

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Ussel – Saint-Dezéry – La Tourette



Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2013  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Dossier approbation

Vu pour rester annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 11 décembre 2013

Le Maire

Martine LECLERC



BUREAU D'ETUDES  
CABINET D'AUDIT  
JURIDIQUE

eco  
SAVE

Société d'Action et de  
Veille Environnementale

## I. RAPPEL DE LA PROCEDURE :

La procédure lancée par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2002 a pour objet de transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 23 août 1983 et révisé le 30 juin 1999, en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), poursuivant les objectifs suivants :

- **Rectifier certains points négatifs de son organisation spatiale** : tissu urbain peu structuré, réseau de voies mal hiérarchisé, centre ancien peu perçu et peu valorisé...
- **Tenter de corriger certaines tendances actuelles** : difficultés économiques du tissu industriel et problèmes de reconversion, secteur agricole en évolution et renouvellement, site de loisirs insuffisamment valorisés et exploités, expansion de l'urbanisation le long des axes de circulation,...
- **Faire valoir ses atouts et en tirer parti** : présence de l'autoroute A89, future déviation, zones d'activités en cours de développement à proximité des infrastructures routières, qualité des équipements collectifs, richesse paysagère et environnementale, patrimoine architectural de qualité ...

De façon plus générale, la commune souhaite créer les conditions pour pouvoir maintenir de nouveaux habitants permanents et créer de nouvelles activités. Ce développement devra être organisé et contrôlé afin de préserver le patrimoine paysager, environnemental et architectural de la commune.

Il passe en outre par le changement plus positif de l'image de la commune et par la mise en œuvre d'une nouvelle attractivité.

Le P.L.U. est l'expression d'un projet de ville. Le nouveau document définit à la fois une vision prospective du développement urbain et affiche un projet de territoire.

Cela est explicité notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pièce n°3 dans la composition du dossier de PLU.

Celui-ci permet une meilleure lisibilité de la politique urbaine municipale qui prend, par ailleurs, en compte l'expression des habitants et des usagers.

Les diagnostics transversaux, réalisés à l'occasion de l'élaboration du P.L.U., figurent dans le rapport de présentation du dossier de P.L.U. Ces diagnostics ont permis d'identifier les enjeux et les orientations présentés dans le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.). Ce document définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), débattu en conseil municipal le 22 février 2012, s'articule autour de 4 pôles principaux qui devront être confortés :

▪ **POLE URBAIN :**

- Renforcer l'agglomération afin de densifier le tissu urbain et enrayer l'étalement de l'agglomération (combler les « dents creuses ») ;
- Conforter la place centrale de la ville et la diversité de ses fonctions (logements, commerces, services, équipements publics...);
- Permettre le développement des activités artisanales, commerciales et de services ;
- Maintenir et valoriser la « vie de la Cité » (réaménagement des espaces publics, désenclavement de certains quartiers...)
- Garantir la pérennité de développement des communes associées de Saint-Dezéry et La Tourette.

▪ **POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES :**

- Assurer l'attractivité et le développement des zones d'activités du territoire : L'Empereur, Eybrail-Theil, Bois-Saint-Michel...
- Assurer un développement structuré du secteur de la Petite Borde autour de la future déviation nord d'Ussel ;
- Assurer la diversité de l'offre commerciale et le maintien de l'équilibre entre le cœur de ville et la périphérie (Maison Rouge, Eybrail)

▪ **POLE DE LOISIR ET DE TOURISME :**

- Valoriser le site du Lac de Ponty et renforcer son attractivité par le développement qualitatif de l'offre touristique et la modernisation de ses aménagements ;
- Tirer parti de ses atouts environnementaux et paysagers par le développement des structures d'accueil et des activités sportives en lien avec la nature ;
- Valoriser et préserver la qualité architecturale du centre historique.

▪ **POLE DE RURALITE ET DE QUALITE PAYSAGERE :**

- Préserver l'identité et la qualité paysagère du territoire communal ;
- Préserver les secteurs naturels sensibles et la biodiversité ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Protéger les espaces et les activités agricoles de la commune ;
- Préserver et valoriser les cours d'eau qui dessinent le territoire.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

Enfin, plusieurs réunions publiques ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux Ussellois de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

Le bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 12 décembre 2012.

