



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

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

APPROBATION DE LA M 1	10 avril 2024
-----------------------	---------------

Sommaire

1	Cadre réglementaire	5
1.1	Historique du document	5
1.2	Nature des modifications envisagées	5
1.3	Compatibilité réglementaire	5
1.3.1	La procédure de modification	5
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification du PLU	6
2	Présentation générale du territoire	8
3	Point 1 : L'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur sur les communes de Saint-Angel et Ussel	11
3.1	Localisation du secteur concerné par la modification	11
3.2	Classement actuel du secteur dans le PLUi opposable	13
3.3	Modification envisagée du PLUi	14
3.4	L'analyse de l'impact sur l'environnement de l'évolution apportée au PLUi	15
4	Point 2 : La réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat sur la commune de Bort-les-Orgues	16
4.1	Localisation du secteur concerné par la modification	16
4.2	Le projet de réhabilitation de la friche industrielle	18
4.3	Classement actuel du secteur dans le PLUi opposable	21
4.4	Modifications envisagées du PLUi	22
4.4.1	Au niveau du règlement graphique	22
4.4.2	Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
4.5	L'analyse de l'impact sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi	24
4.5.1	La desserte et les accès au site	24
4.5.2	Les réseaux	25
4.5.3	Paysage et perception du site	27
4.5.4	Les risques et nuisances	29
4.5.5	Contexte environnemental du site	33
5	Prise en compte des enjeux des documents supra- communaux et des orientations du PLU opposable	37
5.1	La Loi Montagne	37
5.2	Le SDAGE Adour-Garonne	37
5.3	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine	38
5.4	Le PLUi de Haute Corrèze Communauté	39
6	Résumé non technique	41
6.1	Point 1 : L'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur sur les communes de Saint-Angel et Ussel	41

6.2 Point 2 : La réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat sur la commune de

Bort-les-Orgues	42
6.2.1 Accès et réseaux	43
6.2.2 Paysage	43
6.2.3 Risques et nuisances	44
6.2.4 Trame verte et bleue	44

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le conseil communautaire le 8 décembre 2022.

Par délibération du 6 avril 2023, le conseil communautaire a prescrit la modification de droit commun n°1 de son PLUi.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour but de permettre :

- L'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur sur les communes de Saint-Angel et Ussel,
- La réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat sur la commune de Bort-les- Orgues, identifiée dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire approuvée en 2022, et rentrant dans la logique réglementaire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), issue de la Loi Climat & Résilience promulguée le 22 août 2021.

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification

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

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification du PLUi doit l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme. La collectivité a fait le choix de soumettre directement la procédure à évaluation environnementale.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

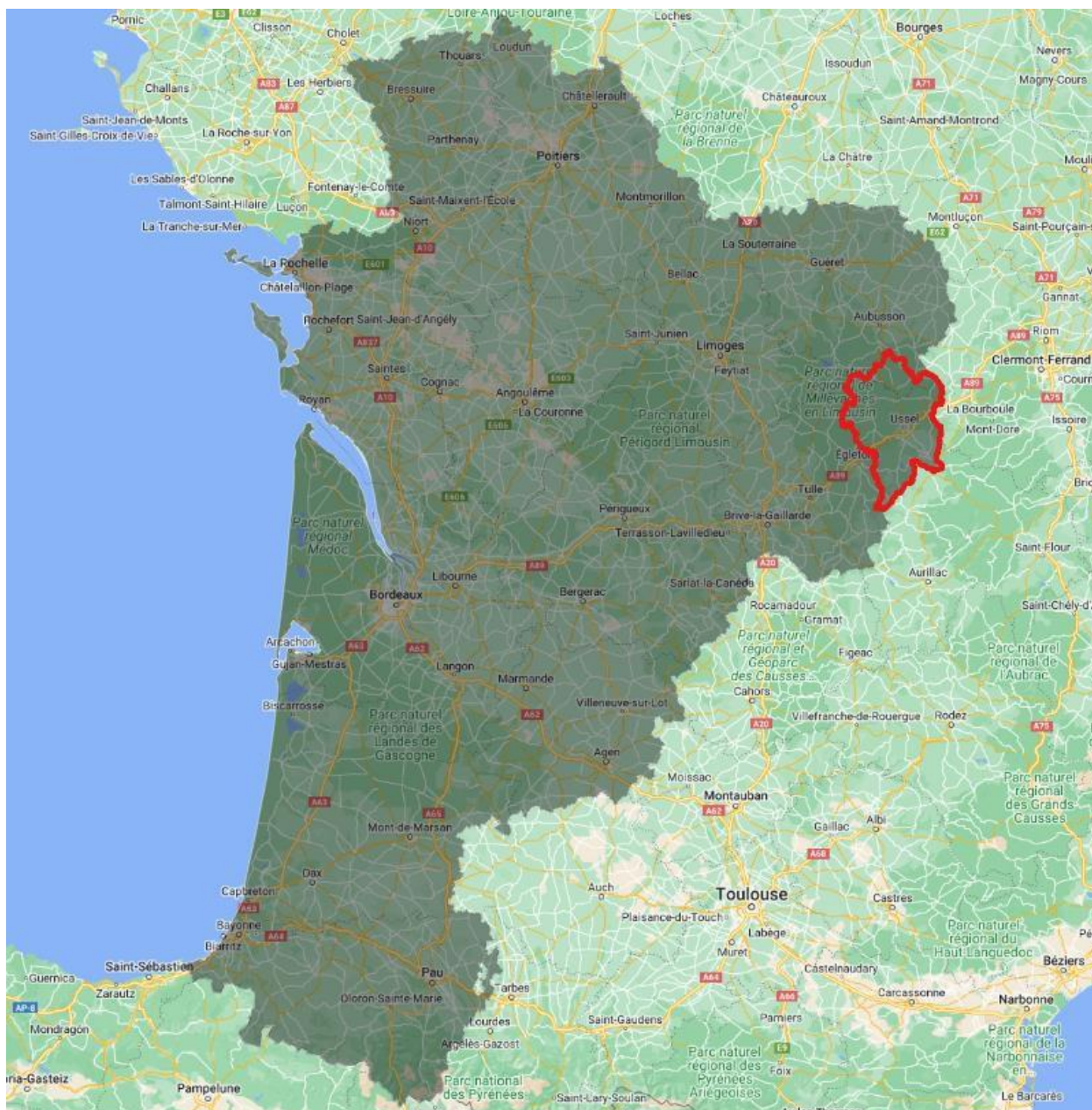
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle 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.*

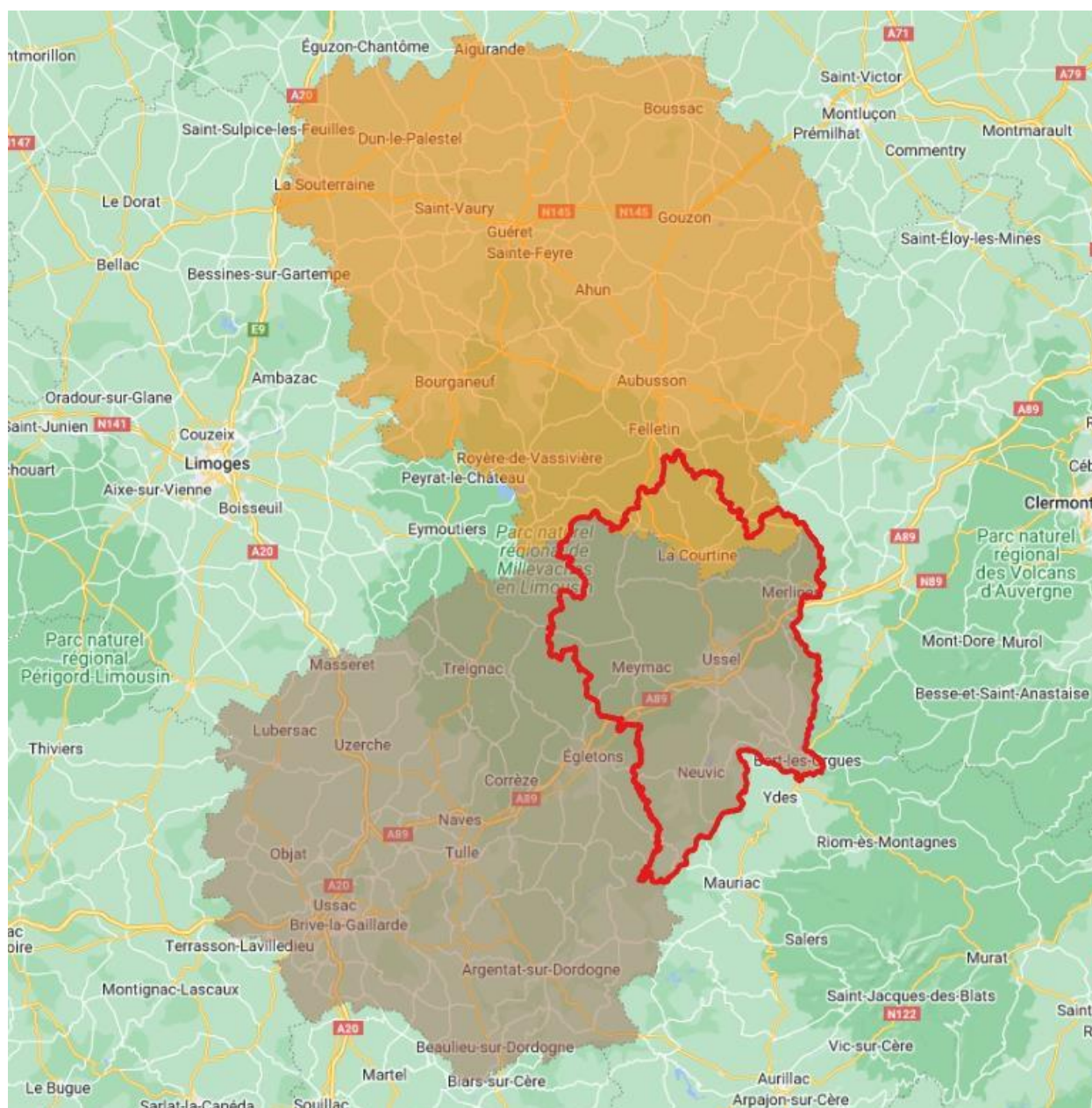
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 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 32 103 habitants en 2020 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Ussel, totalisant 9 162 habitants en 2020.



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

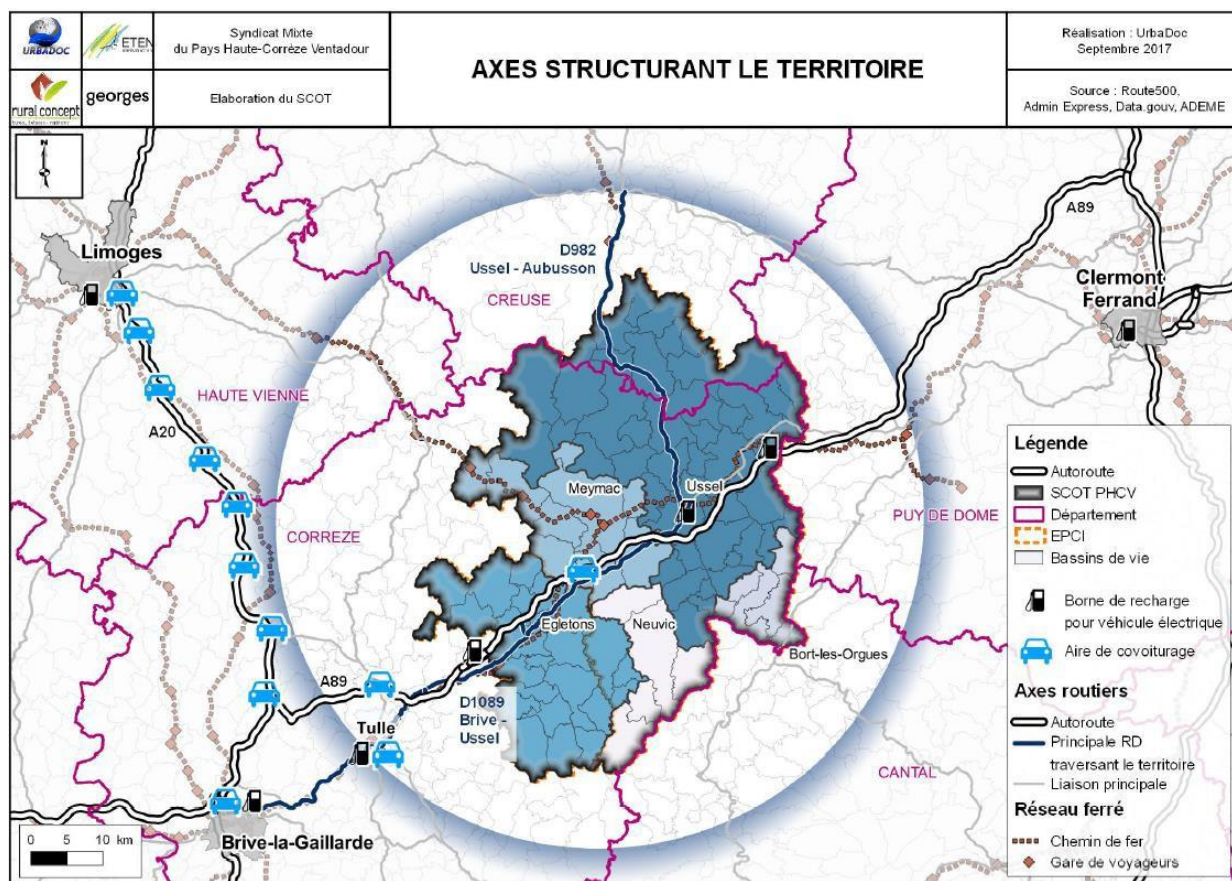


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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).

