



# HAUTE-CORRÈZE COMMUNAUTÉ

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

### NOTICE DE PRESENTATION

| Tampon de la communauté de communes | Tampon de la Préfecture |
|-------------------------------------|-------------------------|
|                                     |                         |

APPROBATION DU PLUi 8 décembre 2022

APPROBATION DE LA M 1 11 avril 2024

APPROBATION DE LA MS1 ET MS2 24 septembre 2024

APPROBATION DE LA MS 12 décembre 2024

APPROBATION DES RA 2à7 et 9à14 29 janvier 2026

APPROBATION DE LA M 3 29 janvier 2026

APPROBATION DE LA M 2 11 juin 2026

APPROBATION DE LA MS 4 11 juin 2026



# Sommaire

|          |                                                                                                                                                |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Cadre réglementaire</b>                                                                                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Historique du document                                                                                                                         | 4         |
| 1.2      | Nature des modifications envisagées                                                                                                            | 4         |
| 1.3      | Compatibilité réglementaire                                                                                                                    | 4         |
| 1.3.1    | La procédure de modification simplifiée                                                                                                        | 4         |
| 1.3.2    | Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi                                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>Présentation générale du territoire</b>                                                                                                     | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Point 1 – Suppression d’emplacements réservés sur la commune d’Ussel</b>                                                                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Présentation du territoire                                                                                                                     | 10        |
| 3.2      | Situation des emplacements réservés existants                                                                                                  | 11        |
| 3.3      | Présentation des emplacements réservés concernés et des modifications apportées                                                                | 12        |
| 3.3.1    | Emplacement réservé n°5 – Elargissement de la voie                                                                                             | 12        |
| 3.3.2    | Emplacement réservé n°6 – Zone d’activités                                                                                                     | 13        |
| 3.3.3    | Emplacement réservé n°7 – Zone d’activités / Emplacement réservé n°15 – Elargissement de la voie pour véhicules lourds                         | 14        |
| 3.3.4    | Emplacement réservé n°11 – Sécurisation du carrefour                                                                                           | 16        |
| 3.3.5    | Emplacement réservé n°12 – Déviation ouest                                                                                                     | 17        |
| 3.3.6    | Emplacement réservé n°13 – Extension du groupe scolaire de la Gare                                                                             | 18        |
| 3.3.7    | Emplacement réservé n°25 – Agrandissement du château d’eau                                                                                     | 20        |
| 3.4      | Incidences des évolutions sur l’environnement                                                                                                  | 21        |
| <b>4</b> | <b>Point 2 : Accompagnement d’un projet d’activité économique et culturelle sur le secteur de Vioux sur la commune de Sarroux-Saint-Julien</b> | <b>22</b> |
| 4.1      | Contexte de l’évolution envisagée                                                                                                              | 22        |
| 4.1.1    | Présentation du territoire                                                                                                                     | 22        |
| 4.1.2    | Présentation du site de projet                                                                                                                 | 23        |
| 4.1.3    | Le projet                                                                                                                                      | 24        |
| 4.2      | Analyse de l’environnement du site                                                                                                             | 26        |
| 4.2.1    | La desserte et les accès au site                                                                                                               | 26        |
| 4.2.2    | Les réseaux                                                                                                                                    | 28        |
| 4.2.3    | Le paysage et la perception du secteur                                                                                                         | 29        |
| 4.2.4    | Le contexte bâti                                                                                                                               | 33        |
| 4.2.5    | Les risques et nuisances                                                                                                                       | 35        |
| 4.2.6    | L’activité agricole                                                                                                                            | 37        |
| 4.2.7    | La Trame Verte et Bleue                                                                                                                        | 38        |
| 4.3      | Evolutions apportées au PLUi                                                                                                                   | 42        |
| 4.3.1    | Au niveau du règlement graphique                                                                                                               | 42        |
| 4.3.2    | Au niveau du règlement écrit                                                                                                                   | 42        |
| 4.3.3    | Au niveau des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                             | 50        |
| <b>5</b> | <b>Cohérence du projet de modification avec le PADD</b>                                                                                        | <b>52</b> |
| <b>6</b> | <b>Conclusion</b>                                                                                                                              | <b>54</b> |

# 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. Il a fait l'objet deux modifications de droit commun approuvées le 11 avril 2024 et le 29 janvier 2026, de trois modifications simplifiées approuvées le 24 septembre 2024 et le 12 décembre 2024 et de 12 révisions allégées approuvées le 29 janvier 2026.

Par délibération du 18 juin 2025, le conseil communautaire a prescrit la modification simplifiée n°4 de son PLUi.

## 1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée consiste à :

1. Supprimer des emplacements réservés sur la commune d'Ussel pour permettre la réalisation de projets ou pour lever cette servitude qui impactent plusieurs terrains alors même que les projets initialement pressentis ont été réalisés, modifiés ou ne verront plus le jour.
2. Accompagner un projet d'activité économique et culturelle sur le secteur de Vioux sur la commune de Sarroux-Saint-Julien.

## 1.3 Compatibilité réglementaire

### 1.3.1 La procédure de modification simplifiée

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

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

#### **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

**Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme :**

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

**Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

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

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme :**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### 1.3.2 *Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi*

La modification simplifiée fait 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. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente modification simplifiée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

#### **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 ;*

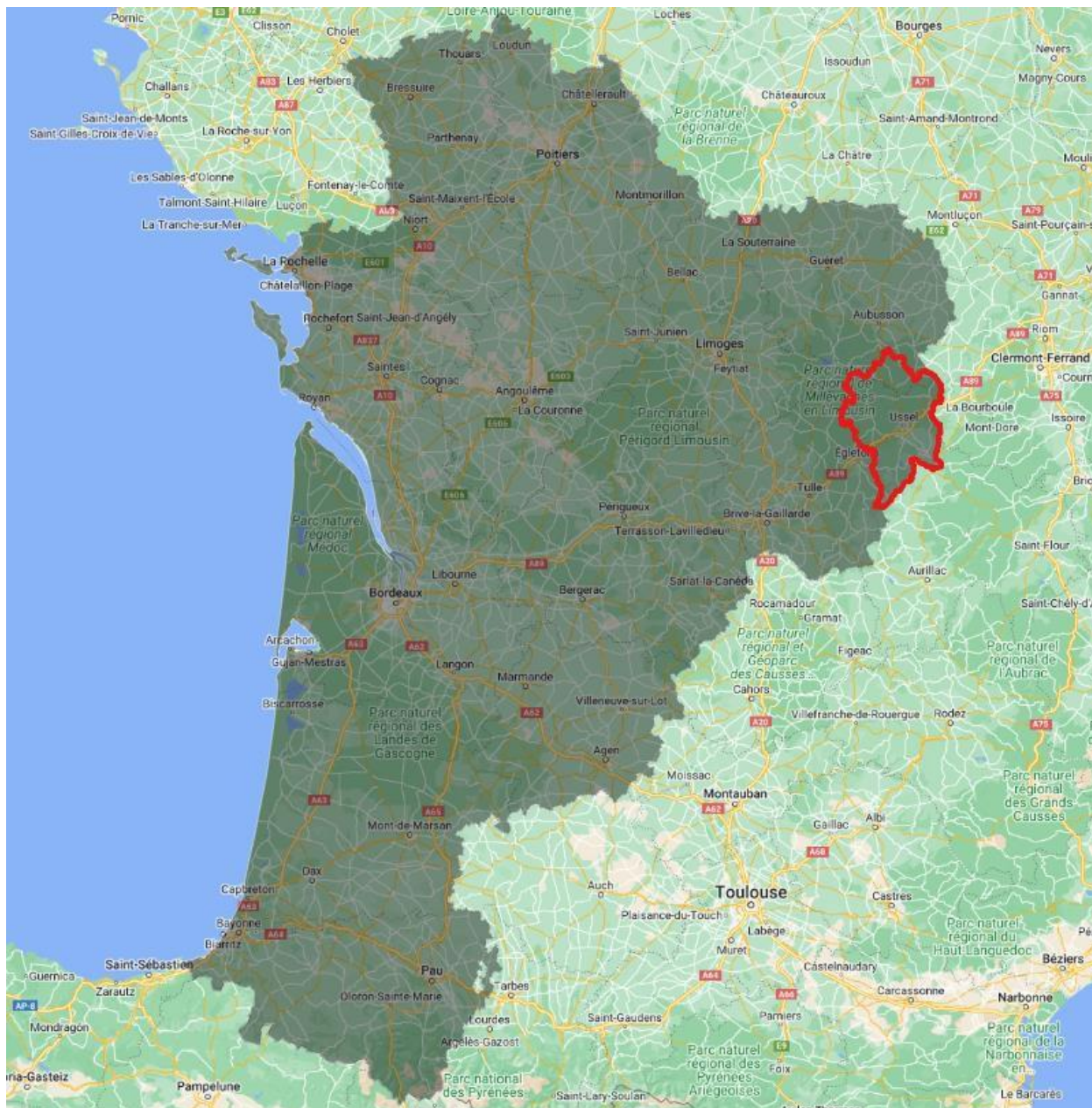
*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

***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.***

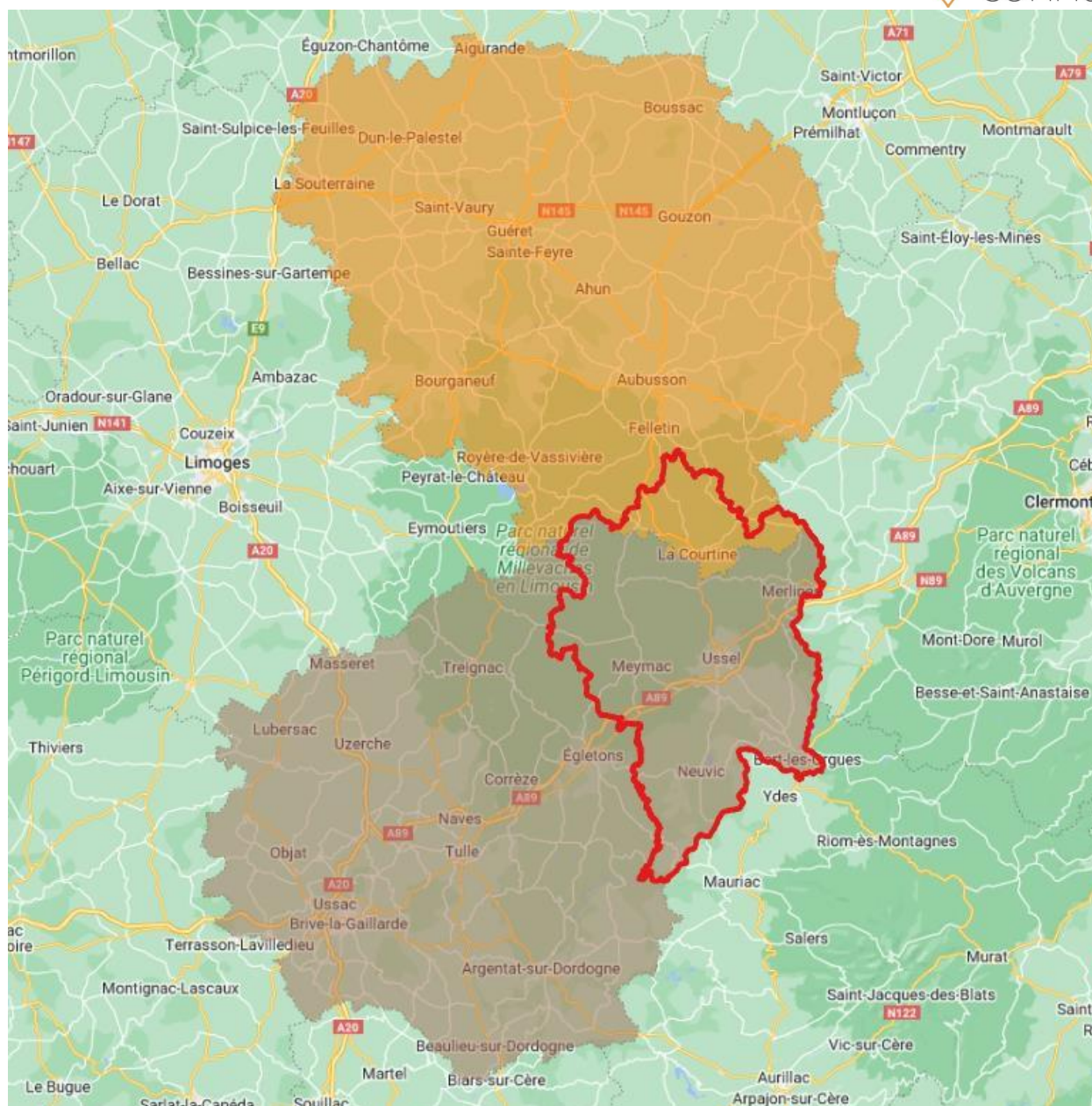
*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

## 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 31 994 habitants en 2022 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Ussel, totalisant 9 174 habitants en 2022.



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

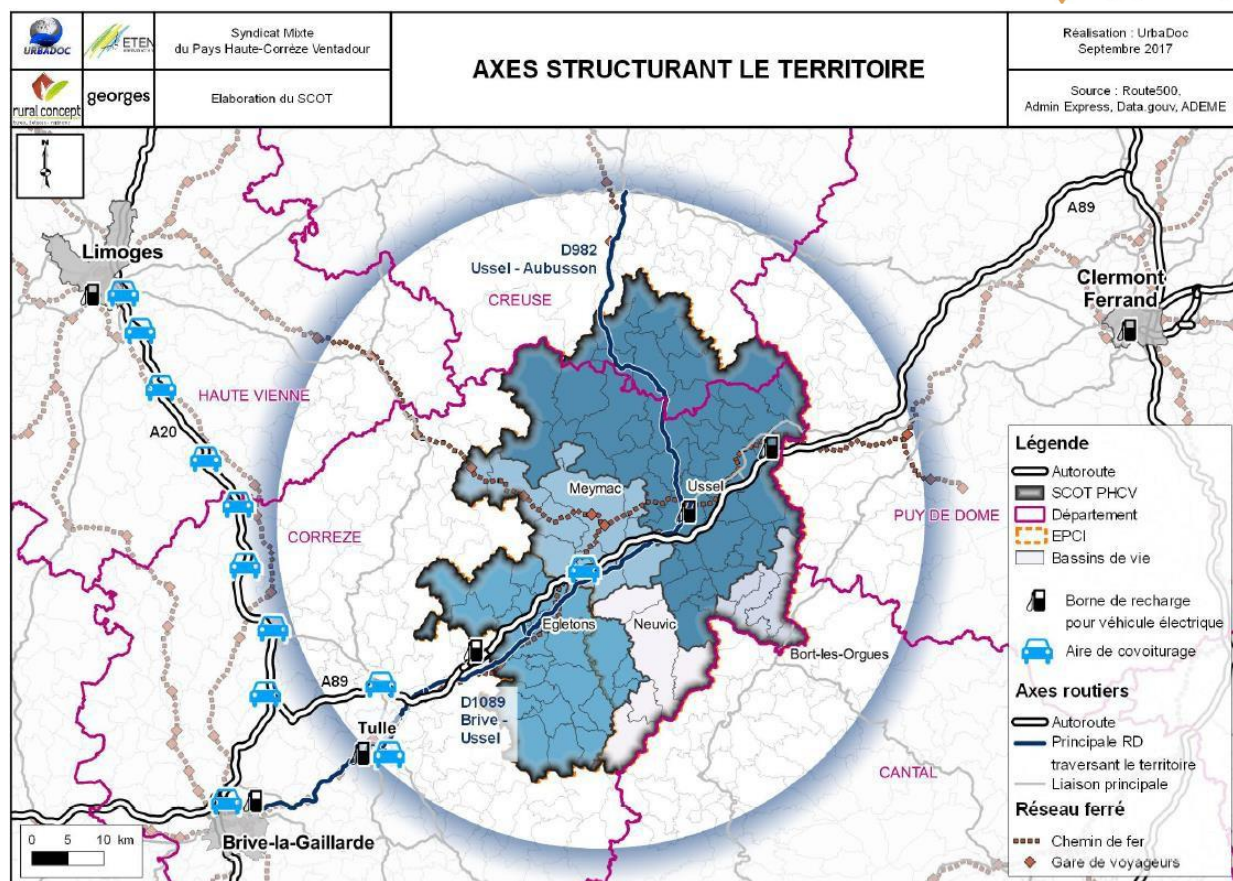


*Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)*

D'une superficie de 1 784,60 km<sup>2</sup>, 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).

