



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
AVEC LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

RELATIVE A L'AMENAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT

SUR LA COMMUNE D'USSEAU

<b>ConceptIngénierie</b> 347, Ave de Limoges B.P. 133 79 005 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 <a href="mailto:info@concept-ingenierie.com">info@concept-ingenierie.com</a> un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	<b>Version</b>	<b>Date</b>	<b>Etabli par</b>	<b>Vérifié par</b>
	V4	030414	NM	PJ

## SOMMAIRE

1	Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme .....	3
1.1	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
1.1.1	Définition.....	3
1.1.2	Champ d'application .....	3
1.1.3	Objet du dossier de mise en compatibilité .....	3
1.2	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	3
1.2.1	Examen du dossier par le Préfet.....	3
1.2.2	Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.....	3
1.2.3	Enquête publique .....	3
1.2.4	Avis de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal compétent ou du Conseil Municipal .....	3
1.2.5	Déclaration d'Utilité Publique .....	3
1.3	CONTENU DU DOSSIER .....	3
2	Présentation du projet soumis à enquête.....	4
2.1	CONTEXTE DU PROJET .....	4
2.1.1	Le site .....	4
2.1.2	Historique du projet .....	4
2.2	PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET.....	5
2.2.1	Présentation du projet .....	5
2.2.2	Objectifs du projet.....	6
3	Évolutions des différentes parties du dossier de document d'urbanisme opposable créés par la mise en compatibilité .....	7
3.1	CADRE REGLEMENTAIRE ACTUEL .....	7
3.1.1	Enjeux de la mise en compatibilité.....	7
	La mise en compatibilité permettra : .....	7
3.1.2	Incidences du projet sur le PADD.....	8
3.1.3	Incidences du projet sur les orientations d'aménagement et de programmation.....	8
3.1.4	Incidences du projet sur les plan de zonage.....	8
3.1.5	Incidences du projet sur le règlement d'urbanisme .....	8
3.1.6	Incidences du projet sur les Servitudes.....	8
3.2	REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER POUR LE METTRE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE .....	8
3.2.1	PADD .....	8
3.2.2	Plan de zonage .....	8
3.2.3	Règlement .....	8
3.2.4	Rapport de présentation .....	8
3.3	EVOLUTION DES PIECES DU PLU.....	9
3.3.1	PADD en vigueur .....	9
3.3.2	PADD après mise en compatibilité du PLU.....	10
3.3.3	Plan de zonage en vigueur .....	11
3.3.4	Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU.....	12
3.3.5	Règlement en vigueur .....	13
3.3.6	Règlement de la zone 1AU après mise en compatibilité du PLU.....	15
3.3.7	Règlement des zones 2AU, 3AU, 4AU après mise en compatibilité du PLU .....	15
3.3.8	Tableau des surfaces en vigueur .....	16
3.3.9	Tableau des surfaces après mise en compatibilité du PLU.....	16
3.3.10	Indicateurs de suivi en vigueur.....	17
3.3.11	Indicateurs de suivi après mise en compatibilité .....	17
3.3.12	Tableau des emplacements réservés en vigueur, non modifié par la mise en compatibilité du PLU.....	18
4	Incidences du projet sur l'environnement.....	19
4.1	PRESERVATION DU PAYSAGE .....	19
4.2	GEOLOGIE ET SOLS.....	19
4.3	HYDROGRAPHIE ET GESTION DE L'EAU.....	20
4.3.1	GESTION DES EAUX PLUVIALES AU NIVEAU DU FUTUR QUARTIER .....	20
4.3.2	GESTION DE L'ASSAINISSEMENT.....	21
4.4	MILIEU NATUREL .....	21
4.5	RISQUES NATURELS, NUISANCES .....	22
4.5.1	Risque « Argiles » sur la commune .....	22
4.5.2	Risque « cavités souterraines ».....	22

# 1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

## 1.1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 1.1.1 Définition

Lorsque les dispositions d'un Plan Local Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'Utilité Publique, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L 123-14 à L 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement d'un nouveau quartier au sud d'Usseau.

### 1.1.2 Champ d'application

Le Maître d'ouvrage, l'Etablissement Public Foncier du Poitou Charentes (EPF), transmettra au Préfet un dossier dans lequel il aura préalablement analysé la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur. Sur la base de ce dossier le Préfet vérifiera si le dossier transmis par le maître d'ouvrage intègre bien toutes les dispositions à mettre en œuvre pour rendre possible la réalisation du projet : modification du zonage, du règlement, des emplacements réservés...

En effet, compte-tenu de la nature du projet, et quelque soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.

A ce titre, c'est sous la responsabilité du Préfet que sera conduite la procédure.

### 1.1.3 Objet du dossier de mise en compatibilité

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU est de rendre compatible le PLU avec le projet de déclaration d'utilité publique pour l'aménagement d'un nouveau quartier au sud du village d'Usseau. Celui-ci doit accueillir 75 logements d'ici 15 ans. D'une surface de 7 hectares, il aura vocation à constituer le principal site de développement de l'habitat sur la commune.

Le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération n'étant pas maîtrisé en totalité par la collectivité, il a été décidé d'engager une procédure visant à obtenir une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) qui permettrait, en tant que de besoin, de recourir à l'expropriation.

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme intervient dans le cadre de la procédure D.U.P, cette dernière emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

## 1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### 1.2.1 Examen du dossier par le Préfet

Au vu du dossier transmis par l'EPF, le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU. Dans la négative, le Préfet engage la procédure régie par l'article L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme, et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

Il en informe la commune.

### 1.2.2 Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par le Préfet pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique font l'objet d'un examen conjoint :

- du représentant de l'Etat dans le département,
- du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent,
- du maire de la commune concernée,
- de l'Etablissement Public chargé de l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lorsqu'il existe,
- de la région,
- du département,
- de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- de l'Etablissement Public de Coopération compétent en matière de programme local de l'habitat,
- des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- des associations agréées si une demande est adressée au Préfet.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

### 1.2.3 Enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

### 1.2.4 Avis de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent ou du Conseil Municipal

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU est éventuellement modifié (pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête). Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le Préfet, au Conseil Municipal, le cas échéant en concertation avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

Ceux-ci disposent alors d'un délai de deux mois pour donner leur avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

### 1.2.5 Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération approuve les nouvelles dispositions du PLU. La DUP mettant en compatibilité, le plan local d'urbanisme devient exécutoire par la publication de la DUP au Journal officiel ; les mesures prévues par les articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme constituant une information.

## 1.3 CONTENU DU DOSSIER

Le contenu du présent dossier répond aux prescriptions de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ces modalités de mise en œuvre :

Il présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune.

Il comprend les pièces suivantes :

- une notice explicative de présentation formée de deux parties :
  - la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet) ,chapitre 2 ci-après ;
  - l'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications : chapitre 3 ci-après ;
  - la prise en compte de l'environnement de la mise en compatibilité : chapitre 4.

Cette pièce complète le rapport de présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui est annexée.

- deux extraits de plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Ce plan fait notamment apparaître les changements de zonage effectués.
- deux extraits du règlement d'urbanisme. La version initiale du document en vigueur et la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet sont présentées.
- Deux extraits du PADD portant sur la suppression de l'objectif de phasage des zones à urbaniser. La version initiale du document en vigueur et la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet sont présentées.
- Deux extraits du bilan des surfaces et des indicateurs de suivi. Les versions initiales du document en vigueur et les versions revues pour être mise en compatibilité avec le projet sont présentées.
- La liste du ou des emplacements réservés destinés à la réalisation du projet, qu'il s'agisse de l'opération elle-même ou de celle des travaux connexes, faisant apparaître leur bénéficiaire et leur superficie.

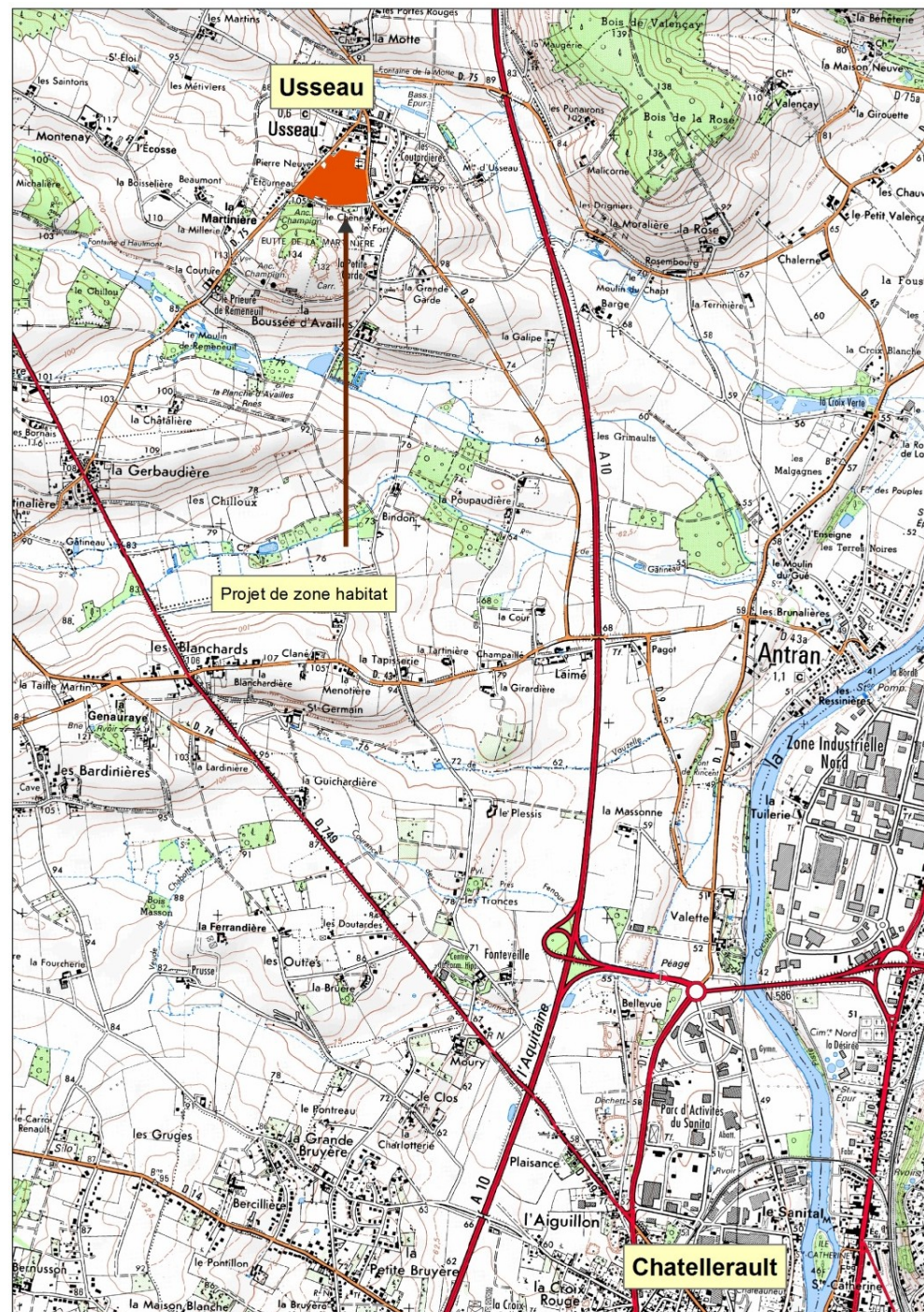
## 2 Présentation du projet soumis à enquête

### 2.1 CONTEXTE DU PROJET

#### 2.1.1 Le site

Le projet de mise en compatibilité du PLU avec déclaration d'utilité publique vise à aménager un nouveau quartier au sud du village de Usseau.

Situation du quartier d'habitat



#### 2.1.2 Historique du projet

Le projet de développement de ce secteur date d'une dizaine d'années, avant la mise en place du Plan Local d'Urbanisme. Les propriétaires ont été démarchés pour les inciter à mettre en place un projet en 2005. Un avant-projet a d'ailleurs été réalisé à cette époque et présenté aux propriétaires.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a donc défini la zone comme secteur de développement privilégié pour la prochaine décennie. Les élus ont ainsi souhaité organiser le développement urbain autour du bourg.

Ils ont voulu à travers ce projet :

- Répondre aux attentes et besoins des futurs habitants, en proposant une typologie diversifiée du bâti, l'aménagement de liaisons douces, la création de différents espaces publics,
- Mener un projet vertueux de préservation du paysage et de l'environnement par la réalisation d'aménagement paysagers, la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales naturelle,
- Limiter les prélèvements fonciers sur l'agriculture
- Le phasage de l'opération sur une quinzaine d'années qui se traduit par la délimitation de quatre zones à urbaniser. Elles correspondent aux phases successives d'aménagement du futur quartier d'habitat.

Parallèlement à cette procédure, le projet a été présenté aux propriétaires. De multiples démarches d'acquisitions à l'amiable ont été réalisées depuis plusieurs années mais elles n'ont pu abouties.

#### LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dans le cadre de la maîtrise foncière, la commune d'Usseau et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont conclu une convention de projet le 10 Décembre 2010, afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de la Commune d'USSEAU visant à aménager un quartier d'habitat. Dans le cadre de cette convention, l'EPF Poitou-Charentes peut être amené à procéder à l'acquisition par expropriation des biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti. L'EPF Poitou-Charentes sera le bénéficiaire de l'arrêt de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure.

Le secteur destiné à l'aménagement de ce quartier d'habitat, non maîtrisé sur le plan foncier, nécessite de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique

#### LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le phasage des zones AU ne permet pas une urbanisation immédiate de l'ensemble du secteur concerné par la DUP. L'objectif, de la procédure engagée, est de rendre compatible le PLU, avec le projet de DUP, en classant en zone 1AU (zone à urbaniser sans condition) l'ensemble de la zone impactée par la DUP.

## 2.2 PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET

### 2.2.1 Présentation du projet

Ce nouveau quartier, au sud du village d'Usseau, doit accueillir 75 logements d'ici 15 ans. D'une surface de 7 hectares, il aura vocation à constituer le principal site de développement de l'habitat sur la commune. Il présente l'avantage d'être localisé en continuité du bourg, à proximité des équipements (école à 300 m) et d'être desservi par les réseaux. L'objectif est d'aménager la première tranche en 2015, la seconde en 2020 et la troisième en 2025.

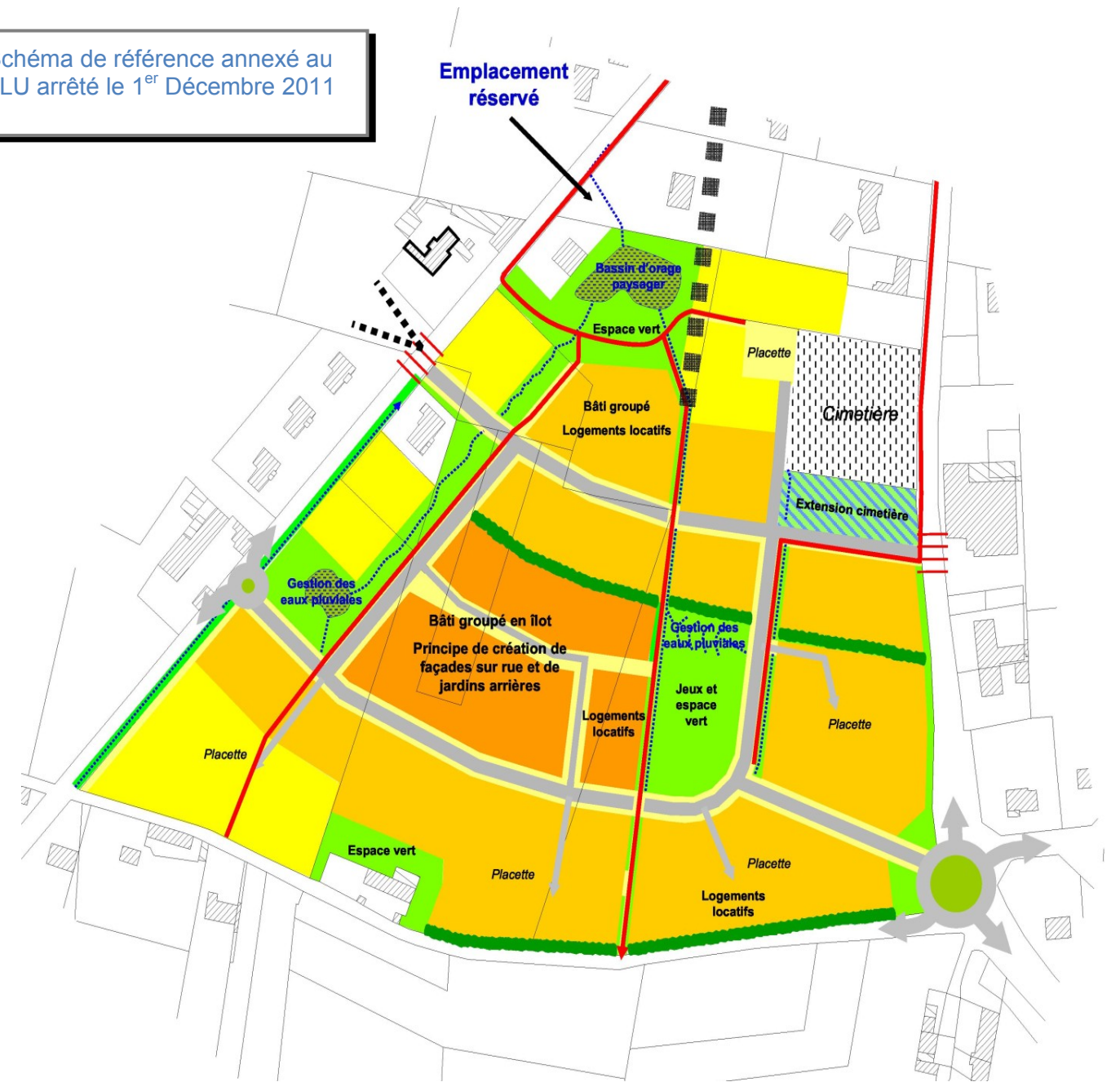
Les principes qui ont été retenus pour aménager ce secteur sont les suivants :

- Application du principe de gestion économe de l'espace,
- Intégration paysagère et fonctionnelle au bourg,
- Aménagements favorables au cadre de vie (espaces verts, petits équipements...).



Parcelles concernées par le projet

Schéma de référence annexé au  
PLU arrêté le 1<sup>er</sup> Décembre 2011



L'emplacement réservé a pour objectif de permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales issues du nouveau quartier d'habitat dans le réseau pluvial collectif du bourg. La pose d'une canalisation est destinée techniquement à écouler lentement les eaux pluviales préfiltrées par le système de noues du quartier d'habitat et stockées dans les ouvrages de rétention des eaux pluviales réalisés lors de l'opération d'aménagement.

L'emprise de l'emplacement réservé est de 436m<sup>2</sup>. Si la commune prend, de ce fait, une option sur cette parcelle, il semble néanmoins convenu avec le propriétaire que la réalisation de cet équipement fera l'objet d'une servitude de passage.

## 2.2.2 Objectifs du projet

### 2.2.2.1 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le projet répond à ces enjeux en imposant dans les orientations d'aménagement :

- La prise en compte de la gestion économe des sols : grâce à une meilleure organisation des constructions sur les parcelles, la taille moyenne des parcelles est de 560 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'opération.
- La diversité dans l'offre de logements proposée : accession à la propriété, locatifs privés, locatifs sociaux, petits et grands logements.
- Le principe de mixité sociale: la diversité de logements proposée permettra d'accueillir l'ensemble des ménages dans le contexte d'une commune très jeune (indice de jeunesse de 1,9 en 2006). L'équipe municipale réfléchit aux moyens d'assurer la mixité intergénérationnelle et répondre à une demande future des habitants d'Usseau de rester sur la commune. Cette orientation peut favoriser la mixité générationnelle sur le nouveau quartier d'habitat.

### 2.2.2.2 VIA UNE POLITIQUE QUANTITATIVE SUFFISANTE

Dans le cadre de l'étude menée par la DREAL et mentionnée ci-dessous, le besoin en logements fut estimée à 45 logements par an au niveau communautaire. Le besoin en logements locatifs sociaux est estimé à 5 logements par an (dont 4 HLM)<sup>1</sup>.

Le projet communal vise la création de 75 logements en 15 ans, soit une moyenne de 5 logements par an. Cet objectif est compatible avec les projections de la DREAL. Le rythme de développement proposé vise à satisfaire 1/9 des besoins communautaires (5/45). La commune représente environ 1/10 de la population communautaire.

Ce projet est donc compatible avec les besoins en logements projetés sur le territoire. L'offre est équilibrée et adaptée à la commune car elle ne remet pas en cause l'équilibre démographique communautaire.

### 2.2.2.3 DANS LE CADRE D'UN PROJET D'URBANISME DURABLE

Les actions suivantes ont été retenues par la commune dans le cadre de cet aménagement :

- La qualité des espaces publics: sur les 7 hectares du projet, seuls 60% (4,2 hectares) seront réellement destinés à l'habitat. Les aménagements pour les réseaux (voiries, eaux pluviales, ...) et les espaces publics vont représenter 2,8 ha sur l'ensemble de l'opération. L'aménagement de placettes à la circulation automobile apaisée ainsi que de grands espaces verts structurants permettront aux habitants de bénéficier d'une qualité des espaces publics afin de favoriser la mixité générationnelle sur le nouveau quartier d'habitat.
- L'accompagnement paysager du projet: les perceptions du futur quartier d'habitat depuis les deux routes départementales sont traitées de manière à conserver l'image d'une commune rurale (bâti implanté en retrait, éléments de végétation et conservation des talus en herbe). Le bâti dense (petit collectif à étage) est implanté sur un secteur de moindre sensibilité paysagère par rapport au bourg et au château. De nombreuses plantations (haies, arbres en alignement, arbres remarquables) confèrent une ambiance végétale qui vient adoucir l'ambiance minérale créée par le regroupement des constructions.
- La qualité du cadre de vie: la réduction de la taille des parcelles implique de réserver des espaces privés intimes, dans un cadre végétalisé. L'aménagement imposé des clôtures, la disposition des constructions sur les parcelles ainsi que l'évitement des vis-à-vis permettent d'atteindre cet objectif.



Représentation 3D de l'emprise du quartier – exagération de l'altitude 3x

- L'efficacité énergétique des constructions: le regroupement des constructions diminue les espaces en contact avec l'extérieur et donc la déperdition énergétique. Les axes de faitage sont orientés idéalement Est-Ouest pour optimiser la captation de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.
- La gestion des déplacements: des liaisons piétonnes structurantes parcourent le quartier d'habitat en direction du centre-bourg et de ses services. La circulation automobile est apaisée sur les secteurs les plus résidentiels (principe de circulation limitée à 20 km/h).

### 2.2.2.4 OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

Les espaces ont une vocation d'accueil des équipements publics à destination destinés aux activités de sports et de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel des sites.

<sup>1</sup> Résultats de l'évaluation ajustée des besoins globaux en logements d'ici 2020 pour la Vienne [en ligne] disponible sur [http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/34\\_resultats\\_86\\_cle294145.pdf](http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/34_resultats_86_cle294145.pdf) consulté le 13 mars 2013.

### 3 Évolutions des différentes parties du dossier de document d'urbanisme opposable créés par la mise en compatibilité

Le PLU d'Usseau a été approuvé en le 1<sup>er</sup> décembre 2011.










#### 3.1 CADRE REGLEMENTAIRE ACTUEL

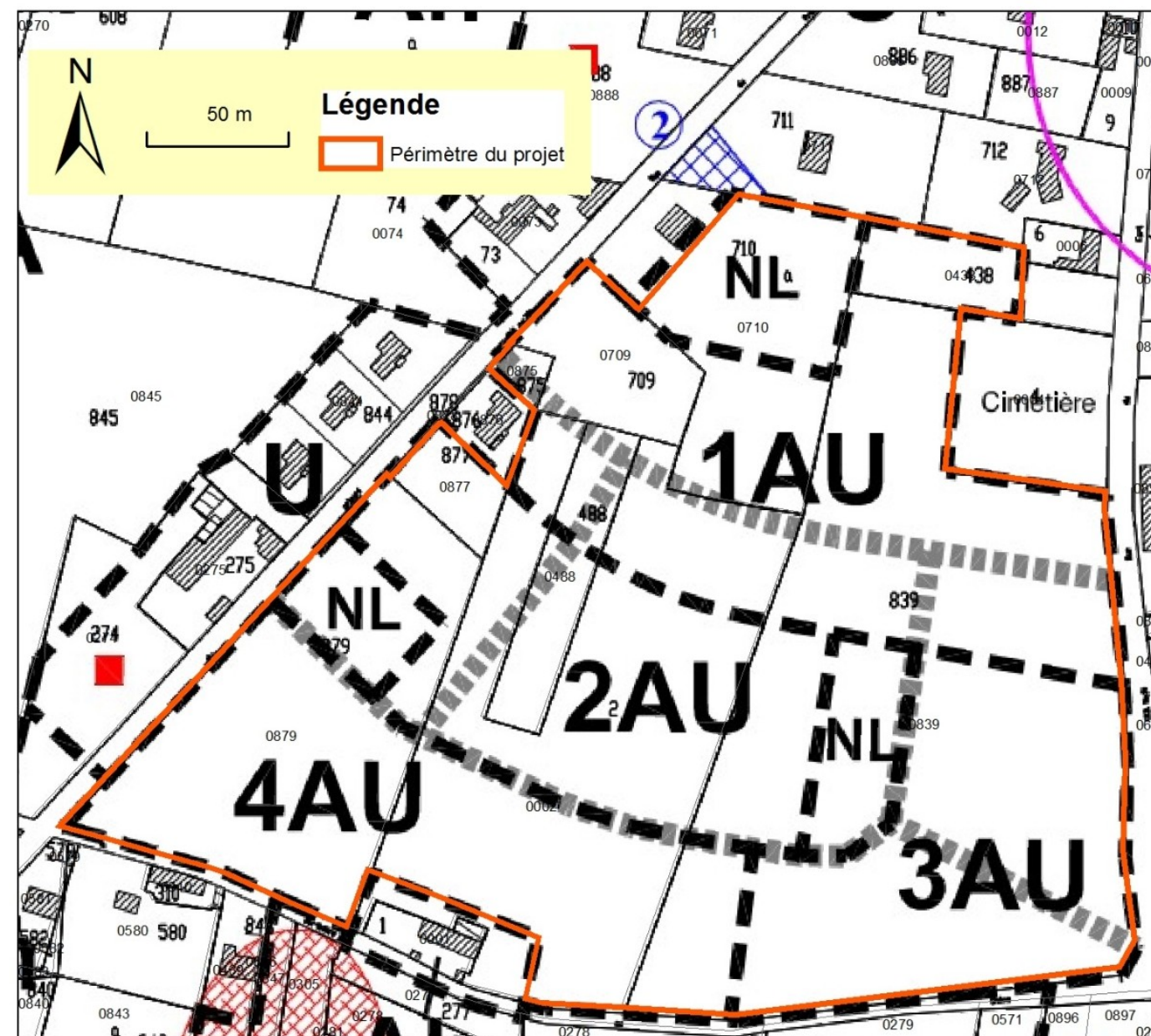
La zone étudiée est classée en différentes zones (AU et NL).

La zone à urbaniser est divisée en quatre secteurs qui correspondent aux phases successives d'aménagement du futur quartier d'habitat. L'objectif est de réguler l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Comme ceci a été indiqué, seul le secteur 1AU est aménageable immédiatement. L'urbanisation des autres secteurs est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la transformation du secteur concerné en secteur 1AU. Ces éléments sont présentés de manière synthétique ci-dessous :

- Le secteur 1AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 2AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en second, sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 3AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en troisième, sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 4AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en quatrième sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur NL correspond aux espaces verts existants ou à créer sur le bourg. Ces espaces ont une vocation d'accueil des équipements publics à destination de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel des sites. Ils ne sont pas classés en secteur UL en raison de la volonté de n'autoriser que les équipements spécifiquement destinés aux activités de sports et de loisirs ainsi que les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Le règlement est en ce sens plus précis et plus restrictif qu'en secteur UL dans l'objectif de mieux préserver les milieux naturels (le vallon du bourg) et les paysages.

U	Urbain
UL	Urbain loisirs
Ue	Urbain économique
1AU	A urbaniser en premier
2AU	A urbaniser en second
3AU	A urbaniser en troisième
4AU	A urbaniser en quatrième
N	Naturel
Nh	Naturel habitat
NL	Naturel loisirs
Ni	Naturel inondable
Nt	Naturel tourisme
Nth	Naturel tourisme (avec hébergements)
Nas	Naturel assainissement
Nca	Naturel carrières
A	Agricole
Ah	Agricole Habitat

	Chemins de randonnée classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme
	Cavités souterraines abandonnées classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme (habitat potentiel pour les populations de chiroptères)
<b>Trame végétale classée au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme</b>	
	Boisement et haie
	Arbre remarquable
<b>Emplacements réservés :</b>	
	① Extension de l'espace de loisirs de plein air dans le bourg
	② Passage d'une canalisation d'eaux pluviales
	Création de voiries (localisation de principe)
<b>Éléments donnés pour information :</b>	
	Exploitations et bâtiments agricoles
	Habitations récemment construites



La carte ci-dessus figure un extrait du plan de zonage du PLU (document sans échelle).

#### 3.1.1 Enjeux de la mise en compatibilité

Le PLU en l'état ne permet pas la réalisation d'un aménagement d'ensemble. En effet, le PLU conditionne l'ouverture à l'urbanisation du PLU des zones 2AU, 3AU et 4AU à une modification du PLU. Or la compatibilité d'un PLU avec une Déclaration d'Utilité Publique s'apprécie au regard des dispositions d'urbanisme applicables.

Les modifications résultant de la DUP concernent donc l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbanisation future du PLU d'USSEAU. (2AU, 3AU, 4AU).

#### La mise en compatibilité permettra :

- Le classement en secteur 1AU des zones à urbaniser soumises à une modification du PLU.
- La modification de la rédaction des articles 2, 4 et 5 de la zone 1AU.
- La modification du tableau « bilan des surfaces » et des indicateurs de suivi présentés dans le rapport de présentation.
- La modification du phasage des zones à urbaniser intégré dans le PADD.

### 3.1.2 Incidences du projet sur le PADD

Il est indiqué dans le PADD, page 3:

« Un espace de 7 hectares est identifié au Sud du bourg comme ayant vocation à constituer le principal site de développement de l'habitat sur la commune. Il présente l'avantage d'être localisé en continuité du bourg, à proximité des équipements (école à 300 m) et d'être desservi par les réseaux. A terme, il est prévu la réalisation de 75 logements en 15 ans soit en moyenne 5 logements par an. Cela correspond à un apport d'environ 180 habitants (en comptant 2,4 par foyer) sur la commune en 15 ans. En référence, la commune s'est étoffée au cours des trente dernières années de 251 habitants. »

La voirie au sud de cet espace est une limite physique au delà de laquelle il n'est pas envisagé d'extension de l'urbanisation (recul par rapport à la carrière existante). Les choix de la superficie du projet et de son phasage sur 15 ans sont conduits par une démarche de conception globale en termes d'urbanisme ainsi que par la nécessité de mettre en œuvre sur le long terme une politique foncière active pour l'acquisition des terrains. Le zonage en AU permettra à la collectivité d'instituer un droit de préemption sur ces secteurs. »...

« Cette démarche se traduit dans le P.L.U. par la création de zones à urbaniser à court, moyen et long terme répondant aux besoins en logements exprimés par la collectivité dans le cadre de son objectif démographique. Sur les 7 ha ouverts à l'urbanisation, seuls 2,4 ha le sont immédiatement (en 1AU). »

Le PADD mentionne le phasage des zones AU. Il est nécessaire de supprimer toute mention du phasage du PADD.

### 3.1.3 Incidences du projet sur les orientations d'aménagement et de programmation.

La reprise des zones AU est sans incidence sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 3.1.4 Incidences du projet sur le plan de zonage

Les secteurs 2AU, 3AU et 4 AU ne sont pas ouverts à l'urbanisation. L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la modification du PLU.

Il est donc nécessaire de transformer les zones 2AU, 3AU, 4AU en zone d'urbanisation immédiate, 1AU.

Le figuré en pointillé gris indiquant la localisation de principe d'une voirie n'a pas de portée réglementaire.

### 3.1.5 Incidences du projet sur le règlement d'urbanisme

Le règlement des zones 2AU, 3AU et 4AU est supprimé.

Les articles 2, 4 et 5 de la zone 1AU sont remaniés.

### 3.1.6 Incidences du projet sur les servitudes

Le secteur n'est concerné par aucune servitude.

## 3.2 REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER POUR LE METTRE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE

### 3.2.1 PADD

La mention du phasage est supprimée des pages 3 et 4 du PADD.

### 3.2.2 Plan de zonage

Les zones 2AU, 3AU et 4AU sont supprimées. Elles sont reclassées en zone 1AU.

### 3.2.3 Règlement

Le chapitre concernant les articles 2AU, 3AU et 4AU est supprimé. Les articles 2, 4 et 5 de la zone 1AU sont modifiés.

### 3.2.4 Rapport de présentation.

Le tableau « bilan des surfaces » et les indicateurs de suivi est repris.

### 3.3 EVOLUTION DES PIECES DU PLU

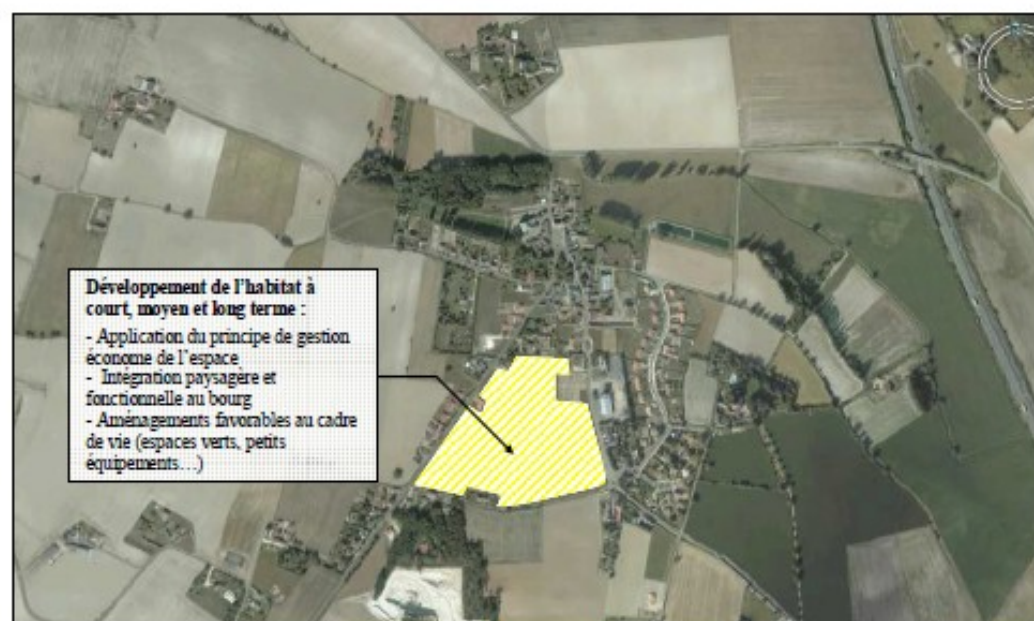
#### 3.3.1 PADD en vigueur

#### Proposer des conditions d'habitat et de services de qualité

La vocation d'accueil de la commune pour les jeunes actifs avec enfants est à l'origine de besoins spécifiques en terme d'habitat, de services et de cadre de vie. Afin de répondre aux attentes des habitants actuels et futurs d'Usseau, l'équipe municipale décide d'aménager des espaces d'habitat qualitatifs et respectueux du cadre bâti du bourg et d'améliorer les services présents sur la commune.

#### A - Aménager de nouveaux espaces d'habitat intégrés au bourg

Un espace de 7 hectares est identifié au Sud du bourg comme ayant vocation à constituer le principal site de développement de l'habitat sur la commune. Il présente l'avantage d'être localisé en continuité du bourg, à proximité des équipements (école à 300 m) et d'être desservi par les réseaux. A terme, il est prévu la réalisation de 75 logements en 15 ans soit en moyenne 5 logements par an. Cela correspond à un apport d'environ 180 habitants (en comptant 2,4 par foyer) sur la commune en 15 ans. En référence, la commune s'est étoffée au cours des trente dernières années de 251 habitants.



Les projets de création de nouveaux logements sur le bourg

La voirie au sud de cet espace est une limite physique au delà de laquelle il n'est pas envisagé d'extension de l'urbanisation (recul par rapport à la carrière existante). Les choix de la superficie du projet et de son phasage sur 15 ans sont conduits par une démarche de conception globale en terme d'urbanisme ainsi que par la nécessité de mettre en œuvre sur le long terme une politique foncière active pour l'acquisition des terrains. Le zonage en AU permettra à la collectivité d'instituer un droit de préemption sur ces secteurs.

En s'appuyant sur le travail de l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes, la collectivité disposera de la maîtrise foncière nécessaire pour mettre en œuvre un projet global de développement urbain intégrant des principes d'organisation de l'espace favorables à la qualité du cadre de vie :

- Réalisation d'espaces publics qualitatifs
- Large place accordée aux espaces verts et aux plantations
- Création d'un réseau de liaisons douces au sein du nouveau quartier d'habitat, en lien avec le bourg et ses équipements
- Prise en compte des enjeux architecturaux et environnementaux

Cette démarche se traduit dans le P.L.U. par la création de zones à urbaniser à court, moyen et long terme répondant aux besoins en logements exprimés par la collectivité dans le cadre de son objectif démographique. Sur les 7 ha ouverts à l'urbanisation, seuls 2,4 ha le sont immédiatement (en IAU).

Un schéma de référence est établi pour assurer la cohérence globale des opérations d'aménagement. Il intègre une conception urbanistique visant à constituer une forme urbaine alternative aux espaces bâtis pavillonnaires : l'implantation des constructions en mitoyenneté et/ou en alignement sur les voies est privilégiée de même que l'implantation de bâtiments comportant au moins un niveau. Une large place est accordée aux espaces publics et aux espaces verts ainsi qu'à la mise en place de liaisons douces en direction du bourg et de ses équipements.

Le schéma de référence constitue un guide pour la collectivité sans présenter de caractère opposable. Les orientations d'aménagement qui en découlent imposent des principes d'organisation de l'espace aux aménageurs, dans l'objectif de constituer une forme urbaine respectueuse du bâti ancien du bourg.



Exemple d'orientation d'aménagement issue du schéma de référence

Cet urbanisme mis en place de manière pré-opérationnelle dans le P.L.U. présente également l'avantage de favoriser une gestion économe de l'espace qui répond aux enjeux agricoles et environnementaux du territoire.

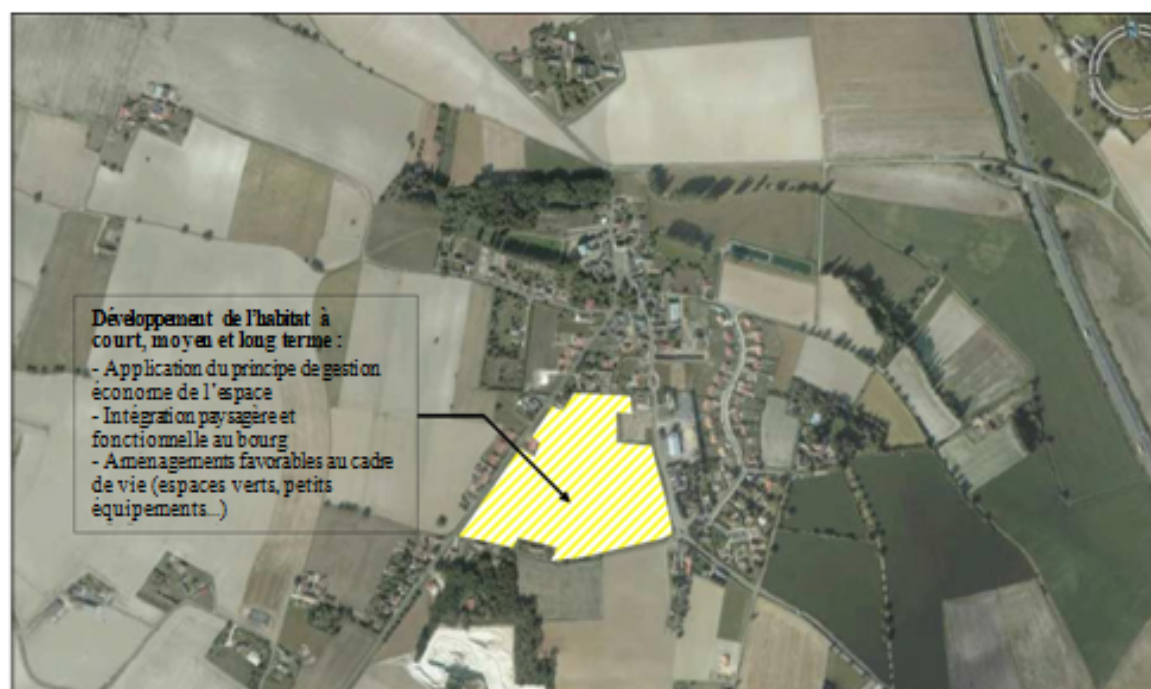
### 3.3.2 PADD après mise en compatibilité du PLU

#### Proposer des conditions d'habitat et de services de qualité

La vocation d'accueil de la commune pour les jeunes actifs avec enfants est à l'origine de besoins spécifiques en termes d'habitat, de services et de cadre de vie. Afin de répondre aux attentes des habitants actuels et futurs d'Usseau, l'équipe municipale décide d'aménager des espaces d'habitat qualitatifs et respectueux du cadre bâti du bourg et d'améliorer les services présents sur la commune.

#### A - Aménager de nouveaux espaces d'habitat intégrés au bourg

Un espace de 7 hectares est identifié au Sud du bourg comme ayant vocation à constituer le principal site de développement de l'habitat sur la commune. Il présente l'avantage d'être localisé en continuité du bourg, à proximité des équipements (école à 300 m) et d'être desservi par les réseaux. A terme, il est prévu la réalisation de 75 logements en 15 ans soit en moyenne 5 logements par an. Cela correspond à un apport d'environ 180 habitants (en comptant 2,4 par foyer) sur la commune en 15 ans. En référence, la commune s'est étoffée au cours des trente dernières années de 251 habitants.



Les projets de création de nouveaux logements sur le bourg

La voie au sud de cet espace est une limite physique au delà de laquelle il n'est pas envisagé d'extension de l'urbanisation (recul par rapport à la carrière existante). Les choix de la superficie du projet et l'objectif d'urbanisation sur 15 ans sont conduits par une démarche de conception globale en termes d'urbanisme ainsi que par la nécessité de mettre en œuvre sur le long terme une politique foncière active pour l'acquisition des terrains. Le zonage en AU permettra à la collectivité d'instituer un droit de préemption sur ces secteurs.

En s'appuyant sur le travail de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, la collectivité disposera de la maîtrise foncière nécessaire pour mettre en œuvre un projet global de développement urbain intégrant des principes d'organisation de l'espace favorables à la qualité du cadre de vie :

- Réalisation d'espaces publics qualitatifs
- Large place accordée aux espaces verts et aux plantations
- Création d'un réseau de liaisons douces au sein du nouveau quartier d'habitat, en lien avec le bourg et ses équipements
- Prise en compte des enjeux architecturaux et environnementaux

Cette démarche se traduit dans le P.L.U. par la création d'une zone à urbaniser à court, moyen et long terme répondant aux besoins en logements exprimés par la collectivité dans le cadre de son objectif démographique. Sur les 7 ha ouverts à l'urbanisation, seuls 2,4 ha le sont immédiatement (en 1 AU).

Un schéma de référence est établi pour assurer la cohérence globale des opérations d'aménagement. Il intègre une conception urbanistique visant à constituer une forme urbaine alternative aux espaces bâtis pavillonnaires : l'implantation des constructions en mitoyenneté et/ou en alignement sur les voies est privilégiée de même que l'implantation de bâtiments comportant au moins un niveau. Une large place est accordée aux espaces publics et aux espaces verts ainsi qu'à la mise en place de liaisons douces en direction du bourg et de ses équipements.

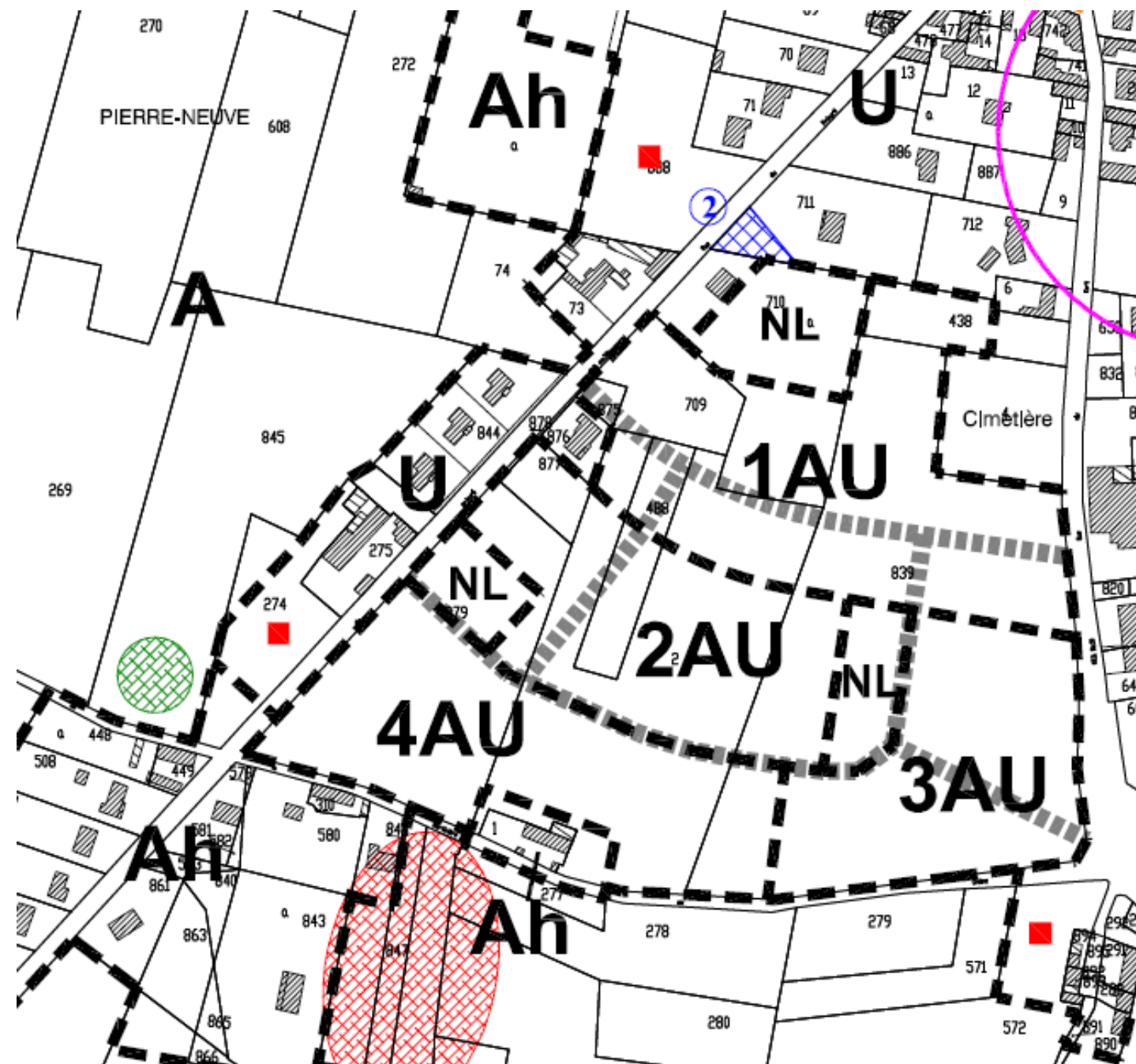
Le schéma de référence constitue un guide pour la collectivité sans présenter de caractère opposable. Les orientations d'aménagement qui en découlent imposent des principes d'organisation de l'espace aux aménageurs, dans l'objectif de constituer une forme urbaine respectueuse du bâti ancien du bourg.



Exemple d'orientation d'aménagement issue du schéma de référence

Cet urbanisme mis en place de manière pré-opérationnelle dans le P.L.U. présente également l'avantage de favoriser une gestion économe de l'espace qui répond aux enjeux agricoles et environnementaux du territoire.

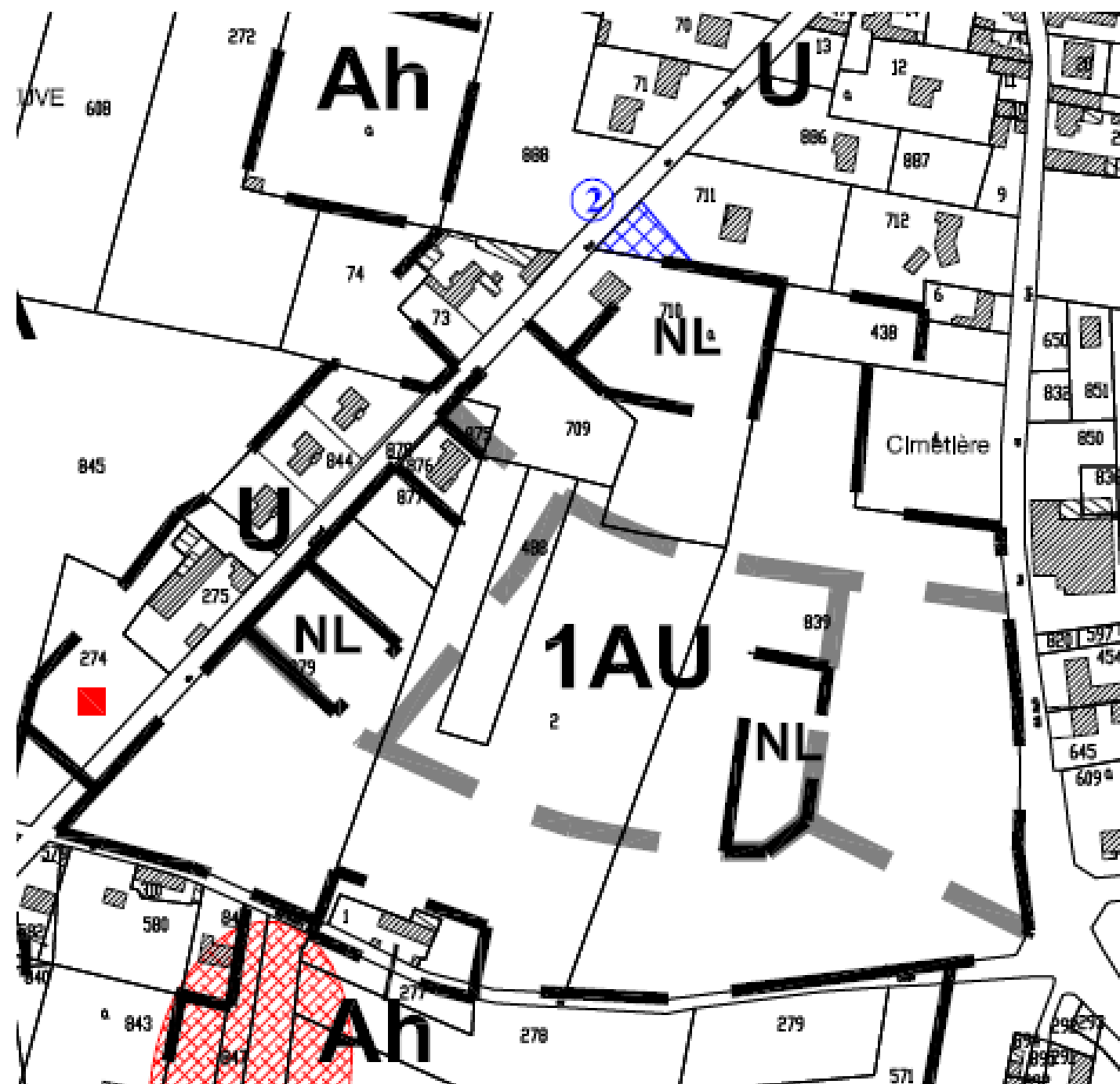
### 3.3.3 Plan de zonage en vigueur



- U Urbain
- UL Urbain loisirs
- Ue Urbain économique
- 1AU A urbaniser en premier
- 2AU A urbaniser en second
- 3AU A urbaniser en troisième
- 4AU A urbaniser en quatrième
- N Naturel
- Nh Naturel habitat
- NL Naturel loisirs
- Ni Naturel inondable
- Nt Naturel tourisme
- Nth Naturel tourisme (avec hébergements)
- Nas Naturel assainissement
- Nca Naturel carrières
- A Agricole
- Ah Agricole Habitat

- Chemins de randonnée classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme
- Cavités souterraines abandonnées classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme (habitat potentiel pour les populations de chiroptères)
- Trame végétale classée au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme**
  - Boisement et haie
  - Arbre remarquable
- Emplacements réservés :**
  - ① Extension de l'espace de loisirs de plein air dans le bourg
  - ② Passage d'une canalisation d'eaux pluviales
- Création de voiries (localisation de principe)
- Eléments donnés pour information :**
  - Exploitations et bâtiments agricoles
  - Habitations récemment construites

### 3.3.4 Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU



- U Urbain
- UL Urbain loisirs
- Ue Urbain économique
- 1AU A urbaniser en premier
- 2AU A urbaniser en second
- 3AU A urbaniser en troisième
- 4AU A urbaniser en quatrième
- N Naturel
- Nh Naturel habitat
- NL Naturel loisirs
- Ni Naturel inondable
- Nt Naturel tourisme
- Nth Naturel tourisme (avec hébergements)
- Nas Naturel assainissement
- Nca Naturel carrières
- A Agricole
- Ah Agricole Habitat

- Chemins de randonnée classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme
- Cavités souterraines abandonnées classés au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme (habitat potentiel pour les populations de chiroptères)
- Trame végétale classée au titre de l'article L123.1-5 du Code de l'Urbanisme
- Boisement et haie
- Arbre remarquable
- Emplacements réservés :
- ① Extension de l'espace de loisirs de plein air dans le bourg
- ② Passage d'une canalisation d'eaux pluviales
- Création de voiries (localisation de principe)
- Eléments donnés pour information :
- Exploitations et bâtiments agricoles
- Habitations récemment construites

### 3.3.5 Règlement en vigueur

## Règlement – Secteur 1AU

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**De façon générale, toute occupation et utilisation du sol dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.**

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général, de bureaux et de services, de commerces sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager et respectant l'orientation d'aménagement du site.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager et respectant l'orientation d'aménagement du site.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des

batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

##### 3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 4 Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

#### ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 tous deux relatifs à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement préalable et à l'équipement du secteur.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la voie ou une distance minimum de 3 mètres de la voie.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux en limite séparative ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructure exclus.

- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Principe d'application :**

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 10 mètres.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

SANS OBJET

**ARTICLE AU13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

### 3.3.6 Règlement de la zone 1AU après mise en compatibilité du PLU

## Règlement – Secteur 1AU

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**De façon générale, toute occupation et utilisation du sol dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.**

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général, de bureaux et de services, de commerces sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager et respectant l'orientation d'aménagement du site.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous conditions :
  - d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager et respectant l'orientation d'aménagement du site.
  - que les équipements et les infrastructures nécessaires à l'assainissement collectif aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des

batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

#### ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

### 3.3.7 Règlement des zones 2AU, 3AU, 4AU après mise en compatibilité du PLU

Le règlement des zones 2AU, 3AU, 4AU est supprimé et l'entête de chapitre modifié.

### 3.3.8 Tableau des surfaces en vigueur

Dénomination des secteurs	Lettrage	Superficie
Urbain	U	24,6 ha
Urbain Loisirs	UL	1,6 ha
Urbain Economie	UE	1,3 ha
<b>Total zone urbaine</b>		<b>27,5 ha</b>
A Urbaniser en premier	1AU	2,1 ha
A Urbaniser en second	2AU	1,2 ha
A Urbaniser en troisième	3AU	1,2 ha
A Urbaniser en quatrième	4AU	1,8 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>6,3 ha</b>
Naturel	N	948,3 ha
Naturel Habitat	Nh	4 ha
Naturel Loisirs	NL	5,2 ha
Naturel Tourisme	Nt	10,8 ha
Naturel Tourisme (avec hébergement)	Nth	1,7 ha
Naturel Assainissement	Nas	1,4 ha
Naturel Carrières	Nca	34,8 ha
<b>Total zone naturelle</b>		<b>1006,2 ha</b>
Agricole	A	814,9 ha
Agricole Habitat	Ah	35,4 ha
Agricole – Remblaiement des carrières	Ai	4,7 ha
<b>Total zone agricole</b>		<b>855 ha</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1895 ha</b>

### 3.3.9 Tableau des surfaces après mise en compatibilité du PLU

Dénomination des secteurs	Lettrage	Superficie
Urbain	U	24,6 ha
Urbain Loisirs	UL	1,6 ha
Urbain Economie	UE	1,3 ha
<b>Total zone urbaine</b>		<b>27,5 ha</b>
A Urbaniser en premier	1AU	6,3
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>6,3 ha</b>
Naturel	N	948,3 ha
Naturel Habitat	Nh	4 ha
Naturel Loisirs	NL	5,2 ha
Naturel Tourisme	Nt	10,8 ha
Naturel Tourisme (avec hébergement)	Nth	1,7 ha
Naturel Assainissement	Nas	1,4 ha
Naturel Carrières	Nca	34,8 ha
<b>Total zone naturelle</b>		<b>1006,2 ha</b>
Agricole	A	814,9 ha
Agricole Habitat	Ah	35,4 ha
Agricole – Remblaiement des carrières	Ai	4,7 ha
<b>Total zone agricole</b>		<b>855 ha</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1895 ha</b>

### 3.3.10 Indicateurs de suivi en vigueur

#### SUR LE PLAN DE L'HABITAT

Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme prévoient d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du Conseil Municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de procéder à une révision simplifiée ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

L'utilisation des zones AU sera appréciée à ce niveau. L'enjeu est de gérer au plus près la consommation d'espace au regard des besoins réels de la commune.

Surface mobilisable		Surface utilisée				
	2012	2015	2018	2021	2024	2027
Secteur 1AU	2,4 Ha					
Secteur 2AU	1,4 ha					
Secteur 3AU	1,2 Ha					
Secteur 4AU	2 Ha					

### 3.3.11 Indicateurs de suivi après mise en compatibilité

#### SUR LE PLAN DE L'HABITAT

Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme prévoient d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du Conseil Municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de procéder à une révision simplifiée ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

L'utilisation de la zone AU sera appréciée à ce niveau. L'enjeu est de gérer au plus près la consommation d'espace au regard des besoins réels de la commune.

