



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune d'USSEL
D'ALLIER (03)



CARTE COMMUNALE



Carte Communale :

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du
15 Septembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Septembre 2017

Approbation par arrêté préfectoral n°2951/2017 en date du 6 Décembre 2017

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date du 6 Décembre 2017

Révisions et modifications :

-

-



Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	4
1- Ussel d'Allier, une commune du Pays de Saint-Pourçain-sur-Sioule	5
2- Les caractéristiques sociodémographiques	12
3- Le parc de logements.....	13
4- Les activités économiques	17
5- Les équipements.....	23
6- Les services publics et réseaux.....	24
7- Les déplacements	25
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	28
1- Topographie et hydrographie	29
2- Occupation des sols	32
3- Zonages naturels réglementés, d'inventaire et de gestion	33
4- Fonctionnalité écologique : trames vertes et bleue	34
5- Nuisances et risques Arrêtés de catastrophes naturelles :	38
6- Organisation urbaine	40
7- Analyse du paysage	48
8- Patrimoine.....	51
JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE	53
1- Synthèse du diagnostic	54
2- Les objectifs communaux.....	57
3- La justification de la délimitation des secteurs constructibles	60
4- Les superficies et capacités d'accueil	80
5- La compatibilité du projet par rapport aux principales orientations du SCOT	83
6- Les Servitudes d'Utilités Publiques	84
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	85
1- La modération de la consommation d'espaces	87
2- La préservation de l'espace agricole	87
3- La préservation de la trame verte et bleue	89
4- La préservation du paysage	89
5- La prise en compte des risques et des nuisances	90

PREAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) a abrogé les MARNU (Modalité d'application du règlement national d'urbanisme) et les a remplacé par la Carte Communale.

En effet, l'article L.160-1 du code de l'urbanisme prévoit, pour les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'Urbanisme, la possibilité d'élaborer une Carte Communale. Ce document, relativement simple dans son contenu et dans la procédure d'élaboration, permet, à l'instar des PLU, de gérer l'évolution urbaine de la commune, de manière à écarter la règle contraignante de la constructibilité limitée, tout en préservant les paysages et le patrimoine naturel local.

A ce jour, la commune de Ussel d'Allier ne possède pas de Carte Communale.

La commune de Ussel d'Allier a décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Février 2015 d'élaborer sa Carte Communale, afin notamment de mieux organiser et maîtriser le développement communal.

Les objectifs de cette élaboration sont les suivants :

- Maîtriser l'urbanisation future
- Préserver le cadre de vie
- Mettre en valeur le territoire communal

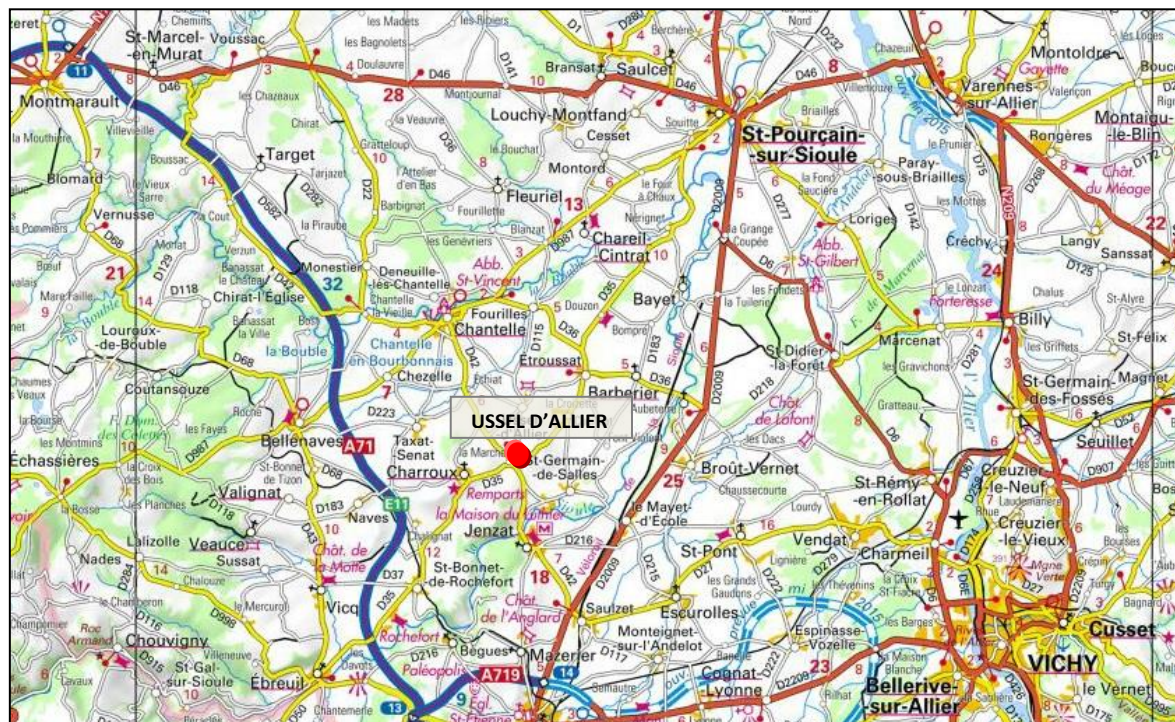
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1- USSEL D'ALLIER, UNE COMMUNE DU PAYS DE SAINT-POURÇAIN-SUR-SIOULE

1-1 Situation géographique

La commune de Ussel d'Allier se situe au centre du département de l'Allier, dans la région Auvergne. Cette position centrale place la commune à une trentaine de kilomètres de Vichy, et à une quarantaine de kilomètres de Moulins (la préfecture du département). Ussel d'Allier appartient à l'arrondissement de Moulins, au canton de Gannat et à la Communauté de communes en Pays Saint Pourcinois, Saint-Pourçain-sur-Sioule étant située à environ 17 km de la commune.

En 2012, Ussel d'Allier comptait 150 habitants.



Le territoire communal s'étend sur 802 ha. Il est marqué par des altitudes relativement faibles comprises entre 260 m et 390 m d'altitude.

Le bourg de Ussel-d'Allier est situé en retrait des grands axes routiers. Toutefois, le territoire communal est traversé par la RD35 (de St Pourcain-sur-Sioule à Ebreuil) et la RD42 (de Chantelle à Gannat).

1-2 Les coopérations intercommunales

Source : INSEE – RPG 2013	Population totale (2012)	Part dans la CCPSP
Barberier	134	0,8
Bayet	690	4,2
Bransat	510	3,1
Cessey	396	2,4
Chantelle	1 090	6,6
Chareil-Cintrat	370	2,2
Charroux	397	2,4
Contigny	634	3,8
Deneuille-lès-Chantelle	95	0,6
Etroussat	708	4,3
Fleuriet	349	2,1
Fourilles	213	1,3
Laféline	208	1,3
La Ferté-Hauterive	298	1,8
Le Theil	410	2,5
Loriges	359	2,2
Louchy-Montfand	456	2,8
Marcenat	381	2,3
Monétay-sur-Allier	534	3,2
Montord	226	1,4
Paray-sous-Briailles	663	4,0
Saint-Didier-la-Forêt	388	2,4
Saint-Loup	560	3,4
Saint-Pourçain-sur-Sioule	5 102	30,9
Saulcet	682	4,1
Taxat-Senat	225	1,4
Ussel-d'Allier	156	0,9
Verneuil-en-Bourbonnais	258	1,6
Ensemble de la Communauté d'Agglomération	16 492	100,0%

La Communauté de communes en Pays Saint-Pourcinois

Ussel d'Allier fait partie de la Communauté de communes en Pays Saint-Pourcinois, regroupant en 2015, 28 communes, de Saint-Pourçain-sur-Sioule et ses environs. Créée en 2002, elle compte 16 492 habitants, sur un territoire de près de 42 592 hectares.

La Communauté de communes en Pays Saint-Pourcinois regroupe un nombre important de communes mais reste pourtant une petite intercommunalité. En effet, 26 communes sur 28 ont moins de 1 000 habitants et 18 ont moins de 500 habitants. La ville principale, Saint-Pourçain-sur-Sioule représente 30,9 % de la population de la Communauté de communes. La deuxième commune la plus importante, Chantelle représente 6,6%. Toutes les autres communes représentent moins de 5% de la population. Ussel d'Allier représente 0,9% de la population.

La Communauté de Communes dispose de plusieurs compétences, dont les principales sont :

- Jeunesse : pôle éducatif communautaire, accueil des jeunes communautaire, accueil de loisirs, relais assistants maternels
- Actions sociales : aides administratives, téléassistance, portage de repas à domicile
- Habitat : OPAH, Service habitat-logement, aire des gens du voyage
- Urbanisme : SCOT
- Animation : convention de partenariat et d'objectifs entre la Communauté de Communes et l'association « Fêtes et Animations », rôle de mutualisation, renforcer l'image communautaire et coordonner les actions de l'association « Envol en Pays Saint-Pourcinois »
- Transport : transport à la demande
- Emploi et insertion

A travers cette Communauté de communes, de Ussel-d'Allier adhère à d'autres groupements intercommunaux :

- Syndicat Mixte pour l'Aménagement Touristique du Bassin de Sioule
- Syndicat Mixte de Villemouze
- Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SICTOM) Sud-Allier

SIVOM eau et assainissement Rive gauche Allier

Ce SIVOM a été créé en 1946. Il est compétent pour ce qui relève de l'eau potable (traitement, adduction, distribution), de l'assainissement collectif et non collectif.

Syndicat départemental d'énergie de l'Allier (SDE03)

Ce syndicat a été créé en 1936. Il est compétent pour la production et la distribution de l'électricité et du gaz, ainsi que pour les infrastructures de télécommunication.

1-3 La présence de règles supra-communales

Principes généraux du Code de l'Urbanisme

Article L.101-2 : « [...] les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SCOT du Pays Saint Pourcinois

Ussel fait partie de la Communauté de Communes du Pays Saint Pourcinois, qui dispose d'un SCOT approuvé le 31 Mai 2007. Le périmètre du SCOT couvre 27 communes avec leurs atouts et leurs faiblesses. L'objectif du SCOT est de construire un territoire harmonieux où chacun puisse habiter, travailler, consommer, étudier et se détendre.

Le diagnostic territorial du SCOT a mis en évidence 4 enjeux principaux sur le territoire intercommunal :

- Le développement du territoire au cœur du département de l'Allier
- Vers une répartition harmonieuse de la population sur le territoire Saint-Pourcinois
- Un territoire uni
- Une gestion durable de l'espace

Pour répondre à ces enjeux, le SCOT a défini des orientations et des objectifs, synthétisés en 3 axes, qui vont guider le développement territorial. En voici pour mémoire les grandes lignes :

1. Le transport

Le transport

- Séparer les flux commerciaux ou de transit et les flux pendulaires
- Hiérarchiser les voies de circulation en 4 niveaux afin d'optimiser les types de transport
- Favoriser l'installation d'entreprises logistiques : développer cette activité sur la plateforme de Saint Loup en connexion avec les différentes zones d'activité du territoire.
- Réhabiliter la voie ferrée entre Saint-Pourçain et Saint Loup : créer un usage partagé entre la voie ferrée et un itinéraire à vocation de promenades.

Le transport alternatif

- Favoriser les itinéraires et les parkings deux roues : Dans un rayon de 3 km de Saint-Pourçain, il devra y avoir des voies cyclables sur toutes les routes. Créer des parkings deux roues dans le centre de Saint-Pourçain, près des centres de loisirs ou de commerces. Dans les futures zones d'aménagements définir des itinéraires piétons et cyclables

Le transport collectif

- Favoriser le transport collectif à la carte et pour les activités de loisirs

2. Organisation et restructuration des espaces urbanisés.

La rénovation urbaine

- Favoriser la rénovation urbaine pour une politique d'aide publique
Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine architectural local et de favoriser la mise en place de zones de protection du patrimoine architectural urbain. La mise en valeur du patrimoine architectural local contribuera progressivement au développement de l'activité touristique de la Communauté de communes.
- Favoriser la mixité de l'habitat

La répartition harmonieuse de la population

- Déterminer les potentiels de croissance de logements par commune : **une zone de développement éventuel est identifiée sur la commune autour de la zone urbanisée.**
- Mettre en place une politique foncière
- L'école et les services publics : volonté d'améliorer les services à la population
- Favoriser l'accès aux équipements culturels : soutenir le développement des musées, des hameaux ; diffuser la culture sur tout le territoire par l'intermédiaire de l'école de musique ; créer une bibliothèque intercommunale et une salle de spectacle multi-usages.

L'activité

- Favoriser l'implantation d'activités économiques
- Mettre en valeur les activités touristiques, sportives et de loisirs : **sur la commune il n'y a pas d'activités touristiques, sportives et de loisir à mettre en valeur**
- Préserver le dynamisme des activités agricoles et viticoles : ces activités doivent être protégées et valorisées afin de préserver et d'améliorer le dynamisme existant sans forcément chercher à augmenter la surface exploitée.

3. Gestion durable de l'espace

L'eau : préserver et favoriser les prélèvements en nappe alluviale

S'orienter vers une protection concertée des vallées de l'Allier et de la Sioule afin de préserver voire même améliorer la qualité de ressource existante sans forcément chercher à augmenter le nombre de prélèvements. Il s'agira également de finaliser les procédures de mise en place de périmètre de protection des captages.

L'eau : préserver et/ou améliorer la qualité des cours d'eau des eaux souterraines

Limitier les impacts qualitatifs des zones urbanisées (résidentielles, artisanales ou industrielles). Pour cela il sera nécessaire de finaliser les schémas d'assainissement et surtout de programmer les travaux intéressant directement la qualité de l'eau. De plus, pour les nouvelles zones urbanisées, une réflexion systématique sur les risques et sur les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales, doit être conduite.

Sur la commune il sera nécessaire de préserver et d'améliorer la qualité des cours d'eau et des eaux souterraines.

Promotion des énergies renouvelables

Il s'agit donc d'informer (sous forme d'une plaquette largement diffusée) et d'inciter (financièrement et réglementairement) à l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire.

Compléter l'inventaire des zones inondables

Lorsque des zones inondables sont identifiées, elles devront être intégrées aux documents de programmation communaux ou communautaires. Si nécessaire, en fonction des enjeux, les plans de prévention des risques d'inondation seront constitués.

La commune n'est pas concernée par un PPRI.

Limitier les ruissellements

Un inventaire précis des zones les plus sensibles semble indispensable. En zones urbanisées les techniques d'infiltration seront plébiscitées dans les secteurs vulnérables. En zones agricole ouverte, la reconstitution d'un maillage bocager et la mise en œuvre de techniques permettant une limitation des ruissellements seront proposés.

Cours d'eau : préserver et / ou rétablir la dynamique naturelle

Il s'agit d'atteindre 3 objectifs fondamentaux : redonner sa place au cours d'eau en tant que milieu naturel dynamique, assurer une gestion coordonnée du lit, des berges et des espaces contigus et limiter les atteintes qualitatives et quantitatives.

Préserver et valoriser les milieux naturels

Il s'agit de respecter systématiquement les milieux naturels mais aussi de s'investir dans leur gestion et leur mise en valeur.

Tourisme : réaliser et aménager de nouveaux chemins balisés

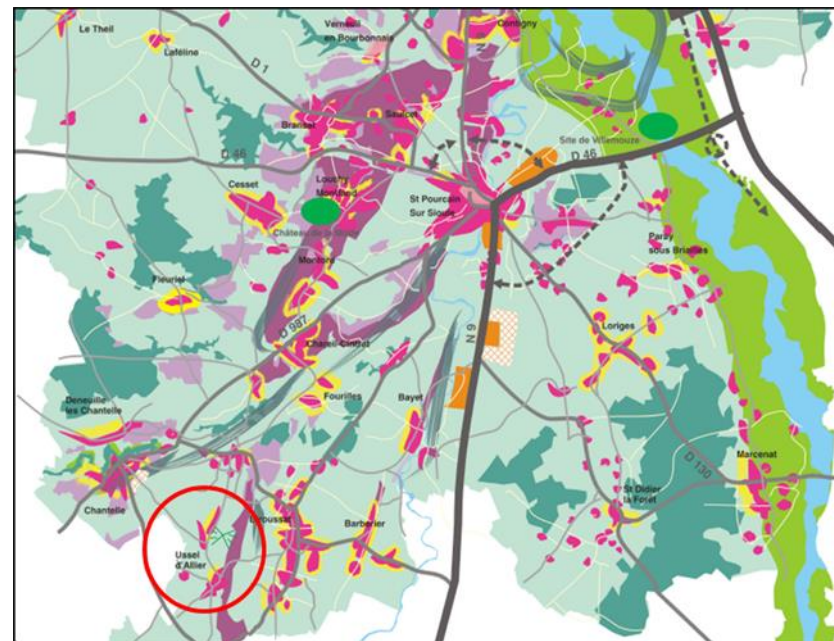
Il s'agit d'améliorer le maillage des chemins balisés existant pour favoriser la découverte de l'ensemble des richesses locales : vignoble, artisanat local, patrimoine bâti, panorama. Création d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée au sud de Saint Pourçain.

Tourisme : réaliser des chemins du pêcheur

Mettre en valeur les cours d'eau et en permettre l'accès en délimitant des sentiers le long des principaux cours d'eau.

Points de vue et paysage.

Il s'agit d'aménager et de préserver les principaux points de vue, de préserver les éléments marquants du paysage et d'améliorer la structure du maillage végétal.



Source : SCOT du pays Saint Pourçinois



Autres documents avec lesquels la Carte Communale doit être compatible (en l'absence de SCOT « ALUR ») :

- SDAGE Loire-Bretagne
- SAGE Sioule

Autres documents que la Carte Communale doit prendre en compte (en l'absence de SCOT « ALUR ») :

- SRCE Auvergne
- PCET Auvergne

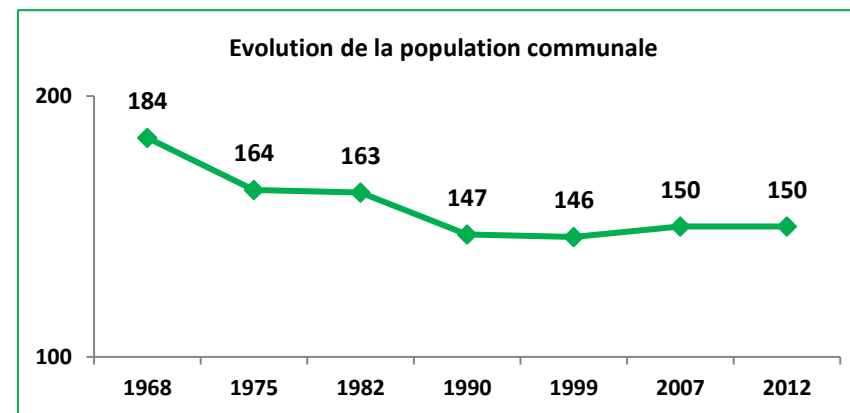
2- LES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

2-1 Une démographie en hausse depuis 1990

Le territoire communal connaît une perte importante de population depuis les années 1800 (812 habitants en 1821).

On constate cependant une stabilisation démographique, voir une très légère hausse, à partir de 1999.

Ce rythme annuel démographique est similaire à celui de la Communauté de Communes. Il fait contrepoids à l'évolution démographique du département, qui dans son ensemble, diminue continuellement.