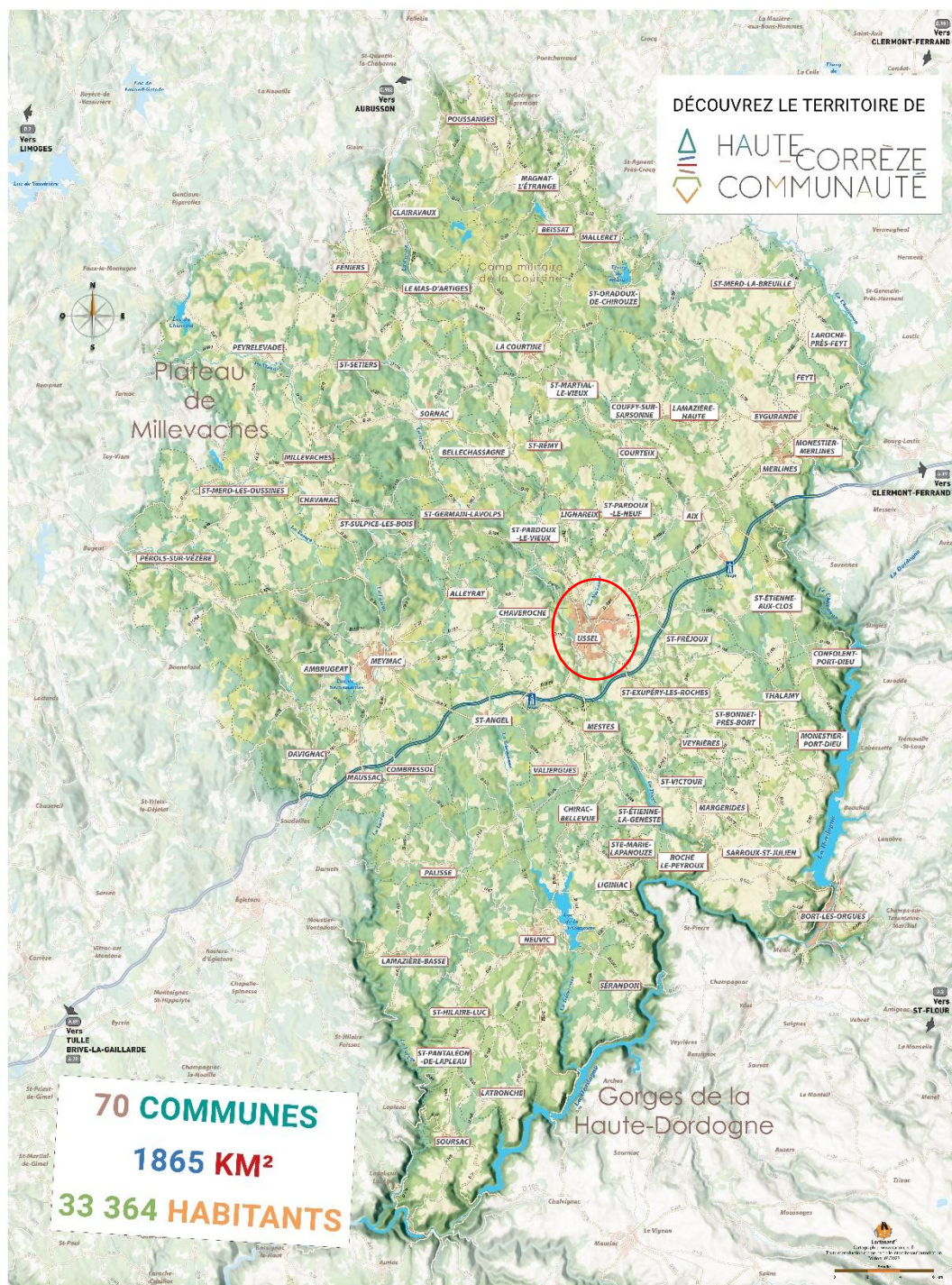


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

### 3 Point 1 – Suppression d’emplacements réservés sur la commune d’Ussel

#### 3.1 Présentation du territoire

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



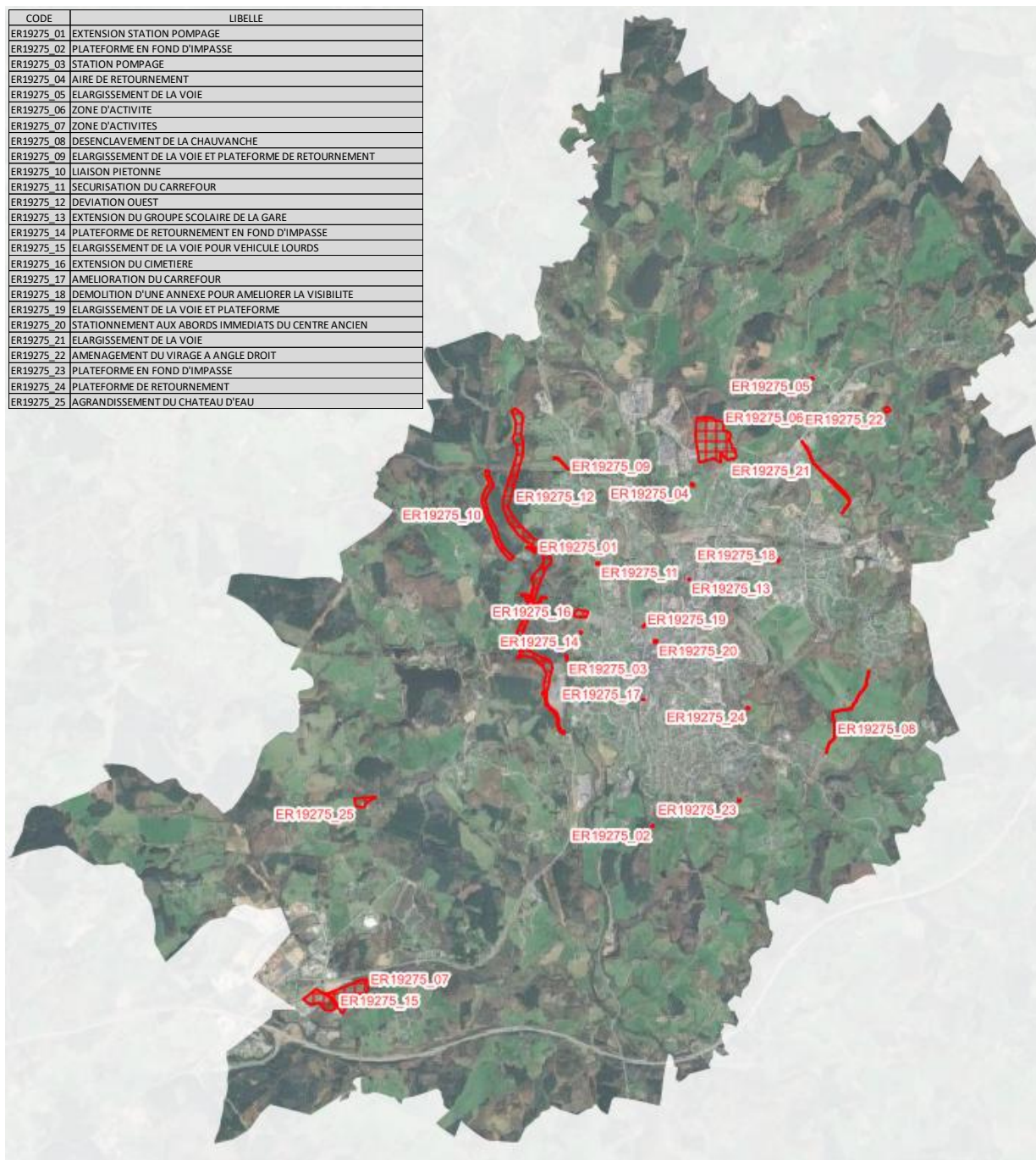
Localisation de la commune d’Ussel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

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

### 3.2 Situation des emplacements réservés existants

La commune d'Ussel concentre 25 emplacements réservés définis au PLUi approuvé en 2022.

| CODE       | LIBELLE                                                |
|------------|--------------------------------------------------------|
| ER19275_01 | EXTENSION STATION POMPAGE                              |
| ER19275_02 | PLATEFORME EN FOND D'IMPASSE                           |
| ER19275_03 | STATION POMPAGE                                        |
| ER19275_04 | AIRE DE RETOURNEMENT                                   |
| ER19275_05 | ELARGISSEMENT DE LA VOIE                               |
| ER19275_06 | ZONE D'ACTIVITE                                        |
| ER19275_07 | ZONE D'ACTIVITES                                       |
| ER19275_08 | DESENCLAVEMENT DE LA CHAUVANCHE                        |
| ER19275_09 | ELARGISSEMENT DE LA VOIE ET PLATEFORME DE RETOURNEMENT |
| ER19275_10 | LIAISON PIETONNE                                       |
| ER19275_11 | SECURISATION DU CARREFOUR                              |
| ER19275_12 | DEVIATION OUEST                                        |
| ER19275_13 | EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE DE LA GARE                |
| ER19275_14 | PLATEFORME DE RETOURNEMENT EN FOND D'IMPASSE           |
| ER19275_15 | ELARGISSEMENT DE LA VOIE POUR VEHICULE LOURDS          |
| ER19275_16 | EXTENSION DU CIMETIERE                                 |
| ER19275_17 | AMELIORATION DU CARREFOUR                              |
| ER19275_18 | DEMOLITION D'UNE ANNEXE POUR AMELIORER LA VISIBILITE   |
| ER19275_19 | ELARGISSEMENT DE LA VOIE ET PLATEFORME                 |
| ER19275_20 | STATIONNEMENT AUX ABORDS IMMEDIATS DU CENTRE ANCIEN    |
| ER19275_21 | ELARGISSEMENT DE LA VOIE                               |
| ER19275_22 | AMENAGEMENT DU VIRAGE A ANGLE DROIT                    |
| ER19275_23 | PLATEFORME EN FOND D'IMPASSE                           |
| ER19275_24 | PLATEFORME DE RETOURNEMENT                             |
| ER19275_25 | AGRANDISSEMENT DU CHATEAU D'EAU                        |



Localisation des emplacements réservés sur la commune d'Ussel

Ils ont été définis pour aménager des voies existantes (aire de retournement, élargissement, ...), pour réaliser des ouvrages liés aux réseaux (château d'eau, station de pompage, ...), pour aménager des zones d'activités ou encore étendre le cimetière.

La collectivité s'est aperçue que certains emplacements réservés ont été matérialisés alors que :

1. Des projets ont été réalisés depuis ;
2. Des projets ont été abandonnés pour des raisons diverses et variées ;

Ainsi, 8 emplacements réservés sont supprimés.

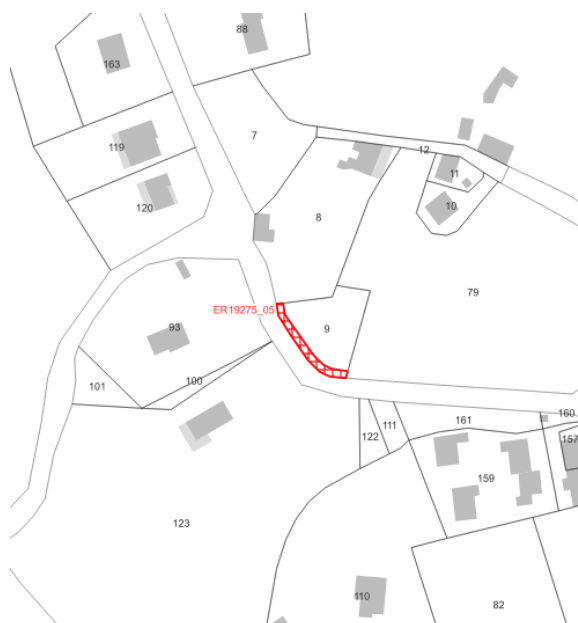
### 3.3 Présentation des emplacements réservés concernés et des modifications apportées

#### 3.3.1 Emplacement réservé n°5 – Elargissement de la voie

Cet emplacement réservé a été matérialisé le long de la Rue du Barrierou, sur la parcelle ZA 9 située sur le secteur d'Eybrail. Il devait permettre l'élargissement de la voie à l'intérieur d'un virage.

La collectivité, suite à un dépôt de permis de construire pour une maison individuelle sur cette parcelle, s'est rendue compte qu'il n'y avait pas de difficultés de circulation et de visibilité sur cette voie. La commune a d'ailleurs discuté avec le porteur de projet afin que l'accès créé sur la voie ne soit pas en plein virage.

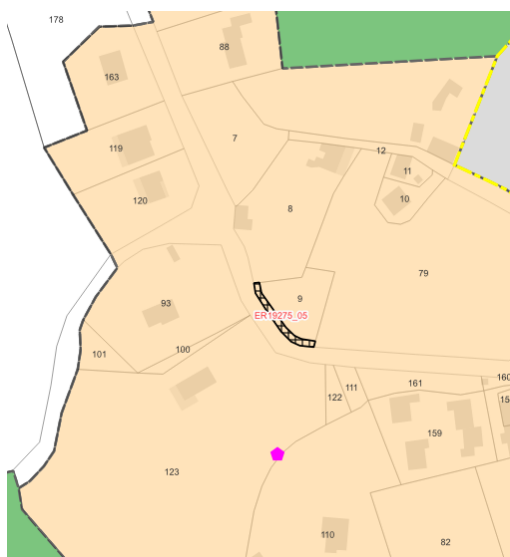
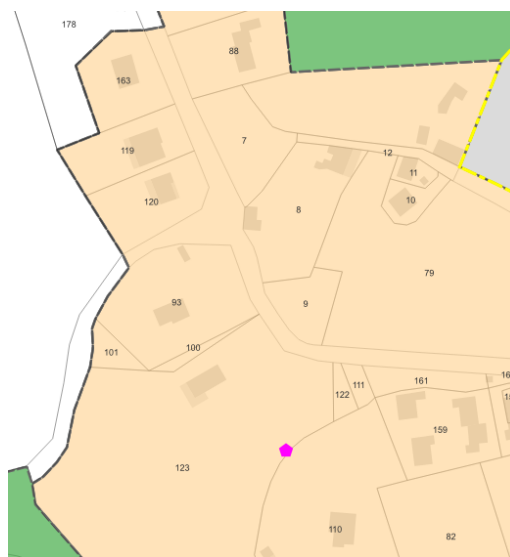
Cet emplacement réservé n'a ainsi plus lieu d'être et est supprimé.



*Situation de l'emplacement réservé n°5*



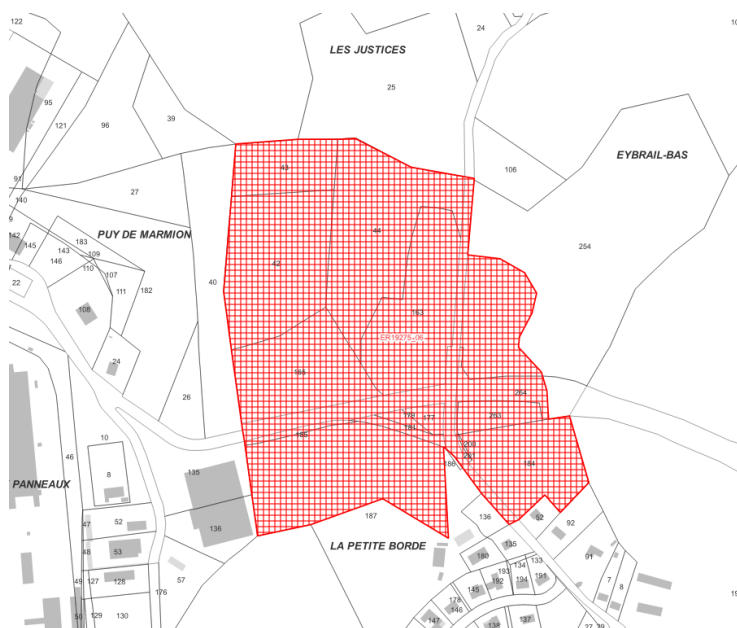
*Vue sur la Rue du Barrierou et l'emprise projetée de l'ER n°5*

**Extrait du zonage AVANT modification**

**Extrait du zonage APRES modification**


### 3.3.2 Emplacement réservé n°6 – Zone d'activités

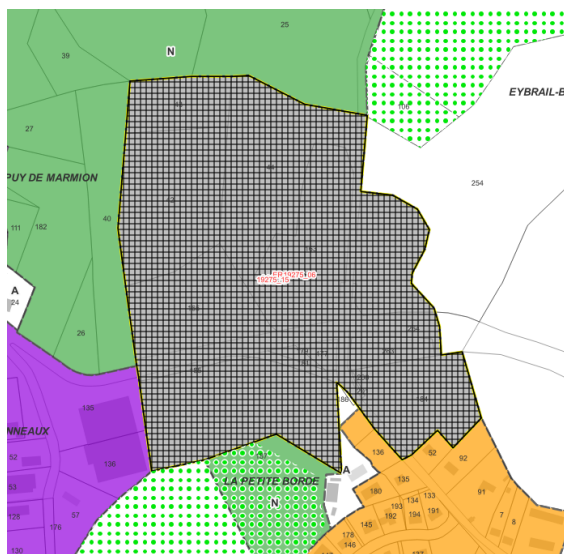
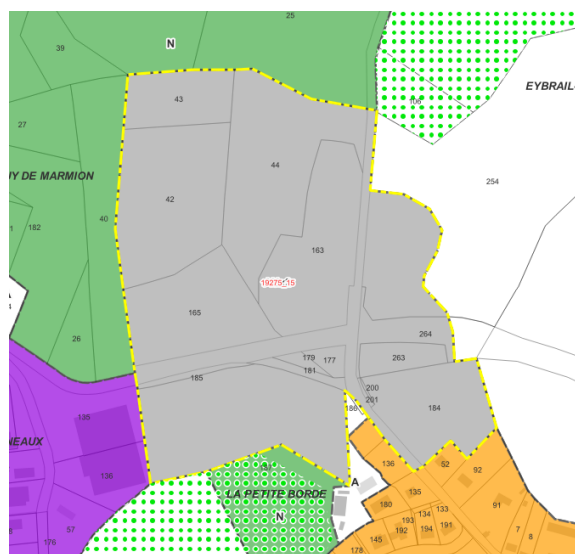
Cet emplacement réservé a été matérialisé sur le secteur du Puy de Marmion, en partie sur la RD 3089 (contournement nord d'Ussel) et couvrant l'intégralité d'une zone AUX2 (zone à urbaniser à vocation artisanale).

