



HAUTE-CORRÈZE
COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°16

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
---------------------	-----------------

APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
-----------------------	---------------

APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
------------------------------	-------------------

APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
----------------------	------------------

APPROBATION DE LA RA 16	24 septembre 2026
-------------------------	-------------------

Sommaire

1	Résumé non technique	4
1.1	Evolutions apportées au PLUi	4
1.2	Incidences sur l'environnement de la révision allégée	6
1.2.1	Les nuisances	6
1.2.2	La sécurité du site	7
1.2.3	La qualité architecturale	8
1.2.4	La qualité des paysages et de l'urbanisme	9
2	Cadre réglementaire	13
2.1	Historique du document	13
2.2	Nature des modifications envisagées	13
2.3	Compatibilité réglementaire	13
2.3.1	La procédure de révision allégée	13
2.3.2	Constructibilité le long des grands axes routiers	14
2.3.3	Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi	15
3	Présentation générale du territoire	16
4	Contexte de la révision allégée	19
4.1	Présentation du territoire	19
4.2	Présentation des sites d'études	20
4.2.1	La parcelle ZS 220	21
4.2.2	Les parcelles ZP 140-141-142 (ex parcelle ZP 139)	21
5	Etat initial du site	23
5.1	Le paysage et le développement de l'urbanisation	23
5.2	La trame viaire	27
5.3	Contexte bâti autour des sites	29
5.3.1	Sur la parcelle ZS 220	29
5.3.2	Sur les parcelles ZP 140-141-142	30
5.4	Les enjeux liés aux sites	31
6	Les évolutions apportées au PLUi	32
6.1	Au niveau du règlement graphique...	32
6.1.1	...Sur le secteur de la Vergne	32
6.1.2	...Sur le secteur des Vayres	32
6.2	Au niveau des OAP	33
7	Le parti d'aménagement au regard des 5 critères de l'Amendement Dupont	35
7.1	Les nuisances	35
7.2	La sécurité du site	35
7.3	La qualité architecturale	36

7.4	La qualité des paysages et de l'urbanisme	36
8	<i>Compatibilité de la révision allégée avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour</i>	38
8.1	Consommation foncière	38
8.2	Structuration territoriale	38
8.3	La préservation paysagère des entrées de ville	39
9	<i>Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD</i>	40
10	<i>Conclusion</i>	41

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

La présente révision allégée entraîne 3 types d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est de réduire le recul des constructions imposé par la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) de 75 mètres le long de la RD 1089 sur deux secteurs de la commune d'Ussel (la Vergne et les Vayres).

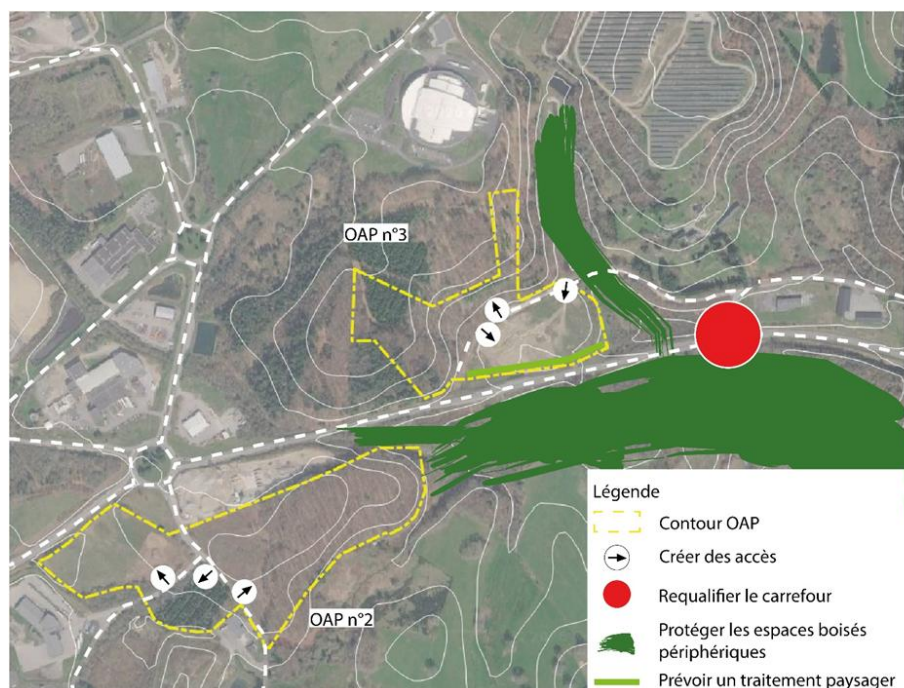
Le recul est aujourd'hui problématique pour l'implantation d'activités économiques étant donné qu'il grève plus de la moitié des parcelles.

Le recul proposé est fixé à 35 mètres de l'axe de la RD 1089. Il est étendu aux zones constructibles riveraines des zones Ux2 ciblées, à savoir la zone AUx2 à la Vergne propriété du groupe Pierre Fabre, déjà implantée au nord de la zone et la zone Ue aux Vayres qui abrite le centre de secours.

Extrait du règlement graphique du secteur de la Vergne AVANT et APRES révision



La zone Ux2 de la Vergne est intégrée à l'OAP n°3 d'Ussel afin de mieux encadrer les conditions d'aménagement du site, notamment en matière de desserte, de sécurité des accès, d'intégration paysagère et de préservation des espaces boisés périphériques.

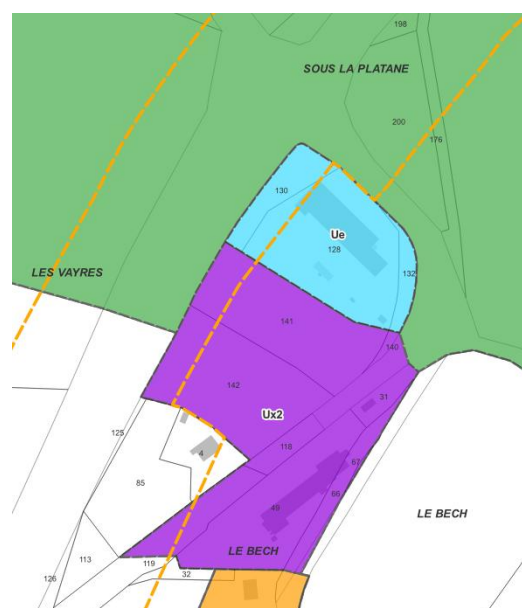
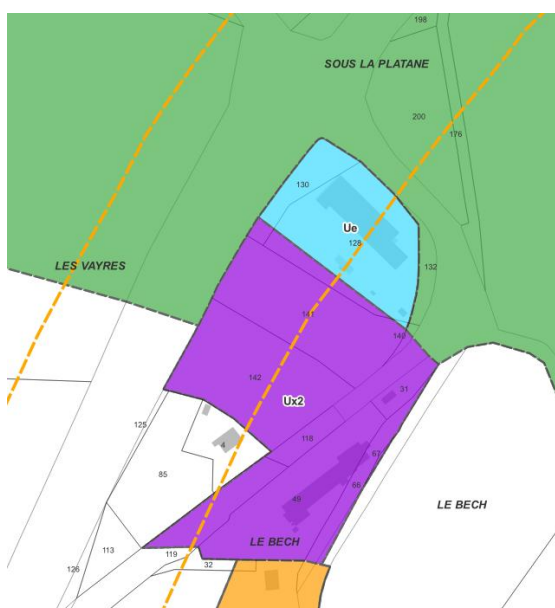


Principe d'aménagement opposable :

- Créer des accès depuis la route du Gardet. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.
- Requalifier le carrefour sur la RD 1089 en lien avec l'installation de nouvelles activités.
- Protéger les espaces boisés périphériques à la zone afin d'assurer l'intégration des futurs bâtiments d'activité vis-à-vis des zones d'habitat.
- Prévoir un traitement paysager sur la parcelle ZS 220 le long de la RD 1089

Il est complété au niveau du secteur des Vayres par la rectification de la délimitation des zones Ue et Ux2 afin que l'unité foncière appartenant au SDIS (parcelles ZP 128, 130 et 132) et l'unité foncière ZP 140-141-142 soient chacune dans leur zone de vocation.

Extrait du règlement graphique du secteur des Vayres AVANT et APRES révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement.

Elle permet notamment de faciliter des projets d'implantation d'activités économiques sur des terrains qui ont été identifiés pour cela.

1.2.1 Les nuisances

Les nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités peuvent être de différents ordres. Elles seront tout de même relativement limitées étant donné que le caractère des zones Ux2 est l'accueil d'activités artisanales. Les voies communales desservant les sites seront plus fréquentées pouvant ainsi générer de nuisances sonores. Les deux parcelles sont relativement éloignées des zones d'habitat. Les parcelles ZP 140-141-142 sont voisines d'une parcelle où est présente une habitation isolée. La couverture végétale autour de cette habitation laisse entrevoir que l'impact d'une activité à proximité sera relativement faible.

Des désagréments d'ordre visuel peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc., sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle). Néanmoins, le règlement de la zone Ux2 fixe des prescriptions en matière d'aspect des constructions ainsi que de la hauteur. De même, des prescriptions relatives au traitement des abords des constructions (espaces verts, stationnement) qualitatives, favorisant les plantations permettront une bonne intégration des projets dans l'environnement immédiat de la RD 1089.

Ainsi, la diminution du retrait sur les secteurs de la Vergne et des Vayres est compatible avec la prise en compte de cette thématique.

1.2.2 La sécurité du site

Les modalités d'accès aux différentes parcelles éviteront de toute manière des accès directs à la RD 1089. Ces parcelles sont effectivement accessibles depuis des voies communales, moins fréquentées et raccordées à la route départementale par des carrefours sécurisés et adaptés à tout type de véhicules.



Vue sur la voie d'accès à la parcelle ZS 220



Vue sur la voie d'accès aux parcelles ZP 140-141-142

L'accès à la parcelle ZS 220 depuis la RD 1089 se fait à partir d'un carrefour qui pourrait ne pas être adapté à la future circulation du secteur, du fait de la longueur de la voie de stockage du tourne à gauche qui pourrait s'avérer faible (plus ou moins 30 mètres linéaires). De plus, la voie communale se raccorde à la RD 1089 par un carrefour en T en courbe, avec une largeur faible. Le raccordement du carrefour de la VC du Gardet sur la RD 1089 est sous-dimensionné pour permettre le croisement de véhicules sans stationnement ni arrêt sur la chaussée de la RD 1089.

Cette section de la RD 1089 supporte un trafic moyen journalier annuel de 8 104 véhicules, dont 4,2% de poids lourds.