Surface mobilisable		Surface utilisée				
	2013	2015	2018	2021	2024	2027
Secteur 1AU et NL	7 Ha					

**3.3.12 Tableau des emplacements réservés en vigueur, non modifié par la mise ne compatibilité du PLU.**

<b>Numéro</b>	<b>N° de plan</b>	<b>Désignation / Lieu</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>1</b>	Commune	Création d'un espace de loisirs	18 513 m <sup>2</sup>	Commune
<b>2</b>	Commune	Passage d'une canalisation d'eaux pluviales	436 m <sup>2</sup>	Commune

## 4 Incidences du projet sur l'environnement

### 4.1 PRESERVATION DU PAYSAGE

Sans document d'urbanisme, le développement urbain de la commune a été marqué par une urbanisation linéaire le long des axes de communication menant au bourg.

Ce projet, conformément aux principes retenus dans le P.L.U vise à stopper l'étalement urbain en créant une seule zone compacte à urbaniser à l'intérieur du front bâti.

L'aménagement du quartier d'habitat au Sud du bourg est conçu de manière à ne pas altérer l'image rurale d'Usseau et à ne pas générer d'incidence visuelle sur le château de la Motte.

L'image rurale de la commune est préservée grâce à l'éloignement des constructions des deux routes départementales et au traitement végétalisé des abords de ces voies (bâti implanté en retrait, éléments de végétation et conservation des talus en herbe).

Le système de fossés ouvert est maintenu de même que le talus en herbe. La plantation d'arbres en alignement sur le talus permettra de renforcer le caractère végétal du lieu. L'approche visuelle sur le futur quartier d'habitat sera ainsi progressive, la perception minérale ne devenant majoritaire qu'en pénétrant au cœur du quartier.

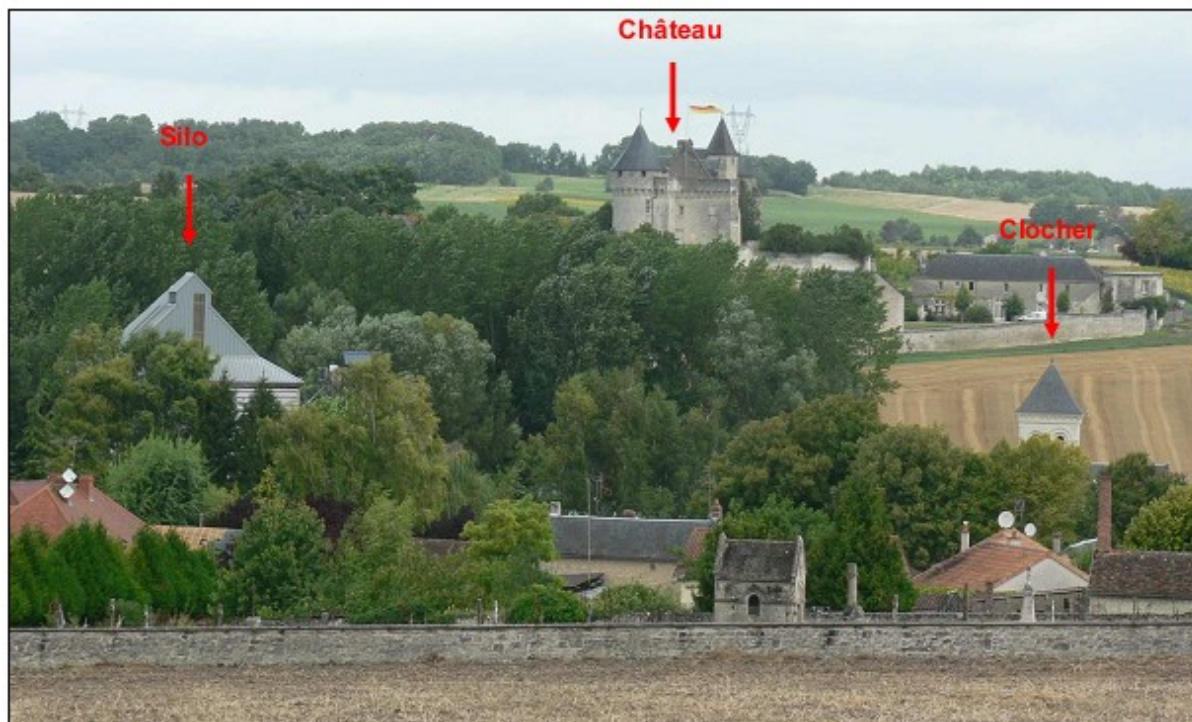
L'implantation des constructions est organisée de manière à préserver les covisibilités vers le château de la Motte. L'une de ces covisibilités suit le principal axe piéton du site et permettra une accroche psychologique au lieu et à son histoire par vision directe du château.

A partir du château, la perception du futur quartier d'habitat sera modérée par la localisation du secteur de plus forte densité et de hauteur prévisible des constructions sur la partie basse du site. Les habitations et résidences comportant un étage auront ainsi un impact visuel limité grâce à cette localisation à proximité du bourg existant. Les parties les plus hautes du site seront le lieu d'implantation préférentiel des constructions de plain pied.

Enfin, la qualité du cadre de vie au sein du futur quartier d'habitat sera assurée grâce à la part importante des espaces verts dans l'organisation de l'espace, à leur caractère structurant (trois grands sites principaux). De nombreuses plantations (haies, arbres en alignement, arbres remarquables) confèrent une ambiance végétale qui vient adoucir l'ambiance minérale créée par le regroupement des constructions.

**La mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur la préservation du paysage. Les principes d'aménagement paysager sont définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation.**

Point de repère visuel sur le bourg ( photo – Parcours Poitou-Charentes )



### 4.2 GEOLOGIE ET SOLS

Le relief de la commune est le résultat d'une érosion récente d'un plateau sédimentaire en bordure de la Vienne. Cette rivière et ses petits affluents (ruisseau du Font d'Igon, Ru d'Hambrai) ont creusé leurs vallées dans des couches calcaires à faible pendage Nord-Est, les mettant ainsi en contact avec la surface et entraînant de fait des conditions naturelles différentes selon que l'on se situe dans les vallées ou sur les hauteurs.

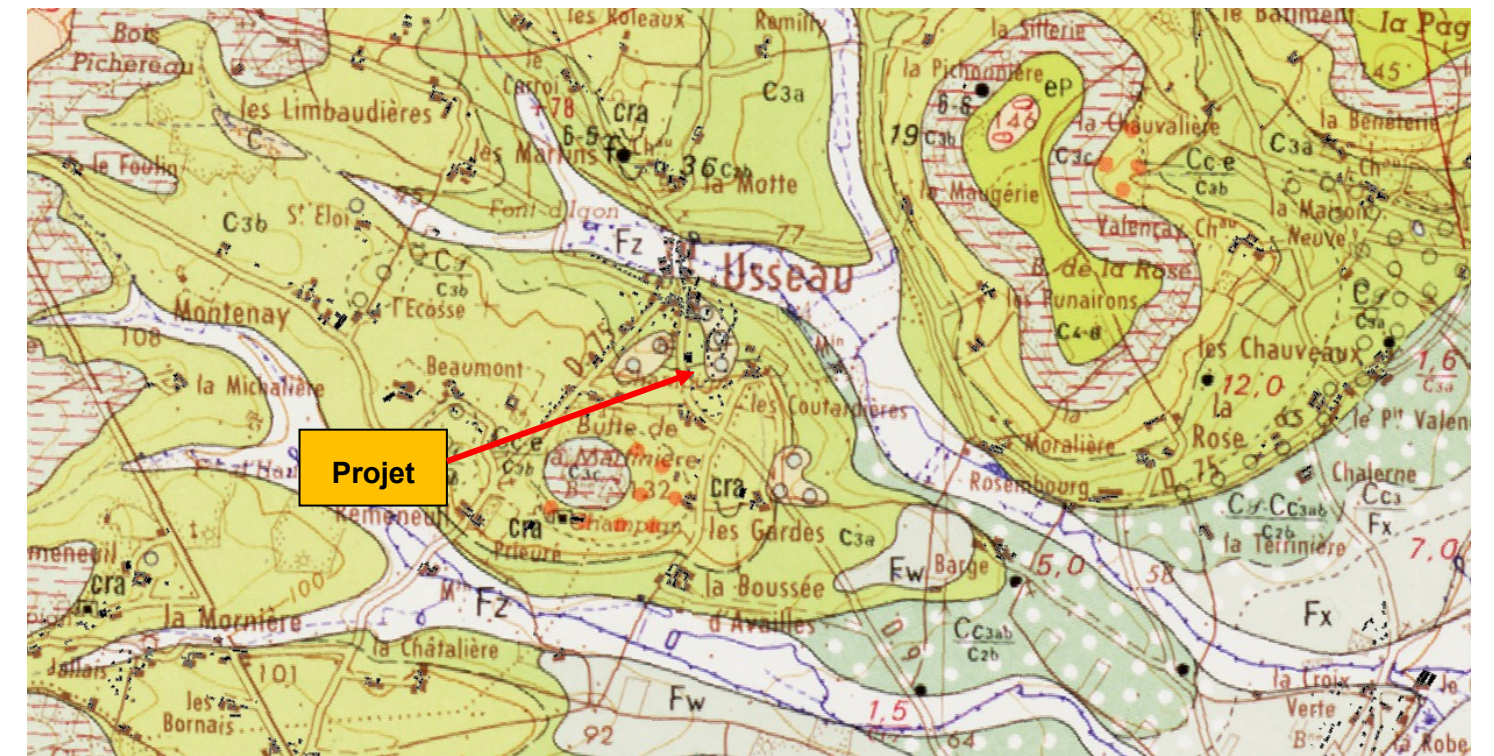
Les entités géologiques affleurant avec la surface au droit de la zone portant le nouveau quartier sont les suivantes :

C3-a – Turonien inférieur (25 m) : craie blanche, en général litée en gros bancs, friable et sans silex.

C3-b – Turonien moyen (20 m) : tuffeau blanc micacé. La roche est tendre et poreuse, blanche grise ou beige, compact ou friable, à stratification massive peu discernable.

de ces colluvions sont très restreintes.

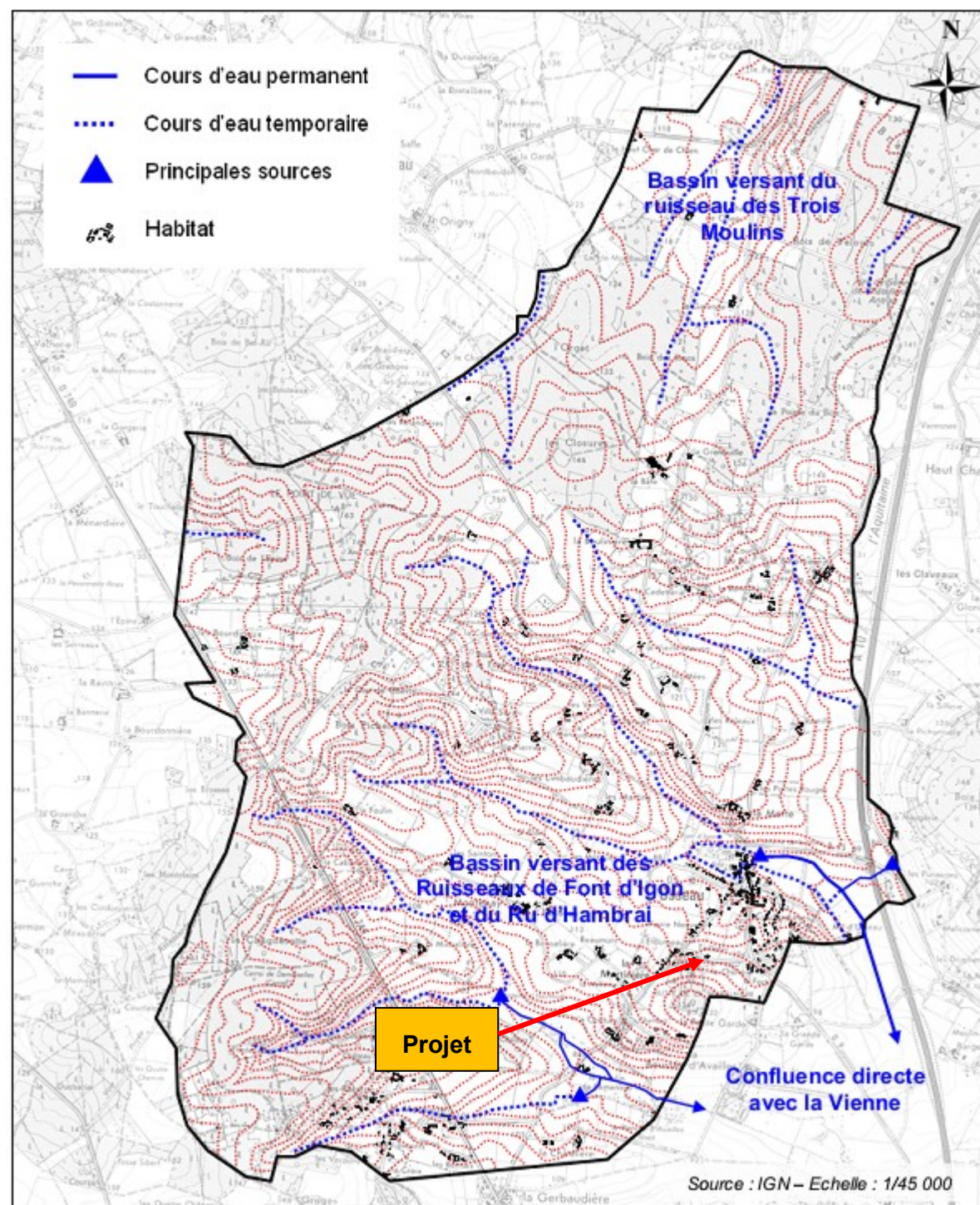
CF. Colluvions alimentées par les alluvions anciennes, manteau peu épais (entre 0,5 et 1 m) de sables grossiers jaune rougeâtre, et galets siliceux



Géologie locale ( Source BRGM )

La zone semble en partie recouverte par des colluvions, qui ont donné naissance à des sols de bon potentiel agronomique. (Source : carte des sols – Chambre d'Agriculture de la Vienne)

### 4.3 HYDROGRAPHIE ET GESTION DE L'EAU



TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE (SOURCE : PLU PARCOURS POITOU CHARENTES )

Les caractéristiques géologiques de la commune (sols calcaires perméables) induisent une rareté des écoulements d'eau superficiels. Malgré le grand nombre de vallons et thalwegs creusés dans le relief, seuls quelques secteurs comportent des écoulements d'eau permanents, alimentés par des sources. Ces cours d'eau sont renforcés par des écoulements temporaires ou saisonniers circulant dans un réseau de

fossés.

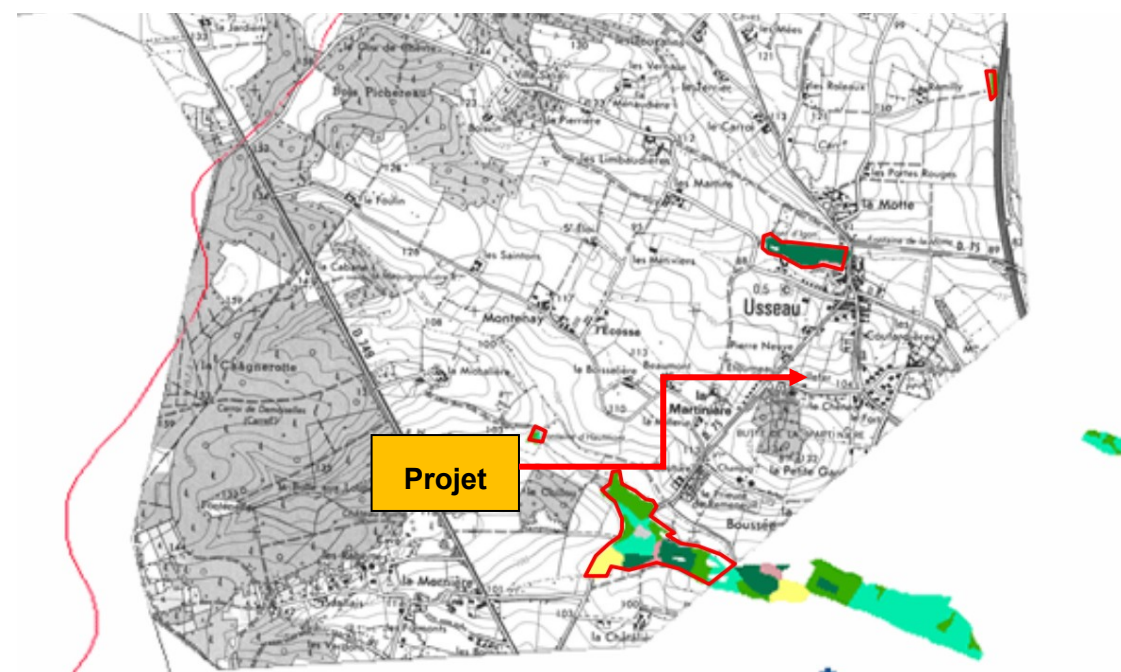
Le bourg est quant à lui implanté sur un secteur très propice à la résurgence des eaux souterraines. La fontaine de la Motte constitue la source du ruisseau du Font d'Igon et fournissait l'eau nécessaire aux habitants du bourg et du château. Elle a récemment fait l'objet d'une opération de restauration.

Deux écoulements d'eaux superficielles viennent également confluer sur le bourg, en partie construit sur le fond d'un vallon. La convergence des eaux conjuguée à la superficie drainée par ces ruisseaux temporaires a nécessité une canalisation ancienne des eaux qui alimentent un lavoir au cœur du bourg.

La commune d'Usseau figure à l'atlas des zones inondables. Les informations sur la localisation précise des secteurs exposés au risque d'inondation ne sont néanmoins pas connues.

La localisation du centre-bourg sur un secteur de convergence et de résurgence des eaux implique de prendre en compte tout risque connu d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement direct.

Le recensement des zones humides n'est pas réalisé. Une cartographie de la pré-localisation des zones humides a cependant été réalisée par l'Etablissement Public du bassin versant de la Vienne (voir carte ci-après) qui montre que les vallées du ruisseau du Font d'Igon et du Ru d'Embriai, ainsi que les vallons de leurs affluents, sont susceptibles de comporter des zones humides.



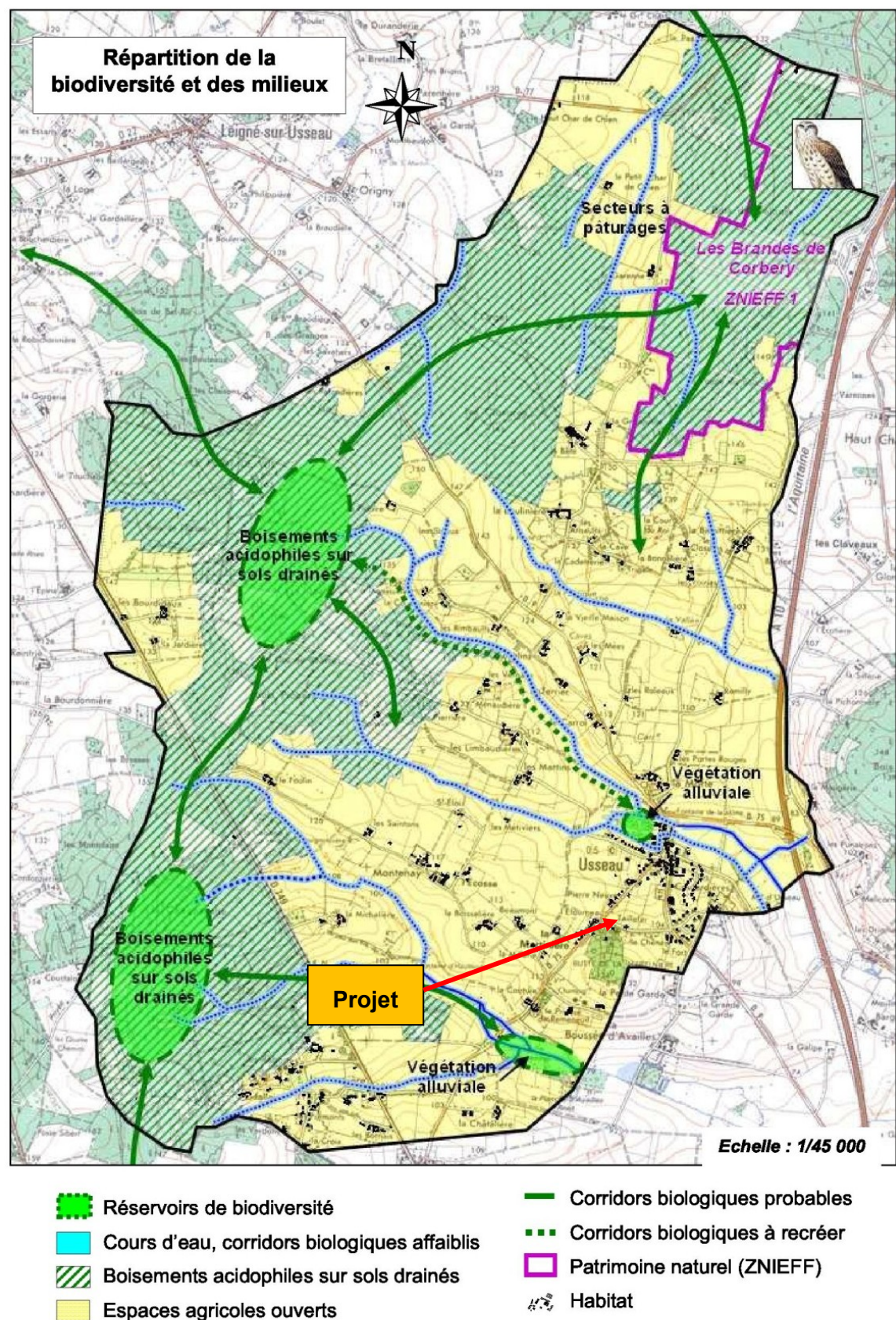
Source : établissement public du bassin versant de la Vienne

**La mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur le réseau hydrographique et les zones humides prélocalisées.**

#### 4.3.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES AU NIVEAU DU FUTUR QUARTIER

- Elle est intégrée de manière forte au projet afin de ne pas aggraver les conditions de ruissellement des eaux en direction du bourg d'Usseau et de ne pas dégrader la qualité des eaux.
- Le thalweg présent sur le site est aménagé en tant que zone de « transparence hydraulique » où l'eau est amenée à s'écouler lentement au sein d'espaces verts traités naturellement (prairies fauchées...). Des ouvrages de régulation sont aménagés dans un objectif de prétraitement et d'infiltration progressive des eaux. Les études opérationnelles permettront de préciser la prise en compte de l'environnement lors de l'aménagement de l'espace.

**La mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les principes de gestion des eaux pluviales mis en place dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.**



Répartition de la biodiversité et des milieux naturels ( Source : PLU- Parcours Poitou-Charentes)

#### 4.3.2 GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

Le bourg d'Usseau est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Les effluents sont épurés dans une station de traitement d'une capacité de 300 équivalents habitants.

En 2010, environ 280 habitants sont raccordés à la station d'épuration d'après un recensement réalisé par la mairie. La capacité de traitement supplémentaire est donc théoriquement de 20 habitants. Ce chiffre devra néanmoins être précisé dans le cadre de la révision du schéma directeur d'assainissement, avec une homogénéisation de ces calculs avec ceux ayant servi de support pour la conception de la station d'épuration.

Le futur quartier d'habitat au Sud du bourg d'Usseau sera desservi par l'assainissement collectif. Le site permet en effet l'aménagement d'un réseau de collecte gravitaire raccordé à la station d'épuration. Environ 17 à 19 logements pourraient être réalisés dans le cadre de l'aménagement de la première tranche du quartier d'habitat.

Une augmentation des capacités de traitement de la station d'épuration sera nécessaire en préalable à l'urbanisation du secteur 1AU. Cette adaptation est anticipée par la collectivité qui met en œuvre les actions suivantes pour améliorer le fonctionnement et les capacités de traitement de la station d'épuration du bourg :

- Etude de diagnostic de la station d'épuration, en préalable au curage prévu des lagunes qui permettra d'augmenter les capacités de traitement de l'ouvrage ;
- Révision du schéma directeur d'assainissement ;
- Budgétisation pour préparer le projet d'aménagement de la station d'épuration.

Les premières réflexions menées par l'équipe municipale sur le projet d'aménagement de la station d'épuration portent sur la création d'une nouvelle station au nord du site existant ainsi que sur la mise en place de solutions alternatives telles que des filtres à roseaux. Les études à venir permettront de guider la collectivité dans ses choix opérationnels.

La délimitation du secteur Nas au zonage du P.L.U. anticipe cette évolution future de l'équipement d'assainissement en prévoyant les espaces nécessaires à l'agrandissement de la station d'épuration. La commune est propriétaire des parcelles concernées ce qui permet d'engager rapidement un programme de travaux une fois les études réalisées.

**En cas de système d'assainissement insuffisant, le permis d'aménager et les permis de construire pourront être refusés sur la base de l'article 2 de la zone 1AU et de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, lequel permet de refuser des projets de nature à porter atteinte à la salubrité publique.**

**La mise en compatibilité du PLU n'accentue pas les risques liés à la salubrité publique compte tenu des possibilités réglementaires existantes.**

#### 4.4 MILIEU NATUREL

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche notamment au niveau du bois de la Bonde des Brandes.

La ZNIEFF Bois de la bonde - Brandes de Corbery comprend un ensemble de bois (Chênaie atlantique) et de landes largement enrésinés à plus de 60% abritant plusieurs espèces de rapaces.

L'intérêt ornithologique est lié :

- à la présence de plusieurs espèces de rapaces nicheurs menacés en France : Busard cendré, Busard St Martin, Faucon hobereau ;
- au territoire de chasse pour le Circaète Jean-le-blanc;
- à la nidification de 2 espèces patrimoniales liées aux landes à bruyères : Engoulevent d'Europe et Fauvette pitchou ;
- à la nidification de la Locustelle tachetée, espèce patrimoniale peu commune en POITOU-CHARENTES.

L'extension du bourg d'Usseau est réalisée sur un espace agricole, cultivé en céréales et dénué de végétation naturelle.

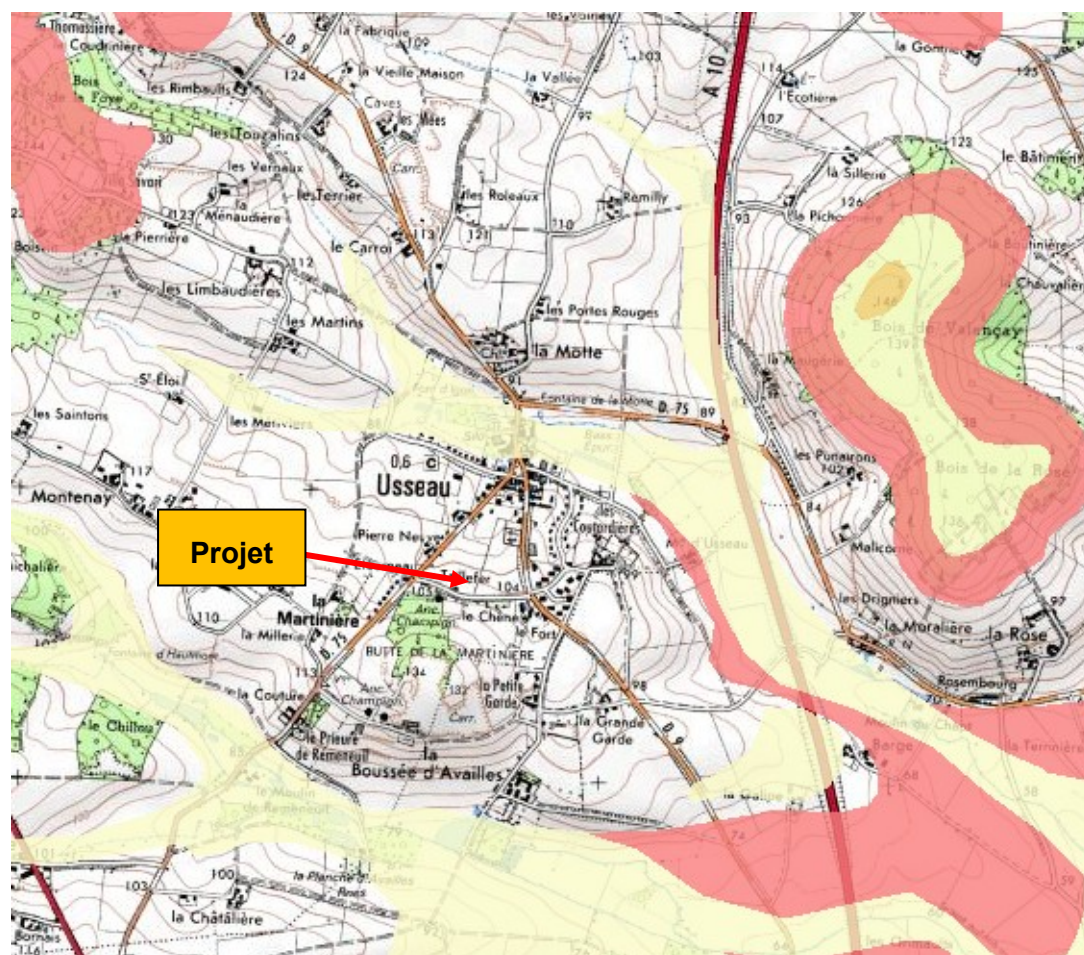
Les écosystèmes que l'on pourrait y rencontrer sont liés aux oiseaux de plaine qui se nourrissent et parfois nichent sur ces espaces. Ces oiseaux ont une grande distance de fuite par rapport à l'Homme or le site concerné par le projet d'urbanisation est déjà entouré de zones habitées. Il est donc peu probable qu'il soit utilisé par ces espèces. Compte tenu de la vocation agricole du site et de la forte présence humaine, le projet d'extension du bourg d'Usseau ne générera pas d'incidences notables sur la biodiversité présente sur la commune.<sup>19</sup>

La mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur le patrimoine naturel.

## 4.5 RISQUES NATURELS, NUISANCES

### 4.5.1 Risque « Argiles » sur la commune

En ce qui concerne le risque aléa et gonflement des argiles, les secteurs les plus sensibles sont localisés sur les hauts de reliefs, au-dessus de l'affleurement des faciès d'altération du turonien supérieur. Ces terrains sont majoritairement boisés et la densité des sites d'habitat y est très faible. La zone qui accueillera le projet de nouveau quartier apparaît sans risque cartographié.

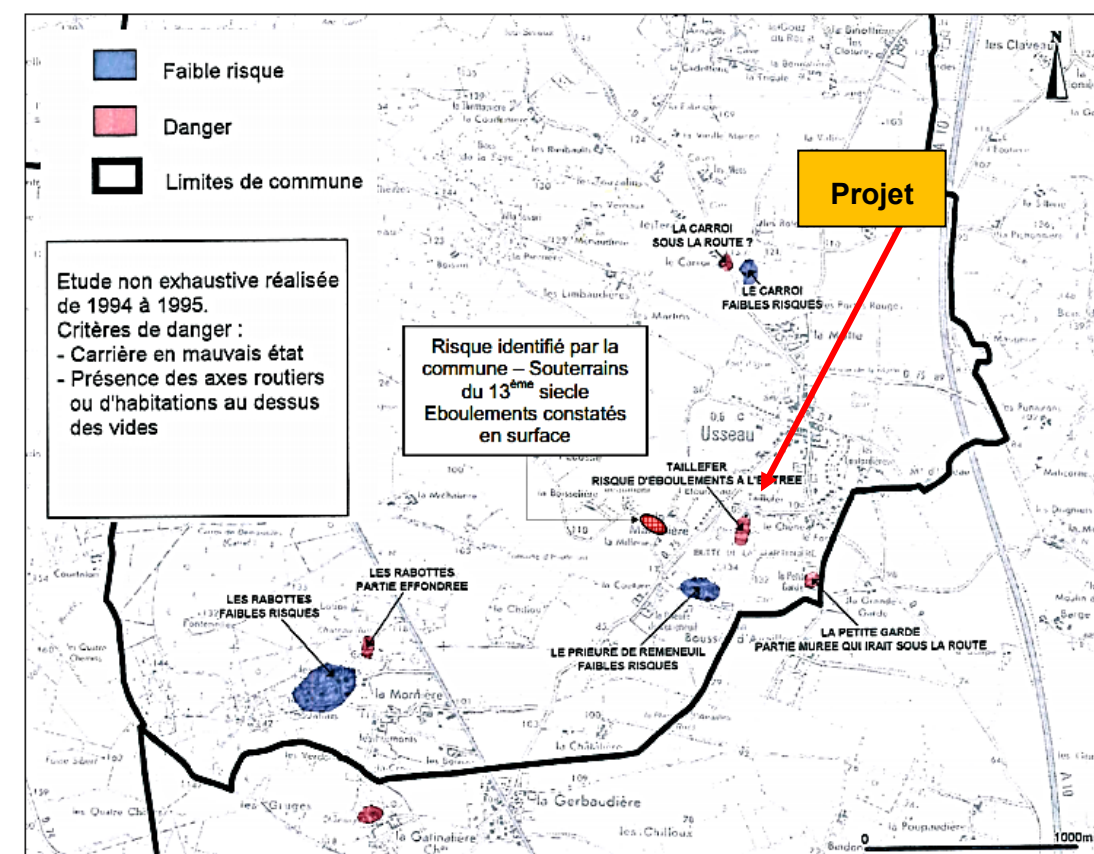


Risque Aléa et gonflement ( Source BRGM )

### 4.5.2 Risque « cavités souterraines »

Le risque « cavités souterraines » a été recensé de 1994 à 1995. Plusieurs anciennes carrières ont été identifiées sur la commune. Ce sont les carrières ouvertes dans le tuffeau du turonien qui comportent le plus de risque en raison de la fragilité du matériau exploité et de la faible épaisseur de recouvrement. Des souterrains datant probablement du 13<sup>ème</sup> siècle sont localisés entre les lieudits « La Millerie » et « Beaumont ». Des éboulements de surface se sont produits ces dernières années.

#### Localisation des cavités connues sur la commune

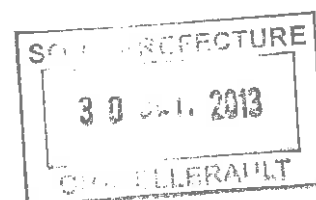


Source : PLU et Porté à connaissance de l'Etat

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne pas l'exposition des biens et des personnes à des risques naturels identifiés.

<sup>19</sup> Rapport de présentation du PLU.

**COMMUNE D'USSEAU (Vienne)**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n°1**

**Novembre 2013**

<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>PRESCRIPTION</b>	<b>PROJET ARRETE</b>	<b>PROJET APPROUVE</b>
Elaboration	03-09-2008	16-12-2010	01-12-2011
Modification simplifiée n°1			
Modification simplifiée n°2			

## CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### **Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

### **Article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

**Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme**  
**Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.** Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'USSEAU

L'objet de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est une évolution du règlement ayant pour objectif d'autoriser l'implantation des relais de télécommunication en zone agricole, afin d'améliorer la couverture du territoire en téléphonie et Internet mobile.

Cette démarche de la commune d'Usseau a été initiée suite à une sollicitation de l'opérateur de téléphonie Bouygues Télécom qui souhaite implanter un pylône de télécommunication au lieu-dit « La Leurette » pour améliorer la qualité du réseau et résorber les zones d'ombre. Cette infrastructure constitue une « construction nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics » telle que mentionnée à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec la Loi, le règlement de la zone agricole autorise « *Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole du secteur et d'être directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs (réseaux, infrastructures...)* ». Toutefois, l'article 10 de ce règlement limite la hauteur des constructions à 12 mètres, ce qui empêche le bon fonctionnement technique des relais de télécommunication devant être portés à une hauteur supérieure pour le rayonnement du signal.

L'objet de la présente modification simplifiée consiste donc à permettre à ce type d'infrastructure de déroger à la règle de hauteur en zone agricole. L'intérêt général de la démarche est l'équipement numérique des territoires.

☞ Afin d'atteindre cet objectif, la commune d'Usseau modifie l'article 10 de la zone agricole délimitée dans son Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de cette évolution sont présentées ci-après.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L123-13-3, la modification simplifiée sera notifiée aux personnes associées et la présente note d'information sera tenue à la disposition du public pendant un mois en mairie.

# EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est modifié comme suit :

## Règlement avant modification simplifiée n°1

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

## Règlement après modification simplifiée n°1

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général (pylônes de télécommunication, éoliennes ...) peuvent déroger à la règle de hauteur pour des motifs techniques.

#### Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

## ANNEXES

→ Sollicitation de la société Bouygues Télécom pour l'implantation d'un pylône de télécommunications d'une hauteur de 30 mètres au lieu-dit « La Leurette ».



Hôtel de ville  
Mairie d'USSEAU  
2, place Maurice Bedel  
86230 USSEAU

A l'attention de Monsieur Le Maire

Mérignac, le 12 février 2013

**Lettre recommandée avec AR.**

N/REF : GPA/2013/013.

Objet : Demande de modification du PLU T60300.

Affaire suivie par :

Laurent ESPIGA Société Gobé – Tel : 06 70 78 81 22

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre du déploiement du réseau Bouygues Télécom sur la commune d'Usseau, et plus précisément concernant notre projet d'implantation d'un relais de radiotéléphonie sur la parcelle n°251 section B, lieu dit « La Leurettrie », nous vous demandons par le présent courrier de bien vouloir apporter une modification au Plan Local d'Urbanisme en cours, approuvé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2011.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette modification ne constitue qu'une simple adaptation du PLU et ne porte aucunement atteinte à son ensemble.

En l'état, conformément au règlement du PLU de la zone A, notre projet visant la construction d'un pylône de 30m, n'est pas réalisable (hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas dépasser 12m).

A ce titre, nous souhaiterions intégrer une dérogation à ces limites de hauteur, pour les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la zone concernée.

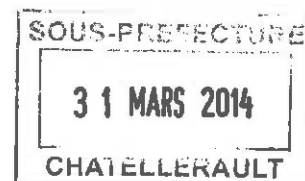
Nous restons bien évidemment à votre disposition afin de définir avec vos services les différents axes de travail.

Dans l'attente de votre retour, et en vous en remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Gaëlle PARFAIT  
Chef de Projet Déploiement



**COMMUNE D'USSEAU (Vienne)**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification simplifiée n°2**

**Novembre 2013**

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIPTION	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Elaboration	03-09-2008	16-12-2010	01-12-2011
Modification simplifiée n°1			
Modification simplifiée n°2			

## CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



**Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme**  
**Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

**Article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme**  
**Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

**Article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme**  
**Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3**

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.** Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'USSEAU

L'objet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme est la création d'un secteur réglementaire spécifique, afin d'autoriser le remblaiement d'une ancienne carrière avec des matériaux inertes et le retour du sol à un usage agricole.

Cette démarche de la commune d'Usseau a été initiée suite à un projet de remise en état du site de l'ancienne carrière à ciel ouvert de tuffeau blanc des Roleaux, au lieu-dit « La Marelle ». Le périmètre du projet couvre 9,4 hectares. Les exhaussements de sol y nécessitent le dépôt d'un acte d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager) or les activités liées aux carrières sont interdites en zone agricole.

Compte-tenu de l'intérêt général lié à la protection de l'environnement et au développement agricole (orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables consistant à préserver les paysages et l'environnement et à favoriser le développement des activités agricoles), la commune d'Usseau décide de modifier son document d'urbanisme de la manière suivante :

- Un secteur Ai est créé sur les parcelles B605, B608 (anciennement n°497 et 97) et B91, B92, B93, B94, B95 en remplacement de la zone agricole A.
- Un règlement spécifique est créé sur cette zone et reprend les dispositions de la zone agricole en y ajoutant la mention suivante à l'article 2 : « *[sont autorisées] le comblement des carrières existantes pour le retour à un usage agricole, sous condition du respect de la réglementation sur les stockages de déchets inertes* ».

☞ Les modalités de ces évolutions sont présentées aux pages suivantes.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L123-13-3, la modification simplifiée sera notifiée aux personnes associées et la présente note d'information sera tenue à la disposition du public pendant un mois en mairie.

**Site concerné par la modification simplifiée n°2**



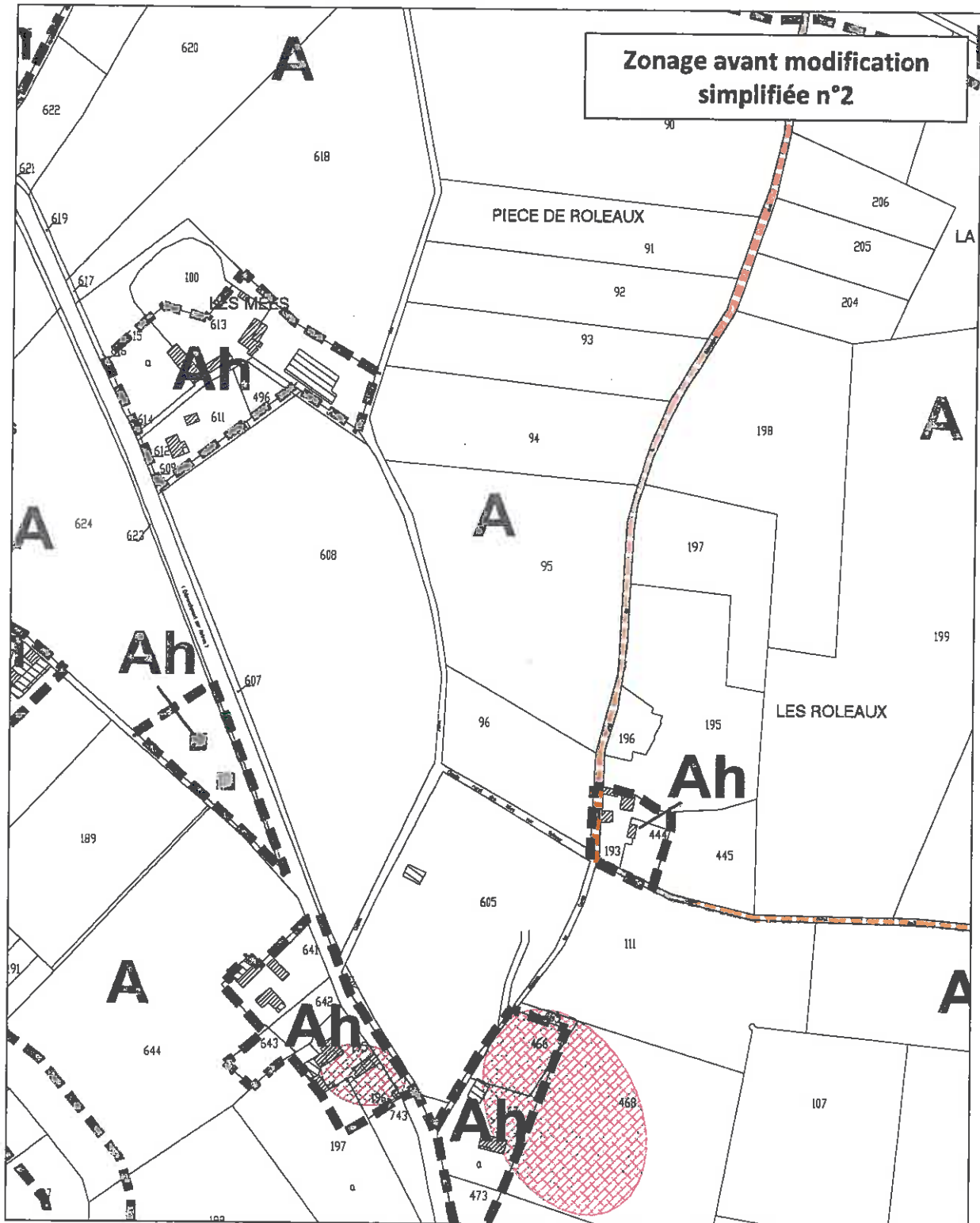
*Photographie aérienne en 2012*



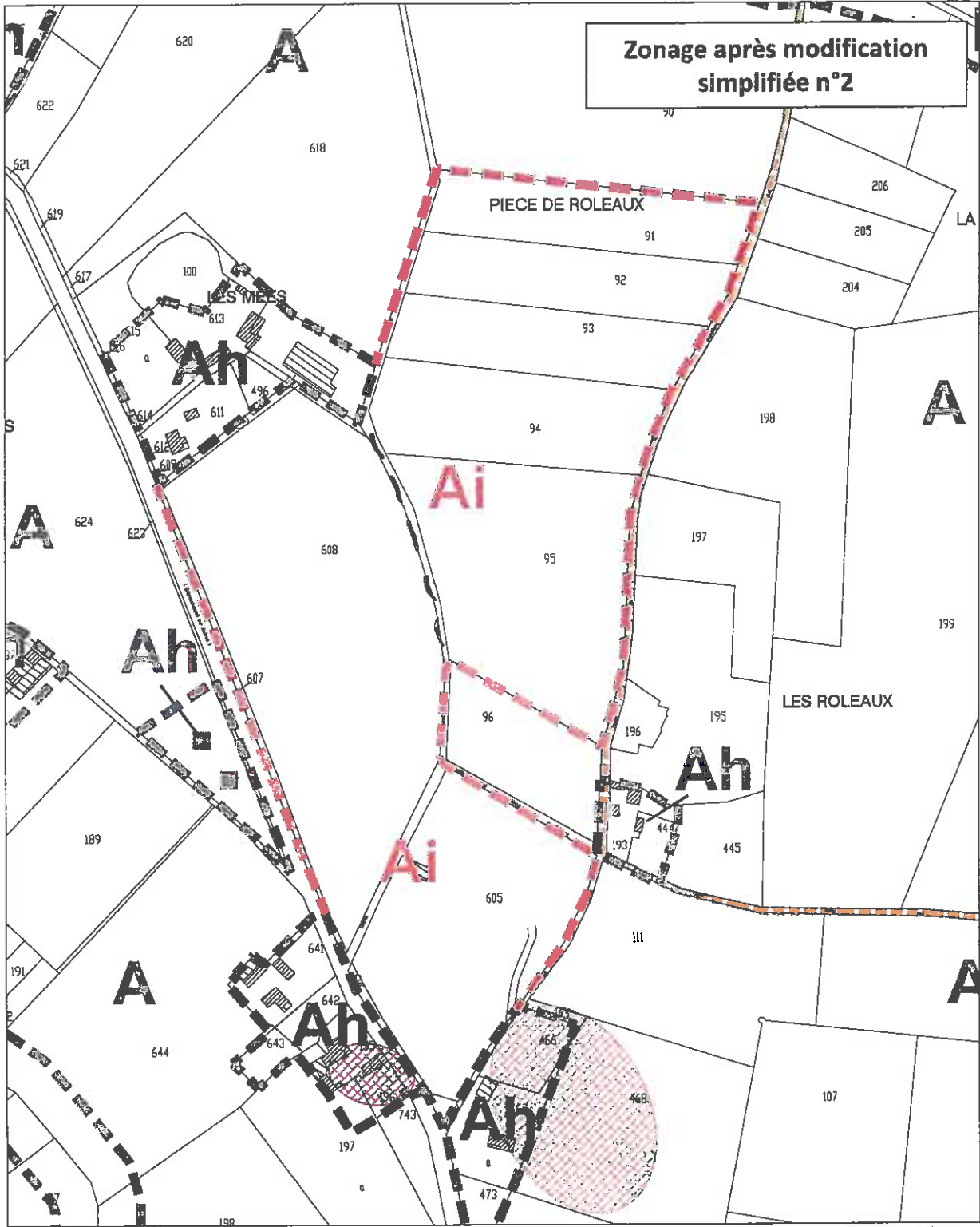
*Photographie de l'entrée du site par la RD9*

# EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

## Création d'un secteur Ai



Echelle : 1/5000



Echelle : 1/5000

## Evolution des superficies

### Superficies avant modification simplifiée n°2

Dénomination des secteurs	Lettrage	Superficie
Urbain	U	24,6 ha
Urbain Loisirs	UL	1,6 ha
Urbain Economie	UE	1,3 ha
<b>Total zone urbaine</b>		<b>27,5 ha</b>

A Urbaniser en premier	1AU	2,1 ha
A Urbaniser en second	2AU	1,2 ha
A Urbaniser en troisième	3AU	1,2 ha
A Urbaniser en quatrième	4AU	1,8 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>6,3 ha</b>

Naturel	N	948,3 ha
Naturel Habitat	Nh	4 ha
Naturel Loisirs	NL	5,2 ha
Naturel Tourisme	Nt	10,8 ha
Naturel Tourisme (avec hébergement)	Nth	1,7 ha
Naturel Assainissement	Nas	1,4 ha
Naturel Carrières	Nca	34,8 ha
<b>Total zone naturelle</b>		<b>1006,2 ha</b>

Agricole	A	819,6 ha
Agricole Habitat	Ah	35,4 ha
<b>Total zone agricole</b>		<b>855 ha</b>

<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1895 ha</b>
--	--	----------------

## Superficies après modification simplifiée n°2

Dénomination des secteurs	Lettrage	Superficie
Urbain	U	24,6 ha
Urbain Loisirs	UL	1,6 ha
Urbain Economie	UE	1,3 ha
<b>Total zone urbaine</b>		<b>27,5 ha</b>
A Urbaniser en premier	1AU	2,1 ha
A Urbaniser en second	2AU	1,2 ha
A Urbaniser en troisième	3AU	1,2 ha
A Urbaniser en quatrième	4AU	1,8 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>6,3 ha</b>
Naturel	N	948,3 ha
Naturel Habitat	Nh	4 ha
Naturel Loisirs	NL	5,2 ha
Naturel Tourisme	Nt	10,8 ha
Naturel Tourisme (avec hébergement)	Nth	1,7 ha
Naturel Assainissement	Nas	1,4 ha
Naturel Carrières	Nca	34,8 ha
<b>Total zone naturelle</b>		<b>1006,2 ha</b>
Agricole	A	810,2 ha
Agricole Habitat	Ah	35,4 ha
Agricole – Remblaiement des carrières	Ai	9,4 ha
<b>Total zone agricole</b>		<b>855 ha</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1895 ha</b>

## Création du règlement du secteur Ai

### Règlement – Zone Ai

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières ou par des éléments toxiques...)

##### **ARTICLE Ai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à destination d'agriculture sous condition de leur intégration paysagère aux sites.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaire aux activités agricoles et de ne pas porter atteinte aux paysages et aux milieux naturels.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole du secteur et d'être directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs (réseaux, infrastructures...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole du secteur et d'être directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs (réseaux, infrastructures...).
- Le comblement des carrières existantes pour le retour à un usage agricole, sous condition du respect de la réglementation sur les stockages de déchets inertes.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ai 3 – ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ai 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Desserte par le réseau d'eau potable**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Desserte par les réseaux d'assainissement**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseaux collectif. Les autres effluents (industriels, agricoles) pourront être autorisés sous condition de la mise en place d'un prétraitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

### 3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

SANS OBJET

## ARTICLE A1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 tous deux relatifs à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

## ARTICLE A1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions à destination d'agriculture sont édifiées à au moins 10 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.
- Les constructions à destination d'habitation sont édifiées à au moins 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## ARTICLE A1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à destination d'agriculture sont édifiées à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les constructions à destination d'habitation sont édifiées soit en limite séparative à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE Aï 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE Aï 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

## **ARTICLE Aï 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructure exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.

## **ARTICLE Aï 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Constructions à destination d'agriculture :**

- Les constructions peuvent être réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- L'emploi du bardage est autorisé sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec l'environnement et/ou les constructions déjà existantes.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les capteurs solaires sont autorisés.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

## 2) Constructions à destination d'habitation :

- Les constructions peuvent être réalisées :

- En maçonnerie : dans ce cas, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits de la construction devront avoir une teinte similaire aux enduits utilisés dans le bourg.
- En ossature et bardage bois : dans ce cas, les couleurs utilisées pour le bardage doivent adopter des tons mats et se rapprocher de la couleur des enduits utilisés dans le bourg. Les couleurs naturelles du bois non peint (lasure) sont également autorisées.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de couleur claire. Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 80% de la surface du toit. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.

- Les ouvertures créées sont à dominante verticale. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

## 2) Exhaussements et affouillements de sol :

- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terre doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

## 3) Clôtures

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur de toute clôture ne peut excéder 1,8 m.

- La partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,2 m sauf :

- si la clôture constitue le prolongement d'un mur existant, excédant 1m20 de haut
- si la clôture maçonnée possède une fonction importante de maintien du sol

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

- Les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas concernées par ces règles.

## **ARTICLE A1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A1 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS** **PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être engazonnés et/ou plantés d'arbres.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

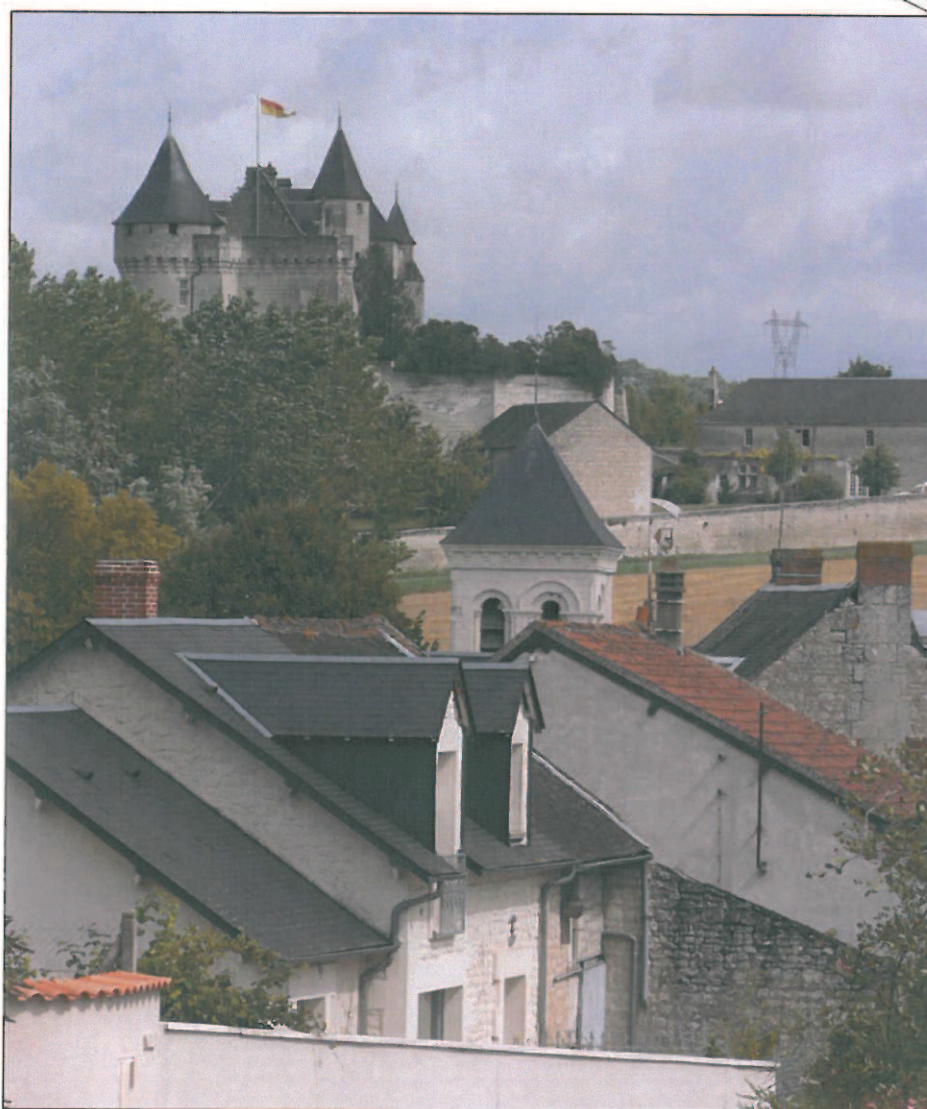
### **ARTICLE A1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

**COMMUNE D'USSEAU (VIENNE)**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE I - RAPPORT DE PRESENTATION**



**Décembre 2011**

**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.  
en date du 1er décembre 2011**

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE
Elaboration	03-09-2008	16-12-2010

**Le Maire Michel HAMOIR**



<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
Cadre général du projet.....	3
Motivations initiales du projet.....	4
Articulations du projet avec les autres plans et programmes.....	4
Caractéristiques générales du territoire .....	7
<b>Diagnostic.....</b>	<b>12</b>
<i>Evolutions historiques.....</i>	<i>12</i>
Archéologie préventive.....	12
Histoire .....	15
Le patrimoine historique.....	16
La population communale .....	18
<i>Evolutions en cours.....</i>	<i>19</i>
La démographie.....	19
Le parc de logements.....	27
Les activités économiques .....	33
L'activité agricole.....	37
<i>Réseaux et services collectifs .....</i>	<i>43</i>
Les déplacements.....	43
L'approvisionnement en eau potable.....	46
La gestion des déchets et l'Assainissement des eaux usées.....	48
L'approvisionnement énergétique .....	51
Les équipements communaux .....	52
<i>Les espaces bâtis .....</i>	<i>53</i>
Eléments d'architecture .....	53
Organisation des sites d'habitat.....	56
Les villages et les lieux-dits.....	57
Le bourg .....	62
<b>Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>67</b>
<i>Le milieu physique et ses risques .....</i>	<i>67</i>
La géologie.....	67
Le climat.....	79
L'hydrologie.....	80
<i>Le milieu naturel .....</i>	<i>83</i>
Les milieux naturels .....	83
La biodiversité.....	86
Les zones humides.....	87
<i>Le cadre de vie .....</i>	<i>89</i>
L'environnement sonore.....	89
Les itinéraires de randonnée .....	92
Les paysages.....	93
<b>Justifications du projet .....</b>	<b>99</b>
<i>Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</i>	<i>99</i>
Explication des choix à l'origine des grandes orientations du PADD.....	99
Explication des choix d'urbanisme pour la création d'un quartier d'habitat au Sud du bourg.....	100
<i>Motifs de la délimitation des zones .....</i>	<i>103</i>
Superficie des zones .....	103
La zone urbaine .....	104
La zone à urbaniser.....	104
La zone naturelle .....	105
La zone agricole .....	108
<i>Motifs de l'application des règles .....</i>	<i>110</i>
Les articles 1 et 2 : la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	110

L'article 3 : accès et voirie .....	110
L'article 4 : desserte par les réseaux.....	111
L'article 5 : caractéristiques des terrains .....	111
L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale.....	111
L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	112
L'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	113
L'article 9 : emprise au sol des constructions.....	113
L'article 10 : hauteur des constructions .....	113
L'article 11 : aspect extérieur des constructions.....	113
L'article 12 : stationnement des véhicules.....	114
L'article 13 : réglementation des espaces libres et des plantations, protection des espaces boisés classés	114
L'article 14 : coefficient d'occupation du sol .....	114
Approche règlementaire spécifique aux zones à urbaniser.....	115
<i>Motifs des orientations d'aménagement.....</i>	<i>115</i>
<i>Motifs des servitudes .....</i>	<i>116</i>
<b>Incidences des orientations du plan sur l'environnement .....</b>	<b>117</b>
<i>Le cadre de vie et les paysages .....</i>	<i>117</i>
Evaluation des incidences.....	117
Préservation et mise en valeur du cadre de vie et des paysages .....	117
<i>La Gestion économe du sol .....</i>	<i>118</i>
Evaluation des incidences.....	118
Prise en compte du principe de gestion économe des sols.....	118
<i>La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre .....</i>	<i>119</i>
Evaluation des incidences.....	119
Prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre .....	119
<i>Le patrimoine naturel et La biodiversité.....</i>	<i>120</i>
Evaluation des incidences.....	120
Prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité .....	121
<i>La Sécurité et la salubrité publiques.....</i>	<i>125</i>
La sécurité publique .....	125
La salubrité publique .....	125
<i>cohérence avec les politiques de développement territoriales .....</i>	<i>128</i>
L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.....	128
Les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports pour les populations résidentes et futures	128
<i>cohérence avec les autres plans et programmes .....</i>	<i>130</i>
Le SDAGE Loire-Bretagne .....	130
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vienne .....	131
<b>Suivi de l'application du plan.....</b>	<b>132</b>
<i>Sur le Plan de l'Habitat .....</i>	<i>132</i>
<i>Sur le Plan de l'environnement.....</i>	<i>133</i>

# PREAMBULE

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

*Article L110 du code de l'urbanisme*

## **Cadre général du projet**

La commune d'Usseau ne dispose pas de document d'urbanisme en application. Par délibération du 4 septembre 2008, la municipalité a décidé de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols en y intégrant notamment un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Destiné aux communes où sont présents des enjeux territoriaux importants, ce document d'urbanisme est ainsi un projet d'aménagement complet. Il permet de maîtriser le développement urbain (localisation des zones constructibles), de le planifier (phasage temporel) et d'en préciser la qualité (dispositions réglementaires).