Cette délimitation pose aujourd'hui problème dans le cadre de projets, puisque la commune d'Ussel n'a pas vocation à acquérir les terrains identifiés. D'ailleurs, l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ne cite pas l'aménagement de zone d'activités comme un motif d'institution d'un emplacement réservé.


*Situation de l'emplacement réservé n°6*

Il revient plutôt à Haute Corrèze Communauté d'user du droit de préemption urbain en cas de volonté d'acquisition de terrains destinés à l'aménagement d'une zone d'activité. De plus, l'emplacement réservé a été défini sur une emprise publique (RD 3089).

La collectivité souhaite ainsi que cet emplacement réservé soit supprimé.

**Extrait du zonage AVANT modification**

**Extrait du zonage APRES modification**


### 3.3.3 Emplacement réservé n°7 – Zone d'activités / Emplacement réservé n°15 – Elargissement de la voie pour véhicules lourds

Ces deux emplacements réservés sont situés sur le secteur de l'Empereur, à proximité de la zone d'activités du même nom.

L'ER n°7 est destiné à la réalisation d'une zone d'activités, à l'instar de l'ER n°6 (voir précédemment). Il couvre intégralement une zone AUx2. Cette délimitation pose aujourd'hui problème dans le cadre de projets, puisque la commune d'Ussel n'a pas vocation à acquérir les terrains identifiés. D'ailleurs, l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ne cite pas l'aménagement de zone d'activités comme un motif d'institution d'un emplacement réservé.



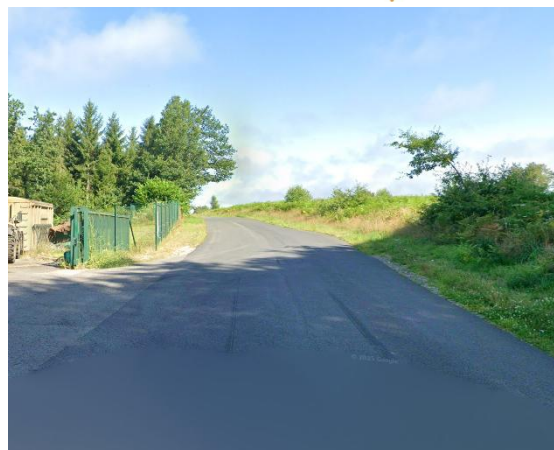
*Situation des emplacements réservés n°7 et 15*

Il revient plutôt à Haute Corrèze Communauté d'user du droit de préemption urbain en cas de volonté d'acquisition de terrains destinés à l'aménagement d'une zone d'activité. De plus, l'emplacement réservé a été défini sur des emprises publiques (voies de desserte de la zone d'activités).

La collectivité souhaite ainsi que cet emplacement réservé soit supprimé.

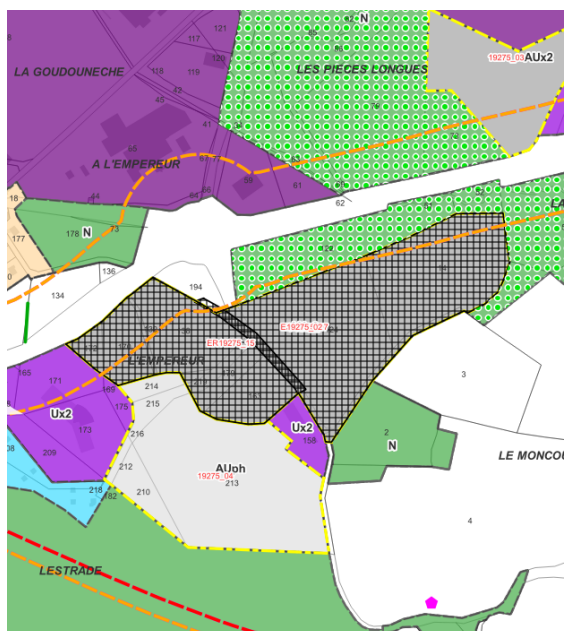
Concernant l'ER n°15, il est voué à l'élargissement de la Rue du Moncourrier pour les véhicules lourds, jusqu'à la plateforme de transfert des déchets gérée par Haute Corrèze Communauté. Ce projet d'élargissement n'est plus d'actualité, étant donné que la voie a été refaite récemment et qu'elle est de dimensions adaptées pour la circulation des véhicules lourds (8 mètres de largeur).

De plus, l'emplacement réservé a quasi-intégralement été défini sur l'emprise de la voie existante et n'a donc aucun intérêt. Il sera ainsi supprimé également.

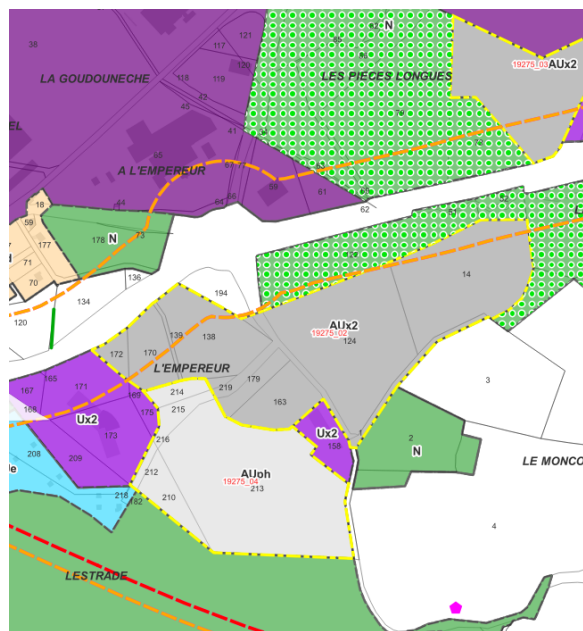


*Vue sur la Rue du Moncourrier au niveau de la plateforme de transfert des déchets*

#### Extrait du zonage AVANT modification



#### Extrait du zonage APRES modification



### 3.3.4 Emplacement réservé n°11 – Sécurisation du carrefour

Cet emplacement réservé est situé sur le secteur de la Garenne-sud, au nord du centre-ville d'Ussel, au croisement de la RD 982 (Avenue du Général Leclerc) et du Boulevard de la Garenne. Il a été défini dans le but de sécuriser ce carrefour.

Or, il s'avère qu'il a été quasi-exclusivement défini sur de l'emprise publique et ne concerne que très peu les parcelles AE 115, AH 2 et AH 197. De plus, il couvre la parcelle AE 28 qui est un transformateur électrique.



*Vue sur le carrefour*

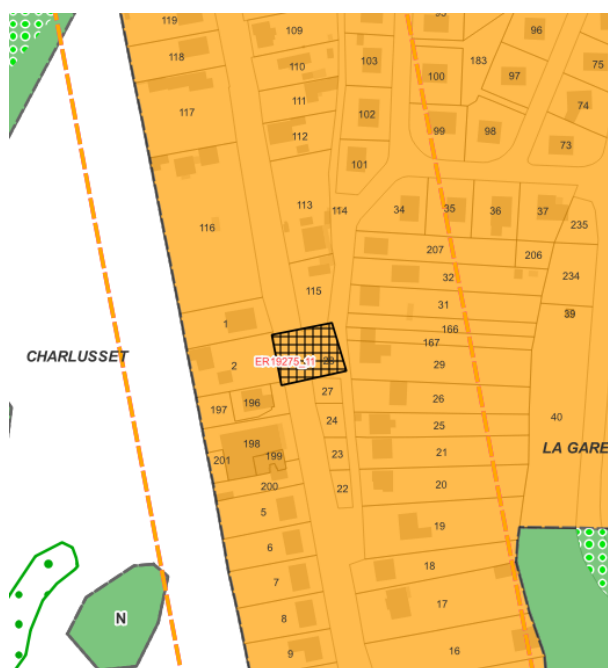


*Situation de l'emplacement réservé n°11*

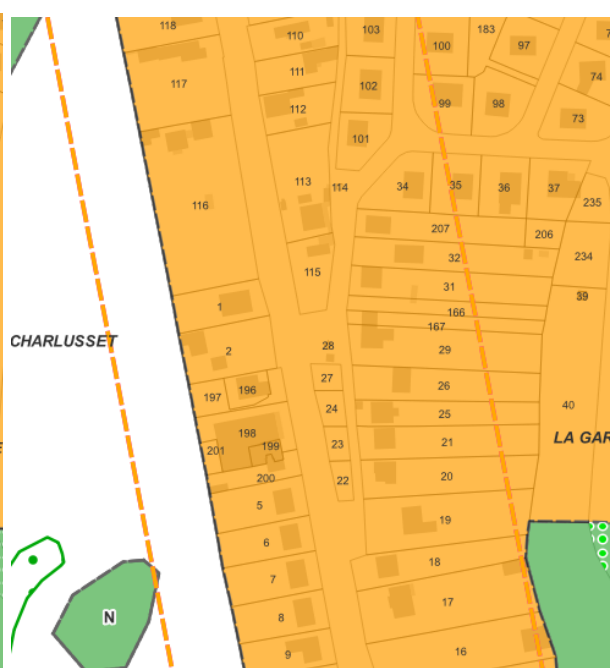
Le carrefour pourrait en partie être élargi dans l'emprise publique actuelle, sans nécessité de prévoir un élargissement impactant des propriétés privées.

La collectivité souhaite ainsi le supprimer.

#### Extrait du zonage AVANT modification



#### Extrait du zonage APRES modification

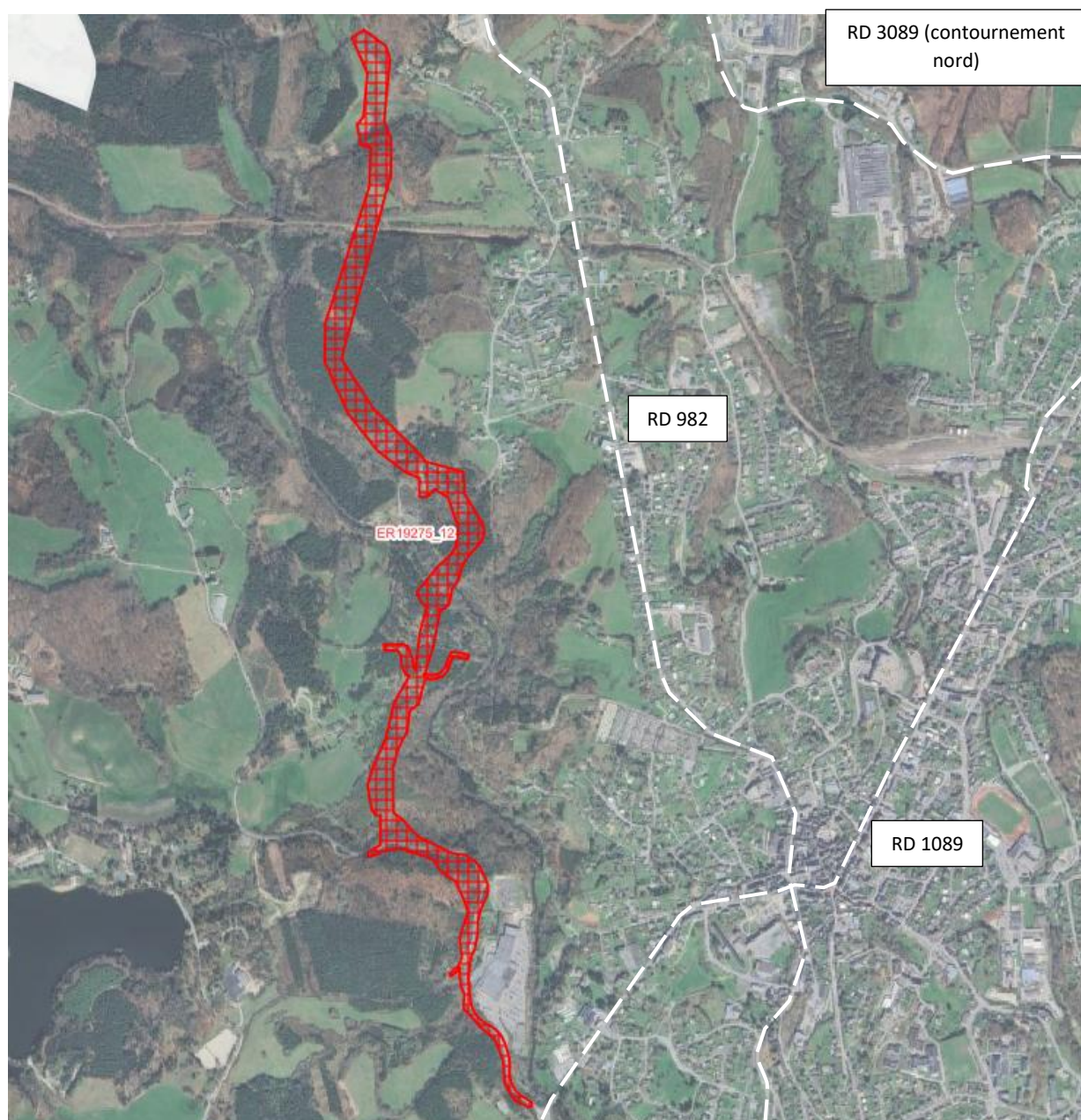


### 3.3.5 Emplacement réservé n°12 – Déviation ouest

Cet emplacement réservé avait été défini dans le but de contourner le centre-ville d'Ussel par l'ouest. Il s'agissait d'un projet porté par le Conseil Départemental qui empruntait une partie de la RD 157 puis qui suivait la rive droite de la Diège puis la franchissait, pour enfin relier la route allant à la Courtine (RD 982).

Le Conseil Départemental a finalement abandonné le projet en transmettant un courrier à Haute Corrèze Communauté. De plus, l'arrêté préfectoral de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) portant sur ce projet de déviation n'est plus valide depuis 2020.

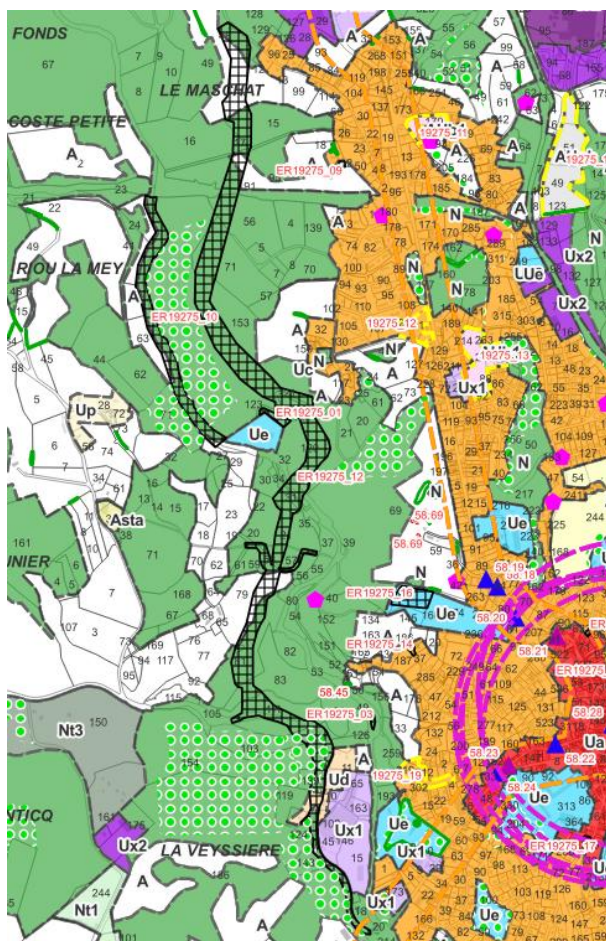
En parallèle, la commune d'Ussel porte un projet de voie verte le long de la RD 157 (Route de Ponty) permettant de relier à terme le centre-ville d'Ussel au Lac de Ponty. L'emplacement réservé n°12 couvre une partie des terrains concernés par le projet.