## 1. DES BESOINS SPECIFIQUES EN TERMES DE LOGEMENTS NEUFS, D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS LIES A L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE.

### • Logement

Les projections des évolutions démographiques sur la commune font apparaître la nécessité de réaliser 738 logements sur les dix prochaines années. Afin de tenir compte du renouvellement urbain et de la remise sur le marché de logements vacants, la commune a déduit un certain nombre de logements (61) aux besoins initiaux.

Ainsi, la commune a besoin de 677 nouveaux logements.

Cette estimation a été réalisée en tenant compte des facteurs influant sur le développement du territoire :

- L'évolution de la construction depuis 2003
- Le niveau d'équipements
- L'accessibilité au territoire
- La présence d'activités économiques

La commune doit de ce fait s'assurer que les potentialités foncières existent afin de répondre aux besoins annoncés.

D'une manière générale, le zonage du P.L.U. reprend l'enveloppe des constructions existantes, de manière à pallier les dents creuses du territoire et d'éviter les extensions linéaires.

Par ailleurs, plusieurs secteurs ont été classés en zone d'urbanisation future (1AUh) : Champ Bessade, la Croix du Boulet et Lôches Sud.

Dans le tissu urbain, des opérations de densification sont envisagées et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (La Garenne et La Jaloustre).

Certains hameaux ont été confortés.

### • Activités

La diversification de l'activité économique, l'installation de nouvelles entreprises et de nouveaux services nécessitent de créer un environnement favorable au développement de l'emploi. C'est l'un des principaux axes du P.A.D.D..

De ce fait, les potentialités foncières doivent permettre de répondre, pour les prochaines années, aux besoins d'installations d'activités variées sur la commune. Les zones d'activités existantes peuvent accueillir de nouvelles activités (Bois Saint-Michel / Zone de l'Empereur / Zone d'Eybrail/ Maison Rouge / La Gare). Cependant, certaines sont saturées (La Petite Borde, Le Mazet, La Veysière, La Bardoire, Grammont, Les Abattoirs) et ne pourront accueillir que des extensions des constructions existantes.

Par ailleurs, certaines zones d'activités existantes sont uniquement dédiées au service public (UXep). Elles accueillent les stations de traitement des eaux, la station d'épuration, les déchetteries... Elles ne sont pas vouées à accueillir de nouvelles constructions mais uniquement des extensions des structures existantes.

Une zone 2AUx permettra à long terme d'accueillir une nouvelle zone d'activité, en bénéficiant de la proximité avec la déviation Nord d'Ussel.

## 2. LE ZONAGE DU PLU

La zone **Uzh** recouvre le centre-ville ancien.

La zone **Uz** recouvre le centre-ville et les faubourgs.

La zone **Uc** recouvre le centre en périphérie du centre ville ancien.

La zone **Ur** recouvre des zones d'habitations pavillonnaires et anciennes disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Le sous-secteur **Urvp** correspond aux villages patrimoniaux à conforter, ils sont particulièrement remarquables pour leurs bâtis anciens et traditionnels.

La zone **Us** regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs sportifs, de tourisme ou de loisirs.

La zone **UX** recouvre les secteurs réservés aux activités économiques. Elle est déclinée en 7 sous-secteurs selon la nature des activités.

La zone **1AUh** recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à court terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Ces zones 1 Auh font l'objet d'Orientation s d'Aménagement et de Programmation.

La zone **2AUh** recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

La zone **2AUx** recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou tertiaires.

*Les zones **2AUh** et **2AUx** seront urbanisables, après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan masse global, qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.*

Le zonage en **A** couvre les secteurs à vocation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone **Ah** est un sous-secteur de la zone A comprenant les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole.

La zone naturelle et forestière **N** couvre les espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et écologique.

Le sous-secteur **Np**, naturel protégé, correspond à la trame verte et bleue. Ces zones sont localisées le long des cours d'eau dont les deux principaux la Diège et la Sarsonne, autour du lac de Ponty et autour de l'étang des Vergnes.

Le sous-secteur **Npv** correspond à des hameaux comportant un bâti ancien et traditionnel. Ils doivent être préservés de l'urbanisation et valorisés en tant que patrimoine vernaculaire.