2-2 Une croissance démographique portée par le solde migratoire

Cette variation annuelle démographique stable est due à un solde naturel qui est continuellement négatif, mais qui fait contrepoids face au solde migratoire qui est dynamique depuis les années 1990.

La stabilisation du nombre d'habitants s'explique par l'âge moyen élevé de la population (plus de décès que de naissance), malgré une arrivée de nouveaux habitants qui est due notamment au desserrement de la ville centre de Saint-Pourçain.

L'objectif communal, au travers de ce document d'urbanisme, est d'accueillir de nouveaux ménages en mettant en valeur le bâti existant, et en permettant quelques constructions, en complémentarité.

		Variation annuelle moyenne de la population en %					
		1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2007	2007 - 2012
INSEE, RGP 1968 à 2012							
Ussel d'Allier	Global	-1.6%	-0.1%	-1.3%	-0.1%	+0.3%	0%
	Solde naturel	-1.1%	-1.4%	-1.0%	-0.8%	0%	-0.7%
	Solde migratoire	-0.6%	+1.3%	-0.3%	+0.7%	+0.3%	+0.7%
CCPSP		-0.7%	-0.5%	-0.3%	+0.2%	+0.3%	0%
Allier		-0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.1%	0%

2-3 Une population relativement homogène mais une tendance au vieillissement

L'indice de jeunesse (c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et de ceux de 60 ans et plus) est très faible puisqu'il s'élève à 0,3. Cet indice de jeunesse est plus important à l'échelle de toute l'intercommunalité (0,7 pour la CCPSP).

La population communale est représentée fortement par les plus de 60 ans, les habitants âgés de 0 à 30 ans sont peu nombreux.

On remarque toutefois :

- une nette augmentation des 0-44 ans depuis 2007. Cette augmentation est provoquée par l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, sur la période concernée.
- l'augmentation de la part des 60-74 ans. Ce vieillissement est dû à la part importante des 45-59 ans, qui est importante depuis 2007.
- Cet indice de jeunesse est en hausse (0,2 en 2007).

La population de Ussel d'Allier est globalement âgée mais elle tend vers un rajeunissement progressif, car le solde migratoire permet le renouvellement de sa population.

Par ailleurs, on observe une tendance à la hausse du nombre de ménages sur les 20 dernières années.

On observe également une diminution de la taille moyenne des ménages jusqu'en 2007, puis une légère augmentation en 2012 pour arriver à 2 personnes par ménage aujourd'hui.

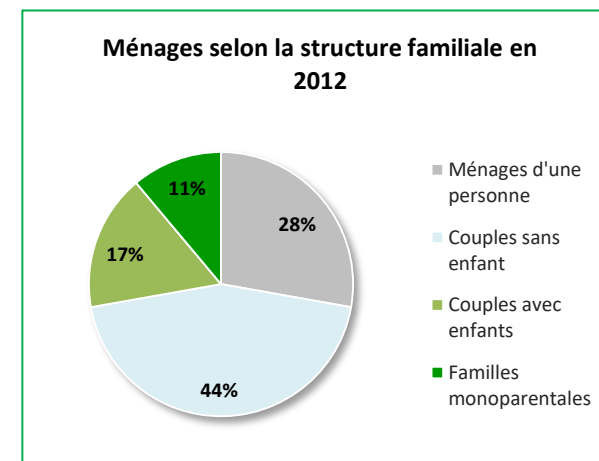
La part des ménages d'une personne reste importante (28%), mais est en baisse depuis 2007.

La commune compte sur une forte représentation des couples sans enfants (44%), mais cette part est également en baisse, au profit des couples avec enfants (17%).

Ces chiffres confirment un renouvellement démographique qui est engendré par l'arrivée de ménages avec enfants.

Source : INSEE, RGP 2012

	Population par tranche d'âge			
	Ussel d'Allier		CCPSP	Allier
	2012	2007	2012	2012
0-14 ans	12.5%	6.7%	16,5%	15,8%
15 – 29 ans	9.2%	7.3%	13,2%	14,3%
30 – 44 ans	17.8%	15.3%	17,8%	17,3%
45 – 59 ans	17.8%	27.3%	21,7%	21,1%
60 – 74 ans	25.7%	22.7%	17,9%	18,3%
75 et +	17.1%	20.7%	12,9%	13,3%



Source : INSEE, RGP 1968 à 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nombre de ménages	65	66	65	59	63	79	74
Nombre de personnes / ménage	2.8	2.5	2,5	2,5	2,3	1.9	2

3- LE PARC DE LOGEMENTS

3-1 Un nombre de logements globalement croissant depuis 1968

Ussel d'Allier compte 123 logements en 2012.

Après une forte chute du nombre de logements entre 1968 et 1975 (-18%), le parc a augmenté jusqu'en 1982 (+14%).

Depuis 1982, le parc a tendance à se stabiliser, tout comme la population.

D'après les données communales, aucun logement neuf n'a été construit depuis 2007. Selon Sitadel, un logement a été crée en 2012.

La dynamique de construction, est liée à la stricte application du RNU, et au peu de terrains disponibles pour la construction de nouveaux logements.

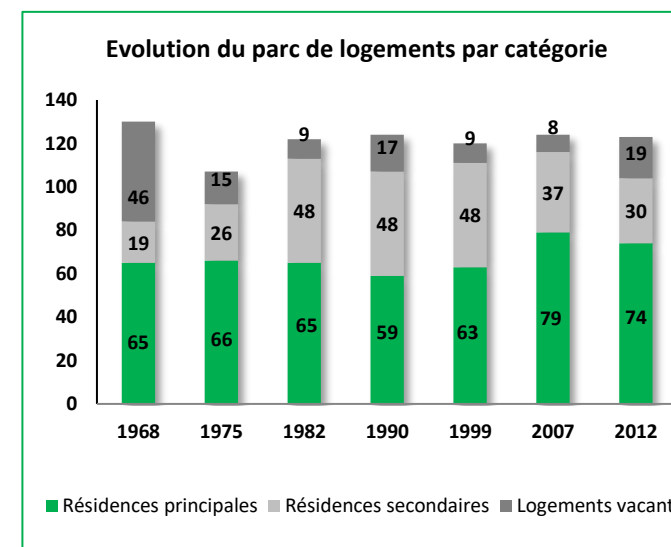
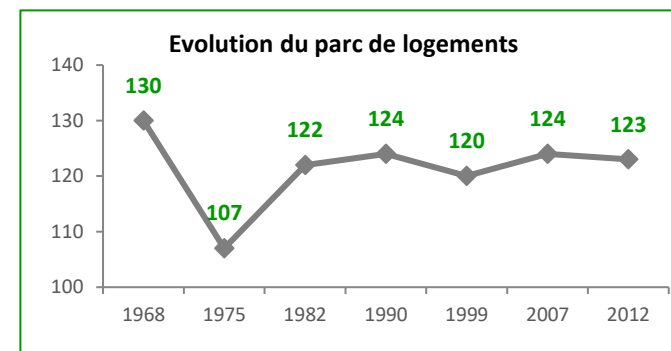
La majorité des nouveaux ménages s'installent dans le parc existant (revente, réhabilitation).

3-2 Répartition des logements

En 2012, le parc est constitué à 60 % de résidences principales, 25% de résidences secondaires (la commune a une dimension de villégiature non négligeable, certainement due à la reprise d'un patrimoine familial).

Ussel compte également 15% de logements vacants (soit 19 logements). Ce taux de vacance est plutôt élevé.

3-3 La maison individuelle plébiscitée



Ussel d'Allier est une commune rurale, et la majorité des logements présents sur son territoire sont des maisons individuelles. La commune compte seulement un appartement.

Le parc est constitué en majorité par des résidences de grande taille : 81% des habitations possèdent 4 pièces ou plus.

Les logements de 3 pièces représentent seulement 19% du parc, alors que 28% des ménages sont composés d'une personne (principalement des personnes âgées).

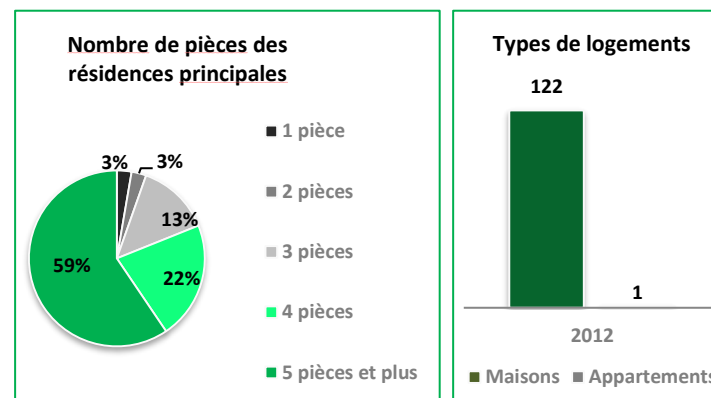
Des tensions peuvent donc surgir, en matière de besoins potentiels en logements plus adaptés aux personnes seules.

Ces logements sont très largement occupés par des propriétaires (87%). Il existe un seul logement locatif communal, qui représente 8% des résidents.

Le parc de logements communal est essentiellement tourné vers l'accession à la propriété. Ce phénomène est souvent observé dans les communes périurbaines. Toutefois, la présence d'un parc locatif plus développé participerait au parcours résidentiel, au dynamisme du territoire, au renouvellement de la population, et s'inscrirait dans un parcours résidentiel plus équilibré.

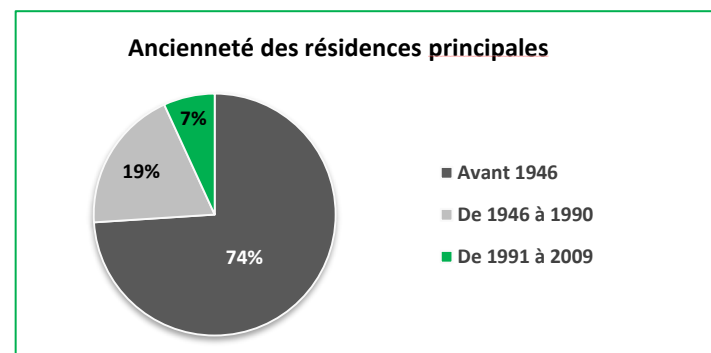
Le parc de logement est constitué en majorité de logements anciens. En effet, 74% des logements construits datent d'avant 1946.

La dynamique de construction peu élevée ne tend pas vers un rajeunissement du parc existant.



Source : INSEE, RGP 2012

	Ussel d'Allier	CCPSP	Département de l'Allier
Propriétaires	87 % (64)	71 %	64 %
Locataires	8 % (6)	27 %	34 %
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0,0 % (0)	4 %	11 %
Logés gratuitement	5 % (4)	2 %	2 %



3-4 Les perspectives

Pour rappel, les objectifs du SCOT :

- Permettre aux communes de développer leur offre de logements individuels :
 - Prévoir une potentialité de croissance du parc de logements de 40% à 60% de logements.
 - Sous forme de constructions neuves et de rénovations.
 - Zones de développement éventuel : au Nord du bourg, au hameau du Leu.
 - Véritable politique de développement du logement individuel dans les communes périurbaine, afin de faire profiter les communes périphériques du développement général du secteur.
- Favoriser la mixité de l'habitat : développer le logement locatif dans les communes rurales :
 - permettre la rénovation ou la création de logements dans des bâtiments de 2 ou 3 niveaux afin de créer des logements locatifs
 - Cette démarche favorise l'utilisation et la valorisation du tissu bâti ancien et est bénéfique pour la vie dans les cœurs de village.

Toutefois, la répartition du développement prévue par le SCOT en 2007 pose aujourd'hui la question au regard des enjeux actuels et du cadre réglementaire, puisque ce dernier n'intègre pas les dispositions Grenelle II, ni ALUR.

Le scénario socio-démographique issu du SCOT 2007 propose :

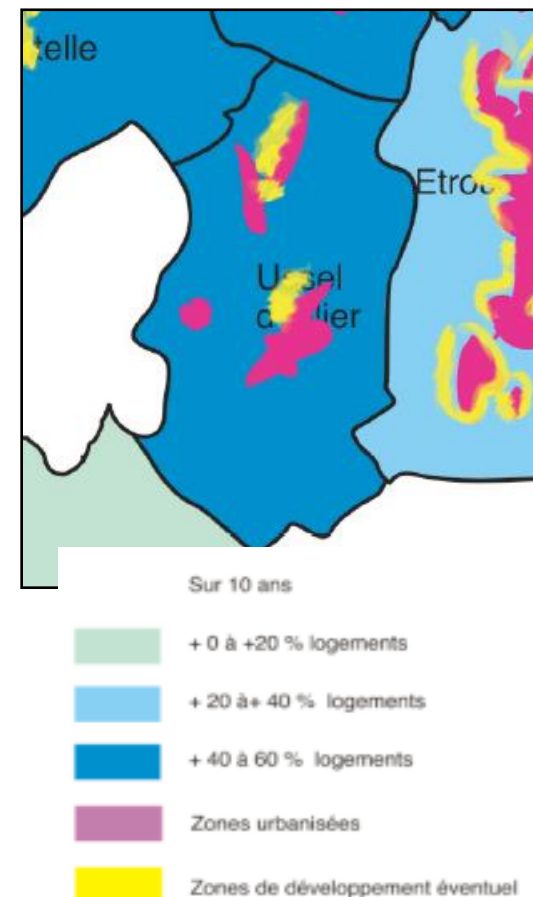
Un potentiel de construction de 40% à 60% de logements supplémentaires en 10 ans : soit 50 à 74 logements supplémentaires sur la commune, dont 5 à 8 logements supplémentaires par an jusqu'en 2017.

Cependant, aucune construction n'a été mise en œuvre depuis 2007.

L'orientation du SCOT fixe une tendance maximale mais envisage un développement disproportionné pour une commune rurale comme Ussel d'Allier et en désaccord avec les enjeux et le cadre réglementaire actuels.

Au travers des constatations effectuées précédemment en matière socio-démographique, il convient de porter un projet communal cohérent, qui tiendra compte : de cette dynamique démographique et de construction, du potentiel en réhabilitation, du traitement de la vacance, et de la rotation des ménages.

La volonté d'une dynamique de territoire s'appuiera également sur des possibilités de construction.



4- LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4-1 Une offre d'emplois limitée

L'offre d'emplois est faible, alors que le territoire compte une population active plus imposante (14 emplois sur la commune pour 57 actifs résidant dans la commune).

Ainsi, Ussel d'Allier a un caractère plus résidentiel qu'économique.

L'INSEE recense 19 établissements sur le territoire communal. Hormis la mairie, ces établissements n'offrent pas de postes salariés. Il s'agit de petites structures économiques, relevant des secteurs de l'agriculture, de la construction et des services.

Source : INSEE, au 31/12/2013

	Nombre d'établissements	%	Effectifs salariés
Agriculture, sylviculture	7	36.8	0
Industrie	0	0	0
Construction	3	15.8	0
Commerces, transports et services divers	8	42.1	0
Adm. publique, enseignement, santé	1	5.3	1
TOTAL	19	100	1

4-2 Un tissu commercial et artisanal quasi inexistant

Ussel d'Allier n'est pas munie de commerces de proximité. On note toutefois la présence de quelques artisans, à savoir un ébéniste-menuisier (Route de la Flotte), et un plâtrier-peintre (Rue de la Baillie).

Source : INSEE, RGP 2007, 2012

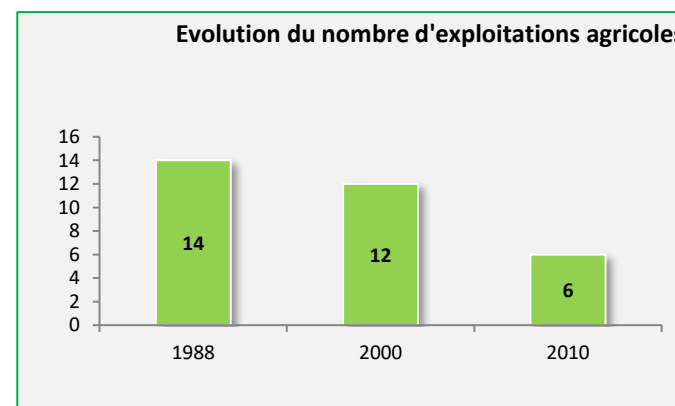
	2007	2012
Nombre d'emplois sur la commune	15	14
Actifs ayant un emploi résidant sur la zone	60	57
Indicateur de concentration de l'emploi	24.9%	24.3 %

4-3 Les activités agricoles

Les données présentées dans cette sous-partie sont issues du Recensement Général Agricole de 2010, accompagné d'une actualisation. Cependant, de nombreuses informations ne sont pas disponibles.

Le nombre d'exploitations agricoles présentes sur la commune a été divisé par 2 en 10 ans avec seulement 6 exploitants en 2010, dont 3 exploitations individuelles. En 2015, 5 exploitations sont encore en activité. En 2010, 3 d'entre elles sont tenues par des exploitants de 50 à 60 ans.

Certaines exploitations sont imbriquées dans le bourg et à Leu.

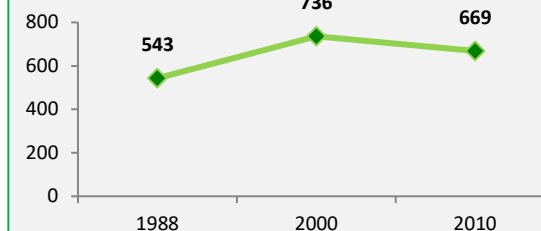


La question de la reprise/succession de certaines de ces exploitations, dans les années à venir, est un véritable enjeu pour le maintien de l'activité agricole. Mais en 2015, on constate qu'un net renouvellement des exploitants a eu lieu.

Au total, les exploitants ayant leur siège sur la commune, possèdent 669 ha de Surface Agricole Utile, ce qui représente la quasi-totalité des terres de la commune.



Evolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) par les exploitations de la commune



L'activité agricole est orientée vers les grandes cultures de céréales (maïs, colza, blé, tournesol ou orge) « céréales et oléoprotéagineux ». Ces types de culture occupent l'essentiel des surfaces en terre labourable. On retrouve également quelques prairies permanentes ou temporaires.

La commune compte des terres à enjeux particuliers, bénéficiant d'installation d'irrigation.

Ussel d'Allier n'est pas concernée par des périmètres de protection AOC, toutefois, elle reste concernée par deux IGP (Porc d'Auvergne et Volailles d'Auvergne).