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter trois grands objectifs de gestion spatiale inscrits dans la loi SRU :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé [...] d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part [...]
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat [...]
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces [...]

Les objectifs urbains sont complétés depuis quelques années par des objectifs de préservation du patrimoine naturel. Cette évolution des méthodes de gestion du territoire est liée à l'importance croissante que revêt actuellement la protection de l'environnement dans nos sociétés ainsi que par le phénomène planétaire de réduction de la biodiversité.

## Motivations initiales du projet

Les motivations ayant conduit l'équipe municipale à élaborer un Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

*« L'élaboration d'un document de planification est rendu nécessaire. En effet, les demandes relevant de l'urbanisation dispersée se font de plus en plus nombreuses. Pour y répondre, il conviendrait que la commune réfléchisse au développement contrôlé de son urbanisation.*

*La mise en place du Plan Local d'Urbanisme apparaît comme le plus approprié. Un tel document de planification permettrait à la fois le développement de l'activité économique et l'accueil de nouveaux habitants tout en assurant le maintien et le développement de l'activité agricole de manière durable et harmonieuse »*

Extrait de la délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 4 septembre 2008.

## Articulations du projet avec les autres plans et programmes

### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)*

La commune d'Usseau est concernée par la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, et en particulier par un de ses outils de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009. Ce document fixe un objectif de bon état écologique de près des deux tiers des cours d'eau en 2015, alors que cet état n'est constaté que pour un quart des cours d'eaux du bassin en 2004.

Afin de réaliser cet objectif, le SDAGE définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne sur la période 2010-2015 :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



Sur le bassin versant de la Vienne, les grands enjeux de gestion des eaux sont les suivants :

- Bonne qualité des eaux superficielles et souterraines destinées à l'alimentation en eau potable
- Préservation des milieux humides et des espèces pour maintenir la biodiversité du bassin
- Gestion équilibrée et coordonnée des berges et des lits à l'échelle du bassin
- Optimisation de la gestion quantitative des eaux du bassin de la Vienne

Afin d'assurer la cohérence du SAGE avec les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, la Commission Local de l'Eau a entériné le 21 janvier 2009 une démarche de révision du SAGE. Le nouveau document pourrait être approuvé en décembre 2011.

#### *Autres documents d'aménagement*

Le territoire de la commune n'est pas concerné par une directive territoriale d'aménagement et ne fait pas partie actuellement du périmètre d'un schéma de cohérence territorial (SCOT).

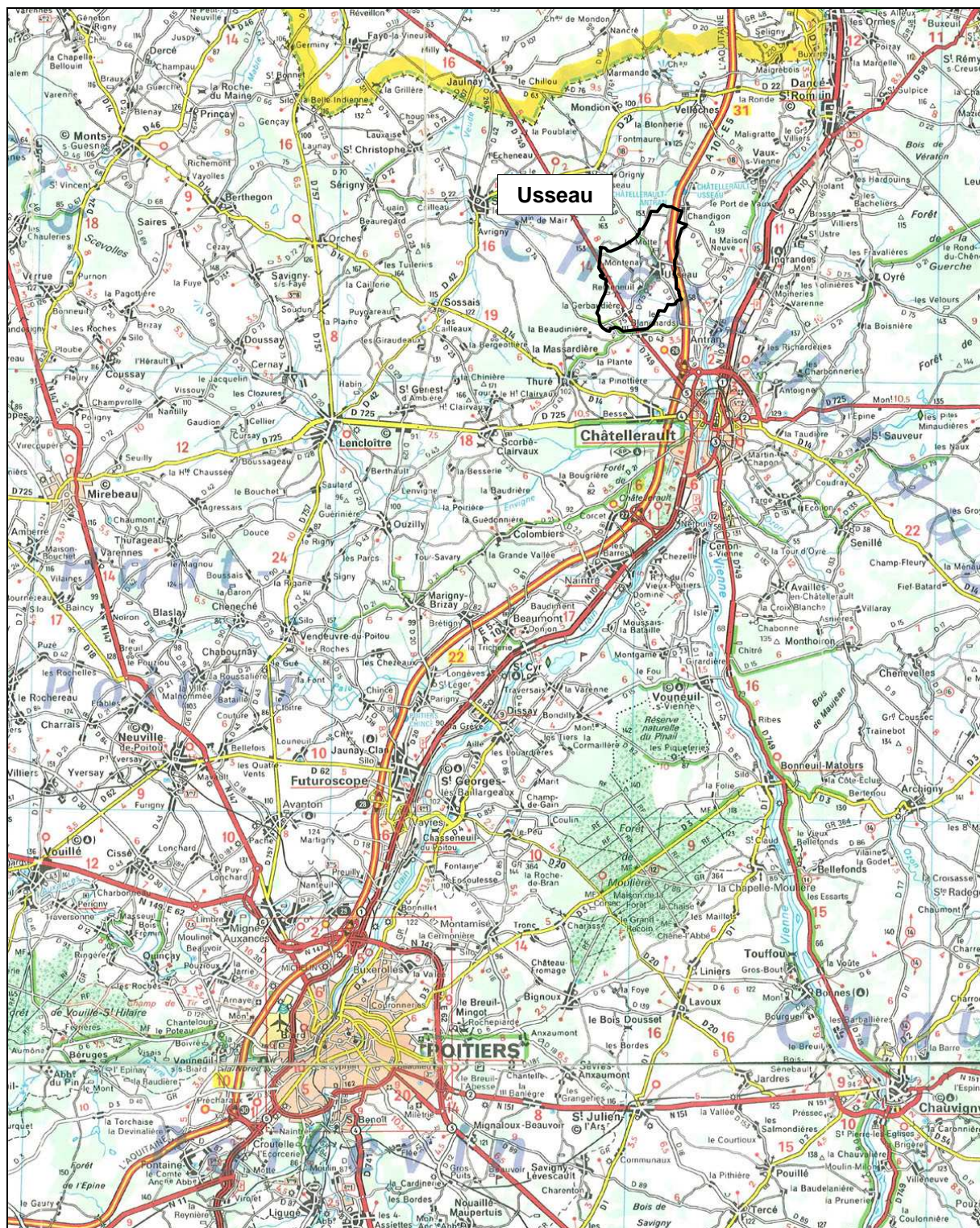
La commune n'est pas soumise à la règle d'urbanisation limitée (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).

Il n'existe pas de projet d'intérêt général sur le périmètre d'étude, ni d'opération d'intérêt national.

## Caractéristiques générales du territoire

### Localisation du territoire

Usseau est une commune de 643 habitants (recensement de 2007) localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est située à proximité de Châtelleraut sur les premières hauteurs de la vallée de la Vienne.



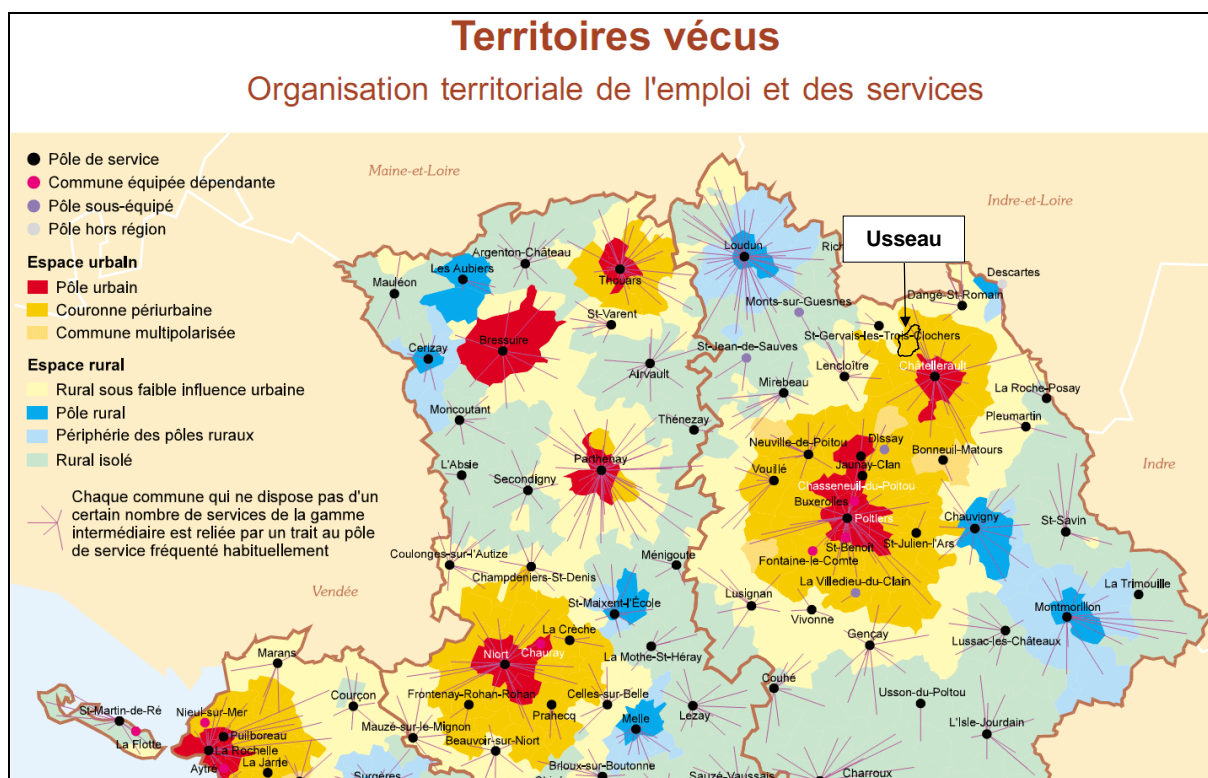
Source : carte Michelin – Echelle : 1/270 000

## Situation du territoire

Usseau est une commune rurale du canton de Saint Gervais les Trois Clochers, placée sous l'influence urbaine du pôle de Châtellerault.

Le bassin économique de Châtellerault, deuxième pôle d'emplois du département, est situé à 5 kilomètres. L'agglomération dispose d'un niveau d'équipements élevé avec la présence de nombreux commerces et services. Elle est rapidement accessible grâce aux routes départementales 749 et 9 qui permettent de réduire le temps de trajet à 5 minutes. L'échangeur n°26 de l'autoroute A10 est également situé à cette distance-temps et permet de rejoindre Poitiers en 40 minutes.

Cette situation territoriale est à l'origine de l'intégration de la commune dans la couronne périurbaine de l'agglomération de Châtellerault. Plus de 40 % des actifs habitant à Usseau travaillent sur ce pôle urbain.

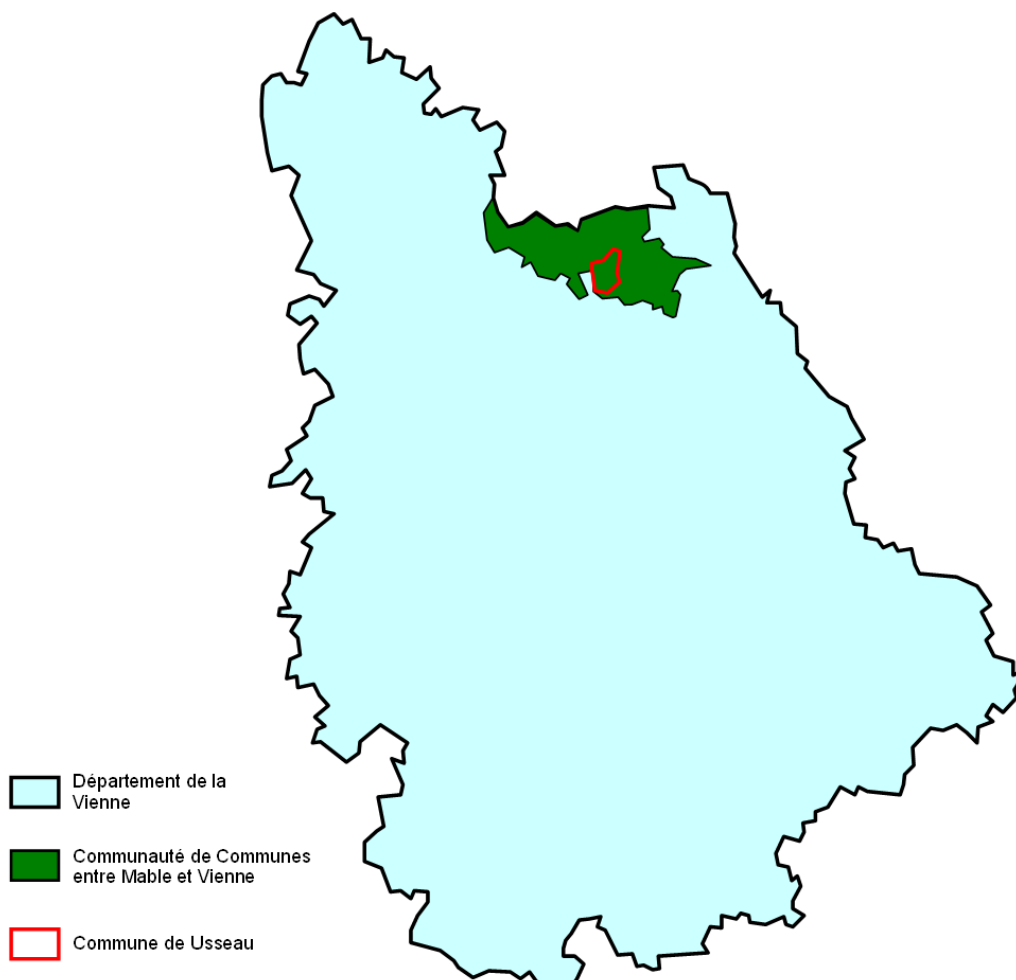


Usseau n'est pas desservie par une ligne de transports collectifs. La gare la plus proche est située à Châtellerault. Elle est desservie par le TGV (ligne Paris – Bordeaux).

☞ Cette situation territoriale permet à Usseau d'accueillir de nouveaux habitants en bénéficiant de la proximité géographique des emplois et des services. Elle est en contrepartie à l'origine d'une dépendance économique de la commune vis-à-vis du pôle de Châtellerault.

### *Description du territoire*

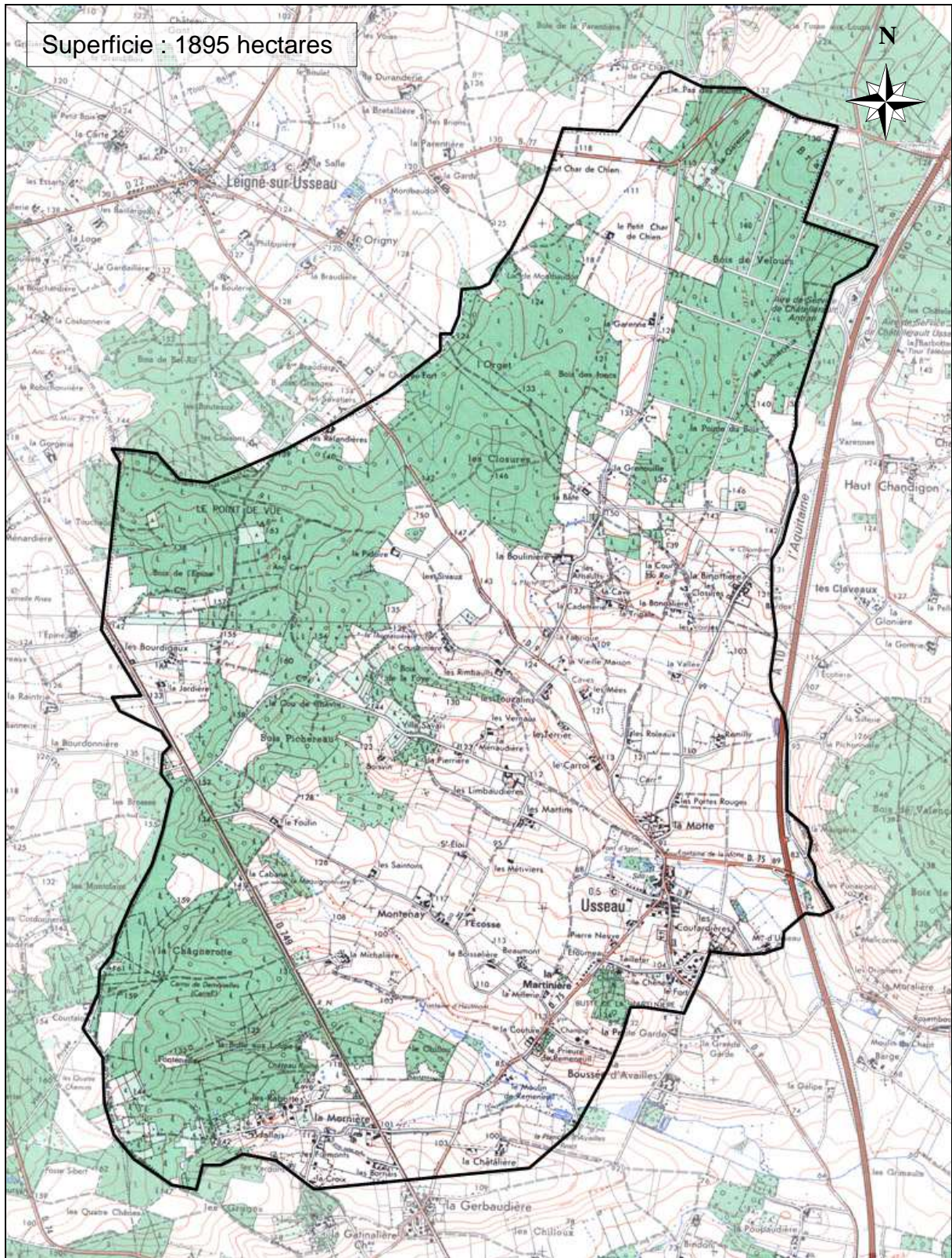
Usseau fait partie de la Communauté de Communes Mable et Vienne. Aucun périmètre de Pays n'est encore défini sur cette partie du département de la Vienne.



Les compétences de la Communauté de Communes Mable et Vienne sont les suivantes :

- Environnement
- Aides aux communes
- Actions socio-économiques
- Education – Sport – Loisirs
- Communication
- Tourisme

## Cartographie du territoire communal



## Photo aérienne du bourg en 2002



Source : IGN – Echelle : 1/7500

## **EVOLUTIONS HISTORIQUES**

### **Archéologie préventive**

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

- La loi n° 41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques.
- La loi n° 80-532 du 15 Juillet 1980 protégeant les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.
- La loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003.

Toutes ces lois, arrêtés et décrets sont repris au Code du Patrimoine notamment aux articles L. 524-2 à L. 524-13 et traduits au Code de l'Urbanisme : articles R. 111-3-2, R. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2, R. 315-11 et R 442-3-1.

Le décret n° 2004-490 du 03 Juin 2004 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

*« L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ».*

*« Les mesures édictées par la loi précitée en matière d'archéologie doivent être prises en compte par les Plans Locaux d'Urbanisme dans la mesure où elles concernent les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ».*

Entrent dans le champ d'application de cette loi, *« lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes » :*

1) Les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- Un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- Un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et 430-2 du même Code.
- Une autorisation d'installation et de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même Code.

2) La création de zones d'aménagement concerté conformément à l'article L. 311 du Code de l'Urbanisme.

3) Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 4) Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.
- 6) Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 Décembre 1913.

La présence de vestiges archéologiques peut entraîner des prescriptions immédiates ou postérieures du préfet de région :

- Les prescriptions immédiates peuvent comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet.
- Les prescriptions postérieures au diagnostic peuvent comporter l'obligation d'effectuer des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet.

Concrètement, l'article R. 111-3-2 stipule que :

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

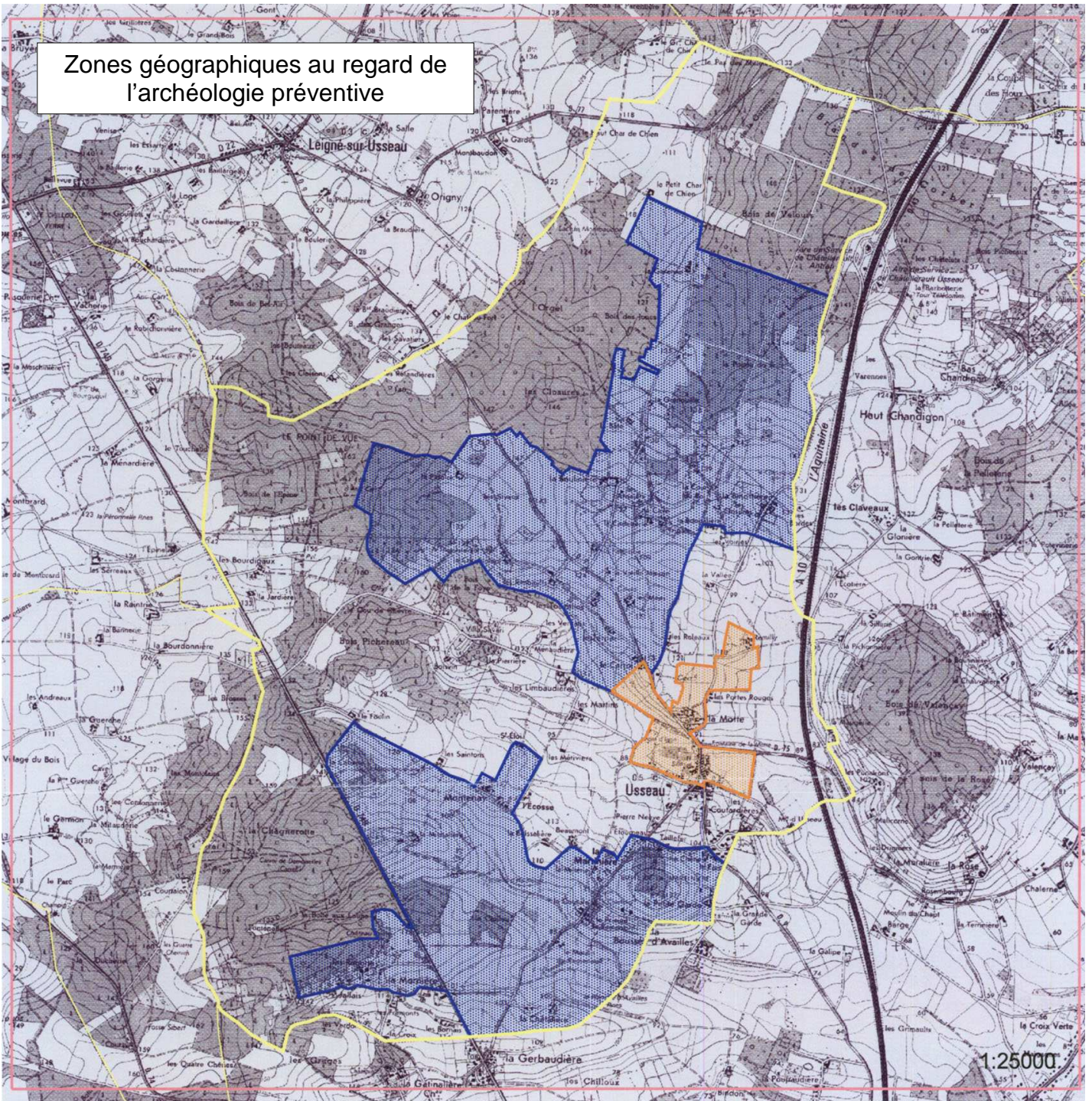
Il est indispensable que la Direction Régionale des Affaires Culturelles soit consultée sur tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués.

*« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du Département immédiatement au » :*

**Direction Régionale des affaires Culturelles**  
**Service régional de l'archéologie**  
102 Grande Rue  
BP 553  
86 020 Poitiers Cedex

*« Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.2 du Code Pénal ».*

# Zones géographiques au regard de l'archéologie préventive



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Direction régionale des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant  
les zones géographiques au regard de l'archéologie  
préventive (livre V du Code du Patrimoine)

## USSEAU 86275 (Vienne)

- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 1000m²]
- Seuil C [supérieur à 10000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 © 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m<sup>2</sup> (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : 31 DEC. 2005  
Le Préfet de la région Poitou-Charentes  
Le Préfet de Région  
et par délégation  
L'Attaché Principal d'Administration  
  
Claudine TROUGNOU

MAIRIE D'USSEAU  
- 3 JAN. 2006

Le territoire communal a fait l'objet d'un arrêté préfectoral définissant les zones d'intérêt archéologique. Les projets de construction dépassant une certaine surface sur ces sites font l'objet de mesures au regard de l'archéologie préventive.

La carte de localisation des zones géographiques intéressantes au regard de l'archéologie préventive est présentée ci-avant.

## Histoire

*[...] Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune d'Usseau, notamment la moitié nord de son territoire fortement occupé durant les périodes préhistoriques (la Garenne, la Grenouille) et néolithiques (dolmen ou vestiges de dolmen à la Pidoire), les quelques établissements antiques (la Bâte, Font d'Igon), et surtout l'importance de l'occupation médiévale comptant deux sièges de paroisse (à Usseau et au prieuré de Remeneuil), de nombreux fiefs ou demeures dont certains dépendent du château de la Motte d'Usseau (la Boulinière, Rémilly, les Mées, la Mornière, Montenay attesté au XI<sup>ème</sup> siècle, Saint Eloi, château de Remeneuil, la Châtalière) et leur moulin et fontaines [...]*

Extrait de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2005

Le nom d'Usseau dénote une origine ancienne puisqu'il s'agit d'un toponyme celtique signifiant "élevé". Du 15<sup>e</sup> au 18<sup>e</sup> siècle, le bourg porte le nom de La Mothe d'Usseau, référence probable à la proche hauteur sur laquelle a été construit le château de la Motte.

La commune de Remeneuil a été réunie à celle d'Usseau en 1818

## Le patrimoine historique

### *Les monuments historiques*

**Le Château de la Motte** est inscrit sur la liste des monuments historiques depuis 2004 (façades, toitures et murs d'enceinte). Son histoire débute au XI<sup>e</sup> siècle mais le bâtiment actuel a été construit du 14<sup>ème</sup> siècle au 18<sup>ème</sup> siècle. Délaissé au début du 20<sup>ème</sup> siècle, il est aujourd'hui rénové et est la propriété d'une personne privée. Il accueille une activité d'hôtel-restaurant et de chambres d'hôtes.



*Le château de la Motte*

Le château de la Motte (également appelé château d'Usseau), domine le bourg dont il constitue l'élément de paysage marquant. Une zone agricole et un vallon le séparent des premières constructions. Ce monument est un atout touristique majeur pour la commune et attire chaque année de nombreux visiteurs.



*Le bourg et le château*

☞ **Le maintien de la qualité paysagère sur le bourg d'Usseau est nécessaire pour préserver le cadre dans lequel s'inscrit ce monument.** Les projets de développement urbain devront prendre en compte l'existence de co-visibilités importante ; l'intégration architecturale des nouvelles constructions constitue un enjeu important.

**L'église de Remeneuil** est attestée en 1298. De l'édifice des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> siècles subsiste le clocher-porche à coupole sur pendentifs. Au début du 16<sup>e</sup> siècle, la famille de Fougère fait reconstruire l'ensemble de l'église à l'arrière du clocher. Avec la réunion des communes de Remeneuil et d'Usseau, l'église est vendue au milieu du 19<sup>e</sup> siècle. L'édifice présente un plan en croix latine. Des vestiges de peintures murales décoratives apparaissent dans le chœur et la chapelle nord.



*L'église de Remeneuil*

L'église de Remeneuil est la propriété d'une personne privée. Elle est inscrite sur la liste des monuments historiques depuis 2002.

### *Autres monuments non protégés*

**L'église Saint Hilaire** est située dans le bourg, face au château. Il s'agit d'une construction romane dont la façade ouest est encadrée par deux contreforts d'angle. La porte - refaite - et la baie qui la surmonte sont également comprises entre deux autres contreforts. Le clocher date du 19<sup>ème</sup> siècle. Il est peu élevé et est couronné d'une petite toiture pyramidale en charpente et couverte d'ardoise. Malgré sa faible hauteur, ce bâtiment participe de manière importante à la composition paysagère du bourg.



*L'église Saint Hilaire*

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a communiqué la liste de plusieurs immeubles remarquables non protégés :

- Une ferme au lieu-dit « La Bourelière » (non localisé sur la commune)
- Des souterrains au lieu-dit « La Martinière »
- Le musée de la forge et l'atelier du forgeron dans le centre-bourg
- L'ancien château communal



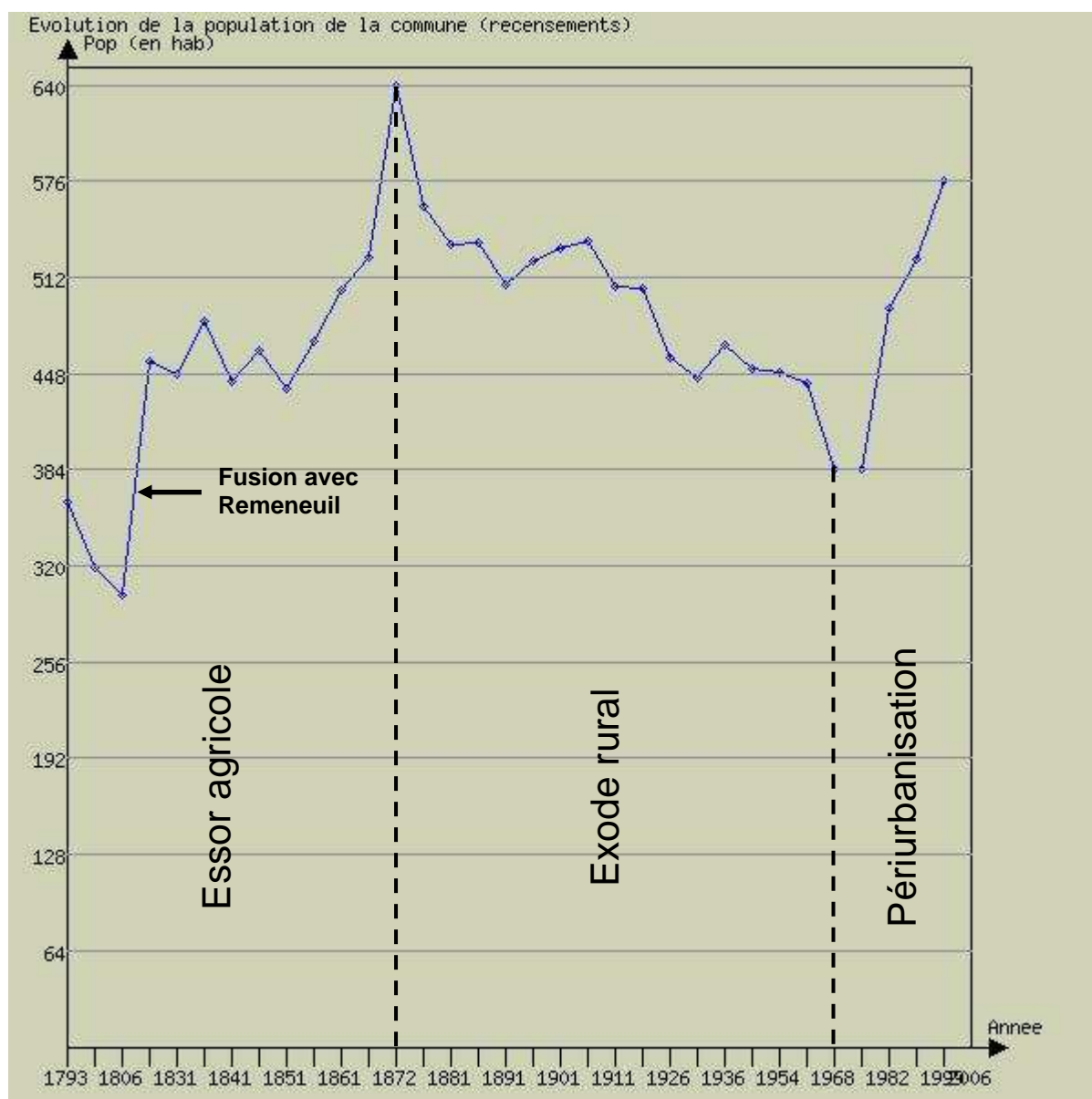
*L'ancien atelier du forgeron présent dans le bourg a été restauré et mis en valeur*

D'autres éléments de patrimoine peuvent être présents sur le territoire communal : petits éléments bâtis, murets, lavoirs, puits... Ce petit patrimoine rural marque l'identité des lieux et participe à la qualité de vie sur la commune.

☞ Le patrimoine bâti non inscrit sur la liste des monuments historiques peut bénéficier d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger dans le Plan Local d'Urbanisme. La destruction de ces éléments est alors soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

## La population communale

Historiquement, Usseau est une commune rurale qui est directement concernée par les grandes évolutions spatiales qui marquent les territoires. La population communale est en hausse jusqu'en 1872 en raison de la révolution agricole qui développe les activités locales. La période de 1872 à 1968 est marquée au contraire par un phénomène d'exode rural lent avec le départ des jeunes vers les pôles urbains et la diminution de l'emploi local, basé essentiellement sur l'agriculture et l'artisanat.



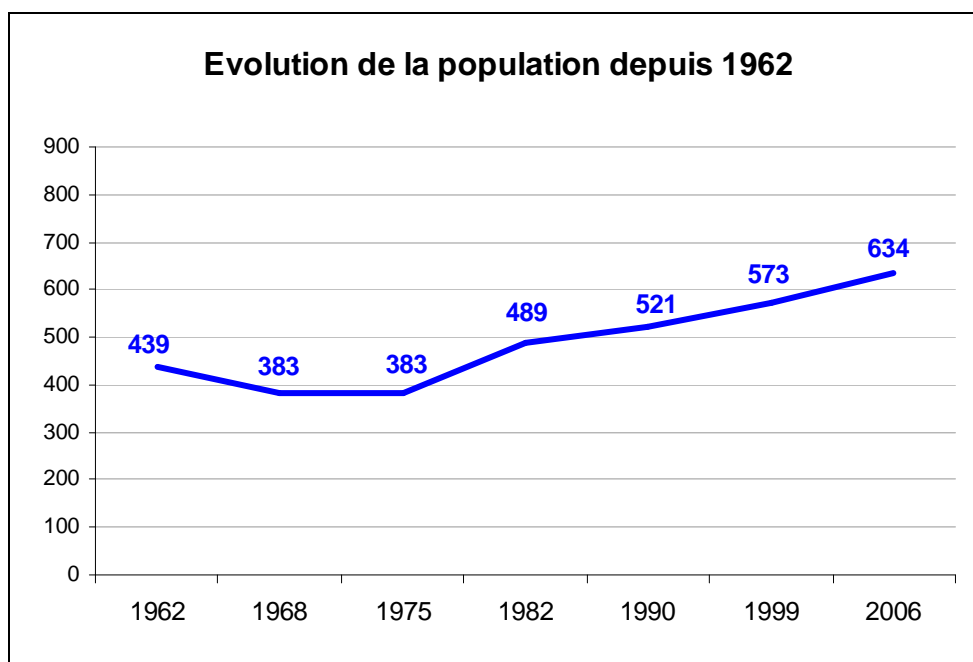
Depuis les années 1970, la population est en augmentation importante en raison du développement de la fonction résidentielle de la commune, liée à la proximité du bassin économique de Châtelleraut. Usseau accueille de nouveaux habitants qui travaillent majoritairement dans les pôles d'emplois alentours (phénomène de périurbanisation).

## EVOLUTIONS EN COURS

### La démographie

#### *Evolution générale de la population*

Le chiffre officiel de la population communal au recensement national de 2006 est de 634 habitants. Usseau compte toutefois 643 habitants selon le recensement complémentaire réalisé en 2007.



Source : INSEE – Recensement général de la population

La population communale est en augmentation depuis les années 1970, période à laquelle Usseau a été intégrée à l'aire de développement périurbain de l'agglomération de Châtelleraut. **Le nombre d'habitants s'est accru de 251 personnes en 30 ans soit une hausse de 65,5 % sur la période 1975-2006.**

La croissance démographique a été particulièrement soutenue entre 1975 et 1982 avec une augmentation annuelle moyenne de 3,9%. Depuis 1982, l'évolution démographique est plus modérée et remarquablement régulière : la population augmente en moyenne de 1,2% par an.

L'évolution démographique favorable de la commune s'inscrit dans le dynamisme global des territoires ruraux placés sous influence urbaine. Des personnes souhaitent habiter sur ces espaces pour bénéficier du cadre de vie et des prix moins élevés de l'immobilier, tout en continuant à travailler dans la ville proche.

☞ Le développement résidentiel périurbain est une opportunité de croissance que la commune a su saisir. Ce mode de développement place toutefois Usseau sous la dépendance économique du pôle de Châtelleraut. La croissance démographique est conditionnée à la bonne santé économique de ce bassin d'emplois.

## Comparaison avec les autres territoires

Les chiffres récents d'évolution de la population sur Châtellerault et sa couronne périurbaine proche font état d'un dynamisme démographique global. La population de ce territoire est en hausse de 1480 habitants entre 1999 et 2006. **Les communes périurbaines représentent 81% de cette croissance démographique** ; leur rôle résidentiel se confirme.

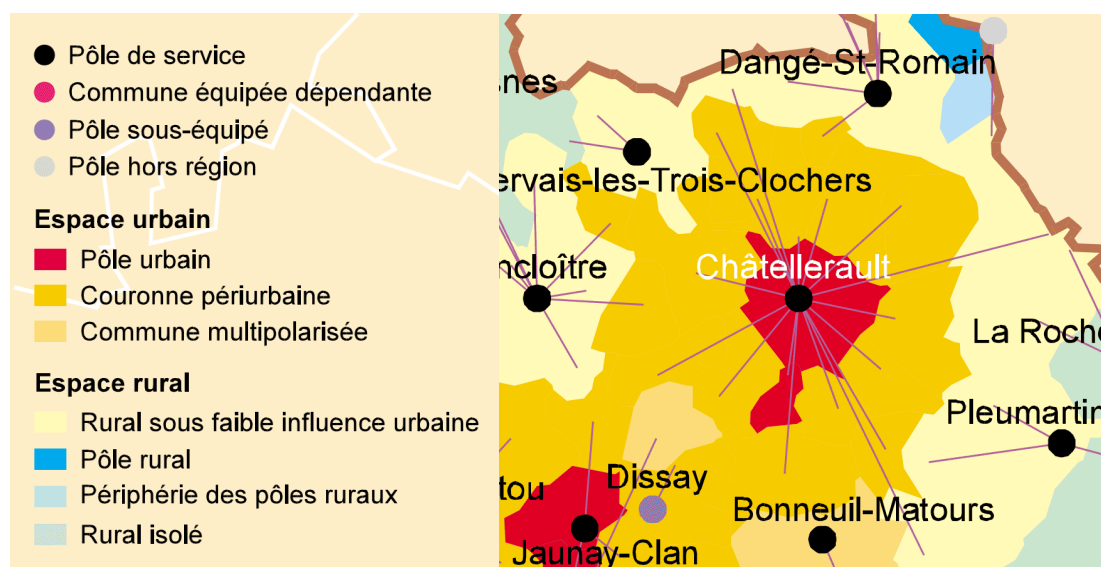
Evolution démographique des communes autour de Châtellerault entre 1999 et 2006

	1999	2006	Evolution
Châtellerault	34126	34402	1%
Saint Sauveur	947	1056	12%
Availles	1226	1459	19%
Cenon sur Vienne	1900	1822	-4%
Naintré	5293	5719	8%
Colombiers	1274	1361	7%
Thuré	2512	2738	9%
Usseau	573	634	11%
Antran	1060	1108	5%
Ingrandes	1723	1795	4%
Oyré	888	908	2%
Total	51522	53002	3%
Total périurbain*	17396	18600	7%

\* Hors Châtellerault

Au sein de cette évolution territoriale, **Usseau est la troisième commune qui présente le plus fort taux de croissance** après Availles en Châtellerault et Saint Sauveur.

Localisation de la couronne périurbaine de Châtellerault\*



\* Source : INSEE – Territoires vécus en 1999 – Une commune périurbaine est un territoire où plus de 40% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, dans le pôle d'emplois proche

De manière plus large, le taux de croissance du bassin de vie de Châtelleraut apparaît comme inférieur au taux de croissance démographique du département de la Vienne.

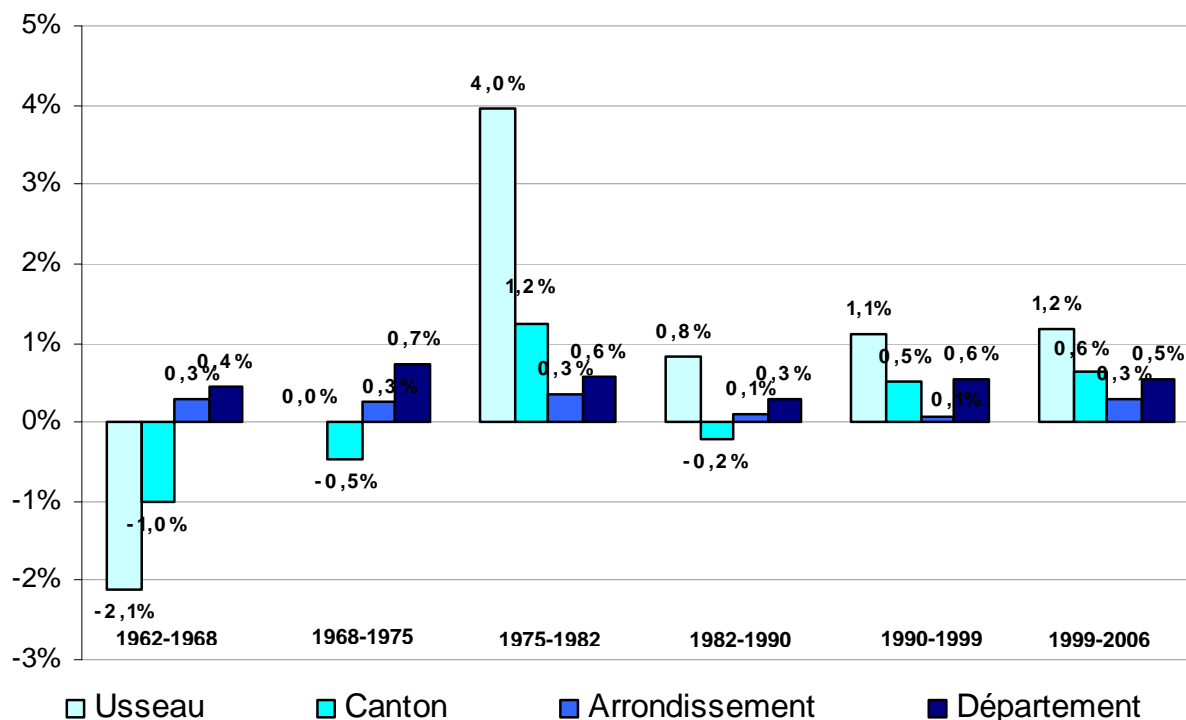
Taux de croissance de la population entre 1999 et 2006

Usseau	10,6%
Châtelleraut et communes proches	2,9%
Arrondissement de Châtelleraut	2,6%
Département de la Vienne	4,9%

Source : INSEE RGP 2006

Les chiffres de population issus des recensements précédents montrent que cette différence en terme de croissance démographique est structurelle : la croissance démographique de l'arrondissement de Châtelleraut est inférieure à celle du département depuis 45 ans. Le nombre d'habitants sur le territoire est quasiment stable sur 20 ans (+ 1,2% sur l'ensemble de la période 1982 – 1999).

Evolutions annuelles moyennes de la population



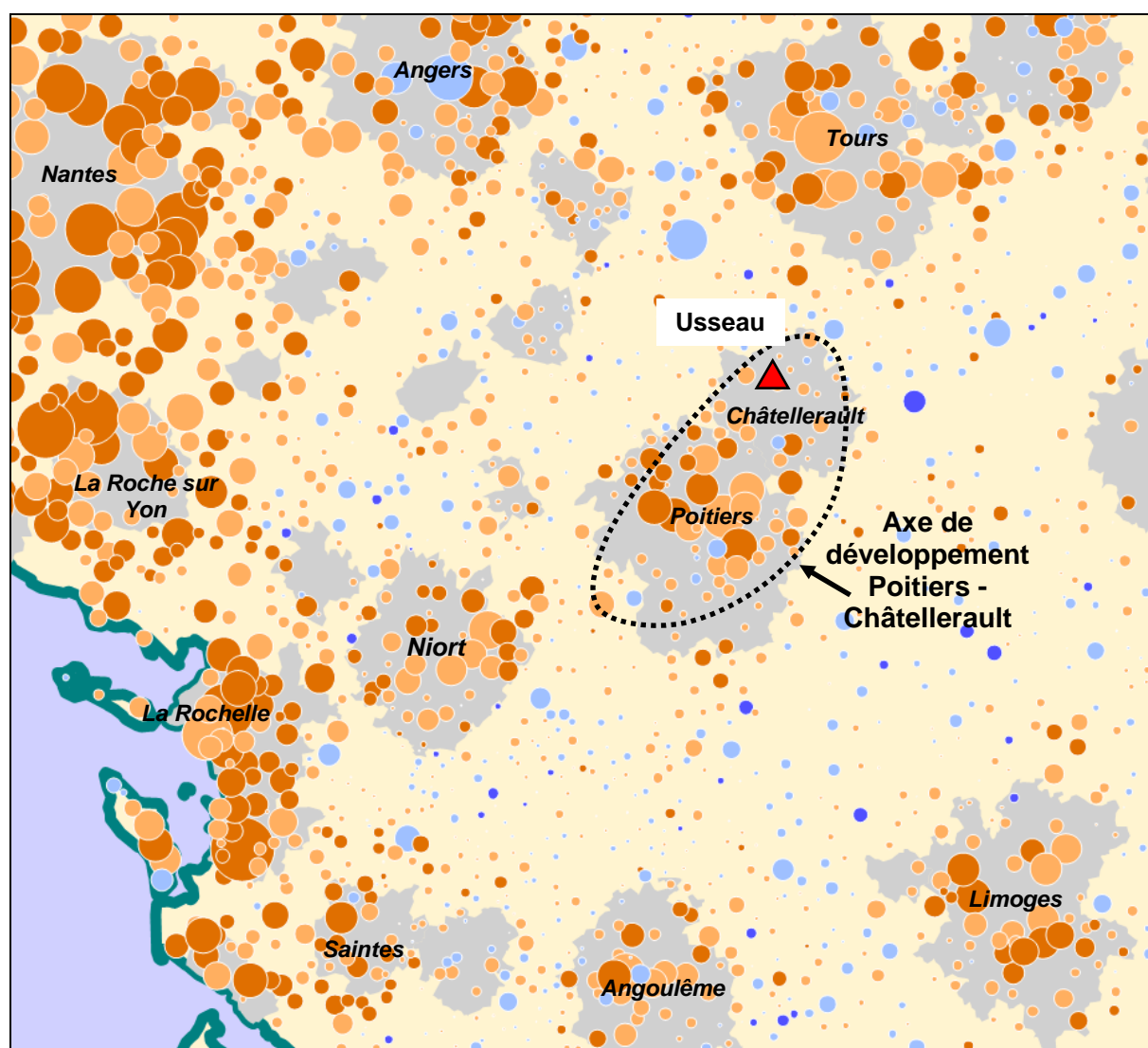
Source : INSEEE

Cette évolution démographique stable jusqu'en 1999 est le reflet d'un territoire qui possède les ressources nécessaires pour maintenir sa population mais qui ne dispose pas de l'attractivité suffisante pour assurer son développement.

Une évolution est cependant constatée depuis les années 2000. **La population de l'arrondissement s'est accrue de 2,5% entre 1999 et 2006, soit deux fois plus qu'entre 1982 et 1999.** Cette rupture est à mettre en relation avec une attractivité nouvelle des espaces ruraux (dont est majoritairement constitué l'arrondissement), avec l'extension de l'aire périurbaine de Poitiers ainsi qu'avec une hausse globale de l'attractivité du département de la Vienne à l'échelle nationale. Le développement des activités économiques le long des vallées de la Vienne et du Clain a également permis la création d'emplois dans un contexte économique favorable.

La carte ci-dessous, constituée à partir des derniers recensements de la population, montre l'intégration de la commune dans l'aire de développement économique et démographique des vallées de la Vienne et du Clain.

### Evolutions territoriales récentes en Poitou-Charentes



En évolution annuelle moyenne de la population :

<span style="color: orange;">■</span> 2 ou plus	<span style="color: lightblue;">■</span> de -2 à moins de 0
<span style="color: lightorange;">■</span> de 0 à moins de 2	<span style="color: blue;">■</span> moins de -2

*La taille des cercles représente la perte ou le gain d'habitants en valeurs absolues*

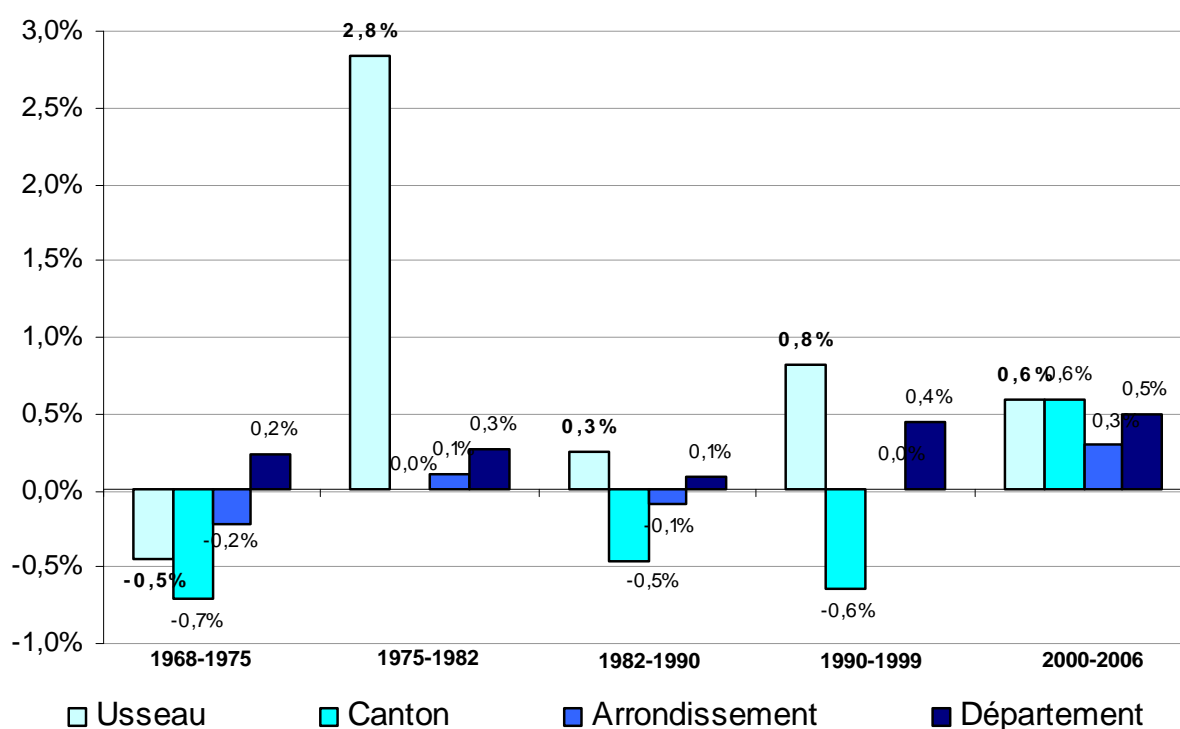
Source : INSEE – Recensements de 2004, 2005 et 2006

## Le solde migratoire

Le solde migratoire<sup>1</sup> de la commune est positif depuis 1975, ce qui illustre la capacité de la commune à attirer de nouveaux habitants. L'excédent du solde migratoire est stable depuis 1990 avec une moyenne annuelle de + 0,7% sur chaque période intercensitaire.

Les soldes migratoires des territoires dans lesquels s'inscrit Usseau sont défavorables jusqu'en 1990. Le canton de Saint Gervais les Trois Clochers et l'arrondissement de Châtelleraut perdent plus d'habitants qu'ils n'en attirent sur cette période tandis que la situation du département tend à s'améliorer. La question de l'attractivité des territoires du nord de la Vienne se pose durant la décennie 1990.

### Part du solde migratoire dans la moyenne annuelle



Source : INSEE

Une rupture dans ces évolutions démographiques structurelle est observée dans les années 2000 : le canton et l'arrondissement attirent désormais plus d'habitants qu'ils n'en perdent. Le recensement de 2006 montre une hausse de l'attractivité de ces territoires.

☞ La crise économique de 2009 et les pertes d'emplois induites sur le pôle économique de Châtelleraut sont susceptibles de remettre en cause cette dynamique récente. L'avenir démographique d'Usseau reste étroitement lié à la capacité des territoires du Nord de la Vienne à créer un nombre d'emplois suffisant pour maintenir la population.

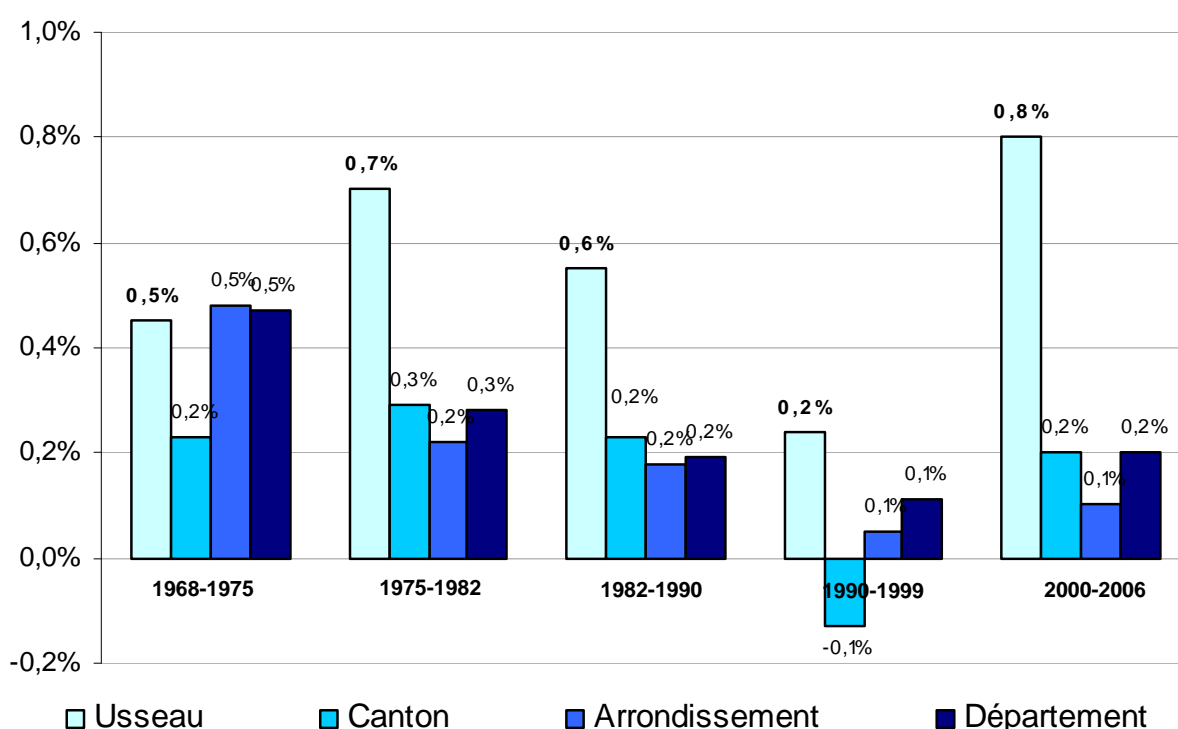
<sup>1</sup> Solde migratoire : différence entre les personnes venant s'installer sur la commune et celles qui la quittent pour aller résider ailleurs.

## Le solde naturel

Le solde naturel<sup>2</sup> d'Usseau est positif depuis 1968. Le nombre de naissances a été plus important que le nombre de décès sur cette période ce qui a soutenu la croissance démographique de la commune.

Les territoires dans lesquels s'inscrit la commune présentent également des excédents naturels depuis 45 ans, à l'exception du canton de Saint Gervais les Trois Clochers dont le solde naturel est négatif entre 1990 et 1999. La tendance à la diminution des excédents naturels, constatée sur tous les territoires depuis les années 1970, semble être enrayée sur la période récente. Les soldes naturels se stabilisent, dans un contexte national d'augmentation du nombre de naissances.

