

COMMUNE D'USSEAU (VIENNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE II – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(Débattu en Conseil Municipal d'Usseau le 9 février 2010)



P.L.U.	PRESCRIT	APPROUVE
Elaboration	03-09-2008	01-12-2011
Modification simplifiée n°1		19-03-2014
Modification simplifiée n°2		19-03-2014
Mise en compatibilité		06-01-2015

Maintenir la vitalité démographique tout en maîtrisant l'urbanisation

Usseau compte 643 habitants en 2007. La population communale est en augmentation régulière depuis 30 ans en liaison avec la localisation géographique de la commune à quelques kilomètres du pôle d'emplois et de services de Châtellerault. Le territoire bénéficie d'une forte attractivité pour les jeunes ménages avec enfants qui recherchent la proximité de la ville, un cadre de vie de qualité et un marché immobilier abordable. Cette vocation d'accueil est visible dans la structure par âge de la population : 23% des habitants ont moins de 14 ans en 2006.

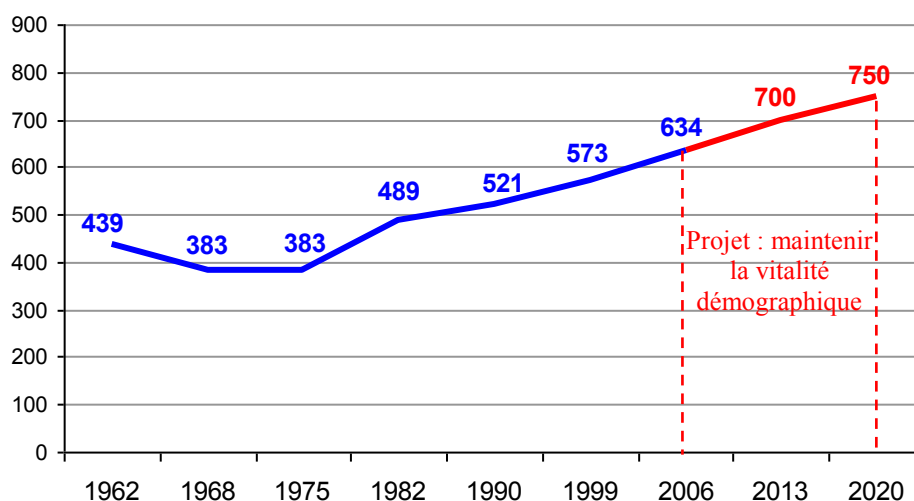
L'attractivité résidentielle du territoire génère une demande forte et continue en nouveaux logements. Cette pression immobilière est à l'origine du faible taux de logements vacants et du nombre élevé de personnes par logement (accueil des familles).

La gestion de cette croissance et la question de son caractère soutenable pour le territoire constituent la problématique fondamentale du projet d'urbanisme. L'équipe municipale décide de répondre à cet enjeu en affirmant les grands principes suivants pour l'avenir de la commune :

A - Maintenir la vitalité démographique :

L'objectif démographique retenu est celui de la poursuite du rythme de développement observé ces dernières décennies ce qui portera la population communale à environ 750 habitants en 2020.

Evolution de la population d'Usseau



L'accueil d'environ 100 nouveaux habitants en 10 ans nécessitera la construction d'environ 50 nouveaux logements. Ce chiffre tient compte du phénomène de desserrement des ménages dans le parc de logements existant.

A long terme (15 ans), l'achèvement du quartier d'habitat au Sud du bourg portera la population communale à environ 790 habitants en 2025. Là aussi, ce chiffre tiens compte du départ des jeunes dans les logements précédemment réalisés (accueil net de population).