La nature des terres agricoles			
	Maïs grain et ensilage		Prairies permanentes
	Colza		Prairies temporaires
	Blé tendre		Autres cultures industrielles
	Tournesol		Divers
	Orge		Bâti
	Autres céréales		Cours d'eau
	Protéagineux		Voies

4-4 L'activité touristique

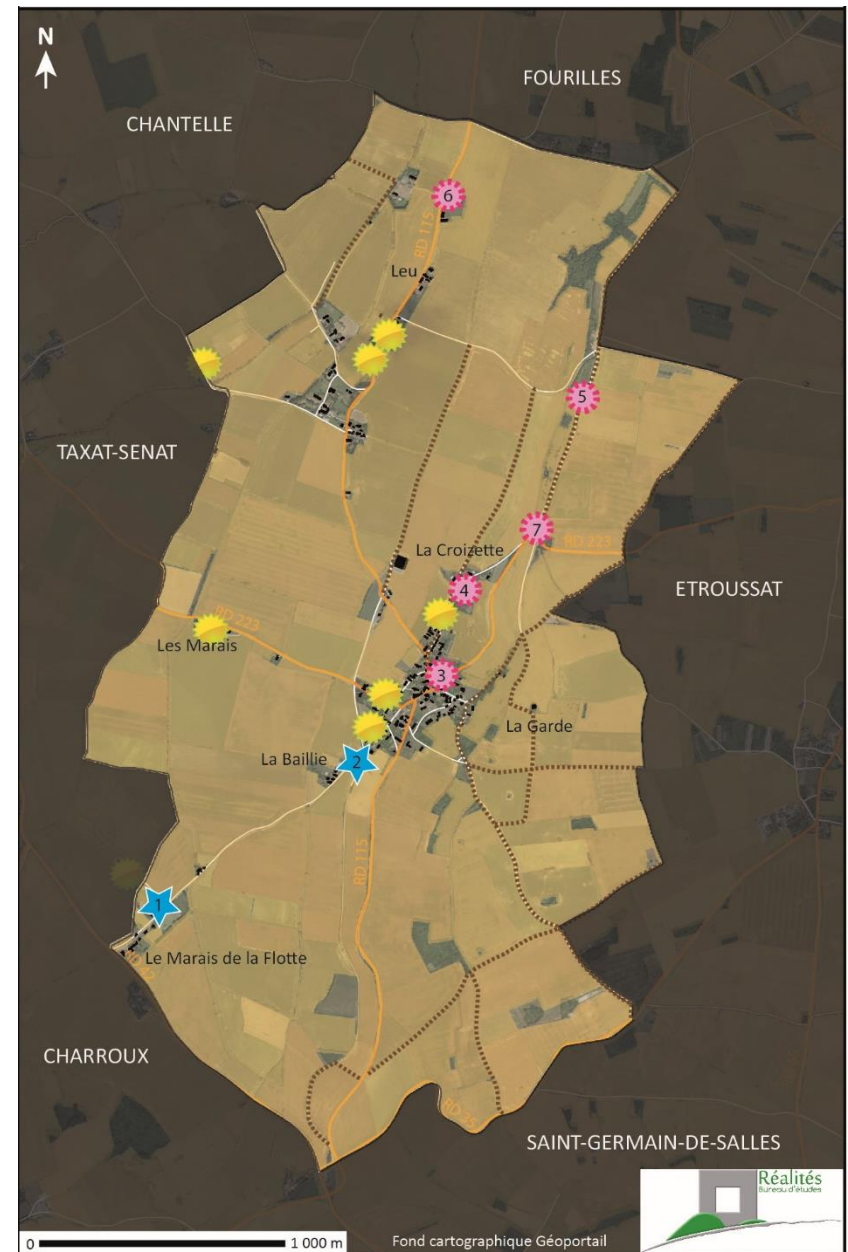
La commune est traversée par plusieurs itinéraires de randonnée :

- « Les crêtes de Ussel », 15km, au départ de l'église de Ussel d'Allier, permettant d'apprécier les nombreuses vues que la commune peut offrir et l'ensemble du territoire communal ;
- Et de nombreux chemins inscrits au PDPIR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

La commune également est munie d'un patrimoine bâti remarquable :

- le Château inscrit (toiture et façade) aux Monuments historiques, l'Eglise et plus largement le bourg ;
- Un patrimoine vernaculaire : une statue monumentale (vierge), plusieurs croix, des fontaines ;
- Une table d'orientation située au Nord Est de la commune, permettant de faire découvrir le territoire tout en faisant profiter les visiteurs d'un point vue remarquable.

La commune ne dispose d'aucune structure d'accueil touristique sur son territoire (camping, hébergement hôtelier, gîte).



Synthèse économique :

Le territoire de Ussel-d'Allier :

- Présente une augmentation de son nombre d'actifs, travaillant majoritairement sur des zones d'emploi extérieures,
- N'offre quasiment aucun commerces ou services de proximité,
- Compte une activité agricole tournée vers la culture céréalière.
- Bénéficie d'atouts culturels et naturels : vestiges, église, sentiers de randonnée, savoir faire, ... favorables pour développer l'activité touristique.

Synthèse des activités		
 Artisans	 Chemins inscrits au PDIPR	
1 Ebéniste / Menuisier	 Curiosités	
2 Plâtrier / peintre	3 Eglise	7 Statue monumentale
 Ensembles agricoles	4 Chateau	 Cours d'eau
 Sites agricoles principaux	5 Table d'orientation	 Voies
	6 Pigeonnier	

5- LES EQUIPEMENTS

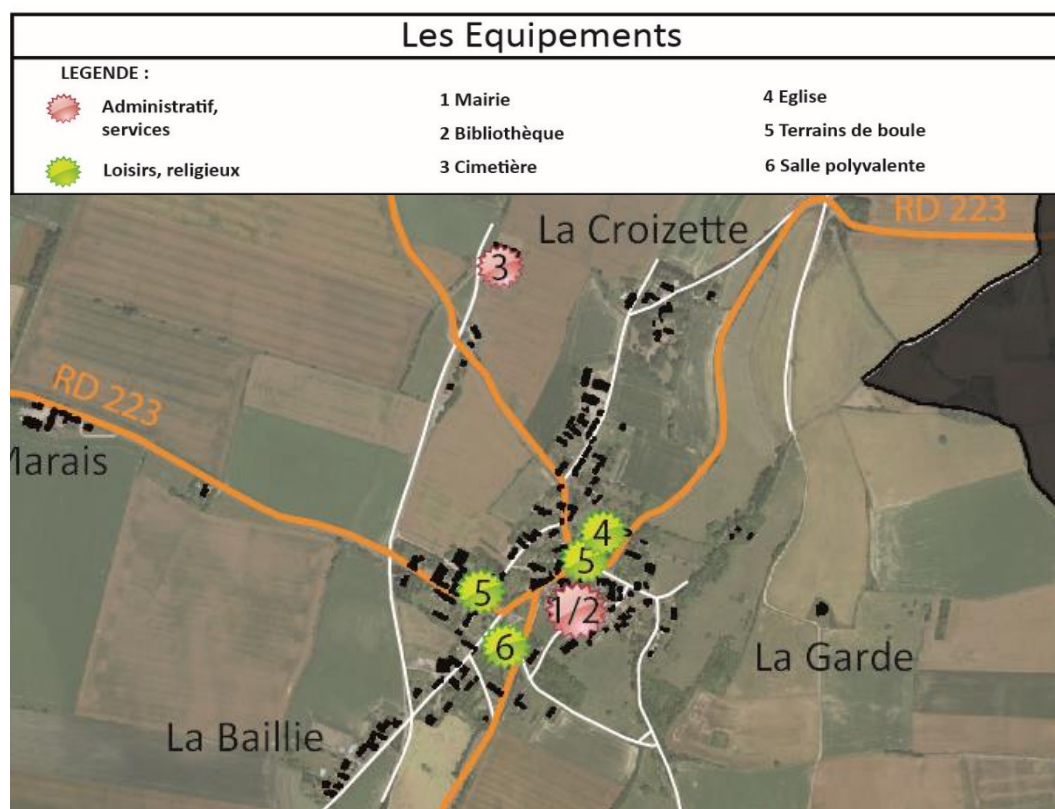
La commune compte peu d'équipements sur son territoire :

- Vocation administrative : mairie, cimetière ;
- Vocation scolaire : aucun établissement sur la commune. Les élèves se rendent à Chantelle, Bellenaves ou Gannat, selon leur niveau scolaire ;
- Vocation sportive : aucun établissement sportif n'est présent sur la commune ;
- Vocation de loisirs : bibliothèque (situé dans la mairie), salle polyvalente, terrains de boules (rue des Menutons et sur la place près de la fontaine) ;
- Vocation religieuse : l'église, qui a fait l'objet de travaux de rénovation en 2008-2009 ;

Par ailleurs ; l'ancien bâtiment de l'école (arrière de la mairie) n'est pas valorisé ; il pourrait être reconverti.



Tous ces équipements sont implantés dans le centre-bourg, ce qui renforce son statut de lieu de vie communal.



6- LES SERVICES PUBLICS ET RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

La compétence est exercée par le SIVOM Sioule et Bouble.

L'eau potable est issue du captage de Saint-Ours (63). Ce réseau est associé à une usine de traitement qui rend cette eau conforme aux nouvelles normes réglementaires.

Le réseau est en interconnexion avec les syndicats voisins, conformément avec la politique mise en place par le Syndicat Mixte des Eaux de l'Allier.

L'ensemble du territoire de Ussel-d'Allier (138 abonnés en 2014) est alimenté en eau potable.

Un réservoir est situé en sommet de crête au dessus du bourg.

- **Défense incendie**

Il est assuré par 10 poteaux incendie. Ils sont principalement implantés dans le bourg, à Leu, au Marais de la Flotte et à la Motte.

- **Assainissement**

La gestion du réseau d'assainissement collectif est assurée par la commune.

Une étude de zonage d'assainissement a été approuvée en 2007. Il démontre que l'ensemble de la commune est gérée en assainissement non collectif.

La gestion de l'assainissement autonome est assurée par le SIVOM Sioule et Bouble.

Une étude diagnostique des assainissements non collectifs effectuée en 2011 démontre que 71% des installations doivent faire l'objet de remises aux normes de priorité 1, 17% en priorité 2 et 4% en priorité 3.

- **Collecte des ordures ménagères**

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assurée par le SICTOM Sud Allier.

Le SITCOM assure la collecte en porte-à-porte des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) et met à disposition des bacs jaune, ainsi qu'un point d'apport volontaire. Cet éco-point est situé dans la Rue de la gare.

La déchèterie la plus proche se trouve à 5km, sur la commune de Chantelle.

- **Réseau électrique**

Plusieurs travaux d'enfouissement ont été réalisés ces dernières années. Le dernier en date a été réalisé dans la Rue de Menutons.

- **Haut Débit**

La commune est desservie en ADSL et en réseau de téléphonie mobile.

Elle est desservie, de manière inégale par le haut débit : un débit moyen est disponible sur le Bourg. Il est plus faible à Leu ou au Marais de la Flotte.

Concernant le déploiement du très haut débit, l'intercommunalité a été choisie comme territoire pilote par la Régie Auvergne Numérique. La desserte de la commune est prévue en 2017 par réseau satellitaire.

7- LES DEPLACEMENTS

Comme dans de nombreuses communes rurales, la part des actifs travaillant sur une autre commune est lourdement majoritaire : 81% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.

Attendu que le lieu de travail, les écoles, les études des enfants, et les lieux de consommation sont situés en dehors de la commune, la mobilité des résidents reste donc très importante.

La majorité des déplacements sont réalisés en automobile :

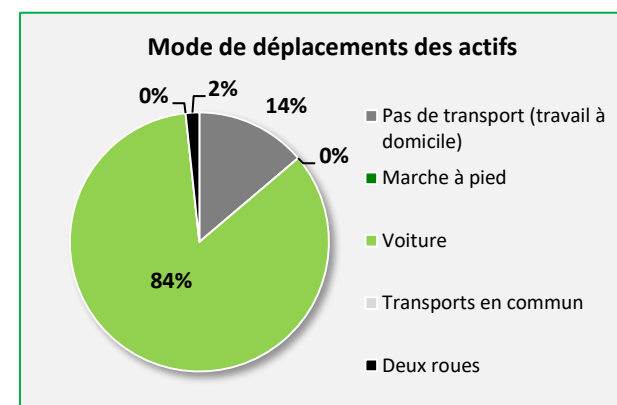
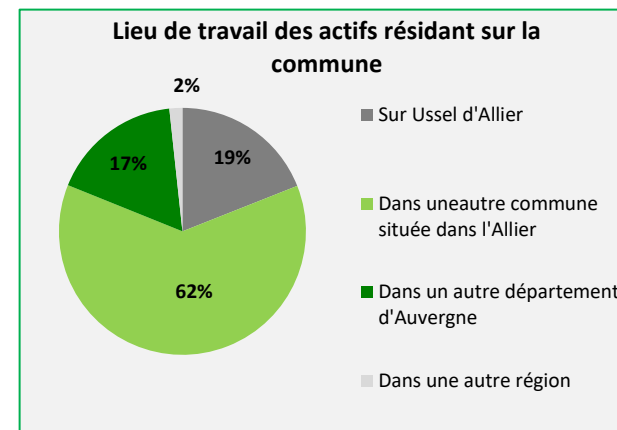
En effet, le niveau de motorisation des ménages est très élevé (85%). La voiture est utilisée par 84% des actifs (pour se rendre au travail). Ceux qui ne se déplacent pas en voiture, pour la plupart, travaillent à domicile.

Le territoire laisse peu d'alternatives à l'usage systématique du véhicule personnel.

L'offre en transports en commun est limitée :

- Les gares TER les plus proches sont implantées à Saint-Bonnet-de-Rochefort, à Gannat, ou à Bellenaves.
- Hormis les ramassages scolaires, la commune ne compte aucune ligne régulière départementale, et aucun bus ne fait arrêt sur le territoire communal.

Des lignes de transport scolaire ont été mises en place, pour récupérer les élèves et les déposer à leur école : à Chantelle (Ecole maternelle et élémentaire), à Gannat (Collège), et à Bellenave (Collège). Les points de récupération des enfants sont situés au Bourg et à Leu.



7-1 Desserte routière :

Deux axes structurants se rejoignent au bourg de Ussel d'Allier.

- La RD 115 qui traverse la commune du Nord au Sud et qui passe par les principales zones d'habitation.
- La RD 223 qui traverse la commune d'Ouest en Est et qui passe par les Marais.

On notera la présence de deux autres routes départementales, qui marquent toutes deux la limite communale avec Charroux (RD 42) et Saint-Germain-de-Salles (RD 35).

En cohérence avec l'amendement Dupont, la qualité des entrées de bourg constitue un enjeu de taille, pour l'image du bourg.



7-2 Cheminements piétons

Au niveau du bourg de Ussel-d'Allier, et surtout dans la Grande Rue, quelques aménagements de voirie ont été couplés avec la réalisation de trottoirs. Mais ils sont peu nombreux.

En dehors de ces quelques rues aménagées, l'ensemble des accotements sont enherbés.

Au regard de la faible circulation piétonne et automobile constatée dans le bourg, de l'étroitesse de certaines voies qui limitent la vitesse des véhicules motorisés, le maillage piéton est adapté au contexte du bourg et permet globalement des déplacements piétons en sécurité.



7-3 Stationnement

Le Bourg:

Plusieurs aménagements de parkings ont été réalisés récemment au centre-bourg, au niveau de la salle polyvalente et dans la Rue des Menutons, à proximité des équipements. Ces capacités de stationnement apparaissent suffisantes aujourd'hui.

Dans les autres quartiers, quelques stationnements sauvages sont constatés en bord de voie.

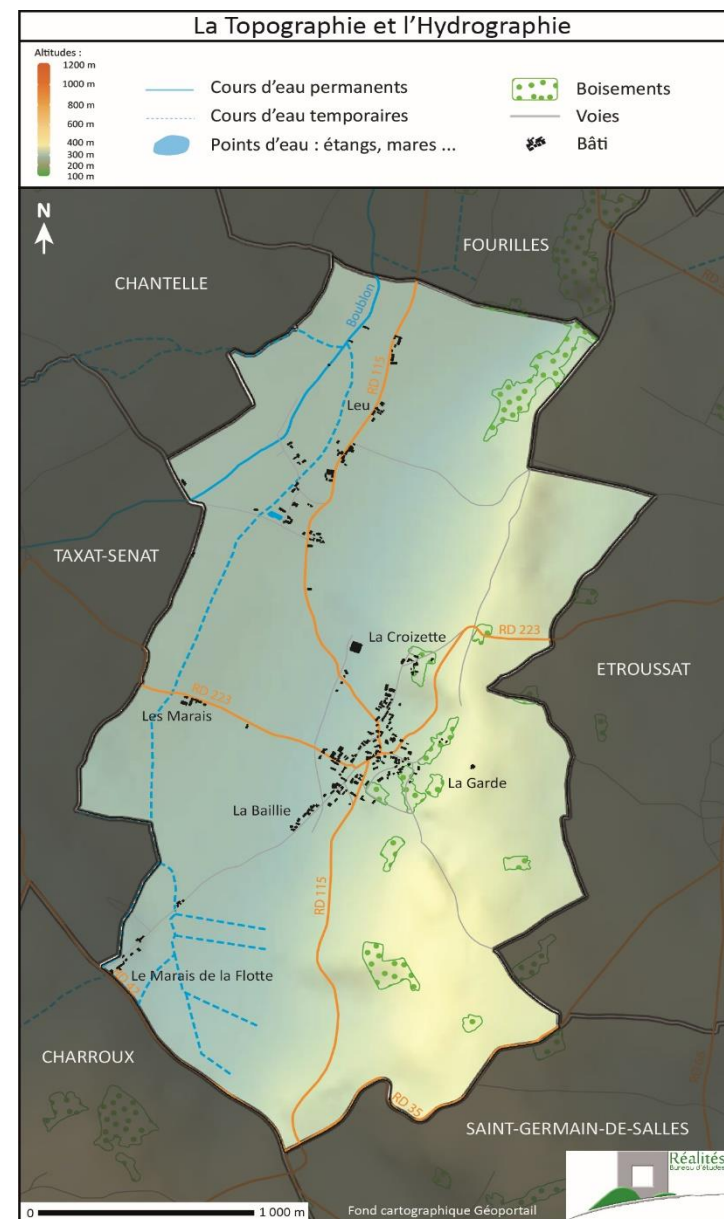


Hameau de Leu:

Attendu que ce hameau ne dispose d'aucun équipement, que l'habitat y est dispersé et peu dense, les besoins en stationnement sont quasiment inexistants.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



Le relief est surtout marqué par un coteau qui s'oriente du Nord vers le Sud, et qui s'étire au tiers Est du territoire. L'altitude à son sommet est de 397 mètres.

A l'Ouest du bourg, la plaine agricole présente une faible pente vers le Nord-Ouest. Elle s'étire de 290m à 260m d'altitude. Le bourg de Ussel d'Allier est situé en pied de coteau, les autres secteurs urbanisés sont situés dans la plaine.

La commune dispose d'un réseau hydrographique peu important :

Celui-ci est constitué de plusieurs cours d'eau temporaires (notamment le Petit-Ris ou Ris Madelot) qui longent toute la partie Ouest de la commune avant de rejoindre le Boublon au Nord. Ce dernier est le seul cours d'eau permanent de la commune, il continue sa course vers le Nord jusqu'à rejoindre la Bouble.

Pour rappel, le SDAGE Loire-Bretagne :

Dans le SDAGE 2016-2020, qui a été approuvé le 4 Novembre 2015, la masse d'eau du Boublon et ses affluents ont été identifiés comme réservoirs biologiques. Dans son programme d'action, le SDAGE espère que les acteurs du territoire engagent plusieurs actions visant à améliorer l'état global du bassin versant, d'ici 2021.