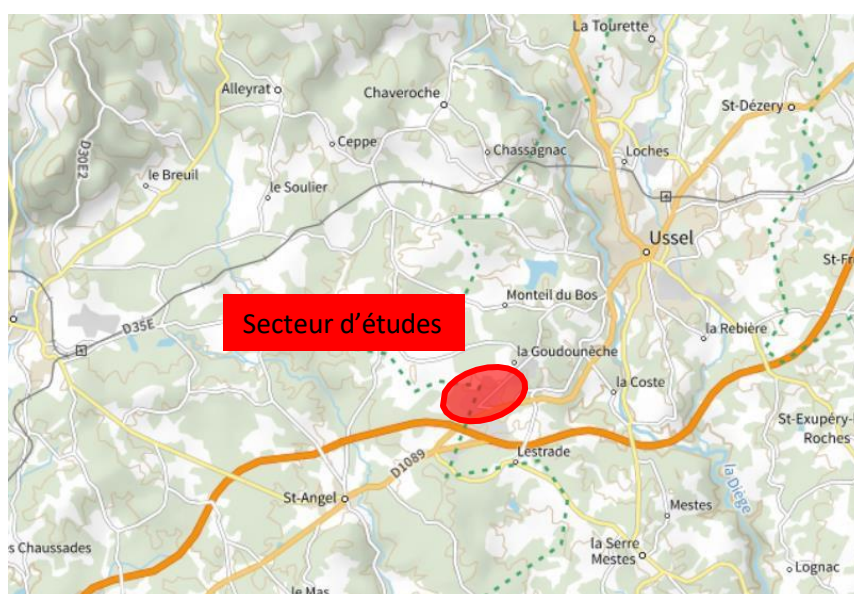


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

3 Point 1 : L'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur sur les communes de Saint-Angel et Ussel

3.1 Localisation du secteur concerné par la modification

Le secteur concerné correspond à la zone industrielle de l'Empereur, s'étendant sur les communes d'Ussel et de Saint-Angel.



Localisation de la zone industrielle de l'Empereur (source : Géoportail)



Situation de la zone d'études (source : Geoportail)

Cette zone est apparue dans les années 90 avec l'installation notamment de l'entreprise Isoroy le long de l'ancienne nationale 89 (aujourd'hui RD 1089) et de l'entreprise Pierre Fabre. Elle s'est ensuite développée dans les années suivantes avec l'arrivée de l'A 89 au début des années 2000.

Aujourd'hui, la zone industrielle de l'Empereur est composée d'une quinzaine d'entreprises : Isoroy, Ets Pascal Vennat, Le Mont de la Coste Salaisons, Renault Faurie 19, WestRock, Autovision PL, Escurat Corrèze Logistique, EDF, le SIRTOM, Sanidis Collectivités, CFBL, B BAL, Mecafor, Laboratoires Pierre Fabre, Auberge de l'Empereur, une pension canine et Frans Bonhomme.



Site logistique Pierre Fabre



Entreprise Isoroy



Frans Bonhomme



Le Mont de la Coste Salaisons



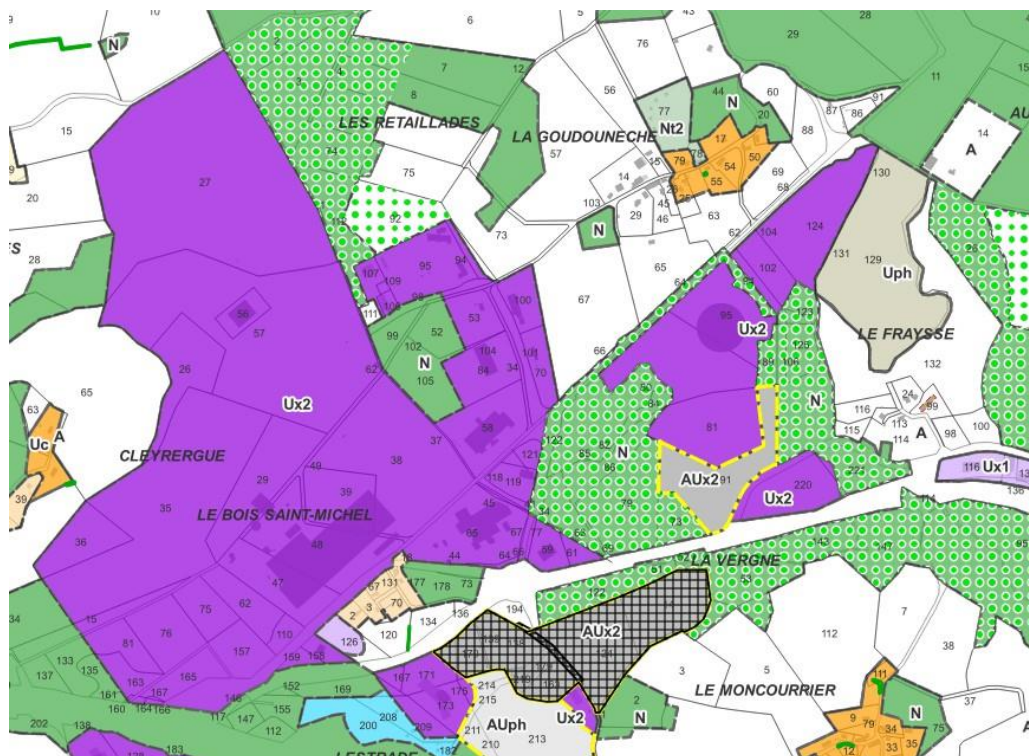
WestRock



Renault Faurie 19

3.2 Classement actuel du secteur dans le PLUi opposable

La zone a été répertoriée en zone Ux2 dans le PLUi approuvée en décembre 2022. Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation artisanale.



Extrait du règlement graphique du PLUi opposable sur la zone d'études (source : PLUi opposable)

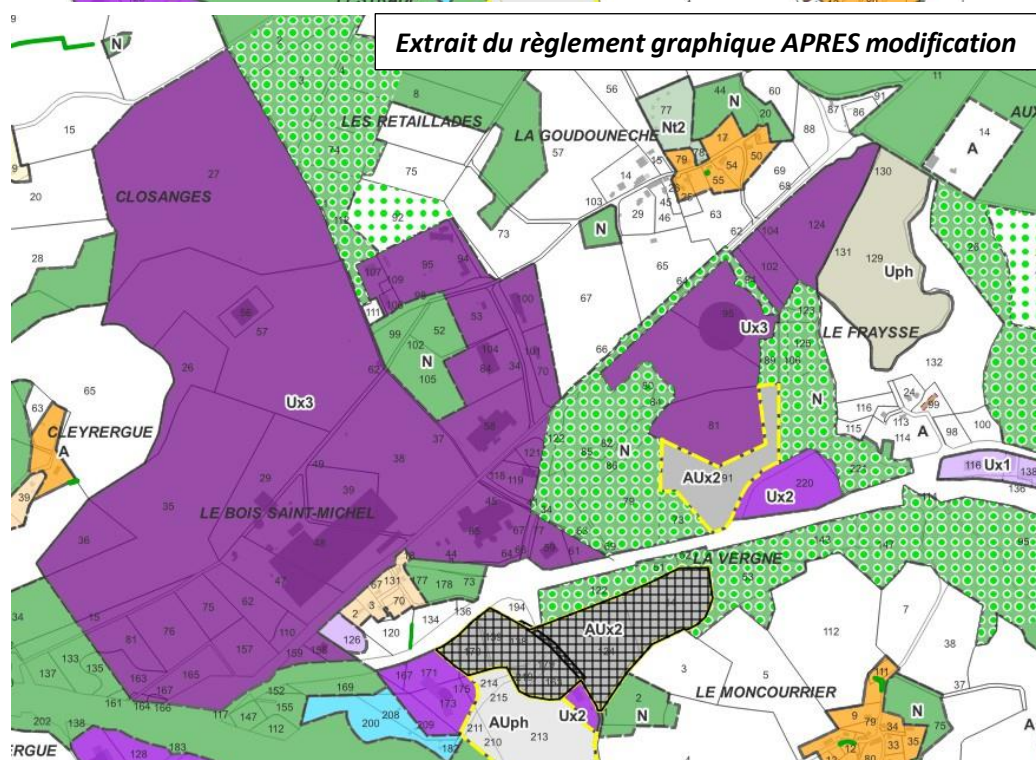
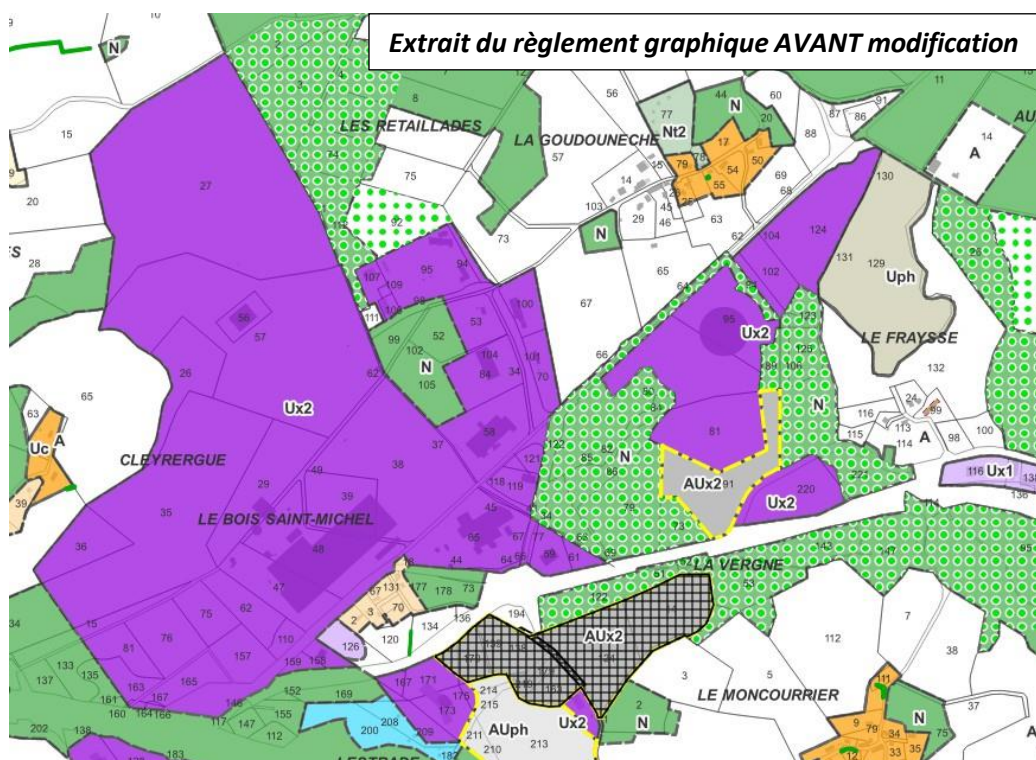
A la lecture du tableau des destinations/sous-destinations du règlement de la zone Ux2, la sous-destination « Industrie » est interdite.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Soumis à limitation d'usage
Cinéma	Soumis à limitation d'usage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Tableau des destinations et sous-destinations du règlement de la zone Ux2 (source : PLUi opposable)

3.3 Modification envisagée du PLUi

La présente modification consiste donc à reclasser la zone Ux2 définie sur la zone industrielle de l'Empereur en zone Ux3. Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation industrielle. Ainsi, le règlement sera plus adapté aux activités actuellement en place et à la vocation d'origine de la zone de l'empereur, dans le cadre de l'accueil de nouvelles activités (voir tableau des destinations et sous-destinations ci-après).



Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Tableau des destinations et sous-destinations du règlement de la zone Ux3 (source : PLUi opposable)

3.4 L'analyse de l'impact sur l'environnement de l'évolution apportée au PLUi

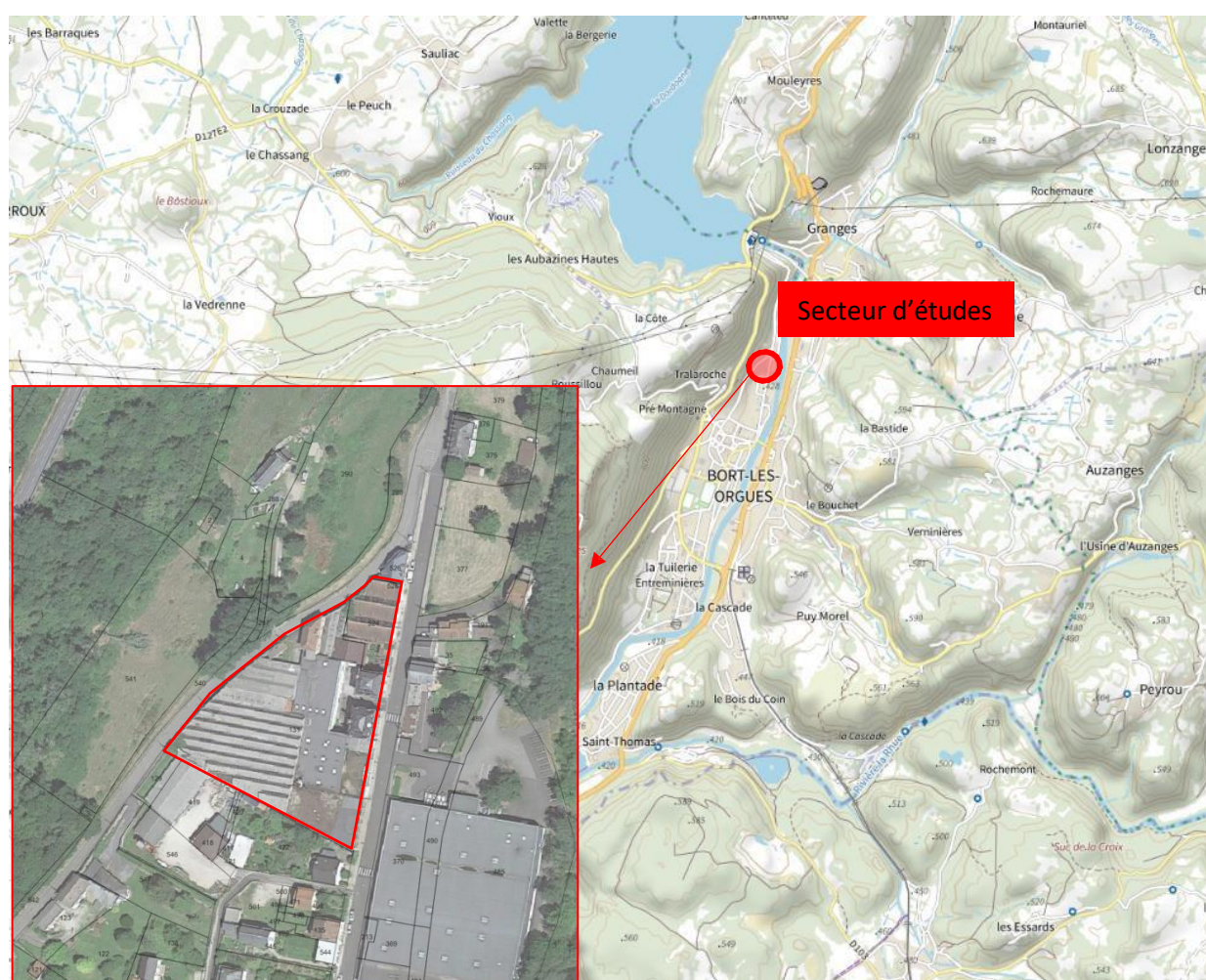
La présente modification n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement dans toutes ses composantes, étant donné qu'il s'agit en quelque sorte d'une correction d'erreur matérielle, en reclassant une zone Ux2 en zone Ux3.

Aucune autre évolution n'est apportée au PLUi. La délimitation de la zone initiale reste identique.

4 Point 2 : La réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat sur la commune de Bort-les-Orgues

4.1 Localisation du secteur concerné par la modification

Le secteur concerné correspond à une friche industrielle située au sein du centre-bourg de Bort-les-Orgues, dans sa partie nord. Elle est longée par deux voies : l'Avenue Victor Hugo à l'est et la Rue de Pièhecros à l'ouest. Les parcelles concernées sont les parcelles AE 131 et AE 524.



Localisation du site d'études sur la commune de Bort-les-Orgues (source : Géoportail)

Il s'agit d'un ancien site industriel très important de la commune. D'une surface de 6 000 m², il abritait une chapellerie créée par Alfred Megemont. D'abord implanté à la Plantade dans le milieu des années 1860, le site est transféré face à la Poste actuelle, Avenue Victor Hugo, puis s'installe définitivement un peu plus loin à la fin du XIX^{ème} siècle. Ce déménagement est à mettre en lien avec la création de la gare de Bort-les-Orgues.

L'activité a compté jusqu'à 450 employés en 1913. La chapellerie ferme en 1932 et le site est repris en 1935 par la société Mas qui confectionnait des vêtements. La société est reprise par le Groupe Bidermann dans les années 60 pour compter jusqu'à 530 employés à la fin des années 70. L'activité

connait ensuite des reprises successives et des difficultés liées à la concurrence mondiale et aux délocalisations. La fermeture définitive du site est effective en 1999.

Aujourd'hui, une partie du site a été réaffecté à un autre usage, avec la présence d'un boulodrome.



Vues sur les différents bâtiments composant la friche MCV

4.2 Le projet de réhabilitation de la friche industrielle

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire dont la convention a été signée le 18 octobre 2022, la requalification de cette friche a été identifiée comme un des projets structurants de la commune. Ce site doit intégrer deux dimensions :

- La création de logements ;
- La mise à disposition de locaux associatifs (dont le boulodrome).

Le projet prévu sera réalisé en grande partie par Corrèze Habitat, qui prévoit la démolition d'une grande partie du site et la réalisation de logements collectifs et individuels/mitoyens. Au total, 15 maisons individuelles/mitoyens de 4 pièces soit 110 m² par maison sont prévues ainsi qu'un bâtiment collectif en R+1 regroupant 17 logements. Les aires de parking sont calibrées à raison de 2 places de stationnement par maison individuelle et 1 place de stationnement par logement collectif.



Le bâtiment situé le long de l'Avenue Victor Hugo, au sud-ouest, est conservé. Il s'agit d'un bâtiment avec une façade à caractère patrimonial, réalisée en brique avec soubassement en pierre et composée de grandes ouvertures vitrées caractéristique des usines de la fin du XIX^{ème} siècle (voir photo ci-dessus).

Il sera reconverti ultérieurement à d'équipements publics à destination des associations.

Localisation des volumes détruits/conservés

Deux accès motorisés distincts sont utilisés :

- Sur la partie haute du terrain pour desservir les maisons, l'accès existant depuis la Rue de Pièhecros est conservé et aménagé.
- Sur la partie basse une petite voie sera créée pour desservir les autres maisons.

L'accès au bâtiment regroupant les logements collectifs sera situé directement depuis l'avenue Victor Hugo, avec un accès piéton et une aire de stationnement collectif.



Projet de plan de masse du projet de logements (source : Corrèze Habitat – Fragments Architecture et Urbanisme)

L'opération de création de logements est dense, à raison de 58 logements par hectare. Elle permettra de :

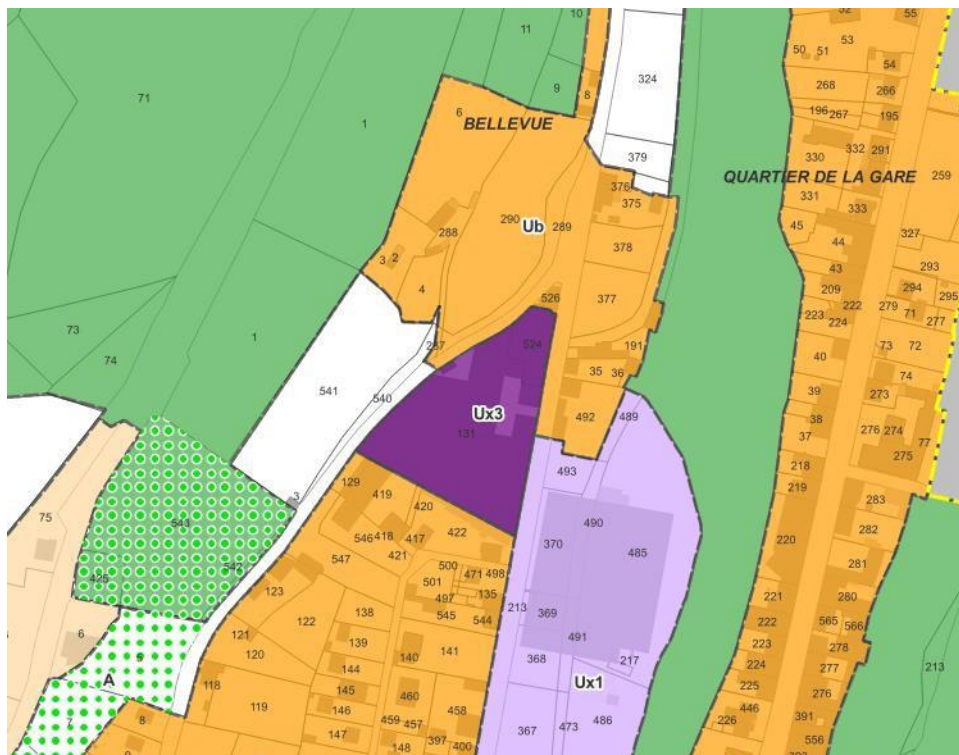
- Recentrer le développement urbain par la requalification d'une friche industriel en centre-bourg, opération de renouvellement urbain rentrant dans la logique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de 2050 ;

- Répondre à une demande large (jeunes actifs, familles, personnes seules, seniors) par la mixité des formes d'habitat ;
- Bénéficier aux activités commerciales, artisanales et de services du centre-bourg ;
- Désimperméabiliser un site industriel dense en apportant des espaces verts (jardins, espaces publics, ...).

Elle répondra également aux enjeux d'alternative aux déplacements motorisés. Le projet viendra également s'imbriquer dans l'opération « Petite Ville de Demain » avec d'autres projets tels que la Voie Verte Bort-les-Orgues-Ydes, la construction d'une nouvelle gendarmerie et la requalification de l'ancienne en commerces.

4.3 Classement actuel du secteur dans le PLUi opposable

Le site a été répertorié en zone Ux3 dans le PLUi approuvé en décembre 2022. Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation industrielle.



Extrait du règlement graphique du PLUi opposable sur le site d'études (source : PLUi opposable)

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Tableau des destinations et sous-destinations du règlement de la zone Ux3 (source : PLUi opposable)

A la lecture du tableau des destinations/sous-destinations du règlement de la zone Ux3, les sous-destinations qu'on retrouve dans le projet de réhabilitation sont interdites (Artisanat et Commerce de détail, Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs et Autres équipements recevant du public) ou sont soumises à limitation d'usage. La sous-destination Logement n'est autorisée que pour des logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis (soit des activités économiques). Ils ne devront en outre pas dépasser 90 m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

Le projet de réhabilitation de la friche, concentrant une mixité de fonctions, se retrouve freiné par le classement en zone Ux3 du PLUi. Il est donc nécessaire de procéder à son reclassement.

4.4 Modifications envisagées du PLUi

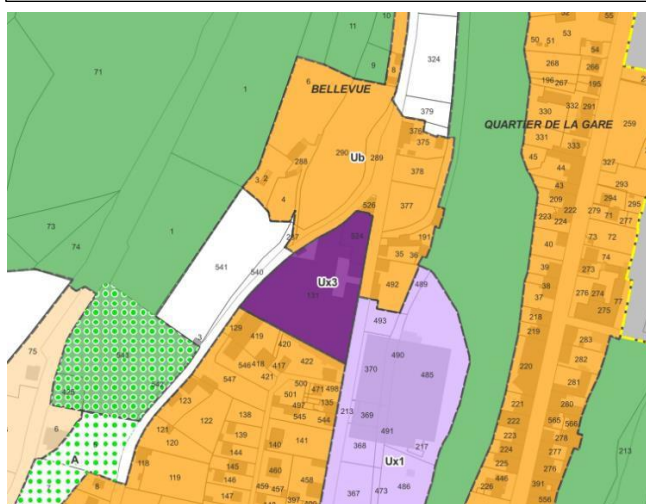
4.4.1 Au niveau du règlement graphique

La présente modification consiste donc à reclasser la zone Ux3 définie sur la friche d'activité en zone Ub. Cette zone correspond aux premières extensions des centres anciens. Le règlement vise à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

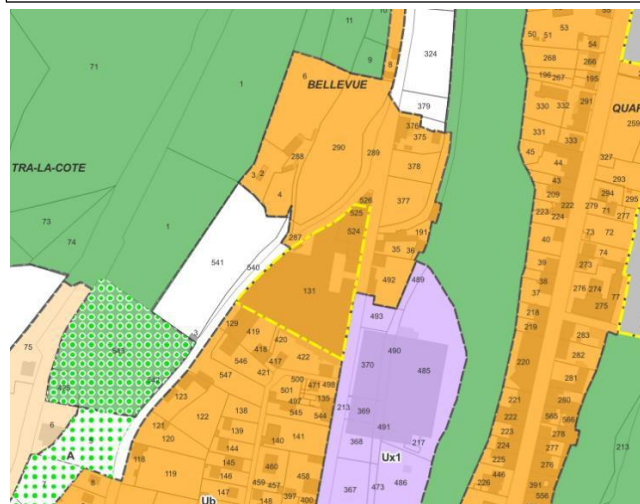
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Le site est également identifié comme comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation, présentée ci-après.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



4.4.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP est créée sur le site de la friche.