### 3. EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

	POS en vigueur	PLU en projet	Analyse
superficie communale	50,37 km <sup>2</sup>		
superficie zones urbanisables ( U, AU )	<b>1569,95 Ha</b>	<b>966,39 Ha</b>	603,56 Ha en -
- dont superficie zones urbanisables habitat ( U, AU )	1104,05 Ha	657,41 Ha	552,64 Ha en -
- dont superficie zones sports, loisirs et tourisme (UE/US)	106 ha	28,86 Ha	77,14 Ha en -
- dont superficie zones urbanisables activités ( UX, AUX )	359,9 Ha	280,12 Ha	79,78 Ha en -
superficie zones constructibles à court terme	46,7 Ha	11,18 Ha	
- dont superficie zones constructibles habitat à ct	39,45 Ha	11,18 Ha	
- dont superficie zones constructibles activités à ct	7,25 Ha	0	
superficie zones naturelles ( N ) Soit	501 Ha ~ 10%	2777,54 Ha ~ 55 %	2276,54 Ha en + ~ 45% en +
superficie zones agricoles ( A ) Soit	2966,05 Ha ~ 59 %	1293,07 Ha ~ 26 %	1672,98 Ha en - ~ 33% en -

Les zones urbaines (zones U+AU) et les zones dédiées aux activités économiques ont nettement diminué entre le P.O.S. et le P.L.U. : de 1569.95 Ha dans le P.O.S. contre à 966 Ha dans le P.L.U..

Les zones agricoles ont diminué au profit des zones naturelles : en effet la zone agricole étant désormais exclusivement réservée à l'activité agricole, certains espaces particuliers sont passés de NC (agricole P.O.S.) à N (Naturel P.L.U.), sachant que les activités agricoles sont possibles dans les zones naturelles mais pas l'habitat.

### 4. ARRET DU PROJET ET SOUMISSION A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de P.L.U. a été arrêté le 12 décembre 2012 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai 2013 au 5 juillet 2013 inclus. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves.

Le projet de P.L.U., arrêté le 12 décembre 2012, a été modifié pour tenir compte :

- l'avis des P.P.A. ;
- conclusions du commissaire enquêteur.

## II. DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Les modifications proposées au projet de P.L.U. arrêté ont pour but de tenir compte des avis émis par les P.P.A. et des résultats de l'enquête publique retranscrits dans le rapport des conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du P.L.U., arrêté le 21 mai 2012, n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur les documents suivants :

- Le rapport de présentation ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Les annexes.

### Le Rapport de Présentation

#### Généralités :

- L'ensemble des données ont été actualisées conformément à l'avis de l'Etat.
- Les cartes ont été légendées, titrées ou rendues plus lisibles.

#### Partie 1 : diagnostic socio-économique :

Conformément à la demande de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du Limousin, en date du 13 février 2013, il est précisé que l'urbanisation dans le bassin versant de la Diège, en amont de la prise d'eau, est préservée du fait de la zone naturelle protégée, ne permettant pas l'édification de nouvelle construction. D'autre part, un emplacement réservé (ER n°28) est matérialisé dans le plan de zonage du P.L.U. afin de garantir la qualité de la prise d'eau sur la Diège (p.23 du rapport de présentation).

Conformément à l'avis de l'ARS et des services de l'Etat, des compléments ont été apportés sur la gestion de l'eau potable, de l'assainissement, des eaux pluviales et de la défense incendie. Par ailleurs, les plans ont été mis à jours en annexes.

Pour finir, et conformément à l'avis des services de l'Etat, des compléments ont été apporté sur la place d'Ussel au sein du territoire corrézien (en introduction), la vacance (p.13), la fibre optique et la télécommunication (p.37), les équipements sanitaires et sociaux (pôle de service pour les personnes âgées – p.52), le tourisme(p.62) et le plan de déplacements urbains (p.19).

#### Partie 2 : Etat initial de l'Environnement :

Conformément à la remarque de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, les parties 2 (état initial de l'environnement) et 5 (évaluation environnementale) du rapport de présentation ont été complétées en précisant les sources et les documents sur lesquels sont basés l'évaluation, les prospections et les contacts avec les associations locales.