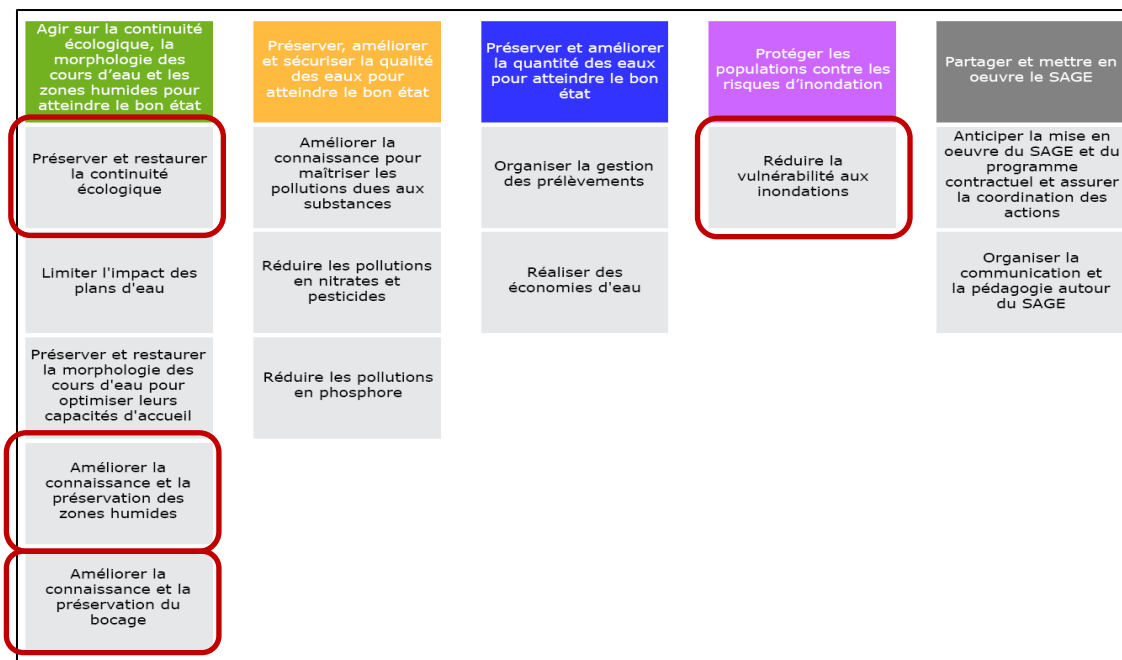
Pour rappel, le SAGE Sioule

Le SAGE de la Sioule a été approuvé en 2014. Les enjeux de protection de la ressource en eau, obéissent aux objectifs annoncés par le SDAGE Loire-Bretagne.

Ces enjeux ont été déclinés en grands objectifs (ci-contre), dont certains concernent particulièrement la Carte Communale de Ussel d'Allier. L'objectif premier, est de restaurer morphologiquement le Boublon.

Type de masse d'eau	Masse d'eau	Etat quantitatif en 2014 / Date de l'objectif d'atteinte du bon état	Etat chimique en 2014 / Date de l'objectif d'atteinte du bon état
Souterraine	FRGG050 Bassin versant Sioule	Bon état / 2015	Bon état / 2015
	FRGG051 Sables, argiles et calcaires du Tertiaire de la Plaine de la Limagne	Bon état / 2015	Bon état / 2015

Type de masse d'eau	Masse d'eau	Date de l'objectif d'atteinte du bon état écologique	Date de l'objectif d'atteinte du bon état chimique
Superficielle	FRGR1752 Le Boulblon et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Bouble	Bon état / 2021	Bon état / 2015



2- OCCUPATION DES SOLS

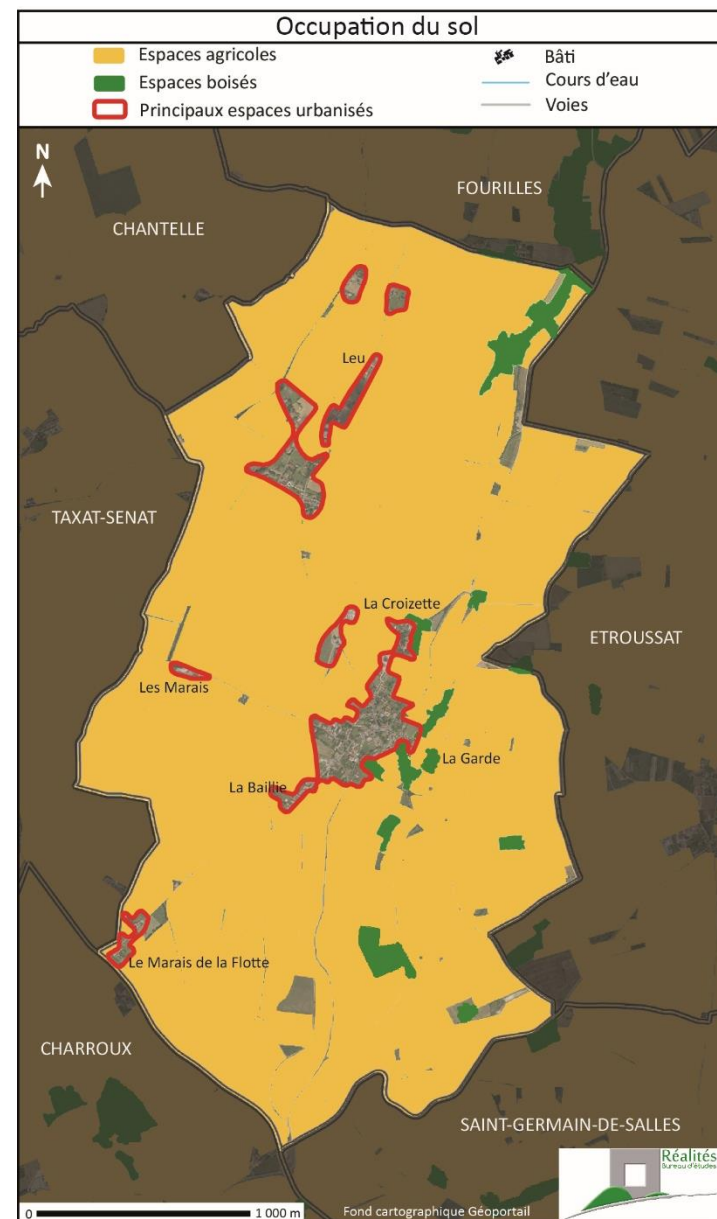
- **Espaces urbanisés**

L'urbanisation dense est surtout située au Bourg et au hameau de Leu.

On note également la présence d'habitations éparses, aux Marais et au Marais de la Flotte, et dans quelques parcelles isolées.

A Ussel d'Allier, les espaces sont majoritairement réservés à l'activité agricole. Celle-ci est composée majoritairement des grandes cultures.

La commune dispose de quelques boisements, constitués exclusivement de feuillus. Ces secteurs sont incompatibles avec l'agriculture, puisque pentus (ils longent le coteau).



3- ZONAGES NATURELS REGLEMENTES, D'INVENTAIRE ET DE GESTION

Aucun site Natura 2000 ne traverse le territoire communal.

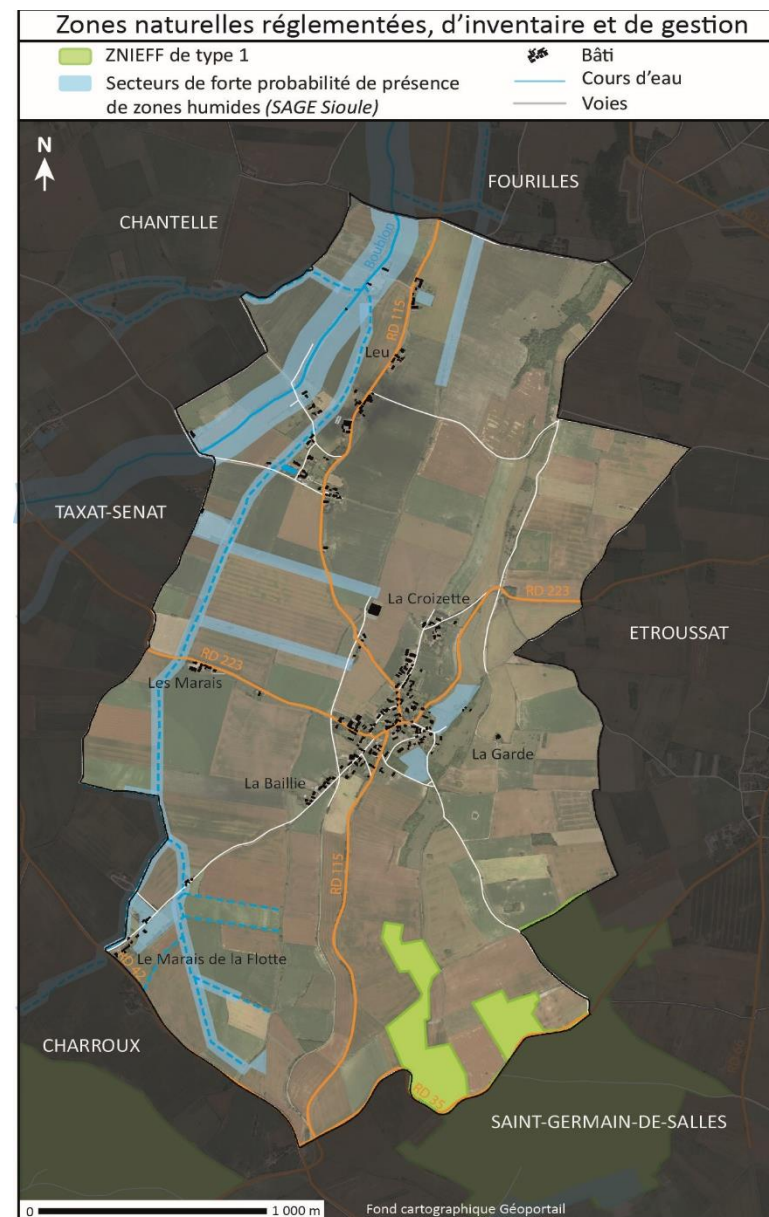
Toutefois, Ussel d'Allier est bordé par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 (au Sud/Est du territoire).

Certains secteurs sont susceptibles de recueillir des zones humides. Aucun recensement exhaustif n'a été effectué, ni dans le cadre de l'élaboration de cette carte communale, ni dans le cadre du SDAGE ou du SAGE.

Toutefois, le SAGE de la Sioule a pré-localisé certains secteurs qui auraient de fortes probabilités de contenir ce genre de milieux, à savoir :

- Les abords des cours d'eau temporaires et permanents (Le Boublon, le Petit Ris)
- Deux zones à l'Est du Bourg sur le coteau, correspondant à des prés en pente.

Les parcelles que la commune envisage de rendre constructibles et dont les enveloppes sont susceptibles de toucher des zones humides, devront faire l'objet d'une attention particulière pour vérifier la présence ou non d'une zone humide. Dans le cas où l'un de ces milieux serait susceptible d'être touché, les projets devront faire le nécessaire pour éviter, limiter, ou compenser l'atteinte sur ces milieux.

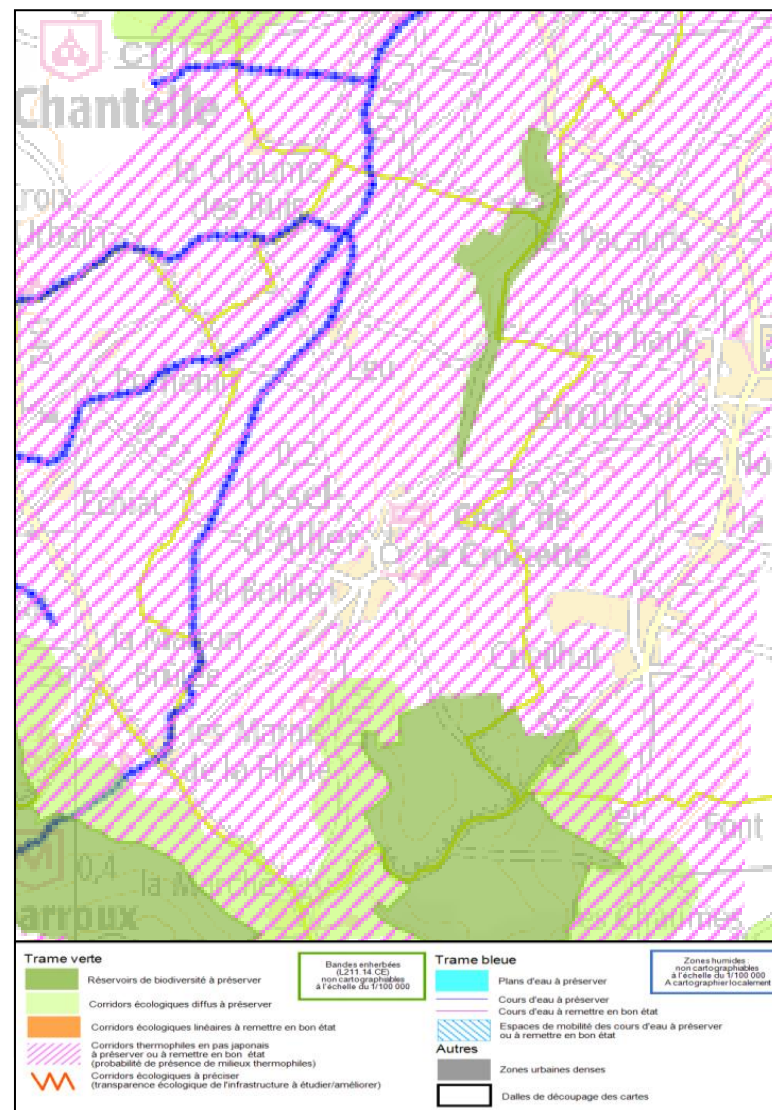


4- FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE : TRAMES VERTES ET BLEUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Auvergne, définit la trame verte et bleue, ainsi que les corridors écologiques à protéger, à l'échelle régionale. Ce document a été approuvé le 15 Juillet 2015, par la préfecture régionale.

Sur la commune de Ussel-d'Allier, plusieurs corridors ou trames ont été déterminées et doivent faire l'objet d'une protection :

- un cours d'eau à préserver : le Boublon et ses affluents;
- Des réservoirs de biodiversité : au Nord/Est sur un secteur boisé et au Sud/Est sur la zone classée en ZNIEFF de type 1;
- Un corridor écologique diffus à préserver au Sud du territoire;
- Des corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état sur la totalité de la commune (hormis le bourg).



- SCOT 2007

Synthèse Trames Vertes et Bleues :



Synthèse des milieux naturels et fonctionnalités écologiques

	ZNIEFF de type 1		Bâti
	Secteurs de forte probabilité de présence de zones humides (<i>SAGE Sioule</i>)		Cours d'eau
	Réservoir de biodiversité à préserver (<i>SRCE Auvergne</i>)		Voies
	Corridors écologiques diffus à préserver (<i>SRCE Auvergne</i>)		Boisements
	Corridors thermophiles en pas japonais à préserver (<i>SRCE Auvergne</i>)		
	Cours d'eau à préserver (<i>SRCE Auvergne</i>)		

5- NUISANCES ET RISQUES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES :



Une seule catastrophe naturelle a été reconnue par arrêté, sur le territoire communal :

Type de catastrophe	Date du phénomène	Date de l'arrêté
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Du 1 ^{er} Mai 2011 au 30 Juin 2011	11 Juillet 2012

Parmi les risques naturels, la commune est concernée par :

- un risque de Sismicité. Il s'agit d'un aléa faible, de niveau 2 sur 5.
- un risque de retrait – gonflement des argiles : d'aléa faible sur les 1/3 Ouest de la commune et aléas moyen sur les 2/3 Est.

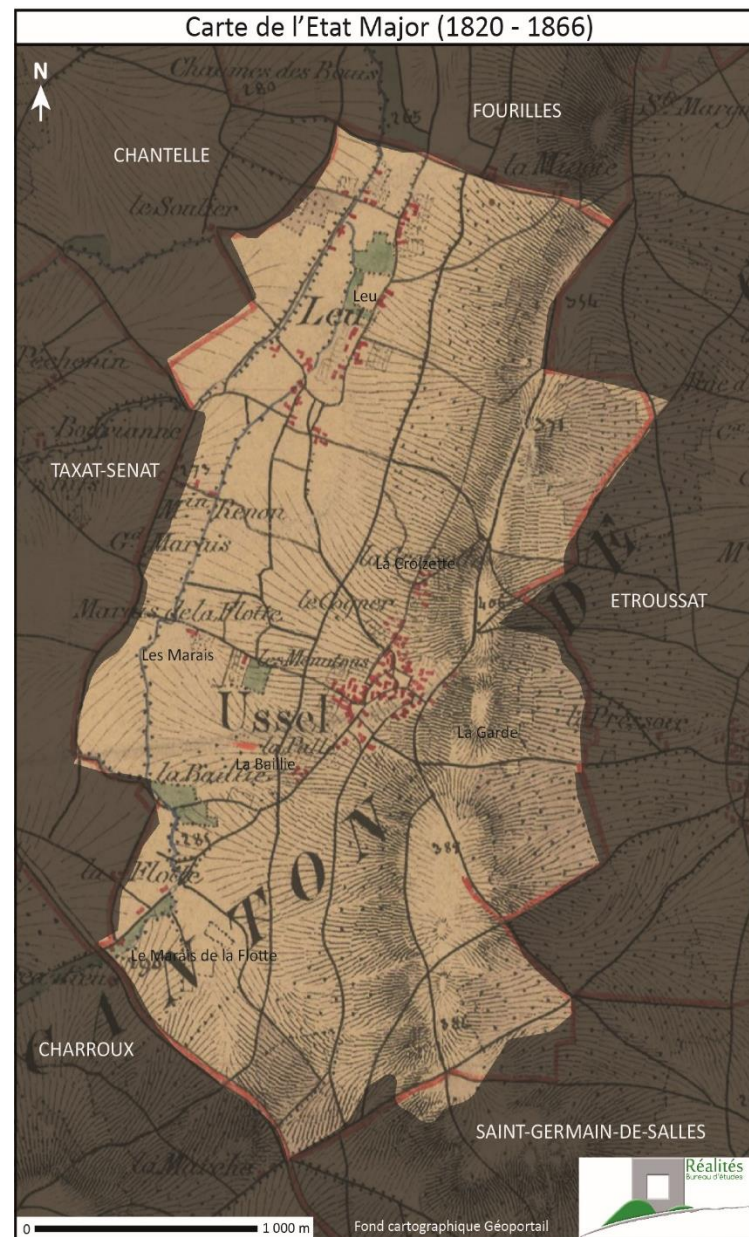
La commune n'est concernée par aucun risque technologique

A noter toutefois, la présence de deux anciennes décharges communales :

- la première située à Crozet - Chemin de Calendro et fermée le 31/12/1995
- la seconde située à Le Bas de Leu - Table d'Orientation et fermée le 31/12/1990 (source : Basias – BRGN).

(concernant la seconde, il s'agirait aujourd'hui d'un site de dépôt de pierres, terre et souches).

6- ORGANISATION URBAINE



6-1 Le bourg

Le bourg constitue le centre historique de la commune. Il est implanté en partie basse du coteau, en limite avec la plaine agricole, et à partir d'une ancienne position stratégique.

Le tissu bâti qui a été construit au 19^e siècle, a été globalement préservé et n'a pas connu de modifications importantes (malgré quelques démolition et constructions plus récentes).

Le bâti est majoritairement implanté à l'alignement ou avec un mur en pierre de clôture. Ce profil lui confère l'image d'un village densément bâti.

Peu de constructions modernes ont été construites durant les dernières décennies. Elles sont trop peu nombreuses, si bien que celles-ci apparaissent en réel décalage avec le paysage et l'architecture des lieux.

Le bourg compte de nombreux espaces de respiration, pour la plupart des espaces verts publics, les abords de voies enherbés accompagnant la minéralité du bâti.