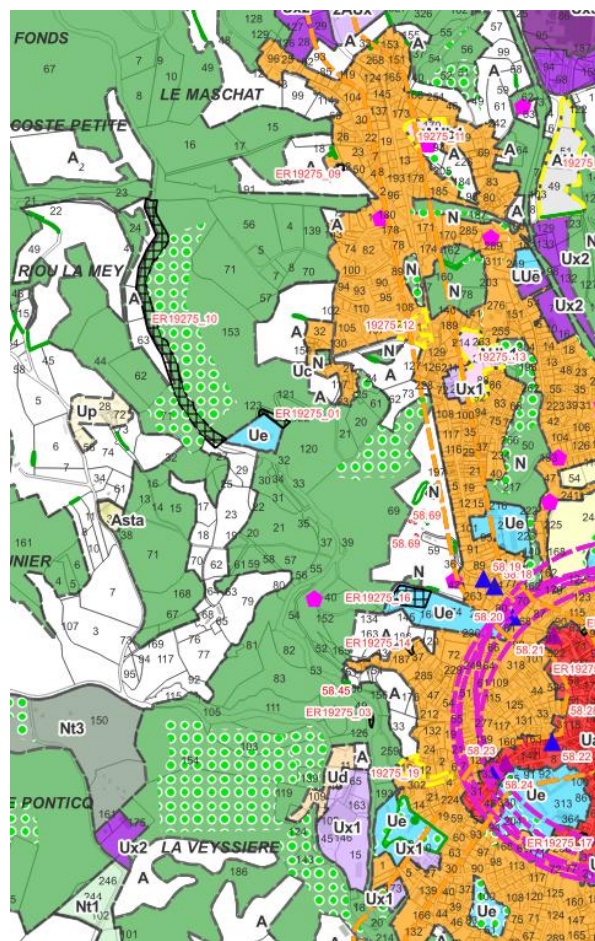
*Situation de l'emplacement réservé n°12 au regard des principaux axes routiers sur le centre-ville d'Ussel*

Cet emplacement réservé est donc supprimé.

Extrait du zonage AVANT modification



Extrait du zonage APRES modification



### 3.3.6 Emplacement réservé n°13 – Extension du groupe scolaire de la Gare

Cet emplacement réservé avait été défini dans le but d'étendre l'école maternelle de la Gare. Il avait été matérialisé sur une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation, à l'angle de la Rue Lachaze.

Depuis la construction a été acquise par la commune et démolie afin d'agrandir la cour de récréation qui a fait l'objet d'important travaux. Un potager pédagogique a d'ailleurs été créé sur l'emplacement de l'ancienne maison.

L'aménagement prévu dans le cadre de l'emplacement réservé a été réalisé. Ainsi, il n'y a plus d'intérêt à le maintenir au PLUi.

Il sera ainsi supprimé.

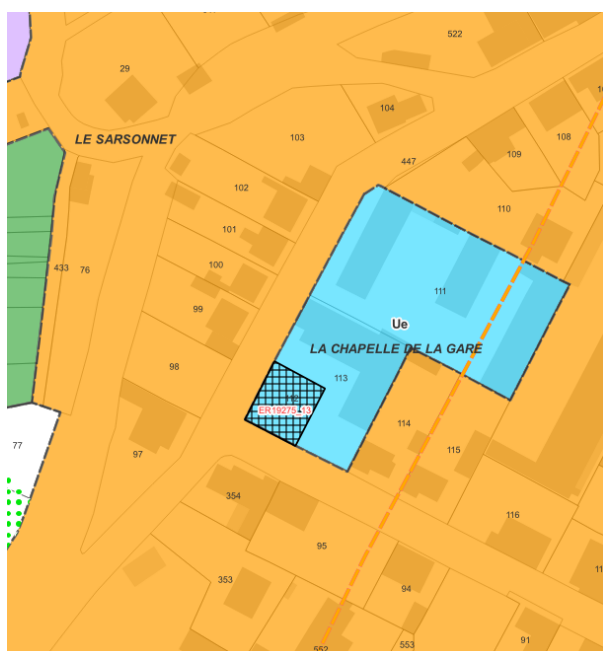


Situation de l'emplacement réservé n°13

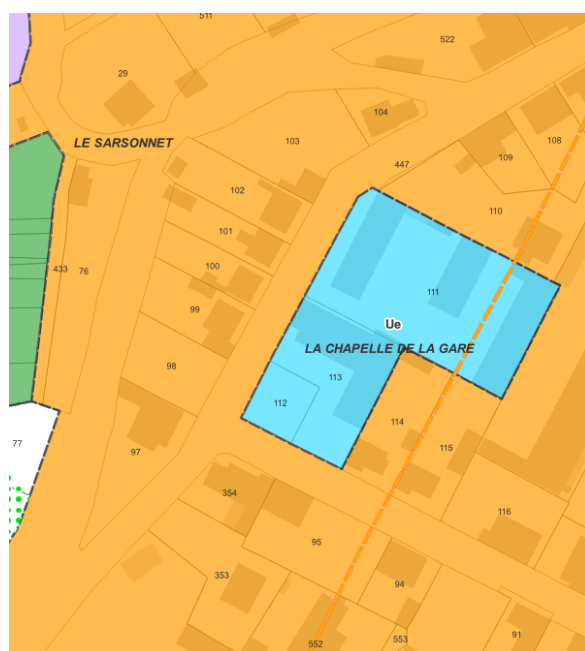


*Vue sur la cour de récréation rénovée avec le  
potager pédagogique*

#### Extrait du zonage AVANT modification



#### Extrait du zonage APRES modification



### 3.3.7 Emplacement réservé n°25 – Agrandissement du château d'eau

Ce dernier a été matérialisé dans le PLUi approuvé dans le but de permettre l'agrandissement du château d'eau situé sur le secteur du Monteil du Bos, à l'ouest du territoire communal.

Les acquisitions ont été réalisées ces dernières années et le nouveau château a été mis en service en mai dernier.

L'emplacement réservé peut donc être supprimé.

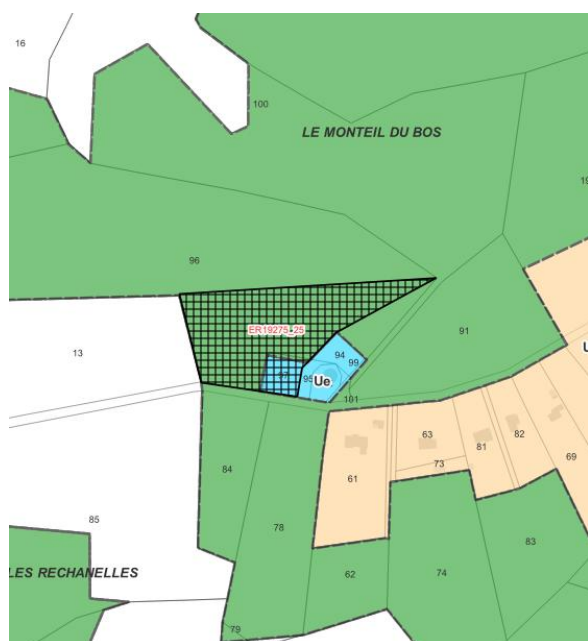


Situation de l'emplacement réservé n°25

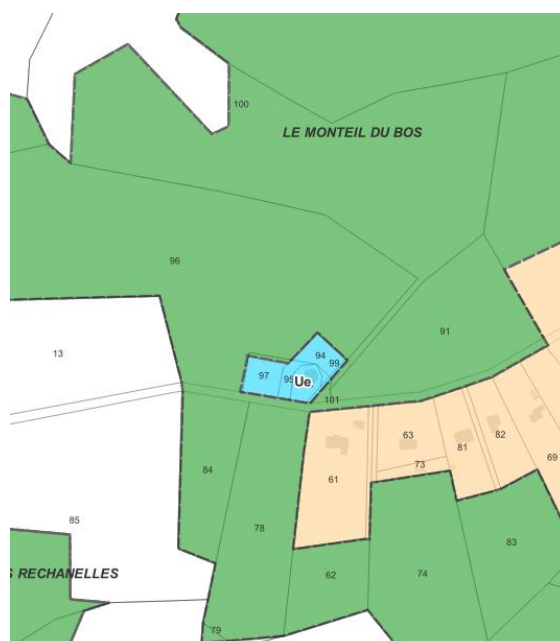


Vue sur le nouveau château d'eau

#### Extrait du zonage AVANT modification



#### Extrait du zonage APRES modification

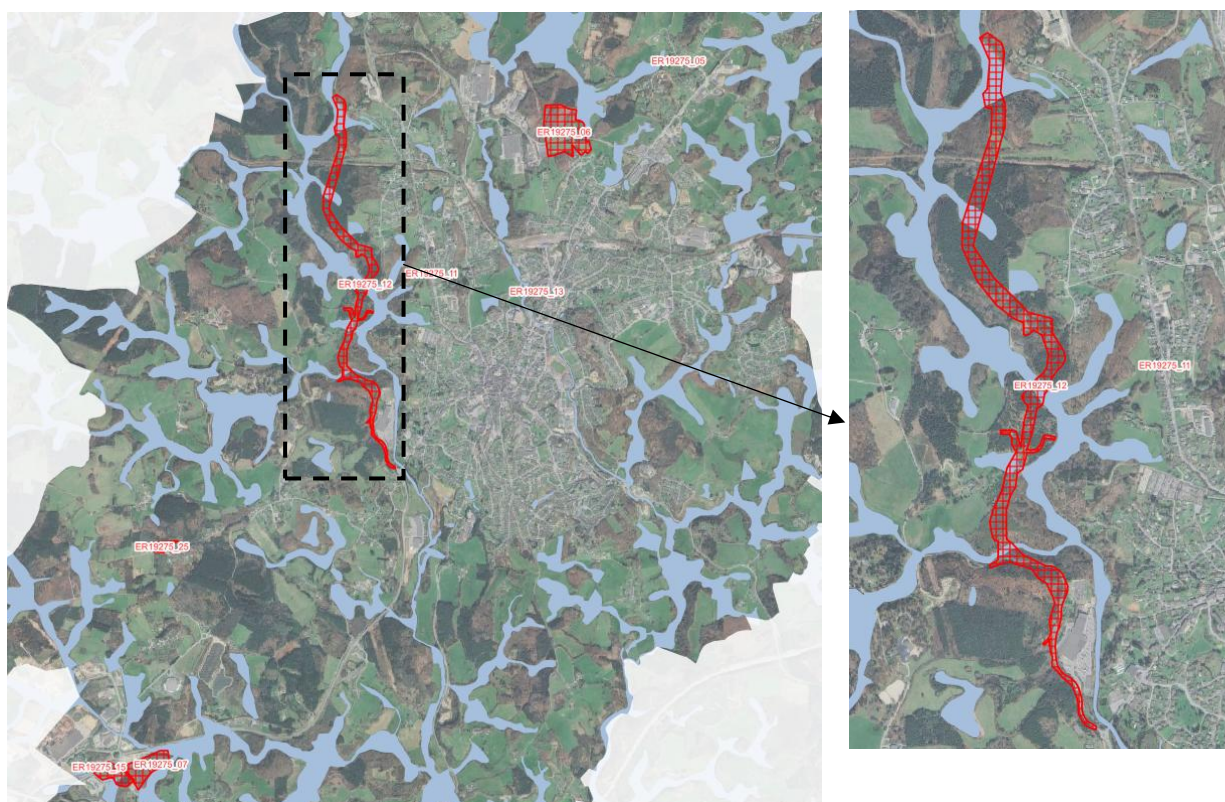


### 3.4 Incidences des évolutions sur l'environnement

Les suppressions/modifications d'emplacements réservés sur la commune d'Ussel auront globalement un impact favorable sur l'environnement, en particulier sur le réseau de zones humides identifiées dans le PLUi approuvé.

L'emplacement réservé n°12 relatif à l'aménagement de la déviation ouest d'Ussel dont le fuseau traversait plusieurs cours d'eau et zones humides (Diège notamment) aurait certainement impacté ces milieux. Sa suppression est donc favorable au niveau environnemental.

Les autres évolutions apportées aux emplacements réservés n'ont pas d'incidences particulières étant donné qu'ils sont en grande partie situés au sein d'espaces urbanisés.



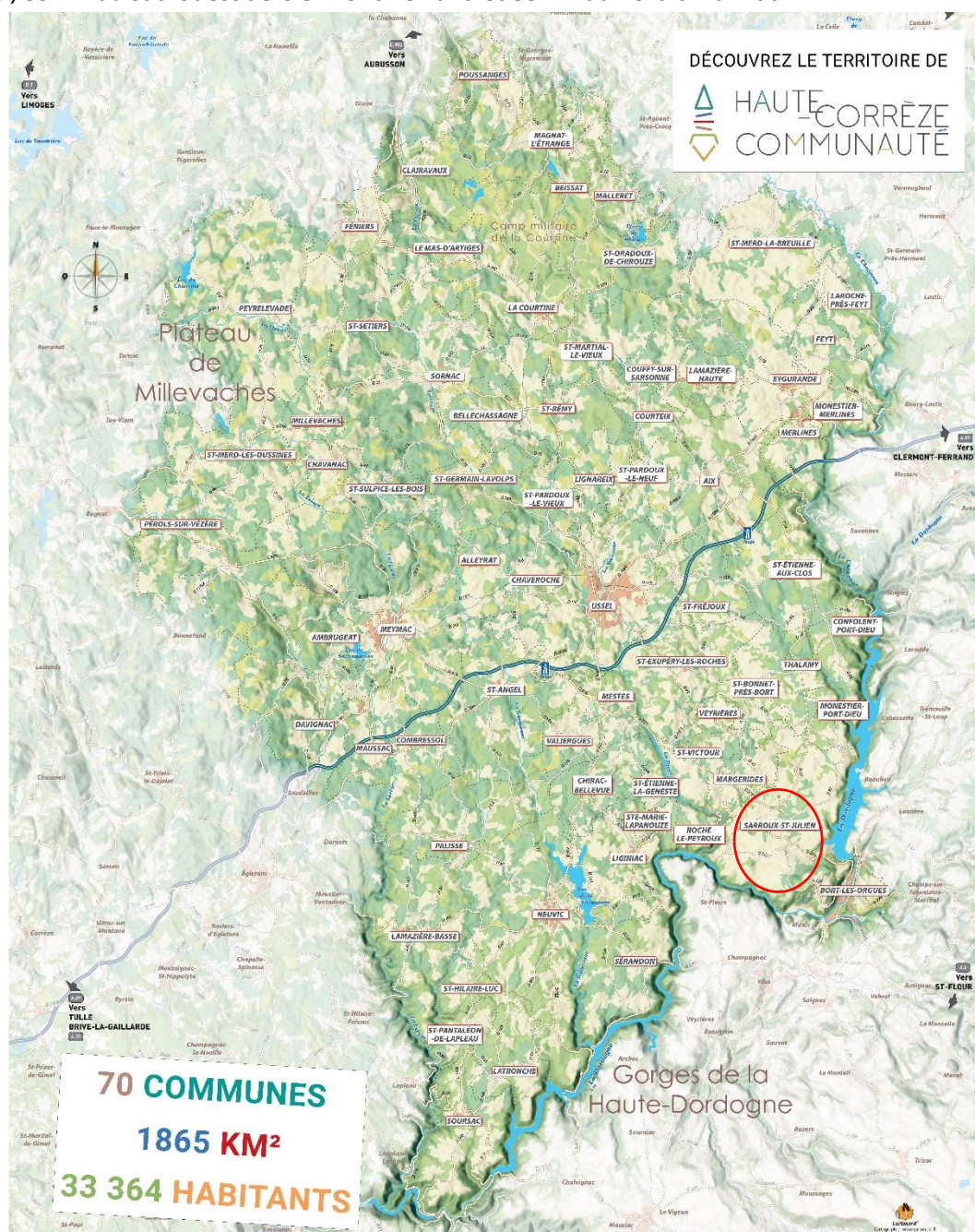
*Situation actuelle des emplacements réservés concernés par la modification simplifiée du PLUi vis-à-vis de la Trame Bleue*

## 4 Point 2 : Accompagnement d'un projet d'activité économique et culturelle sur le secteur de Vioux sur la commune de Sarroux-Saint-Julien

### 4.1 Contexte de l'évolution envisagée

#### 4.1.1 Présentation du territoire

La commune de Sarroux-Saint-Julien est située au sud-est du territoire intercommunal, à 25 km au sud d'Ussel, 85 km au sud-ouest de Clermont-Ferrand et 88 km au nord d'Aurillac.