Densité minimale recherchée : 50 logements à l'hectare

Principes d'aménagement opposable :

- Planter des constructions à usage d'habitation dans les bandes d'implantation dédiées. Elles comprennent également les aires de stationnement et les accès dédiés ;
- Conserver le bâtiment d'activités à l'architecture remarquable et le réhabiliter par changement de destination (équipements/commerces) ;
- Assurer la desserte des futures constructions depuis l'accès existant rue de Pièhecros, avec une voie adaptée aux usages ;
- Assurer la desserte des futures constructions et de la construction existante par la création d'accès depuis l'avenue Victor Hugo, avec des voies adaptées aux usages ;

- Prévoir des aménagements à destination des piétons sur le site ;
- Préserver le mur existant le long de la rue de Pièhecros ;
- Définir des bandes tampons d'espaces verts entre chaque ensemble bâti du site et avec le bâti situé en périphérie. Elles prendront la forme de jardins d'agrément aux habitations, de haies ou de plantations d'arbres dans le cas d'aménagement d'espaces publics ou encore d'aménagements à destination du traitement des eaux pluviales (noues par exemple).

Condition d'aménagement :

- Permis d'aménager pour l'opération d'aménagement à vocation d'habitat

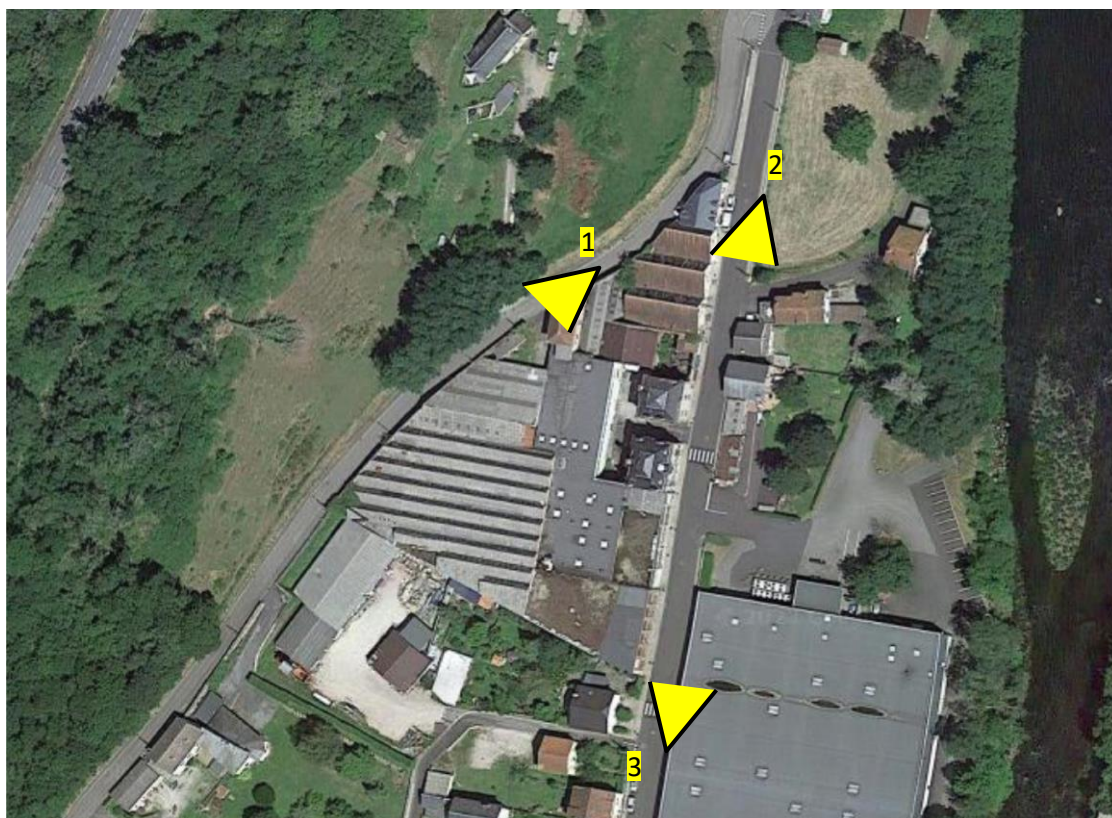
4.5 L'analyse de l'impact sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi

4.5.1 La desserte et les accès au site

Le site est desservi par deux voies dont les dimensions seront adaptées au projet.

Les accès créés seront réalisés sur l'Avenue Victor Hugo, dont les caractéristiques sont largement adaptées à l'opération prévue. De plus, cette partie de l'avenue est peu fréquentée.

Sur la rue de Pièhecros, les futures constructions seront desservies par une voie créée depuis un accès existant à la friche. Cette rue supporte peu de trafics, il n'y aura pas d'incidences sur une légère augmentation de sa fréquentation.



Localisation des voies existantes et accès



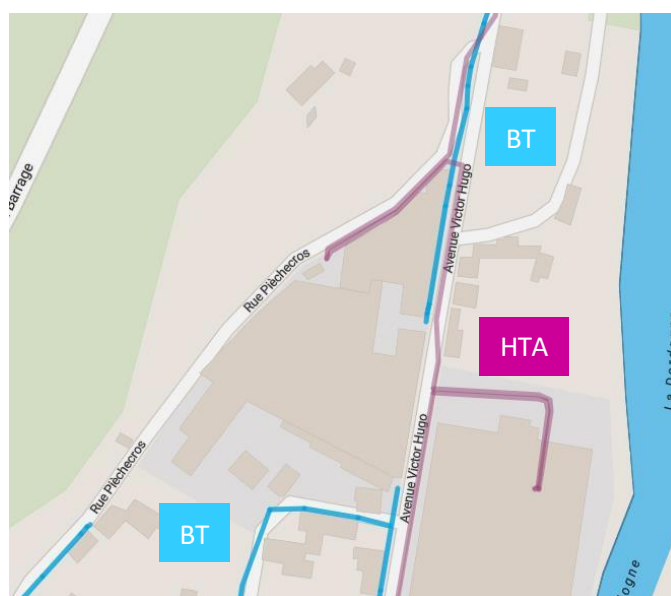
4.5.2 Les réseaux

La distribution d'électricité

Le site d'études est desservi par le réseau de distribution d'électricité.

Un réseau basse tension en aérien est présent le long de l'avenue Victor Hugo. Un réseau HTA dessert également le site (Avenue Victor Hugo et Rue de Pièchecros).

Du fait de la fonction d'origine du bâtiment, avec une activité qui s'est arrêtée dans les années 90, le réseau existant est à même de supporter la destination future du site.



Le réseau de distribution d'électricité sur le site d'études (source : ENEDIS)

L'adduction en eau potable

Le site est raccordé au réseau d'eau potable géré par la commune par délégation à Véolia.

L'eau distribuée à une conformité microbiologique et physico-chimique de 100% en 2021.

Le réseau existant dessert le site d'études. Des renforcements pourront néanmoins être nécessaires en fonction du projet final.

L'assainissement

Le site se trouve dans le zonage assainissement collectif. Il est donc raccordé au réseau d'assainissement collectif. La STEP de Bort-les-Orgues se situe en bordure de Dordogne, à la confluence avec la Rhue, sur le secteur du Ruisseau Perdu.

Elle a une capacité nominale de 8 800 EH et une charge maximale en entrée de 1 652 EH. Le débit moyen arrivant à la station est de l'ordre de 1 457 m³/jour. Elle est conforme en équipement et en performance en 2021.

Avec la création de 32 logements, on peut estimer qu'entre 60 et 80 personnes vont vivre sur le site (soit une taille de ménage de 1,9 à 2,5 personnes ; pour information, la taille des ménages est de l'ordre de 1,7 personne en 2020 selon l'INSEE).

Ainsi, on estime une hausse de la charge maximale en entrée de +80 EH. La STEP sera à même de traiter ces nouveaux effluents.

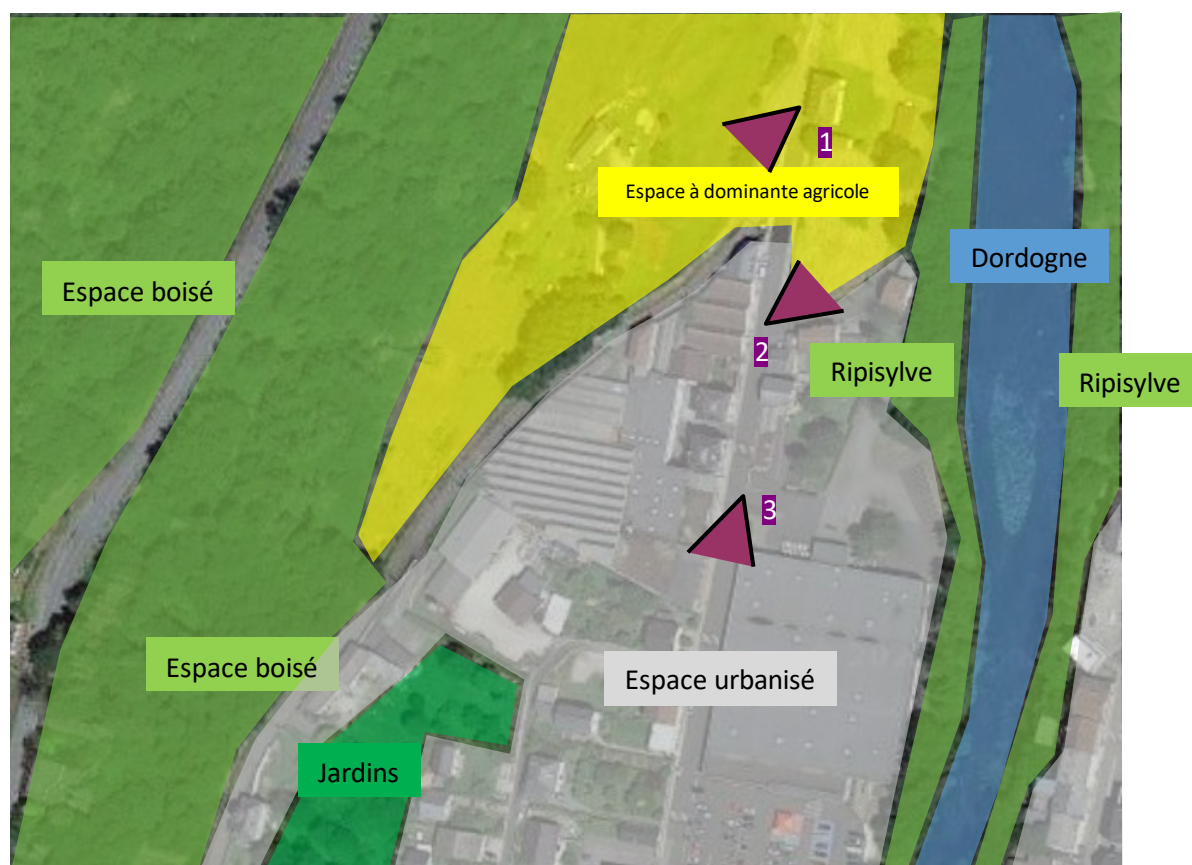
Les eaux pluviales

Le projet de démolition et de reconstruction par un tissu bâti beaucoup moins dense qu'à l'origine va indéniablement permettre de récolter les eaux pluviales sur site. Cela passera notamment par une infiltration à la parcelle ou encore une récupération des eaux pluviales via des systèmes de stockage (puisard, cuve au chêneau) permettant une réutilisation pour l'arrosage ou les sanitaires.

4.5.3 Paysage et perception du site

Le site de la friche se situe dans le centre-bourg de Bort-les-Orgues, en partie Nord, et en limite de l'agglomération bâtie. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur plutôt résidentiel, si ce n'est la proximité d'une moyenne surface commerciale.

L'environnement boisée et agricole (prairie) est relativement proche, avec une topographie qui s'accroît au niveau de la friche, entre une partie plane à l'est (vallée de la Dordogne) et un relief qui s'accroît nettement en allant vers l'ouest (en direction des Orgues). Sur le site de la friche, l'altimétrie passe de 432 mètres environ à 442 mètres soit une différence moyenne de 10 mètres entre le point bas situé Avenue Victor Hugo et le point haut situé Rue de Pièchecros.