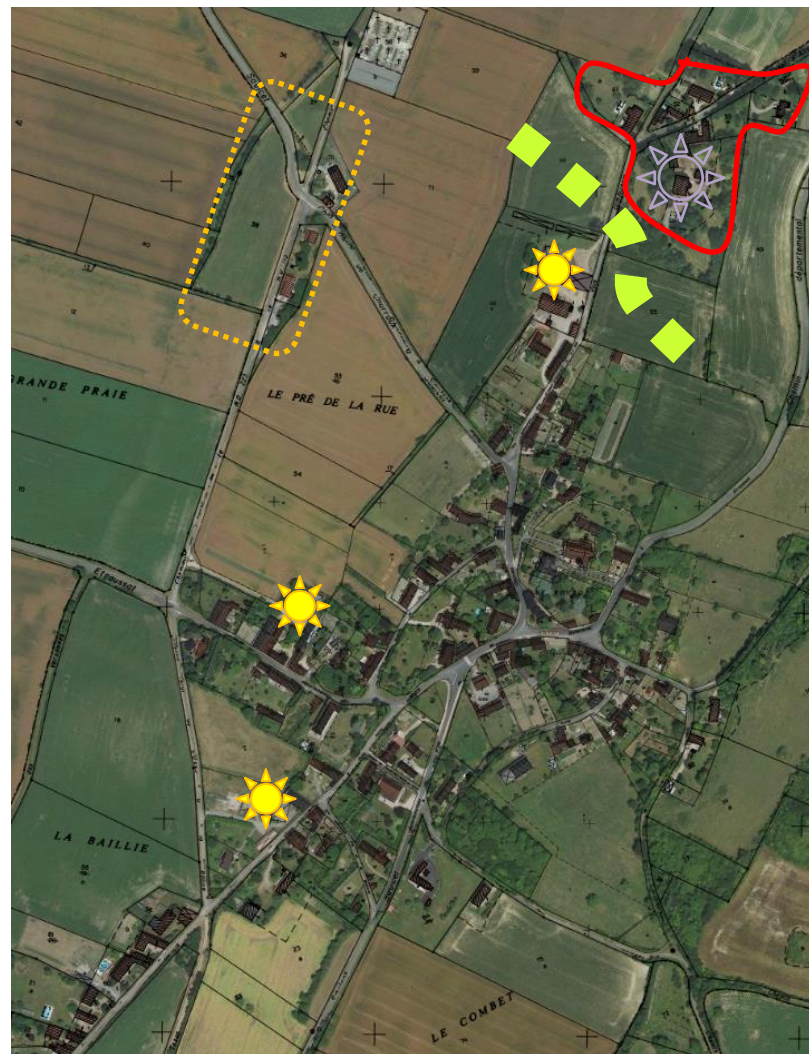
Les autres secteurs :

- Secteur linéaire de la Baillie formant par la suite une continuité avec le bourg ;
- Secteur de la Croizette organisé autour du château et gardant son « indépendance », peu visible du fait de la végétation ;
- Avec l'arrivée du chemin de fer à la fin du 19^e siècle, une gare ferroviaire a été construite, à 300m du bourg ; le cimetière est situé à sa proximité (à l'écart des habitations) ;
- Un projet communal de lotissement sur une parcelle aux contours plantés ;
- A noter également la présence d'exploitations agricoles dans le bourg.



Enjeux identifiés :

- qualité de la silhouette du bourg, qui a conservé sa forme historique ;
- des limites claires à donner au développement potentiel, pour ne pas dénaturer la perception du bourg, notamment depuis les entrées par les principaux axes ;
- des potentialités au sein de l'enveloppe urbanisée à étudier (dents creuses, réhabilitation) avant de prévoir des extensions, tenant compte des autres enjeux
- des contraintes topographiques sur la frange Est du bourg ;
- un projet communal de développement sur le secteur de la Gare, en discontinuité du bourg, mais sur un site plan et bordé d'arbres favorisant l'intégration paysagère ;
- enjeux agricoles : bâtiments d'exploitation et terres exploitées à préserver ;
- enjeux naturels : secteurs humides potentiels à l'Est, boisements à maintenir ;
- une coupure d'urbanisation à conserver entre le bourg-même et la Croizette.



6-2 Hameau de Leu

Il s'agit du second secteur urbanisé de la commune, après le bourg. Il est distant d'environ 1km de celui-ci. Il s'étire le long de la RD 115 sur plus d'1km et de manière discontinue. Il est constitué de plusieurs groupes de bâtiments, séparés par des espaces à dominante agricole.

Son tissu est caractérisé par la présence de grandes propriétés. Comme dans le bourg, une activité agricole est implantée en son sein.

Ce secteur a été défini comme secteur de développement éventuel identifié par le SCOT, cependant le cours du Petit-Ris a été identifié comme trame bleue à conserver par le SRCE.

- **Enjeux identifiés :**
 - principal hameau de la commune ;
 - enjeux de limitation de l'urbanisation linéaire, de sécurité des accès sur la RD115 ;
 - enjeux agricoles (bâtiments d'exploitation et terres exploitées) et naturels (trame bleue, secteurs humides potentiels).



6-3 Les autres hameaux ou groupes d'habitat

Les Marais

Ce hameau est situé le long de la RD 223, à environ 800m à l'Ouest du centre-bourg, au milieu de la campagne, près du Petit Ris. Il est constitué d'un ensemble de bâtiments (« ferme-hameau »). Sa vocation est quasi strictement agricole (présence d'une exploitation en activité).



Le Marais de la Flotte ou La Flotte

Ce hameau est situé le long de la route de la Flotte, à environ 1400m au Sud-ouest du centre-bourg, à proximité de la RD 42, en bordure du Petit Ris. Il est constitué d'une douzaine d'habitations, qui se sont implantées au fil du temps, de manière linéaire.

La Flotte est située en limite ouest du bourg, et borde une exploitation agricole (située sur la commune de Taxat-Senat).

Il est également situé à proximité immédiate du Petit Ris, cours d'eau

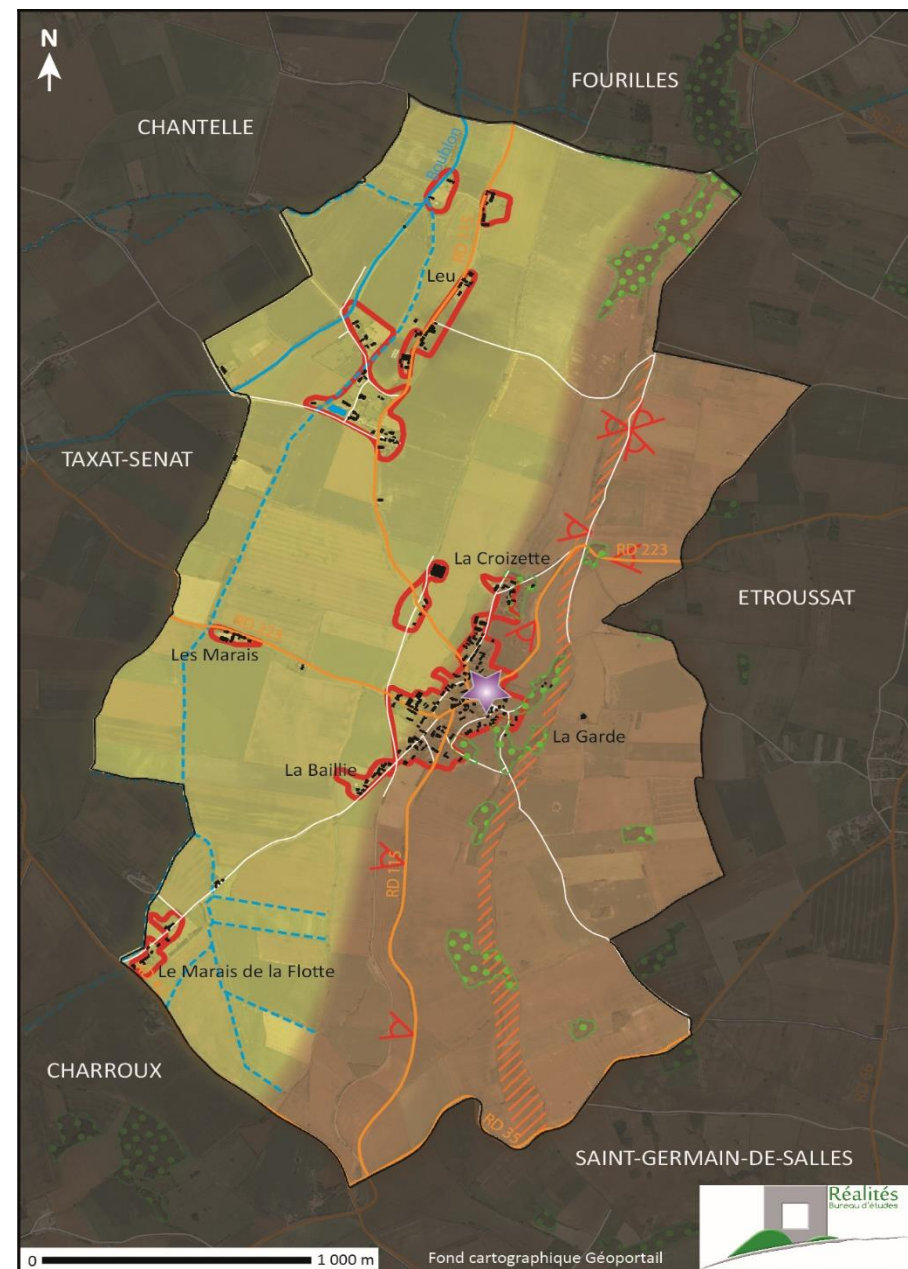
participant à la trame bleue à préserver. Plusieurs terrains qui sont situés à proximité ont été identifiés comme potentiellement humides par le SAGE de la Sioule.



Enjeux identifiés :

- hameaux/groupes d'habitats de taille limitée, présentant une certaine distance au centre-bourg ;
- quelques potentialités dans le bâti existant (vacance, réhabilitation) ;
- enjeux de limitation du mitage de l'espace rural agricole ;
- enjeux agricoles (bâtiments d'exploitation et terres exploitées) et naturels (trame bleue, secteurs humides potentiels).

7- ANALYSE DU PAYSAGE



Deux entités paysagères se dégagent : la plaine de champs ouverts et les coteaux.

- La plaine : Cette entité est marquée par la vocation agricole, et compte peu d'espaces boisés. Le maillage bocager qui est très présent dans la région, y est pourtant très limité, hormis le long des cours d'eau.
Il s'agit toutefois d'un paysage très ouvert qui offre de grandes perspectives.
- Les coteaux : Cette ligne de crête Nord-Sud marque le territoire par son contraste avec la plaine, par la topographie et la présence de boisements. Depuis les pentes et le sommet, on compte de nombreuses vues larges et ouvertes sur le paysage environnant mais aussi lointain (Chaîne des Puys, Monts de la Madeleine et du Forez).
- Le bourg, implanté en partie basse du coteau, est bien visible (et notamment l'église) depuis la plaine à l'Ouest comme en redescendant du coteau Ouest.



Analyse paysagère	
Entités paysagères	
 Plaine de champs ouverts	 Point de vue remarquable
 Coteaux	 Point d'appel (Eglise)
	 Boisement
Composantes paysagères	
 Ligne de crête	 Bâti
 Principaux espaces urbanisés	 Cours d'eau
	 Voies

- **Enjeux pour le maintien des qualités paysagères :**

- Territoire à caractère rural, agricole et naturel pour l'essentiel ;
- Le bâti est surtout présent dans le bourg et à Leu, il est composé de bâtisses anciennes, traditionnelles dans la forme et les matériaux ;
- Le territoire offre de nombreuses perspectives sur le bourg, ainsi que des vues remarquables sur le paysage lointain ;
- L'intégration de constructions nouvelles est à considérer, pour limiter les impacts visuels, et éviter de perturber les perceptions du bourg et de l'espace rural.



8- PATRIMOINE



Monuments historiques :

- Présence du château féodal de la Croizette (XVIe), dont les façades et les toitures sont inscrites depuis 1966.

Autres bâtiments de patrimoine :

- Prieuré (porte Romane)
- Eglise
- Pigeonnier



Petit patrimoine :

- Statue Notre Dame du Retour
- Monument aux morts
- Différentes croix
- Fontaine



JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE

1- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1-1 Démographie

Croissance	- 152 habitants (INSEE population municipale) en 2013 - Une légère dynamique démographique - Un solde migratoire nettement positif depuis 1990, mais ne parvenant pas à redresser le solde naturel
Evolution des classes d'âge	- Une population globalement âgée, mais qui se renouvelle et s'inscrit dans une tendance au rajeunissement
Ménages	- Après avoir diminué, la taille des ménages se redresse à 2 contre 1,9 en 2007 - Prédominance des couples (61%) (avec ou sans enfants) avec une progression des couples avec enfants - 28% de ménages d'une personne

1-2 Habitat

Croissance	- 123 logements lors du recensement INSEE de 2012 - Pas de construction neuve récente - Des installations dans l'existant (revente, réhabilitation)
Occupation du parc	- 25% du parc en logements secondaires (30 unités) et 15% vacants (19 unités) - Un potentiel d'accueil par la création de résidences principales dans les habitations secondaires ou vacantes - 19% de 3 pièces et moins, alors que 28% de ménages d'une personne : un potentiel de rotation des ménages au sein du parc
Formes/typologies	- Uniquement du logement type maison, pas d'appartement - Un parc ancien
Accession au logement	- Prédominance de propriétaires (87%) - 8% de locataires

1-3 Activité

Activités/commerces	- Un tissu de petites activités (artisanats, commerces, services) - Absence de commerce de proximité - Des artisans, liés à la construction et aux services associés (économie présenteielle) - Un potentiel touristique : paysages, patrimoine, itinéraires randonnées
Agriculture	- 5 exploitations sur le territoire communal ainsi que d'autres bâtiments/sites agricoles - Enjeu de préservation du foncier agricole et des possibilités d'évolution des exploitations - Des bâtiments présents au sein/ à proximité du bourg et de hameaux

1-4 Equipements

Equipements	- Des équipements, regroupés sur le bourg ou à proximité : affirmation du bourg comme centralité et lieu de vie communaux - Des équipements permettant de répondre à une demande de proximité (hors école)
Services	- Alimentation eau potable : compétence SIVOM Sioule et Bouble - Etude de zonage d'assainissement approuvée en 2007 : ensemble de la commune en assainissement non collectif - Desserte à venir (2017) de la commune en très haut débit par satellite

1-5 Déplacements

Modes de déplacement	- Deux routes départementales structurant le territoire communal (RD115 et RD223), se croisant au bourg et traversant Leu - Un réseau communal complétant la desserte des hameaux et écarts - Enjeu de maintien de la qualité des entrées de bourg - Des déplacements piétons dans le bourg favorisés par quelques aménagements de voirie et la faible circulation - Des capacités de stationnement suffisantes
-----------------------------	---

1-6 Ressources, nuisances et risques, paysage

Ressources	- Absence de site NATURA 2000 - ZNIEFF de type 1 au Sud-est du territoire - Des secteurs potentiellement humides à considérer - SRCE, à préserver : cours d'eau (Boublon et Petit Ris), réservoirs de biodiversité (coteau boisé au Nord-est, secteur ZNIEFF élargie au Sud-est), corridor écologique diffus au Sud, corridor en pas japonais sur tout le territoire
Nuisances /Risques	- Aléas moyen de retrait-gonflement d'argiles sur le plateau sur les 2/3 Est, aléa faible sur le tiers Ouest

Paysage et patrimoine	- Caractère rural, agricole du territoire - Composante bâtie ancienne, traditionnelle - Bourg implanté en partie basse du coteau, bien visible - Vues sur le bourg, sur le paysage lointain - Enjeu d'intégration des constructions nouvelles, pour éviter de perturber les perceptions du bourg et de l'espace rural - Patrimoine bâti : monuments historiques (façades et toitures du Château de Croizette), église, bourg ancien, petit patrimoine
------------------------------	--

2- LES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de Ussel-d'Allier n'est aujourd'hui couverte par aucun document d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Février 2015, la commune de Ussel-d'Allier a décidé d'élaborer sa Carte Communale, afin notamment de maîtriser l'urbanisation future, préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal.

La collectivité a travaillé à un document d'urbanisme avec une vision à l'échéance 2026, correspondant à une vision à 10 ans, communément considérée pour la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux du diagnostic (synthétisé précédemment) et des projets de la collectivité.

1-7 Favoriser un dynamisme communal

- Permettre la poursuite d'une croissance raisonnée

Au regard du léger attrait constaté pour la commune rurale de Ussel-d'Allier, la volonté communale est de poursuivre la dynamique démographique constatée ces dernières années (arrivée de ménages avec enfants), en envisageant une croissance démographique raisonnée de +1% par an, afin de permettre le renouvellement de la population, indispensable au dynamisme communal.

Si ce rythme peut paraître important il est à relativiser avec la vingtaine d'habitants supplémentaires qu'il représente à l'horizon 2026, par rapport à la population municipale de 2012 (150 habitants), ce qui reste modéré et cohérent pour une commune telle que Ussel-d'Allier.

- Accueillir de nouveaux ménages par valorisation du bâti existant et en permettant quelques constructions neuves en complémentarité

L'objectif démographique à l'horizon 2026, combinée au desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage), et à la nécessité de renouvellement urbain, conduit à prévoir **11 logements supplémentaires sur la période 2016-2026**. Cela correspond à un rythme annuel moyen d'environ 1 logement par an.

Au regard du contexte communal (logements vacants, résidences secondaires susceptibles d'être transformées en résidences principales), et afin de favoriser la valorisation du bâti il est décidé de prévoir **la transformation en résidences principales de 10% du total des logements vacants et secondaires, soit 5 logements**. Cette ambition s'appuie sur le constat que les maisons en vente se vendent bien ; la commune est donc relativement attractive sur le marché de l'ancien.

Il reste donc environ 6 logements à prévoir, qui seraient réalisés en construction neuve d'ici 2026.

L'objectif communal est de proposer une complémentarité entre la réhabilitation, la mobilisation du patrimoine bâti, et quelques constructions nouvelles, pour répondre à des demandes différentes et favoriser l'accueil de population nouvelle.

1-8 Affirmer le bourg de Ussel-d'Allier, en confortant son caractère de centralité communale

▪ Privilégier le développement sur le bourg et à proximité

Le bourg constitue le centre historique de Ussel d'Allier et accueille les quelques équipements de proximité dont dispose la commune. Il constitue ainsi le cœur de vie de la commune.

La volonté communale est de privilégier fortement le développement par construction neuve sur le bourg et ses abords, tout en considérant les différents enjeux existants.

Au regard des différents enjeux qui concernent le bourg (qualité de la silhouette du bourg implanté à l'articulation entre plaine et coteau, présence d'exploitations agricoles et utilisation des terres périphériques par l'agriculture, présence de secteurs humides potentiels), de la rétention foncière qui peut exister, et en complémentarité à la mobilisation de dents creuses, **la collectivité souhaite porter une opération de lotissement communal sur le secteur de la gare. Ce secteur présente un caractère favorable** : topographie plane et contours bocagers limitant l'impact paysager, proximité du bourg, propriété communale, terrain non exploité par l'agriculture.