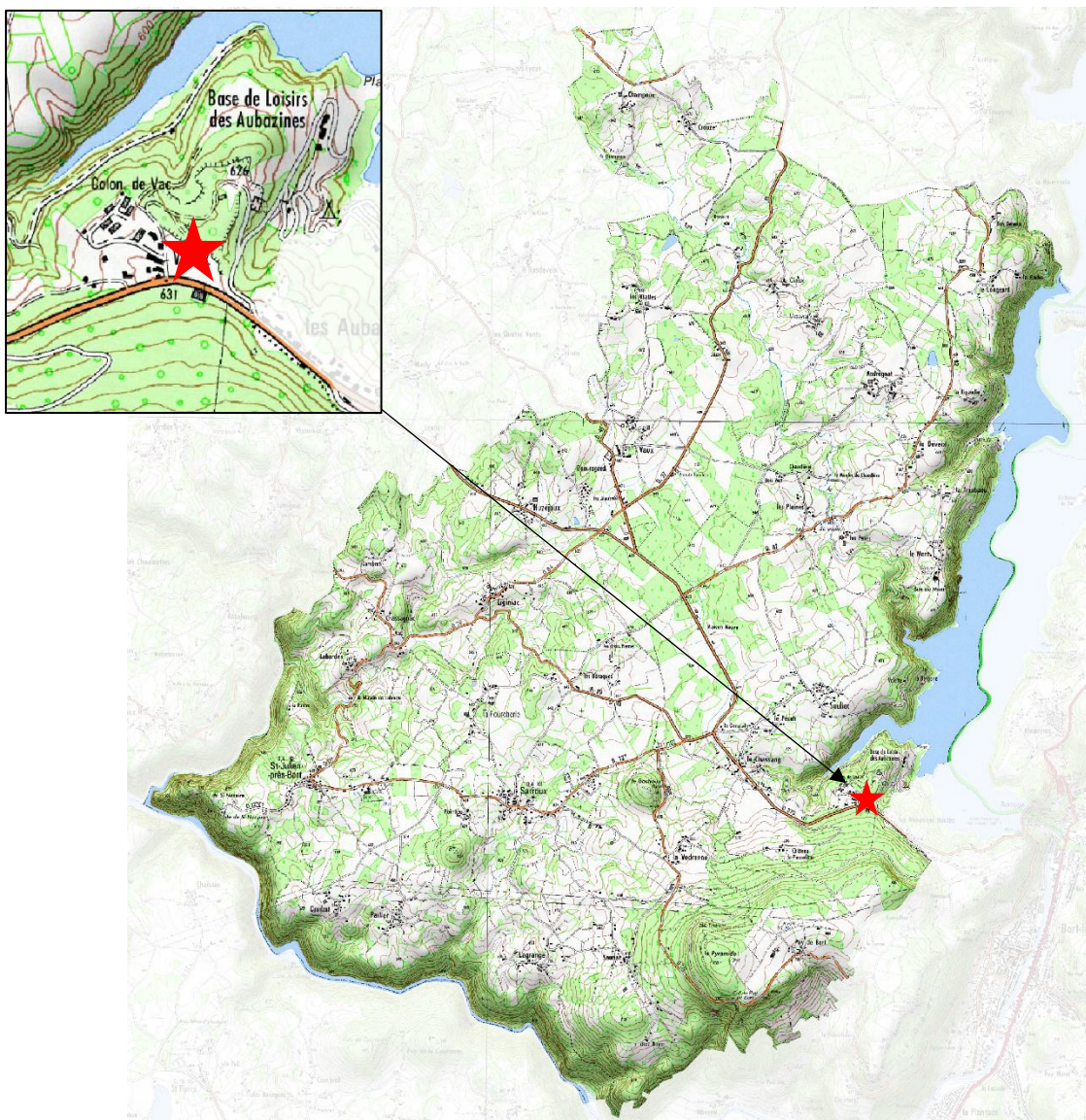
Localisation de la commune de Sarroux-Saint-Julien au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 867 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en hausse par rapport à 2016 (842 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

La commune de Sarroux-Saint-Julien est effectivement proche de Bort-les-Orgues, pôle d'équilibre du territoire intercommunal. Avec certaines autres communes du plateau bortoïs (Margerides notamment), elle est dépendante de ce pôle pour l'accès aux commerces et à certains services. Ce pôle est aussi un bassin d'emploi important localement. Sinon, le territoire du plateau est tourné vers Ussel qui est le pôle principal de Haute Corrèze Communauté.

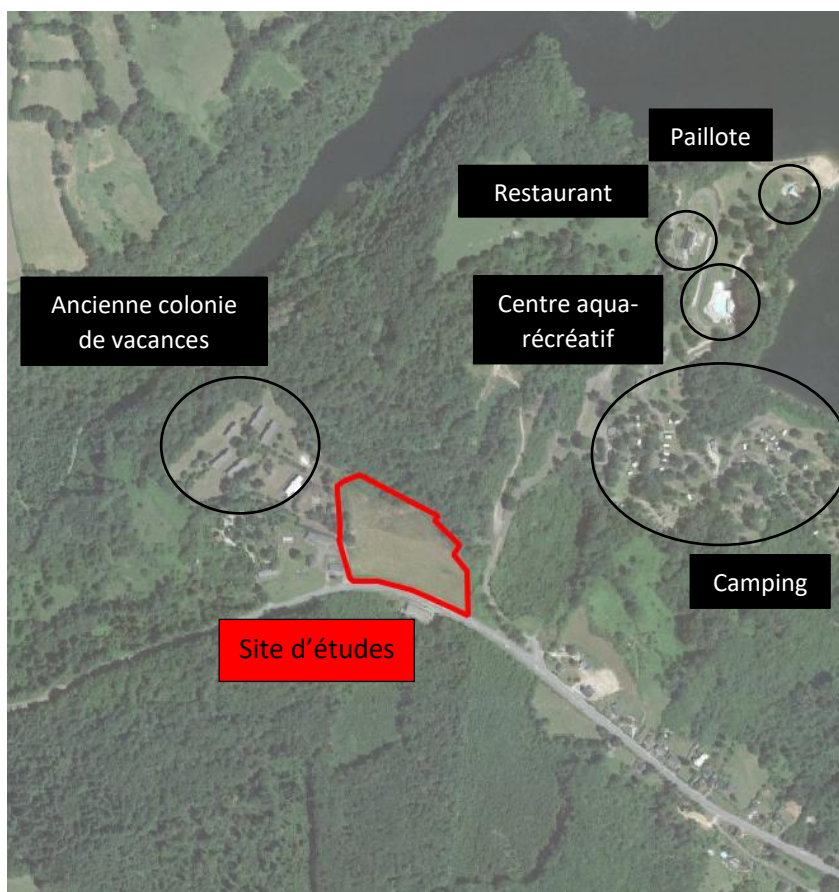
#### 4.1.2 Présentation du site de projet

L'évolution envisagée du PLUi concerne le secteur de Vioux, situé au sud-est du territoire communal de Sarroux-Saint-Julien, le long de la RD 979. Il s'agit d'une ancienne nationale allant de Limoges (Haute-Vienne) à Saint-Flour (Cantal). Plus localement, cet axe est surtout emprunté pour relier Ussel à Bort-les-Orgues.



*Localisation du secteur d'études sur le territoire de la commune de Sarroux-Saint-Julien*

La parcelle concernée AI 72 est actuellement propriété du SMAT (Syndicat Mixte de l'Aménagement Touristique du lac de Bort-les-Orgues), qui gère une grande partie des équipements touristiques des Aubazines, en bordure de la retenue du barrage de Bort-les-Orgues. Le secteur se compose d'un camping, d'un restaurant et d'un centre aqua-récréatif. Il est complété l'été par une paillote (restauration). Le secteur est également composé d'un ancien centre de vacances de la CCAS (Caisse Centrale d'Activité Sociale).

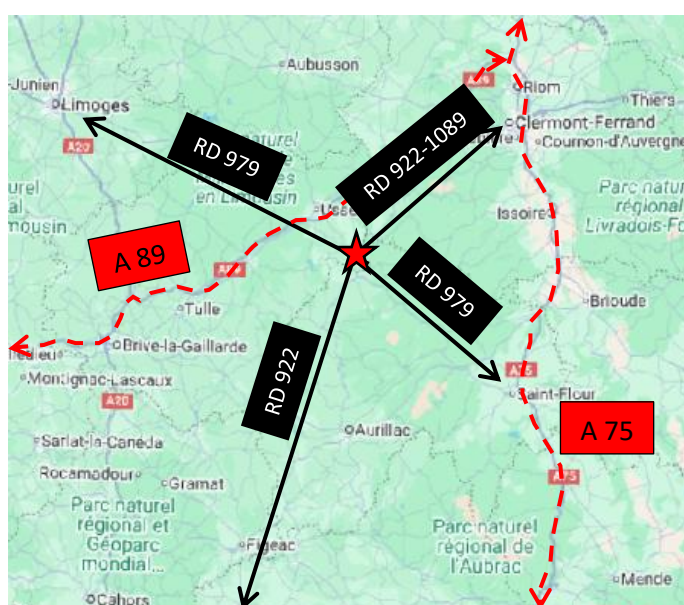


*Situation de la parcelle AI 72*

#### 4.1.3 Le projet

C'est dans ce contexte qu'un porteur de projet privé souhaiterait acquérir cette parcelle en vue de réaliser une salle d'arts et de spectacles. Ce projet viendrait se greffer aux activités touristiques existantes, le long d'un axe routier important et à proximité d'un carrefour passant au niveau de Bort-les-Orgues (croisement des RD 979 et 922).

Il s'agit d'un équipement dont le territoire ne dispose pas aujourd'hui. En effet, les événements de type arts et spectacles sont principalement réalisés en extérieur l'été. Il profiterait aussi bien à la Haute Corrèze qu'à tous les territoires limitrophes, allant du nord-cantal à l'ouest du Puy de Dôme.



*Situation du projet vis-à-vis des principaux axes routiers*

Ce projet se veut également être en synergie avec les activités du territoire (restauration, hébergements touristiques, ...). Cet équipement aura également une vocation éducative en pouvant l'ouvrir à la découverte des établissements scolaires (écoles, collèges, lycées, ...).

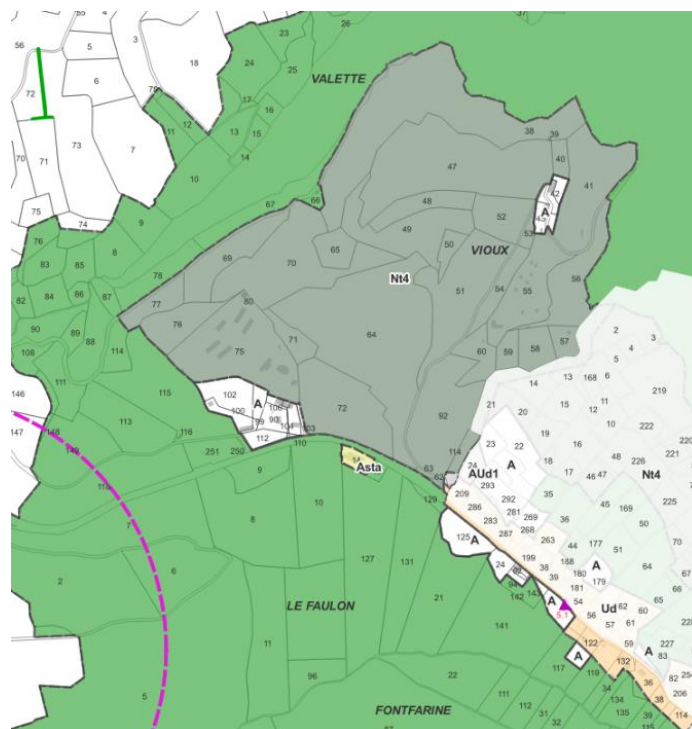
Ce projet se composera d'un bâtiment central comprenant la salle de spectacle, le bar/lounge et différentes pièces annexes (sanitaires, pièces techniques, ...).



*Avant-projet de la salle d'arts et de spectacles (source : Nicolas Valade Architecte)*

Il sera accompagné d'un espace extérieur qui permettra également de réaliser des animations en période estivale. Une partie de la parcelle sera réservée à l'implantation d'hébergements légers de loisirs (HLL) à destination des artistes afin qu'ils puissent séjourner sur place avant/après les spectacles. Un espace de stationnement calibré à l'accueil envisagé est prévu tout comme un traitement paysager permettant une insertion du projet dans son environnement.

Au commencement de l'activité, la création de trois emplois directs est prévue. Indirectement, ce projet aura un rayonnement sur différents corps de métiers en phase de travaux et d'exploitation (entreprises du bâtiment, restauration/traiteur, ...).



*Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé*

Actuellement cette parcelle est classée en zone Nt4 (zone correspond aux espaces naturels à vocation touristique et ludique où est organisé un hébergement (villages de vacances et résidences hôtelières). La sous-destination « Salle d'Arts et de Spectacles » y est interdite.

## 4.2 Analyse de l'environnement du site

### 4.2.1 La desserte et les accès au site

Le site d'études est bordé par la RD 979, route départementale classée dans le « réseau structurant » par le règlement de la voirie départementale.

Un tourne-à-gauche est existant dans le sens Ussel-Bort-les-Orgues afin d'accéder à la parcelle AI 72 et de sécuriser la traversée de la voie (voir photo suivante).

La parcelle est également bordée à l'ouest par une voie communale finissant en impasse, desservant des habitations ainsi que l'ancienne colonie de vacances.

A l'est, une voie communale dessert le centre touristique des Aubazines.



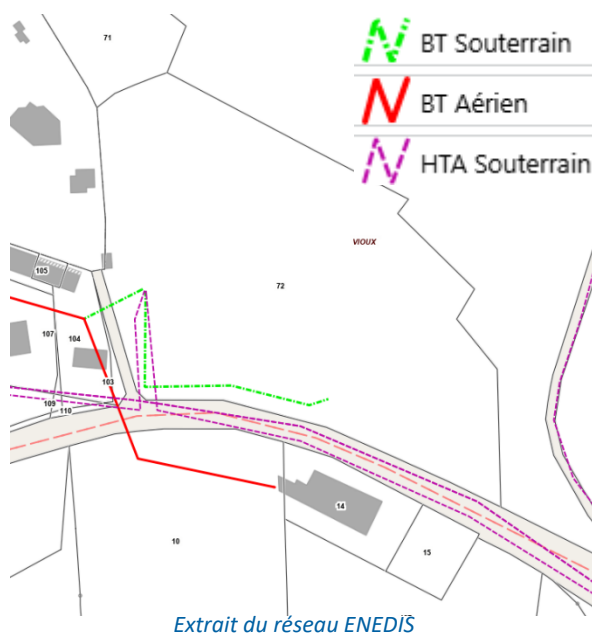
*Contexte routier autour du site d'études*

Les aménagements routiers en présence semblent suffisants pour un accès à la parcelle de manière sécurisée. De plus, la visibilité depuis la voie communale de Vioux au croisement avec la RD 979 est également satisfaisante.

#### 4.2.2 Les réseaux

##### Electricité

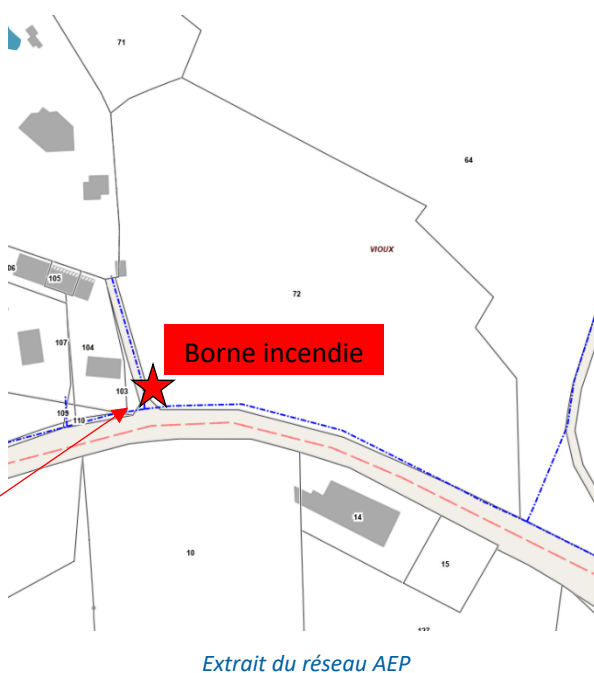
Le réseau de distribution d'électricité dessert déjà la parcelle (réseau basse tension).



##### Eau potable et défense incendie

Le réseau d'eau potable longe la parcelle AI 72, il n'y a donc pas de contraintes à son alimentation.

De plus, la parcelle est desservie par le réseau de défense incendie, une borne est présente en bordure ouest, le long de la voie communale de Vioux.