Aussi, selon l'augmentation du trafic (débit, nature PL & VL) vers ou depuis la zone d'activité, ce carrefour pourrait s'avérer sous-dimensionné, conduisant ainsi à une dégradation des conditions de sécurité routière sur la RD 1089.

Il conviendra d'anticiper l'évolution des flux et d'envisager, le cas échéant, un remaniement du carrefour, afin de garantir la fluidité des mouvements entrant/sortant sans dégradation des conditions de sécurité sur la RD 1089.

En ce qui concerne les projets à venir, des aménagements devront être prévus pour gérer le risque d'incendie.

Afin d'éviter que les eaux pluviales issus de ces terrains ne se déversent sur le réseau routier départemental, des aménagements devront être réalisés à la parcelle, conformément au règlement du PLUi.

Extrait de l'article 9.4 du règlement de la zone Ux2 :

« Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Dans tous les cas, l'infiltration sur site des eaux issues des surfaces imperméabilisées pourra être exigée. La règle de rétention applicable à tout projet est : le volume de rétention est égal en m^3 à deux fois la surface imperméabilisée en m^2 divisée par 100 sans pouvoir être inférieur à $3m^3$ »

Le recul fixé à 35 mètres de l'axe de la RD 1089 sur les deux secteurs n'aura pas d'incidences en matière de sécurité notamment sur la circulation des véhicules.

1.2.3 La qualité architecturale

Comme le stipule le règlement de la zone Ux2 :

- La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise ;
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.
- Les teintes des enduits autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales
- Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ces règles permettent d'apporter un cadre pour l'ensemble des constructions sur le plan architectural, en particulier au niveau des teintes afin d'avoir une certaine harmonie. Elles sont donc indispensables

sur des sites bordant un axe routier majeur tel que la RD 1089. Elles permettront une insertion relativement discrète des constructions dans leur environnement.

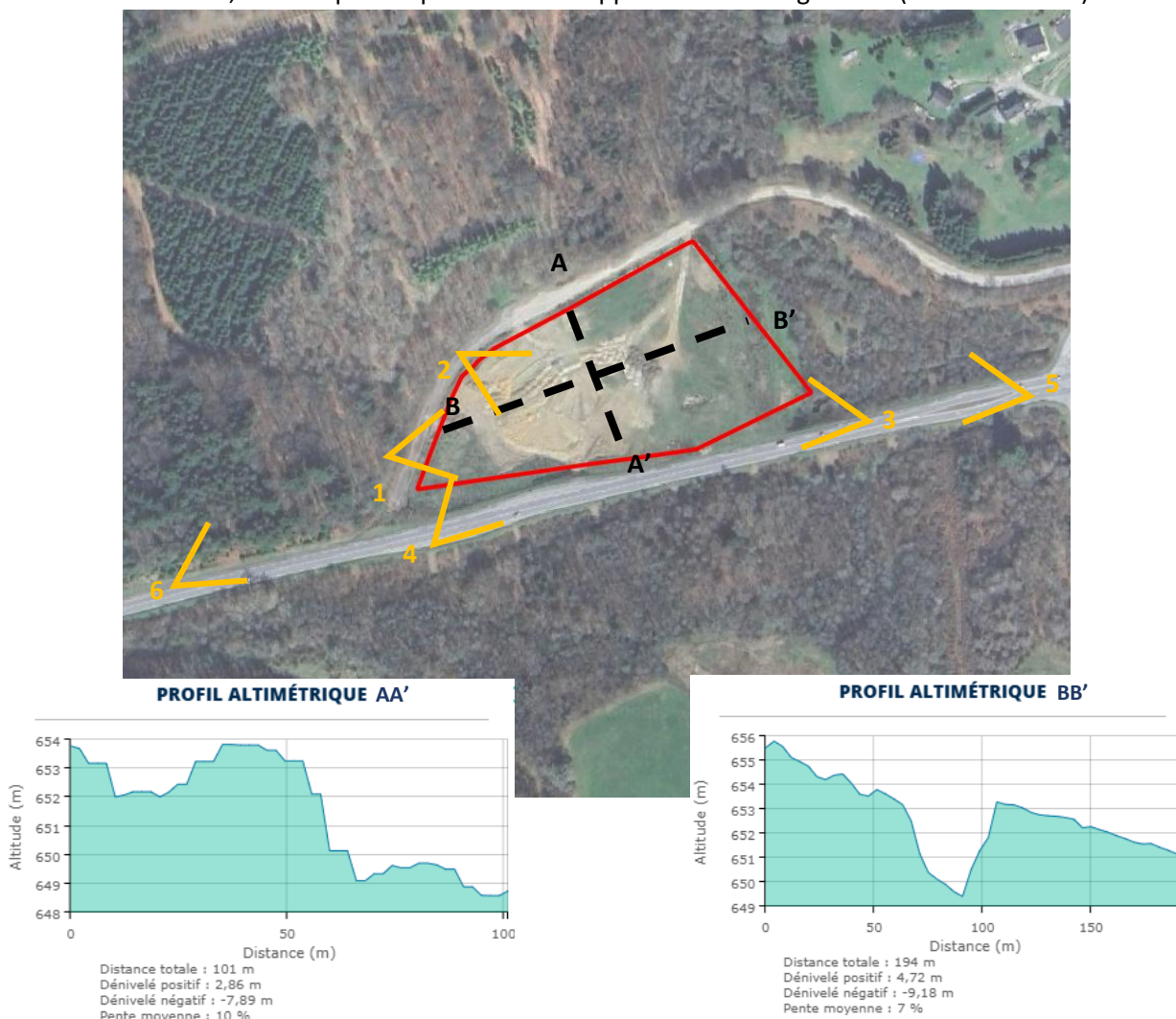
Le recul réduit le long de la RD 1089 sera compatible avec la qualité architecturale des secteurs concernés.

1.2.4 La qualité des paysages et de l'urbanisme

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs :

- Qualifier et valoriser les secteurs vus depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitation riveraine) ;
- Rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions au sein de sites avec une volonté affichée de conforter leur image.

Sur la parcelle ZS 220, comme évoqué plus haut, il s'agit d'un site dégradé, dont le sol a été remanié de manière successive, laissant peu de place au développement de la végétation (voir vues 1 et 2).





Au niveau de la topographie, il est relativement homogène même si les profils topographiques montrent le contraire. Il est de niveau par rapport à la RD 1089 et à la voie communale (ex RN 89).

Le terrain est entièrement visible depuis la RD 1089 à son approche (voir vues 3 et 4), il n'y a ni talus ni écran végétalisé qui les sépare. En revanche, il n'y a pas de vues lointaines sur le terrain de par la présence de boisements autour (voir vues 5 et 6). Par contre, il est possible d'observer au loin le Sancy et la Chaîne des Puys depuis le site d'études (voir vue 1).



Sur les parcelles ZP 140-141-142, la configuration est totalement différente. Cette unité foncière est une petite prairie accompagnée de boisements de type conifères essentiellement.

Le terrain est visible depuis la RD 1089 seulement depuis le nord puisqu'un talus se développe en allant vers le sud (voir vues 2 et 5). La pente du terrain est moyenne et il n'y a pas de ruptures de pente observées.

Côté sud, le talus masque les vues avec les boisements également depuis la départementale (voir vue 6). Il est par contre possible de voir le terrain depuis la voie communale parallèle qui surplombe la RD 1089 (voir vues 1 et 4).

Les enjeux paysagers sur ce site sont moins importants étant donné qu'il est situé à proximité de constructions existantes, notamment le centre de secours qui est relativement visible depuis la RD 1089. Les boisements existants sont des résineux pour la plupart qui n'ont pas une grande valeur sur le plan paysager.



Le recul proposé de 35 mètres minimum de l'axe de la RD 1089, permettra de conserver une certaine largeur de vision le long de cet axe tout en offrant la possibilité à des activités artisanales de s'y implanter. Il s'agit de secteurs proches d'activités artisanales ou de bâtiments techniques (ex : centre de secours), qui sont des bâtiments disposant de volumes et de superficies importantes.

Cette bande inconstructible, qui oscillera entre 10 et 20 mètres sur chaque secteur, favorisera l'aménagement paysager que ce soit par un traitement du talus sur les parcelles ZP 141 et 142 ou par la mise en place d'un écran végétalisé (bande enherbée, haie, ...) sur la parcelle ZS 220. Cet espace pourra également permettre l'aménagement des aires de stationnement ou de manœuvre qui maintiendra une ouverture visuelle et la vue éventuelle sur des plantations qui viendra les délimiter (cf règle concernant le stationnement vue précédemment).

La réduction du recul à 35 mètres de l'axe de la RD 1089 sur les deux secteurs envisagés sera compatible avec la qualité des paysages et de l'urbanisme.

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le conseil communautaire le 8 décembre 2022. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 11 avril 2024, de deux modifications simplifiées approuvées le 24 septembre 2024 et d'une modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2024.

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°16 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire la zone de protection relative aux routes classées à grande circulation dans le but de faciliter l'implantation de projets en zone Ux2, le long de la RD 1089 sur la parcelle ZS 220 et sur les parcelles ZP 140-141-142 (ex parcelle ZP 139) sur la commune d'Ussel.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une révision :

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »*

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision dite « allégée » s'applique dans les cas suivants :

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

2.3.2 Constructibilité le long des grands axes routiers

Article R.111-6 du Code l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Article R.111-7 du Code l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article R.111-8 du Code l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

2.3.3 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

La révision allégée fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-11 du Code l'Urbanisme :