Le secteur de Leu constitue le principal hameau de la commune, le deuxième secteur urbanisé du territoire, après le bourg. Il accueille près d'un tiers de la population communale. **Il apparaît donc logique que ce secteur de Leu bénéficie d'une zone constructible sur sa partie organisée en hameau. Néanmoins ce choix répondra également à l'objectif de privilégier le bourg et le secteur de la Gare, en limitant les possibilités de développement de l'habitat en construction neuve.** Il

s'agira également de donner la priorité aux enjeux agricoles et d'éviter l'urbanisation linéaire.

En dehors du bourg et de ses abords (dont le secteur de la gare), et du hameau de Leu, **les constructions nouvelles ne sont pas souhaitées**, pour préserver les qualités paysagères de l'espace rural, éviter le mitage de terres agricoles, ne pas gêner le développement des exploitations agricoles, éviter la création d'accès sur les routes départementales. Sur ces secteurs (Les Marais, le Marais de la Flotte) il s'agit de privilégier la mobilisation des potentialités dans le bâti existant (vacance, réhabilitation).

▪ Prévoir une évolution communale adaptée à l'équipement du territoire

La collectivité souhaite maintenir les quelques équipements présents sur le bourg, participant à la vie de la commune.

En privilégiant le bourg et ses abords comme lieu de développement de l'habitat en construction neuve, la commune a la volonté de renforcer **l'accueil de population sur ce secteur, à proximité de ces équipements communaux. L'arrivée de jeunes ménages notamment, favorisera le maintien de la vie du village.**

Le projet de carte communale considèrera **la desserte en réseau** (notamment eau potable) dans la définition des possibilités de développement, afin de limiter les coûts induits pour la collectivité.

Enfin, il convient de mettre en avant **la desserte de la commune en très haut débit qui est prévue en 2017** par satellite. Cet équipement constitue un atout pour l'attractivité de la commune rurale de Ussel-d'Allier pour l'accueil de nouveaux ménages, pour lesquels la qualité de l'accès internet constitue un élément non négligeable pour l'installation.

1-9 Préserver les activités agricoles

L'agriculture représente une activité économique essentielle de la commune de Ussel-d'Allier. Afin de la préserver, les principes suivants sont définis :

- Privilégier la vocation agricole de certains secteurs du bourg et des hameaux dont les bâtiments agricoles sont encore très présents, en y limitant en cohérence le développement de l'habitat,
- Permettre aux sites agricoles imbriqués dans le bourg d'évoluer,
- Prévoir un projet modérant la consommation de foncier agricole.

1-10 Intégrer les enjeux environnementaux et paysagers

L'objectif communal est de préserver les richesses du territoire, participant à la qualité du cadre de vie, ainsi qu'à l'attrait touristique du territoire à valoriser. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver la fonctionnalité écologique des périmètres de nature remarquable (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et plus largement du territoire (corridor écologique diffus du SRCE), en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels et les effets de coupure.
- Etre vigilant dans la définition de zones constructibles sur les secteurs potentiellement humides (identifiés par le SAGE Sioule),
- Prendre en compte le contexte topographique, intégrer les enjeux paysagers et notamment l'impact des constructions nouvelles sur le paysage et la perception du bourg et des hameaux, ainsi que le périmètre de protection du château.

Synthèse des milieux naturels et fonctionnalités écologiques			
	ZNIEFF de type 1		Bâti
	Secteurs de forte probabilité de présence de zones humides (SAGE Sioule)		Cours d'eau
	Réservoir de biodiversité à préserver (SRCE Auvergne)		Voies
	Corridors écologiques diffus à préserver (SRCE Auvergne)		Boisements
	Corridors thermophiles en pas japonais à préserver (SRCE Auvergne)		
	Cours d'eau à préserver (SRCE Auvergne)		

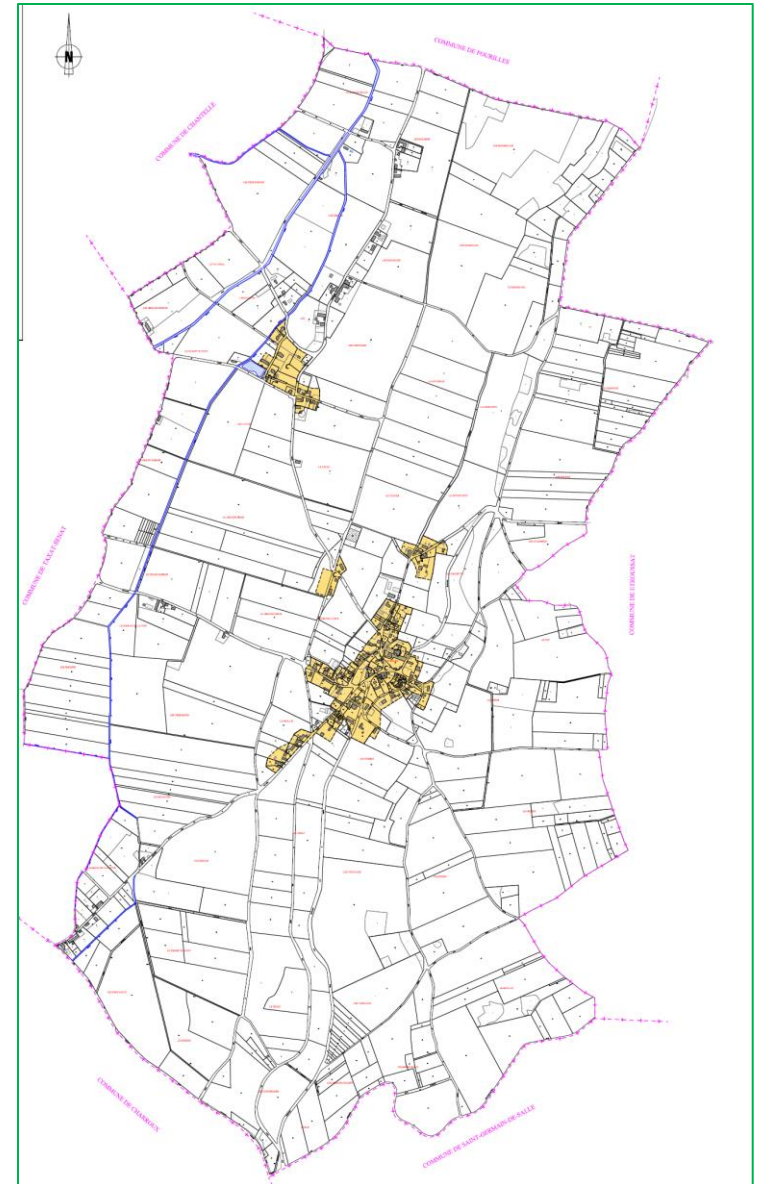
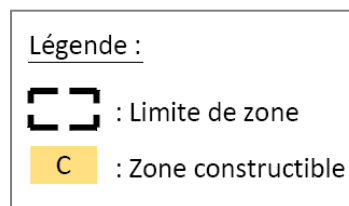


3- LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs constructibles, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont instruites et délivrées sur le fondement des Règles Générales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme) et d'autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

3-1 Zonage de la carte communale

La commune de Ussel-d'Allier ne possède pas de document d'urbanisme, il s'agit donc de mettre en place un zonage dans le cadre de la carte communale. Jusqu'à présent les constructions pouvaient se réaliser dans le cadre de la règle de la « construction en continuité ». Cela ne traduisait pas pour autant la volonté de la collectivité à long terme en termes de développement organisé. Aujourd'hui la mise en place d'une Carte communale permet d'établir un zonage adapté aux objectifs de la collectivité traduisant concrètement la volonté de maîtriser l'urbanisation future, à travers la création d'une enveloppe urbaine sur le bourg, les secteurs proches de la Croizette et de la Gare (qui fait l'objet d'un projet de petit lotissement communal), et le hameau de Leu.



3-2 Une zone constructible sur le bourg et les secteurs proches

Enjeux et contraintes concernant le secteur

- qualité de la silhouette du bourg, qui a conservé sa forme historique
- des limites claires à donner au développement potentiel, pour ne pas dénaturer la perception du bourg, notamment depuis les entrées par les principaux axes
- des potentialités au sein de l'enveloppe urbanisée à étudier (dents creuses, réhabilitation) avant de prévoir des extensions, tenant compte des autres enjeux
- des contraintes topographique sur la frange Est du bourg
- un projet communal de développement sur le secteur de la Gare, à proximité du bourg, sur un site plan, non agricole et bordé d'arbres favorisant l'intégration paysagère
- enjeux agricoles : bâtiments d'exploitation et terres exploitées en périphérie du bourg
- enjeux naturels : secteurs humides potentiels à l'Est
- Château féodal de la Croizette (XVIe), dont les façades et les toitures sont inscrites au Monuments Historiques
- une coupure d'urbanisation à conserver entre le bourg-même et la Croizette

Objectifs du projet communal

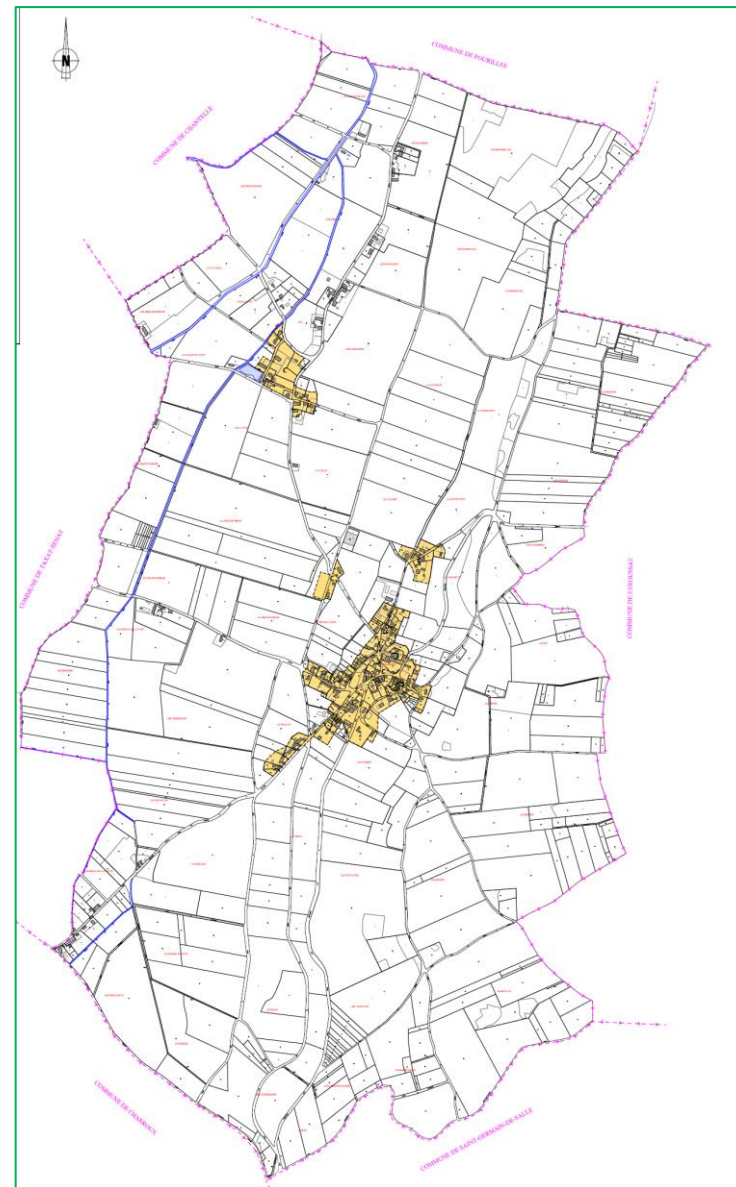
- Privilégier le développement sur le bourg et à proximité
- Tenir compte des enjeux qui concernent le bourg (qualité de la silhouette du bourg implanté à l'articulation entre plaine et coteau, présence d'exploitations agricoles et utilisation des terres périphériques par l'agriculture, présence de secteurs humides potentiels), de la rétention foncière dans la définition des potentialités foncières
- Permettre en complémentarité à la mobilisation des dents creuses au sein du bourg-même, la réalisation d'un lotissement communal sur le secteur proche de la Gare
- Préserver l'activité agricole, en évitant le mitage des terres agricoles et de gêner le développement des exploitations agricoles
- Prendre en compte le contexte topographique, l'impact éventuel des constructions nouvelles sur le paysage et la perception du bourg, ainsi que le périmètre de protection du château.



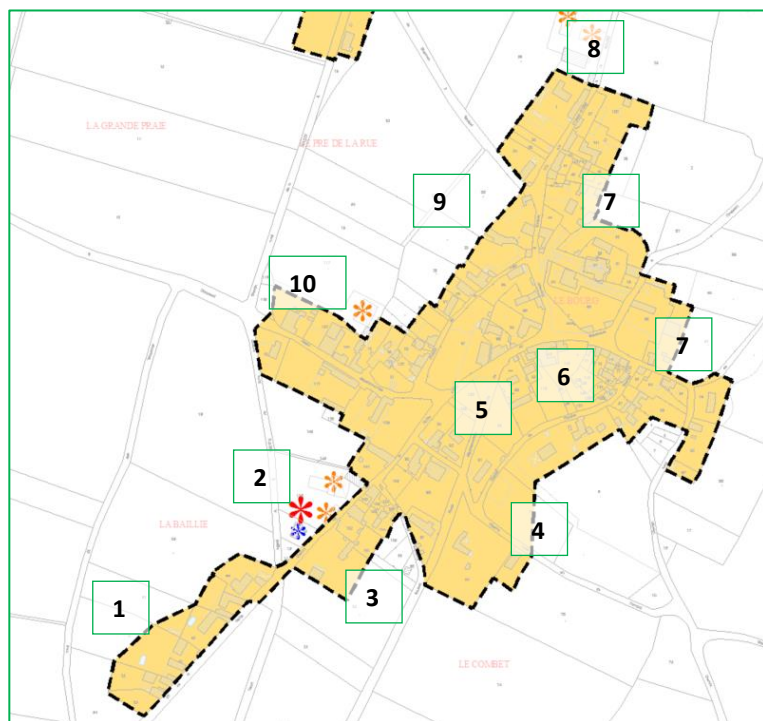
Une constructibilité définie sur le bourg et les secteurs proches

Le bourg de Ussel et les secteurs proches de la Croizette et de la Gare font l'objet d'un classement en zone constructible C de la Carte communale.

Il s'agit d'une enveloppe urbaine multifonctionnelle puisqu'elle accueille, notamment sur le bourg, aussi bien de l'habitat, des équipements. Cette enveloppe est dimensionnée de manière à répondre aux objectifs en logements, tout en tenant compte des espaces encore non bâtis dans le bourg.



Justification de la zone constructible sur le bourg-même



Le principe général est une enveloppe constructible (C) recentrant l'urbanisation sur le bourg et limitant les disponibilités foncières à des espaces en dents creuses.

1. Le secteur de la Baillie, est une entité bâtie ancienne, initialement distincte du bourg qui s'est ensuite développée en direction de la centralité communale, sur le côté Nord de la rue de la Baillie. Il s'inscrit aujourd'hui en continuité du bourg.

La zone constructible se limite à prendre en compte ce tissu bâti existant.



2. Plus au Nord, le long du chemin de la Baillie, sur la frange Ouest du bourg, se trouve un site agricole, correspondant à une exploitation céréalière et composé de bâtiments de stockage et de l'habitation de l'exploitant. La zone constructible est ajustée à la voie communale afin que le site agricole soit classé en zone non constructible et qu'aucune disponibilité foncière ne soit prévue dans un rayon de 50m, permettant l'évolution de l'exploitation agricole.



3. Ce secteur correspond à l'entrée Sud du bourg par la RD115. Côté Est la zone constructible se limite à la prise en compte des propriétés bâties existantes, les espaces périphériques étant exploités par l'agriculture. Côté Ouest la zone constructible est calée sur la voie communale n°6. Les parcelles n°98 (portant une ancienne grange), 99 et 100 ne sont pas intégrées à la zone constructible en raison du problème de ruissellement des eaux pluviales venant de l'espace agricole situé à l'Est, de l'autre côté de la RD115. Lors d'un épisode pluvieux intense une partie de la terre du champ s'est retrouvée sur la route départementale et les eaux ont ruisselé de l'autre côté de la voie, sur les parcelles mentionnées ci-avant. Le Département a réalisé un enrochement et des plantations le long de la voie, avec une emprise élargie pour l'entretien sur le terrain. Au vu de cette problématique qui affecte les parcelles 98, 99 et 100 il apparaît plus judicieux de ne pas permettre leur constructibilité.



4. La frange Sud-est du bourg est définie par la topographie. Les espaces agricoles en contrehaut correspondent à des prairies permanentes. La zone constructible est définie à partir de l'enveloppe urbaine existante.

La parcelle 11 portait anciennement du bâti, aujourd'hui à l'état de ruine. Le terrain s'est progressivement enfriché (cf. photo ci-contre). La parcelle 11 est incluse en partie dans la zone constructible, sur une profondeur limitée pour que les éventuelles constructions nouvelles restent inscrites dans la silhouette du bourg. Ce terrain représente une disponibilité d'environ 3 190 m², sachant que la partie basse nécessite au préalable que l'ensemble des travaux de démolition de la ruine soit réalisés.

Juste au Nord, il est précisé que le bâtiment implanté en partie Ouest de la parcelle 9 est un ancien bâtiment agricole plus utilisé depuis plusieurs années. L'intégration à la zone constructible favorisera sa reconversion, ou sa démolition/reconstruction.



5. La parcelle 90, s'étirant entre la rue de l'Ouche Thomas et la Grande rue, constitue une dent creuse importante, située à proximité de la mairie. Il s'agit de la principale disponibilité foncière du bourg, d'une surface d'environ 1900m².



6. Plus au Nord-est, l'espace s'inscrivant entre la rue de l'Ouche Thomas et le front bâti bordant la Grande rue et la route d'Etroussat, est composé de multiples petites parcelles de jardins associés à des propriétés voisines. En raison de cette configuration parcellaire et de l'attachement à ces jardins, cet ensemble de parcelles n'est pas considéré comme une disponibilité foncière.



7. La frange Nord-est du bourg est marquée par la limite ancienne d'urbanisation définie par la topographie. Les espaces agricoles en contrehaut correspondent à l'Ouest de la RD223 (route d'Etroussat) à un îlot agricole cultivé et à l'Est de la RD223 (où la pente est plus marquée) à des prairies permanentes. La zone constructible est définie à partir de l'enveloppe urbaine existante afin d'éviter des constructions nouvelles qui impacteraient l'espace agricole et la perception du bourg depuis la RD223 en arrivant par Etroussat et depuis la plaine.



8. La limite Nord du bourg accueille un site agricole. Il s'agit essentiellement de bâtiments de stockage appartenant à un GAEC (céréales, élevage, vigne) dont le siège se trouve à Fourilles. Les terrains environnant le tissu bâti sont exploités par l'agriculture. Cet espace marque également une coupure d'urbanisation entre le bourg de Ussel et le hameau de la Croizette situé juste au Nord et qui compte un château féodal dont les façades et les toitures sont inscrites au Monuments Historiques. Cet espace est donc à préserver pour répondre à l'enjeu agricole, mais aussi pour maintenir la silhouette du bourg. Pour ces différentes raisons la zone constructible est limitée à l'enveloppe bâtie du bourg et n'exclut l'ensemble du site agricole. Celui-ci, ainsi que les terres agricoles bénéficient d'un classement en zone non constructible.