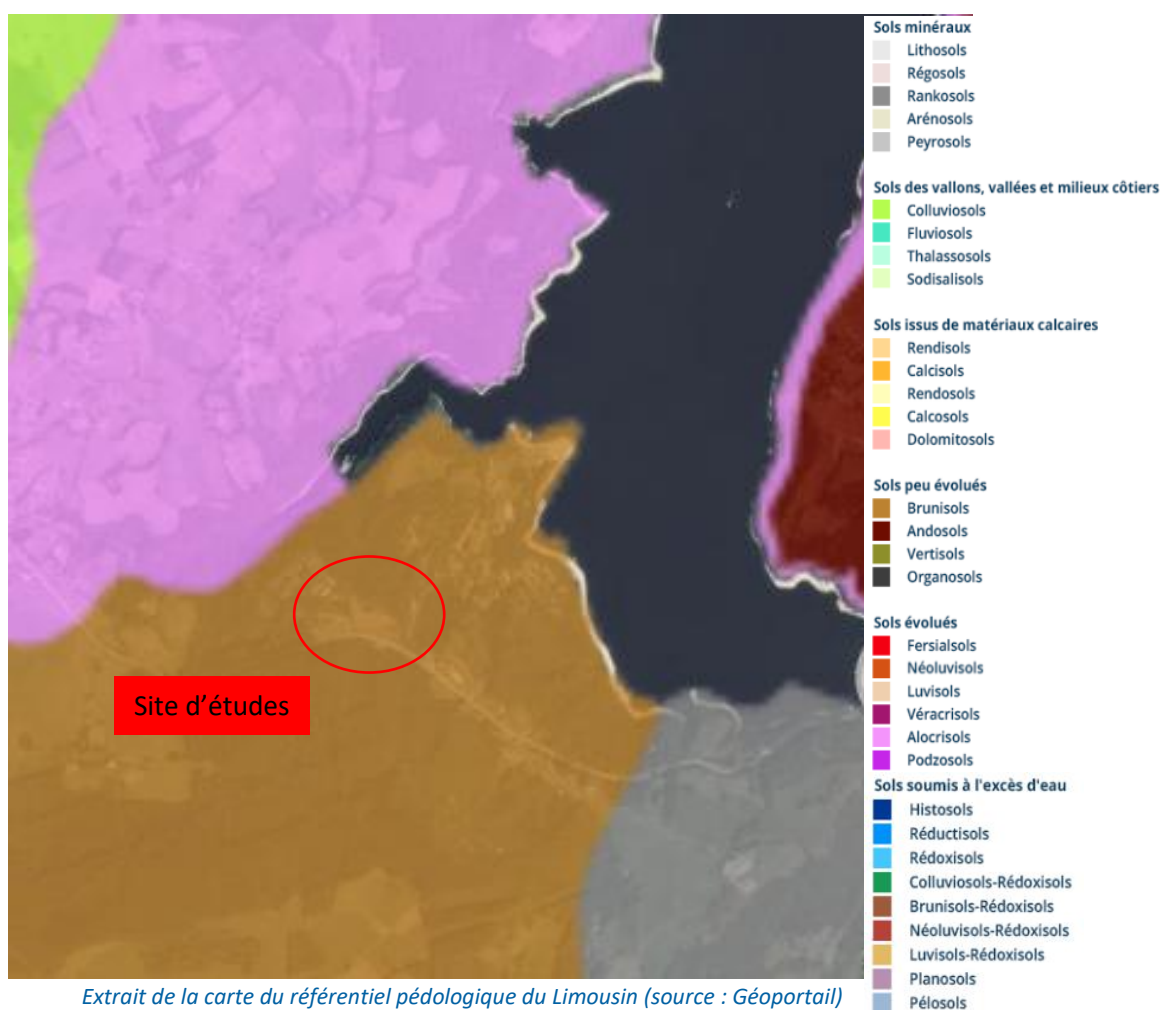
##### Assainissement

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. Ainsi, le projet devra prévoir un système de traitement autonome conforme à la réglementation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Haute Corrèze Communauté.

Le site d'études ne présente pas de contraintes en matière de réseaux, il est desservi par les réseaux essentiels pour l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au niveau du dispositif d'assainissement non collectif prévu afin qu'il soit conforme au règlement du SPANC.

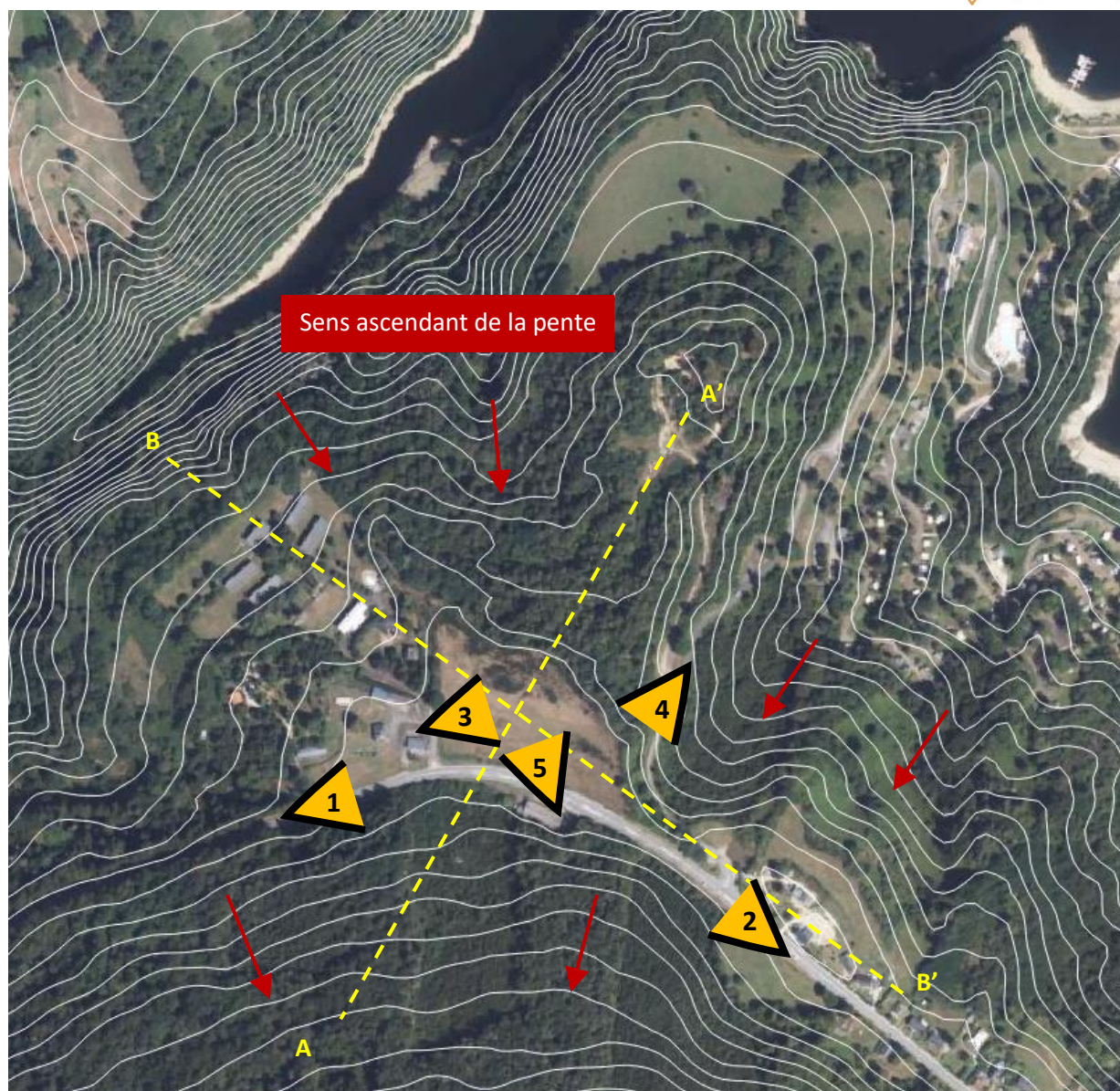
#### 4.2.3 Le paysage et la perception du secteur

Selon la carte des sols, la parcelle est incluse dans l'Unité Cartographique des Sols (UCS) des « **Sols cultivés sur granites des pentes moyennes en périphérie du massif volcanique de Bort-les-Orgues aux environs de Sarroux** ». Le sol dominant dans cette unité est le brunisol dystrique. Il s'agit d'un sol plutôt acide que l'on retrouve sur des espaces de prairies ou de forêts de feuillus. Il s'agit de sols non calcaires. En l'espèce, le sol est granitique et on note également la présence de colluvions issus de leucogranite.



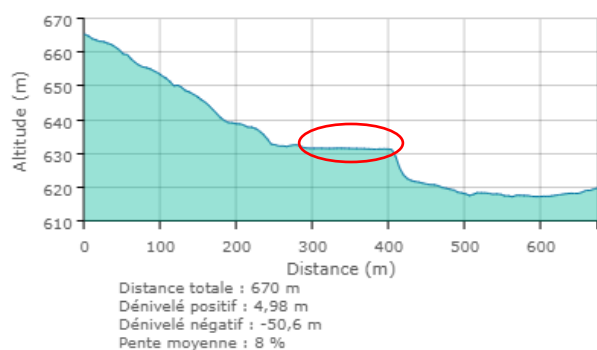
Le site d'études bien que sur un replat n'est pas situé sur un plateau puisqu'il est proche de la retenue artificielle du barrage de Bort-les-Orgues, sur la vallée de la Dordogne. Il s'agit d'ailleurs d'un des rares terrains qui a été mis en prairie, puisque l'environnement est globalement boisé. Cela nous donne une indication sur la topographie du site et des alentours.

Les courbes de niveau sont très resserrées autour du secteur d'études. On distingue assez aisément le terrain sur les profils altimétriques suivants. La pente continue d'être ascendante au sud du secteur, avec la présence de massifs boisés.

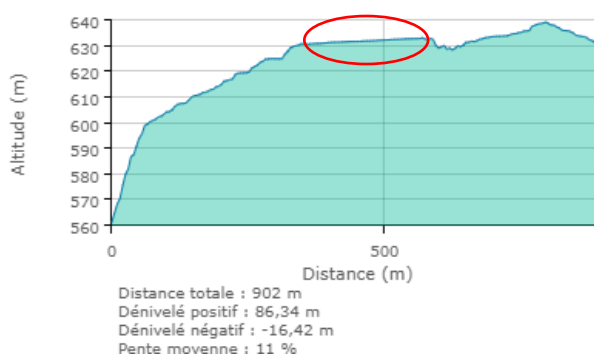


Contexte topographique du site d'études et localisation des vues sur le secteur

#### PROFIL ALTIMÉTRIQUE AA'



#### PROFIL ALTIMÉTRIQUE BB'



Au niveau des vues, le terrain est visible de manière assez éloignée depuis l'axe de la RD 979 étant donné l'absence de pente sur le secteur (photos 1 et 2). De même sur une vue rapprochée depuis cet axe, la vue est panoramique. Depuis les autres voies, la topographie va avoir une incidence sur les vues : depuis

la voie communale de Vioux, la vue rapprochée est très dégagée tandis que depuis la voie communale desservant le centre touristique des Aubazines, située en contrebas du site, le terrain est difficilement observable.

Ces vues permettent également de souligner le peu de végétation arbustive de la parcelle. En effet, seules les bordures du terrain disposent d'arbres constitués en alignements (à l'ouest) et un massif boisé plus important et allant jusqu'à la rive du lac borde la parcelle au nord.



*Vues éloignées sur le site d'études depuis la RD 979*



*Vue sur le site d'études depuis les voies communales proches (voie communale de Vioux à gauche et voie communale desservant le centre touristique des Aubazines à droite)*

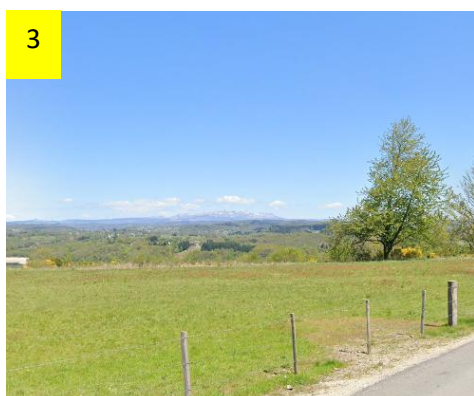
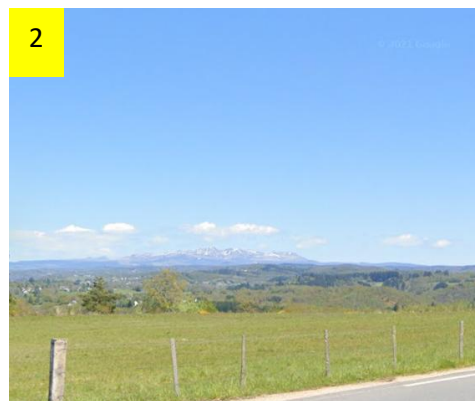


*Vue rapprochée sur le site d'études depuis la RD 979*

Depuis le site d'études, il est possible d'avoir une vue dégagée sur la chaîne des Puys et en particulier le Puy de Sancy, située à l'est. Seule une fenêtre à l'est de la parcelle offre un tel panorama (voir photos).



*Partie du site d'études offrant la vue sur la Chaîne des Puys*



Il s'agit d'une vue intéressante qui n'existait pas il y a encore une décennie, puisqu'elle était fermée par un important rideau d'arbres.



*Absence de vue sur la Chaîne des Puys en septembre 2013 sur le site d'études (source : Google street view).*

**Le site d'études présente un enjeu important au niveau paysager du fait qu'il s'agisse d'un terrain bordé par une route départementale majeure du territoire et qu'une vue remarquable sur la Chaîne des Puys (Puy de Sancy en particulier) est existante.**

#### 4.2.4 Le contexte bâti

Les secteurs de Vioux et des Aubazines se caractérisent par une urbanisation relativement diffuse, comprenant 3 noyaux bâtis :

1. Une poche de constructions à l'ouest du site d'études constituée de trois habitations associées à des anciens bâtiments d'activité ainsi que de la colonie de vacances de la CCAS ;
2. Le centre touristique des Aubazines comprenant un restaurant, le centre aqua-récréatif, le camping ainsi qu'une habitation au nord du site ;
3. Une urbanisation linéaire qui s'est constituée principalement le long de la RD 979 composée uniquement de constructions à usage d'habitation.

A noter également l'existence d'un bâtiment à usage d'activités face au site d'études, de l'autre côté de la RD 979 (4).





Contexte bâti autour du site d'études

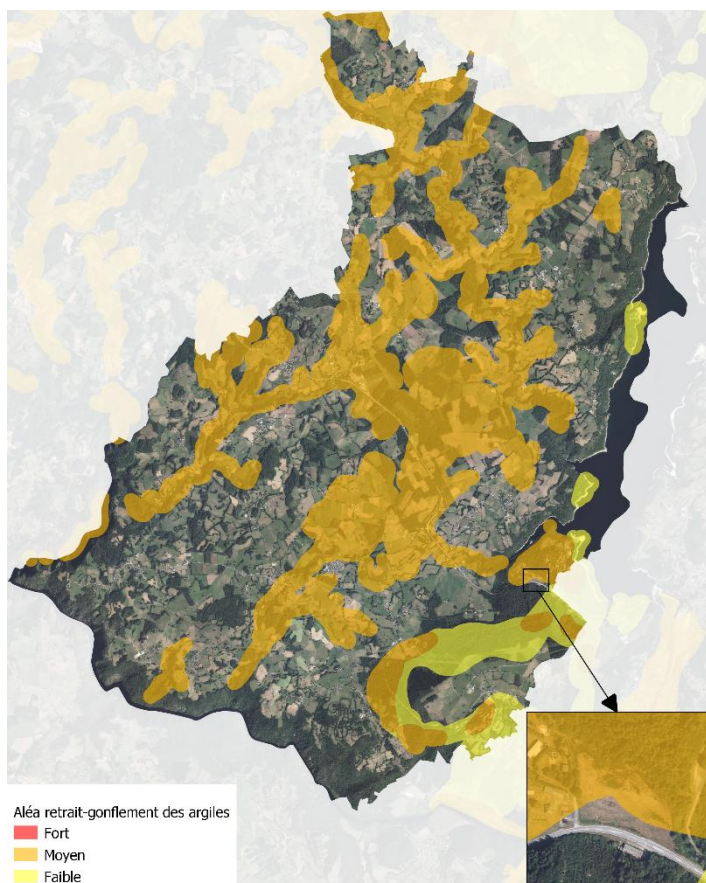
#### 4.2.5 Les risques et nuisances

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de Sarroux-Saint-Julien est concernée par les risques suivants :

1. Mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles) ;
2. Rupture de barrage ;
3. Transport de matières dangereuses (gaz) ;
4. Radon.

##### Retrait-gonflement des argiles

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.



*Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Sarroux-Saint-Julien (source : Géorisques)*

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- La carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- Les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).

La commune est essentiellement concernée par une absence d'aléa. Seule une bande élargie le long du réseau hydrographique est concernée par un aléa moyen, notamment à proximité du lac. On observe également quelques parties en aléa faible.

Le site d'études est en partie concerné par un aléa moyen.