### Part du solde naturel dans la moyenne annuelle



Source : INSEE

Le solde naturel d'Usseau apparaît comme particulièrement important comparé à la moyenne des autres territoires. La commune est structurellement jeune et est attractive pour les ménages en âge d'avoir des enfants. Cette spécificité d'accueil explique le nombre important de naissances.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Naissances	16	4	10	6	7	9	9	4	10	75
Décès	5	4	3	5	3	5	2	2	1	30
Solde	11	0	7	1	4	4	7	2	9	45

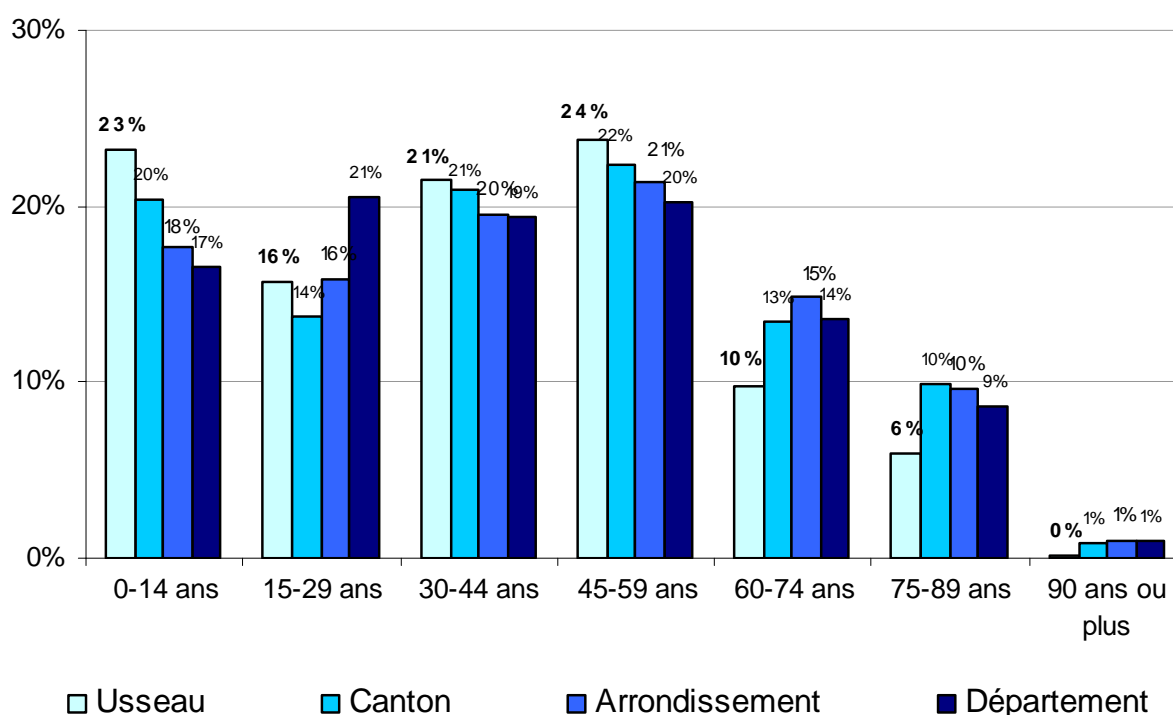
Le faible nombre de décès s'explique en partie par l'absence de structure d'accueil pour les personnes âgées sur la commune.

<sup>2</sup> Solde naturel : différence entre les naissances et les décès sur la commune.

## Structure par âge de la population

Les résultats du recensement de 2006 mettent à jour une structure de population jeune, caractérisée par une forte représentation des personnes âgées de 0 à 44 ans et une sous-représentation des personnes âgées de 60 à 90 ans. Cette situation démographique est à mettre en relation avec la vocation d'accueil de la commune pour les couples avec enfants, ainsi que par l'absence de structure d'accueil pour les personnes âgées sur la commune.

### Structure comparée de la population en 2006

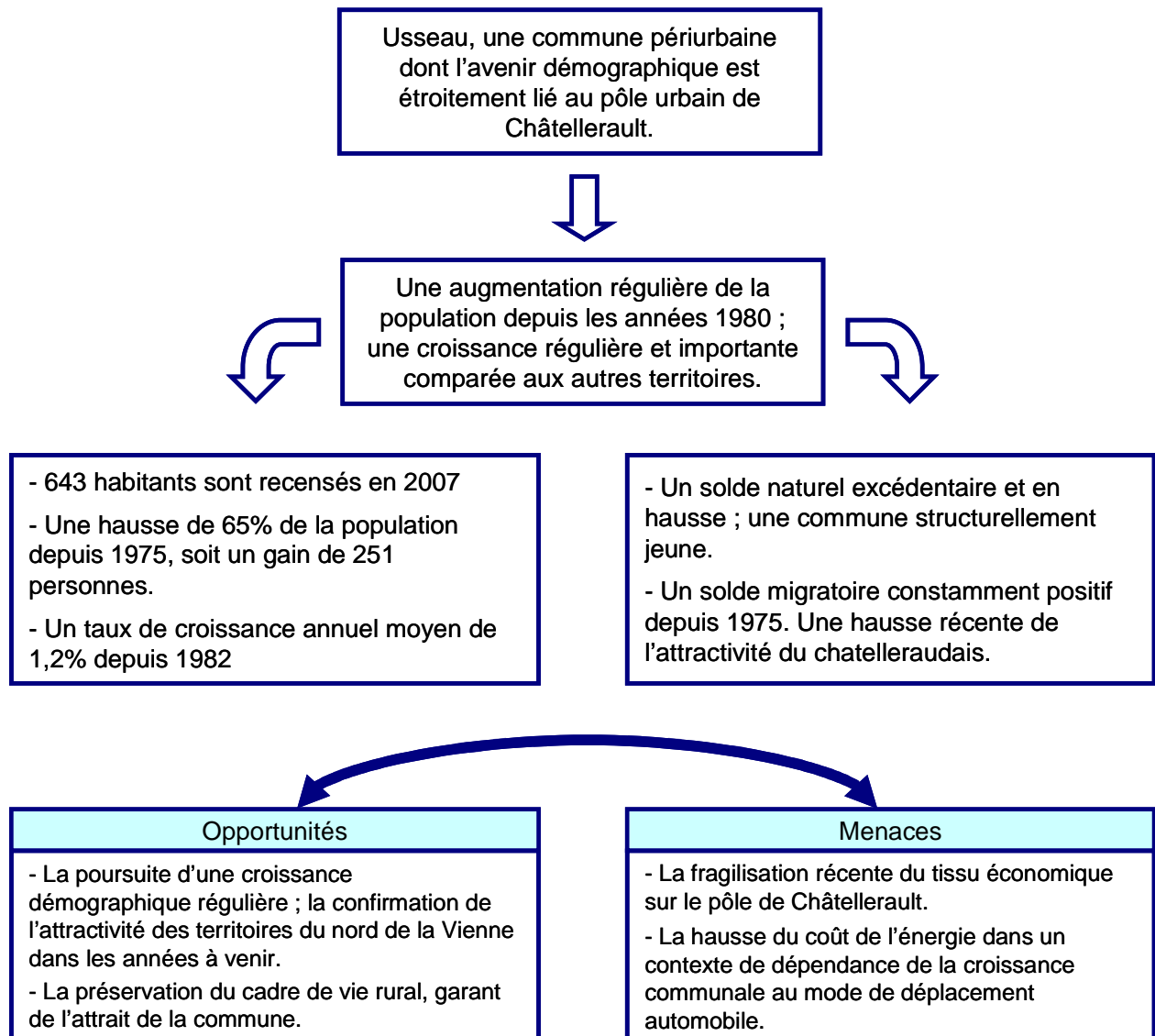


La caractéristique jeune de la population communale s'exprime à travers un indice de jeunesse<sup>3</sup> de 1,89, ce qui est élevé. A titre de comparaison, la population du canton est plus vieille (indice de jeunesse de 0,87), tandis que celle de l'arrondissement est située à l'équilibre (1,07) : les personnes jeunes y sont aussi nombreuses que les personnes âgées.

☞ La croissance démographique communale est fondée à la fois sur les excédents naturels et les excédents migratoires. Cette situation permet à la commune d'éviter la dépendance exclusive à un seul facteur de développement. Elle implique toutefois de réguler dans le temps la croissance démographique afin d'éviter des évolutions trop fortes dans la structure par âge de la population.

<sup>3</sup> Indice de jeunesse : rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans.

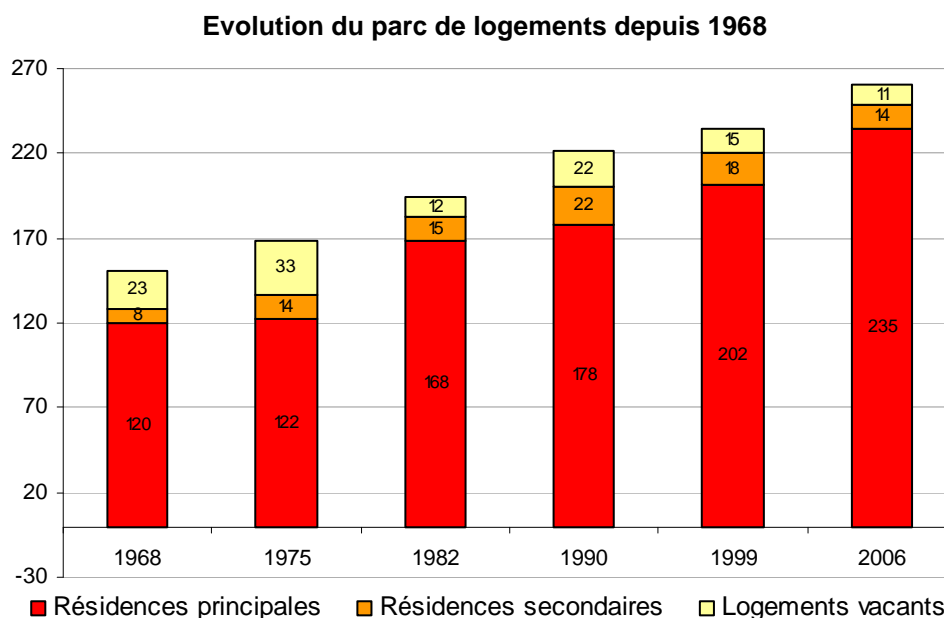
## Démographie : principaux éléments à retenir



## Le parc de logements

*Un nombre de logements en augmentation régulière*

Usseau compte 260 logements en 2006 soit une augmentation de 72 % du nombre d'unités depuis 1968.



Source : INSEE

L'augmentation du nombre de logements est irrégulière dans le temps : des périodes de forte production de nouveaux logements succèdent à des périodes de croissance modérée. Le rythme annuel moyen d'accroissement du parc de logements évolue dans le temps de la manière suivante :

⇒ 1968 -1975 : + 1,7 % par an

⇒ 1975 -1982 : + 2,2 % par an

⇒ 1982 -1990 : + 1,7 % par an

⇒ 1990 -1999 : + 0,6 % par an

⇒ 1999 -2006 : + 1,7 % par an

La période 1975-1982 est marquée par une production importante de nouveaux logements et correspond à l'aménagement des premiers lotissements sur la commune (route de la Gerbaudière, Est du bourg et Sud des Coutardières). La période 1982-1990 correspond à l'aménagement de la rue du Moulin.

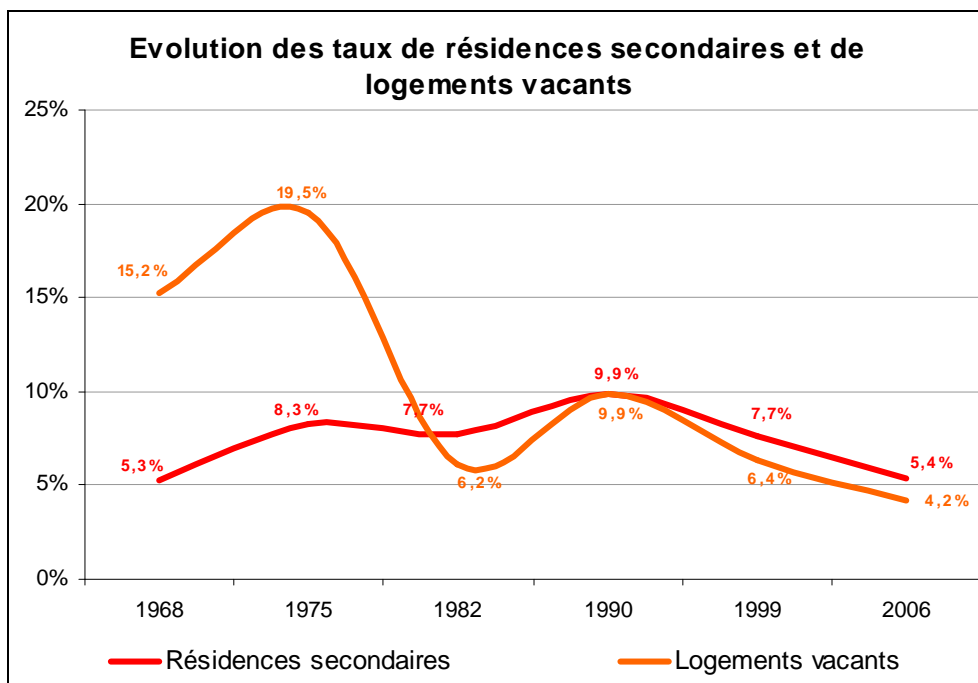
On remarque la récurrence du taux de croissance annuel moyen de +1,7% qui semble être le niveau d'accroissement « naturel » du parc de logements



Rue de la Villa-Savary (1975-1982)

## De faibles disponibilités dans le parc de logements actuel

Un logement sur dix n'est pas une résidence principale à Usseau en 2006. La proportion cumulée de résidences secondaires et de logements vacants était de 27,8% en 1975. Elle est en baisse continue depuis plusieurs décennies pour se réduire à 9,6 % en 2006.



Source : INSEE

2006	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Usseau	90,4%	5,4%	4,2%
Canton	85,1%	7,8%	7,1%
Arrondissement	84,3%	6,7%	9,0%
Département	86,6%	5,7%	7,7%

Source : INSEE

La comparaison avec les autres territoires montre que les disponibilités d'accueil dans le parc de logements existants sont particulièrement faibles sur Usseau. Les faibles taux de logements vacants et de résidences secondaires s'expliquent par un marché immobilier dynamique sur les espaces périurbains. La demande en logements est importante ce qui incite les propriétaires à restaurer et à mettre sur le marché leurs biens immobiliers.

Les programmes de rénovation de l'habitat menés par la Communauté de Communes ont également contribué à diminuer le taux de logements vacants.

☞ Les disponibilités d'accueil dans les logements existants apparaissent comme faibles. Le recours à la construction neuve sera donc majoritairement nécessaire pour porter le projet de développement démographique inscrit dans le P.L.U.

*"La poursuite de la réhabilitation des logements vacants doit cependant rester une des priorités du projet communal."*

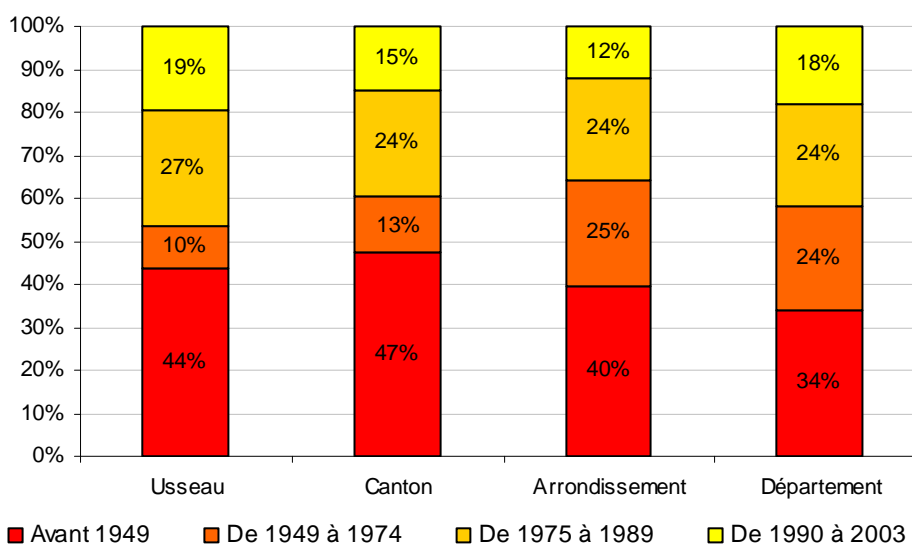
Source : Porter A Connaissance de l'Etat

## Un parc de logements récent

Les logements présents à Usseau ont été majoritairement construits après 1950. Les logements anciens sont moins bien représentés que dans le canton mais sont plus présents sur la commune que dans l'arrondissement ou le département. Cette situation est à mettre en relation avec la présence sur ces deux territoires de pôles urbains s'étant développés ces cinquante dernières années.

La proportion de logements construits entre 1975 et 1982 est plus importante à Usseau que sur les autres territoires en raison du développement démographique important de la commune sur cette période.

### Date de construction des résidences principales en 2003



Source : INSEE

44 habitations ont été bâties ou rénovées entre 1990 et 2003. Le renouvellement du parc de logements apparaît comme plus important sur Usseau que sur les autres territoires au cours de la période récente.

### Typologie des logements sur la commune



Avant 1949



1975-1982



1990 et après

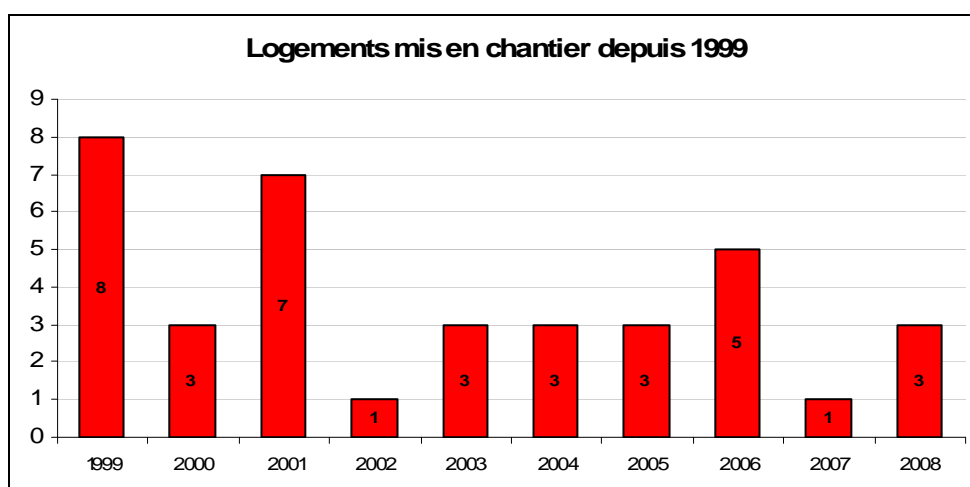
## Une production importante de logements neufs, une forte consommation d'espace

"De 1999 à 2008, 35 permis de construire ont été délivrés par la commune. Sur la base de surface moyenne de 2280 m<sup>2</sup> (moyenne de la surface accueillant une habitation entre 2001 et 2007) par construction, on peut estimer à 8 hectares le changement d'affectation de terrains agricoles au profit de la construction, soit 0,8 Ha par an".

Source : Porter A Connaissance de l'Etat

Année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Constructions autorisées	2	7	3	2	4	6	3	3	2	3	35
SHON (m <sup>2</sup> )	267	780	326	149	501	994	472	580	237	408	4714
Constructions commencées (individuel pur)	8	3	7	1	3	3	3	5	1	3	36

Source : données SITADEL



Source : données SITADEL

"La surface (2280 m<sup>2</sup>) des terrains qui accueillent les nouvelles constructions sur le territoire communal est très élevé par rapport à la surface moyenne d'un terrain constructible à l'échelle du département (1700 m<sup>2</sup>). La commune devra lors de l'élaboration de son projet communal veiller à rationaliser la surface de ces terrains constructibles afin de répondre aux enjeux du Grenelle de l'environnement qui préconise une gestion économe de l'espace.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones devra favoriser l'utilisation économe des espaces et notamment des espaces agricoles".

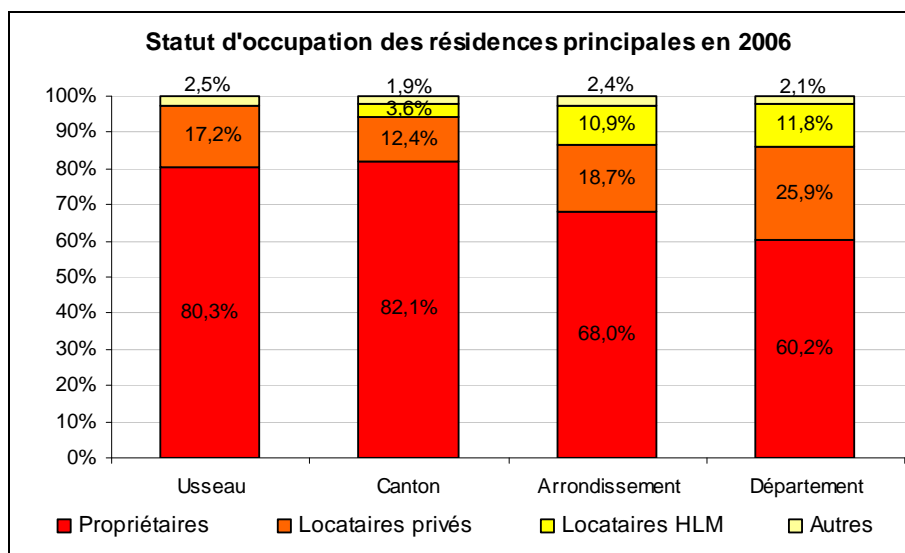
Source : Porter A Connaissance de l'Etat

Le rythme moyen de la construction neuve sur la commune est de 3 à 4 nouveaux logements par an. On remarque que ce rythme est régulier à l'exception du début de la décennie 1990 qui correspond à l'achèvement du lotissement de la rue du Moulin. Depuis cette date, l'implantation des nouveaux logements se fait de manière spontanée, au gré des opportunités foncières et en dehors de toute opération d'ensemble.

☞ Ce mode de développement urbain est particulièrement consommateur d'espace. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être favorisées dans le cadre du P.L.U. afin d'optimiser les capacités d'accueil de population sur les nouveaux secteurs constructibles.

## Politique de l'habitat

En 2006, la proportion de locataires à Usseau est inférieure à la moyenne du canton mais supérieure à la moyenne de l'arrondissement. Aucun logement HLM n'est recensé sur la commune.



Source : INSEE

La surface moyenne des logements construits sur la commune est de 134 m<sup>2</sup>. La dominance du modèle de développement pavillonnaire explique ce chiffre élevé.

" La commune d'Usseau n'est couverte par aucun dispositif en matière d'habitat (pas de Programme Local de l'Habitat ni d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). A noter cependant qu'une OPAH sur la communauté de Communes entre le Mable et la Vienne est à l'étude.

Elle se situe dans un secteur sous influence périurbain, caractérisé par une population en nette croissance du à un excédent migratoire, l'installation de familles avec enfants qui influe sur le vieillissement de la population et la taille des ménages et un parc locatif social à faible loyer qui permet l'accueil de ménages à faibles ressources. Sur ce territoire, il convient de promouvoir :

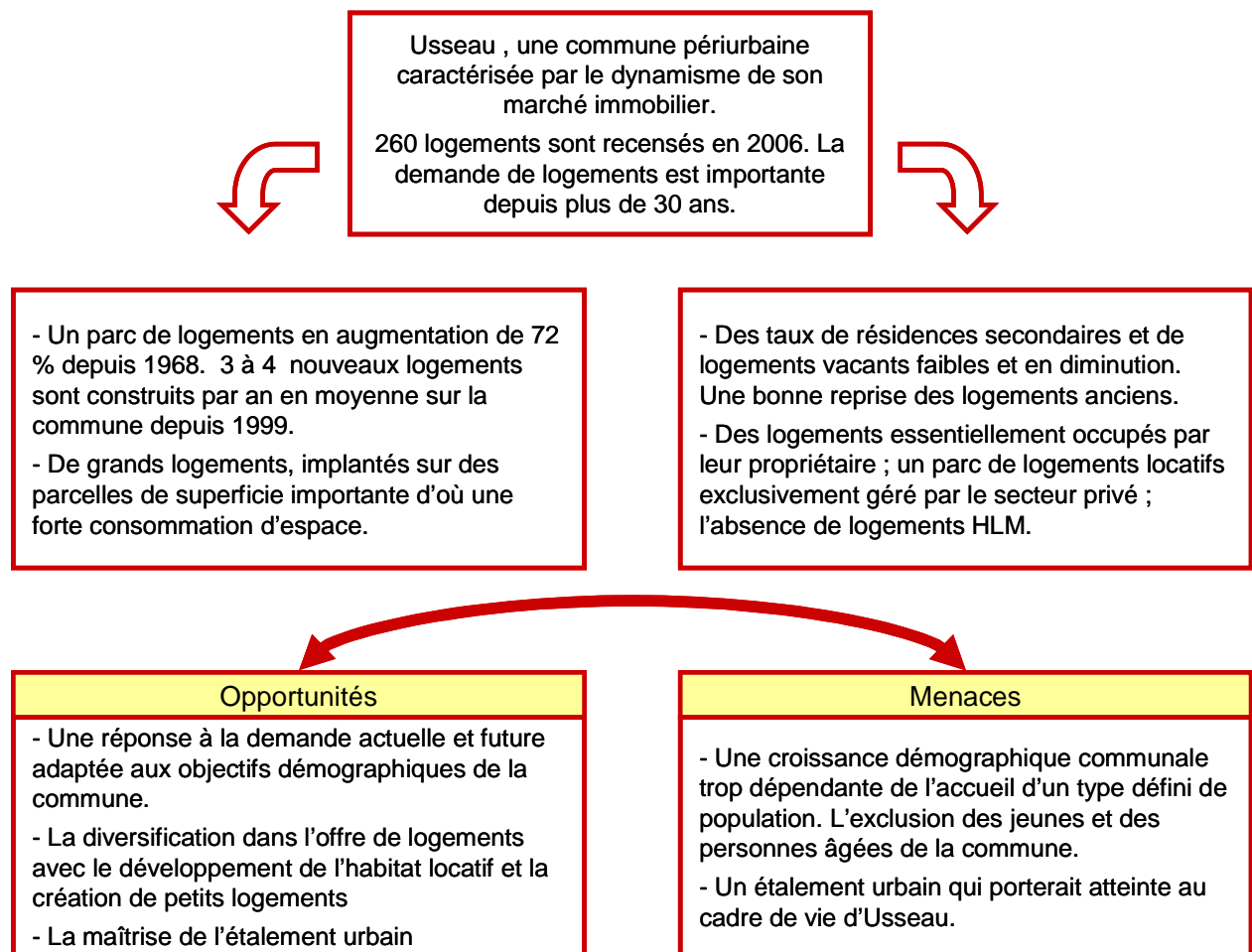
- La limitation de l'étalement urbain
- Le développement du petit logement locatif
- La conservation d'un niveau suffisant d'équipements
- Le maintien dans les lieux des personnes âgées et le développement d'une offre de services à la personne
- La réhabilitation des logements vacants et l'amélioration du parc ancien"

Source : Porter A Connaissance de l'Etat

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, actuellement en cours, met en œuvre des actions destinées à répondre à ces objectifs.

☞ Le maintien de la diversité dans l'offre de logements proposée sur la commune pourra être inscrit dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

## Logement : principaux éléments à retenir



## Les activités économiques

### La population active

La population active d'Usseau s'élève à 324 personnes en 2006. Elle est en augmentation de 52 personnes depuis 1999 (+ 19%) et s'est également accrue durant la décennie 1990. Le taux de chômage est en baisse entre 1999 et 2006 ; la commune compte 29 chômeurs en 2006.

### Activité de la population âgée de 15 à 64 ans en 2006

Commune d'Usseau		Département de la Vienne	
<b>Ensemble</b>	<b>410</b>	<b>Ensemble</b>	<b>271 409</b>
Actifs en %	79,1	Actifs en %	70,1
dont :		dont :	
actifs ayant un emploi en %	72,1	actifs ayant un emploi en %	63,3
chômeurs en %	7,0	chômeurs en %	6,8
Inactifs en %	20,9	Inactifs en %	29,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,2	élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	13,6
retraités ou préretraités en %	7,0	retraités ou préretraités en %	8,6
autres inactifs en %	6,7	autres inactifs en %	7,7

Le nombre d'emplois occupés sur la commune est en diminution entre 1999 (88) et 2006 (79). De plus en plus de personnes habitent à Usseau et travaillent à l'extérieur de la commune.

En 1999, la Communauté d'Agglomération du Pays Chatelleraudais accueille la plus grosse partie des personnes actives occupées de la commune (47%). Cette proportion est susceptible de s'être maintenue, voire d'avoir augmenté entre 1999 et 2006. Les chiffres INSEE sur la mobilité des ménages en 2006 ne sont pas disponibles au moment de la réalisation du diagnostic en septembre 2009.

☞ Sur la période récente, Usseau confirme sa vocation d'accueil pour les personnes actives travaillant majoritairement sur le pôle d'emplois de Châtelleraut.

## Le développement économique mené dans le cadre intercommunal

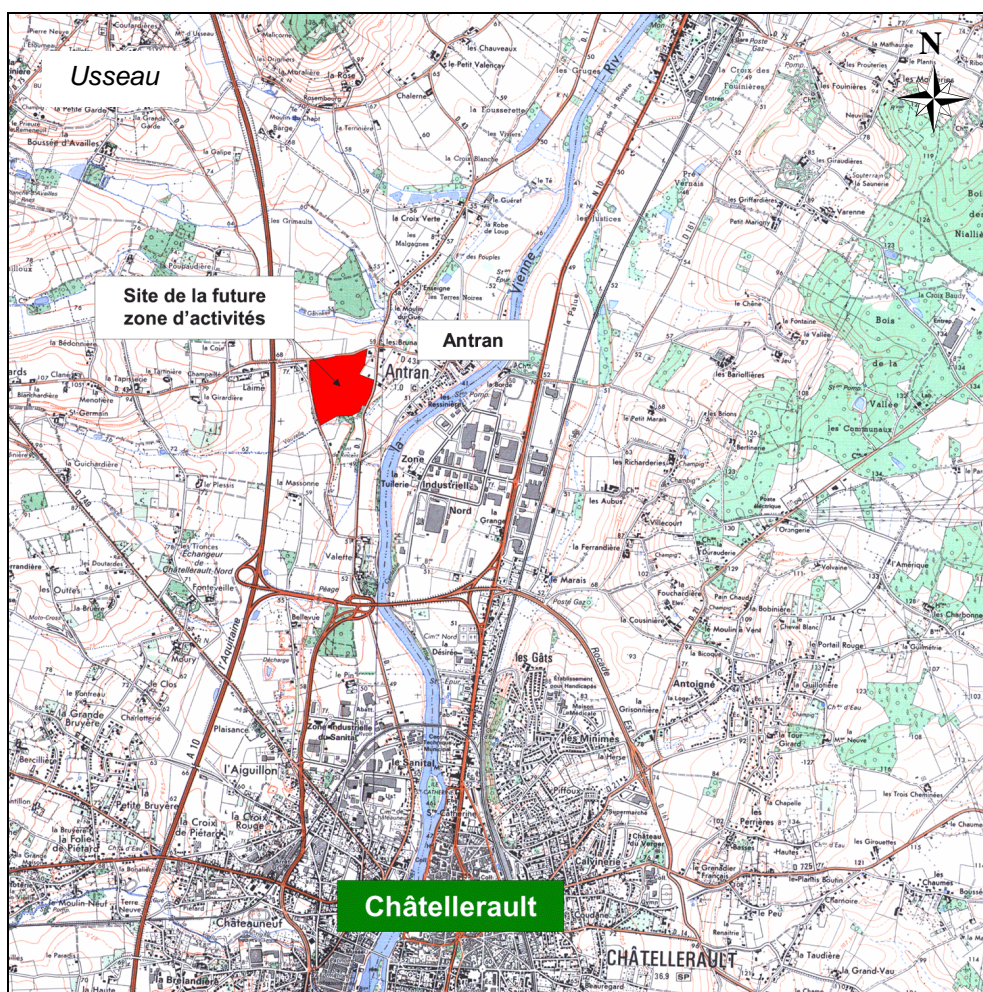
Le développement économique est une compétence de la Communauté de Communes entre le Mable et la Vienne. Cette structure intercommunale gère et aménage plusieurs zones d'activité sur son territoire afin de pouvoir accueillir des entreprises. En 2005, les disponibilités foncières sur les différents sites étaient les suivantes :

Commune	Surface totale	Surface disponible équipée
Ingrandes	157	1
Antran*	6	0
Saint Gervais les Trois Clochers	nc	Réserves foncières
Usseau	nc	0

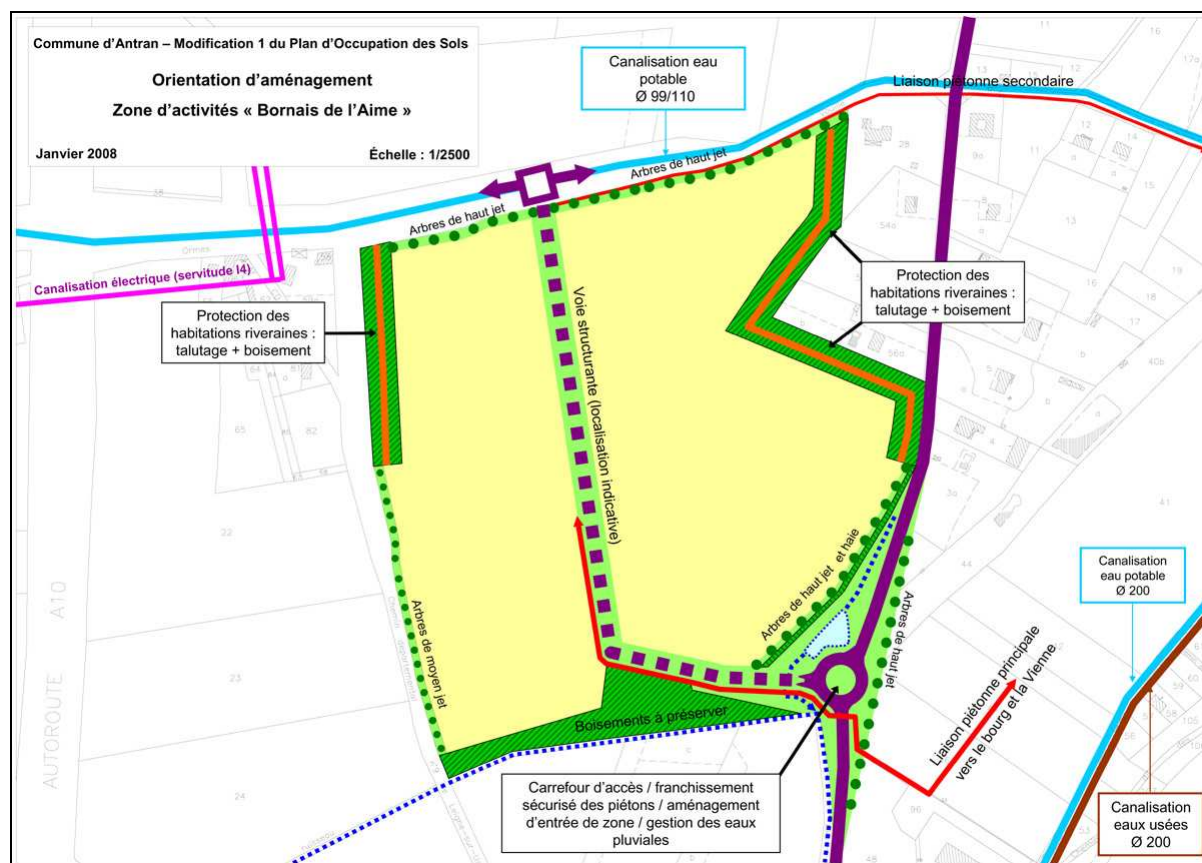
Source : étude économique ADEV 2005

\* Actualisation de 2007

Le blocage de l'offre foncière de la collectivité pour des besoins économiques est à l'origine de l'aménagement en avril 2009 d'une nouvelle zone d'activités de 18,4 hectares située au Nord de Châtelleraut sur la commune d'Antran. La proximité de l'agglomération de Châtelleraut et de l'autoroute A10 (échangeur à 2 km) explique le choix d'implantation de cette zone de développement économique sur ce secteur de la vallée de la Vienne.



La zone d'activités est labellisée comme « **pôle d'excellence rural** » depuis 2006, avec une spécification technologique qui vise à « soutenir les projets coopératifs associant des entreprises à leur environnement économique, de formation et de recherche, les actions innovantes en matière de TIC dans le domaine des services aux entreprises du territoire, comme des plates-formes de services en ligne pour les PME, en particulier pour leur contribution à la compétitivité et à l'intelligence économique des entreprises »



☞ La création de ce site d'activités permet d'accueillir des entreprises et de créer des emplois sur la communauté de communes. Sa localisation à proximité immédiate d'Usseau (3 kilomètres) va bénéficier directement à la commune et accroître son attractivité résidentielle. La dissociation entre le lieu d'emploi et le lieu de résidence pose toutefois l'enjeu de la maîtrise des déplacements automobiles. Afin de limiter la consommation d'énergie et la pollution, des actions en faveur des déplacements doux et du co-voiturage pourront être mises en place.

### Les activités économiques communales

En tant que commune périurbaine à vocation principale d'accueil résidentiel, Usseau possède un tissu économique peu développé. Les entreprises présentes sur la commune constituent toutefois une ressource économique qui doit être préservée. Les emplois générés localement évitent notamment aux habitants qui les occupent de recourir à de longs déplacements automobiles pour rejoindre les pôles d'emplois de la vallée de la Vienne.

6 entreprises (hors exploitations agricoles) sont recensées sur la commune en juin 2009, dont 2 commerçants et un artisan.

Entreprises présentes sur la commune en juin 2009

Entreprise	Activité	Localisation
<i>Maquignon frères</i>	Exploitation de carrières	L'Ecosse
<i>Audebert Eric</i>	Boulangerie	Le bourg
<i>Farvault Jean-Noël</i>	Plomberie	Le bourg
<i>La Chaumière</i>	Café Restaurant Tabac	Le bourg
<i>Les trois chênes</i>	Karting	Les Trois Chênes
<i>Le Pavillon</i>	Fromagerie	Montenay

Source : mairie

A ces entreprises doit également être annoté l'activité d'accueil et de valorisation touristique au château de la motte, qui attire de nombreux visiteurs chaque année.



Commerces dans le centre-bourg



Entreprise Maquignon

Le maintien de ces entreprises est un enjeu à inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme. Les besoins de développement de ces activités seront pris en compte et satisfaits dans le cadre réglementaire du document d'urbanisme. C'est en particulier le cas pour l'entreprise Maquignon dont le développement économique est subordonné à la possibilité d'exploiter une nouvelle carrière au lieu-dit "Le bois de l'épine".

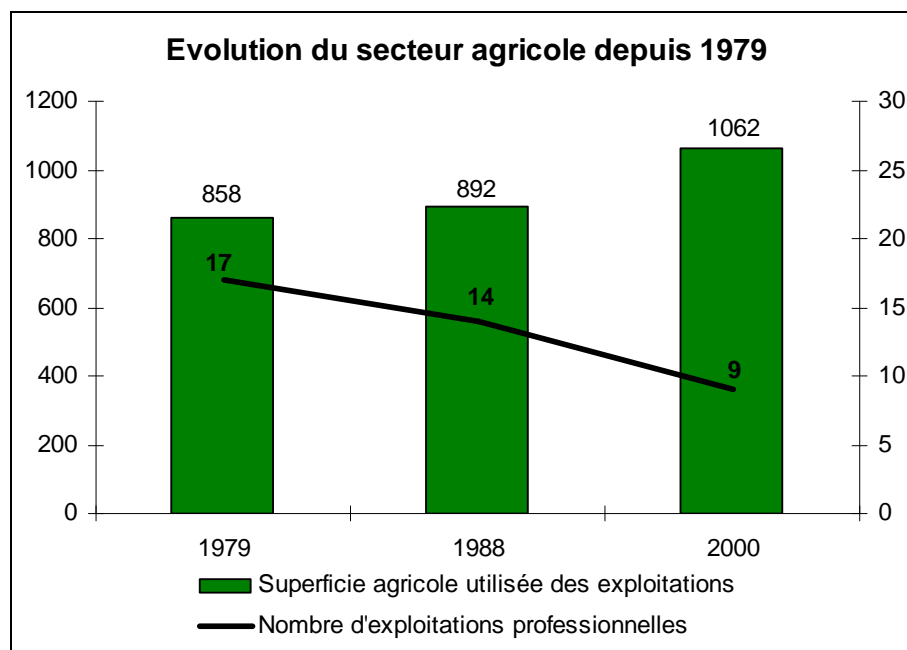
La pérennité des deux commerces du centre-bourg apparaît comme indispensable dans l'objectif de conserver et de développer les services à la personne sur Usseau.

## L'activité agricole

### Evolution générale de l'activité agricole

Les surfaces agricoles utilisées<sup>4</sup> représentent 48 % de la superficie du territoire communal en 2000.

Selon les données du dernier recensement agricole, 9 exploitations professionnelles<sup>5</sup> étaient présentes à Usseau en 2000, ce qui est deux fois moins qu'en 1979. La superficie moyenne des exploitations a doublé en passant de 49 hectares en 1979 à 110 hectares en 2000.



Source : Recensement Général Agricole

La surface agricole utilisée des exploitations communales est en augmentation entre 1988 et 2000. Cette évolution s'explique par l'intégration au périmètre des exploitations de terres cultivées sur les communes voisines. Elle s'accompagne d'une concentration des terres et des moyens de production. La diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la taille moyenne des entreprises agricoles s'inscrit dans un phénomène national de réorganisation de cette activité économique.

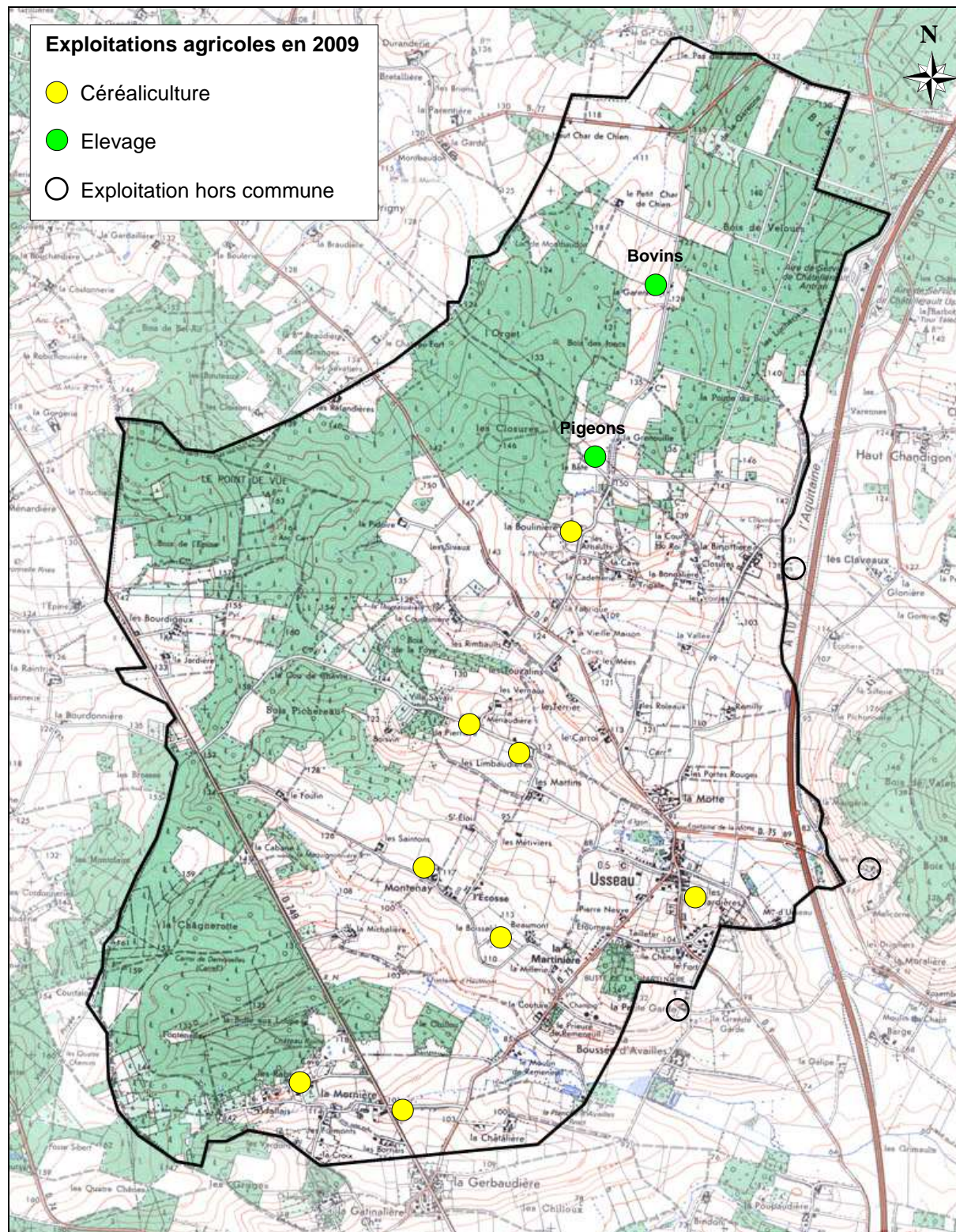
Les exploitations agricoles à Usseau sont majoritairement orientées vers la céréaliculture. On compte néanmoins un élevage bovin et un élevage de pigeons sur la commune. Les superficies fourragères sont en diminution tandis que les superficies consacrées à la culture du blé augmentent.

<sup>4</sup> Surface agricole utilisée (SAU) : superficie utilisée par l'agriculture et qui comprend à la fois les terres arables et les cultures permanentes (vignes, vergers, prairies permanentes...)

<sup>5</sup> Une exploitation est considérée comme professionnelle si sa dimension économique est équivalente à celle de la production d'au moins 12 hectares équivalent blé et que le travail fourni est au moins celui d'une personne occupée à trois quarts de temps.

## Recensement des entreprises agricoles en 2009

10 exploitations agricoles sont recensées à Usseau en juin 2009. Elles sont réparties de manière régulière sur les lieux-dits de la commune et une exploitation agricole est présente dans le bourg. Trois autres exploitations sont localisées en dehors de la commune mais exploitent des terres situées sur Usseau.

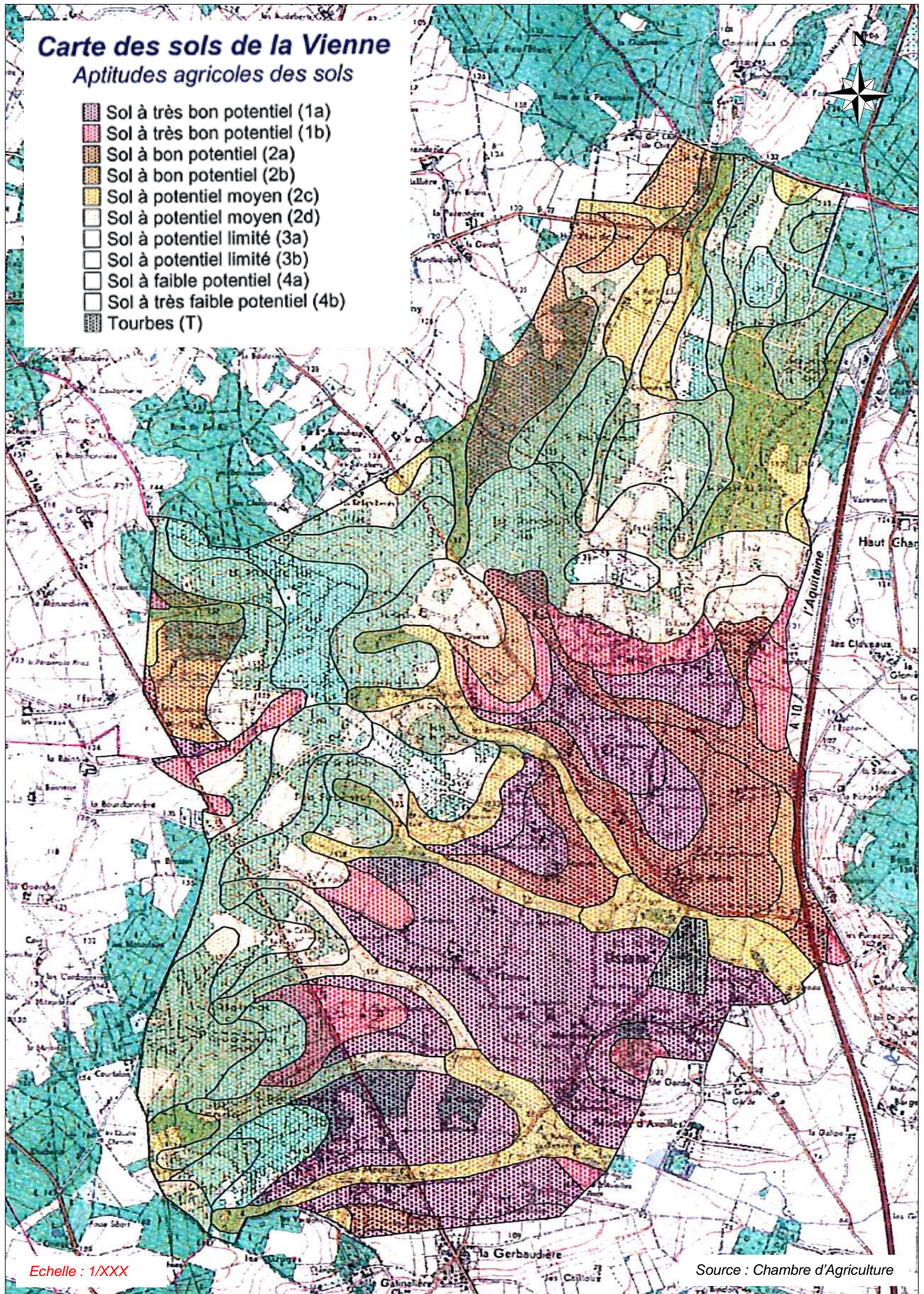


Toutes les exploitations sont pérennes, il n'est pas prévu d'arrêt de l'activité sur certains sites. La liste des exploitants agricoles est présentée ci-dessous :

**Les AGRICULTEURS à USSEAU**  
86230

Nom Prénom	Adresse	Activité
1. Michel <b>HAMOIR</b>	Remeneuil	Céréaliculture
2. Patrick <b>MORON</b>	9 rue du Prieuré	Céréaliculture <b>Elevage équin (La Pidoire)</b>
3. Patrice <b>RABUSSEAU</b>	9 rue du Fort	Céréaliculture
4. Joël <b>VOISIN</b>	La Pierrière	Céréaliculture
5. Mickaël <b>MENANTEAU</b>	Les Bonnais 86230 St Christophe	Céréaliculture
6. Jean-Paul <b>AMIRAULT</b>	8 allée des Coutardières	Céréaliculture
7. Mme S. <b>BOUCHERON</b>	La Boulinière	Céréaliculture
8. J-Noël et Lionel <b>BERTIN</b>	Les Fontaines 86230 SERIGNY	Céréaliculture
9. Gérard <b>RABEAU</b>	Les Limbaudières	Céréaliculture
10. Patrick <b>GAUTHIER</b>	Les Bardinières 86540 THURÉ	Céréaliculture
11. Dominique <b>TARTE</b>	Montenay	Céréaliculture
12. Pascal <b>ROCHER</b>	Le Pavillon	Céréaliculture <b>Elevage de lapins (Vaux sur Vienne)</b>
13. Pierre <b>GILLET</b>	La Garenne	Elévation bovin

*Source : mairie*



La carte des sols présentée à la page ci-avant fait état de conditions pédologiques favorables aux cultures sur toute une partie Sud-Est du territoire. **Le bourg est notamment implanté au centre de l'espace agricole possédant le plus de valeur sur la commune.** L'accès à l'eau et la présence de sols propices pour la culture ont conditionné l'implantation humaine sur ce site.

Cette relation historique entre habitat et agriculture n'existe plus aujourd'hui et l'urbanisation tend à se développer sur les meilleures terres agricoles. Un équilibre doit désormais être trouvé entre la préservation de l'outil économique des exploitations et le développement de l'habitat. La production de formes urbaines moins consommatrices d'espace agricole constitue en ce sens une première réponse à cet enjeu.

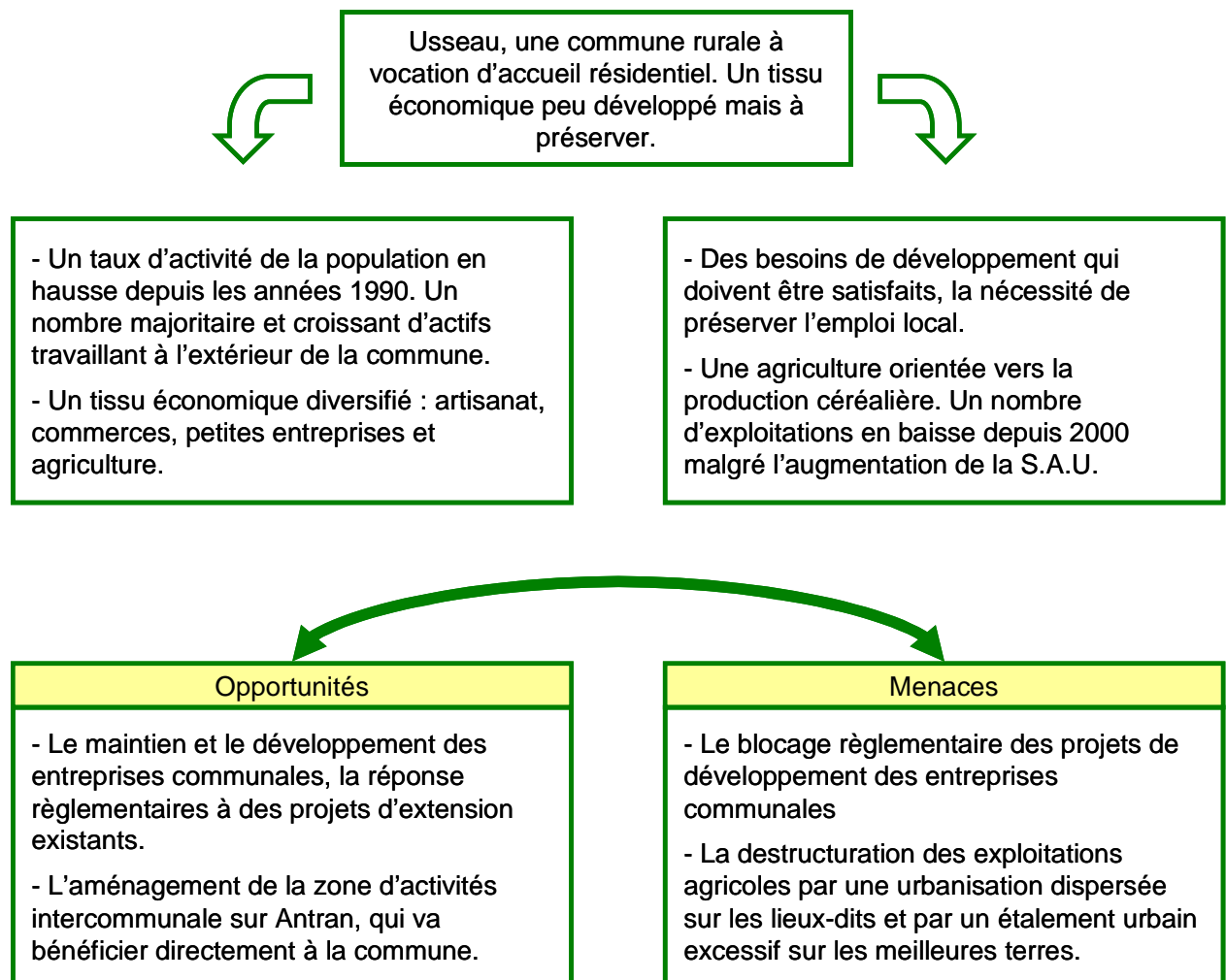


*Développement de l'urbanisation sur des sols à très bon potentiel*

Parallèlement à la préservation des espaces à plus forte valeur économique, le P.L.U. devra mettre en œuvre une réglementation adaptée pour *"permettre le transfert, l'extension, la reprise des sièges d'exploitation existant et l'implantation de nouveaux sièges."* (source : Porter A Connaissance de l'Etat)

☞ L'enjeu agricole se pose concrètement à Usseau avec la localisation du bourg sur le meilleur secteur agronomique de la commune. La prise en compte de cette donnée renforce la nécessité de gérer de manière économe l'espace pour aménager le bourg. Celui-ci doit en effet rester le lieu de développement préférentiel de l'habitat à Usseau en raison de la présence des services et afin d'éviter une urbanisation dispersée dans l'espace rural.