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

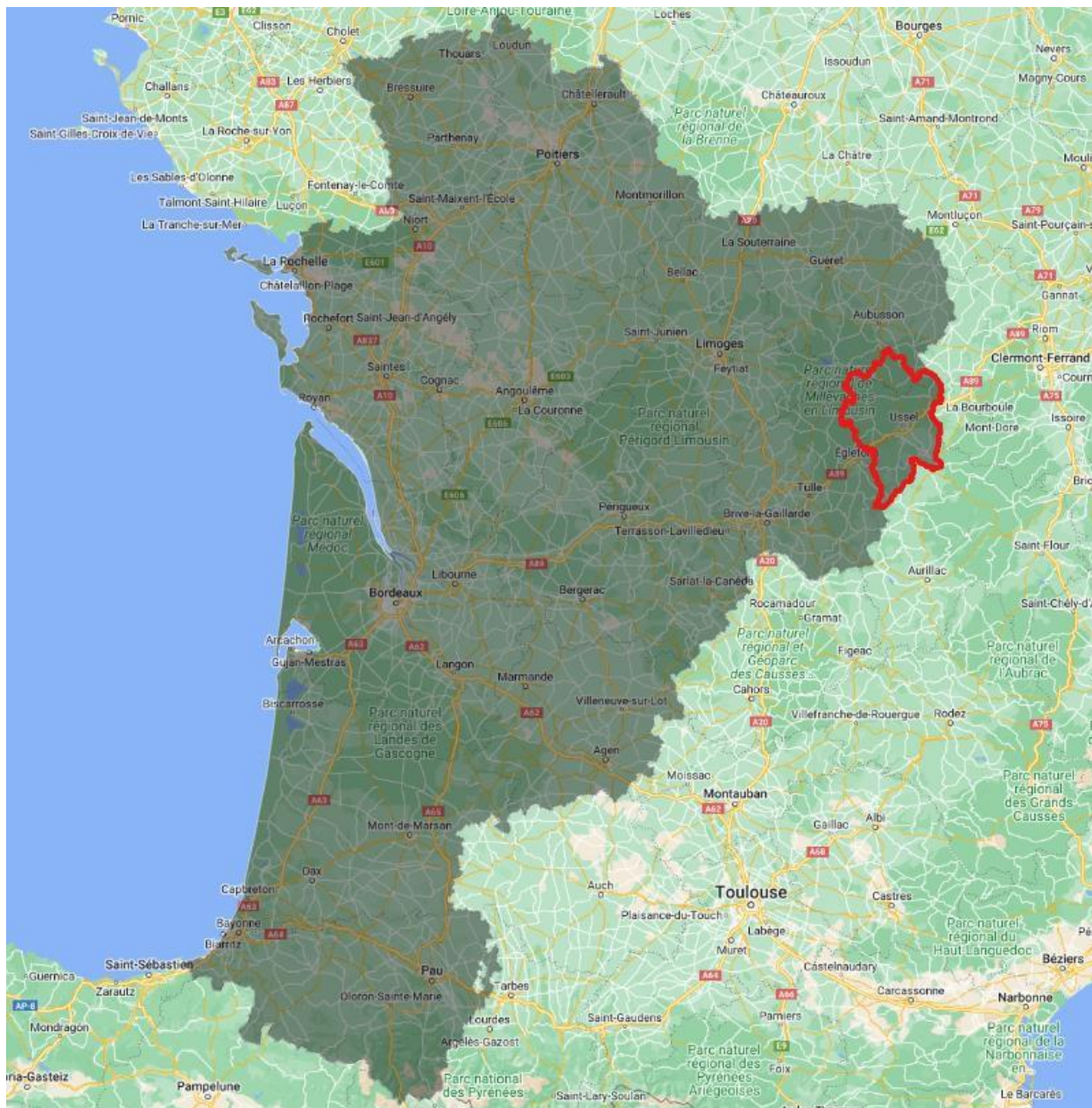
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

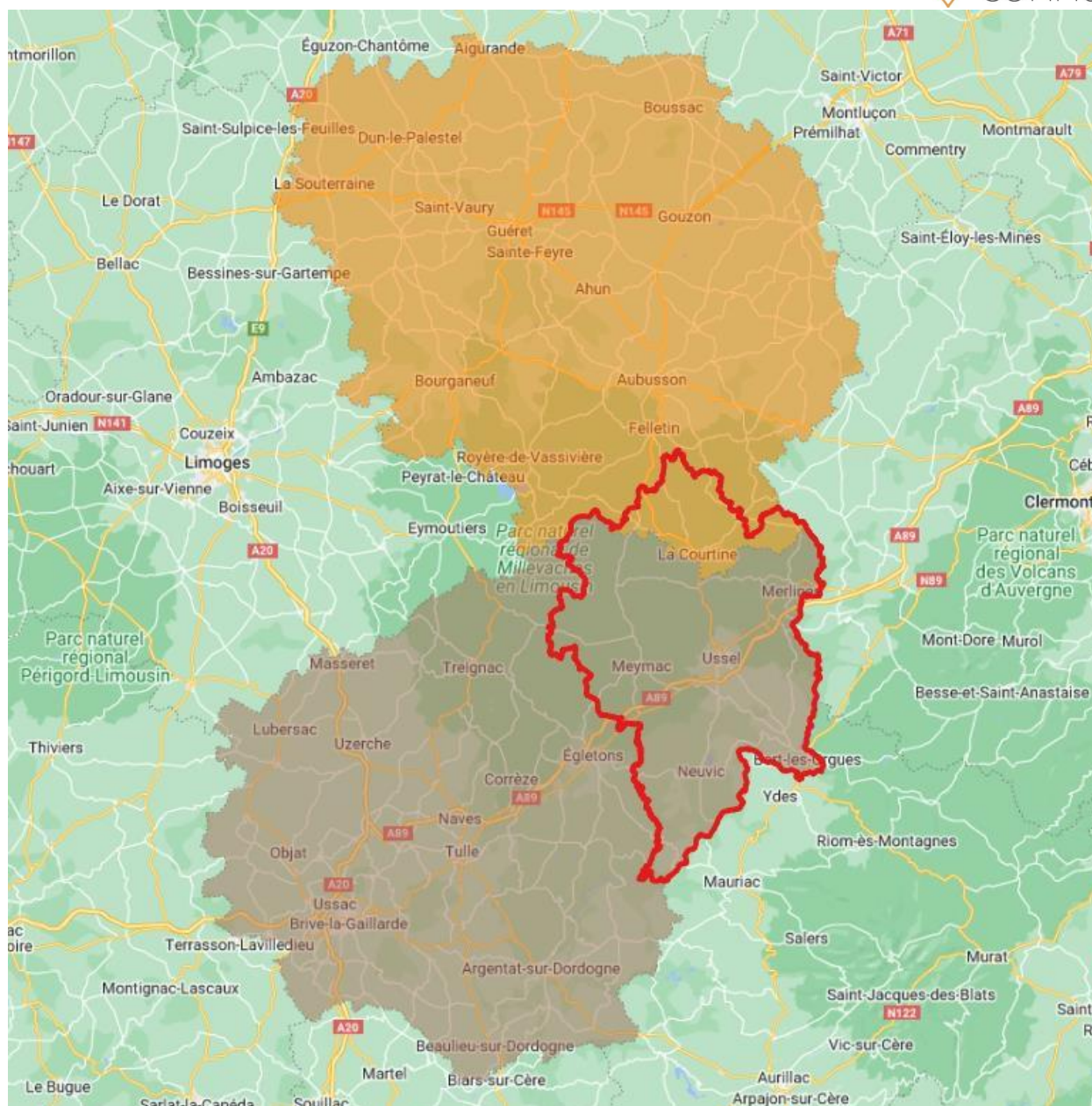
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

Le territoire de Haute Corrèze Communauté est situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine, à cheval sur les départements de la Corrèze et de la Creuse. Il est composé de 70 communes (59 communes de Corrèze et 11 communes de Creuse) regroupant 32 003 habitants en 2021 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Ussel, totalisant 9 174 habitants en 2022.



Situation du territoire de Haute Corrèze Communauté au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine (source : googlemaps)

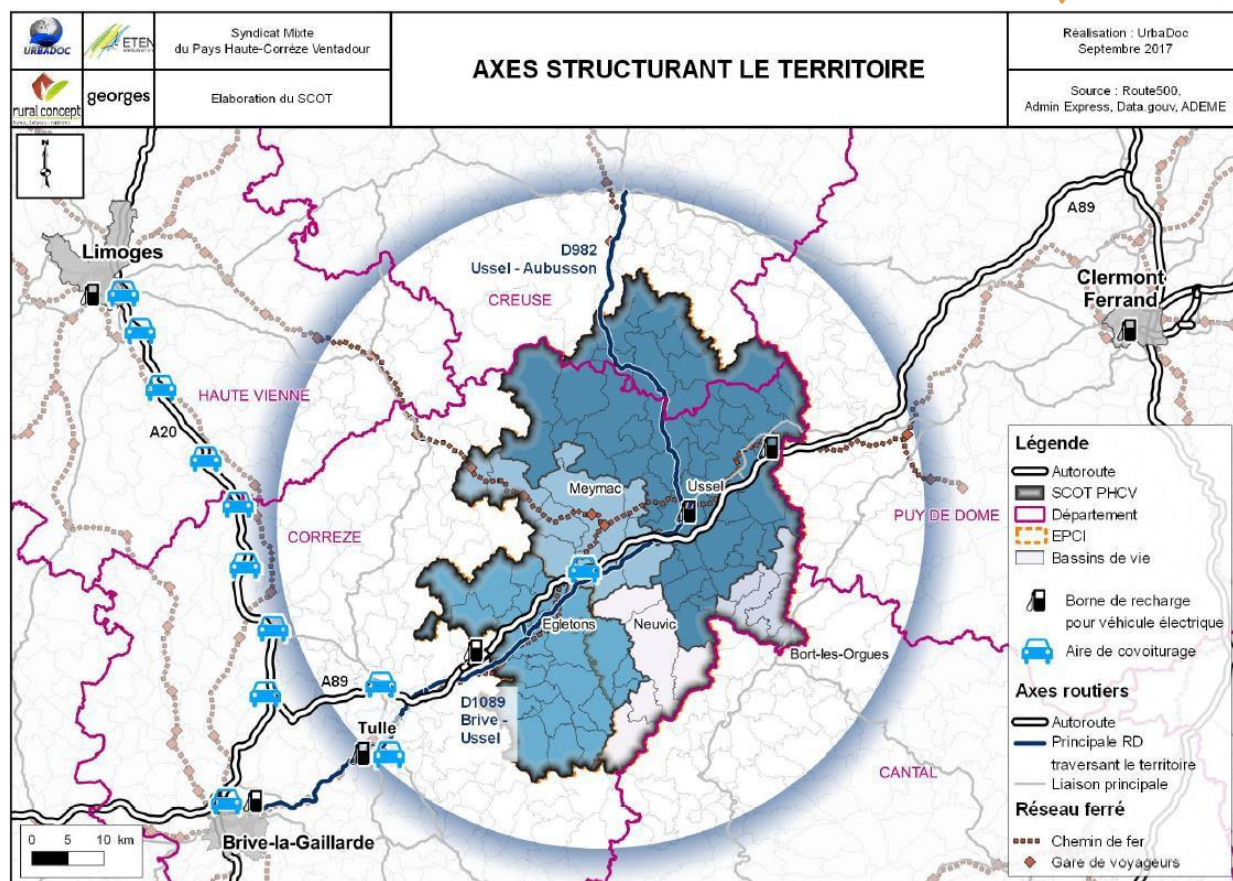


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

D'une superficie de 1 784,60 km², le territoire de Haute Corrèze Communauté est également limitrophe de la région Auvergne-Rhône-Alpes et des départements du Puy-de-Dôme et du Cantal.

En termes de desserte, le territoire est traversé par l'Autoroute A89. Un réseau de routes départementales plus ou moins importantes permet également une desserte interrégionale et interdépartementale (RD 1089, RD 982, RD 979, ...).