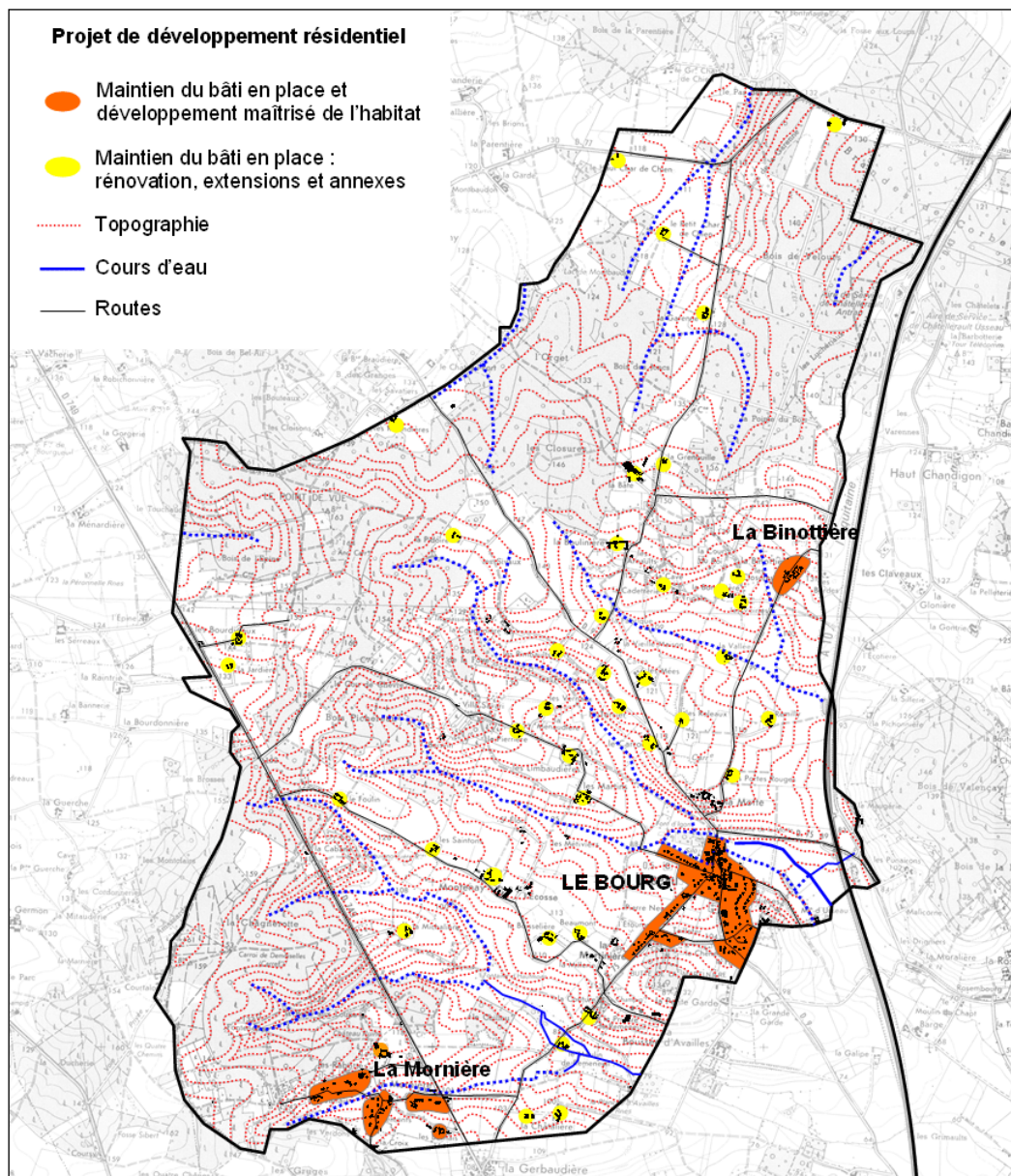
B - Maîtriser le développement de l'urbanisation :

Les demandes relevant de l'urbanisation dispersée se faisant de plus en plus nombreuses en 2009, l'équipe municipale décide d'organiser le développement résidentiel sur le territoire communal. L'objectif est d'éviter la dispersion des nouvelles constructions au sein de l'espace rural, ce qui porterait atteinte aux structures agricoles, aux paysages et aux espaces naturels.

Pour réaliser cet objectif, la collectivité localise trois sites où la construction de nouveaux logements est autorisée :

- Le bourg
- La Binottière
- La Mornière

Sur les autres sites d'habitat, la création de nouveaux logements est interdite. L'évolution du bâti en place (extension, rénovation, annexes) reste autorisée.