L'analyse paysagère a également été développée et illustrée.

La fiche ZNIEFF n°491 a été ajoutée afin d'apporter des informations complémentaires au rapport de présentation (p.120).

Les trois sites emblématiques (Vallée de la Diège à l'aval d'Ussel, la forêt de Bellechassagne et la Vallée de la Diège ainsi que la Vallée de la Sarsonne – Château de l'Espinasse) ont été abordés et géolocalisés.

La synthèse des principaux enjeux du territoire figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle répertorie les enjeux urbains (étalement urbain, revalorisation du centre-ville, déplacements et mobilité), économiques (agriculture, tourisme et activités économiques) et environnementaux (corridors écologiques inondations, sites pollués). Ces enjeux ont été repris dans le rapport de présentation par des tableaux atouts/menaces – opportunités/faiblesses. Une cartographie complète cette thématique.

Une expertise a été menée sur les zones humides et apparaît dans le rapport de présentation en page 112. Le rapport complet de cette expertise figure dans l'annexe « 7.4.3 Expertise des zones humides ».

Un paragraphe a été rédigé sur la trame verte et bleue. Elle sera complétée par une véritable étude et intégrée au P.L.U. lors de sa révision.

### **Partie 3 : Hypothèses de développement :**

Les hypothèses de développement ont été entièrement retravaillées. Elles ne se basent plus uniquement sur l'aspect démographique mais également sur le niveau d'équipements, l'accessibilité au territoire et sur la présence d'activités économiques.

Les besoins des communes associées ont été pris en compte ainsi que la remise sur le marché des logements vacants. Par ailleurs, la thématique des logements vacants a été argumentée.

### **Partie 4 : Choix retenus pour établir le PADD et justification des règles :**

Les tableaux des surfaces ont été actualisés en cohérence avec les modifications du zonage.

Des éléments ont été apportés sur la thématique « GARANTIR LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET SON RENOUVELLEMENT », notamment en ce qui concerne l'enquête agricole.

### **Partie 5 : Evaluation environnementale des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement :**

Conformément à l'avis de l'autorité environnementale, la méthodologie pour conduire l'évaluation environnementale a été présentée dans le rapport (elle figure page 233).

L'extension linéaire des Combes a été supprimée. En revanche, l'extension dans le secteur de Faugeron a été argumentée p 241 dans le rapport de présentation.

La mesure compensatoire de réimplantation de haies a été argumentée p.268 dans le rapport.

En ce qui concerne les indicateurs de la biodiversité, aucun indicateur n'a été retenu du fait de l'absence de données facilement mobilisables concernant ce sujet. En revanche, un état T0 est joint à la présente délibération.

### **Partie 6 : Résumé non technique :**

Conformément à la demande des services de l'Etat, le résumé non technique a été étayé par des cartographies et les données ont été actualisées avec les nouvelles données du rapport de présentation.



### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En ce qui concerne l'avis du Conseil Général de la Corrèze, en date du 25 janvier 2013, dont certaines prescriptions ou recommandations ont été reprises par les services de l'Etat, il est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, que :

- Zone d'Eybrail (p.45), il pourra être réalisé un ouvrage routier de type « carrefour avec dispositif de tourne-à-gauche » à la charge de l'aménageur ;
- Le carrefour avec la voie communale menant à la Bredèche (p.45) sera rétablie dans le cadre du projet de la déviation Nord d'Ussel ;
- Le carrefour entre la déviation Nord et la RD 161 (p.45) est rétabli dans le cadre du projet de déviation Nord d'Ussel sous la forme d'un carrefour en croix. Par ailleurs, la branche supplémentaire est supprimée du fait de la topographie ;
- Le carrefour entre la déviation Nord d'Ussel et le lieu-dit « Puy Cormantran » est supprimé, du fait de sa proximité avec le carrefour « déviation / RD 982 » et de la suppression de la zone 2 AUx Puy Cormantran ;
- La présence de la zone 2AUx au niveau de la RD 1089 à l'Ouest d'Ussel ne contribuera pas à la création de nouveaux accès sur la déviation.