Le territoire est également desservi par le réseau ferré (lignes TER L26 Limoges-Ussel, L27 Brive-Ussel et L32 Bordeaux-Brive-Ussel) avec la présence de 4 gares SNCF (Ussel, Meymac, Jassonneix et Pérols).

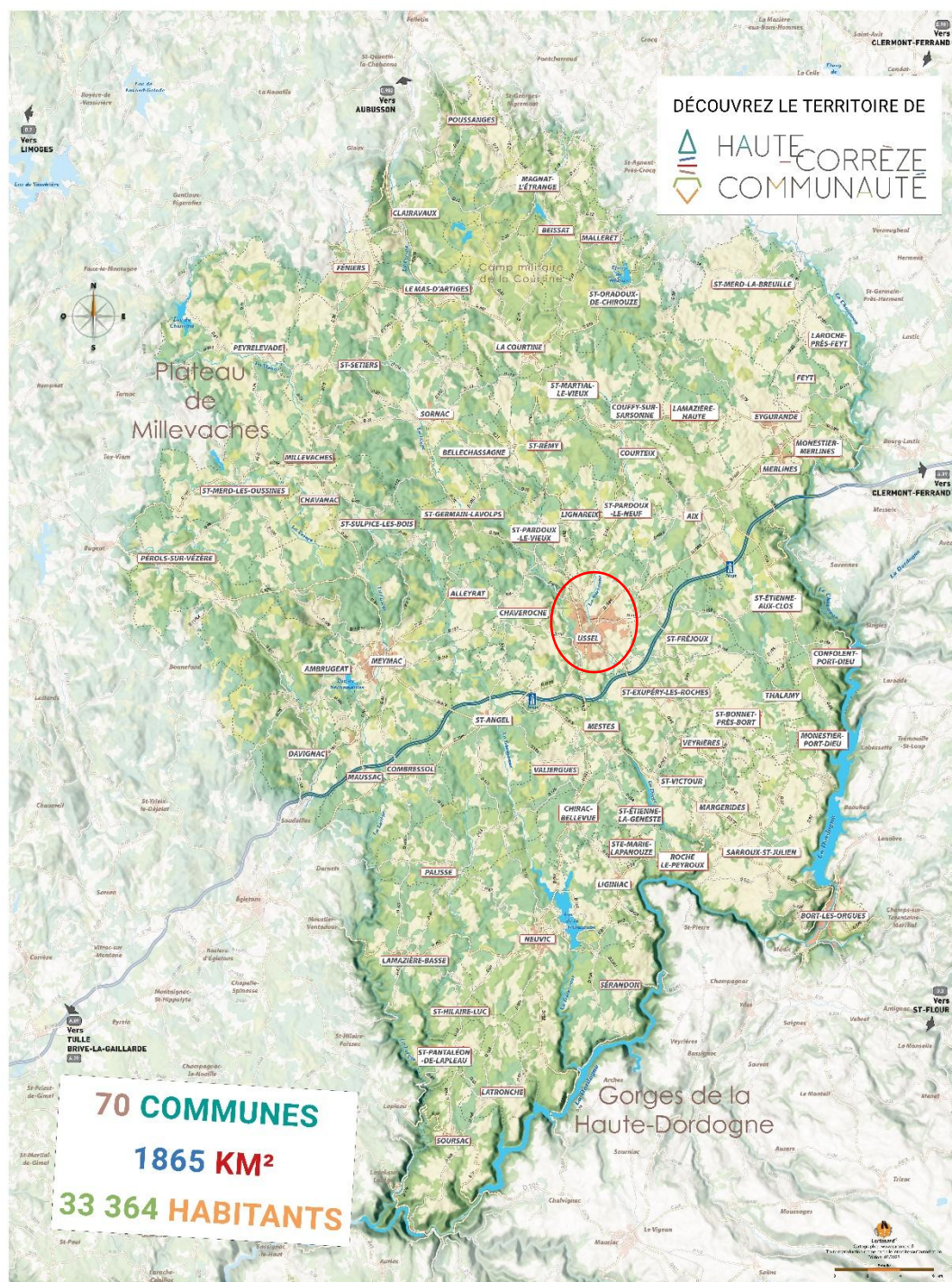


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune d'Ussel est située au centre du territoire intercommunal, à 60 km à l'est de Tulle et à 80 km à l'ouest de Clermont-Ferrand.

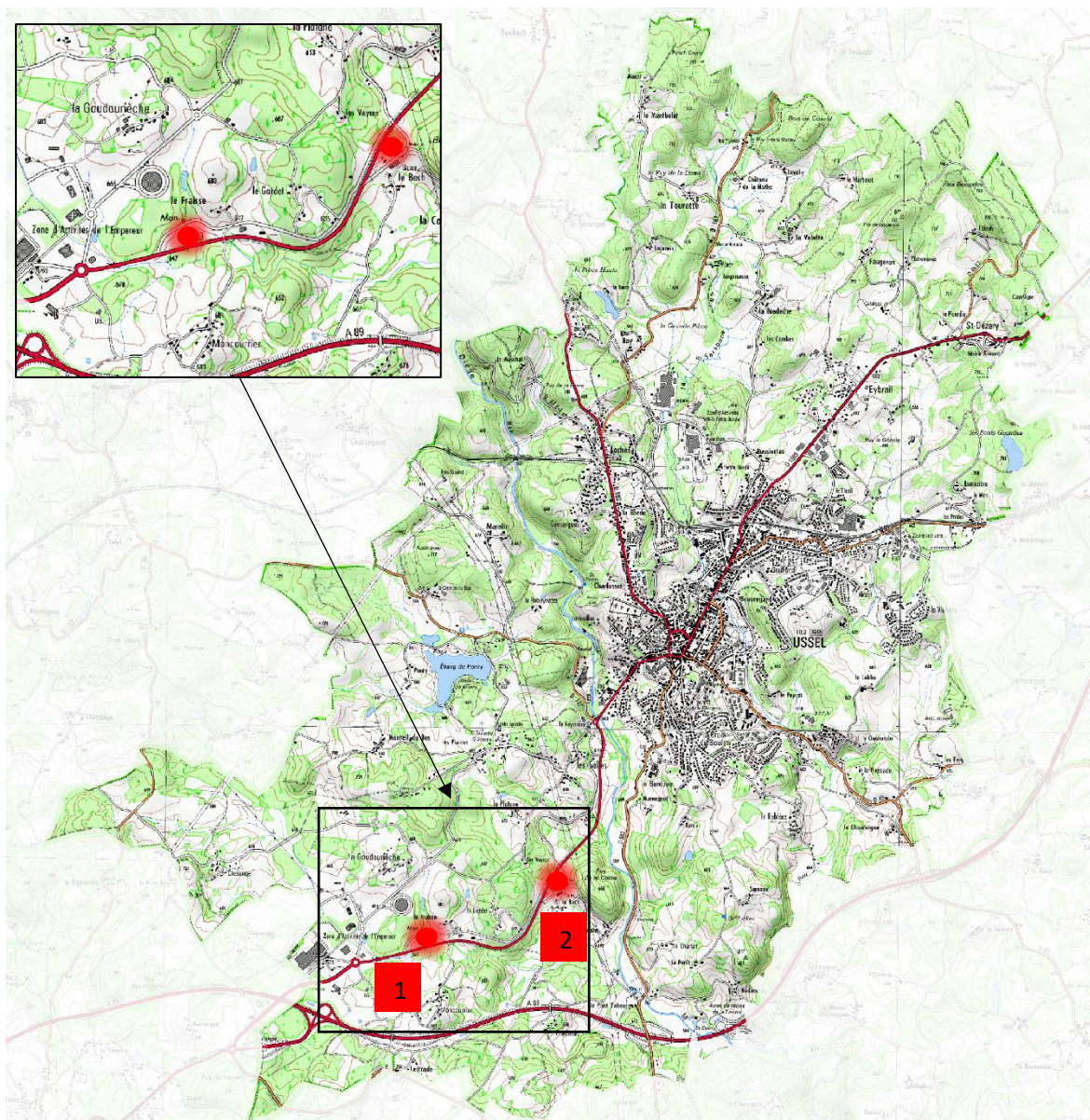


Localisation des communes d'Ussel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

La commune d'Ussel compte 9 174 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en baisse par rapport à 2016 (9 782 habitants). Il s'agit du pôle principal du territoire intercommunal.

4.2 Présentation des sites d'études

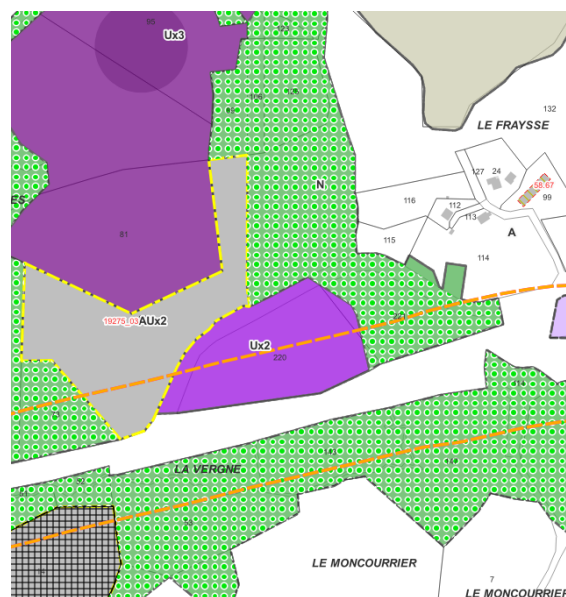
Deux secteurs sont concernés par une réduction du recul fixé par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Ils sont situés au sud du centre-ville d'Ussel, le long de la RD 1089, voie classée comme route à grande circulation. Ainsi un recul de 75 mètres de l'axe s'impose aux nouvelles constructions.



Localisation des secteurs d'évolution sur la commune d'Ussel

4.2.1 La parcelle ZS 220

Cette parcelle est située sur le secteur de la Vergne, proche de la Zone Industrielle de l'Empereur.



Vue aérienne du site d'études et extrait du règlement graphique du PLUi

Il s'agit d'un terrain dégradé qui a fait l'objet de plusieurs affouillements et exhaussements. Il est situé entre la RD 1089 et l'ancien tracé de la RN 89 qui est aujourd'hui une voie devenue communale.

Le recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1089 rend inconstructible plus de la moitié de la superficie de la parcelle, classée en zone Ux2 dans le PLUi approuvé. Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques de type artisanal. Elle est bordée à l'ouest par une zone AUx2 (parcelle ZT 91) propriété du groupe Pierre Fabre déjà implanté au nord de la parcelle.