9. La frange Nord-ouest constitue la façade du bourg visible depuis la plaine, notamment en arrivant par la RD115. La zone constructible est calée sur les contours actuels de l'urbanisation, pour préserver la perception du bourg, ainsi que pour ne pas impacter les espaces agricoles périphériques. Cette délimitation restrictive conduit à prévoir une petite disponibilité d'environ 500m², correspondant à la portion de la parcelle 26 classée en zone constructible (photo ci-contre). Une construction est envisageable ; la profondeur limitée de la zone favorisant une implantation non loin de la rue du Casino et donc une meilleure insertion dans le bourg, et à éviter tout rapprochement de l'habitat du site agricole présent à l'Ouest (cf 10.).

10. Le bourg compte un troisième site agricole, implanté au Nord de la rue des Menutons et imbriqué dans le tissu bâti ancien. Les bâtiments anciens liés à cette exploitation, dont un bâtiment de stockage et l'habitation de l'exploitant, implantée à l'alignement de la voie, sont intégrés à l'enveloppe constructible. Par contre, le hangar présent juste au Nord, plus récent et plus fonctionnel, bénéficie d'un classement en zone non constructible.



Il est souligné la présence de grandes propriétés anciennes au sein du bourg, souvent formées d'une imposante construction principale, de plusieurs bâtiments annexes et d'un petit parc. Ces propriétés, dont les contours sont clairement affirmés par d'imposants murs en pierre, présentent un certain cachet, lié à cette composition traditionnelle. La probabilité qu'elles fassent l'objet de divisions parcellaires est extrêmement faible. Aucune disponibilité foncière n'y est donc identifiée.

Justification de la zone constructible sur le secteur de la Croizette



La Croizette est une entité bâtie proche du bourg (distance de 150m, en faisant abstraction du site agricole). Elle est marquée par la présence d'un château féodal de la dont les façades et les toitures sont inscrites au titre des Monuments Historiques. Du fait de la proximité du bourg, au même titre que le secteur de la Gare, une zone constructible est définie sur ce secteur. Elle est limitée à l'enveloppe actuelle pour éviter les constructions principales nouvelles et préserver les espaces agricoles environnants, tout en permettant la création d'annexes. Ces contours Sud visent à maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg-même et la Croizette, et à prendre également en compte l'enjeu agricole que représentent la présence d'un site agricole et la vocation agricole des terres.





2. Face à l'ancienne gare, la parcelle n°38 fait l'objet d'un projet communal de lotissement sur une parcelle en propriété communale. Il est envisagé de proposer 4 lots à bâtir, répartie le long de la rue de la Gare. Aucun accès ne sera créé sur la RD115. Ce projet vise à répondre au besoin en logements identifié en construction neuve (en complémentarité des réhabilitations). En effet la volonté communale est de préserver la silhouette du bourg et sa perception depuis l'extérieur ainsi que la vocation agricole des espaces environnant celui-ci. Ainsi, au regard de ces enjeux, auxquels s'ajoutent les contraintes topographiques en frange Est et la rétention foncière qui peut exister dans le bourg, les seules potentialités en dents creuses au sein de la silhouette de celui-ci s'avèrent insuffisantes pour répondre au besoin foncier pour les constructions neuves. Par conséquent, la collectivité souhaite porter une opération de lotissement communal sur le secteur de la Gare, sur la parcelle n°38, qui présente un caractère favorable : topographie plane et contours bocagers limitant l'impact paysager, proximité du bourg, terrain non exploité par l'agriculture, propriété communale.

Ainsi, une zone constructible est définie sur le secteur de la Gare, pour englober le tissu bâti existant et permettre la réalisation de ce lotissement sur une partie seulement de la parcelle n°38, sur une emprise limitée à 0,4 ha.

3. La définition de la zone constructible est faite de manière à préserver une bande non constructible à l'arrière et par rapport aux parcelles agricoles. En effet, si la parcelle n°38 n'est pas exploitée, les terrains environnants le sont. Sur ce point, la commune a fait le choix de réduire la zone constructible à une portion de la parcelle concernée, pour limiter l'impact sur les pratiques agricoles (distance d'épandage à respecter notamment). Les plantations en limite Ouest et Sud de parcelle furent réalisées au moment du remembrement et présentent aujourd'hui une amplitude qui favorisera l'insertion des constructions nouvelles.



4. En partie Sud, la zone constructible est délimitée en respectant un recul de 5m par rapport au fossé en limite Sud, ceci afin de préserver les abords de ce dernier et faciliter son entretien.

Le site de la Gare est concerné par le périmètre des Monuments Historiques résultant de l'inscription des toitures et façades du château de la Croizette, et la covisibilité avec celui-ci. Cela aura donc un effet sur le règlement du lotissement, du fait de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cela favorisera une certaine qualité des constructions et donc la qualité de ce secteur d'urbanisation nouvelle face à l'ancienne gare.

3-3 Une zone constructible sur le hameau de Leu

Enjeux et contraintes concernant le secteur

- Principal hameau de la commune, accueillant près d'un tiers de la population communale et bénéficiant d'un point d'arrêt de transport scolaire
- Enjeux de limitation de l'urbanisation linéaire, de sécurité des accès sur la RD115
- Enjeux agricoles (bâtiments d'exploitation au Nord, le long de la RD115 et terres exploitées)
- Enjeux naturels (trame bleue avec la présence du Petit-Ris ou Ris Madelot, et plus à l'Ouest du Boublon, secteurs humides potentiels associées à ces cours d'eau)



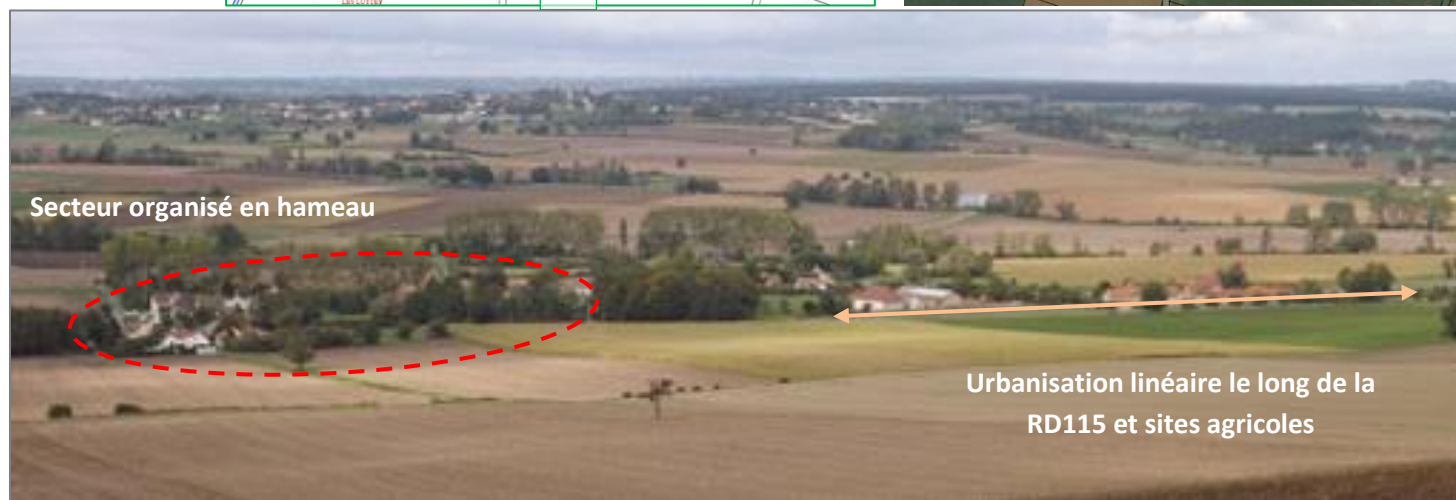
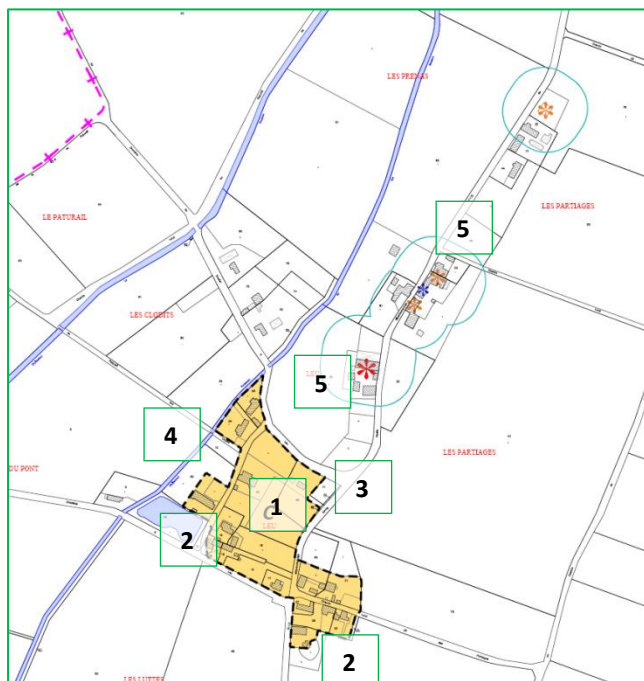
Objectifs du projet communal

- Prendre en compte le caractère de principal hameau
- Privilégier le développement sur le bourg et à proximité
- Préserver l'activité agricole, en évitant le mitage des terres agricoles et de gêner le développement des exploitations agricoles
- Eviter l'urbanisation linéaire et l'étirement de l'urbanisation
- Eviter la création d'accès sur les routes départementales
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, notamment liée à la trame bleue

Justification de la zone constructible

Le principe général est une enveloppe constructible affirmant le statut de principal hameau de la commune.

1. La zone constructible est mise en place sur la partie organisée en hameau et structuré par le réseau viaire, pour permettre son évolution et notamment la création d'annexes. Aucun surface agricole n'est incluse dans cette zone.



2. Seul est pris en compte le tissu bâti existant, qui présente une certaine densité, avec une présence bâtie de part et d'autres de la RD115 et des voies communales (route de Chantelle, chemin de la Noyeraie ...). Le carrefour de la RD avec ces deux voies accueille le point d'arrêt pour le transport scolaire



3. La parcelle n°71, située à l'angle du carrefour entre la RD115 et le chemin du Soulier est libre. Il n'est pas judicieux qu'elle puisse accueillir une construction nouvelle, qui se trouverait au niveau du carrefour. Par conséquent ce terrain n'est pas intégré à la zone constructible.

4. La frange Ouest du hameau est bordée par un étang et par le cours d'eau du Petit-Ris (ou Ris Madelot). Sur cette frange la définition de la zone constructible se limite au bâti existant, afin d'éviter un rapprochement de l'urbanisation par rapport à la trame bleue.

5. Plus au Nord, au-delà du chemin du Soulier, une urbanisation linéaire ancienne et dispersée est implantée le long de la RD115. Pour la plupart ces fermes ont gardé leur vocation agricole. Ce secteur compte un GAEC et une exploitation individuelle. Les terrains environnants, s'étendant dans la plaine sont exploités par l'agriculture, notamment pour de grandes cultures du fait de la topographie favorable. Pour éviter des impacts sur l'activité agricole, et éviter un mode de développement linéaire, ce secteur est classé en zone non constructible.

La zone constructible mise en place sur le hameau de Leu ne comporte pas de parcelles libres, de disponibilités foncières. Quelques propriétés bâties de grandes tailles sont présentes mais la division parcellaire n'est pas un phénomène constaté sur la commune, et encore moins sur Leu qui bénéficie d'un caractère plus rural que le bourg, dont la qualité du cadre de vie résulte notamment dans l'organisation ancienne des constructions et le bâti traditionnel. Des constructions nouvelles en densification sont donc très peu probables.

3-4 Les secteurs des Marais et de la Flotte

Enjeux et contraintes concernant ces secteurs

- Hameaux/groupes d'habitats de taille limitée, présentant une certaine distance au centre-bourg
- Quelques potentialités dans le bâti existant (vacance, réhabilitation)
- Enjeux de limitation du mitage de l'espace rural agricole
- Enjeux agricoles : bâtiments d'exploitation aux Marais, et au Nord de la Flotte sur la commune de Taxat-Senat, et terres environnantes exploitées)
- Enjeux naturels : trame bleue (ruisseau du Petit Ris), secteurs humides potentiels associés



Objectifs du projet communal

- Privilégier le développement sur le bourg et à proximité
- En dehors du bourg et ses abords, et du hameau de Leu, les constructions nouvelles ne sont pas souhaitées
- Préserver l'activité agricole, en évitant le mitage des terres agricoles et de gêner le développement des exploitations agricoles
- Intégrer les enjeux environnementaux en évitant des constructions nouvelles vers les composantes de la trame bleue
- Eviter les impacts paysagers en préservant le caractère traditionnel des petits hameaux et secteurs bâtis au sein de l'espace rural

Classement en zone non constructible

Pour répondre aux objectifs du projet communal, les secteurs des Marais et de la Flotte ne bénéficient pas de la mise en place d'une zone constructible. Le Marais présente une vocation agricole dominante. La Flotte est une petite entité d'urbanisation linéaire ancienne, dont l'évolution pourra s'appuyer sur le potentiel du bâti existant (réhabilitation vacance...).

3-5 La desserte en réseaux et voiries

Eau potable

Le SIVOM de Sioule et Bouble assure la gestion du réseau de distribution d'eau potable. Il n'existe pas sur le territoire de la commune de captage ou prise d'eau destinée à l'alimentation en eau potable.

Les ressources du syndicat reposent sur le captage de Saint-Ours (63), associé à une usine de traitement rendant cette eau conforme aux nouvelles normes réglementaires.

L'eau distribuée sur le réseau du SIVOM de Sioule et Bouble fait l'objet d'un suivi sanitaire permanent, de manière à garantir une eau de bonne qualité en tout point du réseau de distribution et en toute période de l'année.

Le syndicat peut s'appuyer sur des interconnexions avec les syndicats voisins, mises en place par le SMEA.

L'ensemble des habitations du territoire de Ussel d'Allier est desservi par le réseau (138 abonnés en 2014). La commune compte un réservoir situé en sommet de crête au-dessus du bourg.

Les zones constructibles bénéficient toutes d'une desserte en eau potable.

La disponibilité foncière près de la mairie (parcelle 90) devrait nécessiter une légère extension du réseau. Une canalisation en fonte, de diamètre 100mm est présente sous la Grande Rue et au droit de la mairie, à une vingtaine de mètre de la parcelle 90. Une canalisation en PVC de diamètre 33,6/40mm est présente sous la rue de l'Ouche Thomas, à environ 60m de la parcelle 90.

La disponibilité en limite Est du bourg (parcelle 11) est desservie par une canalisation en PVC de diamètre 26,8/32mm située sous le chemin rural du Combet.

La disponibilité foncière en bordure Ouest du bourg (parcelle 26) est desservie par une canalisation en fonte, de diamètre 600mm est présente sous la rue du Casino.

La disponibilité foncière sur le secteur de la Gare (parcelle 38), est desservie par une canalisation en PVC de diamètre 42/50mm présente sous la RD115 et sous la rue de la Gare, jusqu'au niveau de l'ancienne gare.

Le projet démographique et urbain de la commune de Ussel d'Allier représente une estimation de 6 logements en constructions neuves à l'échéance 2026, et de quelques logements mobilisés (mais déjà existants) dans le bâti existant (réhabilitation, logements vacants), ce qui est compatibles avec les ressources du syndicat.

Assainissement

L'assainissement est une compétence communale

Une étude de zonage d'assainissement a été approuvée en 2007 : l'ensemble de la commune est en assainissement non collectif. Les constructions nouvelles envisagées à l'horizon 2026 devront donc réaliser un système d'assainissement individuel.

Le SPANC est assuré par le SIVOM Sioule et Bouble. Une étude diagnostique des assainissements non collectifs a été menée en 2011.

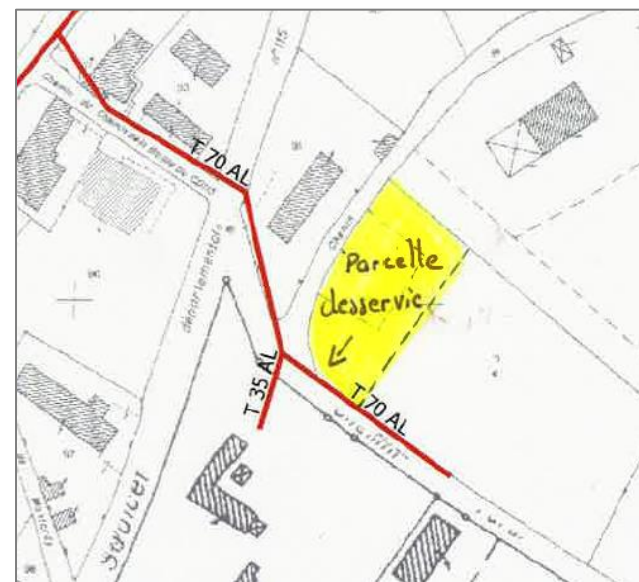
Electricité

Le projet de zonage a fait l'objet d'une étude par le SDE 03.

La disponibilité foncière sur la parcelle 26, située rue du Casino chemin de la Palle est desservie en électricité.



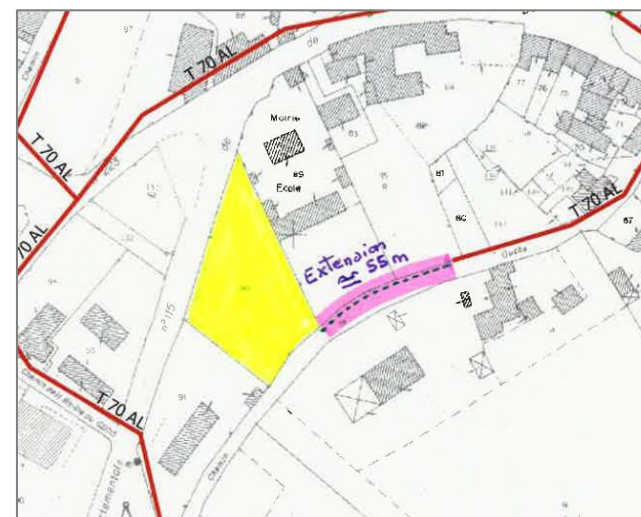
La disponibilité foncière sur la parcelle 11, située chemin de l'Ouche Thomas est desservie en électricité.



Concernant la disponibilité foncière sur la parcelle 38, le long de la rue de la Gare, correspondant au projet communal de petit lotissement (3-4 lots), le tènement est a priori desservi.



Concernant la disponibilité foncière sur la Parcelle 90, située chemin de l'Ouche Thomas, à côté de la mairie une extension, d'environ 55 mètres du réseau électrique, devra être effectuée.



Voirie

Les terrains actuellement non construits et classés en zone constructible (les disponibilités en dents creuses au sein du bourg, et tènement communale à la Gare) sont tous desservis de façon satisfaisante par une voirie adaptée.

Défense incendie :

La sécurité incendie est réalisée par un réseau d'hydrants, composé de 10 poteaux incendie, au bourg, à Leu, au Marais de la Flotte et à la Motte.

4- LES SUPERFICIES ET CAPACITES D'ACCUEIL

La surface communale totale d'après le fond de plan cadastral numérisé (SIG) est de 807,42ha.

4-1 Zone constructible

Les zones constructibles prévues sont des zones constructibles C, à vocation mixte, définie au niveau du bourg et de ses secteurs proches (La Gare, La Croizette), et sur le hameau de Leu.

