf. présentation ci-jointe

Le projet communal défini par les élus :

Cf. présentation ci-jointe

La durée d'application du PLU a été définie à la période 2018 – 2030 (13 ans).

Le scénario de développement de la commune consiste principalement à :

- **une augmentation maîtrisée de la population**

Le scénario retenu par les élus permet d'atteindre une population de 320 personnes à l'horizon 2030 soit une augmentation de 50 habitants environ par rapport à 2016.

Pour cela, une production de 28 nouveaux logements est prévue durant la période 2018 – 2030. Ces 28 logements engendreront une urbanisation d'environ 2 hectares.

Par comparaison, 29 nouveaux logements ont été produits durant les 11 dernières années (2005 – 2015) pour une consommation foncière de 4,8 hectares.

Ainsi, conformément à la récente législation (loi ALUR de 2014 notamment) et en accord avec les préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la commune d'Usson affiche des objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels.

Pour cela, le PLU prévoit différentes manières de créer de nouveaux logements en occupant mieux l'espace :

- Au sein des secteurs de développement de l'habitat une **densité moyenne de 10 logements par hectare** sera imposée, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette densité induit la construction de nouvelles maisons sur des parcelles de 1000 m² en moyenne.
- Est favorisé, les constructions dans les parcelles libres à l'intérieur des villages et hameaux (« dents creuses »).
- Les rénovations de logements vacants voire les réhabilitations en logements d'anciens bâtiments agricoles devenus non fonctionnels, seront également encouragées.

- **conforter le label « plus beaux villages de France »**

1. Pour préserver le paysage urbain du village d'Usson et le paysage de la butte, l'urbanisation future de la commune a été orientée en majorité vers les hameaux.

L'essentiel du développement urbain de la commune est situé dans 2 hameaux : Commandaire et Montaignier.

En effet, une sélection des hameaux à développer a été effectuée en prenant en compte :

- le paysage, la silhouette urbaine des hameaux et la réciprocité avec la butte d'Usson,
- la capacité des réseaux,
- l'équilibre urbain général de la commune,
- les risques naturels et notamment ceux liés au retrait et gonflement des argiles...

Dans les hameaux de Puy Gros, Côte Rouge, La Guille et La Nugère seul le comblement des dents creuses sera possible.

2. Le projet de PLU a pour ambition de densifier le secteur pavillonnaire en pied de butte afin d'harmoniser le paysage urbain du village d'Usson

Les objectifs de la densification de ce secteur sont :

- densifier en reprenant les caractéristiques architecturales du centre ancien afin d'harmoniser l'habitat contemporain avec le village historique.
- offrir une alternative aux logements qui seront construits dans les hameaux. Les élus souhaitent que la propriété soit accessible au plus grand nombre de ménages et notamment à l'ensemble aux jeunes ussonnais. Le développement de l'habitat dans les hameaux répond à cet objectif.
Dans le même temps, les contraintes architecturales seront plus fortes dans le village d'Usson et les logements de ce secteur pourront répondre aux attentes de ménages en recherche d'un habitat plus qualitatif.
- En accord avec les attentes de l'association des plus beaux villages de France, le développement de l'habitat dans ce secteur permettra à Usson de rester animé et habité. Le but est ici de prévenir le risque de devenir petit à petit un « village musée ».

Les questions posées lors de la réunion portaient sur :

▪ La consultation des études par les habitants

Les premiers documents réalisés (diagnostic et PADD) vont désormais pouvoir être mis à disposition des habitants en mairie, aux heures d'ouverture. Ces documents pourront également être transmis sous format informatique sur demande.

- Le diagnostic est un document assez complet de 180 pages étudiant l'ensemble des caractéristiques de la commune et faisant ressortir les enjeux du territoire.
- Le PADD est un document synthétique (30 pages) et qui doit être accessible et compressible par tous les habitants. Il synthétise le projet politique défini pour la commune pour les 13 ans à venir.

Ces documents pourront également être mis en ligne sur le site internet de la commune.

Des panneaux d'information synthétisant les grandes étapes du PLU vont également être affichés en mairie au fur et mesure de l'avancée des travaux.

Il est rappelé qu'un registre est ouvert en mairie durant toute la procédure pour recueillir les remarques des habitants.

▪ La durée de la procédure de révision du POS en PLU

Le conseil municipal a délibéré pour mettre en révision le POS en mars 2015. Les réunions de travail ont débuté en janvier 2016 et l'objectif est d'arrêter le projet de PLU en mars 2017. Suivra une phase administrative de 6 mois avant l'approbation du PLU.