Ainsi, afin de faciliter les projets, la collectivité souhaite réduire ce recul.

4.2.2 Les parcelles ZP 140-141-142 (ex parcelle ZP 139)

Ces parcelles sont situées sur le secteur des Vayres. Elles constituent une unité foncière insérée entre le centre de secours d'Ussel (parcelles ZP 128 et 130) et une construction à usage d'habitation (parcelle ZP 4).

Comme pour le premier cas, il s'agit de parcelles qui se situent entre la RD 1089 et l'ancien tracé de la RD 1089, qui est devenue sur une partie une voie privée.

Le recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1089 rend inconstructible plus de la moitié de la superficie de cette unité foncière, classée en zone Ux2 dans le PLUi approuvé. Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques de type artisanal.

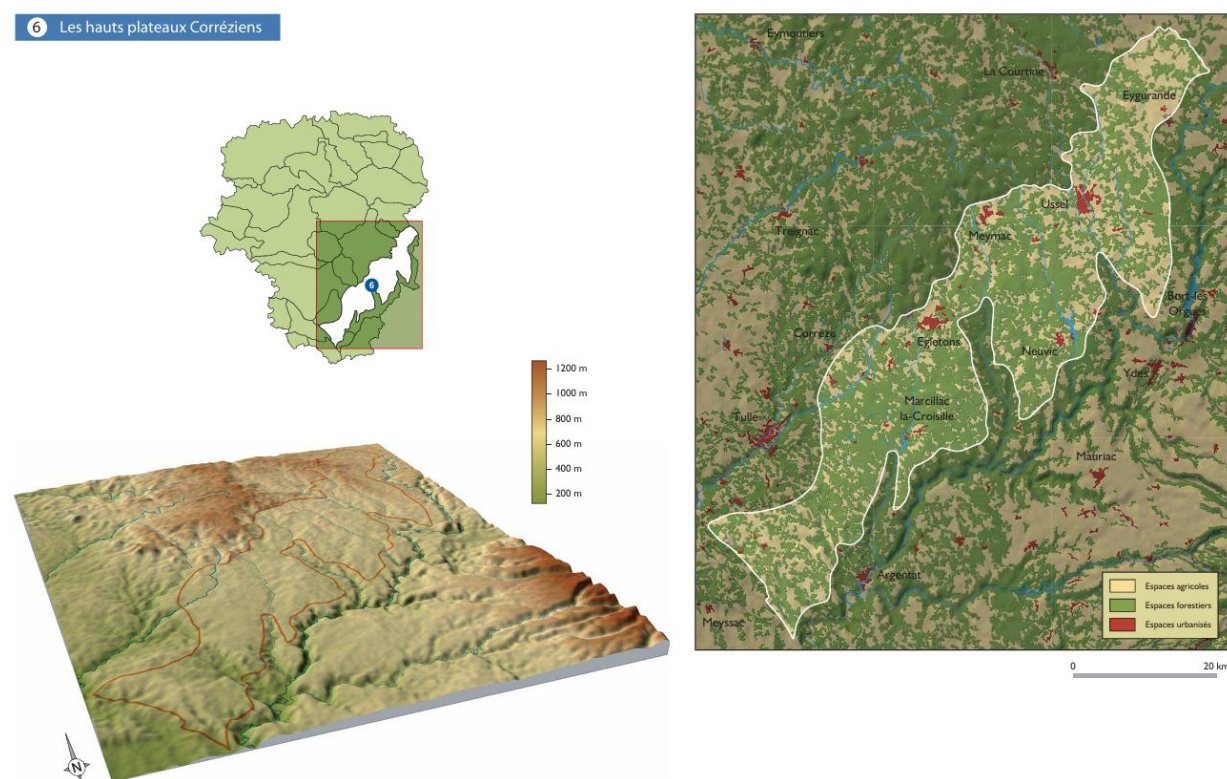


Vue aérienne du site d'études et extrait du règlement graphique du PLUi

5 Etat initial du site

5.1 Le paysage et le développement de l'urbanisation

D'après l'atlas des Paysages du Limousin, la commune d'Ussel est située sur l'entité paysagère des Hauts Plateaux Corrèziens, sous influence montagnarde.



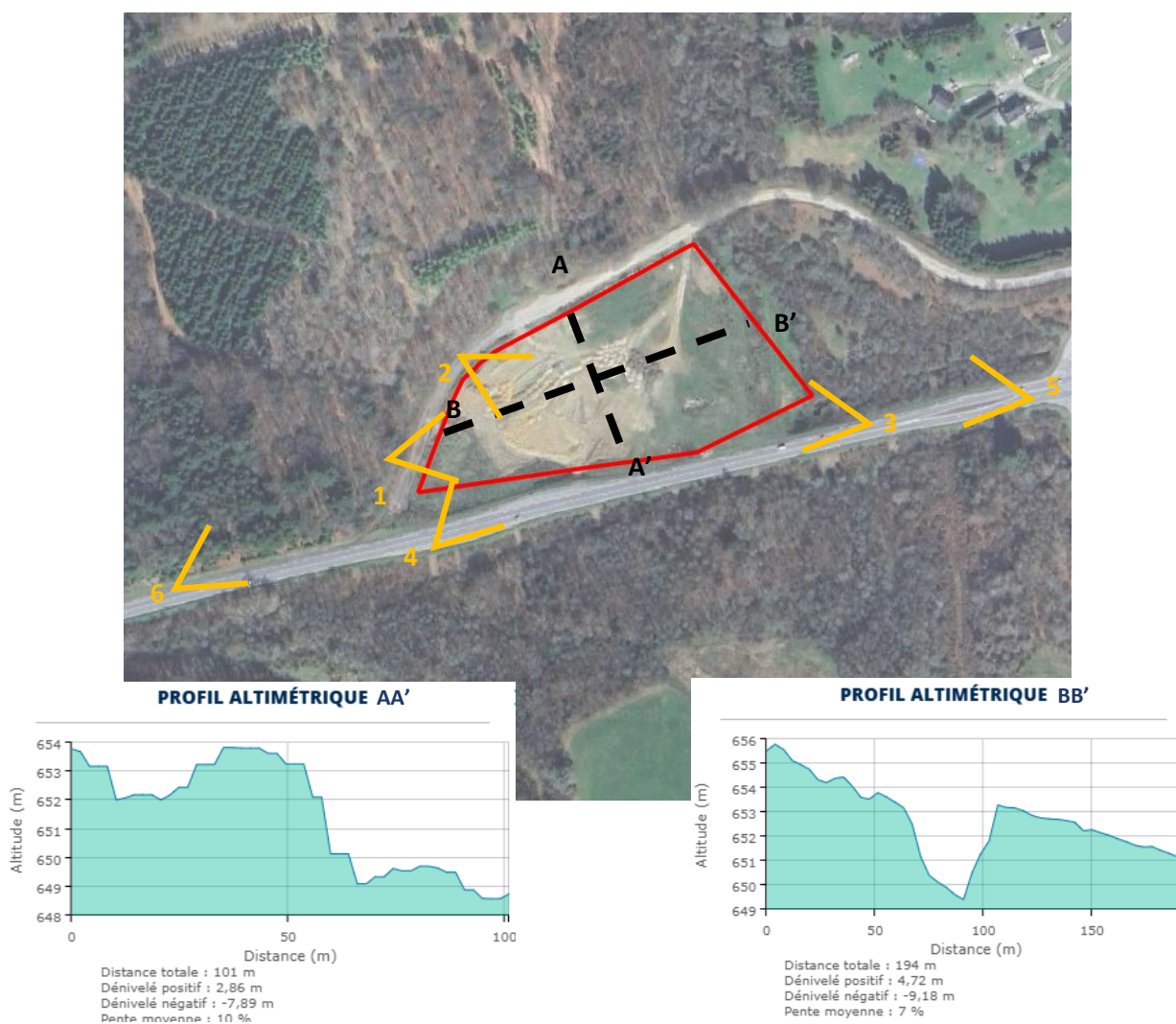
Le haut plateau corrézien s'étend au sud de la montagne limousine, en contrebas des plateaux de Millevaches et de la Courtine. Il est entaillé par la vallée de la Dordogne et ses affluents. Ce plateau s'incline doucement vers le sud / sud-ouest, passant de plus de 700 mètres d'altitude au pied de la montagne à 500 mètres environ en bordure des gorges de la Dordogne. Le relief est calme : les alvéoles encore bien creusés au pied de la montagne se font de plus en plus discrets lorsqu'on s'éloigne vers le sud et vers l'ouest, vers Rosiers d'Egletons par exemple. Au contact avec le réseau encaissé de la Dordogne et de ses affluents, la raideur des pentes est favorable à la présence de discrètes cascades. Celle de Gimel, sur la Montane, est la plus visible et la plus célèbre.

L'ambiance montagnarde dominante est liée à la présence d'une forêt omniprésente : plutôt feuillue dans la partie basse (hêtres, chênes et même châtaigniers en-dessous de 600 mètres), plutôt mélangée de multiples parcelles de résineux, de hêtres et de bouleaux dans la partie haute. Quant aux saules et aux aulnes, ils accompagnent les petits ruisseaux et les filets d'eau dans les dépressions, marquées par les taches jaune pâle de la molinie qui trahissent la présence de tourbières, ou par les calligraphies sombres des carex des sols hydromorphes. La forêt occupe largement les entailles que forment les vallées.

De temps à autre, de belles échappées lointaines laissent voir les hauts sommets du Puy de Sancy vers l'est et du Puy Mary (massif du Cantal) vers le sud. Les villes se sont installées le long de la N 89 devenue aujourd'hui autoroutière : Egletons, Ussel.

Sur les sites d'études, on retrouve plus ou moins certains éléments d'analyse de l'unité paysagère.

Sur la parcelle ZS 220, comme évoqué plus haut, il s'agit d'un site dégradé, dont le sol a été remanié de manière successive, laissant peu de place au développement de la végétation (voir vues 1 et 2).





Au niveau de la topographie, il est relativement homogène même si les profils topographiques montrent le contraire. Il est de niveau par rapport à la RD 1089 et à la voie communale (ex RN 89).

Le terrain est entièrement visible depuis la RD 1089 à son approche (voir vues 3 et 4), il n'y a ni talus ni écran végétalisé qui les sépare. En revanche, il n'y a pas de vues lointaines sur le terrain de par la présence de boisements autour (voir vues 5 et 6). Par contre, il est possible d'observer au loin le Sancy et la Chaîne des Puys depuis le site d'études (voir vue 1).