## Economie : principaux éléments à retenir

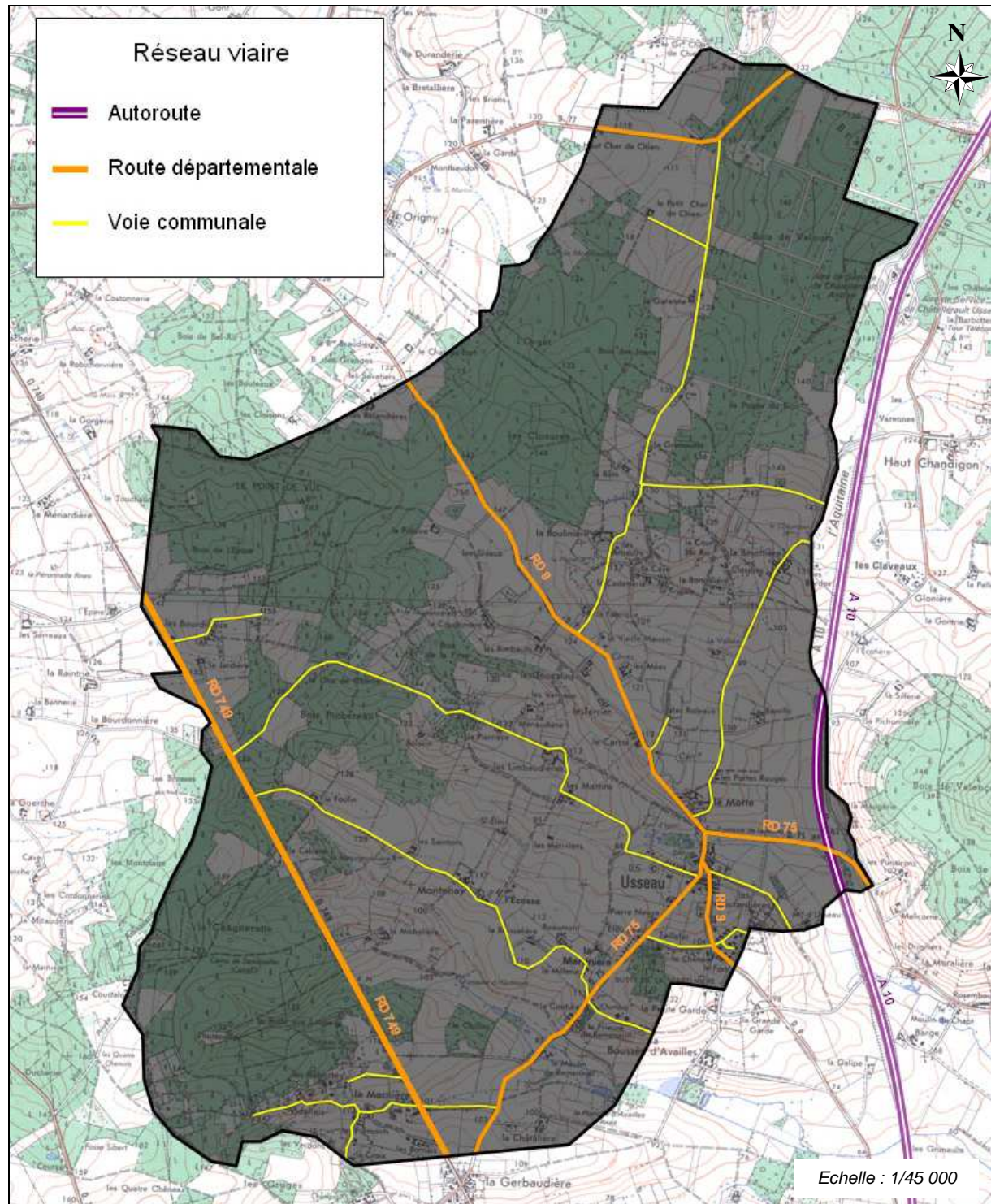


## RESEAUX ET SERVICES COLLECTIFS

### Les déplacements

#### *Le réseau viaire*

Usseau est rapidement accessible depuis la RD 749 Châtelleraut – Richelieu. Trois autres voies départementales desservent le territoire communal. La RD 9 et la RD 75 desservent le bourg de même que deux voies communales. L'autoroute A10 longe le territoire communal par l'Est. L'échangeur le plus proche est situé à quatre kilomètres.



**L'autoroute A10** est un axe européen majeur et très circulé. Les nuisances sonores générées par le trafic routier doivent être pris en compte. Le passage de la voie sur les éléments de relief au nord de la commune et la descente sur la vallée de la Vienne constituent une séquence de trajet marquante pour l'automobiliste. Cet axe routier est peu visible depuis le territoire communal en raison de plantations denses en bordure de la voie.



**La route départementale 749** relie Châtelleraut à Richelieu et a été aménagée lors de la construction de cette ville. La voie est rectiligne sur l'ensemble de son parcours ce qui favorise la vitesse. Son passage sur les éléments de relief permet de visualiser par intermittence les éléments de grand paysage. **La sécurité routière est parfois délicate sur les lieux-dits et les carrefours situés sur cette voie.**



**Les autres voies** s'inscrivent dans le paysage en s'adaptant aux éléments de relief. Les routes départementales présentent un caractère plus rectiligne et une bande de roulement plus large que les voies communales. Elles ont été aménagées sur certains secteurs pour permettre le passage des camions d'exploitation des carrières. Les voies communales ne comportent généralement qu'une bande de roulement et ne peuvent en ce sens être le support d'un développement important de l'urbanisation.



Quatre accidents corporels dont trois sur autoroute A10 ont été recensés sur la période 2003-2007. Quatre personnes ont été blessées gravement, dont une sur la RD 749.

### *Gestion des déplacements dans le cadre du développement durable*

Le taux de motorisation des ménages sur Usseau est élevé : 92% des foyers possèdent au moins une voiture en 2006. Ce chiffre est en augmentation entre 1999 et 2006, notamment pour les ménages qui possèdent deux voitures ou plus : leur proportion passe de 50,8% à 54,4% en sept ans.

A titre de comparaison le taux de double motorisation des ménages dans le département de la Vienne est de 38,6%, soit 12 points de moins que sur Usseau.

Ce recours important aux déplacements automobiles est à mettre en relation avec le mode de vie périurbain : les lieux de travail, de domicile, de commerce et de services, de loisirs et de culture sont éloignés les uns des autres. Les ménages comportent souvent deux personnes actives qui exercent leur profession sur deux lieux différents. Les trajets domicile-travail sont organisés selon tous ces motifs (courses, école, loisirs...).

En terme de développement durable, l'organisation périurbaine des territoires est le mode de développement qui présente la plus faible efficacité énergétique. L'habitat pavillonnaire est par nature énergivore (toutes les faces de la construction sont exposées aux conditions extérieures) et son implantation sur des espaces de plus en plus éloignés des villes contraint à de longs déplacements automobiles.

Usseau possède l'avantage de se situer à faible distance des zones d'activités de la vallée de la Vienne (Sanital, CAPC, ZA de la Communauté de Communes entre le Mable et la Vienne). Le développement prévu de l'emploi sur ces sites va entraîner la croissance résidentielle des communes alentours. Il est donc possible d'anticiper ces évolutions et de mettre en place en amont une politique des déplacements allant dans le sens des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Face à la problématique posée entre le nécessaire développement des territoires et les déplacements automobiles générés par ce développement, une réponse à apporter consiste à donner le choix aux personnes dans leur moyen de transport (desserte en transports en commun) et à rendre attractifs les déplacements doux (piéton, vélo...). Des actions favorisant le co-voiturage peuvent également être mis en place.

## L'approvisionnement en eau potable

Le contrôle sanitaire des eaux a été assuré en 2009 par le service santé-environnement de la DDASS sous l'autorité du Préfet. A compter du 31 mars 2010, ce service est intégré dans l'Agence Régionale de Santé Poitou-Charentes (ARS).

Les prélèvements et les analyses d'eau ont été réalisés par les agents du laboratoire IANESCO de Poitiers, agréé par le Ministère de la Santé.

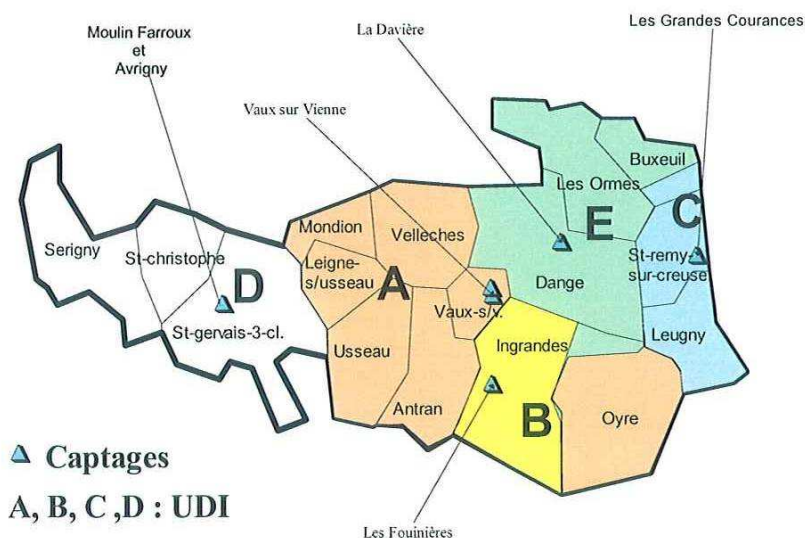
### Présentation des Unités de Distribution d'eau (UDI) :

Une unité de distribution est une zone géographique desservie par une qualité d'eau sensiblement identique tout au long de l'année. Sur ce critère, 5 UDI ont été ainsi définies (unités A, B, C, D et E ci-dessous).

La gestion de cette distribution d'eau est assurée par LA SAUR.

### Origine de l'eau :

L'UDI A est alimentée par un mélange d'eaux issues des captages de *Vaux sur Vienne* : une prise d'eau de surface dans la rivière *Vienne* suivie d'une réalimentation de nappe alluviale et le pompage à partir de 2 forages dans le cénoomanien.



L'UDI B est alimentée par le captage des *Fouinières* situé sur la commune d'Ingrandes, comprenant un puits (nappe alluviale et jurassique moyen) et un forage dans le cénoomanien.

L'UDI C est desservie par le captage des *Grandes Courances* sur St Rémy s/Creuse (1 forage d'une profondeur de 91 m) exploitant la nappe captive du cénoomanien.

L'UDI D est desservie par les forages de St Gervais les Trois Clochers (*Moulin Farroux* et *Avrigny*) exploitant la nappe captive du cénoomanien.

L'UDI E est alimentée par un mélange d'eaux issues des captages de *Vaux / Vienne*, de la *Davière* (Dangé) quand elle fonctionne et des *Grandes Courances*.

**Traitement :** L'eau pompée dans la rivière Vienne à *Vaux sur Vienne* subit une décantation dans plusieurs bassins avant de s'infiltrer dans le sol. Elle est ensuite reprise par pompage dans des puits ou des galeries drainantes puis chlorée avant d'être distribuée à la population.

Les stations de *St Rémy sur Creuse* et de *St Gervais les Trois Clochers* possèdent une déferrisation suivie d'une désinfection au chlore gazeux alors que celle des *Fouinières* (Ingrandes) ne comprend qu'une simple désinfection au chlore gazeux.

**Contrôle :** 129 prélèvements représentant 2965 paramètres d'analyses ont été réalisés sur les différents points de surveillance, conformément aux modalités prévues dans le Code de la Santé Publique

**Protection des ressources :** Pour les 5 zones de captages en service correspondant aux 9 ouvrages exploités, toutes les procédures administratives ont été menées à leur terme avec un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et une inscription au fichier des Hypothèques.

Source : Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales du Poitou

## Qualité de l'eau distribuée :

PARAMETRES	Limites de qualité	UNITES DE DISTRIBUTION (moyennes 2009)				
		A	B	C	D	E
pH	6,5 - 9	7,7	7,7	7,7	7,5	7,6
TURBIDITE (NFU)	2	0,32	0,33	0,13	0,28	0,22
DURETE (TH en °F)	Néant	16,2	30,5	24,7	35,7	19,0
FLUOR (en mg/l)	1,5 mg/l	0,52	0,70	0,47	0,83	0,50
NITRATES (en mg/l)	50 mg/l	8,8	20,4	0,5	1,9	5,9

### Bactériologie

● Les analyses microbiologiques des eaux, qui comportent la recherche de germes témoins d'une contamination fécale, ont été d'excellente qualité pour toutes les unités de distribution (100 % de conformité).

### pH

● Il indique le caractère acide (inférieur à 7) ou basique (supérieur à 7) d'une solution. Les eaux distribuées sont légèrement basiques.

### Turbidité

● Les eaux distribuées possèdent une bonne transparence qui se traduit par une faible turbidité, inférieure à 0,5 NFU.

### Dureté

● La dureté provient de la présence d'ions calcium et magnésium dans l'eau. On l'exprime par la mesure du Titre Hydrotimétrique (TH) en degrés Français (1 °F = 4 mg/l de calcium et 0,7 °anglais et 0,56 ° allemand). Les eaux distribuées renferment une dureté modérée (A et E), moyenne (C) et importante (B et D).

*Dans l'hypothèse de l'installation d'un traitement individuel, il est rappelé qu'il convient de conserver pour l'alimentation, un point d'eau froide non soumis à ce traitement complémentaire. Il est conseillé par ailleurs de maintenir un résiduel de dureté entre 10 et 15 °F sur les réseaux de distribution afin de limiter les phénomènes de corrosion pouvant être induits par de l'eau adoucie à 100 % . et afin de limiter l'augmentation des teneurs en sodium dans l'eau (l'élimination d'un °F de TH sur une résine apporte 4.6 mg/l de sodium en plus dans l'eau).*

### Fluor

● Le fluor, oligo-élément pouvant être présent naturellement dans l'eau, est bénéfique à doses modérées (entre 0,5 et 1,5 mg/l) pour la prévention des caries dentaires. Les eaux alimentant le syndicat en renferment des quantités voisines de 0,5 mg/l ; ce qui ne nécessite pas, à priori, d'avoir recours à des apports complémentaires (sel fluoré ou comprimés fluorés).

### Nitrates

● Les eaux distribuées en renferment des quantités très faibles (unités C et D), modérées (unité B), et assez faibles (unités A et E).

### Pesticides

● Les recherches réalisées en 2009 (70 substances) n'ont révélé que des traces de pesticides dans l'eau de la station de Vaux/Vienne (déséthyl-atrazine 0,02 µg/l et ioxynil total : 0,07 µg/l) ainsi que dans la station d'Ingrandes (déséthyl-atrazine : 0,03 µg/l), inférieures cependant aux 0,1 µg/l par produit, fixés au titre du principe de précaution.

## Conseils et recommandations :

● La qualité organoleptique (couleur, odeur, saveur) de l'eau peut se dégrader durant son transport. Si vous constatez une modification anormale de sa qualité, il est conseillé d'appeler le gestionnaire de votre réseau d'eau (LA SAUR). En cas de goût de chlore, la qualité gustative peut être améliorée en prélevant l'eau après écoulement de quelques minutes ou lors de pointes de consommation, et en la conservant dans un récipient fermé au réfrigérateur afin de la consommer dans les 24 h.

● Si vous habitez un logement ancien, il est recommandé de rechercher l'existence éventuelle de canalisations en plomb, de votre compteur jusqu'aux robinets et de prévoir, en cas de présence, leur remplacement.

● Les légionelles qui sont des bactéries présentes à l'état naturel dans les eaux douces peuvent se multiplier rapidement dans les réseaux d'eau chaude sanitaire si la température de l'eau est inférieure à 55 °C. Le risque de contracter une légionellose n'existe cependant qu'en respirant de fines gouttelettes d'eau contaminée (douches, bains bouillonnants, proximité d'un humidificateur, etc...). Par ailleurs, pour éviter les brûlures, la température ne doit pas dépasser 50°C au point d'usage pour la toilette et 60°C au maximum pour les autres usages.

● Il est rappelé que seule l'eau du réseau public qui est contrôlée peut être déclarée potable. Toute utilisation d'une autre eau (puits particulier, récupération d'eau de pluie) à l'intérieur d'une maison d'habitation est soumise au minimum à une déclaration en mairie et à l'aménagement d'un circuit sans connexion avec le réseau public.

Pour plus d'information ... Veuillez consulter votre exploitant ou le service Santé-Environnement de l'ARS.

Source : Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales du Poitou

## La gestion des déchets et l'Assainissement des eaux usées

### La gestion des déchets

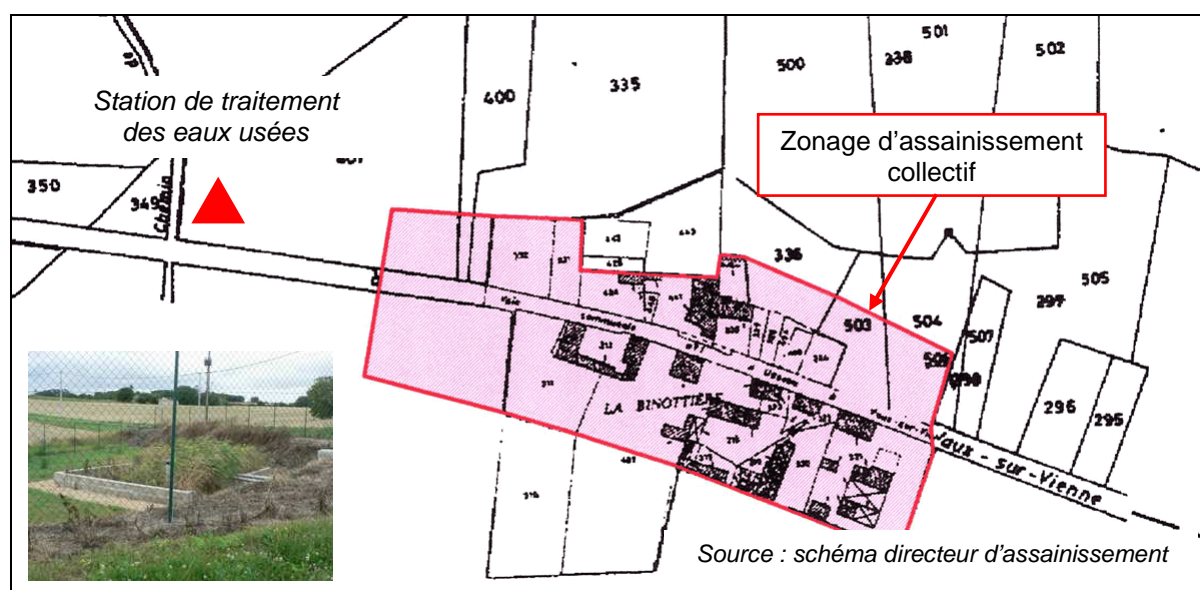
La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par la Communauté de Communes entre Mable et Vienne. Les déchetteries les plus proches sont situées à Saint Christophe, Antran et Ingrandes.

### L'assainissement des eaux usées

La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement qui identifie deux zones destinées à être desservies par l'assainissement collectif : le bourg et le village de La Binottière.

Le bourg d'Usseau est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Les effluents sont épurés dans une station de traitement d'une capacité de 300 équivalent habitants. La carte du zonage d'assainissement collectif est présentée à la page suivante.

Le village de la Binottière est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Les effluents sont épurés dans une unité de traitement située à la sortie du village.

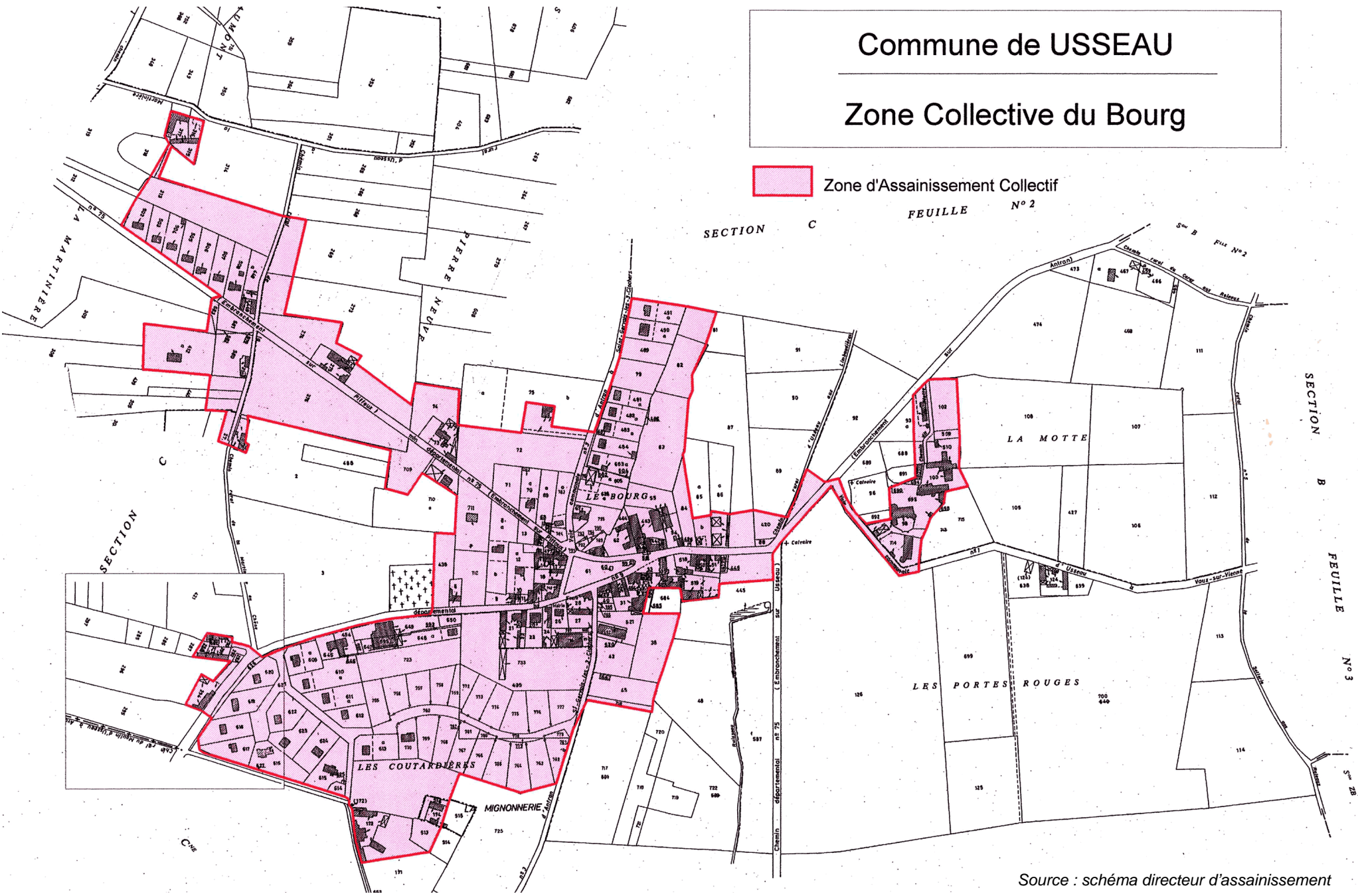


Cette unité de traitement présente des dysfonctionnements en raison de la faiblesse du flux d'eaux usées. Des colmatages du réseau sont fréquemment observés et les employés municipaux doivent intervenir pour rétablir les écoulements. **Le nombre de logements connecté au réseau d'assainissement collectif apparaît ainsi comme trop faible** pour assurer le fonctionnement optimal du système.

La municipalité souhaite en ce sens autoriser quelques projets de construction pour améliorer la situation sur ce village.

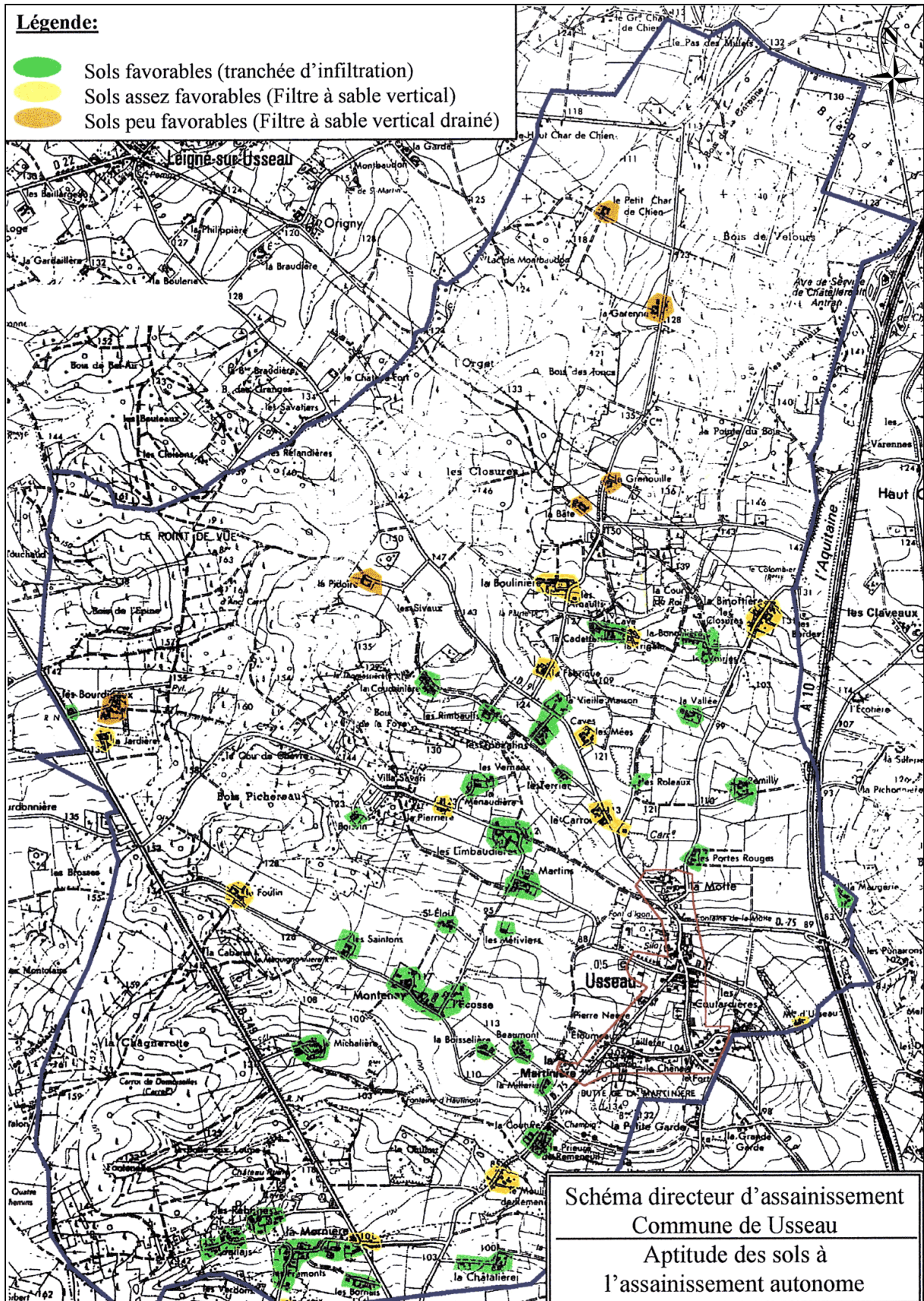
# Commune de USSEAU

## Zone Collective du Bourg



Source : schéma directeur d'assainissement

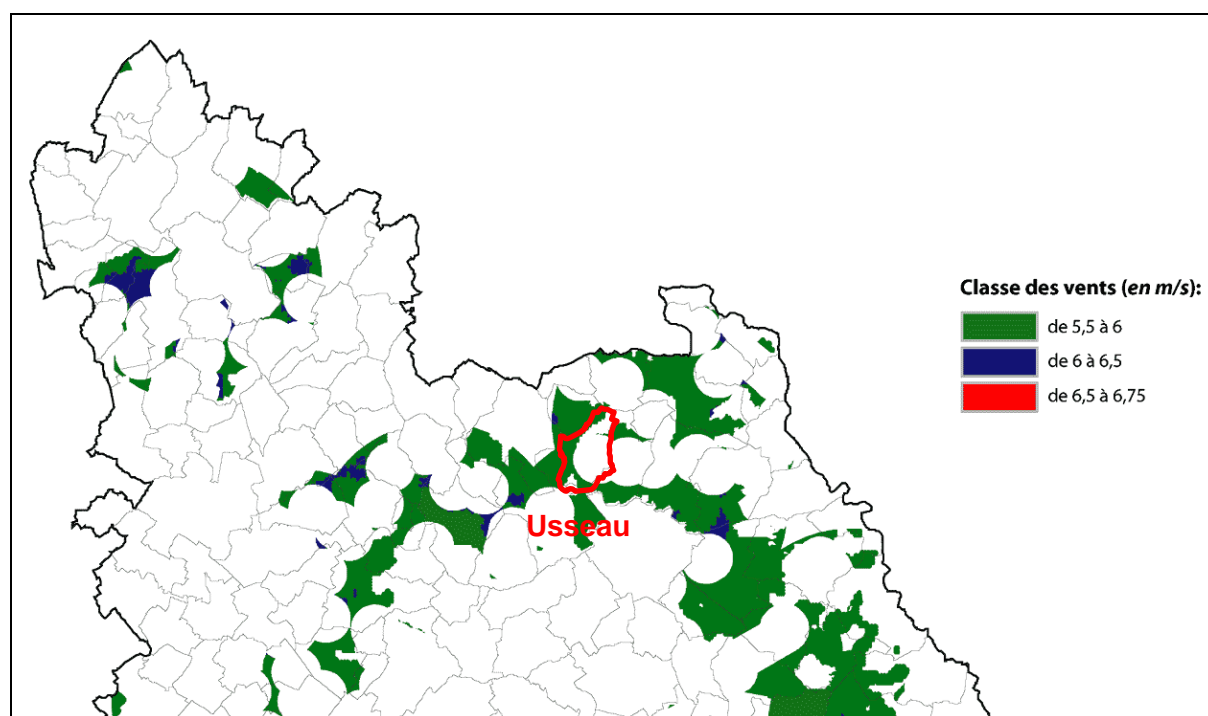
Les sols les plus favorables à l'installation de systèmes d'assainissement individuels se situent au dessus des terrains calcaires du turonien, au Sud-Est du territoire communal. Des tranchées d'infiltration simples peuvent être mis en place. Les sols situés au dessus des dépôts argileux et siliceux des collines sont moins favorables.



## L'alimentation énergétique

### Développement de l'énergie éolienne

Selon le schéma régional éolien de Poitou Charentes, le territoire communal est adapté au développement d'unités de production d'énergie éolienne. Les secteurs les plus favorables sont situés au Nord et à l'Ouest de la commune, dans les forêts situées sur les collines.



Source : schéma directeur éolien de Poitou - Charentes

Depuis la réforme du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le Code de l'Urbanisme permet l'implantation d'éoliennes individuelles sous réserve que la hauteur soit inférieure à 12 mètres et que l'emprise au sol soit inférieure à 2 m<sup>2</sup>. Ces installations ne nécessitent ni déclaration, ni autorisation. Cette règle sera reprise dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

### Développement de l'énergie bois

La présence de boisements sur le territoire communal ou à proximité est favorable au développement d'une filière locale de chauffage au bois. Cette ressource doit être gérée de manière durable (pas de cycles de coupes trop rapprochés) en prenant en compte les enjeux en terme de biodiversité et de paysages.

### Développement de l'énergie solaire

Le caractère ensoleillé du climat régional (environ 1800 heures de soleil par an) est favorable au développement de l'énergie solaire individuelle ou collective. Une attention particulière devra être portée quant à l'intégration des nouveaux équipements au bâti existant.

## Les équipements communaux

### *Les services apportés à la population*

Usseau Possède un faible niveau d'équipements en raison de sa localisation spatiale à proximité de l'agglomération de Châtellerault qui dispose d'équipements de haut niveau dans les domaines des services, de la culture, du sport et des loisirs.

Les équipements présents permettent de satisfaire les besoins locaux de la population : la mairie, l'école et le stade. Ce dernier est situé loin du bourg, au lieu-dit "Villa Savari" sur des terres de moindre qualité agronomique.



Mairie



Stade

La commune appartient à un groupement pédagogique intercommunal dispersé avec les trois communes de Leigné sur Usseau, Mondion et Vellèches. Elle possède une école primaire et deux classes qui accueillent 46 élèves de la grande section de maternelle, CP et de CE1. La population scolaire est relativement stable depuis plusieurs années. La commune va réfléchir à améliorer l'espace de garderie qui est le seul lieu pour le regroupement pédagogique, ce qui permettra de faire aussi de l'accueil périscolaire) et pour le RAM.

Un relais d'assistantes maternelle pour la Communauté de Communes Mable et Vienne utilise la salle polyvalente pour des rassemblements.

Les équipements intercommunaux sont majoritairement situés à Saint Gervais les Trois Clochers, de même que le collège.

### *Développement des nouvelles technologies*

Usseau est traversée par le réseau de fibres optiques Châtellerault – Chinon. La municipalité souhaiterait bénéficier de cet équipement en raccordant les logements de la commune au réseau numérique à haut débit.

L'Internet à haut débit (technologie ADSL) est présent sur le bourg mais les habitants des lieux-dits et des villages expriment des difficultés à accéder correctement au réseau. Une distribution par ondes existe à partir de la tour de communication située sur Antran mais certaines parties du territoire ne peuvent en bénéficier du fait des éléments de relief (zones d'ombre).

## **LES ESPACES BATIS**

### **Eléments d'architecture**

#### *Les constructions traditionnelles*

La situation de la commune à la limite entre le Poitou, l'Anjou et la Touraine est à l'origine d'une certaine diversité des formes architecturales présentes sur les espaces bâtis. La présence dans le sous-sol de tuffeau, roche facilement exploitable et travaillable, explique son utilisation généralisée pour les murs des constructions ainsi que le nombre important de petits éléments bâtis (annexes...).

Le bâti adopte ainsi des teintes très claires qui répondent aux couleurs naturelles du sol. Le contraste avec les toitures, plus sombres, met en avant le travail de la pierre. Une continuité minérale peut s'opérer avec les murs présents le long des voies publiques.

Les bâtiments présentent une forme allongée et sont de plain pied. Ils sont implantés le plus souvent avec un alignement du pignon sur la rue.

Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tuiles plates. L'emploi de la tuile ronde est plus récent et tend à se généraliser sur les dernières décennies.



*Mur en moellons calcaire et enduit sablé*



*Toiture d'influence berrichonne, encadrements en pierre de taille et murs en moellons calcaire*



*Type d'habitat rencontré sur les lieux-dits ; la façade principale est ici orientée au Sud-Est tandis que le toit présente un allongement pour abriter des dépendances derrière la façade orientée au Nord-Ouest. Cette disposition des pièces permet de conserver la chaleur d'où une meilleure efficacité bioclimatique.*

### *Le bâti du centre-bourg*

Le centre-bourg constitue un paysage particulier sur le territoire communal. Contrairement aux villages, il présente en effet un aspect organisé et homogène. Les constructions sont implantées en alignement et présentent des volumes similaires. Le matériau employé est la pierre de tuffeau taillée et non le moellon de tuffeau, les toits sont couverts d'ardoise.



L'alignement, la hauteur des constructions (R+1+combles) et leur mitoyenneté sont à l'origine d'une impression de densité et renforce le rôle de centralité du bourg. L'aspect minéral prédomine. Ce bâti est bien mis en valeur par l'espace public central.

A partir des espaces alentours, le centre-bourg est peu visible car situé en contrebas des éléments de relief. Il ne se découvre qu'au dernier moment, lors de l'entrée sur les espaces bâtis.



*Le bâti ancien du bourg vu de la partie Nord*

### *Les constructions contemporaines*

Les constructions contemporaines, réalisées après la seconde guerre mondiale, ont été pour la plupart conçues sur le modèle « pavillonnaire » avec l'implantation de la construction au milieu de la parcelle. Elles sont organisées sur des principes standardisés et leurs caractéristiques architecturales sont en rupture avec le bâti traditionnel.



Ce mode de développement est fortement consommateur d'espace et tend à affaiblir l'identité des territoires. Il est essentiel qu'une réflexion globale soit menée en amont pour organiser l'implantation des constructions et optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation. La disposition de la construction sur la parcelle est en ce sens un enjeu important ; les dispositions réglementaires adaptées peuvent permettre de conduire une politique d'aménagement respectant le principe de gestion économe des sols tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants.

L'architecture des nouveaux logements doit permettre de répondre aux exigences modernes de confort tout en respectant le site du bourg et du château.

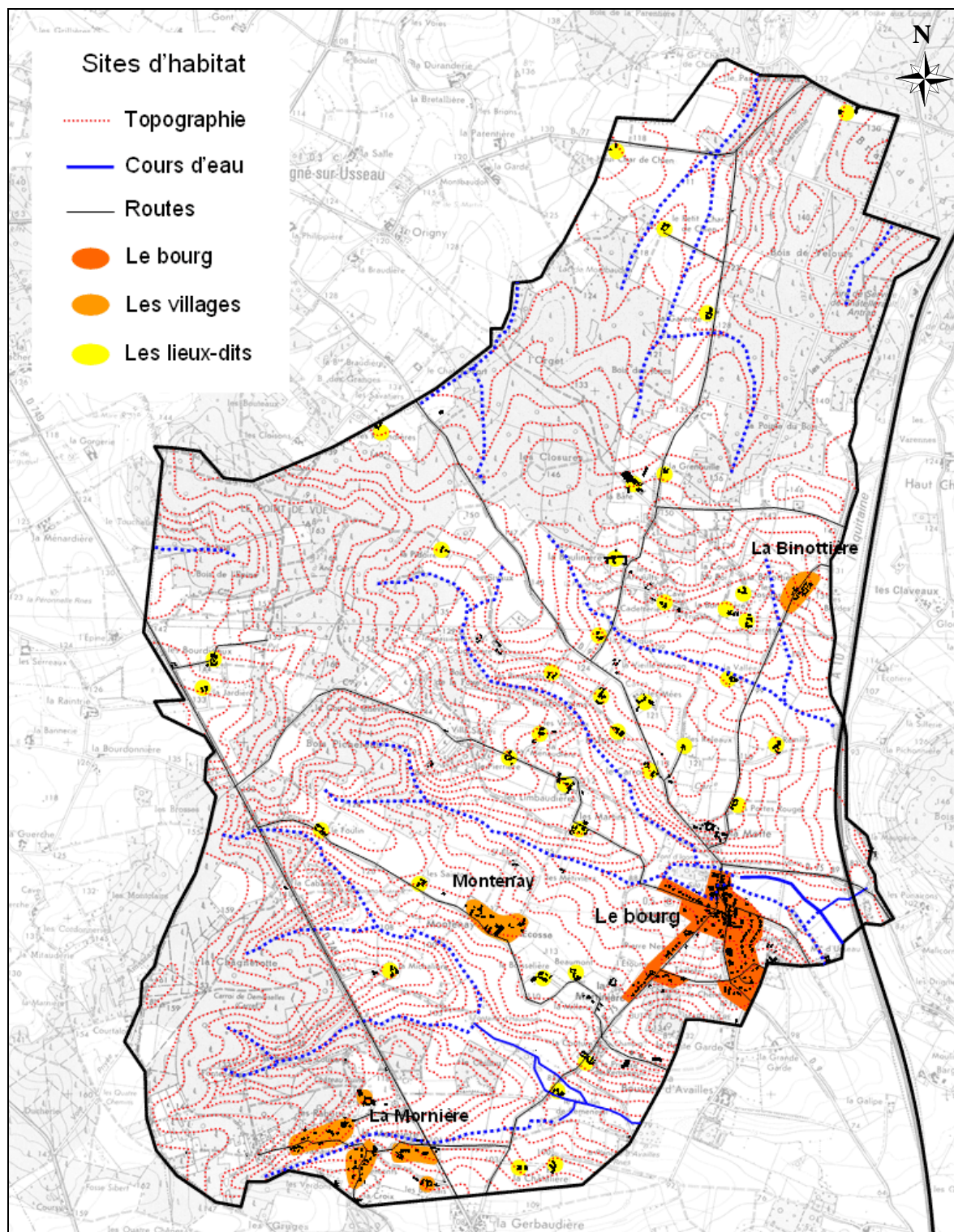


*Le lotissement du moulin, vu de la partie Nord de la commune*

☞ Dans un territoire donné, chaque époque imprègne sa marque architecturale. Le phénomène contemporain de la construction standardisée peut être intégré aux espaces bâtis anciens à condition de bien réfléchir à la localisation des zones constructibles et aux dispositions réglementaires qui s'y appliqueront. Le Plan Local d'Urbanisme sera en ce sens un outil adapté.

## Organisation des sites d'habitat

L'habitat est réparti sur plus de 70 lieux-dits répartis de manière irrégulière sur le territoire communal. Le maillage constitué par les sites d'habitat est plus important au Sud-Est de la commune, là où les sols sont les plus favorables à l'agriculture et où l'eau est présente. Les hauteurs des collines ne sont pas ou peu habitées et sont occupées par la forêt.



## Les villages et les lieux-dits

### Les villages

Ce sont des sites d'habitat où l'organisation du bâti présente une certaine densité et qui accueillent plusieurs ménages. Ils sont au nombre de trois sur la commune : la Binottière, Montenay et la Mornière.

**Le village de la Binottière** est situé au Nord du territoire communal. L'habitat ancien est groupé de part et d'autre de la voie communale n° 1 au sein d'un espace agricole ouvert. Une exploitation agricole importante est située à 150 m à l'Est ainsi que l'autoroute A10. Le village est en limite de la zone de bruit de cet axe routier. Une ligne électrique à haute tension est présente au Sud.

La Binottière est équipé d'un système d'assainissement collectif récent, qui collecte les eaux usées de plusieurs logements. L'équipement de traitement des eaux usées est en sous-fonctionnement et la municipalité souhaite que le village puisse accueillir quelques constructions supplémentaires pour assurer un flux régulier d'effluents.

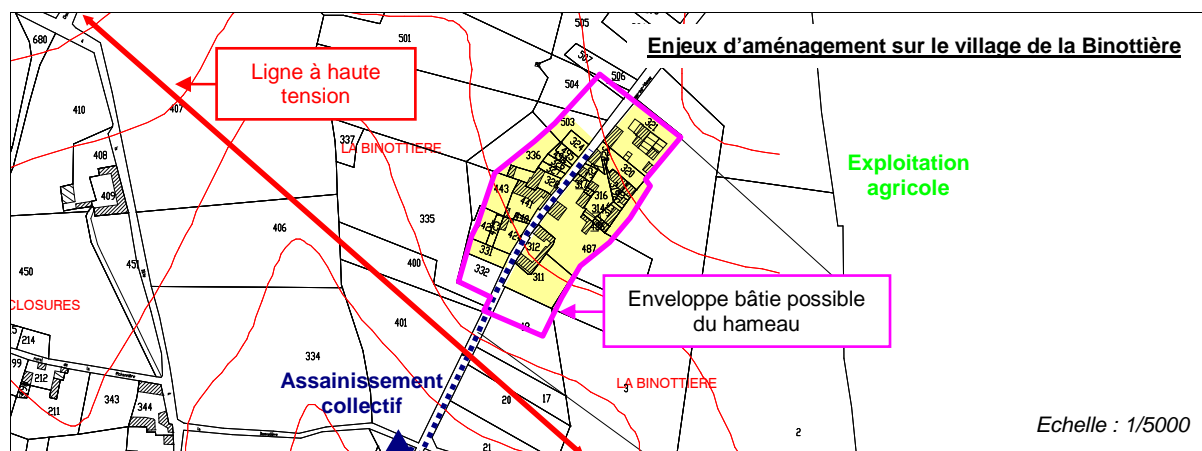
☞ Compte tenu des contraintes agricoles et paysagères, l'extension du secteur bâti sur ce village apparaît comme peu évidente. Les nouvelles constructions devront être réalisées au plus près du village afin de ne pas nuire au paysage.



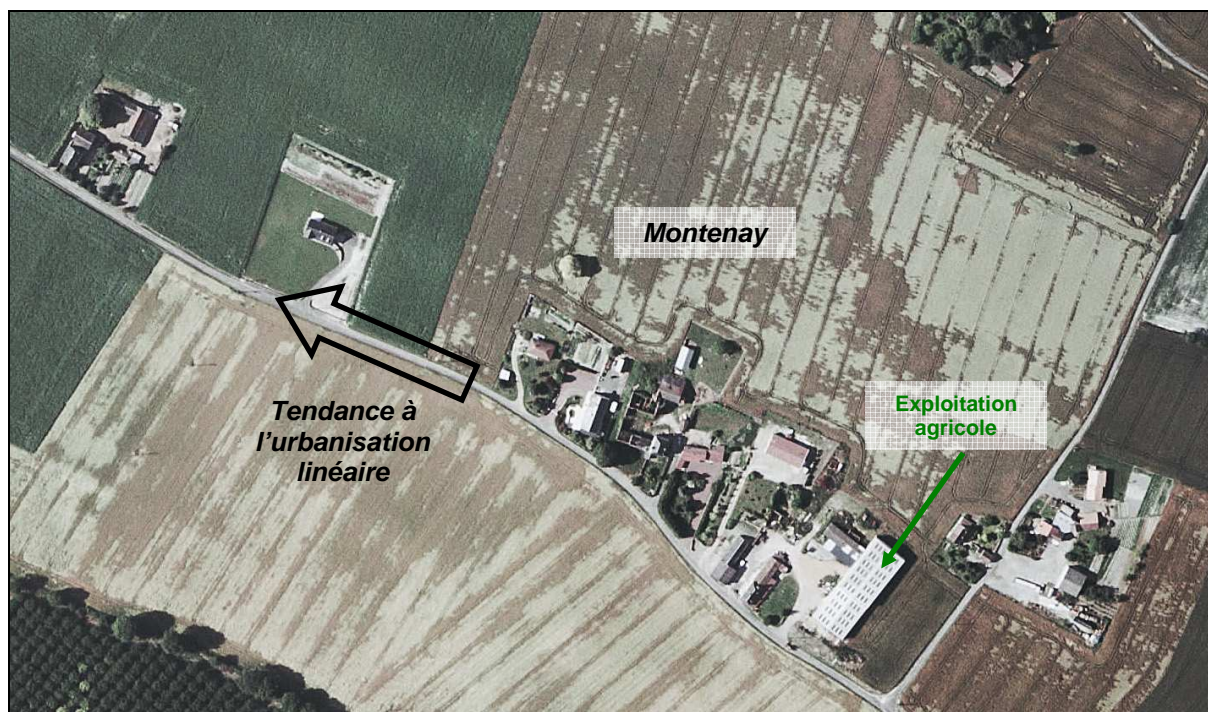
Vue aérienne



Ligne à haute tension



**Le village de Montenay** est situé sur une ligne de crête à l'ouest du bourg. Le bâti présente une faible densité et s'organise le long de la voie communale n°7, sur le côté nord. Cet espace a fait l'objet d'une densification progressive avec l'implantation de quelques pavillons contemporains et de bâtiments techniques d'une exploitation agricole localisée sur la partie sud-Est du village.



Une tendance à l'implantation linéaire des constructions à usage d'habitat le long de la voie communale est observée sur la partie nord-ouest. La présence des réseaux et la situation des terrains sur une hauteur de relief (points de vue qualitatifs) sont à l'origine d'une pression résidentielle sur ce village. L'alignement des constructions le long de la voie communale aurait toutefois pour effet de porter atteinte aux paysages du fait de la forte visibilité du site depuis les autres parties du territoire.



*Exploitation agricole*



*Vue qualitative sur le territoire communal*

☞ Compte-tenu du risque d'urbanisation linéaire, de la sensibilité paysagère du site et de la présence d'une exploitation agricole, **le développement de l'urbanisation devra être évité sur ce village.**

**Le village de la Mornière** est situé à l'ouest du territoire, sur les deux côtés d'un vallon où s'écoule un ruisseau temporaire. Cet espace est constitué initialement de plusieurs lieux-dits auxquels sont venus s'ajouter des constructions pavillonnaires récentes. La proximité de la RD 749 qui permet de rejoindre rapidement Châtellerault ainsi qu'un parcellaire agricole de petite dimension ont favorisé le développement résidentiel sur ce site. Deux exploitations agricoles pérennes sont présentes sur le village.



*Le village dans son environnement*



*Eléments bâtis ancien*

Le village s'intègre dans un cadre fortement végétalisé : la présence de la forêt, de la ripisylve du ruisseau, d'arbres remarquables, de vergers et de jardins assurent l'intégration paysagère du site et confèrent un cadre de vie qualitatif. Les sols sont favorables à l'installation de systèmes d'assainissement individuels.



*Constructions pavillonnaires*



*Vergers en bordure du ruisseau temporaire*

Les enjeux suivants doivent toutefois être pris en compte dans les projets d'aménagement sur ce village :

Enjeux	Principe d'aménagement
Maintien de la qualité des eaux	Gestion des eaux pluviales en direction du ruisseau temporaire
Maintien des exploitations agricoles	Eloignement des nouvelles constructions des sièges d'exploitation
Prise en compte du risque d'effondrement de cavités souterraines	Eviter les secteurs identifiés comme étant à risque

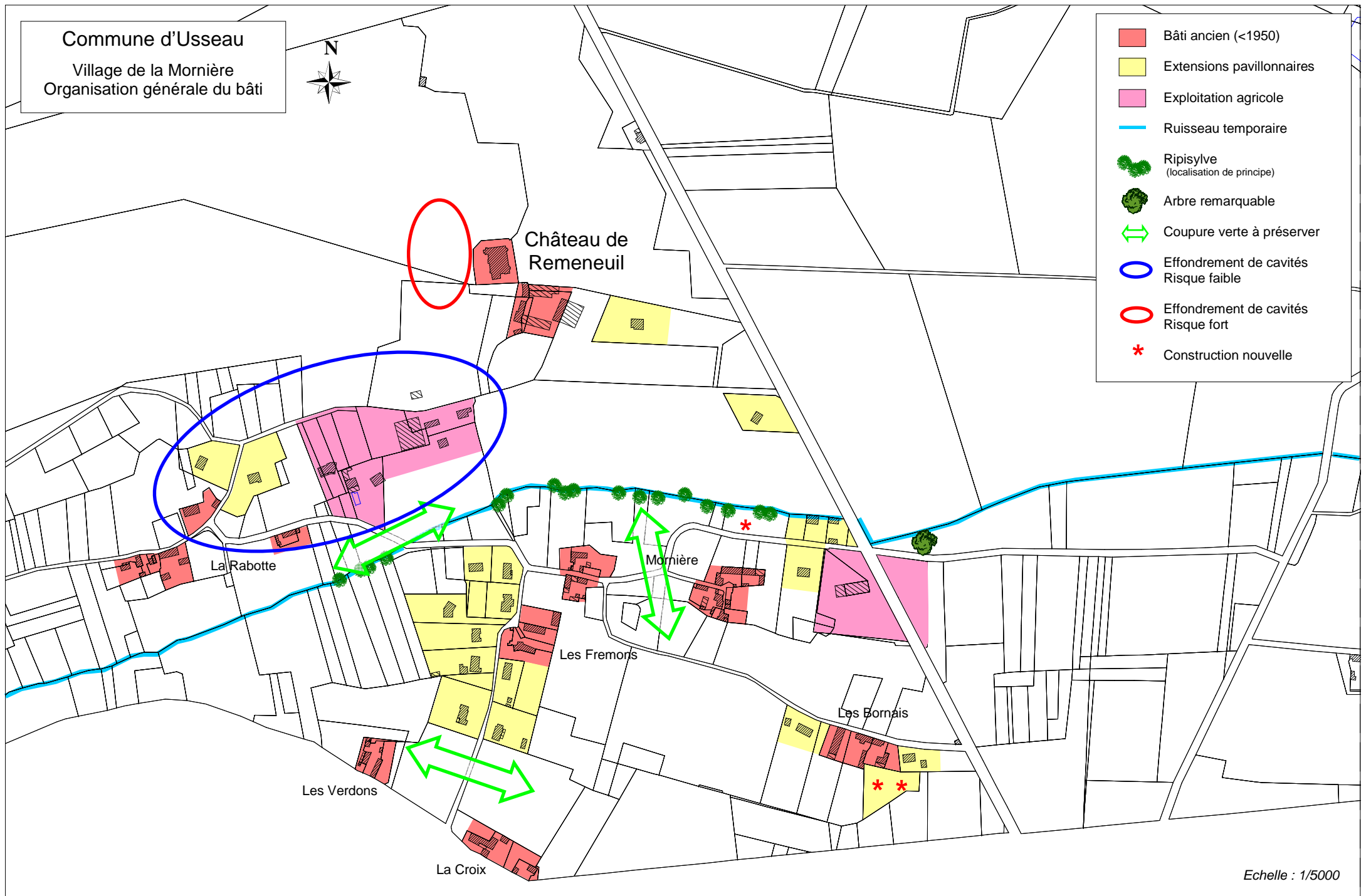
☞ Le village de la Mornière peut accueillir quelques constructions supplémentaires dans un objectif de confortement du tissu bâti (urbanisation de petites parcelles restées libres entre les constructions), sous réserve de la prise en compte des enjeux cités ci-dessus.

Commune d'Usseau

Village de la Mornière  
Organisation générale du bâti



- Bâti ancien (<1950)
- Extensions pavillonnaires
- Exploitation agricole
- Ruisseau temporaire
- Ripisylve (localisation de principe)
- Arbre remarquable
- Coupure verte à préserver
- Effondrement de cavités Risque faible
- Effondrement de cavités Risque fort
- Construction nouvelle



Echelle : 1/5000

### *Les lieux dits*

Les lieux-dits sont composés de quelques bâtiments regroupant un ou plusieurs foyers. Il s'agit majoritairement d'anciennes exploitations agricoles reconverties en site d'habitat. Le bâti ancien qui les compose est d'une bonne qualité architecturale. La fragilité du tuffeau avec lequel ils sont constitués rend toutefois les bâtiments vulnérables aux dégradations du temps dès lors que les constructions ne sont pas entretenues.



L'objectif principal sur ces sites d'habitat est le maintien et l'évolution du bâti en place. Le P.L.U. comportera en ce sens les dispositions règlementaires pour autoriser la rénovation, l'extension des constructions ainsi que la création d'annexes de superficies limitées.

Une partie des ces lieux-dits comporte des exploitations agricoles. Ces entreprises doivent pouvoir réaliser leurs projets de développement sans être contraintes par l'implantation de nouvelles maisons d'habitation.

☞ En raison de leur faible taille, de la capacité limitée des réseaux et de la sensibilité du paysage dans lequel ils s'inscrivent, les lieux-dits n'ont pas vocation à devenir des espaces de développement de l'habitat. L'implantation de nouvelles constructions sur ces sites favoriserait l'apparition d'une urbanisation dispersée, contraire aux objectifs de la loi S.R.U., ainsi que l'apparition de conflits entre résidents et agriculteurs.

**Le règlement national d'urbanisme qui s'applique actuellement sur la commune n'apparaît pas comme l'outil adapté pour éviter l'implantation de logements voir d'opérations de logements sur les lieux-dits. Lors de l'élaboration du P.L.U., la municipalité pourra avoir recours au sursis à statuer pour refuser les projets privés qui ne seraient pas cohérents avec l'objectif de développement contrôlé de l'urbanisation, tel que définit dans la délibération du conseil municipal du 4 septembre 2008.**

## Le bourg

Le bourg d'Usseau est implanté en bordure du ruisseau du Fond d'Igon, à proximité de la fontaine de la Motte qui assurait l'approvisionnement en eau potable du bourg, et du château de la Motte qui assurait la fonction défensive. L'habitat ancien est groupé autour de la place Maurice Bedel qui constitue un espace public structurant et qualitatif. Les tilleuls qui y sont plantés laissent voir le front bâti et en particulier l'église qui constitue l'arrière plan de ce site. Cet espace comporte un attrait certain qui est en cohérence avec l'attrait touristique que constitue le château, visible par intermittence derrière l'église et une rangée de peupliers.



*Place Maurice Bedel*



*Artisan dans le bourg*

La présence des commerces ainsi que des équipements communaux (école, mairie) conforte le rôle central du bourg à l'échelle du territoire d'Usseau. Le musée de la forge, ouvert sur la rue, vient compléter les éléments qualitatifs présents sur le site. L'habitat ancien est généralement bien entretenu, même si plusieurs bâtiments présentent des signes légers de dégradation. Une remise en valeur de certaines façades serait souhaitable.

Parallèlement aux services apportés à la population, le bourg joue également un rôle central pour l'activité agricole. Le silo de la Terena est implanté dans le vallon au Nord du bourg et collecte les productions des exploitations céréalières. Sa grande hauteur le met en concurrence visuelle avec le château de la motte. Il est partiellement intégré par des boisements et des peupleraies qu'il convient en ce sens de préserver.



*Silo de la Terena*

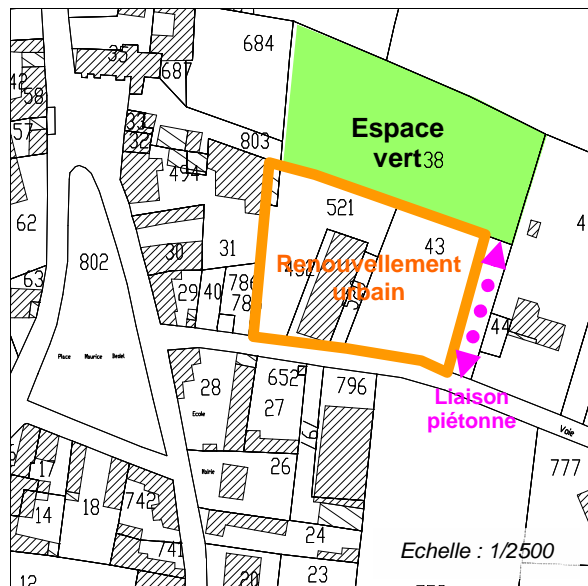
☞ Les boisements et les peupleraies au Nord du bourg doivent être préservés afin d'assurer l'intégration paysagère du silo.

## Points de repère visuels sur le bourg



Une exploitation agricole est présente au Sud-Est de cet espace bâti ancien. Cette entreprise est pérenne et son activité doit être maintenue. Sa localisation au sein des espaces urbanisés pose toutefois la question de sa délocalisation si des projets de développement important devaient être envisagés. La proximité de l'habitat contraint en effet l'exploitant dans la réalisation de ses projets.

On notera la présence à l'Est du centre-bourg d'un bâtiment d'activité qui ne semble plus utilisé. La réaffectation de cet espace pour l'habitat (renouvellement urbain) peut être envisagée, en liaison avec un espace vert situé en bordure du ruisseau de Font d'Igon.



*Secteur possible de renouvellement urbain*

← *L'espace vert en juin 2009*

A partir du centre bourg ancien, l'expansion démographique de la commune s'est opérée grâce à l'implantation d'un habitat pavillonnaire, d'abord de manière linéaire le long des routes départementales puis sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements). Dans les années 1970, les constructions ont été érigées le long de la RD75 et de la voie communale n°5, parfois loin du bourg. Les lotissements des Coutardières et du moulin ont été ensuite aménagés respectivement dans les années 1980 et 1990.



*Urbanisation linéaire le long de la RD75 (années 1970). Les espaces publics peu aménagés et la présence de réseaux aériens donnent une perception négative de cet espace.*



*Lotissement des coutardières (années 1980) : opération d'ensemble bénéficiant d'un aménagement qualitatif des espaces publics (trottoirs et plantations).*

Ce mode de développement a généré un urbanisme éclaté que les mouvements de relief donne à voir et qui est à l'origine d'un manque d'unité du bourg. L'implantation spontanée des constructions pavillonnaires autour du centre renforce ce caractère hétérogène en raison de la forte consommation d'espace induite : plusieurs parcelles bâties possèdent une superficie de 2500 m<sup>2</sup>. Une propriété privée située à l'ouest du bourg engendre à elle seule une emprise de 1,3 hectares. Il en résulte une perception peu évidente du bâti.