Par ailleurs, conformément à la demande des services de l'Etat :

- La zone humide sur la parcelle ZD 20 a été reportée ;
- La densité des zones d'habitat a été revue ;
- La dénomination de l'OAP « Champ Grand » a été corrigée en « Champ-Bessade » ;
- La pagination a été reprise.

Une expertise a été menée sur certaines zones humides par le bureau d'études compétent en matière d'environnement (ECO-SAVE). Elle figure en annexe 7.4.3.

Conformément à l'avis de l'Agence Régionale de Santé du Limousin, il est précisé dans l'orientation relative à la déviation d'Ussel que le porteur de projet devra réaliser toutes les études préalables afin de garantir la qualité de l'eau.

## Règlement graphique

Conformément à la demande des services de l'Etat (DDT et DREAL), des modifications ont été apportées sur le règlement graphique. Ces modifications portent soit :

- Sur la forme :
  - modification des couleurs,
  - ajout de la liste des emplacements réservés ;
  - amélioration de la lisibilité de la zone inondable ;
  - mise en cohérence des bâtiments en zone agricole (dans le zonage et la légende) ;
  - Correction de l'erreur matériel de l'Emplacement réservé n°19 ;
  
- Sur le fond :
  - Reprise du zonage de la ZNIEFF de type 2 (protection du linéaire du cours d'eau) ;
  - Prise en compte des zones humides au Moncourrier et au Champ-Bessade (voir justification dans le rapport de présentation et en annexe 7.4)
  - Suppression de la zone 2 AUx de Puy Cormantran ;
  - Suppression de la zone Ur du secteur des Salles et des Combes, La Mazière et le Champ du Roc ;
  - Suppression de la zone Uc du secteur Le Roc des Amours, le Theil.

### **NB :**

Le secteur de Faugeron n'a pas été supprimé. En effet, le secteur de Faugeron a fait l'objet d'une modification du Plan d'Occupation des Sols le 27 juin 2011 afin de rendre les parcelles constructibles. Un permis d'aménager a été déposé par la commune et délivré le 27 avril 2012 en vue de créer un lotissement de neuf lots. Les permis de construire des futurs habitations ont été délivrés en cours d'année 2013 et les constructions sont d'ores et déjà réalisées.

Le secteur d'Eybrail Haut n'a pas été supprimé du fait de la continuité physique des constructions existantes et de la présence de tous les réseaux.

Conformément à la réunion du 9 septembre 2013 et des conclusions du commissaire enquêteur, le secteur 2 AUh de Couzergues est conservé. En effet, il s'agit d'un terrain communal, à proximité du centre-ville et facilement viabilisable. Par ailleurs, l'ouverture de cette zone est soumise à modification ou révision du P.L.U. et après réalisation d'un programme d'aménagement.

Le secteur de Bussiertas est conservé, en accord avec les services de l'Etat et la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze, car cette zone est facilement exploitable et à proximité des grandes infrastructures de transport.

Le secteur de la gare fera prochainement l'objet d'une étude afin de valoriser les parcelles concernées. Un projet d'ensemble sera établie et le P.L.U. sera modifié lorsque le projet sera finalisé.

## Règlement écrit

Conformément à l'avis des services et l'Etat et afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'ensemble des prescriptions ont été exécutées.

En effet, le règlement a été revu afin de supprimer toute rédaction pouvant générer des interprétations.

**Zones Uz et Uzh** : article 1 modifié par « tout type d'occupations et d'utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 ».

**Zone Uzh** : dernier alinéa de l'article 2 supprimé.

**Zone Uzh ; Uz ; Uc ; Ur** ; article 8 : remplacé par « toute construction nouvelle devra être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de chaque bâtiments »

**Zone Uc ; Ur ; Ux ; 1Auh** : article 11 : toiture : « ardoises naturelles ou matériaux plan d'aspect de pose, de dimension et de teinte identique à l'ardoise naturelle ».

**Zone Ur** : article 11 : toiture : « Les pentes de toit doivent avoir une pente de 35° minimum » et élément technique : « sauf les volets roulants en PVC ».

**Zone Us** : ajouter la Cité Coudert sur la liste des zones Us et modification de l'article 11, chapitre « toiture » :

- « les pentes de toit doivent avoir une pente de 35° minimum. Des pentes plus faibles pourront être acceptées pour les édifices destinés aux équipements publics présentant des volumétries importantes »
- « pour les édifices présentant des pentes plus faibles, d'autres matériaux pourront être autorisés, ils seront de teinte ardoises, les toitures terrasses végétalisées seront recommandées ».