##### Rupture de barrage

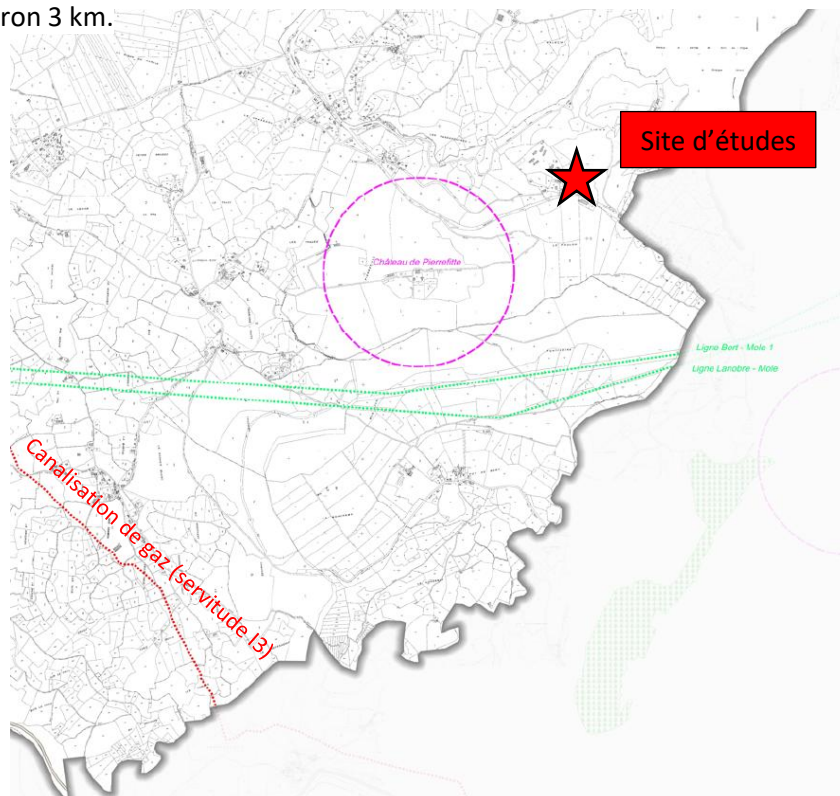
Le territoire communal est soumis à ce risque en partie aval du barrage de Bort-les-Orgues. Il s'agit de la bordure sud de la commune.

Le site d'études n'est donc pas concerné par ce risque.

## Transport de matières dangereuses

D'après le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi approuvé, la commune de Sarroux-Saint-Julien est traversée par une canalisation de gaz faisant l'objet d'une servitude I3.

Cette dernière est relativement éloignée du site d'études, puisqu'elle passe au sud du territoire communal à environ 3 km.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de la commune de Sarroux-Saint-Julien (source : PLUi approuvé)

## 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/m<sup>3</sup>.

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/m<sup>3</sup>.

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 de Sarroux-Saint-Julien fait partie des communes à potentiel radon de catégorie 3. Ce sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire.

**Le site d'études n'est concerné que par des risques n'empêchant pas son urbanisation. Ils nécessiteront néanmoins une vigilance dans les procédés de constructions.**

#### 4.2.6 L'activité agricole

De manière globale, la commune a une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est largement couverte par les espaces agricoles. Les prairies qu'elles soient de fauche ou de pâture y sont dominantes.

La parcelle AI 72 comme indiqué précédemment est une prairie. Elle est d'ailleurs identifiée au Recensement Parcellaire Graphique de 2023 comme Prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé). Elle sert actuellement de pâturage à des chevaux.

Compte tenu de son enclavement par rapport aux autres espaces agricoles du territoire et du fléchage dans le PLUi au sein d'une zone Nt4 depuis 2022, les enjeux agricoles sur cette parcelle sont relativement faibles.



*Extrait du recensement parcellaire graphique de 2023 sur un périmètre élargi autour du site d'études (source : Géoportail)*

#### 4.2.7 La Trame Verte et Bleue

##### **Zonages d'inventaire et sites Natura 2000**

La commune de Sarroux-Saint-Julien est couverte par plusieurs zonages d'inventaire, du fait de la présence de la Dordogne notamment :

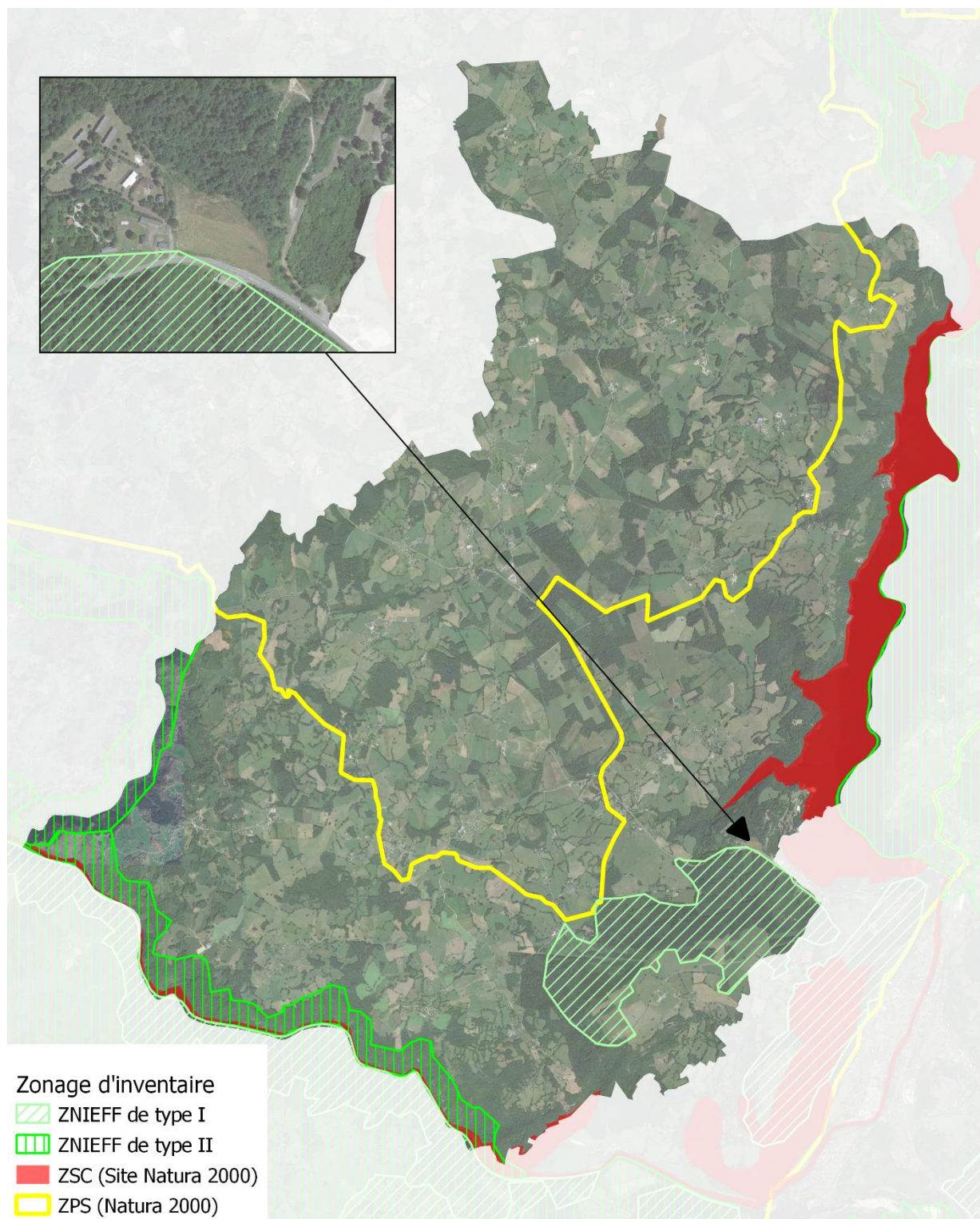
- ZNIEFF de type I « Bois de Pierrefitte » ;
- ZNIEFF de type II « Vallée de la Dordogne » ;
- ZNIEFF de type II « Vallée de la Diège à l'aval du Pont Tabourg » ;

Le site d'études n'est inclus dans aucun de ces périmètres mais est proche de la ZNIEFF de type I « Bois de Pierrefitte » qui concerne le massif boisé situé au sud.

Concernant les sites Natura 2000, la commune est concernée par deux entités :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents » (Directive Habitat)
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Gorges de la Dordogne » (Directive Oiseaux).

Le site d'études n'est concerné que par la ZPS qui couvre la moitié du territoire communal.



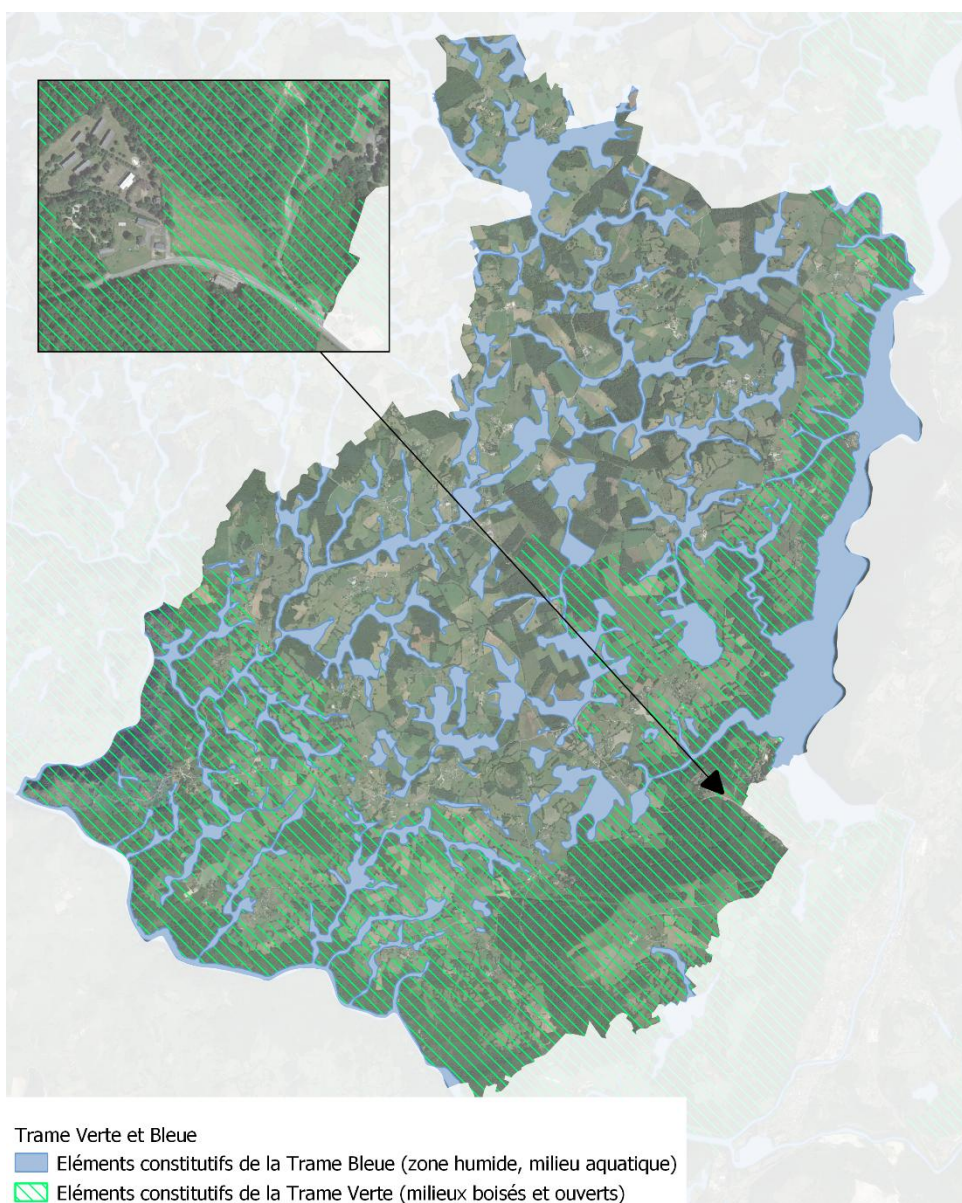
*Situation des zonages d'inventaire et sites Natura 2000 sur la commune de Sarroux-Saint-Julien (source : Géoportail)*

Cette ZPS, située dans la partie amont du bassin de la Dordogne, s'étend sur plus de 80 km de gorges boisées entre l'Auvergne et le Limousin. 16 espèces d'oiseaux d'intérêt européen se reproduisent dans cette zone (ex : Aigle botté, Circaète Jean-le-Blanc ou encore Milan royal). Ces rapaces recherchent la quiétude des forêts situées sur les pentes accidentées pour se reproduire mais chassent également sur les zones ouvertes des plateaux.

Dans le cas du site d'études, cette parcelle est proche de l'urbanisation existante et n'est pas couverte par la forêt. La parcelle ne comprend pas de haies pouvant favoriser la présence de rongeurs, qui sont des proies prisées par les rapaces. Bien que située au sein de la ZPS, elle ne fait partie des terrains les plus favorables à la chasse pour les espèces citées précédemment.

### Trame Verte et Bleue

Selon la Trame Verte et Bleue définie dans le PLUi approuvé, le site d'études est concerné par des éléments constitutifs de la Trame Verte. Cette dernière a été définie sur l'intégralité de la surface couverte par les sites Natura 2000 (hors espaces urbanisés).



*La Trame Verte et Bleue sur le territoire de Sarroux-Saint-Julien (source : PLUi approuvé)*

Malgré que la parcelle soit concernée par la ZPS Gorges de la Dordogne, comme une grande partie du territoire communal, elle ne concentre pas d'enjeux environnementaux importants en l'absence de zones humides et d'une végétation très homogène (prairie).

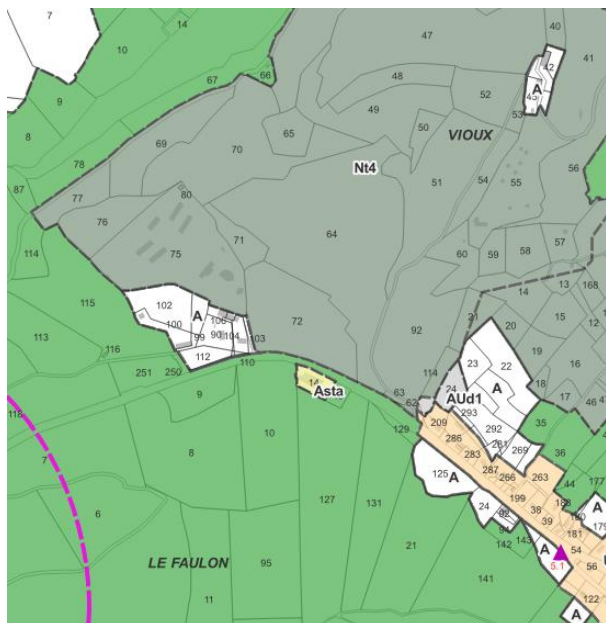
## 4.3 Evolutions apportées au PLUi

### 4.3.1 Au niveau du règlement graphique

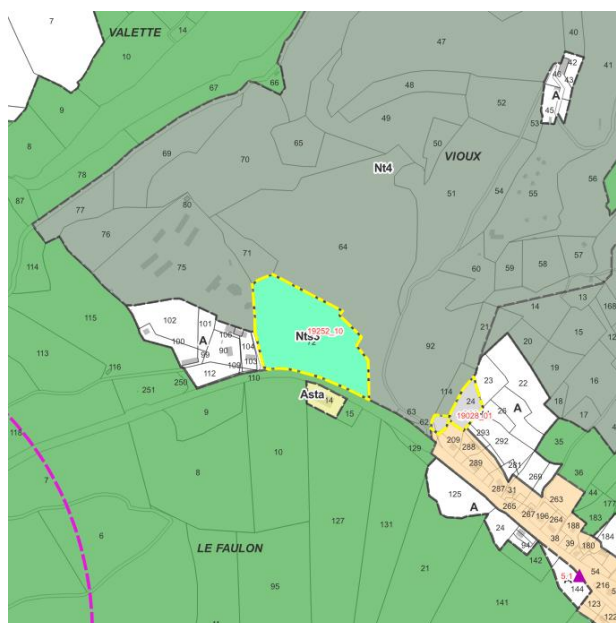
Un secteur Nts3 est créé au sein de la Nt4 existante, sur une superficie de 2,3 hectares.

Le secteur sera concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (voir partie 4.2.3).

**Extrait du règlement graphique AVANT modification**



**Extrait du règlement graphique APRES modification**



### 4.3.2 Au niveau du règlement écrit

Le secteur Nts3 est ajouté au règlement de la zone Nt3.

Au sein de ce secteur, la sous-destination « Salles d'art et de spectacles » est autorisée, ainsi que les sous-destinations « Hébergement » et « Hébergement hôtelier et touristique ».

Les autres règles sont ensuite identiques à celles de la zone Nt3.

Les modifications apportées au règlement de la zone Nt3 sont indiquées en rouge.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nt3 et Nts3

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nt3 correspond aux espaces naturels à vocation touristique et ludique où est organisé un hébergement (campings, cabanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aires de camping-car)

Le secteur Nts3 correspond à un espace dédié au développement d'une salle d'arts et de spectacles avec hébergements.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de ces activités.