Depuis quelques années et sous l'effet de la demande immobilière, une tendance à la reprise de l'urbanisation linéaire est observée le long de la RD 75 et du chemin rural de la Martinière. Ce développement ne doit pas être poursuivi ; **il existe un risque réel de fermeture du paysage et de l'espace qui apporterait des contraintes majeures aux projets futurs de la collectivité sur le Sud du bourg.**



*Chemin rural de la Martinière : risque de fermeture du paysage*



*RD75 : risque de fermeture de l'espace*

Parallèlement au caractère dispersé de l'habitat, les entrées sud du bourg apparaissent comme peu définies. Seules les effets de relief (lignes de crête) permettent de créer une transition entre l'espace bâti et l'espace rural. Il est essentiel d'éviter le développement de l'urbanisation au-delà de ces lignes de crête.



*Les entrées sud du bourg par les RD9 et RD75 offrent de larges perspectives sur un espace mixte, composé d'habitat ancien et récent, de jardins et d'espaces agricoles. L'identité des lieux ne s'affirme que lors de l'arrivée dans le bourg ancien.*

Les autres entrées du bourg sont plus qualitatives. L'entrée Ouest présente un caractère rural affirmé tandis que l'entrée Nord présente une relation visuelle permanente avec le château.



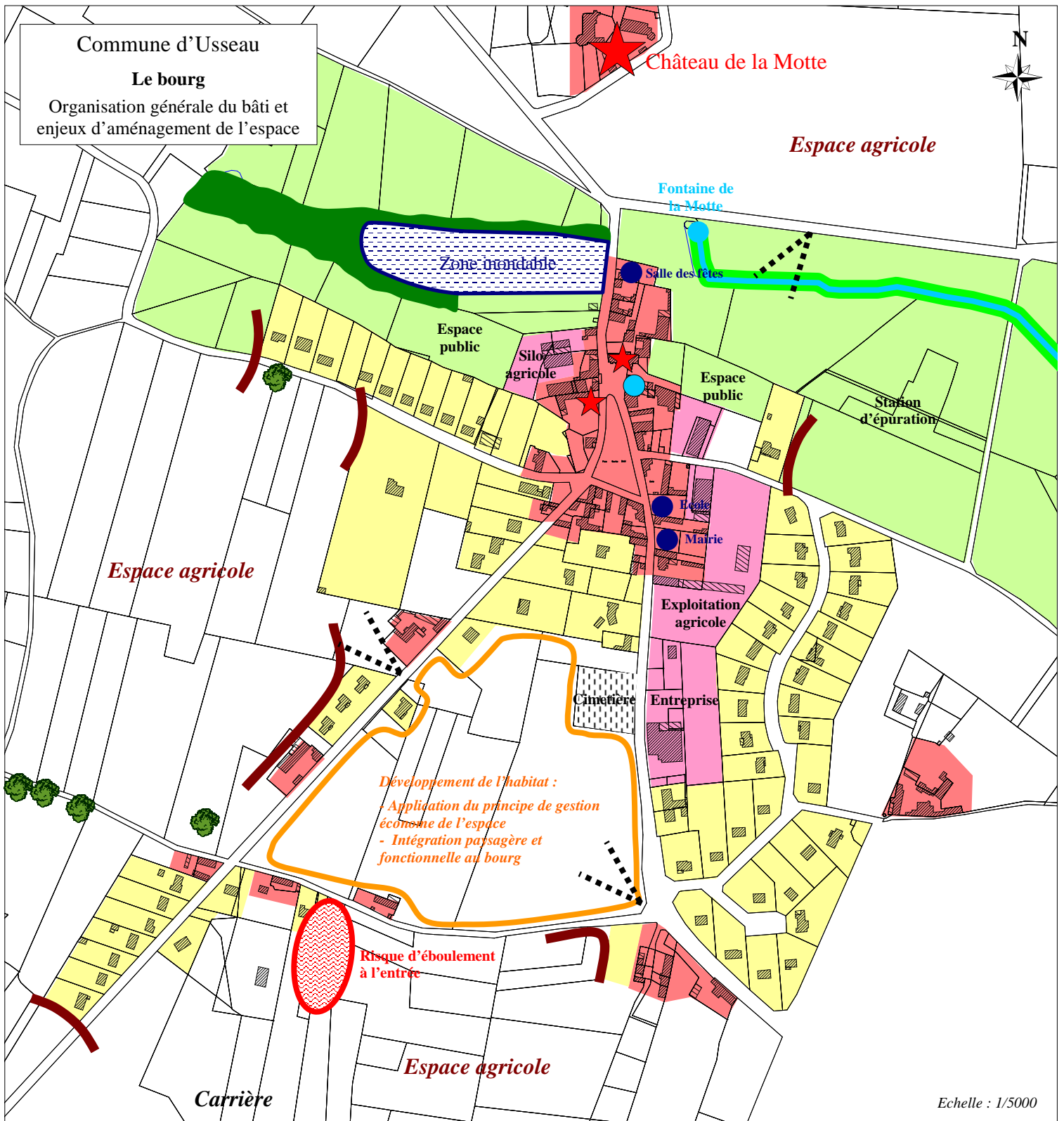
*Entrée ouest : transition douce entre l'espace rural et l'espace bâti, favorisée par les éléments végétaux*



*Transition marquée sur l'entrée nord, entre le bâti ancien et le vallon*

☞ Un objectif majeur du P.L.U. consistera à redonner au bourg une forme urbaine cohérente et plus définie. Des liens fonctionnels et paysagers devront être tissés entre les espaces bâtis dispersés au Sud-Est du bourg.

Un espace agricole isolé entre ces éléments bâtis constitue le principal secteur potentiel de développement urbain du bourg. Il est desservi par les réseaux et peut être raccordé gravitairement au système d'assainissement collectif. Son aménagement doit être conçu de manière à répondre à l'enjeu de production d'un urbanisme respectueux des sites et des paysages ainsi que du principe de gestion économe de l'espace.



Commune d'Usseau  
**Le bourg**  
 Organisation générale du bâti et enjeux d'aménagement de l'espace



Organisation du bâti :

- Bâti ancien (<1950)
- Bâti pavillonnaire (1950-2010)
- Activités économiques
- Bâti remarquable

Services :

- Equipements communaux
- Commerces

Enjeux environnementaux :

- Espace naturel du vallon à préserver
- Qualité de la ressource en eau à maintenir
- Boisements à maintenir
- Arbre remarquable à préserver
- Point de vue qualitatif à maintenir

Enjeux d'aménagement :

- Secteur adapté pour le développement de l'habitat
- Limites du développement urbain, terres agricoles à conserver
- Risque inondation à prendre en compte
- Risque d'éboulement de cavités souterraines à prendre en compte

Echelle : 1/5000

La localisation des éléments n'est pas exhaustive

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

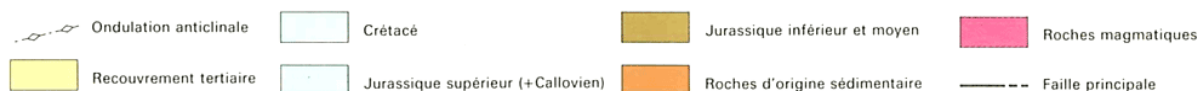
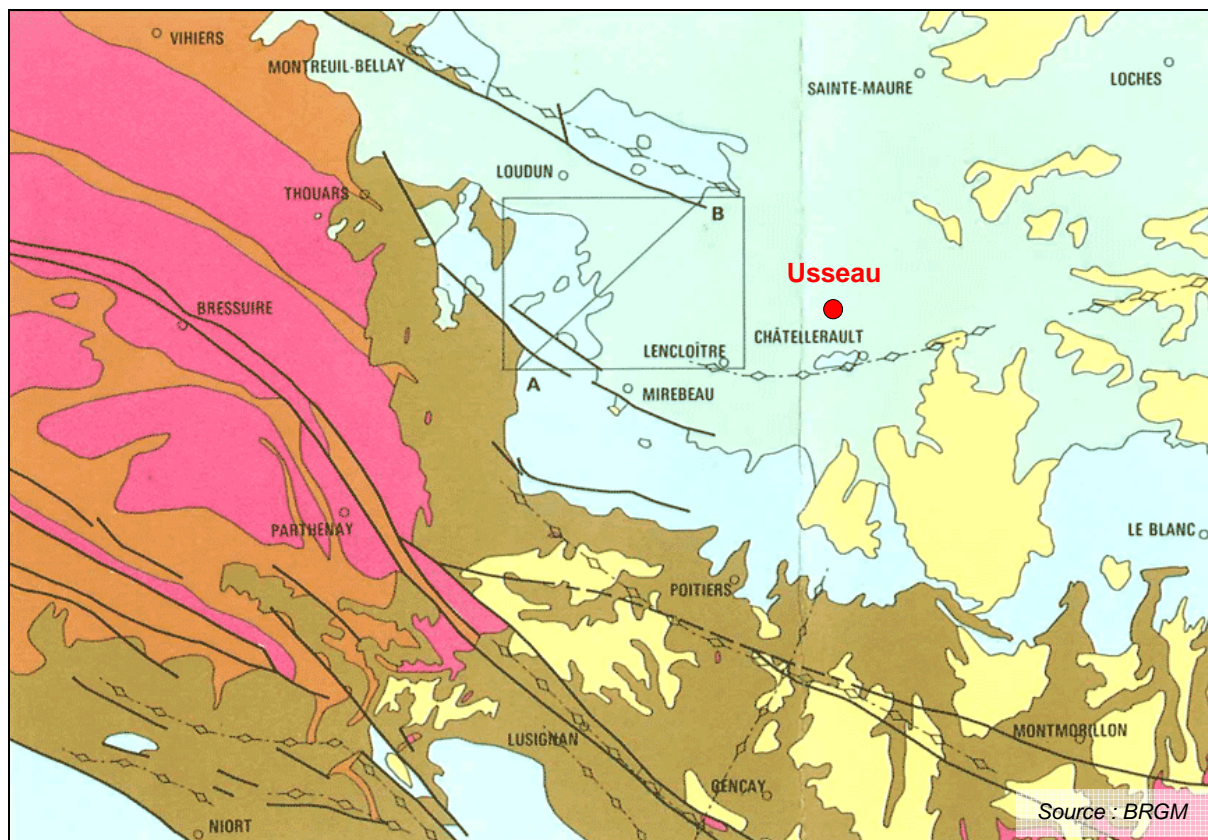
## LE MILIEU PHYSIQUE ET SES RISQUES

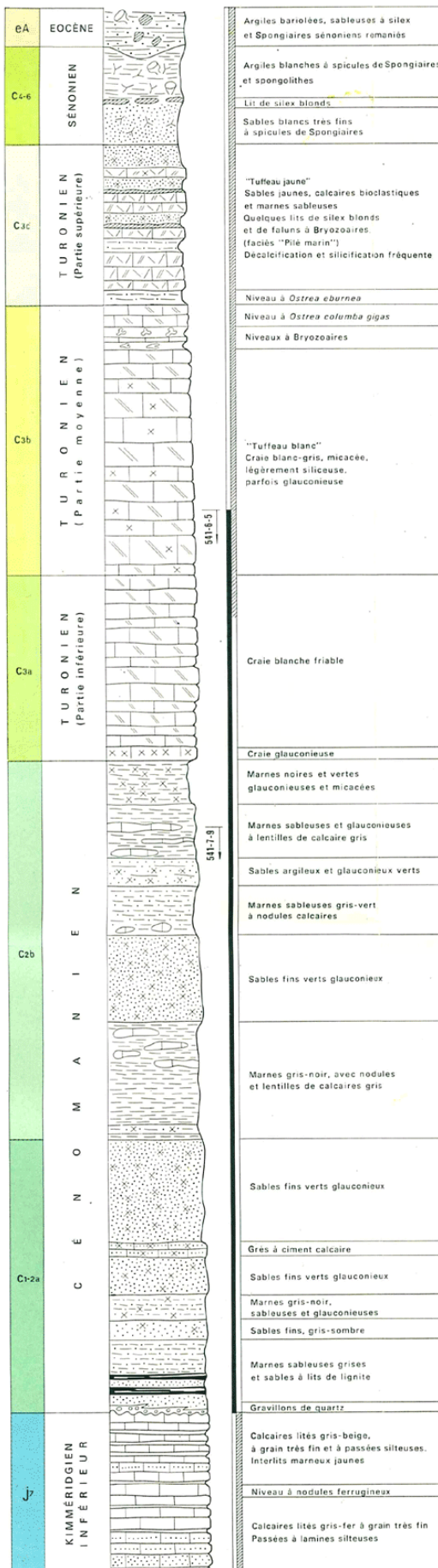
### La géologie

#### *Contexte géologique régional*

Le territoire communal est situé exclusivement sur des roches calcaires de la période du crétacé. Il s'agit d'un substrat géologique issu d'un dépôt sédimentaire ancien s'inscrivant dans l'histoire géologique du bassin parisien.

#### Schéma structural régional





A la fin du quaternaire, les actions périglaciaires achèvent de donner l'aspect morphologique actuel : dépôts de sables soufflés, colluvions, façonnage de vallées asymétriques, couverture limoneuse des plateaux...

Vers la fin de l'éocène, la région se trouve à la limite occidentale de l'extension des lacs de Touraine et du Poitou. Postérieurement à cet épisode lacustre, l'histoire de la région est surtout marquée par un soulèvement généralisé, déclenchant le creusement progressif des vallées. Ce lent soulèvement se poursuit jusqu'à une période récente comme en témoigne le surcreusement des lits de la Vienne et de la Creuse.

Pendant une grande partie de l'éocène, les épandages de matériaux détritiques en provenance du Massif Central se mêlent au matériel du substrat crétacé plus ou moins altéré.

La mer a quitté définitivement la région dès la fin du crétacé. Des conditions climatiques agressives se traduisent par des phénomènes de décalcification, de silicification et de ferugineisation.

La sédimentation crayeuse apparaît au turonien inférieur et ne se maintient que durant une courte période. Dès la fin du turonien, du fait d'une instabilité tectonique qui affecte les bordures occidentales et méridionales du bassin parisien, les apports détritiques se font plus importants avec une augmentation de la concentration des eaux en silice.

La mer envahit de nouveau la région au cénomanien : sous une tranche d'eau probablement faible se déposent d'abord des sédiments détritiques puis plus fins et carbonatés.

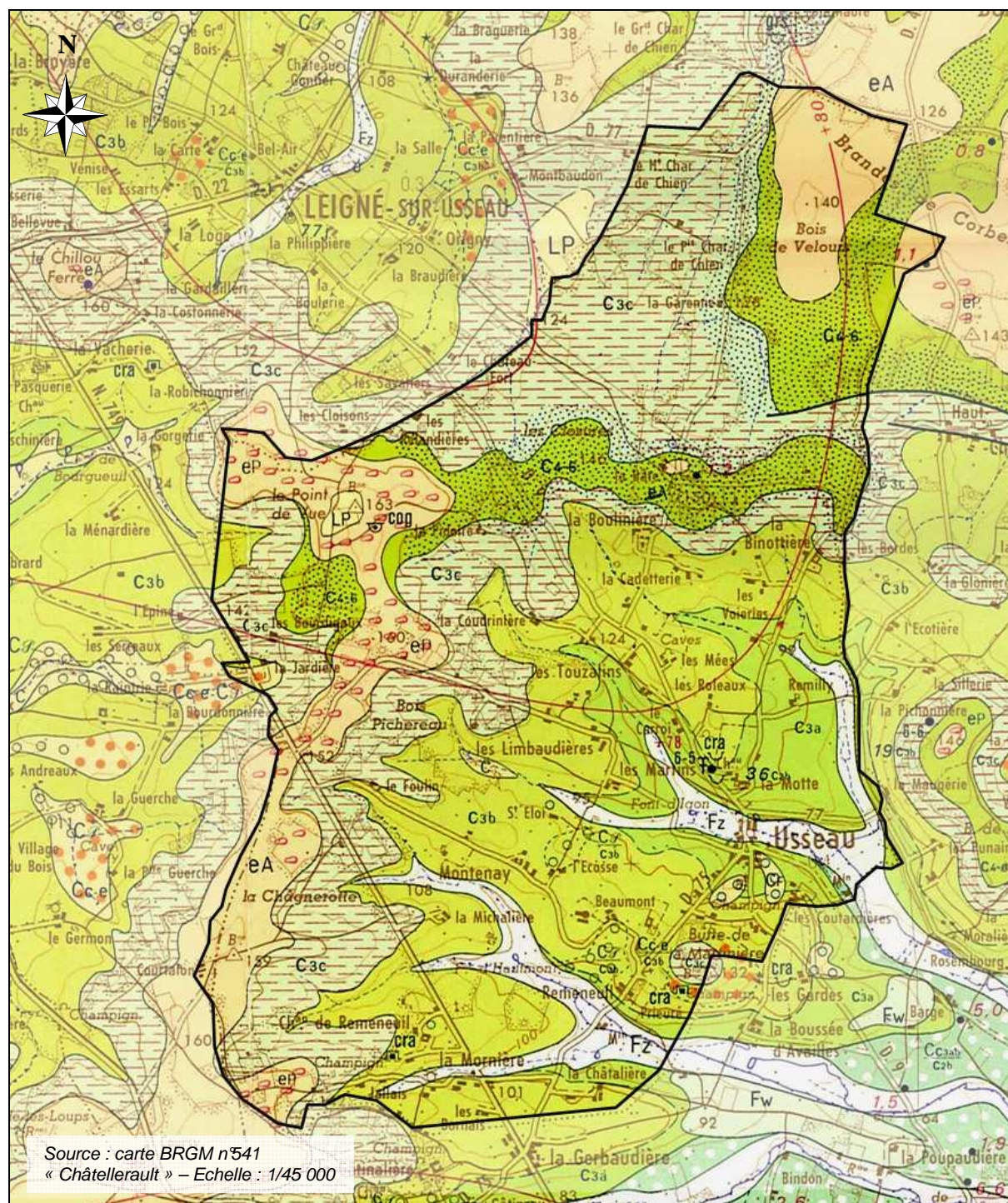
Durant le kimméridgien, des mouvements tectoniques soulèvent le seuil du Poitou et chassent la mer. La région, exondée durant tout le crétacé inférieur, est soumise à une phase d'érosion.

Ce régime marin se poursuit pendant la majeure partie des temps jurassiques, entrecoupé de périodes de non-dépôt ou d'émersion temporaire.

Au début de l'ère secondaire, la région se situe sur la marge continentale d'un bassin progressivement comblé par les dépôts détritiques du Lias. Une mer épicontinentale envahit la plus grande partie de la région et y dépose des sédiments, d'abord évaporitiques puis carbonatés.

## Formations géologiques présentes sous le territoire communal

Le relief de la commune est le résultat d'une érosion récente d'un plateau sédimentaire en bordure de la Vienne. Cette rivière et ses petits affluents (ruisseau du Font d'Igon, Ru d'Hambrai) ont creusé leurs vallées dans des couches calcaires à faible pendage Nord-Est, les mettant ainsi en contact avec la surface et entraînant de fait des conditions naturelles différentes selon que l'on se situe dans les vallées ou sur les hauteurs. Une butte témoin de ce plateau disparu est située à l'Est d'Usseau, au bois de Valencay (altitude 146 m). Ce relief, situé sur la commune d'Antran, participe à la composition du paysage sur Usseau.



Légende : voir page suivante

Les entités géologiques affleurant avec la surface sont les suivantes :

**C3-a – Turonien inférieur** (25 m) : craie blanche, en général litée en gros bancs, friable et sans silex.

**C3-b – Turonien moyen** (20 m) : tuffeau blanc micacé. La roche est tendre et poreuse, blanche grise ou beige, compact ou friable, à stratification massive peu discernable.

**C3-C – Turonien supérieur** (10 m) : tuffeau jaune constitué de calcaires bioclastiques et de sables. Il est représenté sur la commune sous un faciès résiduel d'altération (formation argilo-sableuse à fragments silicifiés résultant de la décalcification et de la silicification du tuffeau jaune).

**C4-6 – Sénonien** (7 à 15 m) : sables, argiles, spongolithes et silex aux faciès argilo-siliceux plus ou moins altérés en surface. Ces couches représentent le dernier terme marin connu dans la région.

**eA – Argiles** sableuses bariolées à silex et spongiaires sénoniens remaniés, de couleur grise, beige et jaune.

**eP – Conglomérats siliceux** à silex et spongiaires remaniés communément appelés « perrons ». Cette couche forme un horizon continu au lieu-dit « Le point de vue » où elle a été exploitée pour l'empierrement des chemins.

**LP – Limons plus ou moins argileux à fragments de silex.** Ces limons meubles de couleur gris-beige ne couvrent des surfaces importantes qu'au sommet des plateaux (forêts de la Guerche et de la Groie).

**CF – Colluvions alimentées par les alluvions anciennes.** Sables grossiers jaune rougeâtre à galets siliceux.

**Fz – Alluvions des lits actuels** : sables, limons et argiles. De la tourbe mêlée à du sable a été rencontrée sur une épaisseur de 3 mètres au dessus des sables cénomaniens, dans les alluvions récentes du ruisseau de la Veude, à 3,5 km en aval d'Usseau. Un échantillon prélevé dans cette tourbe montre une association pollinique à *Aulus*. Cette tourbe serait relativement récente (500 à 600 ans BP).

☞ La diversité géologique du sous-sol de la commune induit une grande variété de types de sols qui conditionne directement les formes d'agriculture ainsi que les caractéristiques des milieux naturels. La présence du tuffeau blanc, roche exploitable pour la construction, a façonné les paysages bâtis de la commune.

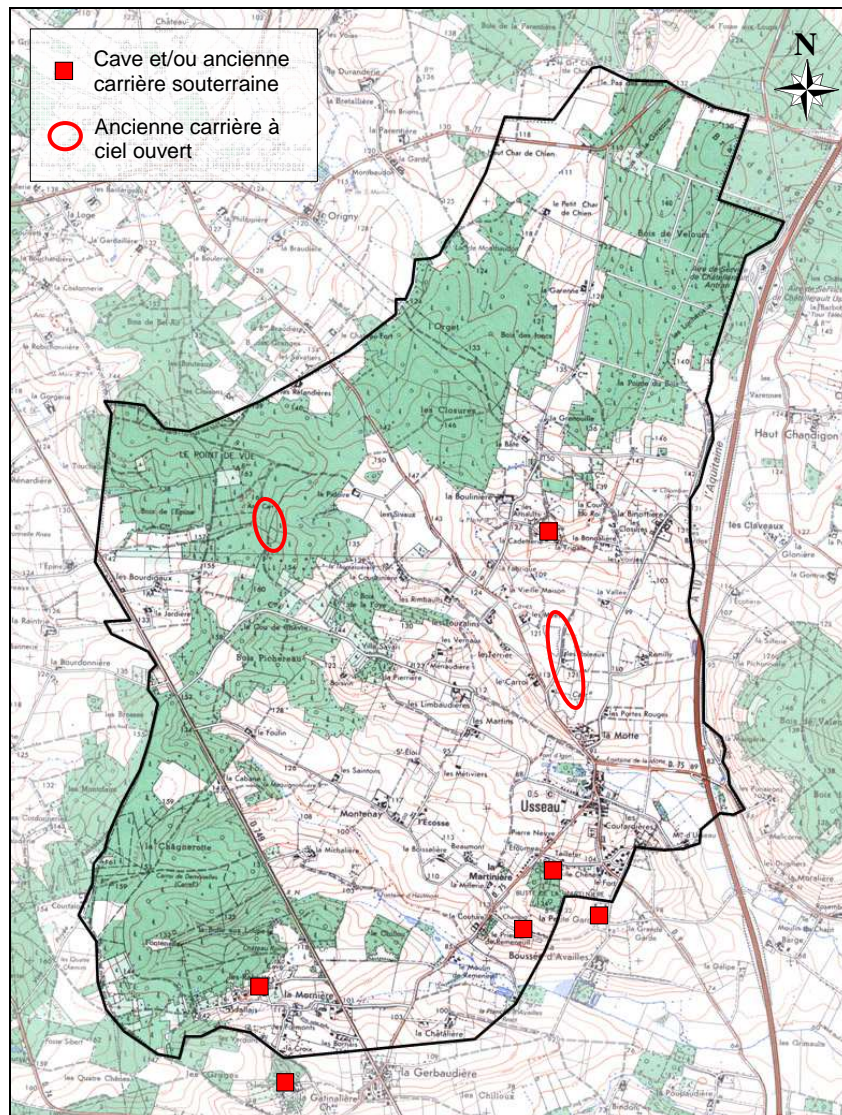
## Ressources géologiques locales

Des vestiges d'anciennes carrières de « Perrons » destinées à l'empierrement des chemins sont présents au lieu-dit « Le Point de vue ».

Le tuffeau blanc du Turonien (C3b) fait l'objet d'une exploitation ancienne en raison de la qualité reconnue de ce matériau pour la production de pierres de taille. Le bâti ancien présent sur la commune a été majoritairement érigé avec cette roche, sous forme taillée ou sous forme de moellons. Le château de la Motte est également construit en tuffeau. Les pierres utilisées pour les constructions ont été extraites de manière souterraine sur plusieurs sites, à flanc de colline (Voir carte ci-dessous). Ces carrières ont été reconverties en champignonnières puis en caves.

Une ancienne exploitation à ciel ouvert est présente sur la commune au lieu-dit « Le Carroi ». Elle est actuellement en phase de restauration après son comblement par des déchets inertes.

### Anciennes carrières et caves présentes sur le territoire communal



**La société Maquignon** exploite une carrière de tuffeau au lieu-dit « La Martinière ». Cette entreprise emploie 25 personnes et est spécialisée dans la production de pierres de taille destinées à la restauration du bâti ancien et des monuments historiques. La pierre est reconnue par les Architectes des Bâtiments de France sous la dénomination de « Tuffeau d'Usseau » dans les appels d'offre. Elle a notamment été utilisée pour la restauration du parlement de Bretagne à Rennes.



*Carrière de tuffeau à la Martinière*

Il s'agit d'une ressource économique importante pour la commune. L'activité de l'entreprise doit être pérennisée à terme avec la garantie d'un accès continu à des matériaux de bonne qualité.

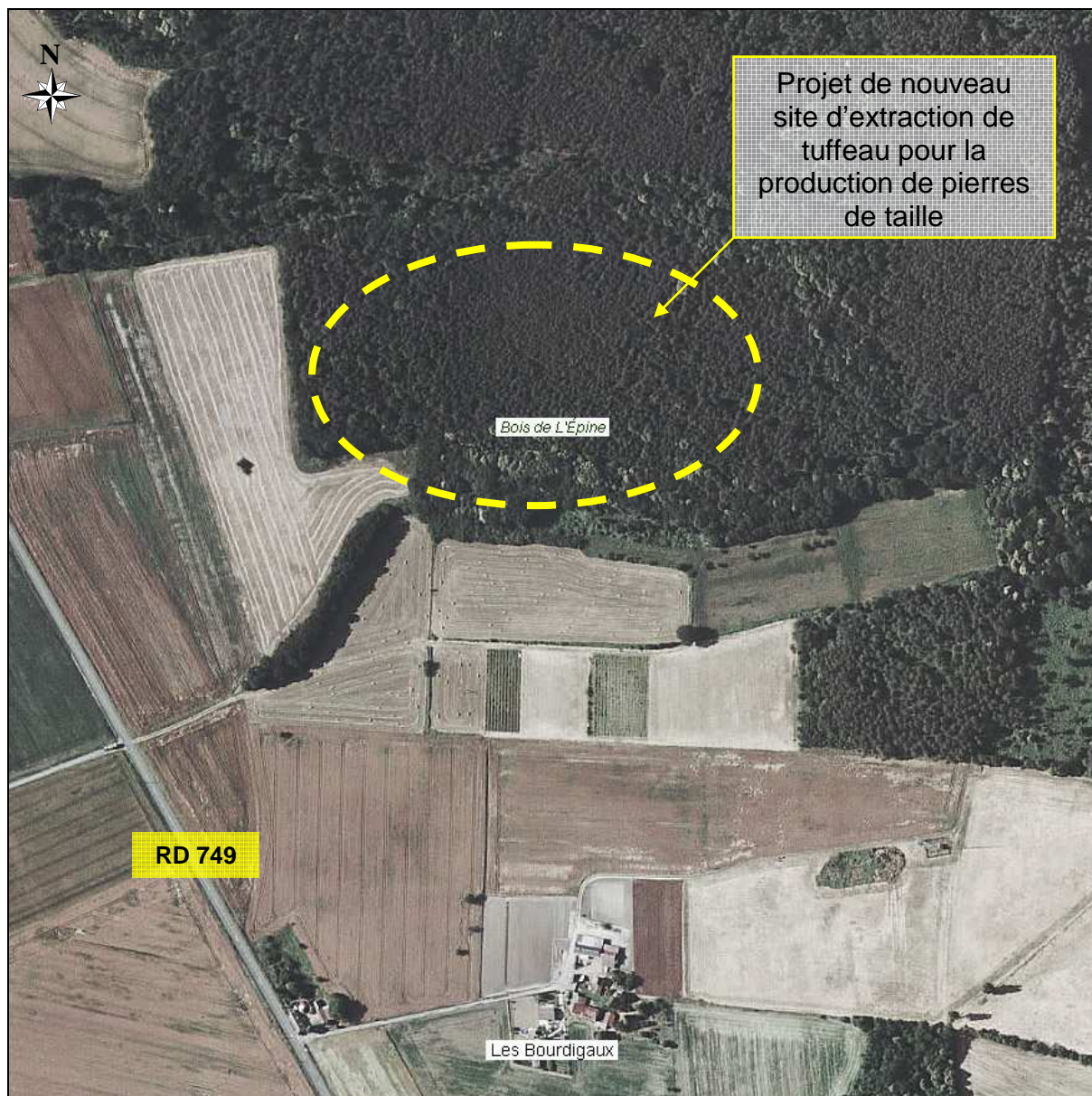
### **Carrière de Tuffeau de la Martinière**



*Source : photo aérienne IGN – Echelle : 1/10 000*

Afin de répondre à la demande croissante en pierre de taille de bonne qualité, l'entreprise a entrepris les démarches nécessaires (dépôt du dossier d'autorisation d'exploiter) pour l'ouverture d'un nouveau site d'exploitation au lieu-dit « Le bois de l'Épine ». L'autorisation de défrichage a notamment été accordée.

### Projet d'une nouvelle carrière de Tuffeau



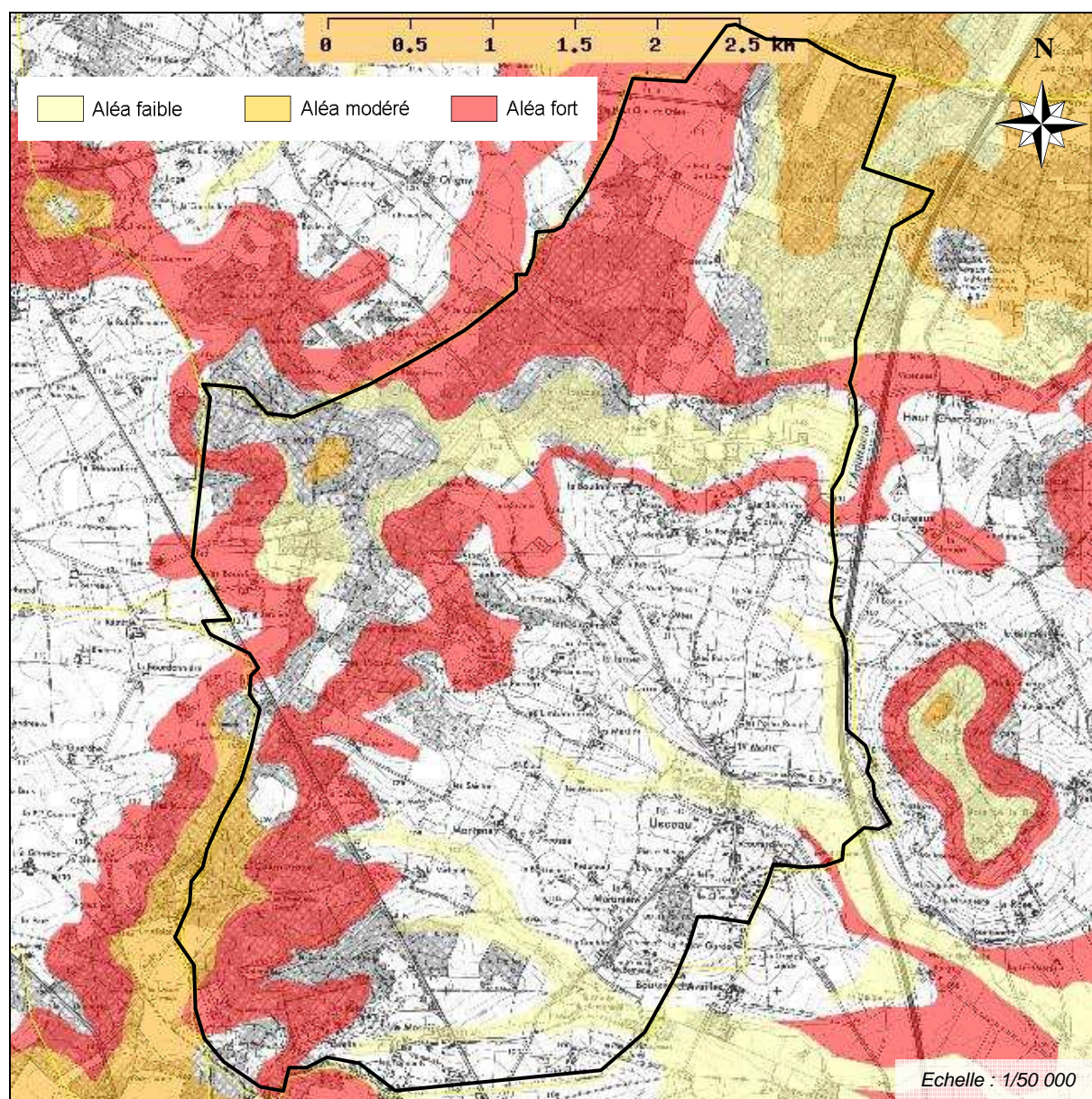
Source : photo aérienne IGN

Ce projet s'accompagnera d'une étude d'impact sur l'environnement, ainsi que de mesures de compensation environnementales et de restauration du site qui sont présentées dans le dossier d'autorisation d'exploiter.

☞ Compte tenu de l'enjeu économique pour la commune (maintien et développement de l'emploi), le projet de création de nouvelle carrière porté par la société Maquignon sera pris en compte et intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.

Ce phénomène est plus connu sous le nom de « risque sécheresse ». Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles gonflent en présence d'eau puis se rétractent quand la teneur en eau diminue. La présence d'argile dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrain différentiels qui peuvent être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissuration des murs...)

### Cartographie du risque « Argiles » sur la commune



Le phénomène concerne la commune d'Usseau. La carte de ce risque identifie les zones où les constructions sont menacées (risque fort) et celles où les bâtiments doivent suivre des normes de construction adaptées, notamment au titre du code de la construction et de l'habitation (risque faible).

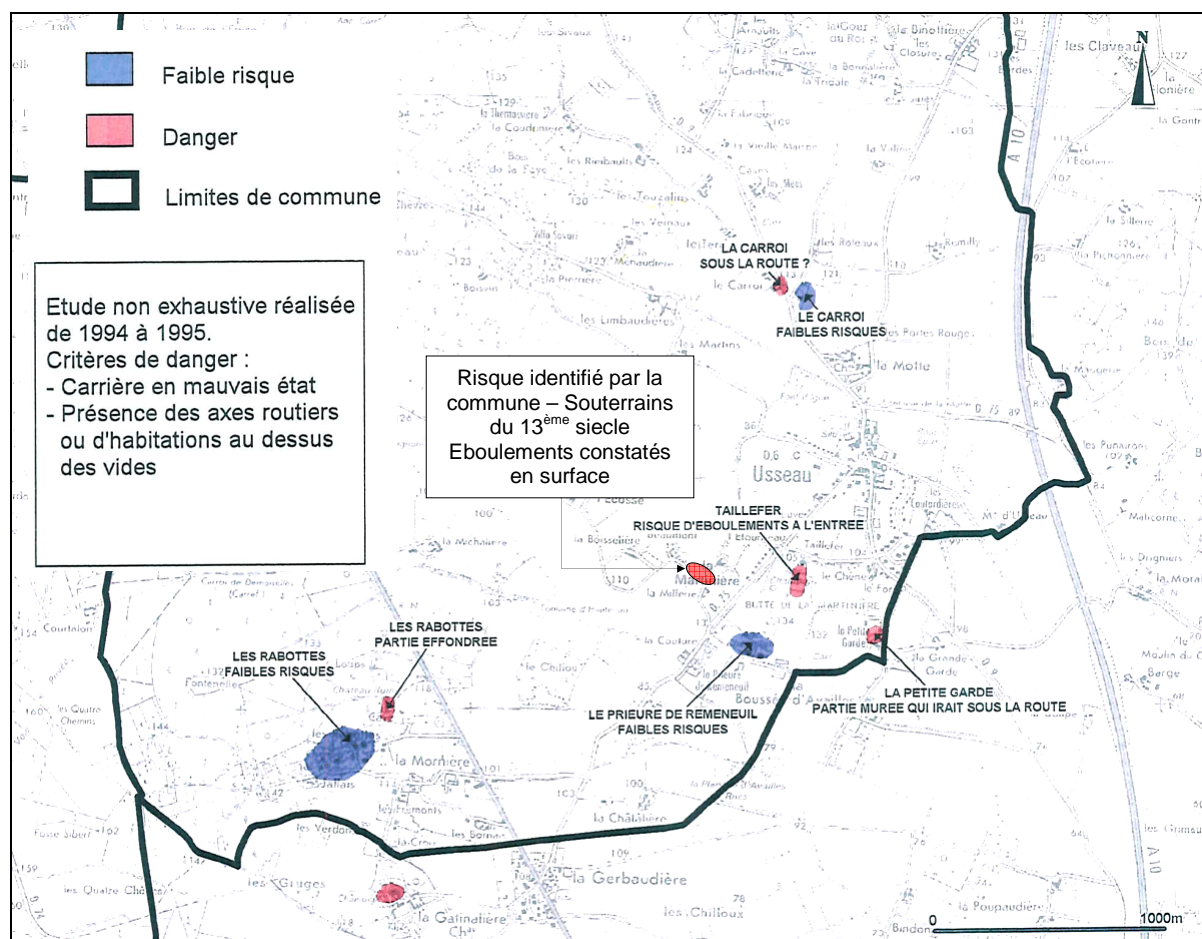
Les secteurs les plus sensibles sont localisés sur les hauts de reliefs, au dessus de l’affleurement des faciès d’altération du turonien supérieur. Ces terrains sont majoritairement boisés et la densité des sites d’habitat y est très faible.

*Le risque « cavités souterraines »*

Le risque « cavités souterraines » a été recensé de 1994 à 1995. Plusieurs anciennes carrières ont été identifiées sur la commune. Ce sont les carrières ouvertes dans le tuffeau du turonien qui comportent le plus de risque en raison de la fragilité du matériau exploité et de la faible épaisseur de recouvrement.

Des souterrains datant probablement du 13<sup>ème</sup> siècle sont localisés entre les lieux-dits « La Millerie » et « Beaumont ». Des éboulements de surface se sont produits ces dernières années.

**Localisation des cavités connues sur la commune**



Source : Porter A Connaissance de l'Etat

☞ Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, il y'a lieu d'éviter le développement des constructions dans les zones répertoriées comme susceptibles de comporter des cavités en sous-sol.

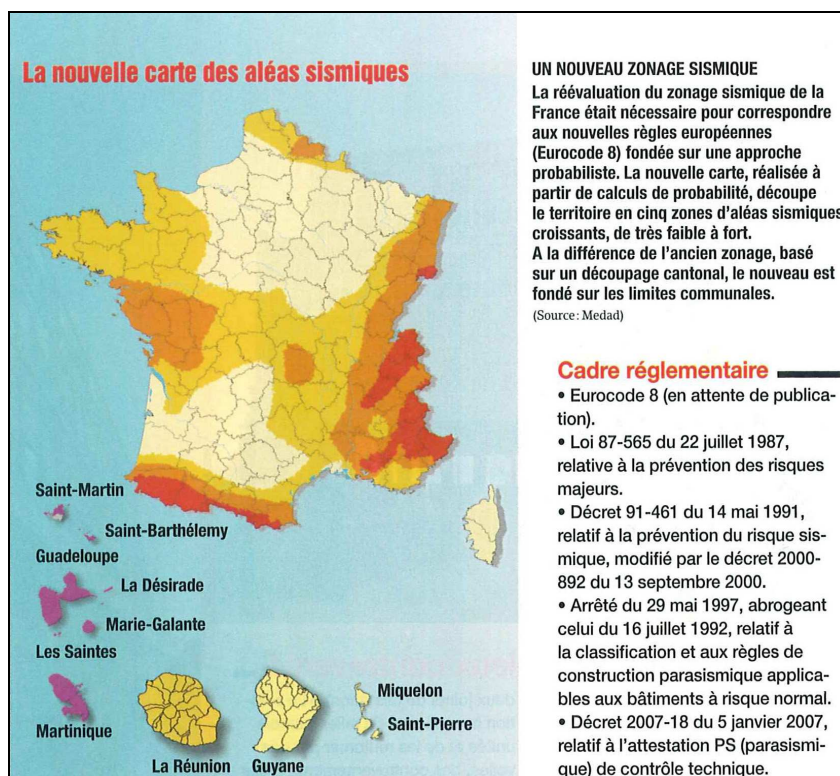
A terme, une évaluation du potentiel d'accueil de certaines de ces cavités pour les populations de chiroptères (chauves-souris) pourra être réalisée par des experts naturalistes. Toutes les espèces de chiroptères sont protégées et la protection/restauration de leur habitat souterrain est un enjeu majeur en terme de protection de l'environnement.

En l'état actuel des connaissances, le potentiel biologique des sites n'est pas connu est reste conditionné à une ouverture des carrières souterraines sur l'extérieur. La prise en compte du risque « cavités » permet néanmoins d'exclure ces lieux des espaces concernés par les principaux projets du P.L.U. (urbanisation résidentielle, adaptation des équipements...) et d'appliquer ainsi de facto un principe de précaution quant au devenir de ces sites.

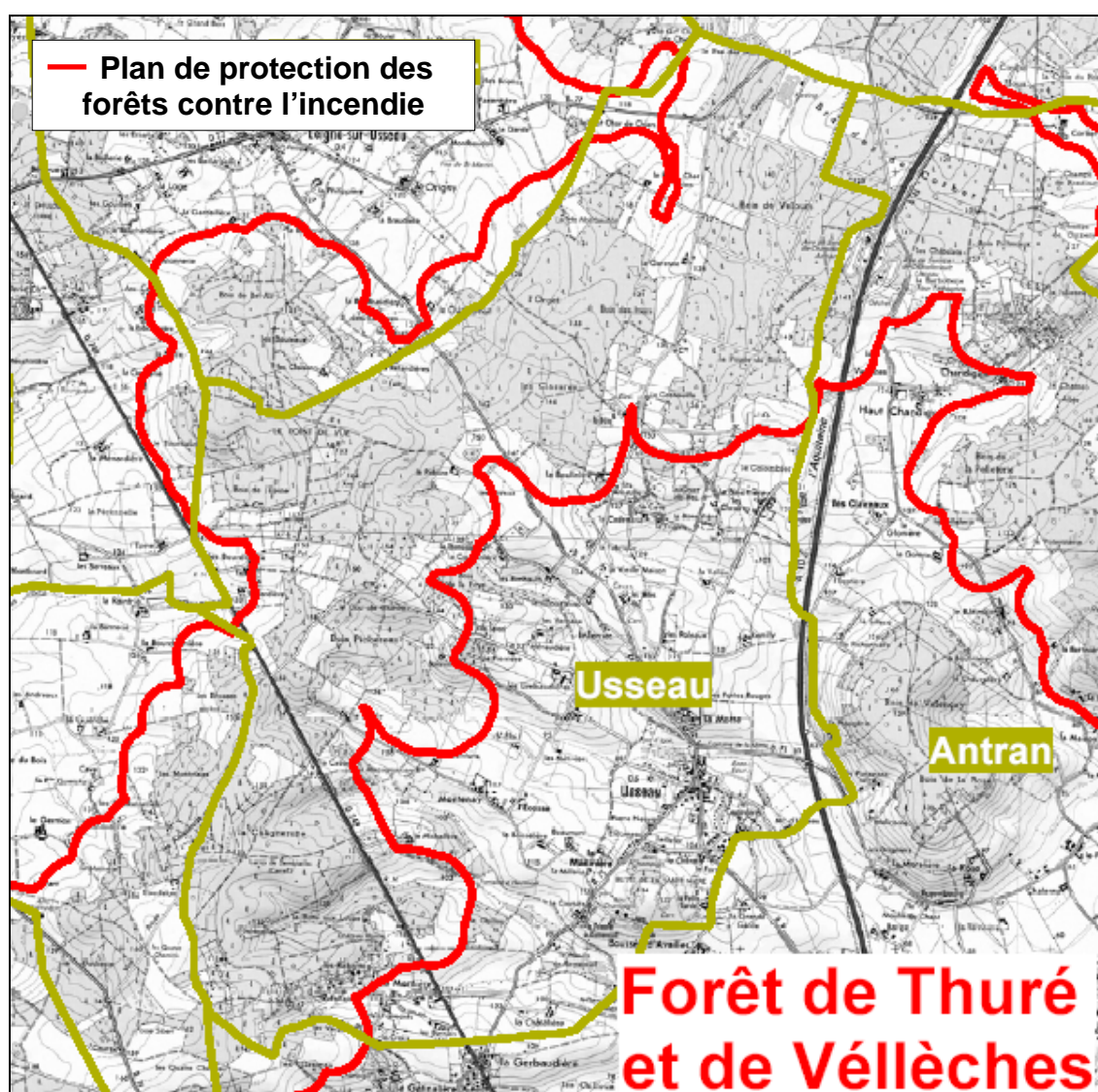
### Le risque sismique :

Les décrets n° 2010-1254 et 1255 en date du 22 octobre 2010 ainsi que l'arrêté ministériel de même date établissent un nouveau zonage sismique relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe « à risque normal ».

Ce nouveau zonage sismique conduit à classer la commune d'Usseau en zone d'aléa modéré qui correspond à un mouvement de sol prévisible lors d'un séisme, entraînant une accélération allant de 1,1 mètres par seconde à 1,6 mètres par seconde. Ce zonage a pour conséquence de renforcer les normes de construction des bâtiments existants ou futurs.



Bien que n'étant pas un risque naturel à part entière, le risque d'incendie des massifs forestiers présents sur la commune doit être pris en compte. On peut signaler la sensibilité à l'incendie des boisements sur le secteur. On a pu observer 10 départs de feu depuis 1978 sur une surface brûlée de plus de 13 hectares. La commune est concernée par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2007, sur le massif de la forêt de Thuré et de Vellèches. En vertu de l'article L321-1 et suivants du Code Forestier, une obligation de débroussaillage sur 50 mètres s'impose autour de toute construction située dans ou à moins de 200 mètres des massifs à risque. Cette obligation de débroussaillage s'applique par ailleurs sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.



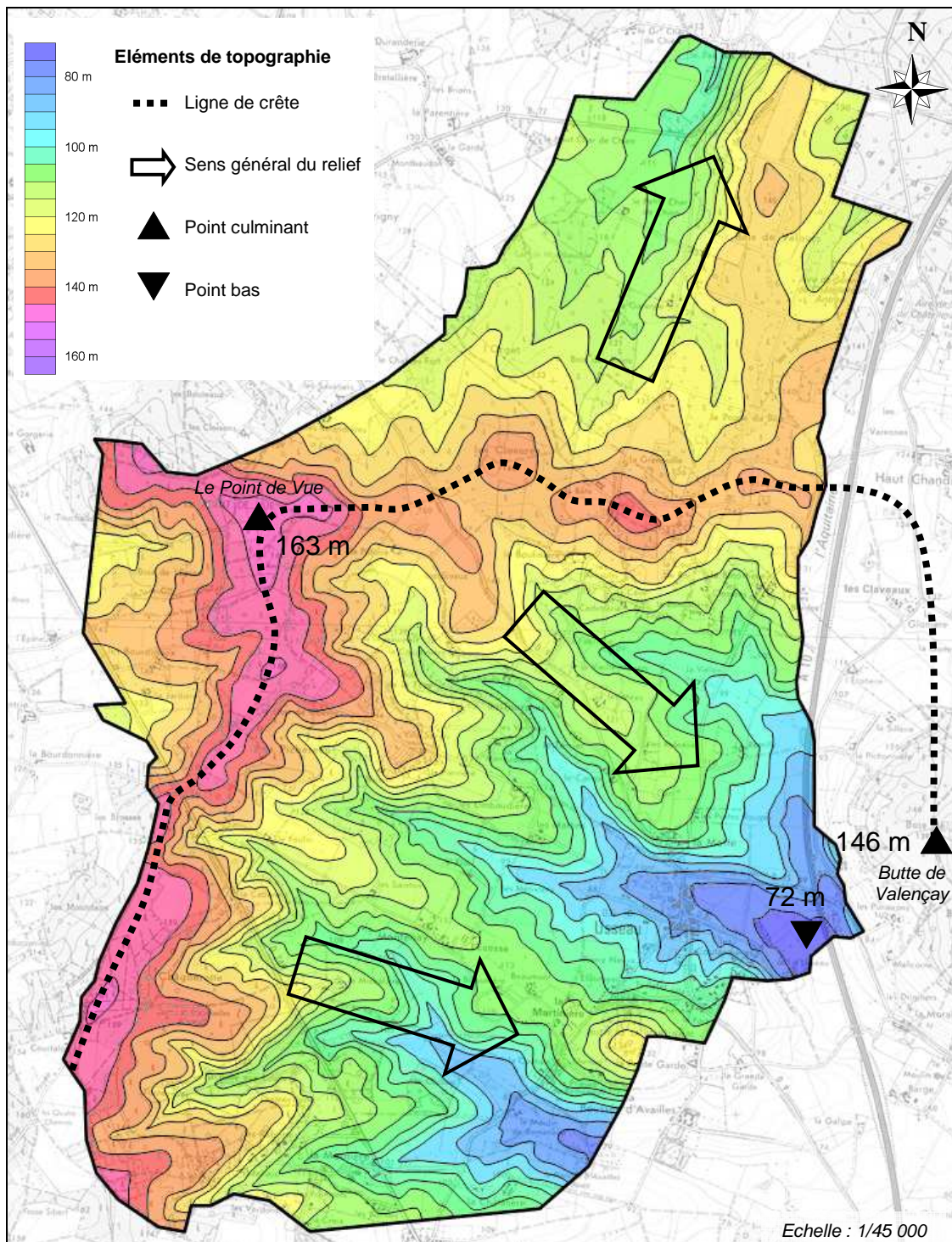
Source : DDAF86

☞ Toute construction à moins de 50 mètres des lisières du massif boisé impliquera donc des mesures de protection particulières pouvant engendrer des coûts importants.

## La topographie :

La topographie sur Usseau est caractérisée par une très forte densité de petits vallons. La différence d'altitude importante (91 m) entre la partie Est et la partie Ouest du territoire a favorisé les phénomènes d'érosion des calcaires tendres du crétacé et le dégagement de reliefs résiduels (butte de la Martinière, butte de Valençay).

Le relief présente une orientation générale du Nord-Ouest vers le Sud-Est à partir du ligne de crête constituée en arc et qui relie le secteur du « Point de Vue » à la butte de Valençay. La partie Nord est située sur le bassin versant d'un autre cours d'eau.

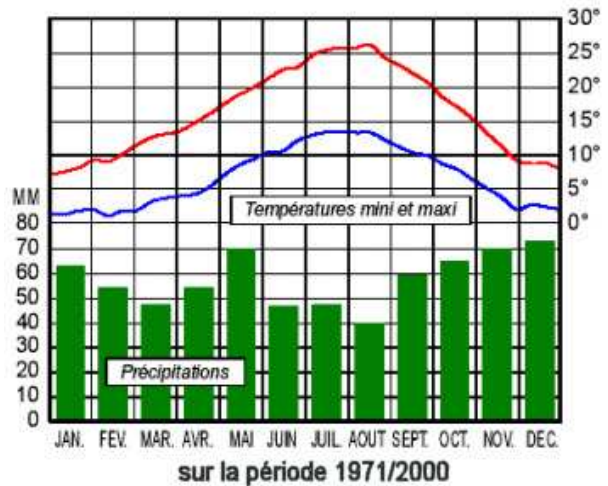


## Le climat

### Climat départemental

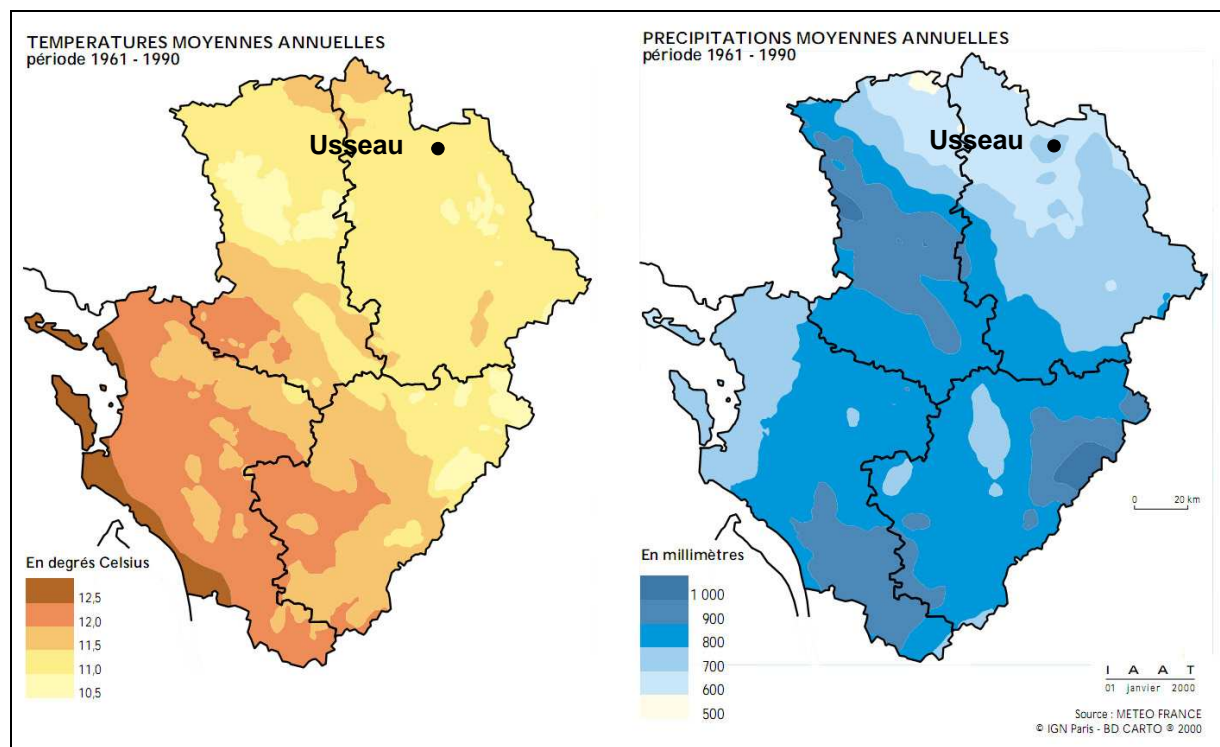
« Par sa position géographique au centre-ouest de la France et à l'extrême ouest du continent Eurasie, les influences océaniques sont largement prépondérantes sur la Vienne. Elles contribuent à la modération du climat. Les hauteurs annuelles de précipitations, entre 600 et 850 mm, sont plus élevées au pied des Gâtines et à proximité des contreforts du Massif Central. Les variations thermométriques sur la Vienne sont faibles: on peut estimer à 11,4°C la moyenne annuelle. La durée d'insolation se situe au alentours de 1900 heures annuellement. » (Source : Météo France)

### Normales de températures et de précipitations à Poitiers-Biard



### Climat communal

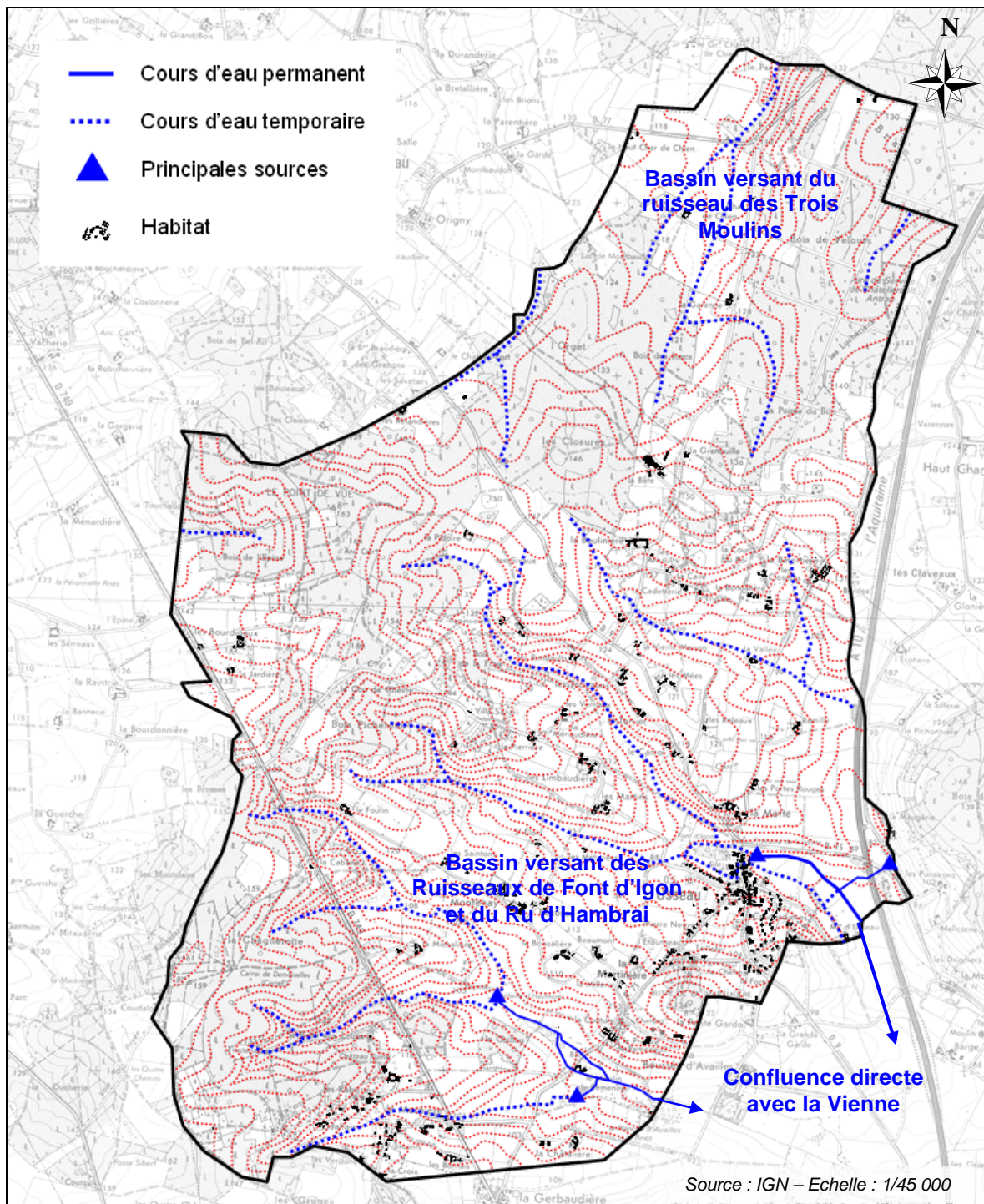
Le climat local est plus frais et plus sec que dans le reste de la région Poitou-Charentes. Les températures annuelles moyennes sont de 11,7°C et les précipitations annuelles moyennes sont de 660 mm environ.