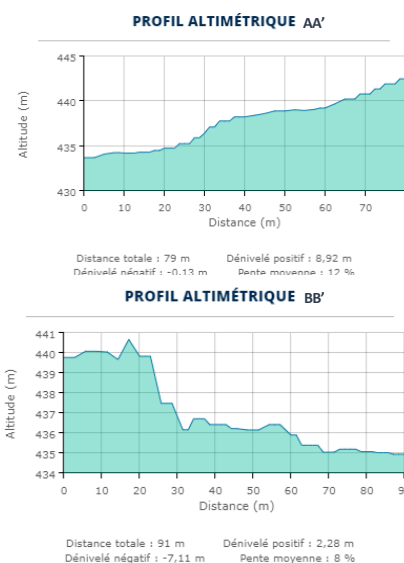
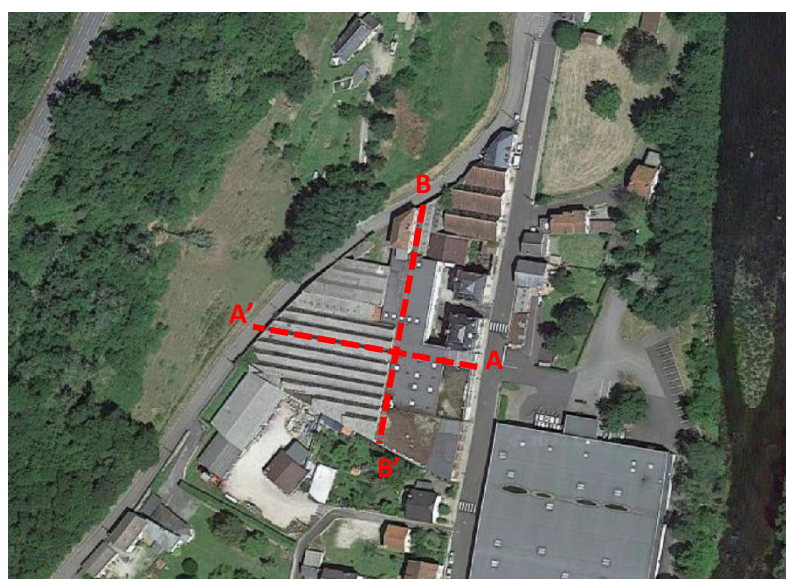


La structure paysagère et l'occupation du sol autour du site d'étude



Vue sur les terrains à dominante agricole et les espaces boisés au nord-ouest du site (à gauche) et vue sur la ripisylve de la Dordogne à l'est (à droite)

L'urbanisation de cette parcelle aura un impact paysager favorable, étant donné la démolition de bâtiments industriels sans intérêt patrimonial et la conservation d'un bâtiment à l'architecture remarquable, puisque la réhabilitation de la ruine n'entraînera pas de consommation de l'espace ni de destruction d'éléments boisés. Les nouvelles constructions devront se conformer au règlement du PLUi.

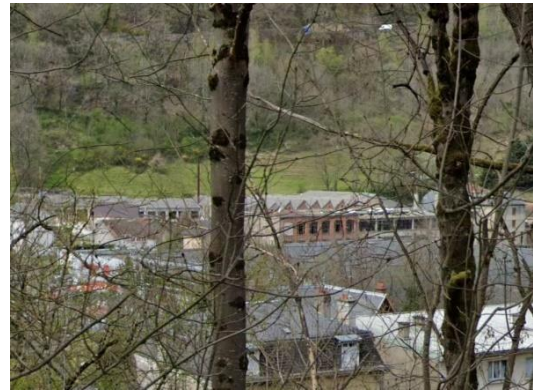


Profil altimétrique du site d'études (source : Géoportail)



Les courbes de niveau sur le site d'études (source : IGN)

En position de vallée, la friche n'est observable qu'à certains endroits sur la rive gauche de la Dordogne, depuis l'Avenue du Général Leclerc.



Vue lointaine sur le site depuis l'Avenue du Général Leclerc

Compte tenu de son inscription au sein de l'enveloppe bâtie, la création d'une opération d'habitat en lieu et place d'un ancien site industriel aura une incidence favorable sur les paysages et la trame urbaine.

4.5.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à 2 risques majeurs selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs) approuvé par arrêté préfectoral du 4 novembre 2022.

Le risque rupture de barrage

La commune de Bort-les-Orgues est concernée par le risque rupture de barrage de Bort-les-Orgues. Un Plan Particulier d'Intervention a été approuvé le 27 octobre 2007.

Le site d'études est bien entendu concerné par ce risque, comme l'intégralité du centre-bourg qui est situé en aval du barrage.

Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Certains types de roches, notamment le granit, en contiennent davantage.

Une fois produit par les roches, le radon peut être transféré vers l'atmosphère, via la porosité des roches et du sol. Il peut également être dissout dans l'eau souterraine et circuler avec elle. Malgré sa période radioactive relativement courte (la radioactivité d'une quantité donnée de radon 222 diminue de moitié en 3,82 jours), une partie du radon parvient à quitter les roches dans lesquelles il est formé pour atteindre l'air que nous respirons.

En se désintégrant, le radon forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible : le plus souvent inférieure à une dizaine de Bq/m³.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

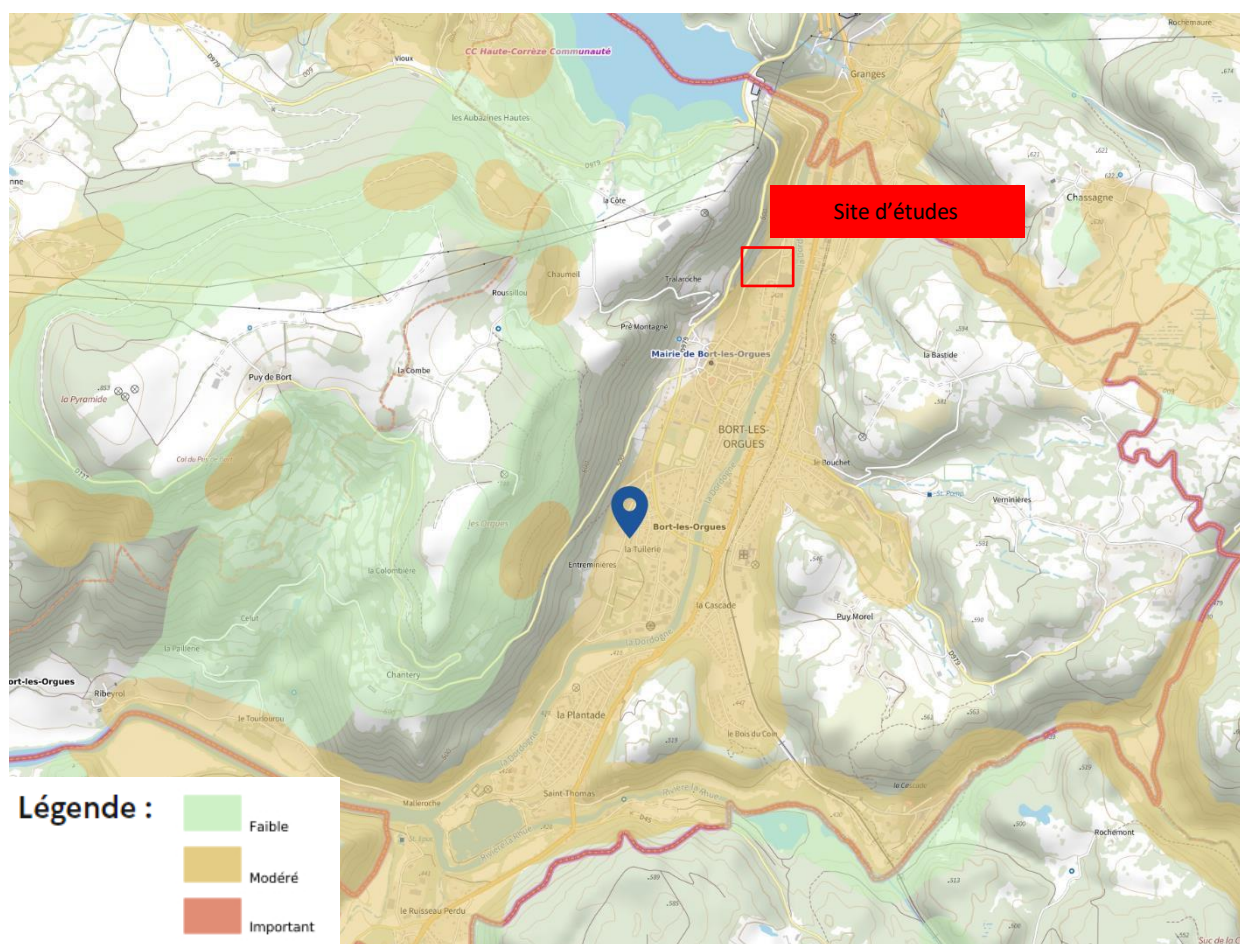
La commune (tout comme le site d'études) est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle présente, sur au moins une partie de sa superficie, des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Les autres risques

Le risque mouvement de terrain

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Selon la carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles, le site d'études est situé en zone d'aléa moyen, comme l'ensemble du centre-bourg de la commune.



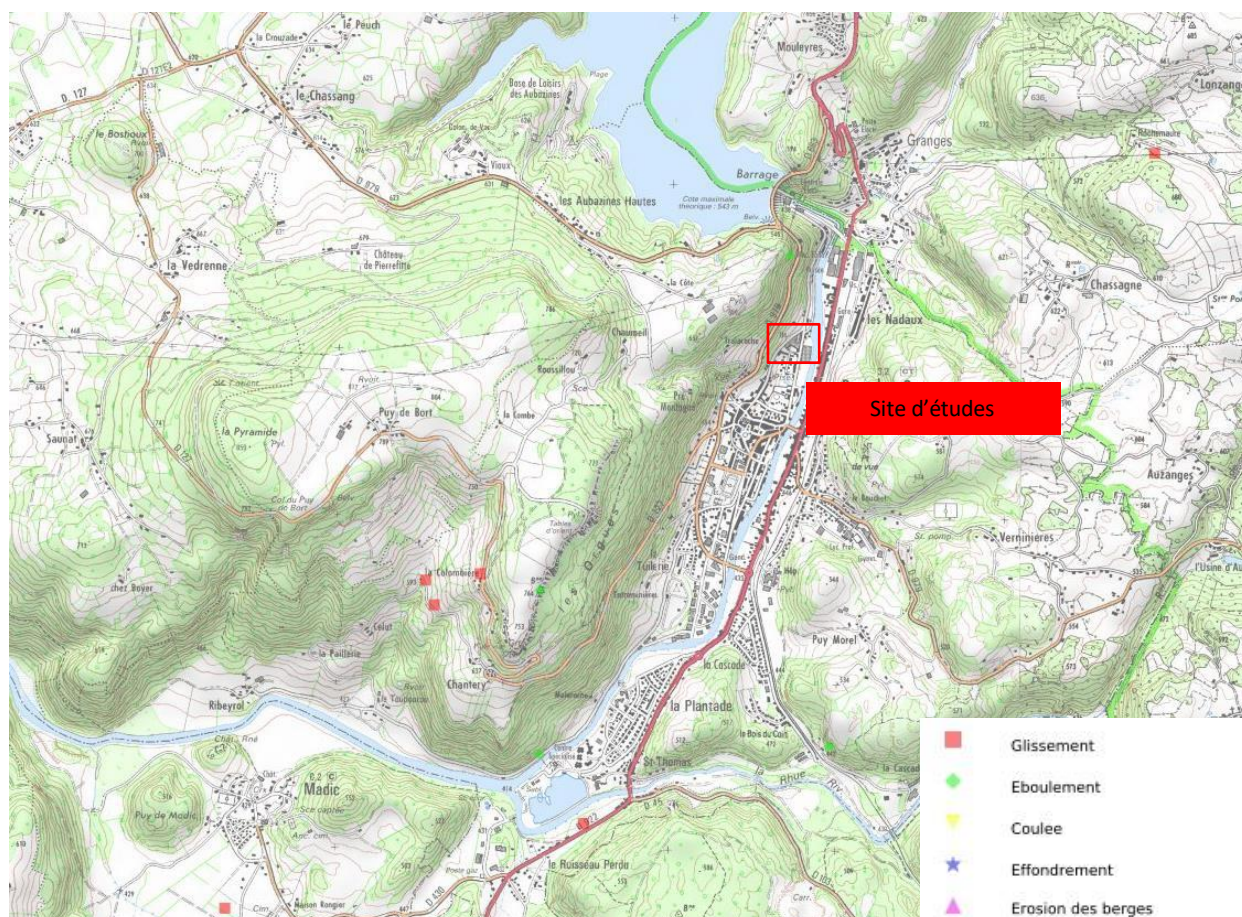
L'aléa retrait gonflement des argiles sur Bort-les-Orgues (source : Géorisques)

Glissement, éboulement, ...