**Zone Ux** : modification de l'article 11 :

- les matériaux employés à nu sont : l'acier ou l'aluminium gris foncé, le verre, le béton, la pierre, le bois. Les teintes seront neutres, foncées, dans la gamme gris et brun. L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite ;
- Les façades sont marquées par la prédominance des lignes horizontales ;
- Les enseignes éventuelles ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère ;
- Ajout d'une clause de végétalisation des clôtures.

**Zone A** : Page de garde: précision de la définition Ah « sous-secteur de la zone A comprenant les constructions existantes » ;

Les paragraphes relatifs aux distances par rapport aux bâtiments agricoles ont été intégrés aux généralités.

**Zone A et N** : Les articles 11 ont repris le règlement du secteur Uzh en l'adaptant à la destination de la zone. Ces modifications ont été vues avec l'architecte des bâtiments de France.

**Zone 1 Auh** : L'article 10 a été repris sur le même article de la zone Uc (pour les logements collectifs).

**Zone 2AUh et 2Aux** : les articles 6 et 7 ont été supprimés.

**Zone Uzh ; Uz ; Uc** : suppression du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 3 relatif aux pistes cyclables.

## Annexes

**L'avis de GRT Gaz** en date du 17 janvier 2013 préconisait le report du tracé des zones de dangers (significatifs, graves et très graves) dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Les plans susvisés ont été ajoutés à l'annexe 7.2 « Servitudes d'Utilité Publique » du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, la liste des ouvrages et des préconisations était déjà inscrite dans la liste des servitudes.

Les services de l'Etat ont demandé la correction du périmètre de protection du site classé « Oppidum du Camp de César ». Les documents en possession de la mairie ne permettent pas d'effectuer des modifications sur le plan des servitudes d'utilité publique (format PDF), le tracé de l'Oppidum a été ajouté en pièce jointe des servitudes.

Par ailleurs, conformément à la demande des services de l'Etat, l'annexe « 7.1 Annexes sanitaires » a été complétée :

- La note sur les annexes sanitaires a été complétée avec des éléments actualisés ;
- Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement ont été complétés (titre, légende ...) et rendus plus lisibles ;
- Le zonage d'assainissement ainsi que le rapport et les délibérations y afférant ont été ajoutés ;
- Un plan et un rapport sur la défense incendie ont été ajoutés ;
- Un plan ainsi qu'une liste des sites potentiellement pollués ont également ajoutés.

L'annexe « 7.8 éléments protégés et cheminements doux » a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Ajout d'éléments relatifs aux arbres et haies remarquables ;
- Re-titrage de l'annexe.

## 1. MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux demandes des administrés et après avis du commissaire enquêteur et des services de l'Etat :

- Retrait en partie des espaces boisés classés de :
  - La Petite Borde (l'EBC n'existe pas sur le terrain et un agriculteur exploite les parcelles. Cependant, une partie boisée a été conservée afin de faire « écran » avec la zone d'activités à proximité) ;
  - Le Theil : (L'EBC n'existe pas sur la parcelle. Cependant, une partie boisée a été conservée afin de faire « écran » avec la zone d'activités à proximité) ;
  - Les Combes (l'EBC n'existe pas sur le terrain et un agriculteur exploite les parcelles. Cependant, une partie boisée a été conservée afin de faire « écran » avec l'éventuelle zone d'activités à proximité).
  
- La parcelle ZC 31(Saint-Dezéry) est passée de la zone agricole à la zone naturelle.
  
- Les parcelles 167 B 65 (Saint-Dezéry – Le PADD prévoit de renforcer le bourg de Saint-Dézéry), YB 223 (Les Plaines Saint Pierre – permettre la construction d'une maison d'habitation) et YM 75 (Le Moncourrier – continuité du bâti, le Moncourrier est un village à conforter au PADD, surface augmentée : 1500 m<sup>2</sup>) sont passées de la zone naturelle à la zone constructible Ur.
  