Surface des zones constructibles

Secteurs constructibles	Type de zone	Superficie totale (ha)	Part du territoire communal
- secteur Bourg et ses abords	C	17,64	
- Bourg*		14,94	
- La Gare		0,94	
- La Croizette		1,76	
- secteur hameau de Leu	C	3,87	
TOTAL zones constructibles		21,51	2,66 %

Les zones constructibles délimitées dans la Carte Communale représentent une superficie de 21,51 hectares, soit 2,66% du territoire communal.

** Il est à noter que sur le bourg une parcelle a été légèrement étendue suite à une demande formulée lors de l'enquête publique et ayant donné lieu à un avis favorable du Commissaire enquêteur. La parcelle concernée a été étendue sur 1 870 m².*

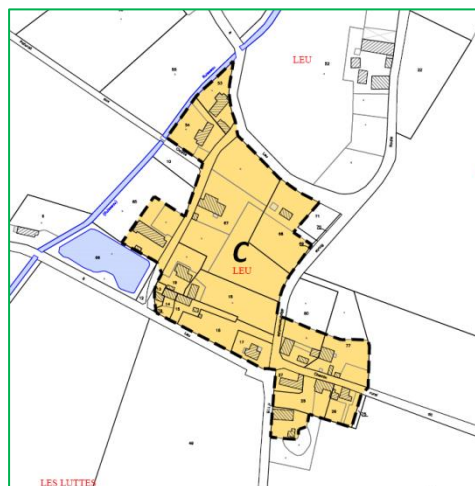
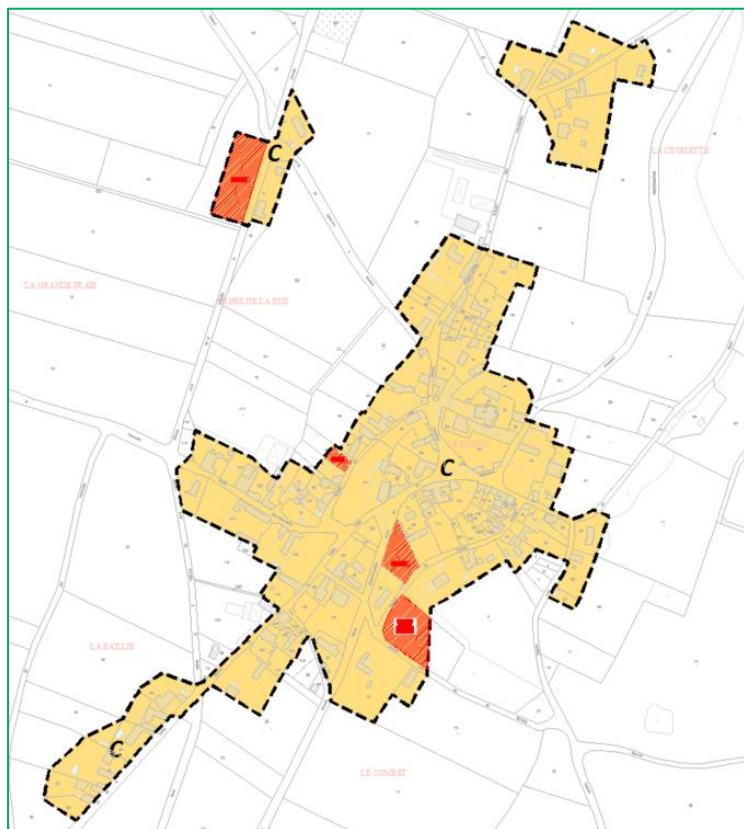
4-2 Zone non constructible

Le reste du territoire communal est classé en zone inconstructible, bien qu'il présente quelques petits hameaux et secteurs bâtis de tailles limitées (Le Marais, La Flotte).

La zone non constructible représente 785,91 ha hectares, soit 97,33% du territoire communal.

Conformément à l'article L.161-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction n'y est admise, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

4-3 Analyse des disponibilités et capacités d'accueil



Environ 0,97 hectare de disponibilités a été estimé en zones constructibles (cf. extrait de zonage ci-contre).

Elles se trouvent uniquement au niveau du bourg et du secteur proche de La Gare.

Au niveau du bourg-même il s'agit uniquement de surfaces en dents creuses, qui représentent une surface de 0,55 ha.

Il est à noter que cette surface tient compte d'une modification issue de l'enquête publique avec avis favorable du Commissaire enquêteur. La surface initiale des disponibilités dans le bourg était de 0,37 ha.

Certaines parcelles en apparence libres sur le cadastre non pas été prises en compte, en raison de :

- leur caractère d'espace vert communal (parcelle n°133),
- leur difficulté à être mobilisées du fait de la proximité d'un site agricole et de la configuration surélevée par rapport à la voie (parcelle n°109)
- leur configuration parcellaire en petites parcelles de jardins associées à des propriétés existantes (parcelles entre la rue de l'Ouche Thomas et la place de la Fontaine et la route d'Etroussat)

Le bourg est également marqué par la présence de grandes propriétés anciennes, souvent formées d'une imposante construction principale, de plusieurs bâtiments annexes et d'un petit parc. Ces propriétés, dont les contours sont clairement affirmés par d'imposants murs en pierre, présentent un

certain cachet, lié à cette composition traditionnelle. La probabilité qu'elles fassent l'objet de divisions parcellaires est extrêmement faible. Aucune disponibilité foncière n'y est donc identifiée.

Au niveau du secteur de la Gare, une disponibilité de 0,42ha existe et répond au projet communal de création d'un lotissement de 3-4 lots, en complémentarité avec les potentialités du bourg en dents creuses, sujettes à une certaine rétention.

Au niveau du hameau de Leu, aucune parcelle libre n'est inscrite en zone constructible.

En raison de cette configuration parcellaire et de l'attachement à ces jardins, cet ensemble de parcelles n'est pas considéré comme une disponibilité foncière. Quelques propriétés bâties de grandes tailles sont présentes mais la division parcellaire n'est pas un phénomène constaté sur la commune, et encore moins sur Leu qui bénéficie d'un caractère plus rural que le bourg, dont la qualité du cadre de vie résulte notamment dans l'organisation ancienne des constructions et le bâti traditionnel. Des constructions nouvelles en densification sont donc très peu probables.

Secteurs constructibles	Type de zone	Superficie totale (ha)	Disponibilité foncière estimée (ha)
- secteur Bourg et ses abords	C	17,64	0,97
- Bourg		14,94	0,55
- La Gare		0,94	0,42
- La Croizette		1,76	0
- secteur hameau de Leu	C	3,87	0
TOTAL zones constructibles		21,51	0,97 ha

Les disponibilités foncières représentent un total de 0,97 ha. En considérant une rétention foncière de 30%, raisonnable à l'échéance 10 ans, cela correspond à un potentiel foncier effectif de 0,67 ha.

En appliquant une densité moyenne de 10 logements/ha, cela représente un potentiel de 6,7 constructions neuves, ce qui est cohérent avec le projet communal, qui prévoit ce même objectif.

Au total, en intégrant la prise en compte de la transformation en résidence principale de 10% du total des logements vacants et secondaires, soit 5 logements (notons que ces logements sont déjà existants, mais non utilisés de manière permanente), le projet de Carte Communale comporte 11,7 résidences principales supplémentaires prévues, ce qui est compatible avec les objectifs du projet communal.

5- LA COMPATIBILITE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SCOT

5-1 Production de logements

La création d'environ 6 logements neufs d'après le projet de Ussel-d'Allier, représente une croissance de 5% du parc de logement (123 logements d'après l'INSEE 2012).

En considérant les résidences principales, le projet de Carte Communale en prévoit 11 supplémentaires, par constructions et mobilisation de logements vacants et résidences secondaires. Cela représente une croissance de 15% du total des résidences secondaires (74 d'après l'INSEE 2012).

Ce potentiel est compatible avec la répartition des potentialités de croissance affichées dans le SCOT du Pays Saint-Pourcinois approuvé en 2007.

5-2 Localisation du développement

Le SCOT identifié des zones de développement éventuel au niveau de Leu et au Nord-Ouest du Bourg.

Le projet de Carte Communale ne prévoit pas de développement de l'urbanisation à Leu, et projette l'opération de lotissement communal sur le secteur de la Gare, au Nord-Ouest du bourg.

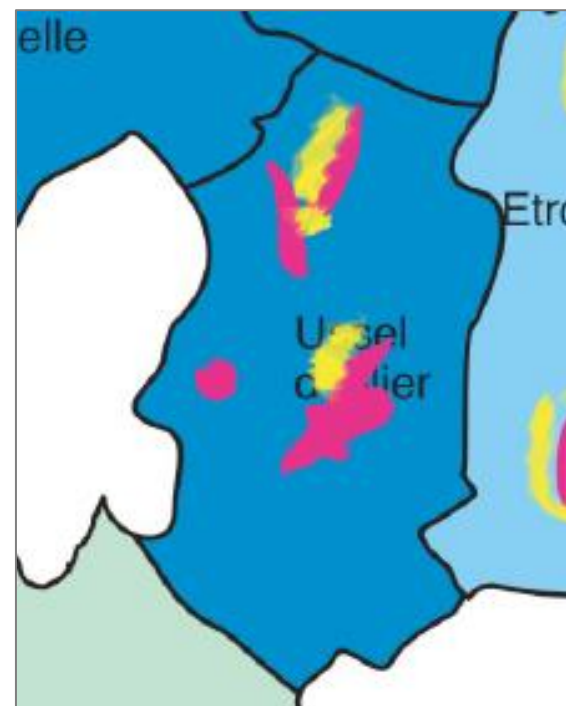
Le projet de Carte Communale est donc compatible avec le SCOT concernant la localisation du développement.

Il est souligné que le projet de lotissement porté par la commune de Ussel-d'Allier s'inscrit pleinement dans l'objectif intercommunal concernant la politique foncière.

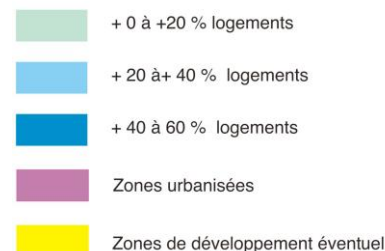
Par ailleurs, comme affiché dans le SCOT, la Carte Communale de Ussel-d'Allier ne prévoit pas de zone d'activités économiques.

5-3 Gestion durable de l'espace

Le projet de Carte Communale, par la délimitation des zones constructibles, répond (sur le plan du développement de l'urbanisation) à l'objectif du SCOT de préserver les cours d'eau, de préserver les éléments marquants du paysage, que sont les versants du coteau, les principaux points de vue depuis les hauteurs.



Sur 10 ans



Source : Document d'Orientations Générales du SCOT

6- LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

En vertu de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme « les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ».

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, pièces n°3a et 3b de la carte communale) :

- des servitudes de protection des Monuments Historiques : AC1
- des servitudes relatives à aux cimetières : INT1
- des servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques : I4

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La révision de la carte communale s'est réalisée en conformité avec les principes généraux du code de l'urbanisme édictés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme visant à rechercher un développement durable :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Conformément à l'article R161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour rappel, le projet de Carte communale a fait l'objet d'un examen « au cas par cas » de la part de DREAL, qui par décision n° 2016-ARA-DUPP-00126 en date du 22 Septembre 2016 n'a pas soumis le projet à Evaluation environnementale.

1- LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le projet de Carte Communale prévoit une consommation foncière de 0,67 ha. Du fait de la rétention foncière (30%), les zones constructibles sont dimensionnées de telle façon qu'elles laissent environ 0,97 ha de foncier potentiel mobilisable.

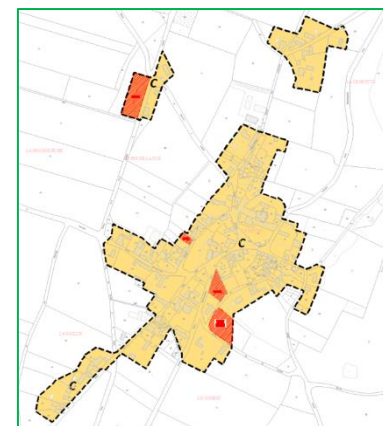
Plus de la moitié de ces disponibilités sont prévus en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Leur urbanisation n'engendrera pas d'étalement urbain. En complémentarité, l'autre moitié (0,4 ha) est envisagé sur le secteur de la Gare. Il s'agit de la seule surface d'extension de l'urbanisation, et qui reste très limitée.

En se dotant d'une Carte Communale, la commune de Ussel-d'Allier affirme la volonté de maîtriser son urbanisation. Le projet communal et sa traduction en matière de zonage, en définissant clairement des enveloppes constructibles et de faible surface d'extension urbaine, s'inscrivent pleinement dans l'objectif de modération de la consommation d'espaces

2- LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE

Le Bourg-même

Les disponibilités au sein du bourg-même relèvent de dents creuses. Leur construction n'aura aucun impact sur les espaces agricoles. La délimitation de la zone tient compte de la présence de sites agricoles au niveau du bourg, et permet leur évolution.



Source : Géoportail, terrains déclarés à la PAC 2012

La Croizette

La zone constructible se limite aux contours de l'ensemble bâti.

La Gare

La zone constructible définie à la Gare comporte 0,42 ha de disponibilité pour accueillir le projet de lotissement communal. La parcelle concernée est non agricole, de propriété communale.

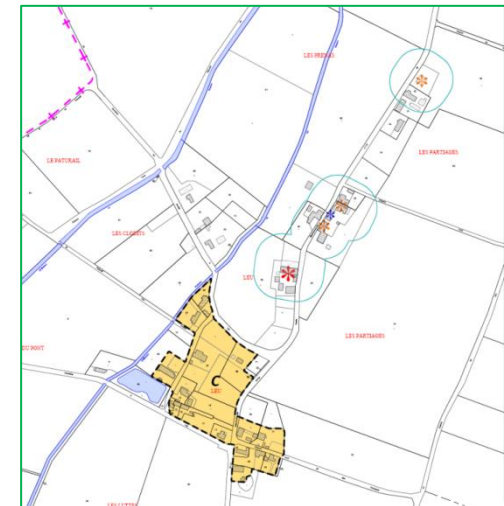
Le choix a été fait de limiter la partie constructible, pour maintenir une bande non constructible à l'arrière du lotissement, préservant ainsi une zone tampon avec les espaces agricoles et limitant l'impact sur l'activité, notamment en termes de surface épanachable

Leu

La zone constructible est circonscrite au cœur de hameau et évite un rapprochement de l'habitat en direction des sites agricoles présents plus au Nord, ainsi que tout impact sur du foncier exploité par l'agriculture.

La Carte Communale prend en compte et préserve les espaces agricoles et l'activité agricole.

Elle neutralise les implantations diffuses sur le reste du territoire communal, et préserve donc de l'urbanisation les secteurs à vocation agricole. En ce sens sa mise en place constitue un aspect très positif pour l'agriculture.



3- LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 1 située au Sud/Est du territoire : COTEAUX CALCAIRES DE CHARROUX. Le site est classé en zone non constructible et se trouve à l'écart des zones constructibles.

Le SRCE Auvergne définit les trames vertes et bleues à l'échelle régionale, les espaces ressources ainsi que les couloirs qui les relient (logique de réseaux).

Pour rappel, sur la commune de Ussel-d'Allier sont identifiés :

- Cours d'eau à préserver : le Boublon et ses affluents;
- Des réservoirs de biodiversité à préserver : au Nord/Est sur un secteur boisé et au Sud/Est sur la zone classée en ZNIEFF de type 1;
- Un corridor écologique diffus à préserver au Sud du territoire;
- Des corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état sur la totalité de la commune (hormis le bourg).

Le projet de Carte Communale donne des limites claires au développement possible et va dans le sens d'une urbanisation regroupée, avec des surfaces urbanisables limitées, situées au niveau du bourg et d'espaces très proches. A Leu, la zone constructible circonscrite au cœur de hameau ne remettra pas en cause la fonctionnalité écologique du territoire.

Les abords des cours d'eau sont classés en zone non constructible. La zone définie à Leu ne permet aucun rapprochement de l'urbanisation existant vers le cours d'eau du Boublon.

Concernant les zones humides, il n'y a pas de véritable recensement existant. Une étude de prélocalisation par le SAGE Sioule a défini des secteurs de forte probabilité de présence :

- abords des cours d'eau temporaires et permanents (Le Boublon, le Petit Ris)
- deux zones à l'Est du Bourg sur le coteau, correspondant à des prés en pente.

Les secteurs linéaires entre les Marais et Leu sont des fossés collecteurs.

Ces secteurs bénéficient d'un classement en zone non constructible. Concernant le secteur de la Gare, le secteur potentiellement humide identifié en partie Sud est un fossé collecteur au caractère humide limité. La zone constructible prévoit un recul de 5m par rapport au fossé.

La Carte Communale s'inscrit dans une logique de limitation forte de l'impact sur les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques

4- LA PRESERVATION DU PAYSAGE

Le zonage de la carte communale a été établi dans l'objectif de regrouper au mieux l'urbanisation sur des secteurs bâtis existants.

Le développement du bourg est envisagé uniquement par densification, en dents creuses. Le choix de ne pas prévoir d'extension s'explique par la volonté de préserver la silhouette remarquable du bourg, particulièrement sensible du fait de la topographie.

La définition de capacité d'urbanisation sur le secteur de la Gare, secteur proche du bourg, mais aux caractéristiques plus favorables pour accueillir une urbanisation nouvelle (terrain non exploité par l'agriculture, topographie plane limitant la visibilité du site, pourtour bocager favorisant fortement l'intégration paysagère de l'opération), vise à proposer une alternative aux contraintes sur le bourg, dans le cadre d'un projet porté par la commune. Pour les raisons évoquées précédemment, ainsi que l'inscription dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, la réalisation du petit lotissement communal (3-4 lots) aura un impact limité sur le paysage. En effet l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France favorisera une certaine qualité des constructions nouvelles.³

Le projet communal conserve une coupure entre le bourg et le secteur de la Croizette, pour raison agricole mais aussi pour bien affirmer l'entité de la Croizette, qui accueille le château dont les toitures et façades sont inscrites aux Monuments

Historiques. Aucune disponibilité foncière n'est prévue sur ce secteur, ce qui limitera les constructions nouvelles aux annexes.

Au niveau du bourg, la zone constructible est définie sur la partie véritablement organisée en hameau. Ce choix permet de donner des limites claires à celui-ci et d'éviter une urbanisation linéaire le long de la RD115.

Les secteurs à fort enjeux paysagers, au niveau des coteaux, sont préservés par un classement en zone non constructible. Les points de vue remarquables sont ainsi conservés.

5- LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le territoire est concerné par un risque sismique faible.

Le tiers Ouest de la commune est concerné par l'aléa retrait – gonflement des argiles de niveau faible. Un aléa de niveau moyen affecte les 2/3 Est. Le risque argile ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques sur la commune de Ussel-d'Allier.

Ces aléas sont à prendre en compte dans les projets de construction, sur le plan technique.

La commune n'est pas impactée par des nuisances sonores liées à des infrastructures de transport.

La proximité entre les exploitations agricoles et l'habitation de tiers peut s'avérer problématique en termes de nuisances, même en milieu rural. La définition des zones constructibles répond à l'objectif de ne pas rapprocher l'habitat en direction des sites agricoles. Les disponibilités foncières identifiées dans le bourg, en dent creuse, respectent une distance de 50 m par rapport aux bâtiments agricoles.

Le projet de Carte Communale vise ainsi à éviter des problèmes supplémentaires de voisinage/cohabitation entre habitat et activités agricoles.