La commune a connu 8 épisodes de mouvement de terrain sur son territoire :

- éboulements sur les secteurs des Orgues, au-dessus de la RD 979 en arrivant au barrage, sur la route de la Cascade et en bordure de la Dordogne (Route de Ribeyrol) ;
- glissements de terrain dont trois sur le secteur de la Colombière et un le long de la RD 922 à hauteur du Ruisseau Perdu.

Le site d'études n'a pas fait l'objet de mouvement de terrain.

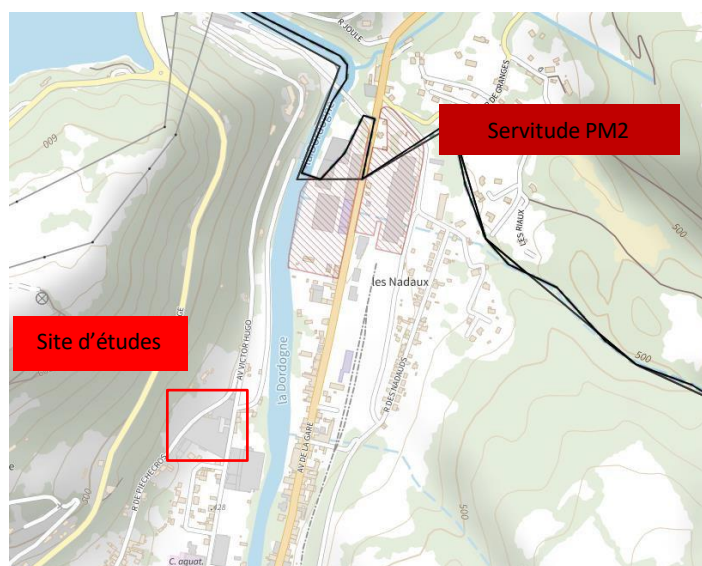


Les mouvements de terrain observés sur Bort-les-Orgues (source : infoterre.brgm.fr)

Le risque industriel

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est présente sur la commune de Bort-les-Orgues. Il s'agit du site de la société Le Tanneur & Cie qui est implanté Avenue de la Gare. Elle fait l'objet d'une servitude PM2.

Cette ICPE est éloignée du site d'études.



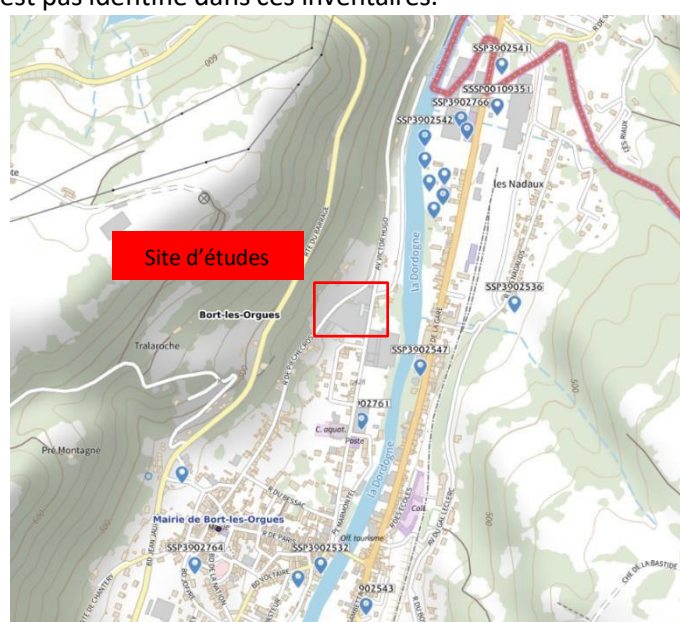
Localisation de l'ICPE vis-à-vis du site d'études (source : Géoportail de l'Urbanisme)

Le risque pollution

Selon les inventaires BASOL et BASIAS, 34 sites sont identifiés sur la commune de Bort-les-Orgues :

- 32 anciens sites industriels ou activités de service ;
- 2 sites pollués ou potentiellement pollués.

Le site d'études n'est pas identifié dans ces inventaires.

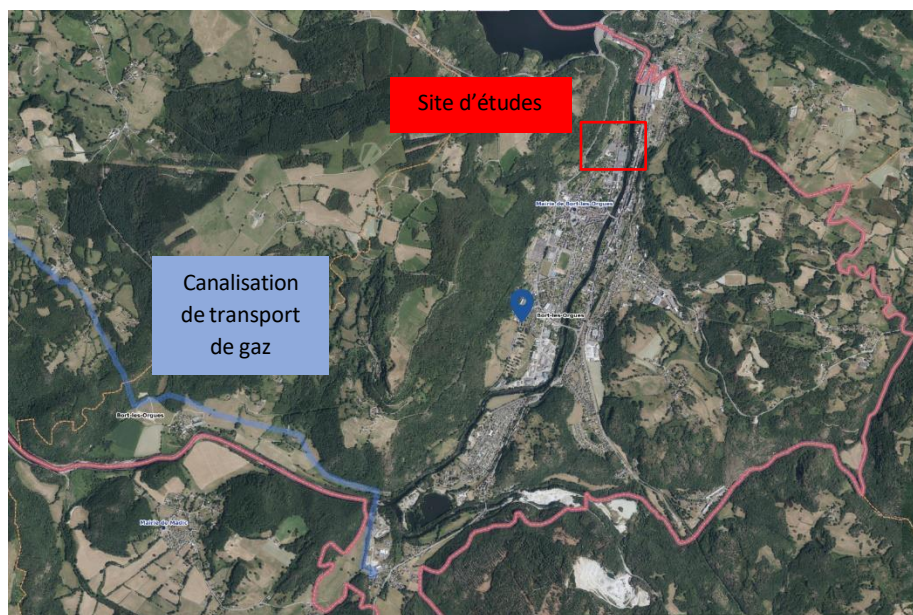


Les sites identifiés dans les inventaires BASOL et BASIAS à proximité du site d'études (source : Géorisques)

Néanmoins, des sondages sont en cours afin de déterminer si le site présente des signes de pollutions.

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune de Bort-les-Orgues est concernée par la traversée d'une canalisation de transport de gaz (servitude I3) sur la partie sud de son territoire. Elle est relativement éloignée du site d'études et n'a donc pas d'incidences sur ce dernier.



Localisation de la canalisation de transport de gaz vis-à-vis du site d'études (source : Géorisques)

La présence de risque naturel ou technologique sur le site d'études est faible.

La modification est donc sans incidence sur cette thématique.

4.5.5 Contexte environnemental du site

Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Deux sites Natura 2000 sont présents sur la commune de Bort-les-Orgues :

- La ZPS FR7412001 « Gorges de la Dordogne » gérée par la LPO Limousin (Ligue de Protection des Oiseaux) et dont le Document d'Objectif a été validé en septembre 2011. Ce site est composé de forêts de ravins bordant la Dordogne, zone de quiétude pour les rapaces, et des rebords du plateau à vocation agricole extensive ;
- La ZSC FR7401103 « Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents » gérée par le Conseil Départemental de la Corrèze et dont le Document d'Objectif a été validé en 2015. Ce site d'intérêt communautaire inclut 105 km de linéaire. Il est constitué de gorges offrant de fortes pentes (déclivité de 50% par endroits) disposant de nombreux habitats rocheux sur substrat métamorphiques et basaltiques. Les habitats forestiers sont diversifiés et certains sont probablement des vestiges de forêts peu perturbées par l'homme. D'autre part, du fait de son orientation générale, la vallée représente un lieu de passage important pour les migrations aviennes.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 3 ZNIEFF sont présentes sur la commune :

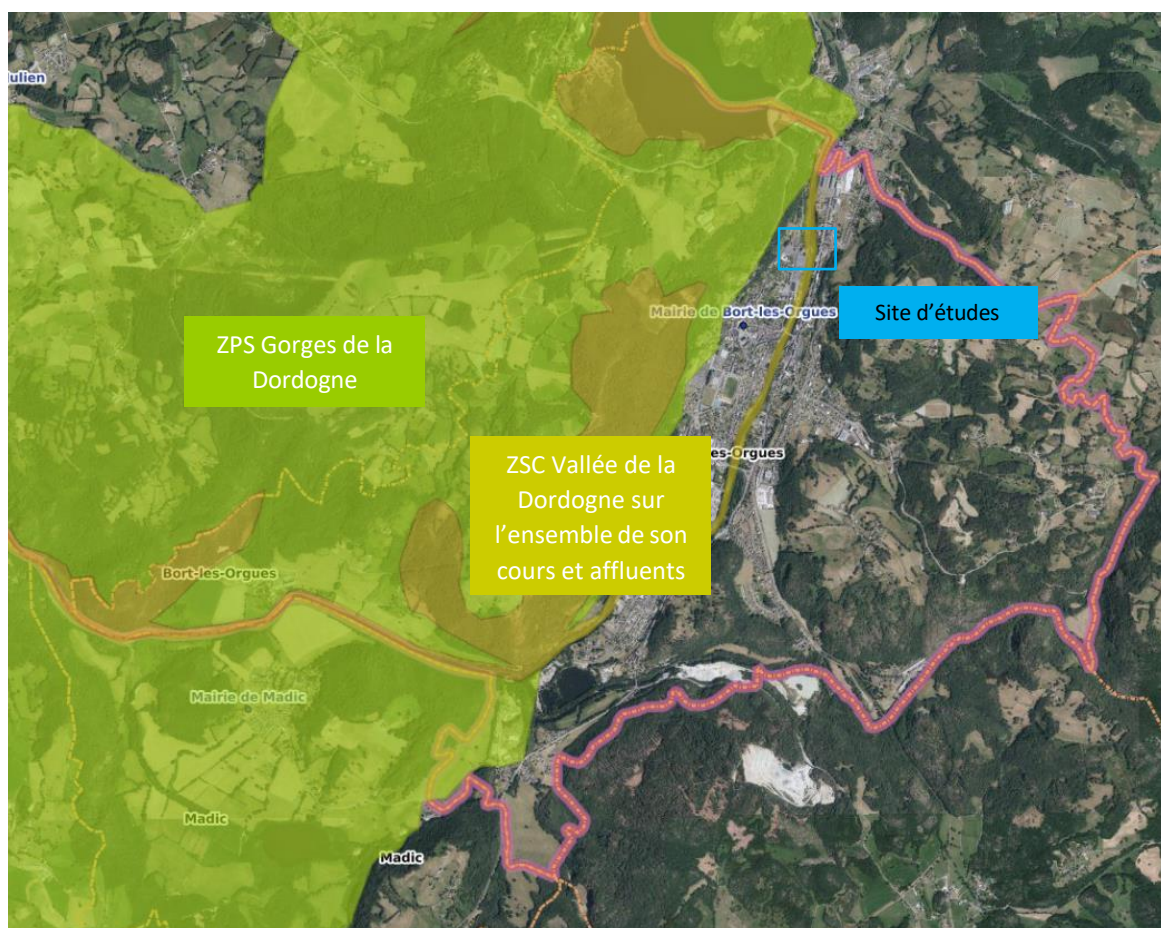
- La ZNIEFF de type 1 « Orgues de Bort » ;
- La ZNIEFF de type 1 « Bois de Pierrefite » ;
- La ZNIEFF de type 1 « Landes et vallon du Saut de la Saule » ;

Sur les pourtours du territoire communal (limitrophe Cantal), on note la présence des ZNIEFF de type 2 « Artense » et « Gorges de la Dordogne et affluents » et de la ZNIEFF de type 1 « Lac et landes humides de Madic ».