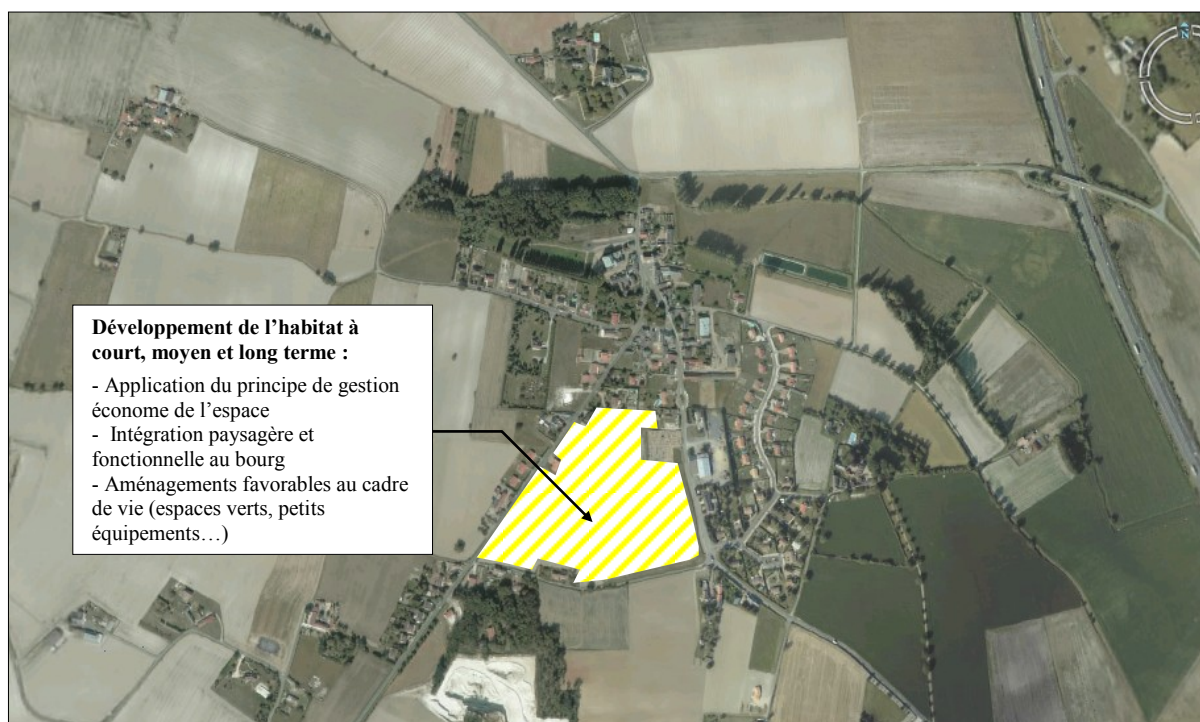


Proposer des conditions d'habitat et de services de qualité

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 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.

B – Adapter les équipements et maintenir les services

La proximité de l'agglomération de Châtellerault et de ses équipements publics et commerciaux est à l'origine d'un niveau de services faible sur Usseau. Néanmoins, dans l'objectif de répondre aux attentes de la population actuelle et future, et de favoriser la vie communale, l'équipe municipale décide d'adapter les équipements déjà existants.

La salle des fêtes est située dans l'ancienne salle de cinéma en face du château de la Motte. Elle répond aux attentes de la population actuelle mais une adaptation est nécessaire pour satisfaire les besoins d'une population portée à 750 habitants. Le site ne peut être le support d'un projet d'extension ou de reconstruction (présence du vallon, co-visibilité avec le château). La construction d'une nouvelle salle socio-culturelle sur un autre site est la solution la plus adaptée.



L'équipe municipale décide d'intégrer dans le projet communal le principe de construction d'une salle socio-culturelle à l'Est du bourg, en bordure de la voie communale n°3. Ce projet est traduit règlementairement dans le P.L.U. par la mise en place d'un zonage spécifique et d'un emplacement réservé sur le site, au bénéfice de la commune.

Le commerce présent dans le bourg apporte un service de proximité nécessaire aux habitants actuels et futurs d'Usseau. La pérennité de son activité n'est pas assurée compte-tenu de la proximité de Châtellerault.

Afin d'éviter une fermeture définitive et la reconversion du local commercial en logement, l'équipe municipale décide d'acquérir à terme le bâtiment abritant le commerce. Ce projet est traduit règlementairement dans le P.L.U. par l'application du droit de préemption urbain sur l'immeuble pré-cité. D'une manière globale, la création du nouveau quartier d'habitat à 300 m du commerce concourt à son maintien.

L'école, située dans le bourg, est le lieu d'expression privilégié du lien social (rencontre des parents venant chercher leur enfant, vie scolaire...). L'équipe municipale décide de pérenniser l'existence de cet équipement en favorisant l'accueil des jeunes ménages avec enfants sur la commune.

Le projet de développement démographique de la commune permettra de conserver les effectifs scolaires à leur niveau actuel grâce au phasage des projets de développement de l'habitat.



Préserver les paysages et l'environnement

Les habitants d'Usseau bénéficient d'un cadre de vie de qualité grâce à la présence de paysages ruraux très composés (agriculture, habitat, éléments de végétation) et mis en valeur par de vigoureux éléments de relief. Il existe un risque de dégradation de ces paysages par l'implantation dispersée et non intégrée de nouvelles constructions et par l'affaiblissement de la trame végétale en place.

A - Préserver les paysages et maintenir les chemins de randonnée

Les boisements, les haies et les arbres isolés composent les paysages d'Usseau. La pérennité de ces éléments n'est pas assurée dans le temps, soit en raison d'interventions directes de l'Homme (destruction), soit en raison des évolutions naturelles (disparition).

