



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

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
-----------------------	--------------

Sommaire

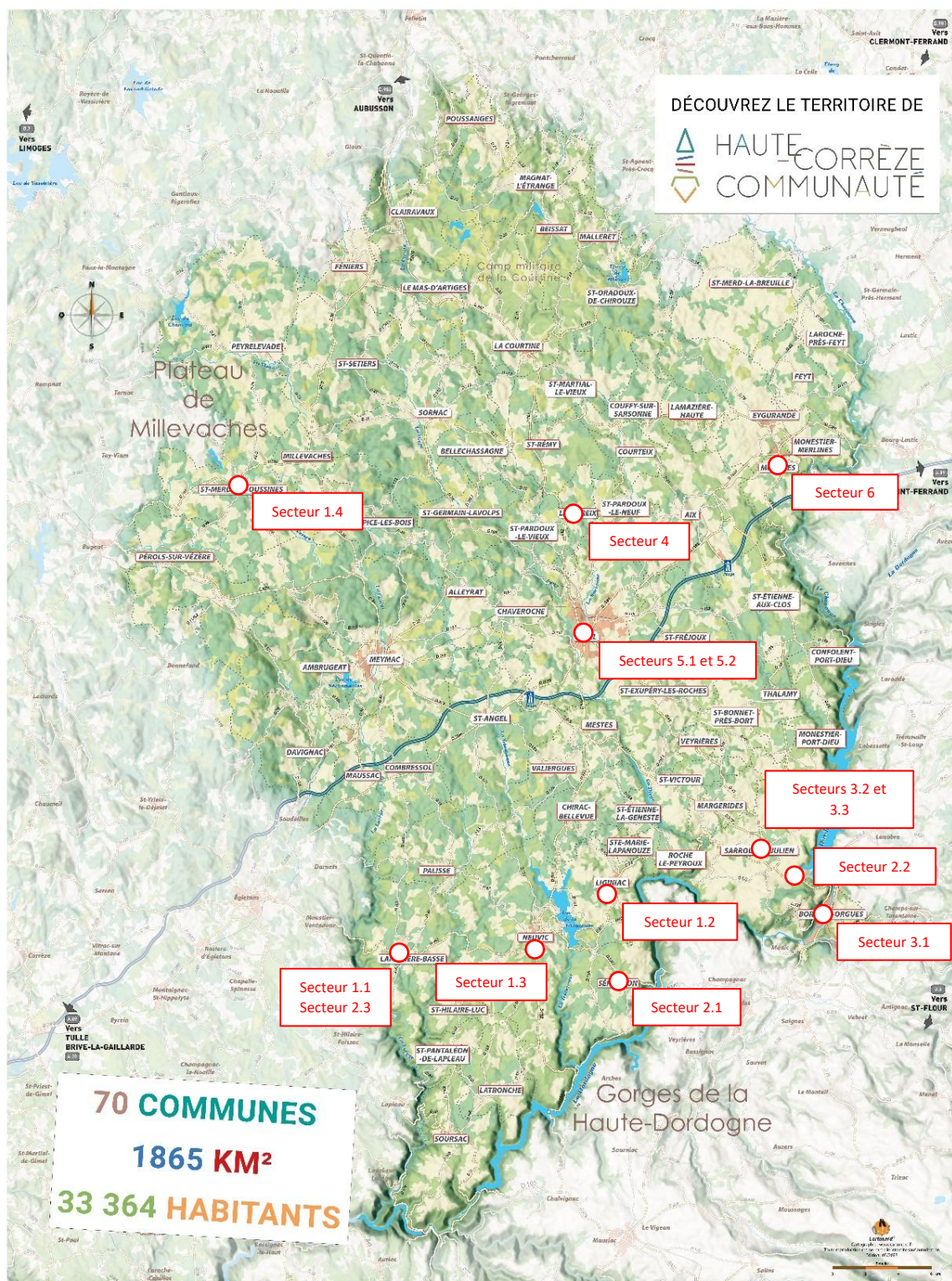
1	Résumé non technique	6
1.1	Présentation des secteurs et quartiers nécessitant une évolution du règlement du PLUi	6
1.2	Evolutions réglementaires apportées	7
1.2.1	Au niveau du règlement graphique	7
1.2.2	Au niveau du règlement écrit	12
1.2.3	Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation	13
1.3	Incidences des projets sur l'environnement	15
1.3.1	Contexte socio-économique	15
1.3.2	Espace à vocation agricole	15
1.3.3	Espaces naturels et continuités écologiques	15
1.3.4	Infrastructures et équipements	16
1.3.5	Risques naturels et nuisances	16
2	Cadre réglementaire	17
2.1	Historique du document	17
2.2	Nature des modifications envisagées	17
2.3	Compatibilité réglementaire	17
3	Présentation générale du territoire	20
4	Secteurs 1 : Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à destination touristique en vue d'accompagner des projets d'hébergements, d'activités de loisirs et d'équipements touristiques qui participeront à dynamiser le tourisme « vert » à l'échelle de la Communauté de Communes	23
4.1	Secteur 1.1 - Lamazière-Basse – Projet d'hébergements insolites	24
4.1.1	Localisation et présentation du contexte	24
4.1.2	Evolution apportée au PLUi	26
4.1.3	Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement	29
4.2	Secteur 1.2 - Ligniac – Projet d'hébergements insolites	33
4.2.1	Localisation et présentation du contexte	33
4.2.2	Evolution apportée au PLUi	36
4.2.3	Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement	36
4.3	Secteur 1.3 - Neuvic – Projet d'hébergements insolites	40
4.3.1	Localisation et présentation du contexte	40
4.3.2	Evolution apportée au PLUi	43
4.3.3	Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement	44
4.4	Secteur 1.4 - Saint-Merd-les-Oussines – Création d'un observatoire des étoiles	48
4.4.1	Localisation et présentation du contexte	48
4.4.2	Evolution apportée au PLUi	50
4.4.3	Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement	51
5	Secteurs 2 : Délimiter des STECAL à destination d'activités économiques dans le but de favoriser le développement et l'installation d'entreprises induisant un maintien et/ou une création d'emplois	56