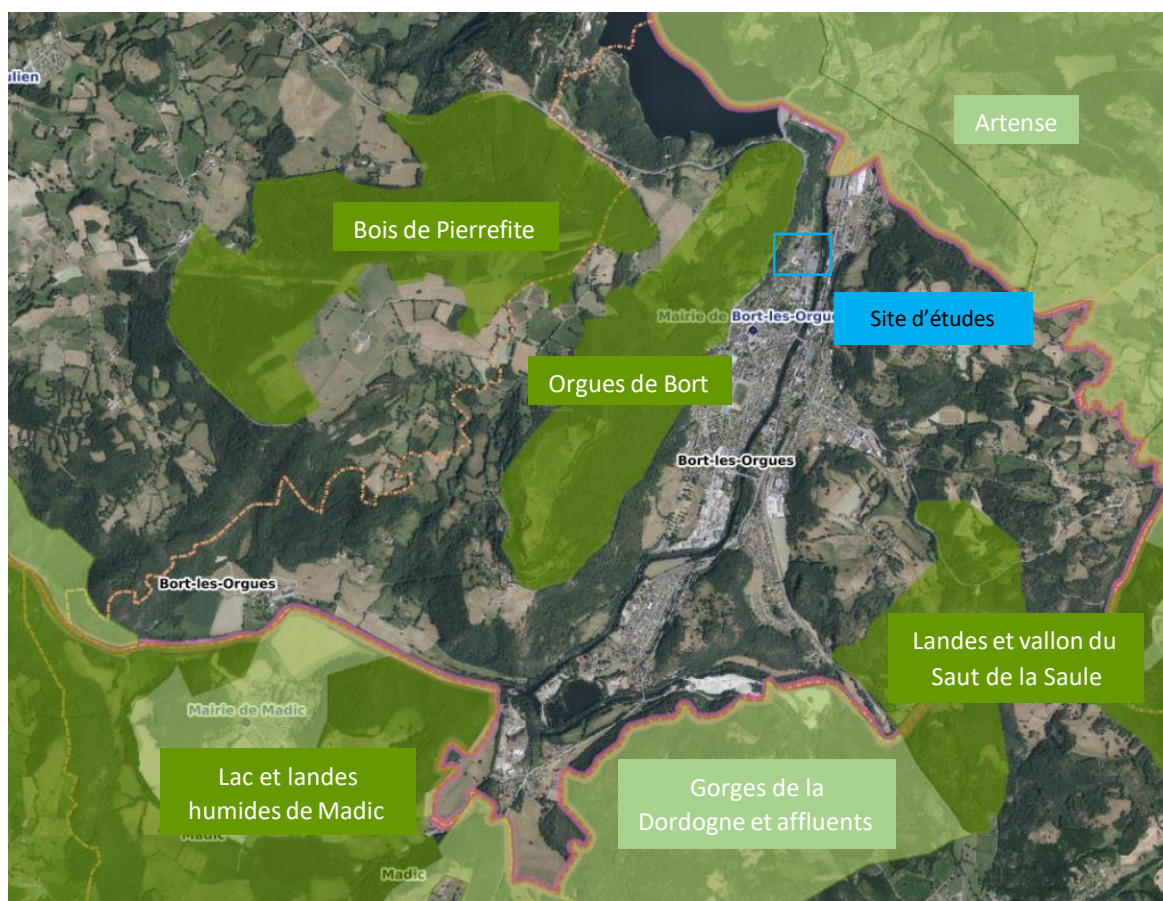
Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Bort-les-Orgues.

Le site d'études est situé en dehors de ces zones d'inventaire. Il est établi à environ 45 du site Natura 2000 le plus proche (ZSC) à 100 m de la ZNIEFF de type 1 la plus proche (Orgues de Bort).

Ainsi, le site d'études est situé en dehors des zones d'inventaire mais en est très proche du fait de la proximité de la rivière Dordogne et des espaces boisés constitutifs des Orgues. L'incidence de la modification sur ces espaces est malgré tout faible compte tenu du caractère urbain du site et des alentours.



Localisation des sites Natura 2000 par rapport au site d'études (source : Géoportail)



Localisation des ZNIEFF par rapport au site d'études (source : Géoportail)

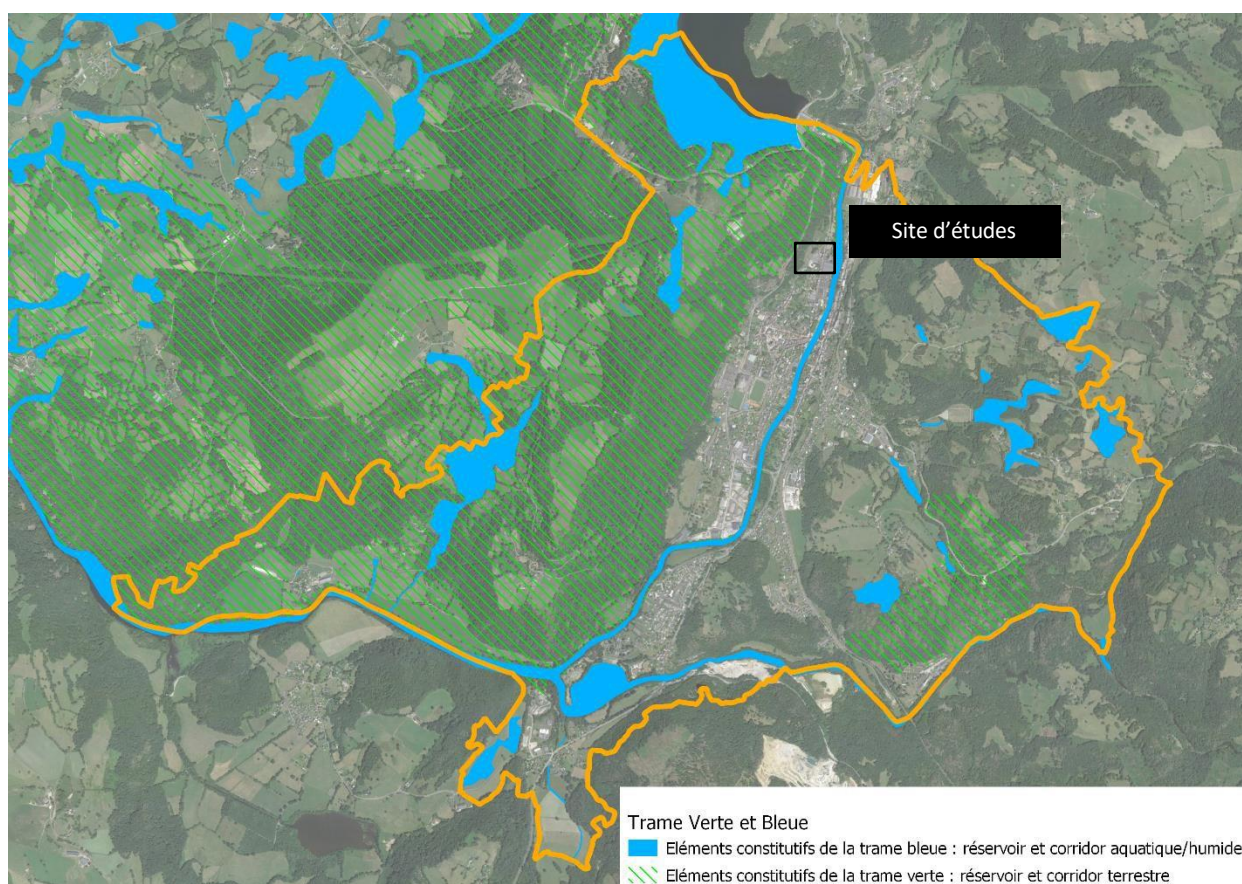
Au regard de la Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents d'urbanisme. Ce réseau est constitué de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et une composante bleue (réseau aquatique et humide : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides, mares...).

Les documents d'urbanisme sont des outils importants pour la mise en œuvre de la TVB. Ils doivent à la fois prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le SRCE en les déclinant à l'échelle locale, mais aussi intégrer les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié. En effet, la friche constitue un espace entièrement artificialisés/urbanisés. Les éléments identifiés les plus proches sont des milieux aquatiques et humides liés à la Dordogne à l'est et les espaces boisés constitutifs des Orgues à l'Ouest.

Après démolition, l'opération d'aménagement prévue laissera davantage de place aux surfaces non imperméabilisées et plantées, qui pourront être favorable à un retour de la biodiversité urbaine sur le site.



La Trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Bort-les-Orgues (source : PLUi approuvé)

Ainsi, le site d'études est situé en dehors de secteurs à enjeux de TVB. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc plutôt favorable.

5 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

5.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

Point 1 : Pas d'incidences

Point 2 : La présente modification n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à permettre la démolition d'une friche et la construction d'une opération d'habitat, sur du foncier déjà bâti. L'opération projetée encourage une densification de logements, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Le principe de préservation des espaces remarquables

Point 1 : Pas d'incidences

Point 2 : La présente modification n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du site au regard de la Trame Verte et Bleue, il n'y aura pas d'impacts négatifs sur les milieux naturels. La désimperméabilisation encouragera même un retour de biodiversité urbaine.

Le principe de préservation des espaces agricoles

Points 1 et 2 : Pas d'incidences

5.2 Le SDAGE Adour-Garonne

<i>Objectifs et actions du SDAGE</i>	<i>Intégration des orientations dans la modification du PLU</i>
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La modification du PLUi n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Point 1 : Pas d'incidence Point 2 : Le site se trouve dans le zonage assainissement collectif. Il est donc raccordé au réseau d'assainissement collectif. La STEP de Bort-les-Orgues se situe en bordure de Dordogne, à la confluence avec la Rhue, sur le secteur du Ruisseau Perdu. Elle a une capacité nominale de 8 800 EH et une

	charge maximale en entrée de 1 652 EH. Le débit moyen arrivant à la station est de l'ordre de 1 457 m³/jour. Elle est conforme en équipement et en performance en 2021. Avec la création de 32 logements, on peut estimer qu'entre 60 et 80 personnes vont vivre sur le site (soit une taille de ménage de 1,9 à 2,5 personnes ; pour information, la taille des ménages est de l'ordre de 1,7 personne en 2020 selon l'INSEE). Ainsi, on estime une hausse de la charge maximale en entrée de +80 EH. La STEP sera à même de traiter ces nouveaux effluents.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Point 1 : Pas d'incidences Point 2 : Le site d'études est déjà desservi par le réseau d'eau potable. Il sera à même d'alimenter le site et sa future destination.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	Point 1 : Pas d'incidences Point 2 : La désimperméabilisation des sols sur une partie du site sera favorable à l'infiltration des eaux à la parcelle. Des systèmes de récupération des eaux pluviales de type noue pourraient également être favorables à une bonne gestion de ces eaux. Les milieux aquatiques ne seront pas impactés par la présente modification du PLUi.

5.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente modification du PLUi, plus particulièrement le point 2, répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. Cette opération de renouvellement urbain est en phase avec les objectifs de :

- Réduction de la consommation foncière fixée par le SRADDET et plus récemment par la Loi Climat & Résilience ;
- Revitalisation des centres-bourgs ;
- Réduction des pollutions atmosphériques avec la proximité des équipements, commerces et services présents sur la commune ;
- Réintroduction d'espaces verts, de végétation au sein d'un site entièrement imperméabilisé pouvant être favorable à un retour de la biodiversité.

5.4 Le PLUi de Haute Corrèze Communauté

Le PLUi a été approuvé le 22 juin 2020.

Le PADD s'articule autour de 4 grandes orientations :

1. Appuyer le développement sur l'armature territoriale

- A. Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique
- B. Un projet d'habitat ambitieux

2. Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre

- A. Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité
- B. Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux
- C. Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire

3. Valoriser l'économie locale pour un développement durable

- A. Affirmer et valoriser les vocations économiques
- B. Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois

- C. Assurer la compétitivité du secteur secondaire
- D. Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique

4. L'environnement, fondateur d'un projet de territoire durable

- A. Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire
- B. Préserver la biodiversité pour un développement durable

Comme l'indique le PADD, le point 1 de la présente modification du PLUi est en phase avec l'objectif 3. A. et C. En effet, le reclassement de la zone Ux2 de la zone industrielle de l'Empereur en zone Ux3 permettra aux entreprises industrielles existantes de pouvoir se développer et aux futures entreprises de pouvoir s'installer. Cette zone comprend des industries majeures, concentrant beaucoup d'emplois qu'il est primordial de préserver et pérenniser.

Le point 2 de la présente modification du PLUi répond quant à lui de manière transversale à plusieurs objectifs définis dans le PADD. En effet, il s'agit de permettre un projet d'habitat ambitieux en centre-bourg basé sur la reconquête d'une friche industrielle présente maintenant depuis plus de 20 ans dans le paysage bortoïs. Il comprendra également un lieu d'accueil pour des associations. Cela concourra au confortement du centre-bourg de Bort-les-Orgues dans le développement de l'offre de logements, qui sera favorable aux activités présentes (services, commerces). L'enjeu de développement d'alternatives aux déplacements motorisés sera également favorisé. Enfin le projet viendra créer des espaces végétalisés, une désimperméabilisation du site industriel existant.

La présente modification du PLUi est donc compatible avec les orientations du PADD.