- Les parcelles ZL 101 (La Rebière – continuité du bâti existant) et ZE 256 (Le Mazet – construction d'un garage) sont classées en zone Uc.
  
- Les parcelles ZB 37 et 54 (Lôches) sont classées en zone naturelle (il s'agit d'un délaissé d'une route départementale non viabilisable).
  
- En accord avec les services de l'Etat, l'article 2 du règlement de la zone N est modifié :
  - les annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher de la maison d'habitation ;
  - les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher de l'existant pour les constructions de moins de 120 m<sup>2</sup>, 30% de la surface de plancher de l'existant pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup>.

## 2. PRECISIONS SUR CERTAINS AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Pour ce qui est de l'**avis de l'Agence Régionale de Santé du Limousin**, en date du 13 février 2013, et compte tenu de la teneur en fer supérieure aux normes en vigueur en ce qui concerne l'eau traitée par la station de Couzergues, les services techniques de la ville d'Ussel prendront contact avec l'ARS afin de déterminer des mesures adaptées.

### **Assainissement**

En ce qui concerne l'assainissement, les services techniques effectuent des contrôles réguliers sur le réseau d'eau usée. Par ailleurs, la directive européenne du 21 mai 1991, relative aux eaux résiduaires urbaines (dite DERU), a pour objet de protéger les milieux aquatiques contre une détérioration due aux rejets de ces eaux. Ce programme de traitement des eaux est toujours en cours.

### **Bruit**

A proximité des zones d'activités, répertoriées sur le règlement graphique en zone Ux, des «zones tampons » ont été réalisées à proximité des zones résidentielles. Ces zones tampons sont matérialisées en zone A (agricole), N (naturelle), Np (naturelle protégée) ou EBC (Espace Boisé Classé) où l'édification de nouvelles constructions est proscrite.

La **chambre de commerce et d'industrie de la Corrèze (CCI)**, dans son avis du 01 mars 2013, encourage la création des deux zones d'activités le long de la déviation Nord d'Ussel. Cependant, conformément à l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'Environnement, réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, en date du 2 avril 2013 et à la synthèse de l'avis de l'Etat, réalisée par la Direction Départementale des Territoires, en date du 2 avril 2013, la zone 2 AUX au lieu dit « Puy Cormantran » est supprimée.

Par ailleurs, la CCI préconise la mise en œuvre de mesures compensatoires pour les entreprises qui viendraient à subir d'éventuels désagréments suite à l'adoption du P.L.U.. Comme le précise le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'attractivité économique est un axe important pour développement communal. C'est pourquoi, le règlement graphique ainsi que le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme ont pris en compte les besoins des entreprises installées sur le territoire (possibilité d'extension, règlement spécifique ...). Par ailleurs, les commerces de proximité peuvent s'implanter dans toutes zones à vocation résidentielle.

La **Chambre d'Agriculture de la Corrèze**, dans son avis du 29 mars 2013, demande à la commune de réexaminer la surface des zones naturelles et, éventuellement, le reclassement en zone agricole. Conformément à l'avis de la Direction Départementale des Territoires, lors de la réunion du 9 septembre 2013, de nouvelles zones agricoles ne seront pas reportées sur le document. En effet, l'activité agricole est possible en zone naturelle mais ne permet pas l'édification de bâtiment.

**L'avis de l'Etat réalisé par la Direction Départementale des Territoire en date du 21 mars 2013** préconisait certaines recommandations. Il convient à la commune d'apporter des éléments de réponse :

La commune a prescrit l'élaboration de la ZPPAUP le 9 décembre 2004, cette étude sera achevée sous la forme d'une AVAP et intégré au PLU lors de sa révision. Par ailleurs, il faut noter que le règlement graphique et le règlement écrit du PLU ont été réalisés en collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : le règlement du centre-ville ainsi que celui des hameaux à préserver est particulièrement vigilant sur l'aspect extérieur des constructions.

L'AVAP contiendra notamment un règlement spécifique à la publicité afin de préserver la qualité architecturale du centre-ville.

Elle pourra notamment contenir une analyse plus fine des espaces interstitiels et de leur propension à accueillir de nouvelles constructions. En effet, le rapport de présentation dans le chapitre 6 : « Structure et visage de l'urbanisation » présente les vides et les pleins du territoire mais ne détermine pas leur propension à accueillir de nouvelles constructions.