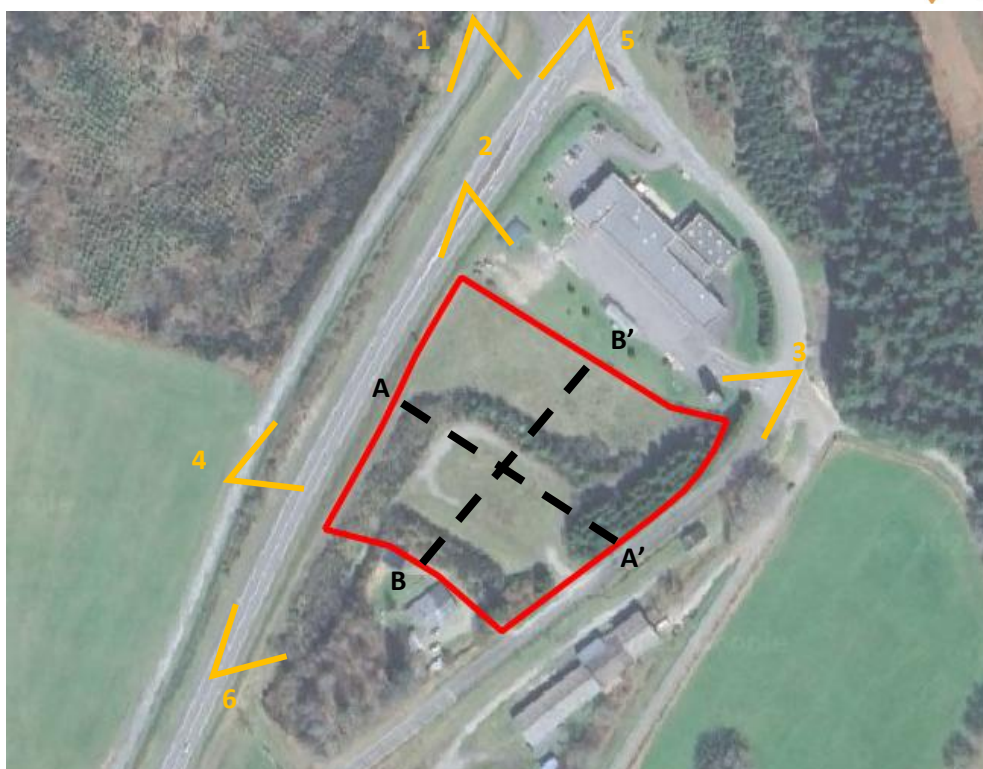
Il s'agit donc d'un terrain dont les enjeux paysagers proches depuis l'axe sont importants.

Sur les parcelles ZP 140-141-142, la configuration est totalement différente. Cette unité foncière est une petite prairie accompagnée de boisements de type conifères essentiellement.

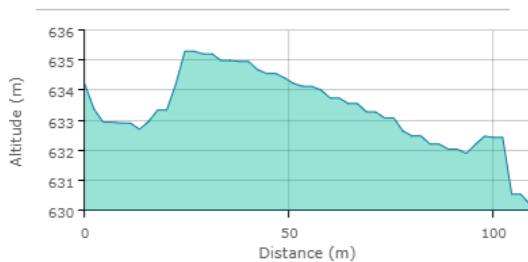
Le terrain est visible depuis la RD 1089 seulement depuis le nord puisqu'un talus se développe en allant vers le sud (voir vues 2 et 5). La pente du terrain est moyenne et il n'y a pas de ruptures de pente observées.

Côté sud, le talus masque les vues avec les boisements également depuis la départementale (voir vue 6). Il est par contre possible de voir le terrain depuis la voie communale parallèle qui surplombe la RD 1089 (voir vues 1 et 4).

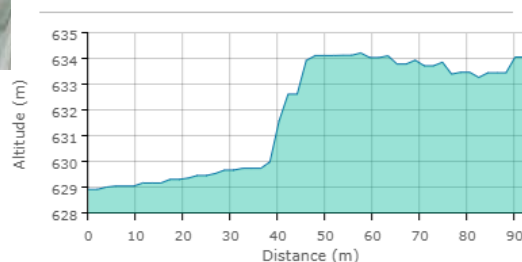
Les enjeux paysagers sur ce site sont moins importants étant donné qu'il est situé à proximité de constructions existantes, notamment le centre de secours qui est relativement visible depuis la RD 1089. Les boisements existants sont des résineux pour la plupart qui n'ont pas une grande valeur sur le plan paysager.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE AA'



PROFIL ALTIMÉTRIQUE BB'





5.2 La trame viaire

La commune d'Ussel est bien desservie par le réseau routier, avec un nombre important de routes départementales ainsi que l'autoroute A 89 qui la traverse au sud.

Les deux sites d'études sont localisés en bordure de la RD 1089 (ex RN 89) reliant la Haute Corrèze à la Basse Corrèze. Il s'agit d'un axe routier structurant du territoire départemental voire interrégional.

Les deux sites sont par contre desservis par des axes moins importants, à savoir deux voies communales, permettant un accès sécurisé car moins fréquenté et où la vitesse des véhicules est moins importante.

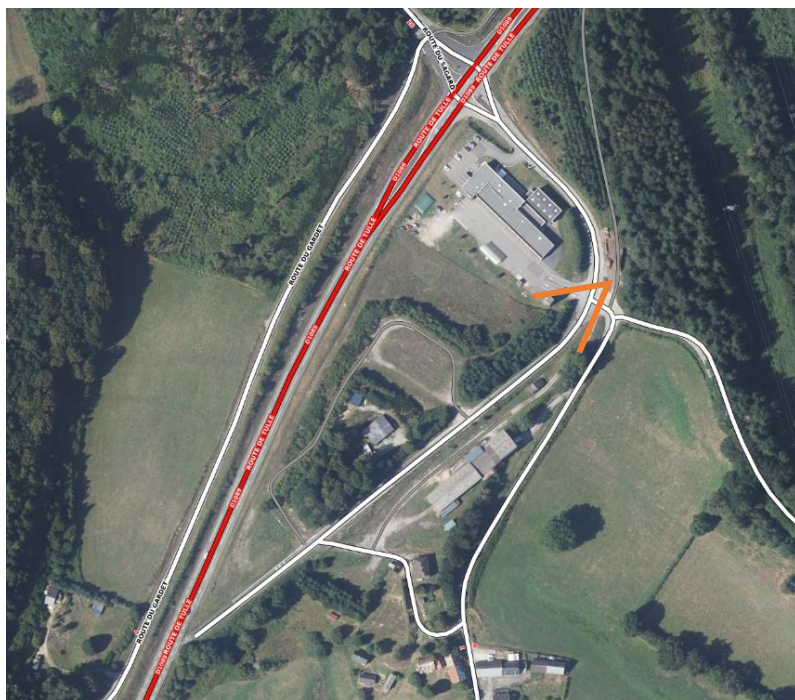


L'accès à la parcelle ZS 220 depuis la RD 1089 se fait à partir d'un carrefour qui pourrait ne pas être adapté à la future circulation du secteur, du fait de la longueur de la voie de stockage du tourne à gauche qui pourrait s'avérer faible (plus ou moins 30 mètres linéaires). De plus, la voie communale se raccorde à la RD 1089 par un carrefour en T en courbe, avec une largeur faible. Le raccordement du carrefour de la VC du Gardet sur la RD 1089 est sous-dimensionné pour permettre le croisement de véhicules sans stationnement ni arrêt sur la chaussée de la RD 1089.

Cette section de la RD 1089 supporte un trafic moyen journalier annuel de 8 104 véhicules, dont 4,2% de poids lourds.

Aussi, selon l'augmentation du trafic (débit, nature PL & VL) vers ou depuis la zone d'activité, ce carrefour pourrait s'avérer sous-dimensionné, conduisant ainsi à une dégradation des conditions de sécurité routière sur la RD 1089.

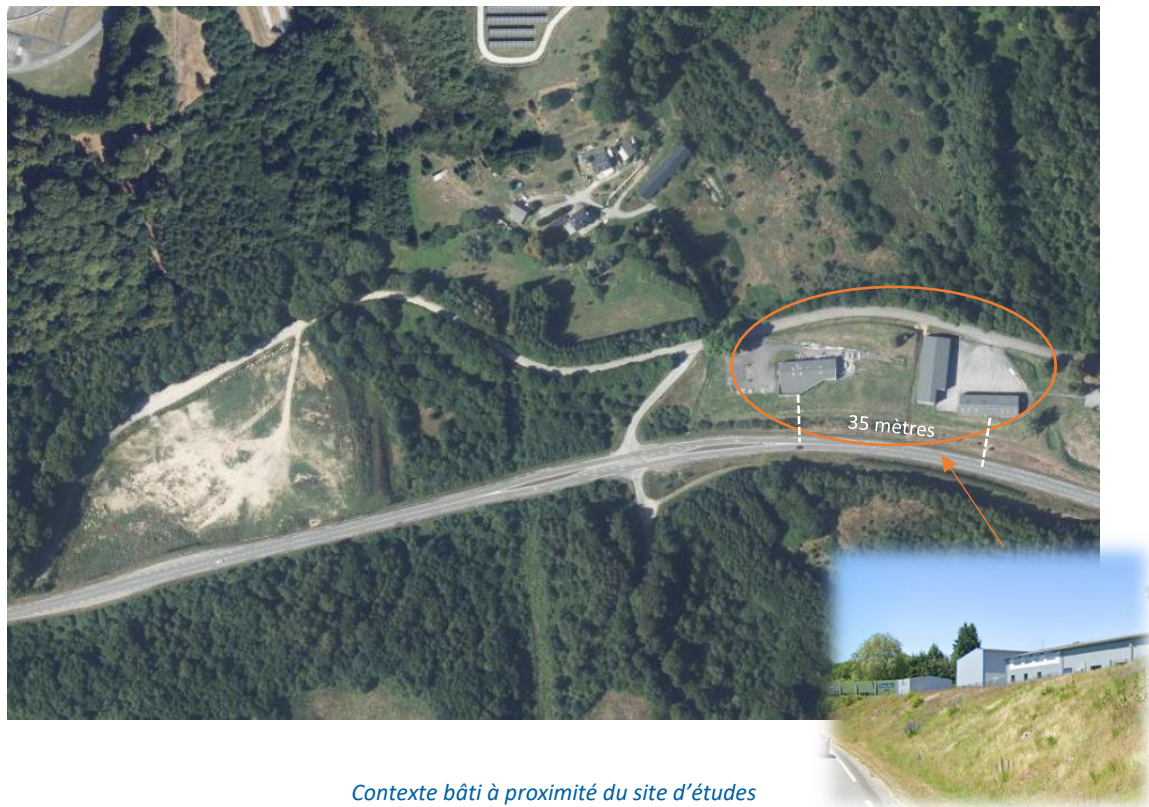
Il conviendra d'anticiper l'évolution des flux et d'envisager, le cas échéant, un remaniement du carrefour, afin de garantir la fluidité des mouvements entrant/sortant sans dégradation des conditions de sécurité sur la RD 1089.