Afin de préserver ces éléments, la collectivité décide de classer une partie de la trame végétale en tant qu'éléments de paysage à protéger. La destruction totale ou partielle des boisements et des haies identifiés au plan de zonage est conditionnée au dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Parallèlement à cette démarche de protection, une réflexion est amorcée pour envisager le renouvellement des arbres isolés en fin de vie.



Les paysages de qualité présents sur les espaces ruraux doivent rester accessibles aux habitants d'Usseau. La commune décide en ce sens de protéger les chemins de randonnée communaux et intercommunaux. L'objectif est d'assurer à long terme le maintien de la continuité des cheminements.

B - Protéger les espaces naturels et maintenir les continuités écologiques

Le territoire communal comporte plusieurs espaces naturels intéressants en terme de biodiversité :

- Les boisements des collines, et notamment les Brandes de Corbery (ZNIEFF)
- Les terres de brande situées en bordure des massifs boisés
- Les vallons des cours d'eau

Dans le cadre de l'objectif global de préservation de la biodiversité, ces espaces sont classés en zone naturelle au P.L.U. L'implantation de nouveaux bâtiments n'est pas autorisée sur ces sites. La protection des linéaires végétaux présents le long des cours d'eau contribue également au maintien des continuités biologiques sur le territoire communal.

Favoriser le développement économique

Parallèlement au projet d'accueil résidentiel, l'équipe municipale fait le choix de favoriser le développement des activités économiques sur le territoire. L'objectif est la création d'emplois locaux afin de diversifier les fonctions sur le territoire (équilibre habitat/emploi) et de limiter la fréquence et la longueur des déplacements automobiles.

A – Permettre le développement des activités d'extraction et de travail du tuffeau

L'entreprise Maquignon exploite une carrière de tuffeau au lieu-dit « La Martinière ». L'activité d'extraction et de travail de la pierre permet à cette entreprise d'employer 25 personnes sur la commune. Elle porte le projet d'ouverture d'une deuxième carrière de tuffeau au lieu-dit « Le Bois de l'Épine » pour répondre à la demande en pierre de taille de bonne qualité, notamment pour les monuments historiques. L'entreprise Maquignon a en ce sens déposé un dossier d'autorisation d'exploiter 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.

L'équipe municipale décide d'inscrire ce projet dans le Plan Local d'Urbanisme afin de continuer à autoriser à l'avenir les affouillements et exhaussements de sols et la construction de bâtiments nécessaires à l'activité d'extraction et de travail du tuffeau. Cette démarche est destinée à soutenir la création d'emplois locaux induite par le développement de cette entreprise. Elle se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par la création d'une zone spécifiquement dédiée au développement des carrières.

B – Favoriser le développement des activités agricoles

Usseau est une commune rurale où l'activité agricole est développée. La valeur agronomique des terres est bonne sur toute la partie Sud-Est du territoire communal. Il est essentiel de préserver cette ressource économique contre un développement urbain excessif et dispersé.

Afin de répondre à cet enjeu tout en maintenant la vitalité démographique de la commune, l'équipe municipale décide d'organiser le développement de l'habitat sur trois sites spécifiques. Le bourg accueille l'essentiel du développement résidentiel à travers la création d'un nouveau quartier d'habitat dont le processus de développement est maîtrisé dans le temps et est faiblement consommateur d'espace.

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles a permis de connaître les activités exercées par les entreprises agricoles et de définir les besoins spécifiques à chaque exploitation. Leur pérennité est favorisée avec le classement en zone agricole des sièges d'exploitation et des grands espaces cultivés.



C – Favoriser le développement touristique

Le château de la Motte constitue le principal atout touristique de la commune et reçoit de nombreuses visites chaque année. Des activités touristiques y ont été développées et constituent une ressource économique locale.

En organisant un développement de l'habitat sur le bourg, respectueux du site dans lequel s'inscrit le château, l'équipe municipale favorise le maintien et le développement de cette activité touristique.



De même, les paysages ruraux de qualité présents à Usseau sont à l'origine d'un développement du tourisme vert. La bonne accessibilité de la commune à partir de l'autoroute A10 favorise les activités touristiques : des structures sont déjà en place (ferme équestre, gîtes...) et seront amenées à se développer progressivement à l'avenir. Pour l'équipe municipale, il est important de prévoir un cadre réglementaire autorisant ces évolutions pour permettre le maintien et la création d'emplois locaux.

Cette volonté est traduite dans le P.L.U. par la création de zones naturelles autorisant les activités touristiques, sous condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.