## L'hydrologie

### Réseau hydrologique :

Les caractéristiques géologiques de la commune (sols calcaires perméables) induisent une rareté des écoulements d'eau superficiels. Malgré le grand nombre de vallons et thalwegs creusés dans le relief, seuls quelques secteurs comportent des écoulements d'eau permanents, alimentés par des sources. Ces cours d'eau sont renforcés par des écoulements temporaires ou saisonniers circulant dans un réseau de fossés.



Les possibilités d'accès à l'eau potable ont en partie conditionné l'implantation de l'habitat sur le territoire. Le bourg est ainsi implanté sur un secteur très propice à la résurgence des eaux souterraines. La fontaine de la Motte constitue la source du ruisseau du Font d'Igon et fournissait l'eau nécessaire aux habitants du bourg et du château. Elle a récemment fait l'objet d'une opération de restauration.



Deux écoulements d'eaux superficielles viennent également confluer sur le bourg, en partie construit sur le fond d'un vallon. La convergence des eaux conjuguée à la superficie drainée par ces ruisseaux temporaires a nécessité une canalisation ancienne des eaux qui alimentent un lavoir au cœur du bourg.

L'irrigation est peu développée à Usseau : seul un exploitant agricole a reçu une autorisation de prélèvement de 14 000 m<sup>3</sup>. Celui-ci n'utilise pas l'intégralité de ce volume d'eau, l'arrosage servant principalement à assurer la levée de porte-graines potagères en fonction des conditions météorologiques.

### *Risque d'inondation*

La commune d'Usseau figure à l'atlas des zones inondables. Les informations sur la localisation précise des secteurs exposés au risque d'inondation ne sont néanmoins pas connues au moment de l'élaboration du P.L.U.

La localisation du centre-bourg sur un secteur de convergence et de résurgence des eaux implique de prendre en compte tout risque connu d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement direct. Des travaux récents de renforcement des ouvrages ont été réalisés en ce sens par la municipalité pour éviter les débordements lors des épisodes pluvieux les plus intenses. Les eaux venant des collines situées à l'ouest de la commune sont désormais détournées au Nord du bourg et circulent dans un réseau souterrain redimensionné.

Il persiste néanmoins un risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur cet espace, qui a été identifié par la municipalité. La carte de localisation de ce risque est présentée ci-après.



## LE MILIEU NATUREL

### Les milieux naturels

#### *Typologie des milieux présents*

L'interaction entre les éléments physiques (hydrographie, topographie, géologie...) génère des conditions de développement différenciées à l'échelle locale, qui sont à l'origine de la diversité des milieux naturels. Des ensembles homogènes correspondant à de grands types d'écosystèmes se dégagent et interagissent entre eux. C'est à la limite entre ces domaines naturels que la biodiversité est la plus forte.

Trois grands types de milieux sont présents sur la commune :



**Les vallées alluviales.** Il s'agit d'espaces composés de sols à caractère hydromorphe dont la teneur en eau dépend directement du niveau de la nappe phréatique sous-jacente. La présence d'eau favorise la croissance d'une végétation spécifique, plus particulièrement sur la ripisylve des cours d'eau. Celle-ci joue un rôle écologique majeur dans le maintien de la biodiversité.



Ces milieux ont connu une forte régression de leur richesse naturelle ces dernières décennies en raison de l'intensification des pratiques et des aménagement agricoles : mise en culture des prairies, arasement des haies et des ripisylves, recalibrage du lit des cours d'eau...



**Les espaces agricoles ouverts :** ils sont majoritairement cultivés en céréales sur le flanc des collines et en partie occupés par des prairies et des cultures oléagineuses sur le haut des reliefs. Ils constituent un milieu favorable au maintien des oiseaux de plaine. Les arbres isolés et les bosquets font également partie de l'habitat de ces oiseaux et doivent être préservés.



**Les boisements des collines :** les sols argileux présents sur ces espaces favorisent le développement de la forêt atlantique avec la domination d'espèces acidophiles (pins, châtaigniers). L'écosystème forestier y est développé, plus particulièrement sur les vieux sujets.

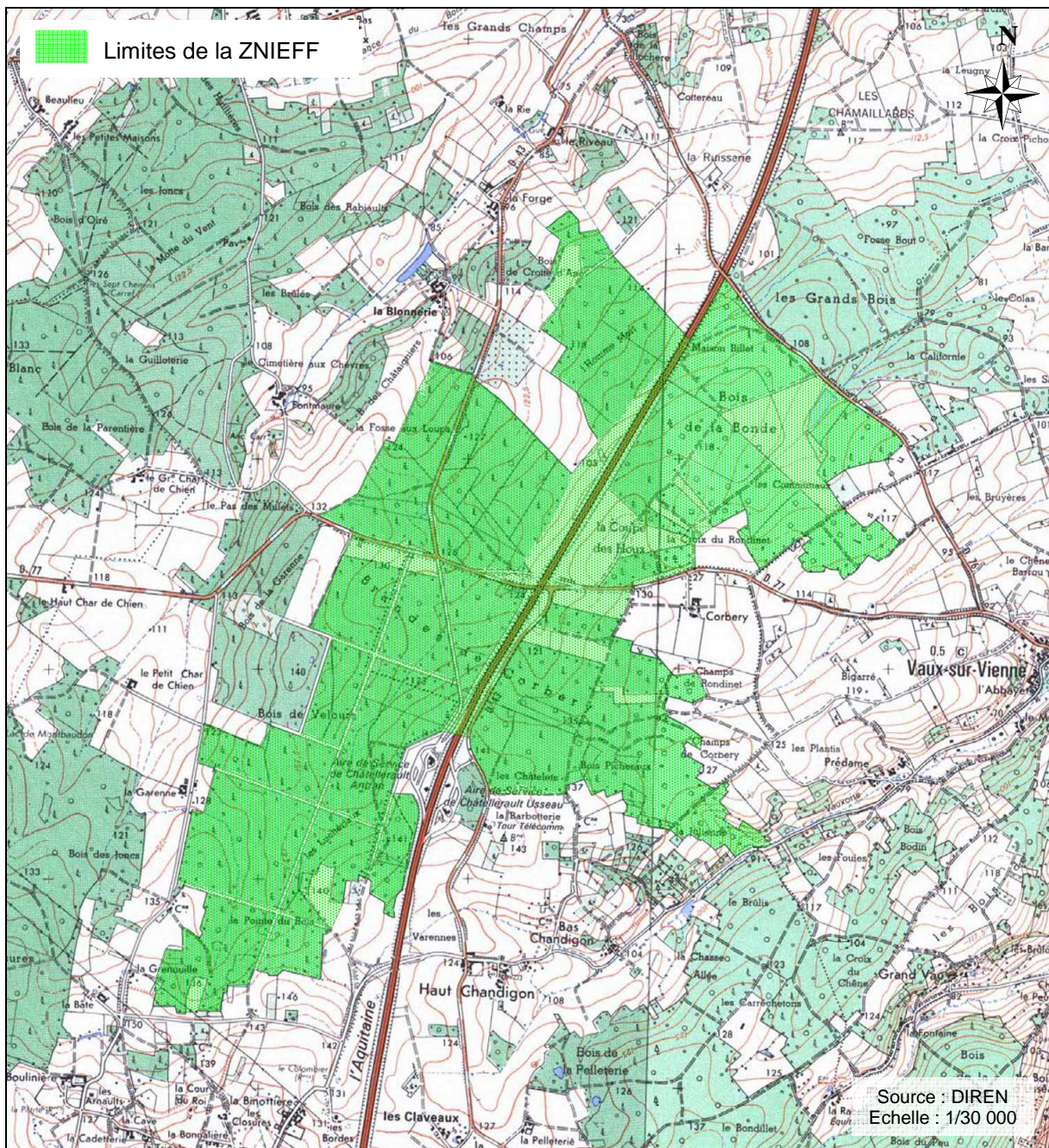
Les massifs forestiers des collines constituent un réservoir de biodiversité important à l'échelle locale.

## Le site du bois de la Bonde (Brande de Corbery)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un inventaire scientifique national d'éléments naturels rares ou menacés. Les ZNIEFF de type 1 sont des sites identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique locale, régionale, nationale ou européenne.

Un secteur du territoire communal a été recensé comme ZNIEFF de type 1 en raison de la richesse de son patrimoine naturel. Il s'agit du bois de la Bonde et des Brandes de Corbery. Ces espaces de bois et de landes largement enrésinés abritent plusieurs espèces menacées de rapaces.

### ZNIEFF de type 1 - Bois de la bonde - Brandes de corbery



Le secteur délimité par la ZNIEFF est constitué d'une chênaie atlantique et de landes à éricacées et ajoncs enrésinées à plus de 60%. Ce biotope est l'habitat de plusieurs espèces de rapaces nicheurs menacées en France : Busard Cendré, Busard Saint Martin, Faucon Hobereau. Il est également un territoire de chasse pour le Circaète Jean-le-Blanc.



*Busard saint Martin*



*Circaète Jean-le-Blanc*



*Busard cendré*

Les espèces de busard recherchent pour nicher les couverts hauts et denses. Ces milieux sont principalement des ray-grass et des céréales (blés et orges). Cependant, la présence de couverts bas ou peu denses, comme ceux des luzernes, des jachères, des ray-grass, des friches herbacées, des bords des chemins et de fossés, facilite la capture des micromammifères ce qui conditionne le succès de leur reproduction.

Ce secteur du territoire communal est également le lieu de nidification de deux espèces patrimoniales liées aux landes à bruyères : l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette Pitchou. Le site est aussi le lieu de nidification de la Locustelle Tachetée, espèce patrimoniale peu commune en Poitou-Charentes.

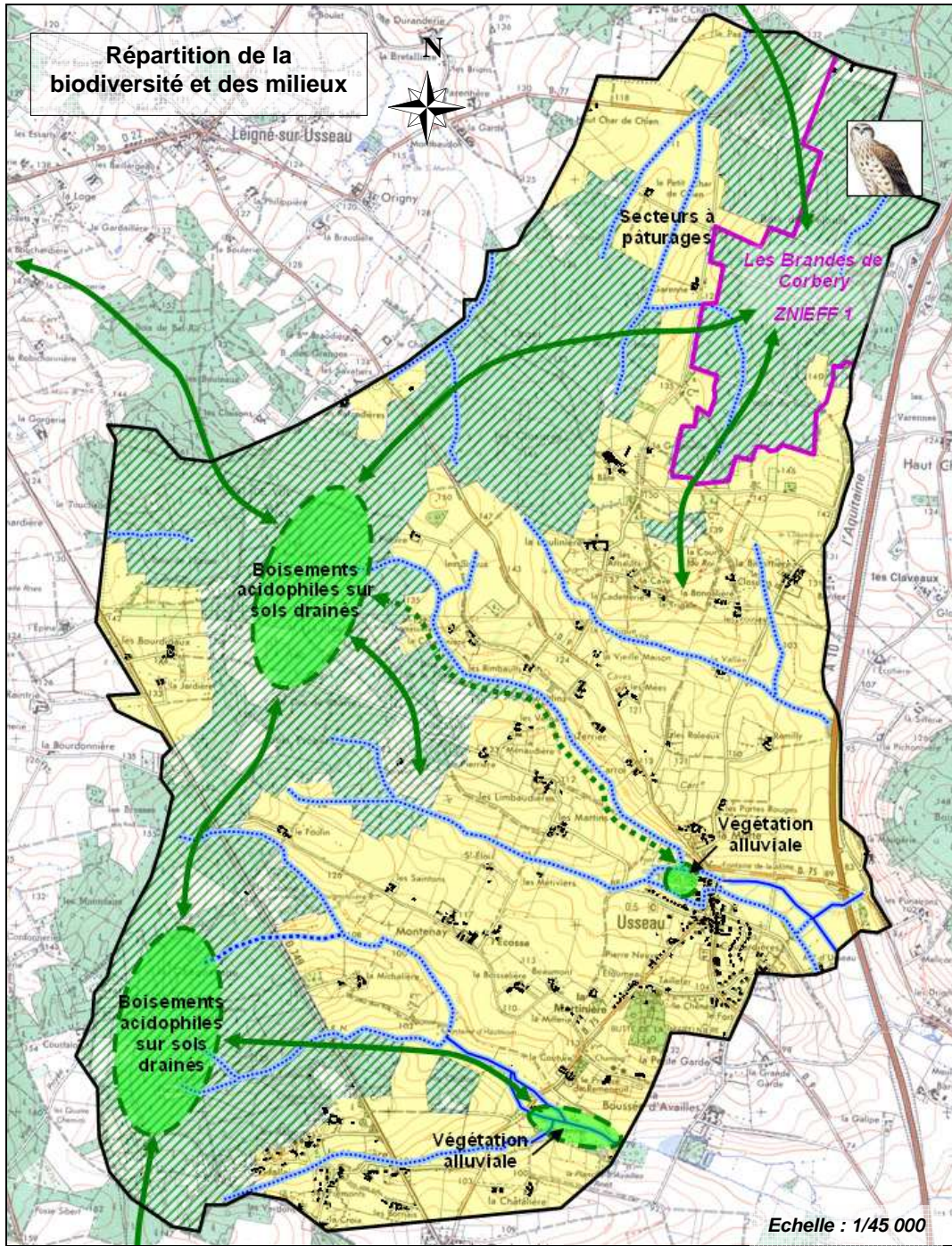










*Boisements de résineux*

☞ Le Plan Local d'Urbanisme prendra en compte les enjeux environnementaux sur ce site en préservant les éléments de biotope favorables au maintien des espèces.

## La biodiversité

La répartition des milieux naturels sur Usseau fait apparaître la présence de réservoirs de biodiversité constitués essentiellement par les secteurs de boisements morcelés (alternance bois-prairies-cultures) ainsi que par les vallées alluviales.



- |  |   |
|--|---|
|  Réservoirs de biodiversité                   |  Corridors biologiques probables |
|  Cours d'eau, corridors biologiques affaiblis |  Corridors biologiques à recréer |
|  Boisements acidophiles sur sols drainés      |  Patrimoine naturel (ZNIEFF)     |
|  Espaces agricoles ouverts                    |  Habitat                         |

La carte ci-avant a été définie sur la base des connaissances apportées par l'équipe municipale ainsi que sur la transcription à l'échelle locale de la notion de « trame verte et bleue » introduite par le Grenelle de l'Environnement.

En l'absence d'inventaires biologique (à l'exception de la ZNIEFF des Brandes de Corbery), l'hypothèse de travail a été d'assimiler la présence de l'eau et des milieux humides à une forte biodiversité et à définir les vallons et les vallées comme étant les continuités écologiques les plus évidentes de la commune.

La même approche a été réalisée concernant la succession des boisements morcelés (« effets de lisière » à l'origine de l'existence simultanée de plusieurs écosystèmes) au sein des terres de Brandes dont la diversité d'occupation du sol (prairies, cultures, jachères, vignes...) permet vraisemblablement un développement biologique plus important que sur les grands espaces céréaliers.

La préservation de ces espaces contre les constructions et les aménagements susceptibles de porter atteinte aux écosystèmes en place constitue l'enjeu le plus important en terme de protection de l'environnement sur Usseau. Cet enjeu peut se traduire dans le P.L.U. par les orientations suivantes :

- La préservation du patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF)
- Le maintien du caractère morcelé des massifs boisés des collines
- Le maintien et la plantation d'arbres isolés sur les espaces agricoles ouverts
- La préservation des ripisylves existantes et la restauration des continuités biologiques associées le long des cours d'eau

☞ Le Plan Local d'Urbanisme intégrera l'enjeu de la préservation de la biodiversité en préservant les principaux éléments naturels du territoire communal.

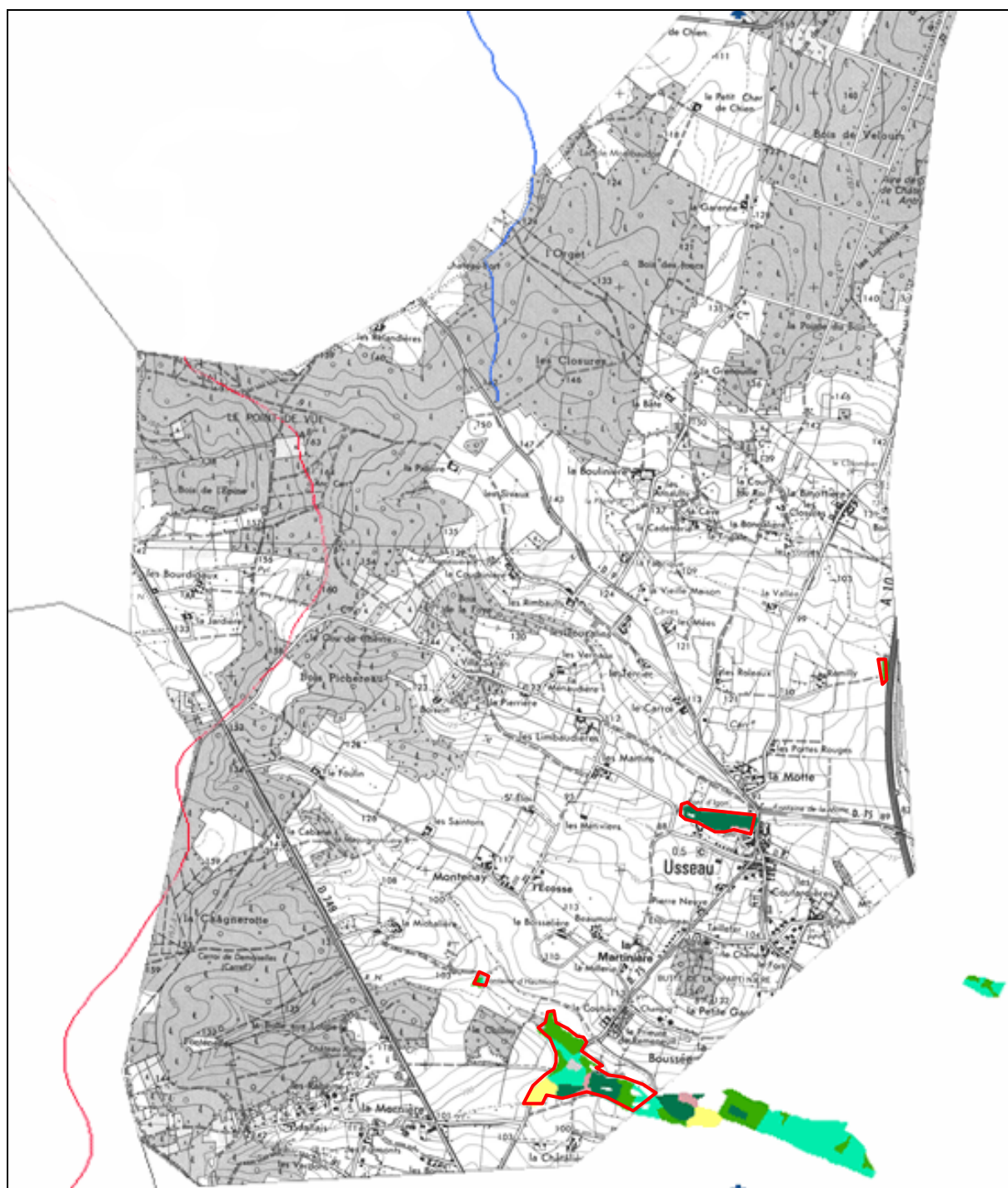
## Les zones humides

Le recensement des zones humides n'est pas réalisé au moment de l'élaboration du P.L.U. Le diagnostic des milieux physiques de la commune permet néanmoins d'identifier en amont les secteurs propices aux zones humides et de prendre en compte cette présence supposée dans le projet d'aménagement. Le territoire d'Usseau est en effet composé majoritairement d'un plateau calcaire érodé en collines et à fort caractère perméable. En raison de l'infiltration rapide des eaux de pluie, l'eau est absente de ces espaces qui sont dédiés à la culture céréalière et qui présentent un caractère séchant marqué en période estivale. La présence de zones humides peut y être écartée.

A l'inverse, les vallées du ruisseau du Font d'Igon et du Ru d'Embrai, ainsi que les vallons de leurs affluents, sont susceptibles de comporter des zones humides dont certaines ont été identifiées par une étude de pré-diagnostic réalisé par l'Institut du Bassin Versant de la Vienne. (voir carte ci-après)

Les zones humides sont localisées à Usseau de manière exclusive dans les vallons et les vallées des cours d'eau. Ces secteurs devront être préservés de tout projet susceptible de générer des incidences sur ces espaces naturels sensibles.

## Carte de pré-localisation des zones humides



Source : établissement public du bassin versant de la Vienne

## LE CADRE DE VIE

### L'environnement sonore

L'Organisation Mondiale de la Santé a défini des valeurs guides pour un environnement acoustique de qualité au voisinage ou à l'intérieur des locaux dans les secteurs ou pour les établissements sensibles au bruit :

	<b>Environnement spécifique</b>	<b>Effets critiques sur la santé</b>	<b>Niveau moyen LAeq *</b>	<b>Base de temps (exposition en heures)</b>	<b>Niveau max LA max</b>
<b>Habitation</b>	Zone résidentielle extérieure	Gêne sérieuse pendant la journée ou en soirée	55	16	-
	Intérieur de chambre à coucher	Troubles du sommeil la nuit	30	8	45
	Extérieur des chambres	Perturbation du sommeil fenêtres ouvertes (valeurs à l'extérieur)	45	8	60
<b>Etablissements scolaires</b>	Salles de classe	Perturbations de : - l'intelligibilité de la parole - communication des messages	35	Pendant la classe	-
	Cours de récréation Espaces extérieurs	Gêne	55	Temps de récréation	-
<b>Hôpitaux</b>	Salles	Perturbation du sommeil la nuit	30	8	40
	Chambres, à l'intérieur	Perturbation du sommeil et du repos pendant la journée ou la soirée	30	16	-

\*Laeq : niveau acoustique équivalent

### Classement des infrastructures de transport terrestre

Les largeurs maximales des secteurs de bruit sont variables en fonction de la catégorie de l'infrastructure, de part et d'autre de la voie.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	d = 300 m
2	76<L<81	71<L<76	d = 250 m
3	70<L<76	65<L<71	d = 100 m
4	65<L<70	60<L<65	d = 30 m
5	60<L<65	55<L<60	d = 10 m

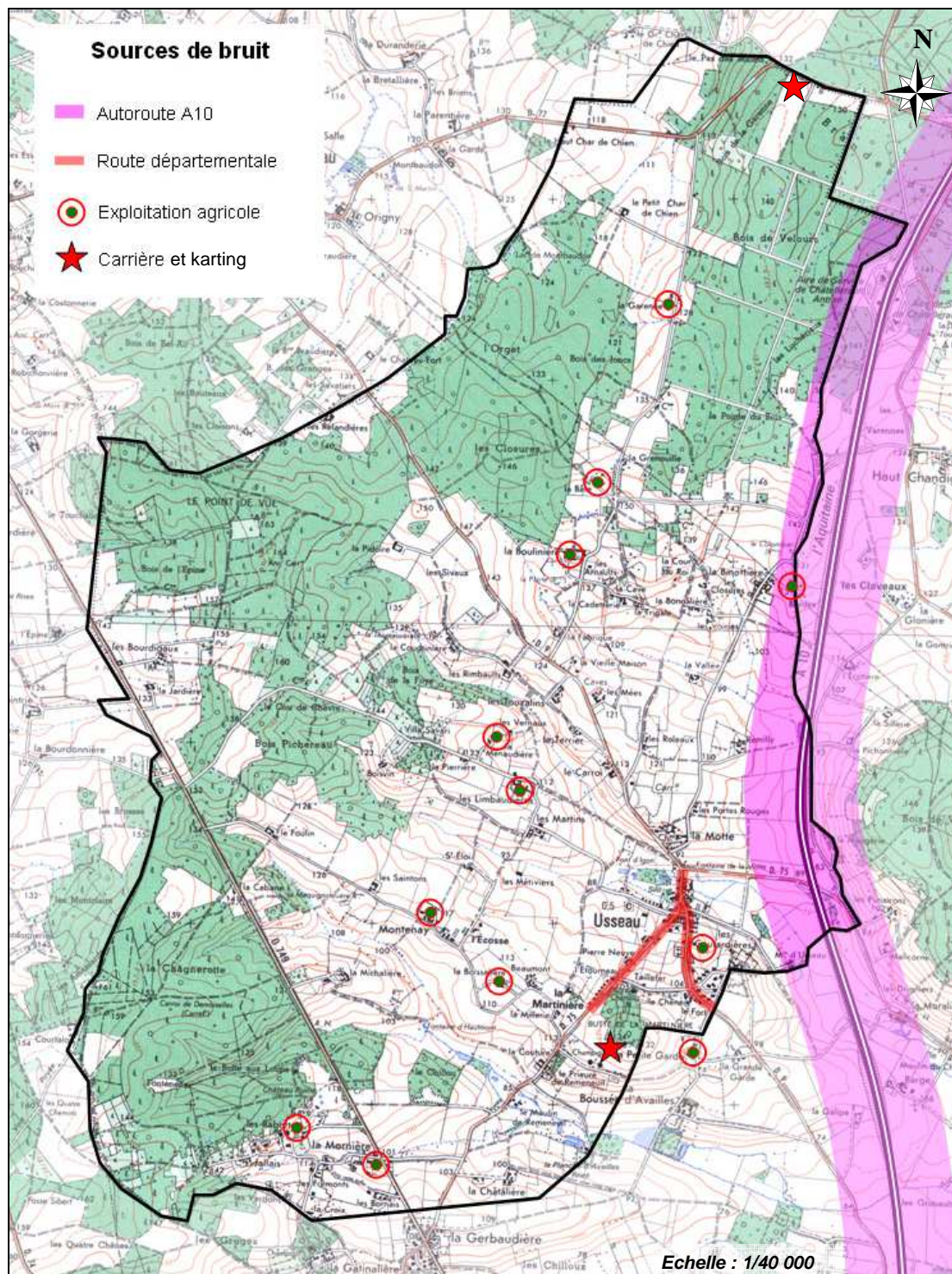
## Quelques repères sur l'échelle des bruits

Dans l'environnement	dB(A)	Quelques valeurs réglementaires
	100	<b>105 dB(A)</b> Niveau maximum à l'intérieur d'une discothèque
<b>92 dB(A)</b> - Passage d'un poids lourd sur une autoroute à 10 m	90	<b>100 dB(A)</b> Niveau maximum des baladeurs (walkman)
<b>80 dB(A)</b> - Niveau moyen au bord d'une autoroute	80	<b>85 dB(A)</b> Seuil d'alerte pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
<b>70 dB(A)</b> - rue animée - à 60 m d'une voie ferrée où passent quotidiennement 100 trains Corail à 130 km/h	70	<b>72 dB(A)</b> Niveau maximum réglementaire pour un cyclomoteur mesuré à 7 m
<b>65 dB(A)</b> - niveau moyen dans une rue de desserte en ville - à 80 m d'une RN à 180 m d'une autoroute moyennement chargée	60	<b>&gt; 70 dB(A)</b> Point noir du bruit routier
<b>60 dB(A)</b> - niveau d'une conservation normale - à 30 m d'une petite route (300 véhicules/heure)	50	<b>60 dB(A)</b> Limite réglementaire pour l'exposition des riverains de voies routières nouvelles (niveau moyen le jour)
<b>45 dB(A)</b> - intérieur d'un appartement le jour	40	
<b>30 dB(A)</b> - ambiance calme en milieu rural	30	
	20	<b>30 dB(A)</b> Niveau limite pour le bruit des équipements collectifs dans les pièces habitables (VMC, chaufferie, ascenseur...)

Les données générales ci-avant sont issues du document « La boîte à outils de l'aménageur – Plan Local d'Urbanisme & Bruit ».

## Situation sur la commune d'Usseau

Un axe routier est recensé comme occasionnant des nuisances sonores importantes sur le territoire d'Usseau. L'autoroute A10, axe européen majeur, supporte un trafic moyen de 32 782 véhicules par jour en 2007. Cette circulation génère une zone de bruit de 300 mètres à partir du bord de la chaussée.

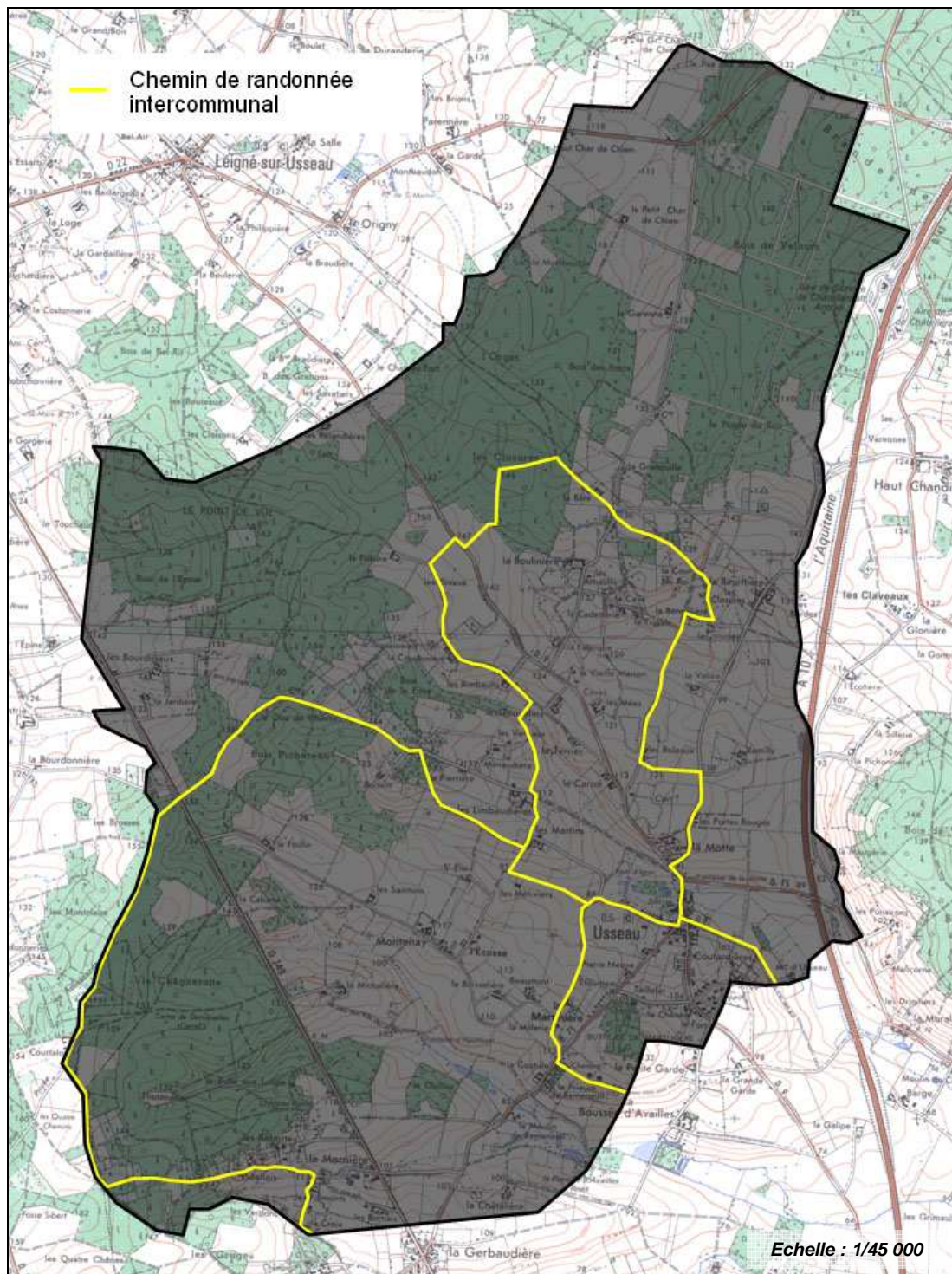


Les autres points de nuisances sonores potentielles sont les activités économiques (exploitations agricoles, carrières...) et les routes départementales qui traversent le bourg.

## Les itinéraires de randonnée

La qualité des paysages présents sur Usseau constitue un cadre favorable à la pratique de la randonnée. Les chemins communaux et ruraux sont un atout pour la commune en terme de cadre de vie et de développement touristique. La continuité des cheminements en place doivent être préservée de même que la qualité des éléments qui les constituent où qu'ils contribuent à mettre en valeur (arbres, haies, petit patrimoine bâti, lieux-dits...).

La Communauté de Communes entre Mable et Vienne a identifié et balisé un certain nombre de sentiers de randonnée sur la commune.



## Les paysages

### *Des paysages marqués par la géologie*

La commune d'Usseau fait partie de l'unité paysagère de la « région du tuffeau », en lien avec la géologie du sous-sol qui a conditionné la formation des reliefs, les types de cultures, l'implantation et la constitution de l'habitat.



*La ligne de crête boisée constitue l'arrière plan visuel des paysages de la commune*

*« C'est avant tout le relief des collines, lié au relatif dégagement des sols, qui instaure les sensations de paysage. On circule au sein de ce mouvement général, dans les fonds, sur les hauteurs, sur les flancs. De loin en loin se présente une scène de paysage écrite par les lignes de crêtes des reliefs et dans la structure desquelles prennent position les motifs des bois et du bâti.*

*Ainsi l'ambiance de sols cultivés, dominante, n'est pas ici associée aux paysages de plaines mais est liée au pittoresque des mouvements du sol. Ce phénomène instaure un paysage spécifique assez particulier dans la région. En venant du Nord, la traversée de la région du tuffeau par l'autoroute A10 constitue l'entrée dans la région Poitou-Charentes et, en même temps l'épisode paysager le plus pittoresque de la traversée de la région. Les mouvements du relief et la position de l'autoroute offrent en effet, de belles positions de belvédères sur les successions de collines et des positions dominantes sur les plaines ». Source : Atlas Régional des Paysages*



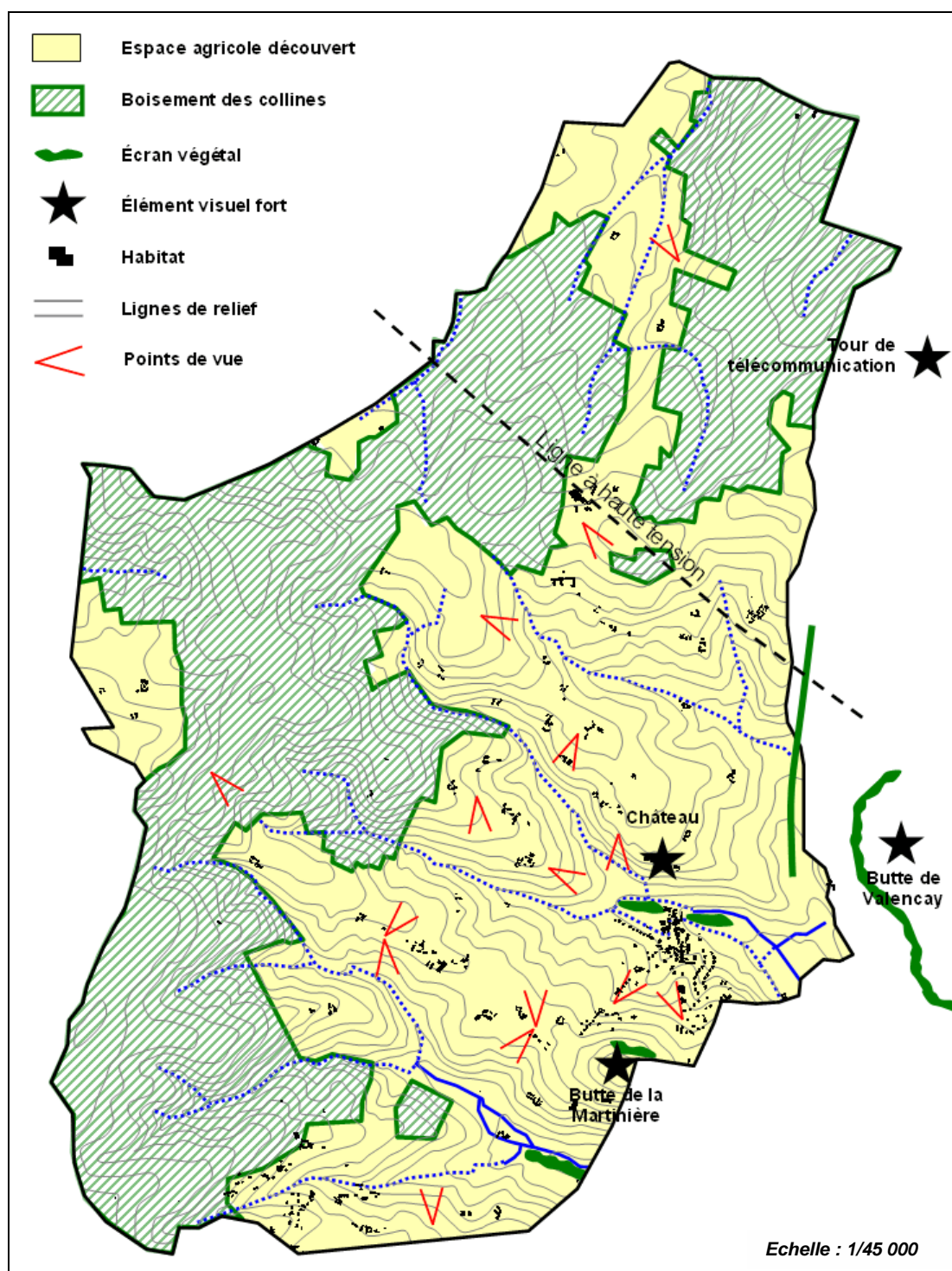
*Vue vers la vallée de la Vienne*



*La butte de Valençay*

Les paysages de la commune sont caractérisés par la présence de deux entités paysagères opposées : l'espace agricole ouvert et les boisements situés sur les collines. Le contraste entre ces deux entités est influencé les mouvements du relief (vallons, lignes de crête). L'organisation générale de la topographie du Nord-Ouest vers le Sud-Est génère en ce sens un « effet de scène » de toute la partie Sud du territoire communal, où les vues lointaines sont omniprésentes mais cadrées par les éléments visuels environnants (boisements des collines, reliefs résiduels).

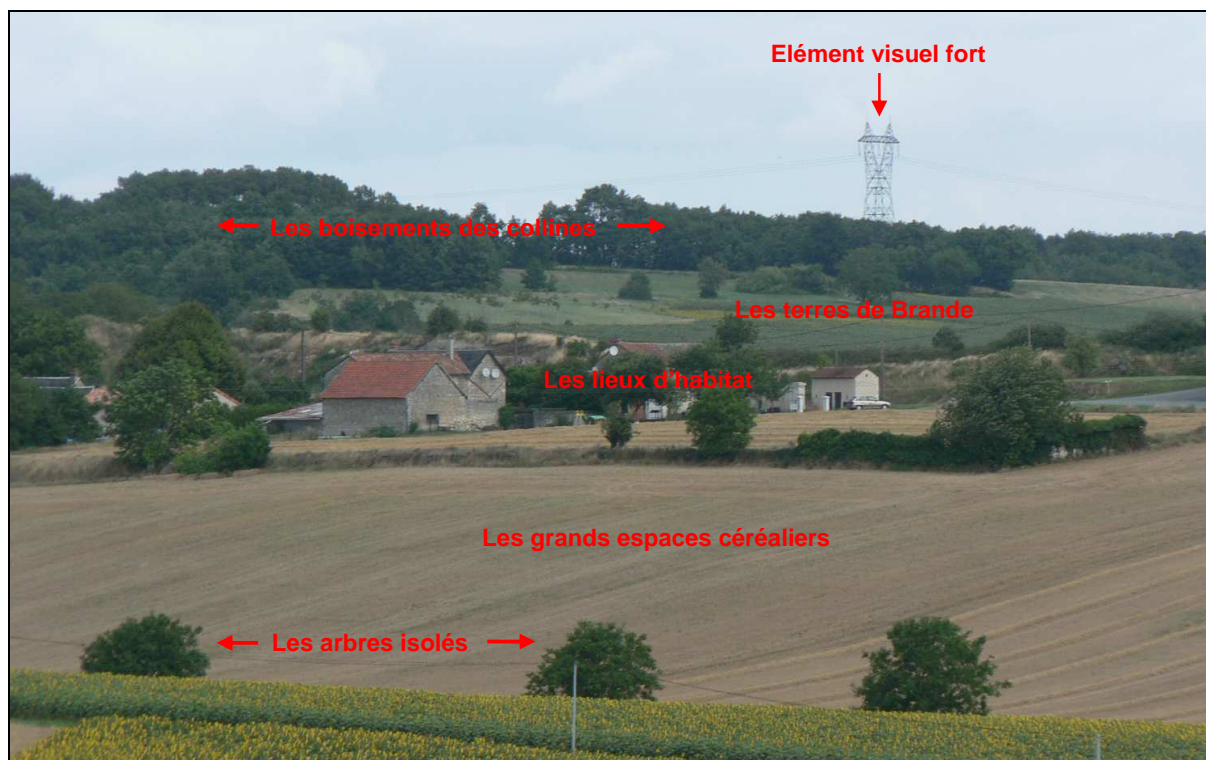
### Organisation paysagère du territoire communal



## Eléments de composition paysagère

Les paysages de la commune, mis en scène de manière naturelle (relief), sont composés d'éléments créés par l'Homme pour satisfaire ses besoins. L'harmonie et l'équilibre dans le mélange de ces éléments déterminent le niveau de qualité paysagère sur le territoire. Usseau n'a pas eu de remembrement autre que celui généré par le passage de l'autoroute en 1978 ce qui explique le caractère encore traditionnel des paysages de la commune.

Sur Usseau, les principaux éléments de composition paysagère peuvent être résumés sur le cliché ci-dessous.



A ces éléments viennent s'ajouter la composition végétale forte apportée par les vallées des cours d'eau pérenns sur des surfaces limitées, au nord du bourg et au lieu-dit « Le moulin de Remeneuil ».

**Les boisements des collines** constituent une entité paysagère visible de l'extérieur. Peu de routes pénètrent en effet sous le couvert forestier. Etablis sur les points les plus hauts du relief, les espaces boisés jouent un rôle de cadrage visuel et d'arrière plan paysager pour l'observateur. Le caractère vertical des lisières des espaces boisés s'oppose nettement à la composition horizontale des grands espaces céréaliers. Ils délimitent les espaces de vue et renforcent le rythme établi par les mouvements de relief.



*Massif boisé du « Point de vue »*

**Les terres de brande** constituent l'entité paysagère la plus diversifiée. Elles sont situées à la périphérie des boisements ou au sein des massifs forestiers. La faible valeur des terres agricoles est à l'origine d'une occupation mixte où les petites parcelles de pâturages, de cultures, de vignes et de friches se mêlent. La forte présence des éléments végétaux est renforcée par la proximité des boisements.



*Pâturages, forêt et petite haie bocagère*



*Parcelle de vigne*

En raison de la multiplicité dans les modes d'occupation du sol, cet espace est susceptible d'être le support d'une biodiversité importante.

**Les lieux d'habitat** présents au sein de l'espace rural sont majoritairement constitués par du bâti ancien, construit en moellons de tuffeau. Ils participent pleinement à la composition du paysage en raison de leur visibilité sur les espaces découverts. Les arbres et les haies qui les bordent facilitent leur intégration en apportant une perception végétale qui accompagne visuellement l'aspect minéral des constructions.



*Les lieux d'habitat, fortement visibles, marque l'implantation de l'Homme sur le territoire*

**Les grands espaces céréaliers** forment un paysage très ouvert où les éléments végétaux sont rares. Les formes et les couleurs varient selon le rythme saisonnier des cultures. Les parcelles de grande taille permettent des vues lointaines sur les autres entités paysagères et les mettent ainsi visuellement en avant. Les principaux éléments de composition sont constitués par les arbres isolés et les lieux-dits qui agrémentent le paysage et évitent l'instauration d'une certaine monotonie.



*Cultures céréalières à l'Est du bourg*



*Les arbres isolés ont une grande valeur paysagère. Une réflexion doit être engagée quant à leur préservation et à leur renouvellement.*

**Les vallées des cours d'eau pérens** (ruisseau du Font d'Igon et Ru d'Hambrai) sont lisibles dans le paysage grâce à leur ripisylve<sup>6</sup> constituée de grands arbres (peupliers) qui contrastent avec les espaces de grandes cultures alentours. Quelques prairies sont encore présentes. La présence de bosquets, de haies résiduelles et de quelques lieux d'habitat (moulins) donne à cet espace un caractère attrayant.



*Ensemble végétal important le long du ruisseau au nord du bourg*



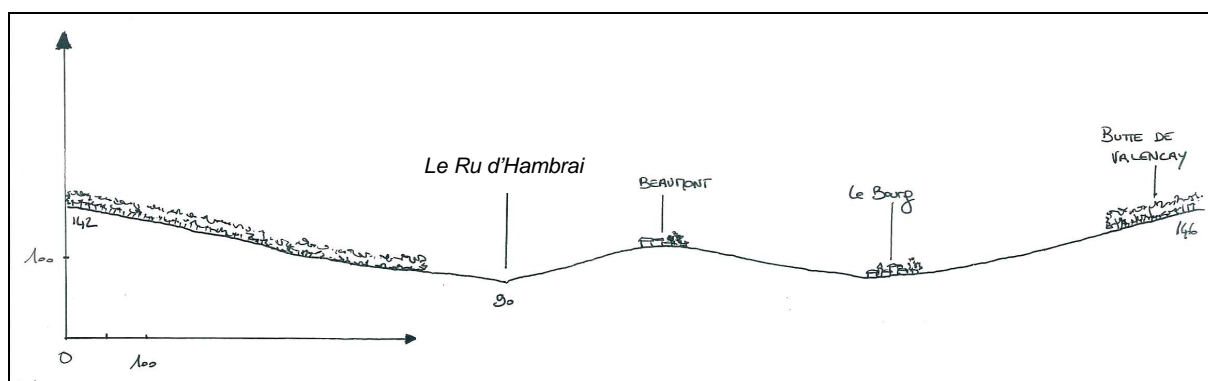
*Prairie, arbres de haut jet et peupliers au moulin de Remeneuil*

<sup>6</sup> Ripisylve : alignement de la végétation sur les rives des cours d'eau

### *De nombreuses covisibilités, à l'origine d'une sensibilité paysagère importante*

Les vues s'établissent dans le sens général d'organisation du relief. Malgré sa toponymie (« Le Point de Vue »), le point culminant de la commune ne dispose d'aucune ouverture visuelle sur les espaces environnants. Il est probable que les boisements qui occupent le site aient été planté après sa dénomination.

Les covisibilités sont également nombreuses entre les lignes de crêtes séparant les vallons d'écoulement des petits cours d'eau permanents ou temporaires. De nombreux petits sites d'habitat sont localisés sur ces hauteurs (Beaumont, Montenay, les Limbaudières, le Carroi...).



Les vues qualitatives sur l'espace rural, dont bénéficient les habitants de ces lieux-dits, constituent un facteur d'attractivité résidentiel important sur ces espaces. Une tendance au développement des constructions neuves isolées sur ces hauteurs du relief est observée. **Ce phénomène de « consommation du paysage » est susceptible de porter atteinte aux paysages de la commune en raison du fort impact visuel des nouvelles constructions.**



*Développement de l'habitat pavillonnaire isolé en milieu rural*

☞ Un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme sera la préservation du cadre de vie dont bénéficient les habitants d'Usseau. Le maintien de la qualité des paysages ruraux, facteur d'attractivité pour la commune, nécessitera l'intervention de la municipalité pour maîtriser l'urbanisation sur cet espace et éviter les atteintes aux paysages.

## JUSTIFICATIONS DU PROJET

### **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

#### **Explication des choix à l'origine des grandes orientations du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime la volonté de l'équipe municipale d'Usseau en terme d'aménagement du territoire communal pour les 15 ans à venir. Son élaboration a été réalisée conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme : un débat a été organisé au sein du Conseil Municipal d'Usseau sur les orientations générales du projet le 9 février 2010. Les réflexions, issues de plusieurs réunions de travail, ont ainsi amené les élus à effectuer les choix suivants en terme d'urbanisme pour la commune :

- Maintenir la vitalité démographique tout en maîtrisant l'urbanisation
- Proposer des conditions d'habitat et de services de qualité
- Préserver les paysages et l'environnement
- Favoriser le développement économique

Ces choix sont compatibles avec les principes inscrits dans les articles L121-1 et L110 du Code de l'Urbanisme. Ils expriment la volonté de la collectivité d'élaborer un projet durable respectant les grands équilibres du territoire d'Usseau (accueil résidentiel, activités agricoles et sylvicoles, espaces naturels...) en organisant le développement démographique et économique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré en concertation avec les personnes associées au Plan Local d'Urbanisme, par sollicitation écrite et communication du projet avant l'arrêt de celui-ci. Une réunion de travail a été organisée le 23 novembre 2010 avec les représentants des services de l'Etat, des collectivités territoriales concernées (Communauté de Communes, communes voisines), les gestionnaires de réseaux ainsi que certaines personnes morales dont les activités sont source d'enjeux sur le territoire d'Usseau.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également été élaboré en concertation avec les habitants d'Usseau. Une réunion publique a été organisée le 22 octobre 2009 pour communiquer à la population les modalités d'élaboration d'un P.L.U., les objectifs du document, présenter les grands enjeux qui caractérisent Usseau et ouvrir le débat sur l'avenir du territoire avec comme question centrale le visage qu'adoptera la commune à l'échéance du Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments qui sont ressortis de ce débat ont alimenté les réflexions de l'équipe municipale sur le projet et ont guidé les orientations d'urbanisme inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette concertation s'est poursuivie au cours de l'année 2010 avec la tenue à disposition des habitants d'un registre d'annotation des observations sur l'avenir du territoire, par l'organisation d'une exposition en mairie sur le projet ainsi que par la tenue le 13 décembre 2010 d'une réunion publique ayant pour objet la communication et l'explication du projet d'urbanisme.

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le bilan de cette concertation a été réalisé avant l'arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme lors de la réunion du Conseil Municipal le 16 décembre 2010.

## **Explication des choix d'urbanisme pour la création d'un quartier d'habitat au Sud du bourg**

### *Philosophie générale du projet*

L'aménagement d'un quartier d'habitat au Sud du bourg d'Usseau constitue un des éléments majeurs du projet de l'équipe municipale et a en ce sens fait l'objet d'une réflexion approfondie lors de plusieurs réunions de travail. La création de ce nouvel espace d'habitat est destinée à mettre en œuvre l'orientation du PADD consistant à « maintenir la vitalité démographique tout en maîtrisant l'urbanisation ». Le regroupement des zones à urbaniser sur le bourg permet en effet de préserver les espaces agricoles et naturels ainsi que les paysages ruraux d'Usseau tout en maintenant le rôle d'accueil résidentiel de la commune à proximité immédiate de Châtellerault et des nouvelles zones d'activités économiques.

L'aménagement de cet espace est conçu en référence aux principes de l'urbanisme durable, avec des solutions apportées en amont du projet opérationnel pour les thématiques suivantes :

- La gestion économe des sols
- La qualité du cadre de vie et la présence des services
- La gestion des déplacements
- La protection de l'environnement
- L'efficacité énergétique des constructions

Ces principes sont transcrits de manière généraliste dans l'orientation d'aménagement et de manière plus détaillée dans le schéma de référence joint en annexe du présent P.L.U. Ils constituent une approche urbanistique proche de celle des éco-quartiers et rendent compatible les futures opérations d'aménagement avec cette démarche.

Les opérations d'ensemble seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique.

**⇒ L'enjeu stratégique du site et la perspective de réalisation d'un projet urbain de qualité ont amené la collectivité à solliciter l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes afin d'obtenir la maîtrise foncière de l'espace. Une convention a en ce sens été signée entre la commune et l'Etablissement Public Foncier afin que la collectivité puisse réaliser son projet d'aménagement dans les délais prévus au Plan Local d'Urbanisme.**

### *Transcription des principes d'urbanisme durable dans le projet*

Les principes de l'urbanisme durable, présentés ci-dessus, sont intégrés au projet d'habitat dans le cadre des actions suivantes :

- La maîtrise du développement urbain : la création de 75 logements en 15 ans, soit une moyenne de 5 logements par an, dans le contexte d'une forte demande en logements liée à la situation territoriale privilégiée d'Usseau (à 4 kilomètres des zones d'activités de Châtellerault).
- La prise en compte de la gestion économe des sols : grâce à une meilleure organisation des constructions sur les parcelles, la taille moyenne des parcelles est de 560 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'opération.
- La diversité dans l'offre de logements proposée : accession à la propriété, locatifs privés, locatifs sociaux, petits et grands logements. L'idée de création « d'appartements à la campagne » au sein de petits immeubles collectifs offrant une vue sur le parc central a été évoquée.
- Le principe de mixité sociale : la diversité de logements proposée permettra d'accueillir l'ensemble des ménages dans le contexte d'une commune très jeune (indice de jeunesse de 1,9 en 2006). L'équipe municipale réfléchit également à l'intégration d'une structure d'accueil pour personnes âgées afin de répondre à une demande future des habitants d'Usseau de rester sur la commune. Cette orientation peut favoriser la mixité générationnelle sur le nouveau quartier d'habitat.
- La diversité dans les fonctions urbaines : la création de services de proximité voire d'un ou deux commerces est envisagée dans le cœur du quartier.
- La qualité des espaces publics : sur les 7 hectares du projet, seuls 60% (4,2 hectares) seront réellement destinés à l'habitat. Les aménagements pour les réseaux (voiries, eaux pluviales, ...) et les espaces publics vont représenter 2,8 ha sur l'ensemble de l'opération. L'aménagement de placettes à la circulation automobile apaisée ainsi que de grands espaces verts structurants permettra aux habitants de bénéficier d'une qualité des espaces publics.
- L'accompagnement paysager fort du projet : les perceptions du futur quartier d'habitat depuis les deux routes départementales sont traitées de manière à conserver l'image d'une commune rurale (bâti implanté en retrait, éléments de végétation et conservation des talus en herbe). Le bâti dense (petit collectif à étage) est implanté sur un secteur de moindre sensibilité paysagère par rapport au bourg et au château. De nombreuses plantations (haies, arbres en alignement, arbres remarquables) confèrent une ambiance végétale qui vient adoucir l'ambiance minérale créée par le regroupement des constructions.
- La qualité du cadre de vie : la réduction de la taille des parcelles implique de réserver des espaces privatifs intimes, dans un cadre végétalisé. L'aménagement imposé des clôtures (voire le préverdissement?), la disposition des constructions sur les parcelles ainsi que l'évitement des vis-à-vis permettent d'atteindre cet objectif.

- L'efficience énergétique des constructions : le regroupement des constructions diminue les espaces en contact avec l'extérieur et donc la déperdition énergétique. Les axes de faitage sont orientés Est-Ouest pour optimiser la captation de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

- La gestion des déplacements : des liaisons piétonnes structurantes parcourent le quartier d'habitat en direction du centre-bourg et de ses services. La circulation automobile est apaisée sur les secteurs les plus résidentiels (principe de circulation limitée à 20 km/h).

- La prise en compte de l'environnement : la gestion des eaux pluviales est intégrée de manière forte au projet afin de ne pas aggraver les conditions de ruissellement des eaux en direction du bourg d'Usseau et de ne pas dégrader la qualité des eaux. Le thalweg présent sur le site est aménagé en tant que zone de « transparence hydraulique » où l'eau est amenée à s'écouler lentement au sein d'espaces verts traités naturellement (prairies fauchées...). Des ouvrages de régulation sont aménagés dans un objectif de prétraitement et d'infiltration progressive des eaux.

Les études opérationnelles permettront de préciser la prise en compte de l'environnement lors de l'aménagement de l'espace (chantiers « verts », conception bioclimatique des constructions...).



*Le site vu depuis la partie Sud*

## **MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

### **Superficie des zones**

Elles traduisent les choix arrêtés au P.A.D.D. de façon concrète et réglementaire et s'appuient sur les principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

<b>Dénomination des secteurs</b>	<b>Lettrage</b>	<b>Superficie</b>
Urbain	U	24,6 ha
Urbain Loisirs	UL	1,6 ha
Urbain Economie	UE	1,3 ha
<b>Total zone urbaine</b>		<b>27,5 ha</b>
A Urbaniser en premier	1AU	2,1 ha
A Urbaniser en second	2AU	1,2 ha
A Urbaniser en troisième	3AU	1,2 ha
A Urbaniser en quatrième	4AU	1,8 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>		<b>6,3 ha</b>
Naturel	N	948,3 ha
Naturel Habitat	Nh	4 ha
Naturel Loisirs	NL	5,2 ha
Naturel Tourisme	Nt	10,8 ha
Naturel Tourisme (avec hébergement)	Nth	1,7 ha
Naturel Assainissement	Nas	1,4 ha
Naturel Carrières	Nca	34,8 ha
<b>Total zone naturelle</b>		<b>1006,2 ha</b>
Agricole	A	819,6 ha
Agricole Habitat	Ah	35,4 ha
<b>Total zone agricole</b>		<b>855 ha</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1895 ha</b>

## La zone urbaine

La zone U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur U (Urbain) correspond aux espaces bâtis du bourg, du village de la Binottière et du village de la Mornière. Ce secteur a vocation à être densifié par l'implantation de nouvelles constructions sur les terrains restés libres, tout en évitant tout processus d'extension importante de l'urbanisation. Le principe de diversité des fonctions urbaines est également affirmé sur cet espace avec l'implantation possible d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur UL (Urbain Loisirs) correspond à un espace de développement des équipements publics au Nord du bourg. La collectivité y envisage notamment la construction à moyen terme d'une salle socio-culturelle afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs d'Usseau. Les réseaux en place ont une capacité suffisante pour cette réalisation ce qui est à l'origine de l'intégration du site dans la zone urbaine.
- Le secteur Ue (Urbain Economie) correspond aux espaces d'implantation actuelle de deux entreprises : une située au lieu-dit « La Marelle » (entreprise de travaux publics) et l'autre située dans le village de Montenay (fromagerie). Les activités de ces entreprises ne sont pas compatibles avec l'habitat en raison des nuisances occasionnées (bruits, poussières, odeurs) ce qui est à l'origine de leur intégration dans un secteur spécifique où les bâtiments destinés à ces activités sont autorisés. Les constructions à destination d'habitation, sous condition d'être nécessaire au logement des personnes travaillant sur le site, sont également autorisées afin de maintenir la dynamique de développement artisanale.