5.3 Contexte bâti autour des sites

5.3.1 Sur la parcelle ZS 220

Le site est relativement éloigné de constructions. Les plus proches sont des bâtiments d'activités artisanales également implantées le long de la RD 1089. Ils sont implantés à environ 35 mètres de l'axe de la route.



Contexte bâti à proximité du site d'études

5.3.2 Sur les parcelles ZP 140-141-142

Le site est entouré de constructions. Il y a le centre de secours au Nord, une maison d'habitation au sud (non observable car masquée par des boisements) et un bâtiment d'activités plus au sud.

Le bâtiment principal du centre de secours est implanté à 35 mètres environ de l'axe de la RD 1089. Ce bâtiment a pu déroger au recul de 75 mètres sans étude préalable puisqu'il s'agit d'un service exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.



Contexte bâti à proximité du site d'études

5.4 Les enjeux liés aux sites

Les règles d'implantation et la hauteur des constructions liées aux futures activités économiques devront être réfléchies en fonction de la déclivité du site, afin de réduire leur impact sur le paysage perçu depuis la route (implantation perpendiculaire à la pente...).

Les constructions devront être implantées en rythme et en continuité dans un souci d'ensemble harmonieux (alignement).

L'aspect des constructions devra être simple (au niveau des volumes, des matériaux...).

L'implantation des projets devront prendre en compte la sécurité de la desserte automobile. Dans les deux cas de figure, les voies communales permettant l'accès aux terrains sont en impasse et peu fréquentées.

Les espaces non consommés par la construction de bâtiment ou la voirie devront être aménagés en espaces verts d'agréments.

Les accotements de la route départementale devront être traités afin d'être davantage mis en valeur.

La hauteur et l'aspect extérieur des constructions s'implantant sur les parcelles ZP 140-141-142 devront s'harmoniser avec ceux des constructions déjà existantes, en particulier celles du centre de secours du SDIS. Ce dernier fait 6 mètres de haut pour le bâtiment principal et 10 mètres pour la tour d'exercice.

Le règlement de la zone Ux2 du PLUi formalise des règles allant dans ce sens. Sur la question du traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, un minimum de 20% de la parcelle doit être non imperméabilisée ou éco-aménagée. Les essences à privilégier sont les essences locales et peu consommatrices en eau. Enfin les haies créées dans les aménagements doivent être constituées d'essences mélangées.

Dans le cadre de la réalisation d'aires de stationnement, un arbre doit être planté pour quatre emplacements.

6 Les évolutions apportées au PLUi

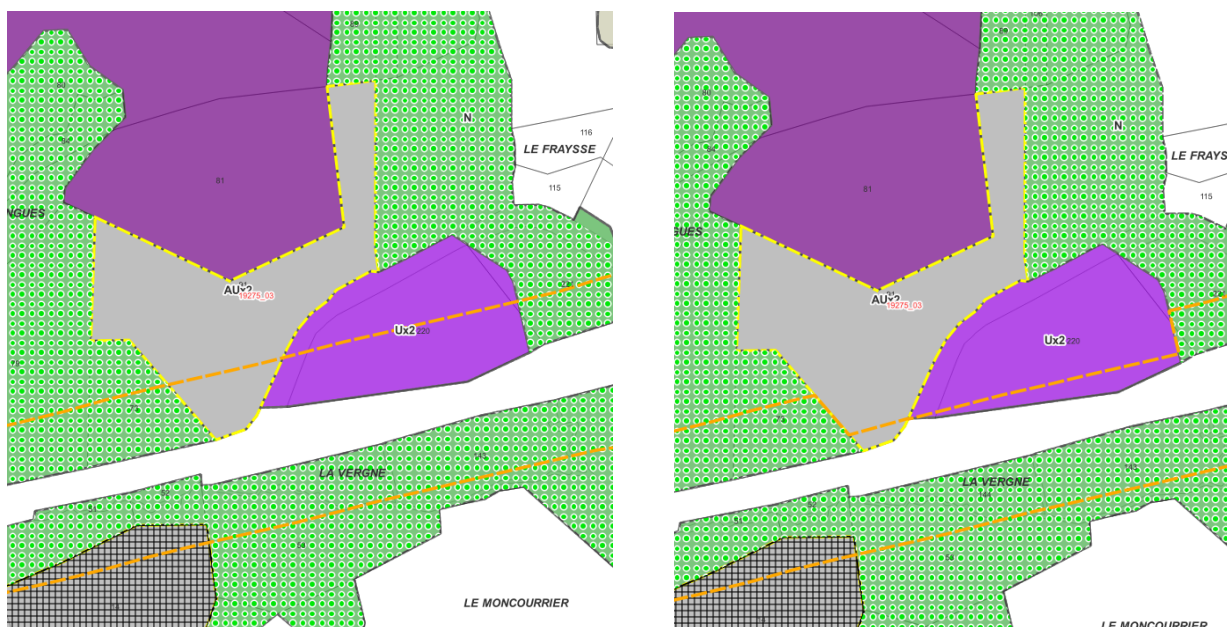
Seuls le règlement graphique et les OAP du PLUi évoluent. Il s'agit de :

- Modifier la règle d'implantation par rapport à la RD 1089 ;
- Clarifier la délimitation des zones Ux2 et Ue sur le secteur des Vayres étant donné que la délimitation de ces zones chevauche plusieurs parcelles ;
- Encadrer l'aménagement de la parcelle ZS 220.

6.1 Au niveau du règlement graphique...

6.1.1 ...Sur le secteur de la Vergne

La règle de recul depuis l'axe de la RD 1089 de 75 mètres initialement est réduite à 35 mètres de l'axe pour les deux zones constructibles identifiées (Ux2 et AUx2). Il s'agit ainsi d'harmoniser les règles d'implantation des futures constructions le long de cette voie de circulation. Cela maintiendra une bande inconstructible sur chaque parcelle allant de 10 à 20 mètres depuis la limite de propriété sur voie.



Cette bande inconstructible permettra de réaliser un traitement paysager des espaces non bâtis (plantation d'une haie, d'alignement d'arbres, aménagement d'une bande enherbée).

6.1.2 ...Sur le secteur des Vayres

Pour les parcelles ZP 140-141-142, il s'agit de prendre en compte l'alignement du centre de secours voisin afin qu'il y ait une cohérence dans l'implantation des futures constructions.

La règle de recul depuis l'axe de la RD 1089 de 75 mètres initialement est également réduite à 35 mètres de l'axe pour les deux zones constructibles identifiées (Ux2 et Ue). Il s'agit ainsi d'assurer une cohérence d'implantation entre le bâtiment principal du centre de secours et les futures constructions qui s'implanteront à proximité. Cela maintiendra une bande inconstructible d'une vingtaine de mètres sur chaque zone depuis la limite de propriété sur voie.

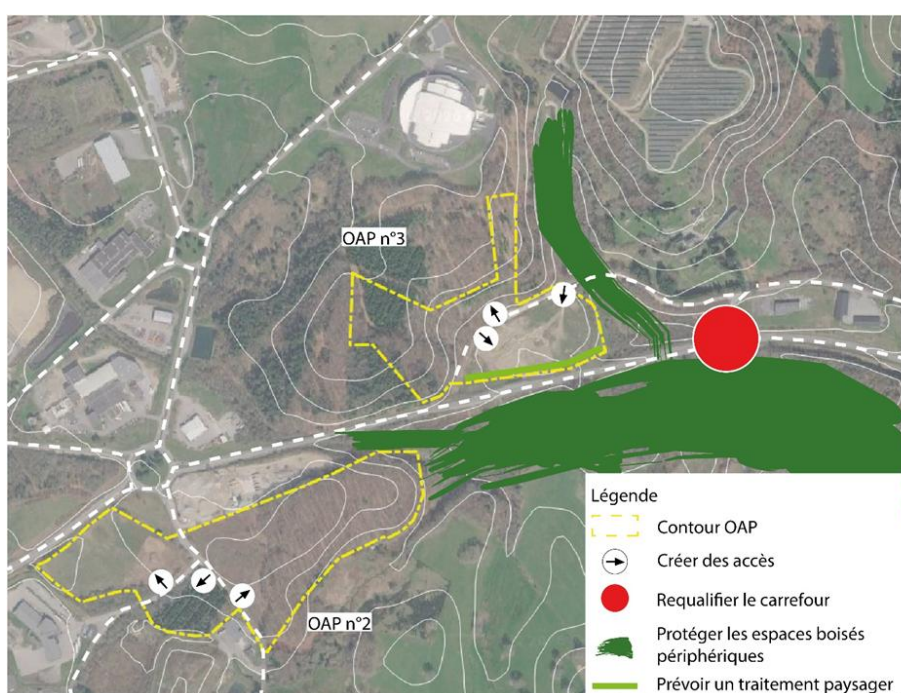
La délimitation des zones Ux2 et Ue est également revue afin que chaque unité foncière ait sa vocation propre. La zone Ue recouvre l'intégralité des parcelles ZP 128, 130 et 132, tandis que la zone Ux2 recouvre les parcelles ZP 140-141-142.

De plus, la haie séparant la zone Ux2 de l'habitation isolée est protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de prévenir les risques de nuisances sonores et visuelles.



6.2 Au niveau des OAP

La zone Ux2 de la Vergne est intégrée à l'OAP n°3 d'Ussel afin de mieux encadrer les conditions d'aménagement du site, notamment en matière de desserte, de sécurité des accès, d'intégration paysagère et de préservation des espaces boisés périphériques.



Principe d'aménagement opposable :

- Créer des accès depuis la route du Gardet. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.
- Requalifier le carrefour sur la RD 1089 en lien avec l'installation de nouvelles activités.
- Protéger les espaces boisés périphériques à la zone afin d'assurer l'intégration des futurs bâtiments d'activité vis-à-vis des zones d'habitat.
- Prévoir un traitement paysager sur la parcelle ZS 220 le long de la RD 1089

7 Le parti d'aménagement au regard des 5 critères de l'Amendement Dupont

7.1 Les nuisances

Les nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités peuvent être de différents ordres. Elles seront tout de même relativement limitées étant donné que le caractère des zones Ux2 est l'accueil d'activités artisanales. Les voies communales desservant les sites seront plus fréquentées pouvant ainsi générer de nuisances sonores. Les deux parcelles sont relativement éloignées des zones d'habitat. Les parcelles ZP 140-141-142 sont voisines d'une parcelle où est présente une habitation isolée. La couverture végétale autour de cette habitation laisse entrevoir que l'impact d'une activité à proximité sera relativement faible.