A partir du 28 mars 2017, en application de la loi ALUR, le POS de la commune ne sera plus applicable. Les autorisations d'urbanisme seront instruites au regard du Règlement National de l'Urbanisme par les services de l'Etat. L'objectif est d'approuver rapidement le nouveau PLU (octobre 2017).

▪ La limitation des possibilités de construction de logements

La commune est limitée dans son développement par les dernières lois cadres en matière d'urbanisme notamment les lois Grenelle ou la loi ALUR. A l'échelle du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud (bassin de vie de 90 communes autour d'Issoire), c'est le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui fixe les principes de développement avec lesquels le PLU doit être compatible.

Le SCOT privilégie notamment le développement dans les principaux pôles de vie du Pays d'Issoire et permet de construire environ 16 logements neufs sur la commune d'Usson durant la période 2018 - 2030.

▪ La prise en compte des espaces naturels et de la biodiversité dans le PADD, la préservation des forêts.

Les espaces naturels sensibles seront protégés dans le cadre du PLU qui identifie une trame verte et bleue communale.

Les espaces sensibles répertoriés à l'échelle de la trame verte et bleue régionale sont reportés dans le PLU, il s'agit de :

- la ZNIEFF de type I de la carrière de la roche au sud de la commune, considérée comme un réservoir de biodiversité.
- Le corridor écologique représenté par l'Eau-Mère.

Le PLU protégera également, en les classant en zones naturelles non constructibles :

- l'ensemble du versant ouest de la l'Eau-Mère
- le réseau des haies bocagères

Pour renforcer cette protection, le PLU peut mettre en place des classements plus ou moins contraignants (éléments remarquables, espaces boisés classés...) sur des bois, haies, ou même arbres isolés, pour éviter leur destruction.

- La densité de construction et la limitation de la taille des parcelles

Une densité moyenne de construction de 10 logements par hectare devra être respectée. Ainsi la taille moyenne des parcelles à bâtir sera de 1000 m².

Lors des 10 dernières années les constructions pavillonnaires se sont bâties sur des parcelles de 1900 m² en moyenne. En effet, le POS affichait une logique inverse en permettant de bâtir seulement les parcelles de plus de 1000 m².

- Le déclassement de parcelles constructibles

La révision du POS en PLU pourra rendre certaines parcelles inconstructibles, alors qu'elles étaient constructibles dans le POS.

Ce déclassement est le résultat de l'obligation pour la commune de limiter sa consommation d'espaces agricoles. Les surfaces constructibles seront limitées à environ 2 hectares pour 13 ans.

- La densification du secteur pavillonnaire en pied de butte

Le PLU permet de densifier ce secteur en encourageant les divisions de parcelles et la construction dans les parcelles libres.

Les propriétaires restent maîtres de bâtir ou de vendre leur terrain.

La densification visée de ce secteur prendra plusieurs dizaines d'années avant d'être complète et dépassera la durée d'application du nouveau PLU.

L'implantation, l'orientation, les gabarits, la végétalisation... des futures constructions seront règlementés afin de se rapprocher des caractéristiques architecturales du centre historique d'Usson.

- La préservation du patrimoine et de l'architecture d'Usson

La préservation du patrimoine architectural et paysager de la commune est la priorité des élus. Le PLU est conçu avec la volonté de conserver le label « plus beau village de France ».

- La construction pour les agriculteurs

Les agriculteurs peuvent construire en dehors des zones constructibles. Il s'agit d'une dérogation au regard de la nécessité pour l'agriculteur de résider à proximité de l'exploitation (élevage). La maison d'habitation est alors considérée comme un logement de fonction ou de gardiennage.

- Le développement de l'habitat prévu à Côte Rouge

Il n'est pas prévu de développer Côte Rouge. Seules les « dents creuses » restantes pourront être bâties (1 ou 2 terrains maximum).

- Le nombre de logements prévus dans la zone à urbaniser à Commandaire

4 à 5 logements pourront s'implanter dans la zone d'extension prévue à Commandaire. L'objectif est de mettre en valeur la place du hameau et de créer un front bâti en symétrie des maisons existantes.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) viendra représenter l'aménagement prévu sur ce site, et précisera les règles à respecter pour un rendu de qualité.

- Le coût des études et les subventions perçues