La vacance de l'avenue Carnot pourra être précisément étudiée dans le cadre de l'AVAP et le programme de requalification de l'avenue (annexe 7.9)

### III. ECONOMIE GENERALE DU PROJET

Il est nécessaire, pour que la procédure soit régulière, de s'assurer que l'économie générale du projet de P.L.U. arrêté ne soit pas remise en cause par les modifications présentées ci-avant.

- Les délibérations du Conseil Municipal et actes administratifs relatifs au PLU :

La délibération du 29 novembre 2002 a remplacé l'acte publié au recueil administratif.

- Le rapport de présentation

Il n'a été modifié que pour apporter des compléments, des précisions ou des justifications au projet, notamment concernant les hypothèses de développement et la thématique environnementale du projet. Les données ont été mises à jour (population...). Par ailleurs, des compléments ont été apportés sur les thématiques des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales et défenses incendie) et du paysage.

- Le P.A.D.D.

Le document n'a pas été modifié.

- Les orientations d'aménagement et de programmation

Les densités des OAP ont été revues à la hausse pour les secteurs à vocation résidentielle, générant quelques constructions complémentaires par secteurs. Les recommandations du Conseil Général ont été prises en compte pour la réalisation de la déviation Nord d'Ussel. Des précisions ont été apportées sur les accès mais ne modifient pas le principe de la déviation.

- Le règlement graphique

Comparatif des zonages

Zonage		PLU arrêté le 12/12/12	PLU approuvé	Différentiel (Ha)
U	Uzh	6.84 ha	6.84 ha	0
	Uz	100.85 ha	100.85 ha	0
	Uc	433.60 ha	433.44 ha	-0.16
	Ur	81.58 ha	77.96	-3.62
	Urv	17.96 ha	18.09 ha	0.13
	Us	28.86 ha	28.86	0
	UX	263.11ha	261.04 ha	-2.07
AU	1AUh	11.18 ha	11.18 ha	-0.18
	1AUx	0 ha	0 ha	0
	2AUh	5.40 ha	8.84 ha	3.44
	2AUx	17.01 ha	8,57ha	-8.44
A	A	1255.24 ha	1253.79	-1.45
	Ah	21.77 ha	22.35	0.58
N	N	2230.55 ha	2251.10	+20.55
	Np	535.48 ha	537.58 ha	2.1
	Npv	11.51 ha	11.51 ha	0



Les modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté sont relativement modestes au regard des grands équilibres du territoire :

- Le zonage 2AUx est particulièrement impacté du fait de la suppression de la zone de « Puy Cormantran », mais l'ambition de développement économique de la commune n'est pas remise en question dans la mesure où cette réduction ne représente que 1.8 % de la surface totale à vocation économique.
- De même, le passage du secteur de La Gare d'un zonage 2AUx à un zonage 2AUh ne remet pas en cause l'ambition de développement de la commune.
- Enfin, la protection du linéaire des Vallées de la Diège et de la Sarsonne et la suppression des extensions linéaires de long des voies de circulations et de certains hameaux, se traduisent par une augmentation sensible de la surface de la zone N. Pour autant, les grands équilibres restent inchangés.

**Les modifications apportées au règlement graphique et aux répartitions dans les différents zonages ne remettent donc pas en cause l'économie du projet de P.L.U..**

- *Le règlement écrit*

Il a été complété pour faciliter l'instruction des autorisations du droits des sols et pour préciser des éléments de procédures ou réglementaires. Le pourcentage des annexes et des extensions en zones naturelles a également été modifié. Ces points ne remettent pas en cause l'économie générale du projet puisqu'il s'agit surtout de préciser des articles existants, et ils ne sont pas en contradiction avec le P.A.D.D.

- *Annexes :*

Les annexes ont été mises à jour (titre/ nord/ légende et éléments de cartographie) et ont été complétées par des plans (défenses incendies...).

## IV. CONCLUSION

**En conclusion, les adaptations apportées au P.L.U. arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et particulièrement l'ambition de créer un équilibre favorable au développement économique et agricole, à la création d'un habitat diversifié dans le respect de l'environnement et de l'identité de la commune, développé dans le P.A.D.D.**