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

| Destinations et sous-destinations                                                  | Règlement de la zone        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                                         |                             |
| Exploitation agricole                                                              | Interdit                    |
| Exploitation forestière                                                            | Interdit                    |
| <b>Habitation</b>                                                                  |                             |
| Logement                                                                           | Interdit                    |
| Hébergement                                                                        | Autorisé                    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                            |                             |
| Artisanat et commerce de détail                                                    | Interdit                    |
| Restauration                                                                       | Autorisé uniquement en Nt3  |
| Commerce de gros                                                                   | Interdit                    |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Autorisé uniquement en Nt3  |
| Hébergement hôtelier et touristique                                                | Autorisé                    |
| Cinéma                                                                             | Interdit                    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                             |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit                    |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | Autorisé uniquement en Nt3  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Interdit                    |
| Salles d'art et de spectacles                                                      | Autorisé uniquement en Nts3 |
| Équipements sportifs                                                               | Interdit                    |
| Autres équipements recevant du public                                              | Interdit                    |
| <b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>                         |                             |
| Industrie                                                                          | Interdit                    |
| Entrepôt                                                                           | Interdit                    |
| Bureau                                                                             | Interdit                    |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  | Interdit                    |

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Nt3-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation pour la sous destination « logement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, commerce de gros et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- ~~- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».~~

De plus :

- o Dans la zone Nt3, les destinations de constructions interdites sont :
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous- destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».
- o Dans le secteur Nts3, les destinations de constructions interdites sont :
  - Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous- destination « Salles d'art et de spectacles ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation pour la sous destination « hébergement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de services pour la sous destination « hébergement touristique et hôtelier » ;
- ~~- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».~~

De plus :

- o Dans la zone Nt3, les destinations de constructions autorisées sont :
  - Les constructions à usage de commerce et activités de services pour les sous destinations « restauration et activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour la sous- destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».
- o Dans le secteur Nts3, les destinations de constructions autorisées sont :
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics de la sous- destination « Salles d'art et de spectacles ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

### Nt3-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

## Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

## 2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

## 2.3 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

## 2.4 Trame verte et bleue

Toute construction ou aménagement réalisés dans le périmètre de la trame verte et bleue identifiée à l'annexe 6 du présent PLUI doit garantir de ne pas porter atteinte au fonctionnement écologique. Une attention particulière sera apportée à l'imperméabilisation des sols, au type de clôture...

### NT3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

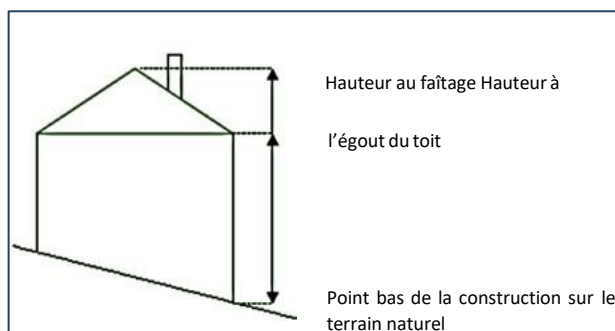
### NT3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 Hauteur des constructions

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle générale d'implantation

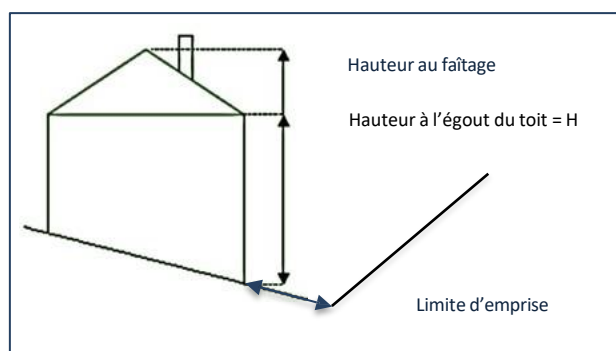
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

### Règle en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### Schéma indicatif



### Règles d'implantation spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

### Règle en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

## Règles d'implantation spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

## NT3-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Les constructions de types yourtes ou cabanes dans les arbres sont exemptés des règles ci-dessous.

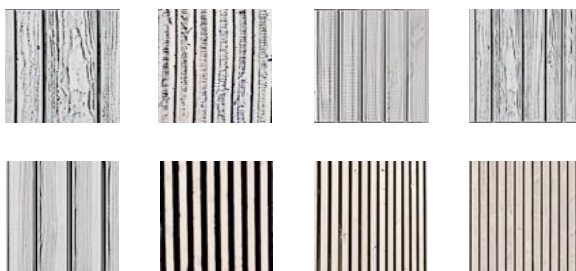
### 5.4 Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ; Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'hébergement légers de types yourtes ou cabanes dans les arbres.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect lamellaire ou l'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie sera privilégié sans opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les tons miel et acajou sont formellement interdit.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

## Pose des façades bois :

### Schéma indicatif



*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

### Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

### Schéma indicatif

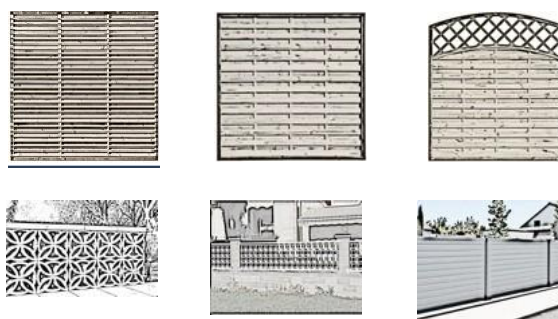


## 5.5 Clôtures

### Règle de composition :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera préférentiellement composée d'un mur maçonné. A défaut, l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales ;
- En limite séparative, un mur maçonné est possible, de même que l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales ;
- En limite avec une zone N (naturelle) ou A (Agricole), seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits en limite avec l'espace public.

### Schéma indicatif des brises vues interdits



*Exemples de claustras et brises vues interdits en limite avec l'espace public.*

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;

- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries. Sur la commune d'Ussel, il conviendra de se référer au nuancier annexé au présent règlement ;
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

### **NT3-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco- aménageables**

La destruction des ripisylves est interdite. La création de zone tampon non construite ou artificialisée dans le prolongement de la ripisylve est vivement encouragée.

#### **6.2 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes est interdite. La plantation d'arbres et de haies d'essences locales et peu consommatrices en eau est à privilégier. Une palette des essences et arbres à privilégier est disponible sur le site du CAUE.

#### **6.3 Haies**

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

### **NT3-7 STATIONNEMENT**

Il est conseillé d'utiliser des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements. Le stationnement proposé devra respecter la définition admise en annexe du présent règlement.

---

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **NT3-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **NT3-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## 9.3 Assainissement des eaux pluviales

### Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

### Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

## 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

### 4.3.3 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP est créée sur la zone Nts3 afin d'encadrer l'implantation du projet et d'intégrer les enjeux paysagers et d'accessibilité du site.



## Principes d'aménagement :

### **Constructions :**

- La salle d'art et de spectacles s'intégrera dans la bande d'implantation définie. Elle sera complétée par un espace extérieur aménagé pour des manifestations.
- Une zone dédiée à l'installation d'hébergements des artistes est prévue au nord-ouest de la zone.

### **Accès/Stationnement :**

- L'aire de stationnement prévue sera plantée afin d'assurer un traitement paysager de cet espace. Elle devra être dimensionnée aux besoins.
- Les accès créés devront garantir des conditions de circulation sécurisées pour les visiteurs :
  - L'entrée sera réalisée depuis la RD 979 en s'appuyant notamment sur le « tourne à gauche » déjà matérialisé ;
  - La sortie sera réalisée sur la voie communale de Vioux.
- Un cheminement piéton sera aménagé en direction du centre touristique des Aubazines.

### **Paysage/Environnement :**

- Une bande paysagère sera créée le long de la RD 979 consistant en la plantation de haies ou d'arbres sur un espace enherbé.
- La couverture boisée présente au nord et à l'ouest de la zone sera préservée.
- Le point de vue sur le massif du Sancy sera conservé.
- La salle d'art et de spectacles sera ouverte sur le grand paysage (ex : création d'un belvédère).

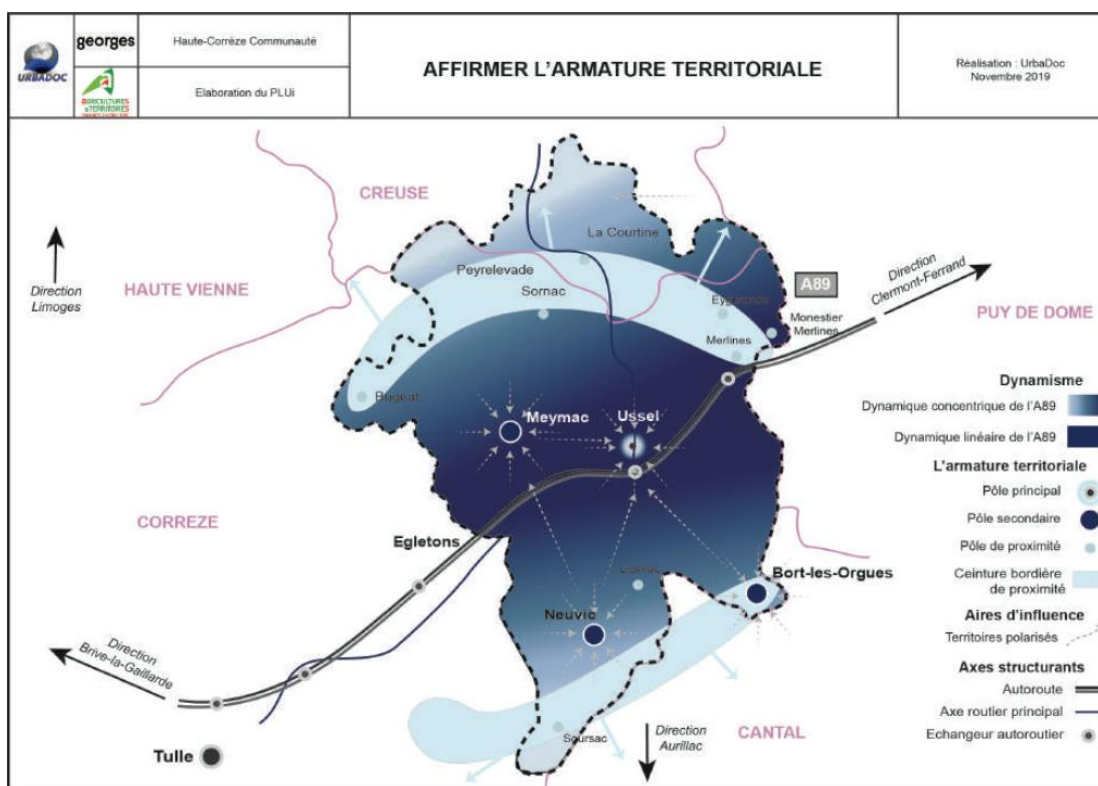
## 5 Cohérence du projet de modification avec le PADD

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

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

La présente modification simplifiée répond globalement à l'affirmation de l'armature territoriale :

- Concernant le point n°1, les évolutions/suppressions apportées aux emplacements réservés permettent d'accompagner les projets prévus par la collectivité sur le pôle principal du territoire. Ces emplacements réservés mettent également en exergue leur utilité avec des projets qui se sont achevés depuis leur création.

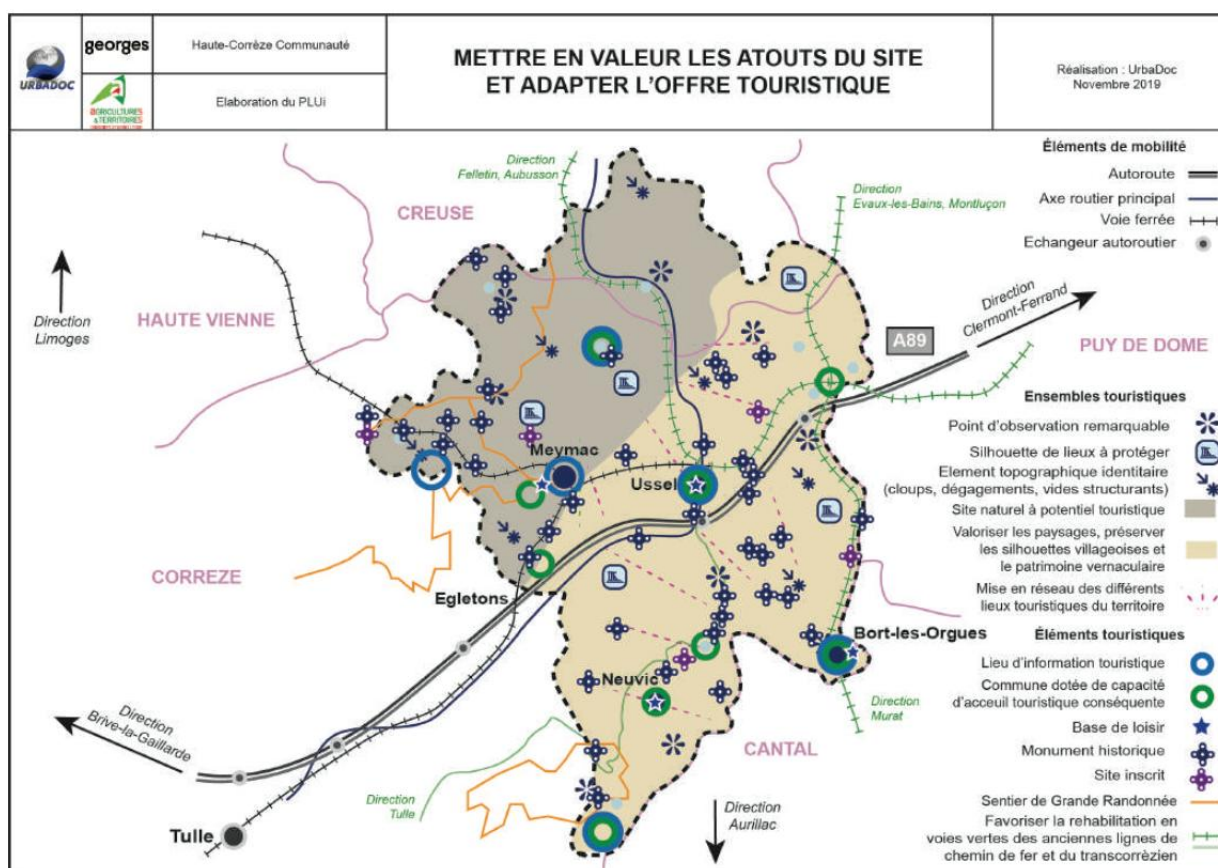


*L'armature territoriale du PLUi de Haute Corrèze Communauté (source : PLUi opposable)*

- Concernant le point n°2, il vient affirmer la vocation touristique du bassin de Bort-les-Orgues avec une mise en lumière sur le secteur de Vieux-Les Aubazines. L'évolution apportée au PLUi sur ce secteur permettra de concrétiser un projet innovant pour Haute Corrèze Communauté et viendra compléter l'offre touristique et culturelle du territoire.

Le point n°2 répond spécifiquement à l'objectif de mise en valeur des atouts du site et d'adaptation de l'offre touristique. La création d'un sous-secteur à la zone Nt3 dans le but d'autoriser les salles d'arts et de spectacles permettra d'enrichir l'offre touristique et culturelle du territoire de la Haute Corrèze. Il s'agit d'un type d'équipements qui est absent aujourd'hui sur ce vaste territoire. Son positionnement au sein d'un secteur disposant déjà d'équipements touristiques est pertinent et pourra engendrer des synergies entre eux. Cette mise en réseau de l'offre est d'ailleurs un objectif affiché au niveau du PADD.

Le secteur de Bort-les-Orgues revêt un rôle important au niveau de cette économie et sa position au croisement de trois départements et deux régions est intéressante pour ce genre d'activités.



La carte des enjeux en matière d'activité touristique du territoire de Haute Corrèze Communauté (source : PLUi opposable)

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

## 6 Conclusion

---

La présente modification simplifiée consiste à :

- Supprimer des emplacements réservés sur la commune d'Ussel pour permettre la réalisation de projets ou pour lever cette servitude qui impactent plusieurs terrains alors même que les projets initialement pressentis ont été réalisés ou ne verront plus le jour.
- Accompagner un projet d'activité économique et culturelle sur le secteur de Vioux sur la commune de Sarroux-Saint-Julien.

Ces évolutions permettent en premier lieu d'adapter le PLUi à la stratégie foncière portée par la collectivité au niveau des projets d'aménagement d'infrastructures publiques. Elles permettront une mise à jour des projets envisagés depuis l'approbation du document d'urbanisme. Elles ont une incidence favorable sur l'environnement de manière générale.

Le second point permet quant à lui de favoriser la réalisation d'un projet économique d'envergure pour le territoire intercommunal. L'adaptation du règlement d'une zone touristique permettra l'intégration d'une salle d'arts et de spectacles sur un secteur où l'accessibilité et les réseaux sont satisfaisants. Les enjeux paysagers et environnementaux ont été analysés et pris en compte dans la modification du PLUi au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales définies dans le PADD.