Des désagréments d'ordre visuel peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc., sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle). Néanmoins, le règlement de la zone Ux2 fixe des prescriptions en matière d'aspect des constructions ainsi que de hauteur. De même, des prescriptions relatives au traitement des abords des constructions (espaces verts, stationnement) qualitatives, favorisant les plantations permettront une bonne intégration des projets dans l'environnement immédiat de la RD 1089.

Ainsi, la diminution du retrait sur les secteurs de la Vergne et des Vayres est compatible avec la prise en compte de cette thématique.

7.2 La sécurité du site

Les modalités d'accès aux différentes parcelles éviteront de toute manière des accès directs à la RD 1089. Ces parcelles sont effectivement accessibles depuis des voies communales, moins fréquentées et raccordées à la route départementale par des carrefours sécurisés et adaptés à tout type de véhicules.

En ce qui concerne les projets à venir, des aménagements devront être prévus pour gérer le risque d'incendie.

Afin d'éviter que les eaux pluviales issues de ces terrains ne se déversent sur le réseau routier départemental, des aménagements devront être réalisés à la parcelle, conformément au règlement du PLUi.

Extrait de l'article 9.4 du règlement de la zone Ux2 :

« Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel. Dans tous les cas, l'infiltration sur site des eaux issues des surfaces imperméabilisées pourra être exigé. La règle de rétention applicable à tout projet est : le volume de rétention est égal en m^3 à deux fois la surface imperméabilisée en m^2 divisée par 100 sans pouvoir être inférieur à $3m^3$ »

Le recul fixé à 35 mètres de l'axe de la RD 1089 sur les deux secteurs n'aura pas d'incidences en matière de sécurité notamment sur la circulation des véhicules.

7.3 La qualité architecturale

Comme le stipule le règlement de la zone Ux2 :

- La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise ;
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.
- Les teintes des enduits autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales
- Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ces règles permettent d'apporter un cadre pour l'ensemble des constructions sur le plan architectural, en particulier au niveau des teintes afin d'avoir une certaine harmonie. Elles sont donc indispensables sur des sites bordant un axe routier majeur tel que la RD 1089. Elles permettront une insertion relativement discrète des constructions dans leur environnement.

Le contexte bâti des abords de la RD 1089 comprend essentiellement des bâtiments d'activité ou d'équipements ayant des volumes simples (rectangulaires) et de teintes neutres (gris).

Le recul réduit le long de la RD 1089 sera compatible avec la qualité architecturale des secteurs concernés.

7.4 La qualité des paysages et de l'urbanisme

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs :

- Qualifier et valoriser les secteurs vus depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitation riveraine) ;
- Rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions au sein de sites avec une volonté affichée de conforter leur image.

Le recul proposé de 35 mètres minimum de l'axe de la RD 1089, permettra de conserver une certaine largeur de vision le long de cet axe tout en offrant la possibilité à des activités artisanales de s'y implanter. Il s'agit de secteurs proches d'activités artisanales ou de bâtiments techniques (ex : centre de secours), qui sont des bâtiments disposant de volumes et de superficies importantes.

Cette bande inconstructible, qui oscillera entre 10 et 20 mètres sur chaque terrain, favorisera l'aménagement paysager que ce soit par un traitement du talus sur les parcelles ZP 141 et 142 ou par la mise en place d'un écran végétalisé (bande enherbée, haie, ...) sur les parcelles ZS 220 et ZT 91. Cet espace pourra également permettre l'aménagement des aires de stationnement ou de manœuvre qui maintiendront une ouverture visuelle et la vue éventuelle sur des plantations qui viendront les délimiter (cf règle concernant le stationnement vue précédemment).



Visualisation de la bande tampon inconstructible sur les parcelles ZS 220 et ZT 91 après réduction du recul à 35 m de l'axe de la RD 1089



Visualisation de la bande tampon inconstructible sur les parcelles ZP 141 et 142 après réduction du recul à 35 m de l'axe de la RD 1089

La réduction du recul à 35 mètres de l'axe de la RD 1089 sur les deux secteurs envisagés sera compatible avec la qualité des paysages et de l'urbanisme.

8 Compatibilité de la révision allégée avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Les éléments de démonstration suivants peuvent être apportés pour justifier de la compatibilité de la procédure avec le SCOT :

8.1 Consommation foncière

La révision allégée ne vise pas à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais à rendre plus opérationnels des terrains déjà classés en zones économiques (Ux2 et AUx2) en réduisant le recul imposé le long de la RD 1089.

Ainsi, le projet s'inscrit dans la logique du SCoT qui privilégie une approche qualitative de la consommation foncière fondée sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés ou destinés à l'être plutôt que sur l'extension de l'urbanisation. Le DOO souligne d'ailleurs la nécessité de « mieux exploiter » les potentiels déjà disponibles afin de préserver le territoire et de limiter la consommation d'espace.

La révision permet de mobiliser des fonciers déjà identifiés pour le développement économique sans créer de nouvelles zones d'activités ni modifier l'économie générale du PLUi. Elle contribue donc à une gestion plus économe du foncier en optimisant des espaces déjà affectés à l'activité économique.

8.2 Structuration territoriale

Le DOO affirme que le développement économique doit être organisé en fonction de l'axe structurant constitué par l'A89 et la RD 1089, considérés comme « l'épine dorsale du développement du territoire ». Le PLUi doit programmer le développement économique en tenant compte de cette organisation territoriale.

Or les secteurs concernés par la révision allégée sont précisément situés le long de la RD 1089, axe majeur de desserte du territoire. La notice rappelle que ces secteurs sont destinés à accueillir des activités artisanales et économiques et qu'ils bénéficient d'une excellente visibilité et accessibilité.

Le projet participe ainsi à la mise en œuvre de la prescription P.2 du DOO qui prévoit de programmer le développement économique en fonction de la proximité de l'autoroute A89 et de la RD1089.

Par ailleurs, le DOO demande de renforcer les fonctions économiques des pôles et de respecter l'armature territoriale existante. Le projet ne crée pas de polarité nouvelle mais renforce l'attractivité économique d'espaces déjà identifiés dans cette armature. La commune d'Ussel est d'ailleurs ciblée comme étant le pôle principal du territoire du SCOT.

Sur le point le DOO du SCOT rappelle que « les plans locaux d'urbanisme devront acter le développement urbain, dans toutes ses composantes démographique, habitat, économique, culturel ou environnementale, dans le respect de cette hiérarchie. »

8.3 La préservation paysagère des entrées de ville

Le SCoT accorde une importance particulière à la qualité des paysages, à l'image du territoire et à la valorisation des entrées de ville. Le DOO rappelle que les documents d'urbanisme doivent contribuer à la mise en valeur des paysages et de l'identité territoriale.

La révision allégée réduit le recul constructible de 75 m à 35 m mais ne supprime pas toute marge de protection paysagère. La notice prévoit :

- Le maintien d'une bande non bâtie de 10 à 20 mètres le long de la RD1089 ;
- La conservation d'un traitement végétalisé des abords ;
- Des obligations de plantations ;
- Un minimum de surfaces non imperméabilisées et éco-aménagées ;
- L'intégration paysagère des futures constructions.

Ces dispositions permettent de conserver un filtre paysager le long de la RD 1089 tout en autorisant une meilleure valorisation économique des terrains.

Le projet apparaît donc compatible avec l'objectif de préservation et de qualification des entrées de ville, dès lors que la réduction du recul ne conduit pas à une urbanisation frontale continue et que les prescriptions paysagères du PLUi demeurent applicables.

La collectivité souhaite renforcer la compatibilité sur ce point en intégrant à l'OAP n°3 la zone Ux2 de la Vergne.

Pour conclure, la révision allégée n°16 est compatible avec le DOO du SCoT Haute-Corrèze Ventadour. En matière de consommation foncière, elle vise l'optimisation de terrains déjà destinés à l'activité économique sans ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. En matière de structuration territoriale, elle accompagne le développement économique le long de l'axe structurant A89-RD 1089 conformément aux orientations du SCoT. Enfin, concernant la préservation paysagère des entrées de ville, le maintien d'espaces végétalisés et des prescriptions d'intégration paysagère permettent de conserver la qualité des perceptions depuis la RD1089 tout en favorisant l'accueil de nouvelles activités économiques.

9 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

Le PADD du PLUi de Haute Corrèze Communauté approuvé en décembre 2022, est structuré en 11 objectifs à mettre en œuvre :

- Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique
- Un projet d'habitat ambitieux
- Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité
- Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux
- Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire
- Affirmer et valoriser les vocations économiques
- Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois
- Assurer la compétitivité du secteur secondaire
- Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique
- Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire
- Préserver la biodiversité pour un développement durable

La présente révision allégée répond aux objectifs suivants :

- Affirmer et valoriser les vocations économiques : les terrains identifiés le long de la RD 1089 et classés en zone Ux2 ont été fléchés pour l'accueil d'activités artisanales, du fait de leur position favorable et la bonne accessibilité. La réduction du recul permettra l'implantation d'activités et participeront à l'atteinte des objectifs en matière d'accueil d'entreprises et favoriseront la création d'emplois.
- Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire : l'étude permettant de réduire le recul imposé le long de la RD 1089 a permis de mettre en lumière les enjeux paysagers de ces deux sites, qui sont pour l'un un site dégradé et pour l'autre un site entouré de constructions à vocation d'activités et d'équipements. La qualité paysagère des espaces sera dans le premier cas améliorée étant donné que la parcelle ZS 220 est très visible depuis la RD. Un traitement paysager défini tel que l'indique le règlement de la zone Ux2 permettra une végétalisation des abords notamment de la bande qui restera non constructible sur les parcelles (de 10 à 20 mètres non constructibles sur chaque parcelle).

10 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire le recul imposé le long d'une route à grande circulation, à savoir la RD 1089, sur les parcelles ZS 220 et ZP 140-141-142. Il s'agit de deux unités foncières classées en zone Ux2 du PLUi et donc destinées à accueillir des activités artisanales. La modification du recul est également étendue aux zones constructibles voisines (zone AUx2 à la Vergne et zone Ue aux Vayres) afin d'avoir une harmonie dans l'implantation des constructions par rapport à cette voie de circulation.

Le nouveau recul imposé est fixé à 35 mètres de l'axe afin de maintenir un champ de vision relativement large le long de cet axe, qui donnent notamment à voir sur la Chaîne des Puy sur certains points. Il permet également d'être cohérent avec l'implantation des constructions à usage d'activités et d'équipements présents à proximité de ces parcelles.

Cette évolution facilitera l'accueil d'activités économiques voire la création d'emplois qui ne peuvent qu'être bénéfiques pour le territoire intercommunal.

La procédure est compatible avec les orientations définies dans le PADD.

