

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Projet d'élaboration d'un PLU

à USSON (63)

Agglo Pays d'Issoire

Enquête publique du 30 août au 4 octobre 2018

L'Agglo Pays d'Issoire et la commune d'Usson ont prévu d'élaborer un Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

En effet, le Plan d'Occupation des sols (POS) était devenu caduc, n'étant plus conforme aux orientations de développement durable du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Issoire – Val d'Allier Sud en vigueur, sachant que l'urbanisme de la commune est actuellement traitée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Voici tous les points positifs que j'ai pu relever au cours de cette enquête :

Maîtrise de l'urbanisation

- Ce projet de PLU est en cohérence avec le SCoT, en privilégiant l'accueil des populations nouvelles sur les secteurs centraux, les mieux équipés, en ciblant notamment les « dents creuses » urbaines, ce qui est tout à fait dans l'esprit des objectifs poursuivis dans l'urbanisme d'aujourd'hui, et en assurant le développement urbain exclusivement dans la continuité du tissu bâti existant, en instaurant en outre une densité minimale de 10 logements à l'hectare.
- Les quelques zones qui vont s'ouvrir à l'urbanisation devront s'inscrire obligatoirement dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec une cohérence globale d'aménagement, un traitement qualitatif des constructions et des espaces publics, ce qui laisse envisager un résultat pertinent, et avec un montage financier ad hoc pour éviter aux administrés de supporter un coût d'aménagement, qui reviendra aux propriétaires actuels.
- D'ailleurs, pour ce faire, et selon la réponse du porteur du projet, le zonage de l'OAP en zone Ub sera mieux identifiée sur la pièce graphique pour éviter toute confusion, le règlement des zones AU sera revu avec l'apport de quelques précisions pour éviter toute question

d'interprétation, notamment sur la notion d'aménagement d'ensemble, et la circulation au sein de la zone 1AU de Montaignier sera revue pour être réaliste.

- Enfin, toujours selon la réponse du porteur du projet, l'emplacement réservé n° 1 sera décalé pour permettre une unité parcellaire, plus facile à densifier en termes de constructibilité.

Equilibre entre les différentes zones

- Ce projet de PLU est en cohérence avec le SCoT du Pays d'Issoire – Val d'Allier Sud en vigueur, en consommant moins d'espaces agricoles que les possibilités offertes par l'ancien POS, évolution souhaitée dans notre urbanisme moderne pour préserver une production agricole maximale à moyen et long terme.
- Par ailleurs, selon la réponse du porteur du projet, les remarques des Personnes Publiques Associées seront globalement prises en compte, notamment la suppression des deux parcelles au Sud de la zone 1 AU de Montaignier, au bénéfice de la préservation de terres agricoles.
- Enfin, toujours selon la réponse du porteur du projet, l'erreur matérielle sur le périmètre du cimetière sera corrigée.

Protection du patrimoine bâti

- La commune a pris comme parti de tout faire dans ce projet pour conserver son label « plus beaux villages de France », gage de protection globale et de dynamisme culturel et touristique.
- D'ailleurs, selon la réponse du porteur du projet, un inventaire du patrimoine bâti remarquable sera effectué et pris en compte pour sa préservation, comme souhaité par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Protection des zones agricoles

- Comme évoqué plus haut, une attention toute particulière a été portée à une préservation maximale des terres vouées à l'agriculture, en limitant assez fortement l'expansion urbaine que permettait le POS aujourd'hui caduc.
- Une distinction est apportée dans le règlement entre des zones Ap, où toute construction est prohibée, et des zones Ac, où des constructions à vocation agricole sont permises. Par ailleurs, selon la réponse du porteur du projet, les serres seront autorisées, sous certaines conditions, dans les zones Ac, pour permettre une production plus aisée de certaines espèces.
- Toujours selon la réponse du porteur du projet, l'emplacement réservé n° 4 sera décalé pour éviter de morceler un ensemble agricole privatif.
- Enfin, des espaces cultivés en zone urbaine deviennent protégés, et selon la réponse du porteur du projet, ce périmètre des « jardins cultivés à protéger en zone urbaine » sera revu pour correspondre à la réalité du terrain, et le règlement des zones de protection permettra d'accueillir des abris de jardins (de taille limitée), pour en faciliter l'entretien.

Protection des zones naturelles

- Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du développement durable et des réglementations en vigueur pour protéger ces zones naturelles, en cohérence avec les orientations du Parc Naturel Régional (PnR) Livradois-Forez, et avec une protection particulière concernant la butte « historique » d'Usson ainsi que des espaces boisés classés.
- Il prévoit en outre de préserver de tout impact la Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEF) « Carrière de la Roche » recensée au Sud de la commune.
- Globalement la biodiversité et les corridors écologiques verts et bleus sont pris en compte. A ce titre, le projet prend en considération la préservation d'arbres remarquables, des chemins et des haies, voire même la création de nouveaux tronçons de chemins, et selon la réponse du porteur du projet, une réflexion sera menée pour accroître la protection de la ripisylve en bordure de cours d'eau.
- Le règlement limite d'une façon significative la constructibilité à des extensions de taille limitée pour les rares bâtiments existants.

Je n'ai relevé aucun point négatif.

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, j'émet un **avis favorable** à l'élaboration de ce PLU.



Bernard Piganiol, commissaire enquêteur, à Chamalières, le 6 novembre 2018