6 Résumé non technique

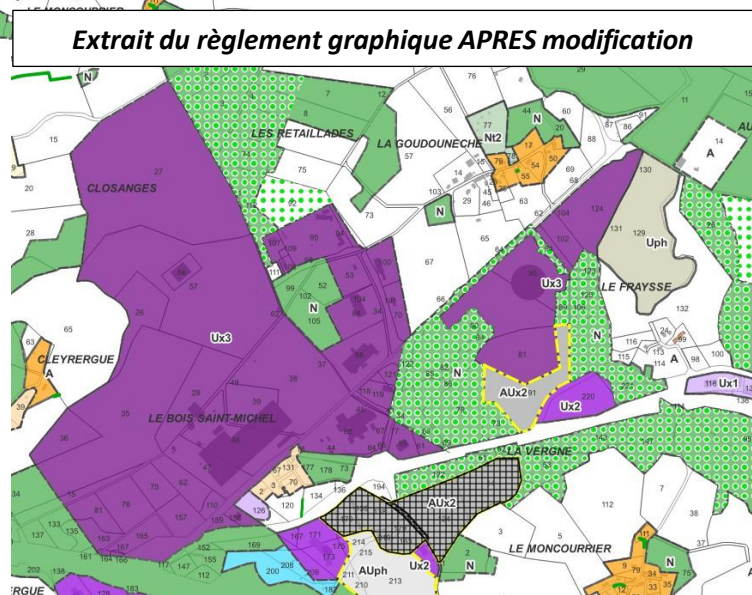
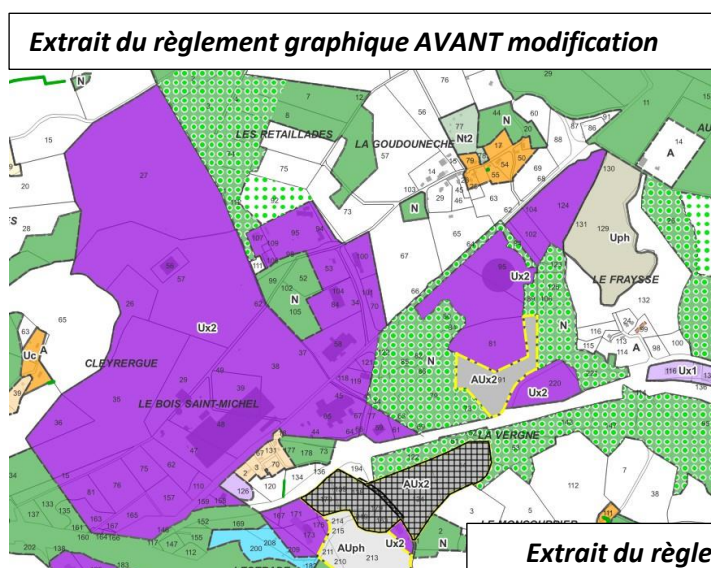
6.1 Point 1 : L'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur sur les communes de Saint-Angel et Ussel

Le point 1 vise à modifier le règlement graphique sur la zone industrielle de l'Empereur, s'étendant sur les communes de Saint-Angel et d'Ussel.

Cette zone est actuellement classée en zone Ux2 correspondant à une zone urbaine à destination d'activités artisanales. Or, la vocation première de cette zone est le regroupement d'activités industrielles. Aujourd'hui des entreprises tels que les salaisons des Monts de la Coste ou encore l'entreprise Isoroy sont implantées de manière pérenne sur cette zone.

Il convient donc avec cette modification n°1 du PLUi de reclasser cette zone en zone Ux3 correspondant à la zone urbaine à destination d'activités industrielles.

Les incidences de cette modification sont très limitées puisqu'elle n'induit pas une évolution de la délimitation de la zone constructible. Il s'agit juste de mettre en adéquation la vocation réelle de la zone de l'Empereur et son classement dans le PLUi de Haute Corrèze Communauté.



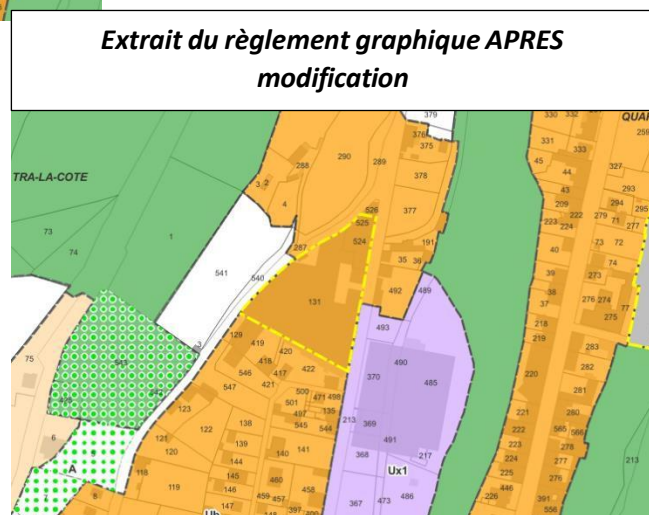
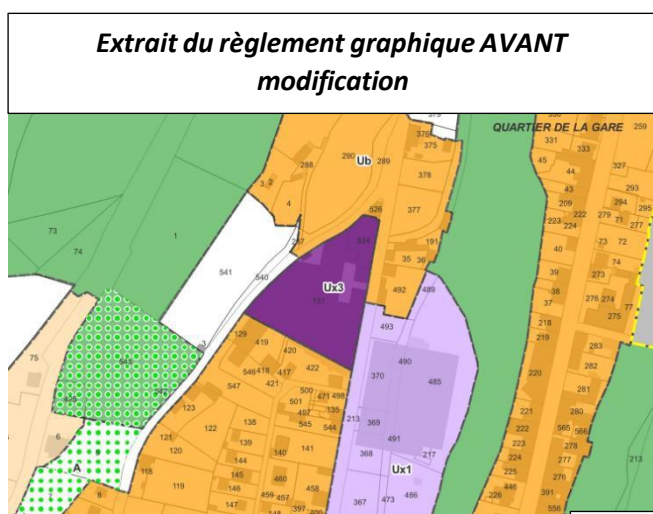
6.2 Point 2 : La réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat sur la commune de Bort-les-Orgues

Le point 2 vise à intégrer un projet porté par la municipalité de Bort-les-Orgues dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain ». Il s'agit de réhabiliter une friche industrielle au sein du centre-bourg de la commune, en créant une offre de logements adaptés à plusieurs publics (jeunes, familles, personnes âgées notamment).

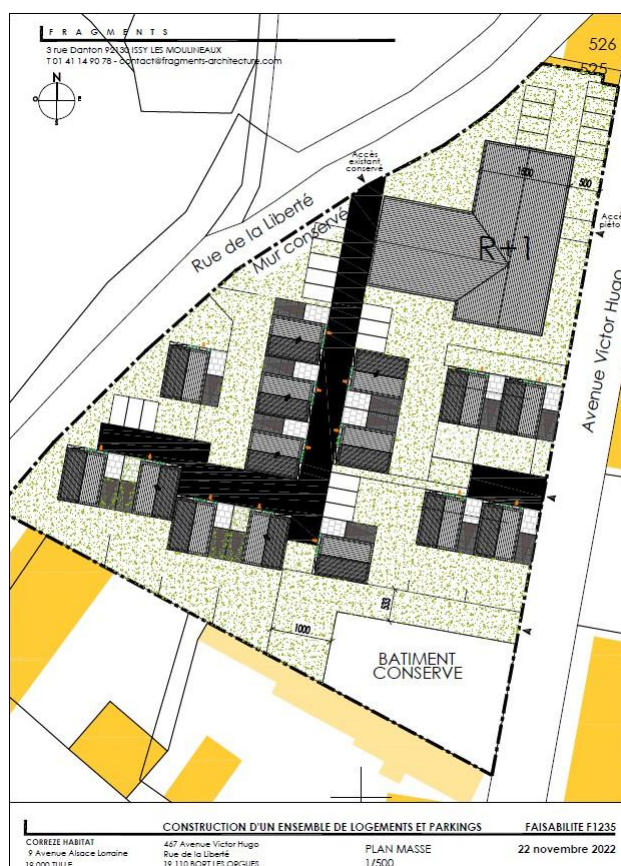
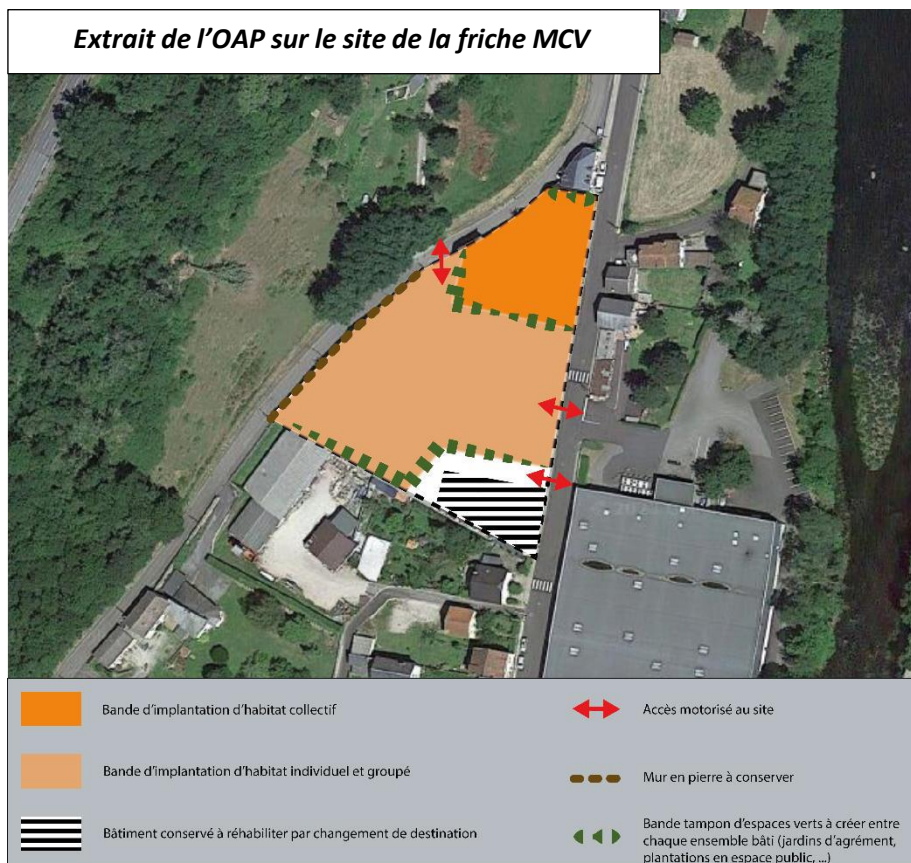
Ce site est actuellement classé en zone Ux3 correspondant à la zone urbaine à destination d'activités industrielles. Or, cette friche, compte tenu de sa position en cœur de bourg, de sa proximité avec des habitations et de son étendue (6 000 m²), n'est plus adaptée à recevoir des activités de type industriel. La modification n°1 du PLUi permet donc de reclasser la zone Ux3 en zone Ub, correspondant à une zone urbaine à dominante résidentielle, adaptée à sa reconversion.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée à l'échelle du site, visant à :

- Encadrer le développement de l'habitat et à favoriser sa mixité,
- Préserver et changer la destination du bâtiment industriel ayant la façade la plus emblématique et patrimoniale du site afin de conserver l'héritage de l'activité passée (création d'un lieu associatif),
- Favoriser la désimperméabilisation du site et la création d'espaces verts,
- Conserver le mur en pierre présent en bordure du site, le long de la Rue de Pièchecros.



Extrait de l'OAP sur le site de la friche MCV



Plan de masse du projet de logements (source : Corrèze Habitat – Fragments Architecture et Urbanisme)

Les incidences de cette modification ont été analysées sous plusieurs thématiques.

6.2.1 Accès et réseaux

Le site d'études est desservi par deux voies communales, l'Avenue Victor Hugo et la Rue de Pièhecros. Ces voies disposent déjà d'accès au site qui seront en partie repris. La création de nouveaux accès depuis l'Avenue Victor Hugo n'aura pas d'impact compte tenu de la configuration de la voie (large et en ligne droite).



Vue sur l'Avenue Victor Hugo (à gauche) et sur la Rue de Pièhecros (à droite)

Concernant les réseaux, le site est déjà desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires pour la création de constructions à destination de logements (AEP, électricité, assainissement, ...).

6.2.2 Paysage

Le site de la friche est englobé dans la tache urbaine du centre-bourg, constitué à la fois d'habitat et d'activités commerciales dans sa proximité.

Au Nord, l'environnement agricole et naturel (boisé) est dominant. A noter également la proximité de la rivière Dordogne.

La topographie s'accroît au niveau de la friche, entre une partie plane à l'est (vallée de la Dordogne) et un relief qui s'accroît nettement en allant vers l'ouest (en direction des Orgues). Sur le site de la friche, l'altimétrie passe de 432 mètres environ à 442 mètres soit une différence moyenne de 10 mètres entre le point bas situé Avenue Victor Hugo et le point haut situé Rue de Pièhecros.

L'urbanisation de cette parcelle aura un impact paysager favorable, étant donné la démolition de bâtiments industriels sans intérêt patrimonial et la conservation d'un bâtiment à l'architecture remarquable, puisque la réhabilitation de la ruine n'entraînera pas de consommation de l'espace ni de destruction d'éléments boisés. Les nouvelles constructions devront se conformer au règlement du PLUi.

6.2.3 Risques et nuisances

Le site est peu contraint par les risques présents sur la commune. Le risque rupture de barrage est indéniablement le risque majeur concernant la friche, à l'instar de tout le centre-bourg de Bort-les-Orgues.

Les risques technologiques et les sites pollués/potentiellement pollués sont relativement éloignés du site d'études.

Néanmoins, des sondages sont en cours afin de déterminer si le site présente des signes de pollutions.

6.2.4 Trame verte et bleue

Le site d'études est en dehors de toutes zones d'inventaires ou de protection environnementale. Il est néanmoins proche des sites Natura 2000 et de certaines ZNIEFF présents sur la commune, avec la présence des Orgues à l'Ouest et de la Dordogne à l'Est.

Au regard de la TVB locale, le site d'études est situé en dehors des milieux constitutifs de ce réseau. La modification n'aura pas d'incidences négatives sur ces espaces.