## La zone à urbaniser

La zone à urbaniser recoupe de manière exclusive le site de création d'un nouveau quartier d'habitat au Sud du bourg. Il s'agit d'un espace agricole, reconnu pour sa valeur agronomique, mais actuellement enclavé entre des voies de circulation et des maisons d'habitation. Son urbanisation programmée est destinée à répondre aux besoins de la commune en terme d'habitat. L'objectif est d'organiser l'extension historique du bourg d'Usseau en intégrant les principes de l'urbanisme durable : gestion économe des sols, qualité du cadre de vie, efficacité énergétique, prise en compte des déplacements... Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Celles-ci sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et peuvent être destinées à plusieurs usages (habitat, commerce, équipement...) dans le cadre de la prise en compte du principe de diversité des fonctions urbaines.

La zone à urbaniser est divisée en quatre secteurs qui correspondent aux phases successives d'aménagement du futur quartier d'habitat. L'objectif est de réguler l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Seule le secteur 1AU est aménageable immédiatement. L'urbanisation des autres secteurs est conditionnée à

une modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la transformation du secteur concerné en secteur 1AU. Ces éléments sont présentés de manière synthétique ci-dessous :

- Le secteur 1AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 2AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en second, sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 3AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en troisième, sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Le secteur 4AU est un espace agricole ouvert à l'urbanisation en quatrième sous condition d'une modification du P.L.U., à vocation principale d'habitat et où les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

## **La zone naturelle**

La zone naturelle délimitée sur Usseau recoupe les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages ainsi que des secteurs d'habitat et d'activités économiques diffus où un développement limité des constructions n'est pas susceptible de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages.

La zone naturelle d'Usseau est ainsi divisée en huit secteurs :

- Le secteur N correspond aux espaces de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, de l'existence d'exploitations forestières ainsi que de leur caractère d'espaces naturels. Il s'agit des massifs forestiers situés sur le haut des collines, des terres de brande ainsi que des vallons des cours d'eau s'écoulant directement vers la Vienne. Ces espaces présentent une forte richesse biologique liée à la diversité des éléments d'occupation du sol et à la présence de l'eau. Ils représentent en ce sens les continuités écologiques de la commune et doivent être préservés en cohérence avec le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les possibilités de construction, d'aménagement et d'affouillement du sol sont fortement limitées sur ce secteur. Le long des vallons, la délimitation d'une bande de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau répond à un principe d'éloignement des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux écoulements permanents ou temporaires.

- Le secteur Nh correspond à la délimitation d'espaces de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation d'habitat. Il s'agit des lieux-dits de la commune, composés d'une ou de plusieurs habitations, et qui ne disposent pas de la taille suffisante pour être définis en tant que villages et être intégrés à la zone urbaine. L'objectif sur ces sites est de permettre l'évolution du bâti en place (restauration, rénovation,

extension, annexes...) mais de ne pas autoriser les nouvelles constructions à destination d'habitat. La notion « d'accueil limitée » est appliquée sur ces secteurs par le fait que l'implantation dispersée des nouvelles habitations au sein de l'espace rurale (mitage) est interdite. Les personnes désirant résider sur les lieux-dits doivent réoccuper un logement existant ou rénover un bâtiment existant à des fins d'habitat.

Pour ces secteurs, le règlement impose les principes suivants pour l'implantation des constructions :

Réglementation mise en place	Objectif
Limitation de la hauteur des annexes et des extensions à 10 mètres au point le plus haut du bâtiment.	Assurer la cohérence architecturale avec le bâti ancien déjà présent sur les sites, qui comporte également fréquemment un étage.
L'implantation des annexes aux constructions existantes est autorisée sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.	Maintenir le caractère regroupé du bâti des lieux-dits afin de respecter les ensembles architecturaux et de ne pas porter atteinte aux paysages.
Interdiction de réalisation de nouvelles constructions à destination de logements. Seules les annexes non destinées à l'habitation sont autorisées.	Maintenir la densité existante en terme de nombre de logements présents dans l'espace rural. Eviter l'implantation de nouveaux tiers dans l'espace agricole.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Le secteur N<sub>L</sub> correspond aux espaces occupés par le complexe sportif localisé au lieu-dit « Villa Savari » ainsi qu'aux espaces verts existants ou à créer sur le bourg. Ces espaces ont une vocation d'accueil des équipements publics à destination de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel des sites. Ils ne sont pas classés en secteur UL en raison de la volonté de n'autoriser que les équipements spécifiquement destinés aux activités de sports et de loisirs ainsi que les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Le règlement est en ce sens plus précis et plus restrictif qu'en secteur UL dans l'objectif de mieux préserver les milieux naturels (le vallon du bourg) et les paysages (le site de « Villa Savari »).

- Le secteur N<sub>t</sub> correspond à des espaces naturels où sont autorisés des projets de développement touristique, sans possibilité de nouveaux hébergements en dehors des capacités d'accueil du bâti existant. Il s'agit d'un gîte rural au lieu-dit « Le Moulin d'Usseau », du château de la Motte ainsi que du karting situé au Nord de la commune. L'objectif de ce secteur de favoriser le développement économique en permettant les constructions à destination de services ou de commerces sous condition d'être liées à une exploitation touristique du site et sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.

Concernant le karting, le secteur N<sub>t</sub> recouvre précisément les installations existantes sur le site (bâtiments, parking et piste).

- Le secteur Nth correspond à des espaces naturels où sont autorisés des projets de développement touristique, avec possibilité de nouveaux hébergements. Il s'agit d'une ferme équestre au lieu-dit « Le Moulin d'Usseau » ainsi que d'un projet d'élevage équin au lieu-dit « La Pidoire ». L'objectif de ce secteur de favoriser le développement économique en développant le tourisme vert. Le règlement y autorise notamment les habitations légères de loisirs (au sens de l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme) sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.

Sur « Le Moulin d'Usseau », cette possibilité réglementaire recouvre les bâtiments du moulin ainsi que l'espace de jardin conjoint sur une superficie de 3000 m<sup>2</sup>. Les projets connus concernent des bâtiments de type écuries, manège équestre ou hangar. Aucun projet précis de création d'hébergements n'est connu à ce jour.

Sur « La Pidoire », le secteur recouvre un petit bois dans lequel est projeté la construction d'une habitation légère pour le palefrenier ainsi que des hébergements de loisirs liés à l'élevage équin. Les chevaux sont localisés sur la parcelle 383 (au nouveau cadastre).

- Le secteur Nas correspond aux sites d'implantation des ouvrages d'assainissement collectif de la commune, et de leurs extensions. Il s'agit de la micro-station d'épuration de la Binottière et de la station d'épuration située au Nord du bourg. Le règlement y autorise les constructions à destination d'équipements collectifs et à vocation d'assainissement, sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.

Sur le bourg, le périmètre du secteur Nas inclut le secteur de relocalisation prévu de la station d'épuration sur la partie nord du site actuel.

- Le secteur Nca correspond au site d'exploitation minière d'un gisement de tuffeau par l'entreprise Maquignon à « La Martinière », ainsi qu'à un nouveau site d'exploitation minière projeté par cette même entreprise au lieu-dit « Le Bois de l'Épine ». Les périmètres du secteur recouvrent les périmètres d'autorisation d'exploiter au titre du code minier. Le règlement du secteur y autorise les mouvements de sol ainsi que les constructions à destination de bureaux et de services, d'entrepôt, de commerce et d'artisanat, d'industrie sous condition d'être liées aux activités présentes sur les sites.

- Le secteur Ni correspond à un espace recensé comme potentiellement inondable au Nord du bourg en raison du débordement d'un fossé recueillant les eaux de ruissellement des collines alentours. La création de ce secteur est motivée par la nécessité de réduire l'exposition au risque pour les biens immobiliers. Des principes de mise hors d'eau des parties sensibles des bâtiments sont de fait imposés pour les constructions techniques admises dans la zone.

## La zone agricole

- Le secteur A recoupe les espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ainsi qu'aux sièges d'exploitations et aux bâtiments agricoles. L'objectif du secteur agricole est de conserver à long terme les outils de travail foncier et immobilier nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.

La délimitation du secteur agricole est fondée initialement sur la cartographie des aptitudes agricoles des sols communiquée par la Chambre d'Agriculture de la Vienne. Elle a été précisée suite à une réunion de concertation avec les exploitants agricoles de la commune, organisée le 23 novembre 2009, et qui a permis de préciser les besoins d'exploitation et de développement propre à chaque entreprise (diagnostic agricole). Un travail de précision supplémentaire a été réalisé par l'équipe municipale sur les lieux-dits afin de distinguer les éléments immobiliers agricoles de ceux affectés à l'habitat. Cette étude « au cas par cas » s'est notamment appuyée sur la connaissance du monde agricole apportée par plusieurs conseillers municipaux, eux-mêmes agriculteurs et représentants de la profession agricole.

Ce travail a permis de répondre aux enjeux de développement agricole sur la commune et de « préparer l'avenir » pour la profession.



*Cultures céréalières au cœur de la commune*

- Le secteur Ah correspond à la délimitation d'espaces de taille et de capacité d'accueil limité, à vocation d'habitat. Il s'agit des lieux-dits de la commune, composés d'une ou de plusieurs habitations, et qui ne disposent pas de la taille suffisante pour être définis en tant que villages et être intégrés à la zone urbaine. L'objectif sur ces sites est de permettre l'évolution du bâti en place (restauration, rénovation, extension, annexes...) mais de ne pas autoriser les nouvelles constructions à destination d'habitat. La notion « d'accueil limitée » est appliquée sur ces secteurs par le fait que l'implantation dispersée des nouvelles habitations au sein de l'espace rurale (mitage) est interdite. Les personnes désirant résider sur les lieux-dits doivent réoccuper un logement existant ou rénover un bâtiment existant à des fins d'habitat.

Pour ces secteurs, le règlement impose les principes suivants pour l'implantation des constructions :

Réglementation mise en place	Objectif
Limitation de la hauteur des annexes et des extensions à 10 mètres au point le plus haut du bâtiment.	Assurer la cohérence architecturale avec le bâti ancien déjà présent sur les sites, qui comporte également fréquemment un étage.
L'implantation des annexes aux constructions existantes est autorisée sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.	Maintenir le caractère regroupé du bâti des lieux-dits afin de respecter les ensembles architecturaux et de ne pas porter atteinte aux paysages.
Interdiction de réalisation de nouvelles constructions à destination de logements. Seules les annexes non destinées à l'habitation sont autorisées.	Maintenir la densité existante en terme de nombre de logements présents dans l'espace rural. Eviter l'implantation de nouveaux tiers dans l'espace agricole.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

## **MOTIFS DE L'APPLICATION DES REGLES**

### **Les articles 1 et 2 : la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

L'enjeu des articles 1 et 2 est d'aboutir à long terme à la constitution d'espaces cohérents où les activités humaines se développent harmonieusement, sans générer d'incidences les unes sur les autres. La réglementation mise en place a notamment pour objectif d'interdire les constructions et aménagements incompatibles avec la vocation principale des secteurs

Dans le Plan Local d'Urbanisme d'Usseau, la réglementation est instituée avec deux approches différentes selon les enjeux propres à chaque secteur du document d'urbanisme :

- Une approche « ouverte » qui identifie de manière exhaustive les constructions et aménagements interdits dans le secteur en raison de leurs nuisances ou de leur incompatibilité avec la vocation principale de l'espace. L'article 2 du règlement précise les constructions et aménagements autorisés sous condition en raison de leur spécificité. Par défaut, les autres constructions et aménagements sont autorisés sans conditions, autres que celles demandées lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme.

Cette approche est mise en place dans la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme ainsi que dans le secteur à urbaniser à court terme (1AU) dans l'objectif de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Seules les fonctions identifiées comme incompatibles avec l'habitat sont interdites dans ces secteurs.

- Une approche « fermée » qui interdit toutes les constructions et les aménagements à l'exception de ceux définis à l'article 2. Seules certaines occupations et utilisations du sol clairement définies sont autorisées sous condition.

L'objectif de cette approche est de maintenir de manière stricte la vocation de certains espaces afin de les protéger. C'est pourquoi cette approche est mise en application dans les secteurs à urbaniser à long terme (pour protéger l'aménagement ultérieur des sites de tout changement d'affectation de l'espace), dans la zone naturelle (pour protéger les intérêts esthétiques, historiques ou écologiques de l'espace) et dans la zone agricole (pour protéger le potentiel agronomique des terres agricoles).

### **L'article 3 : accès et voirie**

L'enjeu de cet article est de conserver voire d'améliorer les conditions de déplacements des personnes et des marchandises sur l'espace, tout en tenant compte des problématiques de sécurité routière et de mixité des usages de la voirie.

Dans le Plan Local d'Urbanisme d'Usseau, les règles mises en place répondent à un objectif essentiel de sécurité routière : les accès des nouvelles constructions et des opérations d'ensemble sur les voiries existantes ne doivent pas dégrader les

conditions de circulation sur celles-ci, notamment au regard des critères de vitesse et de visibilité aux carrefours existants ou à créer.

Un principe d'urbanisme important, consistant à éviter la création de voies en impasse, est également affirmé dans l'objectif d'assurer la perméabilité des espaces bâtis pour la circulation des biens et des personnes.

L'objectif de mixité des usages de la voirie et d'incitation aux modes de déplacements non motorisés des personnes est traduit dans l'orientation d'aménagement de la zone à urbaniser au Sud du bourg et non dans l'article 3 du règlement, dans une logique d'approche pré-opérationnelle sur cet espace à forts enjeux en terme de déplacements.

#### **L'article 4 : desserte par les réseaux**

L'enjeu de cet article est d'organiser la desserte des habitations et des activités par les réseaux publics existants, avec comme objectif essentiel le maintien de la salubrité et de l'hygiène publique. Il en découle les règles suivantes :

- Le principe de raccordement obligatoire au réseau d'eau potable existant est affirmé afin d'éviter la consommation par une partie de la population d'eau de mauvaise qualité bactériologique et chimique, issue d'un prélèvement direct dans le milieu naturel.
- Le principe de raccordement obligatoire de la sortie des eaux usées à un système d'assainissement individuel ou collectif est affirmé afin de maintenir la salubrité et l'hygiène publique.
- Le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone n'est pas obligatoire car ces services ne sont pas considérés comme porteurs d'enjeux collectifs. Il revient au porteur de projet d'opter pour les solutions énergétiques ou de communication de son choix. Seul le principe d'intégration paysagère des nouveaux raccordements est affirmé.

#### **L'article 5 : caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des terrains ne sont règlementées qu'au regard des surfaces nécessaires à l'installation de systèmes d'assainissement individuel lorsque ceux-ci sont nécessaires. L'objectif est d'assurer le bon fonctionnement de ces systèmes en garantissant les superficies de sol nécessaires à l'épuration des eaux usées.

#### **L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

Cet article comporte trois objectifs majeurs :

- Maintenir la sécurité routière sur les voies de circulation
- Définir un niveau de densité réel et perçu, dans le cadre de l'application du principe de gestion économe des sols
- Créer un paysage bâti cohérent en organisant l'alignement des façades

Sur Usseau, le Plan Local d'Urbanisme définit un principe général d'alignement à cinq mètres de la voie afin de permettre le stationnement des véhicules devant le logement et de préserver la sécurité routière. Sur la zone agricole, cette distance est portée à 10 mètres afin de permettre le mouvement des engins agricoles autour des bâtiments, sans altérer la sécurité routière.

La prise en compte du principe de gestion économe des sols est à l'origine de la règle permettant l'implantation de la construction en alignement dans le secteur U. L'objectif est d'économiser le foncier situé entre la construction et la voie, et qui ne joue souvent qu'un rôle d'espace tampon pour les habitants. L'implantation en alignement est décidée en référence aux constructions du centre-bourg et à sa densité d'habitat.

La dérogation consistant à permettre l'implantation d'une construction en alignement sur la façade d'une construction voisine est quant à elle destinée à favoriser l'émergence d'un paysage bâti cohérent.

Enfin, la règle de dérogation pour les annexes est mise en application afin de ne pas contraindre les particuliers dans l'implantation des piscines, des garages isolés et des abris de jardins. L'implantation de ces constructions sur les propriétés privées n'est pas porteuse d'enjeux pour la collectivité.

### **L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article comporte également trois objectifs majeurs :

- Favoriser la gestion économe des sols
- Assurer la salubrité publique
- Favoriser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions

Sur Usseau, le Plan Local d'Urbanisme définit un principe général d'implantation des constructions soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.

La prise en compte du principe de gestion économe des sols est à l'origine de la règle permettant l'implantation de la construction en limite séparative dans le secteur U. L'objectif est d'économiser le foncier situé entre les constructions, et qui ne joue souvent qu'un rôle d'espace tampon pour les habitants. L'implantation en limite séparative est décidée en référence aux constructions du centre-bourg et à sa densité d'habitat. Cette règle permet également de favoriser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions lorsque celles-ci sont implantées sur la même limite séparative (diminution des surfaces au froid).

La règle de recul minimum de trois mètres lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative est destinée à éviter la création de réduits entre les constructions, qui sont des sources potentielles d'insalubrité liées à leur mauvaise accessibilité, à l'humidité et à la mauvaise circulation de l'air.

Enfin, la règle de dérogation pour les annexes est mise en application afin de ne pas contraindre les particuliers dans l'implantation des piscines, des garages isolés et des abris de jardins. L'implantation de ces constructions sur les propriétés privées n'est pas porteuse d'enjeux pour la collectivité.

## **L'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'objectif de cet article est d'éviter la création de réduits entre les constructions, qui sont des sources potentielles d'insalubrité liées à leur mauvaise accessibilité, à l'humidité et à la mauvaise circulation de l'air. L'enjeu de la salubrité publique motive l'application de cette règle.

La règle de dérogation pour les annexes est mise en application afin de ne pas contraindre les particuliers dans l'implantation des piscines, des garages isolés et des abris de jardins. L'implantation de ces constructions sur les propriétés privées n'est pas porteuse d'enjeux pour la collectivité.

## **L'article 9 : emprise au sol des constructions**

Aucune réglementation n'est appliquée sur Usseau concernant l'emprise au sol des constructions, dans l'objectif de favoriser une plus grande densité de l'habitat si les porteurs de projet le souhaitent. La possibilité de densification du bâti sur les parcelles répond à l'objectif de gestion économe des sols.

## **L'article 10 : hauteur des constructions**

L'objectif de cet article est de favoriser l'émergence d'un paysage bâti cohérent en cadrant les possibilités de hauteur des constructions selon des critères liés à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les hauteurs limitées des bâtiments (10 mètres au plus haut) ont été définies en tenant compte des volumes bâtis déjà existants mais également des besoins liés aux activités économiques pour les secteurs A, Ue et Nca (12 mètres).

## **L'article 11 : aspect extérieur des constructions**

L'objectif de cet article est de favoriser l'émergence d'un paysage bâti cohérent en évitant l'implantation de constructions susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des règles de cadrage concernant l'aspect extérieur des constructions sont mises en place afin d'orienter la production du bâti en cohérence avec les caractéristiques architecturales et paysagères du territoire. Ces règles sont adaptées selon la vocation des secteurs :

- En secteur U, l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat doit être conçue prioritairement en référence aux constructions traditionnelles du bourg.
- En secteur 1AU, cette règle s'applique également mais des dérogations peuvent être délivrées si le projet s'appuie sur une démarche de conception architecturale de qualité et/ou liée au développement de l'habitat bioclimatique. L'enjeu

d'intégration dans un ensemble architectural existant ne s'applique pas sur ce secteur, destiné à l'urbanisation future.

- En secteurs UL et Ue et Nca, les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'activités peuvent être conçues de manière à présenter un aspect extérieur contemporain, sous condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages. L'instauration de cette règle a pour objectif d'autoriser une conception architecturale des bâtiments répondant aux exigences techniques et économiques des activités qu'ils abritent.
- En secteur agricole, la règle prioritaire est l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'objectif de préservation des paysages ruraux d'Usseau.

Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les piscines couvertes peuvent être édifiées dans tous les secteurs selon différentes conceptions architecturales en lien avec la faiblesse des enjeux paysagers liés à ces constructions.

Enfin le principe de réglementation des clôtures, dont l'édification sera soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal, après approbation du P.L.U. (article R421-12 du Code de l'Urbanisme), répond à l'objectif de création d'une interface harmonieuse entre l'espace privé et l'espace public, respectueuse des paysages bâtis et ruraux d'Usseau.

#### **L'article 12 : stationnement des véhicules**

L'objectif de cet article est de préserver la sécurité routière sur les voies ouvertes à la circulation générale en évitant le stationnement des véhicules sur la chaussée et les trottoirs. Le porteur de projet doit prévoir en ce sens les espaces nécessaires au stationnement des véhicules sur sa parcelle.

#### **L'article 13 : réglementation des espaces libres et des plantations, protection des espaces boisés classés**

L'objectif de cet article est de favoriser l'émergence d'espaces privatifs qualitatifs au sein des paysages bâtis d'Usseau. Le principe d'entretien des propriétés est affirmé de même que la préservation de la végétation existante pour les nouveaux projets de construction. Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées afin de respecter le caractère rural des paysages de la commune.

#### **L'article 14 : coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol n'est réglementé sur aucun secteur à Usseau car cet article répond prioritairement à des objectifs de gestion de densité des grands quartiers d'habitat urbains. Cet outil ne répond en ce sens à aucun enjeu de gestion du territoire sur une commune rurale comme Usseau.

## **Approche réglementaire spécifique aux zones à urbaniser**

L'application des règles en secteur 1AU est motivée par la volonté de la collectivité de cadrer les conditions juridiques dans lesquelles seront réalisées les opérations d'ensemble tout en laissant la possibilité pour les concepteurs des opérations d'aménagement de préciser le devenir de l'espace en terme de conditions d'occupation du sol.

La cohérence, sur l'ensemble du nouveau quartier d'habitat, des règles issues des différentes opérations d'ensemble sera assurée par le respect des principes d'organisation de l'espace inscrits dans l'orientation d'aménagement et donc opposables au porteur de projet.

La faible réglementation mise en place sur les secteurs 2AU, 3AU et 4AU est motivée par le fait que l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la transformation de ces secteurs en secteur 1AU. Les règles du secteur 1AU s'appliqueront donc à l'avenir sur ces espaces à urbaniser à long terme.

## **MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Le Plan Local d'Urbanisme d'Usseau comporte une seule orientation d'aménagement, qui s'applique sur le périmètre d'extension du bourg d'Usseau et qui concerne l'ensemble des zones à urbaniser du P.L.U. sur une superficie de 7 hectares. L'objectif est d'assurer la cohérence des opérations d'ensemble entre elles afin de permettre à terme l'aménagement d'un quartier d'habitat fonctionnant de manière globale, selon des principes d'urbanisme durable (habitat, cadre de vie, déplacements, environnement...).

Cette orientation d'aménagement fixe des grands principes d'organisation de l'espace et de production de forme urbaine, qui doivent être respectés dans une logique de compatibilité. La cartographie des éléments est ainsi donnée pour principe : leur réalisation est obligatoire mais leur localisation effective peut varier géographiquement selon les contraintes d'aménagement identifiées lors de l'étude opérationnelle du nouveau quartier d'habitat.

Les grands principes de cette orientation d'aménagement sont traduits réglementairement dans le Plan Local d'Urbanisme par la localisation des espaces verts (secteurs NL) et de la trame viaire principale sur le zonage du P.L.U.

L'orientation d'aménagement s'appliquant au Sud du bourg d'Usseau est complétée par un schéma de référence, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci propose une organisation bâtie possible du nouveau quartier d'habitat, dans une approche pré-opérationnelle destinée à guider la collectivité dans l'aménagement ultérieur de ce secteur stratégique.

Le schéma de référence ne présente pas de caractère opposable afin de ne pas contraindre la réflexion ultérieure sur l'espace par une localisation trop précise des éléments et notamment des constructions. Il appartiendra aux concepteurs des futures opérations d'ensemble de s'inspirer de ces principes pour proposer des projets compatibles avec la philosophie urbanistique globale du quartier d'habitat.

## **MOTIFS DES SERVITUDES**

Deux emplacements réservés sont définis au Plan Local d'Urbanisme. Ils constituent des servitudes d'usage, telles que définies à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme.

<b>Numéro</b>	<b>Situation</b>	<b>Justification</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Nord du bourg	Création d'un espace de loisirs	18513 m <sup>2</sup>	Commune
2	Sud du bourg	Passage d'une canalisation d'eaux pluviales	436 m <sup>2</sup>	Commune

### *Emplacement réservé n°1*

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre à la commune d'aménager à terme un espace de loisirs en continuité de l'espace public existant, en prenant appui sur le caractère naturel du vallon et son rôle structurant d'espace vert pour le bourg. La collectivité envisage en ce sens de réhabiliter les boisements existants (non entretenus à ce jour) ainsi que la mare et d'ouvrir cet espace au public pour la détente et la petite randonnée.



*Boisements à réhabiliter*

### *Emplacement réservé n°2*

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre l'écoulement résiduel des eaux pluviales issues du nouveau quartier d'habitat dans le réseau pluvial collectif du bourg. La pose d'une canalisation est destinée techniquement à écouler lentement les eaux pluviales préfiltrées par le système de noues du quartier d'habitat et stockées dans les ouvrages de rétention des eaux pluviales réalisés lors de l'opération d'aménagement.



*Passage d'une canalisation d'eaux pluviales*

# INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

## LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES

### **Evaluation des incidences**

Parmi les projets autorisés par le Plan Local d'Urbanisme, seul le projet d'extension du bourg d'Usseau est susceptibles de générer des incidences sur le cadre de vie et les paysages, compte tenu de son emprise foncière (changement d'image de la commune) et de la localisation du site en vis-à-vis avec le château de la Motte.

Les autres projets autorisés (bâtiments agricoles, extension et rénovation des constructions existantes...) sont de nature trop restreinte pour générer des incidences sur le cadre de vie et les paysages. La création de logements touristiques liés à une activité équestre au lieu-dit « La Pidoire » sera notamment réalisée au sein d'un bosquet ce qui permet également de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

### **Préservation et mise en valeur du cadre de vie et des paysages**

L'aménagement du quartier d'habitat au Sud du bourg est conçu de manière à ne pas altérer l'image rurale d'Usseau et à ne pas générer d'incidence visuelle sur le château de la Motte.

L'image rurale de la commune est préservée grâce à l'éloignement des constructions des deux routes départementales et au traitement végétalisé de l'abords de ces voies. Le système de fossés ouvert est maintenu de même que le talus en herbe. La plantation d'arbres en alignement sur le talus permettra de renforcer le caractère végétal du lieu. L'approche visuelle sur le futur quartier d'habitat sera ainsi progressive, la perception minérale ne devenant majoritaire qu'en pénétrant au cœur du quartier.

L'implantation des constructions est organisée de manière à préserver les covisibilités vers le château de la Motte. L'une de ces covisibilités suit le principal axe piétonnier du site et permettra une accroche psychologique au lieu et à son histoire par vision directe du château.

A partir du château, la perception du futur quartier d'habitat sera modérée par la localisation du secteur de plus forte densité et de hauteur prévisible des constructions sur la partie basse du site. Les habitations et résidences comportant un étage auront ainsi un impact visuel limité grâce à cette localisation à proximité du bourg existant. Les parties les plus hautes du site seront le lieu d'implantation préférentiel des constructions de plein pied.

Enfin, la qualité du cadre de vie au sein du futur quartier d'habitat sera assurée grâce à la part importante des espaces verts dans l'organisation de l'espace, à leur caractère structurant (trois grands sites principaux), ainsi qu'à la plantation de haies venant introduire une ambiance végétale au sein du nouvel espace urbanisé.

De manière plus globale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit la préservation des paysages et de l'environnement comme axe d'orientation stratégique majeur et met en place la réglementation appropriée pour répondre aux enjeux exposés dans le diagnostic.

C'est particulièrement le cas pour l'enjeu de lutte contre l'implantation dispersée des constructions sur les crêtes de relief du territoire communal (phénomène de consommation du paysage). L'urbanisation résidentielle est ainsi arrêtée aux lieux-dits « Beaumont » et « Montenay » où le développement des constructions neuves risquait de porter atteinte aux paysages. La vocation agricole de l'espace est affirmée sur ces sites.

Enfin, la préservation de la trame végétale au titre des éléments de paysage à protéger permet le maintien des boisements en place, qui sont un des éléments de composition du paysage.

## **LA GESTION ECONOMIQUE DU SOL**

### **Evaluation des incidences**

De 1999 à 2008, 35 permis de construire ont été délivrés par la commune. Sur la base de surface moyenne de **2280 m<sup>2</sup>** (moyenne de la surface accueillant une habitation entre 2001 et 2007) par construction, on peut estimer à 8 hectares le changement d'affectation de terrains agricoles au profit de la construction, **soit 0,8 Ha par an**.

Le Plan Local d'Urbanisme définit 6,3 hectares de zones à urbaniser à court, moyen et long terme au Sud du bourg d'Usseau, ainsi que 0,7 hectares d'espaces verts. Le projet de développement du bourg entraînera ainsi la disparition de 7 hectares de terres agricoles reconnues comme ayant un très bon potentiel économique.

Les possibilités de constructions dans les dents creuses des villages de la Binottière et de la Mornière n'ont aucune incidence en terme de consommation d'espace car réalisées sur de faibles superficies et sur des terrains n'ayant pas de vocation agricole ou de caractère naturel.

### **Prise en compte du principe de gestion économe des sols**

Le projet d'extension du bourg d'Usseau est programmé sur une période de 15 ans afin de réguler la croissance démographique et de prévoir l'adaptation simultanée des équipements de la commune. La consommation d'espace sera ainsi en moyenne de **0,5 hectares par an**, ce qui est inférieur à la situation observée sur les 10 dernières années.

De même, le projet de quartier d'habitat au Sud du bourg prévoit une taille moyenne des parcelles constructibles de 560 m<sup>2</sup> ainsi que l'implantation en cœur de quartier de petites résidences. La consommation foncière moyenne par logement sur l'ensemble du projet sera de **933 m<sup>2</sup>** ce qui est très inférieur à la moyenne de la surface accueillant une habitation entre 2001 et 2007.

## **LA CONSOMMATION D'ENERGIE ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement dans cette partie renvoie aux objectifs nationaux suivants, définis dans l'article L 110 du Code de l'Urbanisme :

- La réduction des consommations d'énergie
- L'économie des ressources fossiles
- La rationalisation de la demande en déplacements
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre

### **Evaluation des incidences**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'accueil d'environ 100 nouveaux habitants sur 10 ans à Usseau, cet accueil étant réalisé dans sa quasi-totalité sur le quartier d'habitat aménagé au Sud du bourg.

Le développement démographique envisagé dans le P.L.U. est susceptible de générer des incidences sur la consommation d'énergie et sur les émissions de gaz à effet de serre au regard des éléments suivants :

- La réalisation de 50 nouveaux logements nécessitera une consommation d'énergie supplémentaire pour leur chauffage et leur fonctionnement.
- L'accueil de nouveaux habitants sur Usseau, qui génèrera une augmentation des déplacements automobiles entre la commune et les pôles d'emplois, essentiellement Châtellerault. Il est néanmoins difficile d'évaluer statistiquement cette augmentation volumique en raison des motifs de plus en plus diversifiés des déplacements (travail, courses, loisirs) ainsi qu'à la proximité de l'échangeur autoroutier de Châtellerault Nord (accès possible vers d'autres territoires).

Cet accroissement des déplacements sera source de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

### **Prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre**

#### *La réduction des consommations d'énergie pour les logements*

La production énergétique supplémentaire nécessaire pour alimenter les nouveaux logements sera limitée par la haute performance énergétique des constructions. Celles-ci seront en effet réalisées selon les normes imposées par une réglementation thermique renforcée à l'avenir.

Elle sera également limitée par la production d'une forme urbaine plus dense sur le bourg avec l'obligation d'une implantation des constructions en mitoyenneté pour une partie des logements, ainsi que par la réalisation de petits ensembles résidentiels semi-collectifs en cœur de quartier d'habitat. La diminution du nombre de façades en contact avec l'extérieur permet de diminuer la déperdition énergétique des constructions et de limiter la consommation d'énergie pour le chauffage de ces logements.

## *La maîtrise des consommations d'énergie pour les déplacements*

Le regroupement de l'habitat sur le bourg d'Usseau diminue le nombre et la longueur des déplacements automobiles comparés à un développement diffus de l'habitat dans l'espace rural et permet d'envisager à terme la création d'un système de transports collectifs au cœur du quartier d'habitat.

## **LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE**

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement dans cette partie renvoie aux objectifs nationaux suivants, définis dans l'article L 110 du Code de l'Urbanisme :

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.
- La préservation et mise en valeur de l'environnement.

### **Evaluation des incidences**

Le Plan Local d'Urbanisme d'Usseau autorise la réalisation de projets modifiant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sur certaines parties du territoire communal. Certains de ces projets ont une ampleur spatiale suffisante pour être susceptibles de générer des incidences sur l'environnement. C'est ainsi le cas pour :

- L'extension à terme du bourg d'Usseau sur une superficie de 7 hectares
- L'ouverture d'une carrière de tuffeau au lieu-dit « Le Bois de l'Epine »

En l'absence de données environnementales détaillées sur chaque site, l'analyse des incidences est réalisée selon une méthode empirique alimentée par les connaissances de l'équipe municipale et complétée par des approches sur le terrain.

• L'extension du bourg d'Usseau est réalisée sur un espace agricole, cultivé en céréales et dénué de végétation. Les écosystèmes susceptibles de se développer sur cet espace sont donc ceux des oiseaux de plaine qui se nourrissent et parfois nichent sur ces espaces. Ces oiseaux ont une grande distance de fuite par rapport à l'Homme or le site concerné par le projet d'urbanisation est déjà entouré de constructions. Il est donc peu probable qu'il soit utilisé par ces espèces.



⇒ Compte-tenu de la vocation agricole du site et de la forte présence humaine, le projet d'extension du bourg d'Usseau ne générera pas d'incidences notables sur la biodiversité présente sur la commune.

- Le projet d'ouverture d'une carrière de tuffeau au lieu-dit « Le Bois de l'Épine » est porté par l'entreprise Maquignon pour répondre à la demande en pierre de taille de bonne qualité, notamment pour les monuments historiques.

Cette entreprise a déposé un dossier d'autorisation d'exploiter qui a été validé en préfecture. Le document prévoit notamment des mesures de compensation et de restauration environnementale durant la phase d'exploitation ainsi qu'à la fin de celle-ci.



⇒ Compte-tenu des mesures environnementales déjà prévues dans le dossier d'autorisation d'exploiter, le projet d'ouverture d'une carrière de tuffeau au lieu-dit « Le Bois de l'Épine » ne génèrera pas d'incidences notables sur la biodiversité présente sur la commune.

## **Prise en compte du patrimoine naturel et de la biodiversité**

### *Les continuités écologiques*

Le Plan Local d'Urbanisme identifie les continuités écologiques structurantes du territoire communal qui constituent une déclinaison locale de la « trame verte et bleue » instituée par le Grenelle de l'Environnement et dont la localisation globale devra être définie dans le schéma de cohérence écologique.

La plus importante continuité écologique est représentée par la succession des boisements et des terres de Brandes (diversité dans l'occupation du sol) sur les hauteurs de relief à l'Ouest de la commune. Cet espace est dans sa quasi-totalité classé en zone naturelle au Plan Local d'Urbanisme. Les boisements bénéficient quand à eux d'une protection en tant qu'éléments de paysage à protéger : l'exploitation sylvicole à vocation à y être maintenue ; tout projet de défrichement entraînant un changement d'occupation du sol (pour l'agriculture ou l'urbanisation) est cependant soumis à l'obtention d'une déclaration préalable auprès de la commune.

D'autres continuités écologiques existantes ou potentielles sont identifiées le long des cours d'eau permanents ou temporaires. Il convient de limiter les possibilités d'aménagements et de constructions sur ces secteurs à enjeux pour la préservation de la ressource en eau ainsi que pour la circulation des espèces animales et végétales. Le document d'urbanisme prend en compte cet enjeu en classant les secteurs de vallons en zone naturelle, afin notamment d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles à proximité des cours d'eau.

### *Le patrimoine naturel*

Les brandes de Corbery constituent un espace reconnu comme ayant une forte valeur biologique sur le territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte ce patrimoine naturel et le préserve en classant l'ensemble de l'espace concerné en zone naturelle.

Deux projets, initialement inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme, étaient susceptibles par leur ampleur de générer des incidences sur le patrimoine de la ZNIEFF :

- L'extension de l'aire de services autoroutiers, projet porté par la société Cofiroute en raison de la saturation de l'aire déjà existante et de la menace induite sur la sécurité routière (remontées de files sur l'autoroute)
- L'extension du karting présent au sein de la ZNIEFF, avec le rallongement de la piste existante, projet porté par l'entreprise qui gère le karting.

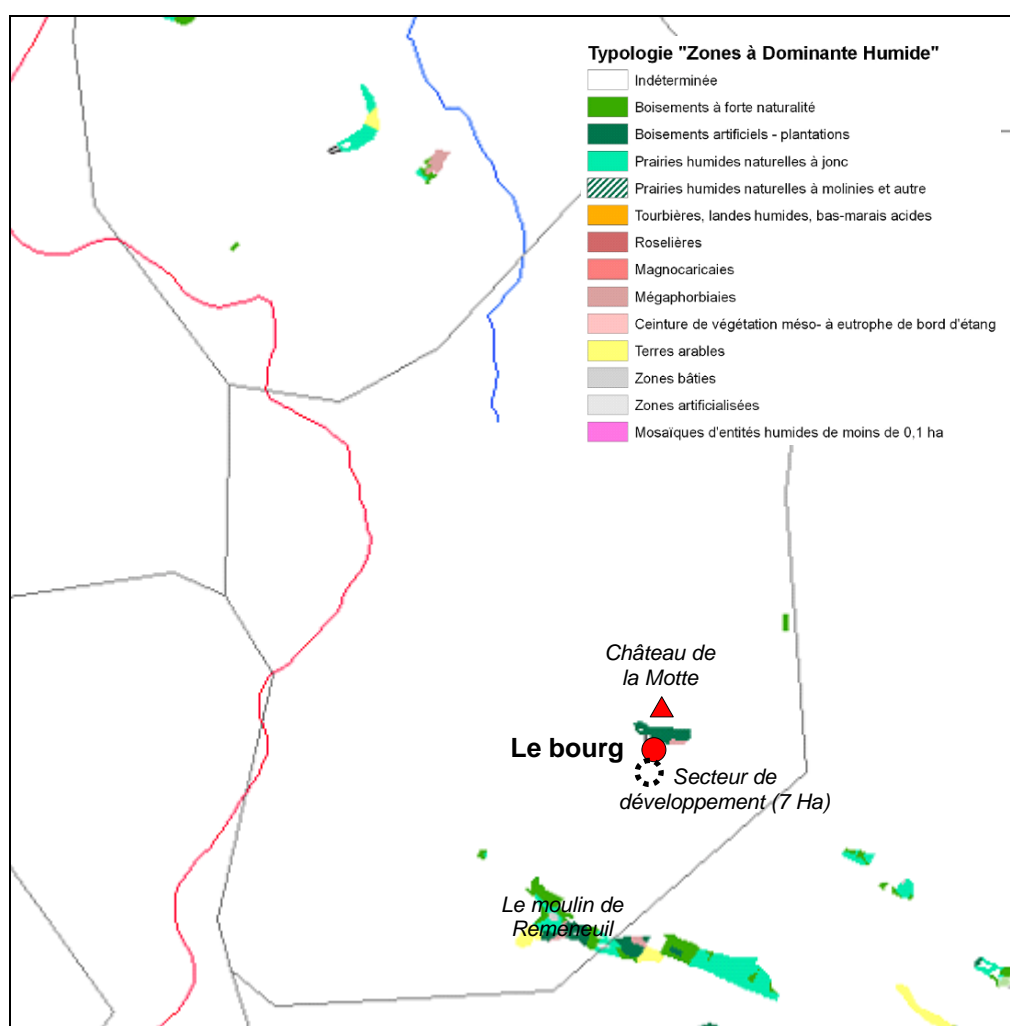
**☞ Suite aux avis des personnes associées au projet de P.L.U. et à l'impossibilité d'évaluer précisément les incidences des aménagements sur l'environnement (absence d'inventaires biologiques notamment), ces deux projets ne sont pas pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune d'Usseau. La réglementation mise en place ne permet pas leur réalisation.**

**Ils pourront être intégrés au document d'urbanisme dans le cadre de révisions simplifiées auxquelles devront être jointes les études d'incidence des projets sur l'environnement.**

## Les zones humides

Les zones humides sont localisées à Usseau de manière exclusive dans les vallons et les vallées des cours d'eau. La carte de pré-localisation des zones humides réalisée par l'Etablissement Public du Bassin de la Vienne et présentée ci-dessous conforte cette analyse.

### Pré-localisation des zones humides



Source : Etablissement Public du Bassin de la Vienne

Par application du principe de précaution, le Plan Local d'Urbanisme, classe ces secteurs en zone naturelle afin de protéger ces espaces naturels sensibles de tout projet susceptible d'altérer la biodiversité. Cette réglementation permet notamment :

- de localiser les zones à urbaniser en dehors des parties basses des vallons et des vallées
- d'interdire la construction de bâtiments résidentiels et agricoles
- d'interdire les affouillements et exhaussements de sol destinés à la création de plans d'eau

Seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur et d'être directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs (réseaux, infrastructures...) ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur et d'être directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs (réseaux, infrastructures...).

Cette réglementation assure une compatibilité future du Plan Local d'Urbanisme avec les enjeux qui ressortiront de l'étude d'inventaire des zones humides, réalisée postérieurement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

## **LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUES**

### **La sécurité publique**

Le Plan Local d'Urbanisme d'Usseau assure le maintien de la sécurité publique sur les voies ouvertes à la circulation générale en arrêtant le phénomène de développement linéaire de l'urbanisation, constaté ces dernières années sur le bourg et sur certains villages. La priorité donnée à l'aménagement d'un quartier d'habitat intégrant en amont et de manière globale la problématique des déplacements permet de ne pas dégrader la sécurité routière sur les voies concernées par le projet d'urbanisme et plus spécifiquement sur les routes départementales permettant d'accéder au bourg.

L'orientation d'aménagement du futur quartier d'habitat prévoit ainsi la création de quatre accès sur les routes départementales, pour desservir les 75 logements du projet. Des aménagements de carrefour sont envisagés pour organiser les flux de véhicules et réduire leur vitesse sur ces secteurs d'entrée de bourg. Au sein du quartier d'habitat, le principe de gestion des déplacements, défini en amont du projet, permettra le partage de la voirie et une bonne sécurité routière. L'objectif est de parvenir à une circulation automobile apaisée sur ce secteur résidentiel.

Sur la Binottière, la réalisation de quatre logements au sein du village, avec accès sur une voie communale peu fréquentée, n'est pas de nature à dégrader la sécurité routière sur le site.

### **La salubrité publique**

Le bourg d'Usseau est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Les effluents sont épurés dans une station de traitement d'une capacité de 300 équivalent habitants. Le fonctionnement de cet équipement est considéré comme satisfaisant (cf rapport SATESE).

En 2010, environ 280 habitants sont raccordés à la station d'épuration d'après un recensement réalisé par la mairie. La capacité de traitement supplémentaire est donc théoriquement de 20 habitants. Ce chiffre devra néanmoins être précisé dans le cadre de la révision du schéma directeur d'assainissement, avec une homogénéisation de ces calculs avec ceux ayant servi de support pour la conception de la station d'épuration.

Le futur quartier d'habitat au Sud du bourg d'Usseau sera desservi par l'assainissement collectif. Le site permet en effet l'aménagement d'un réseau de collecte gravitaire raccordé à la station d'épuration. Environ 17 à 19 logements pourraient être réalisés dans le cadre de l'aménagement de la première tranche du quartier d'habitat ce qui représente une charge maximale théorique supplémentaire d'environ 50 équivalents habitants.

⇒ Une augmentation des capacités de traitement de la station d'épuration sera nécessaire en préalable à l'urbanisation du secteur 1AU, situé près du bourg.

Cette adaptation est anticipée par la collectivité qui met en œuvre dès 2011 les actions suivantes pour améliorer le fonctionnement et les capacités de traitement de la station d'épuration du bourg :

- Etude de diagnostic de la station d'épuration, en préalable au curage prévu des lagunes qui permettra d'augmenter les capacités de traitement de l'ouvrage
- Révision du schéma directeur d'assainissement
- Budgétisation pour préparer le projet d'aménagement de la station d'épuration

Les premières réflexions menées par l'équipe municipale sur le projet d'aménagement de la station d'épuration portent sur le creusement de nouveaux bassins sur le nord du site existant ainsi que sur la mise en place de solutions alternatives telles que des filtres à roseaux. Les études à venir permettront de guider la collectivité dans ses choix opérationnels.

La délimitation du secteur Nas au zonage du P.L.U. anticipe cette évolution future de l'équipement d'assainissement en prévoyant les espaces nécessaires à l'agrandissement de la station d'épuration. La commune est propriétaire des parcelles concernées ce qui permet d'engager rapidement un programme de travaux une fois les études réalisées.



Dans le cadre de la concertation réalisée lors de l'élaboration du projet, une partie des habitants d'Usseau ont exprimé le souhait que des aménagements paysagers soient réalisés autour du site actuel et futur, afin de diminuer l'impact visuel des lagunages vis-à-vis du bourg et du château. Ces aménagements pourront constituer une mesure d'accompagnement du futur projet.

#### ☛ Informations complémentaires apportées suite à la consultation des personnes associées au projet de Plan Local d'Urbanisme :

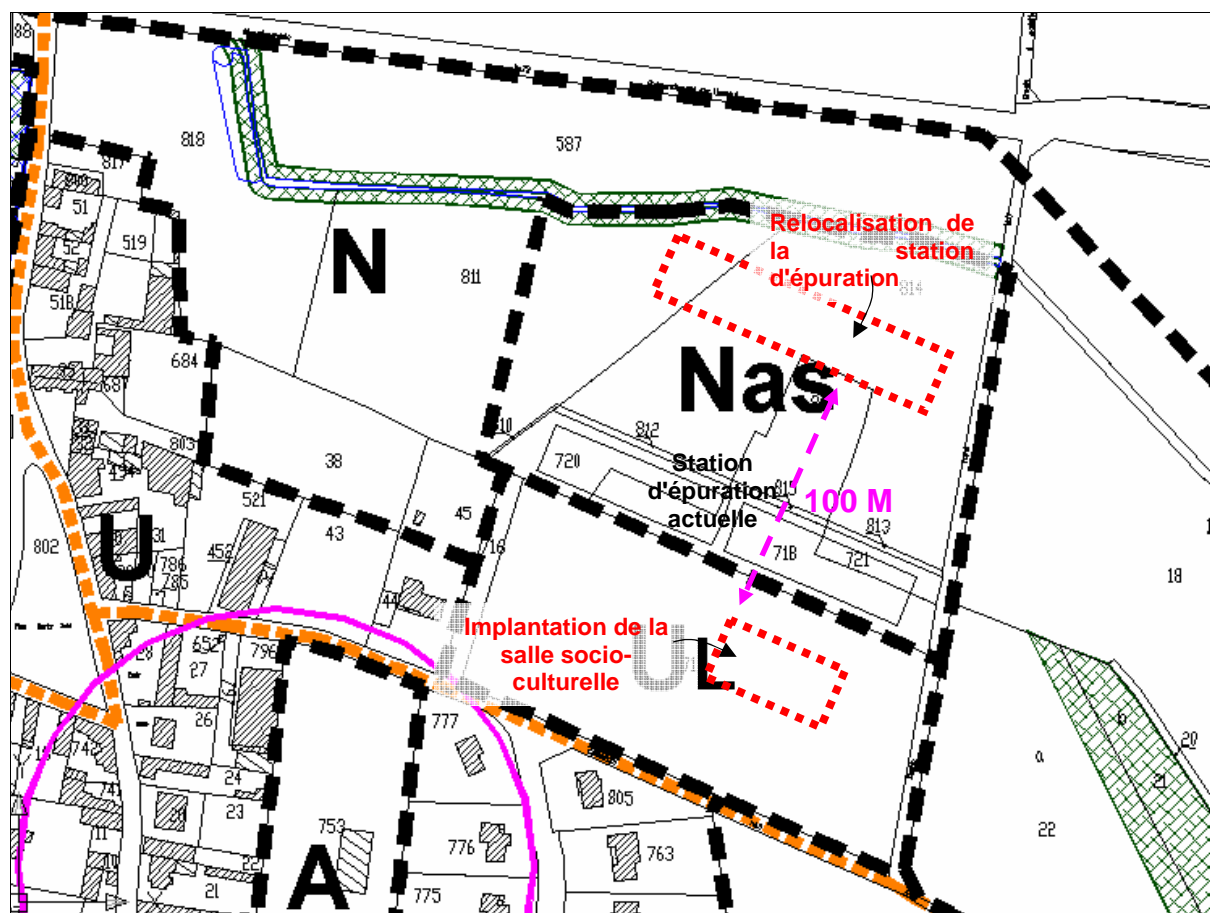
Après examen d'autres secteurs de la commune susceptible d'accueillir un tel équipement, il apparaît que le site initialement défini constitue le meilleur choix possible en raison de sa proximité avec le bourg, de son moindre impact paysager, ainsi que de la possibilité d'implanter le bâtiment à plus de 50 mètres des premières habitations.

Le choix d'implantation de la salle socio-culturelle sur ce site est donc maintenu. Cependant, afin de respecter la distance réglementaire de 100 mètres entre l'équipement public et les ouvrages d'assainissement, les évolutions suivantes sont apportées au projet :

- La station du bourg d'Usseau va faire l'objet d'une réhabilitation complète afin d'améliorer son fonctionnement et d'accroître ses capacités de traitement. Les bassins de lagunage actuels seront transférés au nord de la parcelle 814, ce qui permettra de localiser la nouvelle station d'épuration à plus de 100 mètres de la future salle socio-culturelle.

- La commune possède la maîtrise foncière de la parcelle 814 et le zonage Nas du Plan Local d'Urbanisme permet l'implantation du nouvel ouvrage d'assainissement.

La cartographie ci-après permet de visualiser l'articulation spatiale et réglementaire entre les deux équipements lorsque ceux-ci seront réalisés :



Sur la Binottière, les difficultés d'assainissement liées à l'insuffisance des écoulements d'effluents vers la micro station d'épuration seront résolues grâce à la réalisation de quatre nouveaux logements qui augmenteront le volume des eaux usées à traiter. La réalisation de ces logements est en ce sens indispensable pour améliorer le fonctionnement de cet équipement.

## **COHERENCE AVEC LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT TERRITORIALES**

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement dans cette partie renvoie aux objectifs nationaux suivants, définis dans l'article L 110 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.
- Les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports pour les populations résidentes et futures.

### **L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales**

Le maintien de la vitalité démographique de la commune, inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et traduit règlementairement par la création d'un nouveau quartier d'habitat sur le bourg d'Usseau constitue la prise en compte essentiel de ce principe d'aménagement du territoire.

Usseau, commune périurbaine de Châtelleraut, possède une vocation d'accueil résidentiel affirmée et joue un rôle dans la réponse aux besoins en logements qui s'exprime à l'échelle du bassin de vie. Cette évolution permet de maintenir un équilibre entre les populations résidant sur la zone urbaine de Châtelleraut et celles résidant dans les zones rurales alentours.

Cet équilibre est également obtenu grâce à la régulation de la croissance de la population communale, qui permet de ne pas porter concurrence au potentiel de développement démographique lié aux opérations de renouvellement urbain sur Châtelleraut. Chaque territoire doit pouvoir porter ses projets de développement sans entraver le potentiel de croissance des autres territoires.

### **Les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports pour les populations résidentes et futures**

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte ces principes d'aménagement du territoire à travers la mise en application d'une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, spécifiquement consacrée à ce sujet « *Proposer des conditions d'habitat et de services de qualité* ».

Deux types d'actions sont ainsi envisagés par la collectivité :

⇒ La création d'un espace d'habitat qualitatif au Sud du bourg d'Usseau, intégrant les principes d'aménagement suivant :

- La réalisation d'espaces publics qualitatifs
- Une Large place accordée aux espaces verts et aux plantations
- La création d'un réseau de liaisons douces au sein du nouveau quartier d'habitat, en lien avec le bourg et ses équipements
- La prise en compte des enjeux architecturaux et environnementaux

⇒ L'adaptation des équipements communaux pour répondre aux besoins en services des populations résidentes et futures :

- La réalisation à terme d'une nouvelle salle des fêtes
- La préservation du commerce de proximité avec l'application d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux
- Le maintien de l'école avec un renouvellement des effectifs scolaires lié à l'accueil régulier de nouveaux habitants sur la commune

Ces actions permettront aux habitants actuels et futurs de disposer d'un certain nombre de services sur place, et de limiter ainsi le recours aux services et aux équipements de l'agglomération de Châtelleraut, source de trajets automobiles supplémentaires.

## **COHERENCE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

### **Le SDAGE Loire-Bretagne**

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du SDAGE Loire – Bretagne. L'articulation entre les deux documents est la suivante :

<b>Préconisations du SDAGE Loire - Bretagne</b>	<b>Prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme</b>
Repenser les aménagements de cours d'eau	Seuls les affouillement et exhaussement de sol directement nécessaires au fonctionnement des services collectifs sont autorisés dans les vallons.
Réduire la pollution par les nitrates	Hors champ règlementaire du P.L.U.
Réduire la pollution organique	La station d'épuration du bourg d'Usseau fonctionne convenablement. A terme, des travaux sont envisagés par la commune pour accroître la capacité de traitement de cet équipement. La collectivité possède la maîtrise foncière des terrains et le zonage du P.L.U. y autorise les travaux et aménagements liés aux équipements d'assainissement collectif.  L'implantation de quatre nouveaux logements à la Binottière améliorera le fonctionnement de la micro station d'épuration.
Maîtriser la pollution par les pesticides	Hors champ règlementaire du P.L.U.
Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	L'aménagement du nouveau quartier d'habitat s'accompagnera de la création d'ouvrages de traitement et de stockage des eaux de ruissellement (« eaux noires »).
Protéger la santé en protégeant l'environnement	L'objectif de protection de l'environnement est une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Maîtriser les prélèvements d'eau	La ressource en eau est suffisante pour assurer l'alimentation en eau potable des populations résidentes et futures.
Préserver les zones humides et la biodiversité	Les vallons et les hauteurs des collines sont classés en secteur naturel où les affouillements et exhaussements de sol et les possibilités de construction fortement limitées.
Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	Sans objet sur la commune
Préserver le littoral	

<b>Préconisations du SDAGE Loire - Bretagne</b>	<b>Prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme</b>
Préserver les têtes de bassin versant	Les vallons ainsi que les têtes de bassin versant sont classés en secteur naturel.
Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau	Le risque inondation est identifié dans le diagnostic et pris en compte dans le projet
Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Sans objet en raison de l'absence de documents suppracommunaux de gestion du territoire
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Sans objet
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	Les informations relatives à la gestion des eaux et contenues dans le P.L.U. sont mises à la disposition du public.

### **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vienne**

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du SAGE de la Vienne. L'articulation entre les deux documents est la suivante :

<b>Préconisations du SAGE de la Sèvre Niortaise</b>	<b>Prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme</b>
Bonne qualité des eaux superficielles et souterraines destinées à l'alimentation en eau potable	Classement des vallées et des vallons, ainsi que des têtes de bassin versant en secteur naturel afin d'éviter l'implantation de bâtiments et les affouillements exhaussement de sol susceptibles de dégrader la qualité des eaux et de détruire d'éventuelles zones humides.
Préservation des milieux humides et des espèces pour maintenir la biodiversité du bassin	
Gestion équilibrée et coordonnée des berges et des lits à l'échelle du bassin	Hors champ règlementaire du P.L.U.
Optimisation de la gestion quantitative des eaux du bassin de la Vienne	

## SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme tel que défini par la loi est conçu en tant que projet pour le territoire communal. Ce projet se concrétise par des réalisations qui devront être évaluées au fil du temps.

### SUR LE PLAN DE L'HABITAT

Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme prévoient d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du Conseil Municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de procéder à une révision simplifiée ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

L'utilisation des zones AU sera appréciée à ce niveau. L'enjeu est de gérer au plus près la consommation d'espace au regard des besoins réels de la commune.

Surface mobilisable		Surface utilisée				
	2012	2015	2018	2021	2024	2027
Secteur 1AU	2,4 Ha					
Secteur 2AU	1,4 ha					
Secteur 3AU	1,2 Ha					
Secteur 4AU	2 Ha					

## **SUR LE PLAN DE L'ENVIRONNEMENT**

Les prescriptions du Code de l'Urbanisme disposent également que **le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application au regard de l'environnement, au plus tard à une échéance de 10 ans**. Cette préconisation impose la mise en place de critères d'évaluation dont l'analyse au fil du temps permettra d'apprécier la pertinence du document dans une logique de moindre impact de l'implantation humaine sur le milieu.

Quatre types de critères sont proposés ci-dessous, compte tenu de la facilité de leur mise en œuvre. Ils ne sont pas exclusifs et il pourra être opportun, à terme, d'intégrer d'autres paramètres.

### **Consommation d'eau potable**

	<b>Population totale estimée</b>	<b>Nombre de compteurs</b>	<b>Consommation moyenne par abonné</b>
2010	670 habitants		
2015			
2020			

### **Conditions d'assainissement des eaux usées**

	<b>Part de la population raccordée à l'assainissement collectif</b>	<b>Fonctionnement de la station d'épuration du bourg</b>	<b>Fonctionnement de la station d'épuration de la Binottière</b>
2010		Très satisfaisant*	Médiocre : insuffisance du flux d'effluents**
2015			
2020			

\* Source : rapport SATESE 2009

\*\* Source : mairie

### **Consommation d'espace**

	<b>Nombre de permis de construire délivrés</b>	<b>Taille moyenne des lots</b>	<b>Consommation d'espace totale</b>
1999-2008	35	2280 m <sup>2</sup>	8 hectares
2010-2015			
2015-2020			

Source : Porter A Connaissance de l'Etat - DRE

## Pérennité de la Trame végétale

	<b>Superficie de la trame végétale classée en tant qu'élément de paysage à protéger</b>
2010	715 hectares
2015	
2020	