5.1	Secteur 2.1 – Sérandon – Développement d’une entreprise artisanale	57
5.1.1	Localisation et présentation du contexte	57
5.1.2	Evolution apportée au PLUi	59
5.1.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	61
5.2	Secteur 2.2 - Sarroux-Saint-Julien / Bort-les-Orgues – Développement d’une activité d’hébergements touristiques	65
5.2.1	Localisation et présentation du contexte	65
5.2.2	Evolution apportée au PLUi	68
5.2.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	69
5.3	Secteur 2.3 - Lamazière-Basse – Développement d’une activité de travaux publics	72
5.3.1	Localisation et présentation du contexte	72
5.3.2	Evolution apportée au PLUi	74
5.3.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	75
6	Secteurs 3 : Accompagner des projets de développement économique et d’habitat en lieu et place de surfaces dédiées aux équipements publics	79
6.1	Secteur 3.1 - Bort-les-Orgues – Anticiper le déplacement d’un service public	79
6.1.1	Localisation et présentation du contexte	79
6.1.2	Evolution apportée au PLUi	81
6.1.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	82
6.2	Secteur 3.2 - Sarroux-Saint-Julien – Projet d’installation d’une activité de scierie	86
6.2.1	Localisation et présentation du contexte	86
6.2.2	Evolution apportée au PLUi	88
6.2.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	88
6.3	Secteur 3.3 - Sarroux-Saint-Julien – Projet d’installation d’une activité commerciale	92
6.3.1	Localisation et présentation du contexte	92
6.3.2	Evolution apportée au PLUi	94
6.3.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	94
7	Secteur 4 : Retirer des zones U non constructibles	98
7.1	Lignareix – Reclassement des parcelles concernées par le recul le long d’une Route Classée à Grande Circulation	98
7.1.1	Localisation et présentation du contexte	98
7.1.2	Evolution apportée au PLUi	100
7.1.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	100
8	Secteurs 5 : Requalifier des zones U vers d’autres zones U correspondant à la réalité du terrain	101
8.1	Secteur 5.1 - Ussel – Requalifier le secteur du Champ de Foire	101
8.1.1	Localisation et présentation du contexte	101
8.1.2	Evolution apportée au PLUi	103
8.1.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	103
8.2	Secteur 5.2 - Ussel – Accompagner le développement d’une activité économique sur sa propriété	104
8.2.1	Localisation et présentation du contexte	104
8.2.2	Evolution apportée au PLUi	106
8.2.3	Incidences de l’évolution du PLUi sur l’environnement	107

9	Secteur 6 : Modifier le phasage pour passage de Aub2 en Aub1 sur la commune de Merlines	110
9.1	Localisation et présentation du contexte	110
9.2	Evolution apportée au PLUi	112
9.3	Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement	113
10	Bilan des évolutions apportées au PLUi	114
10.1	Au niveau du règlement graphique	114
10.2	Au niveau du règlement écrit	115
10.3	Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation	115
11	Comptabilité de la modification avec les principes de la Loi Montagne	116
11.1	Secteurs 1 : STECAL à vocation touristique	116
11.2	Secteurs 2 : STECAL à destination d'activités économiques/STECAL à vocation d'habitat en lien avec des STECAL activités déjà créés	118
11.3	Secteurs 3, 4, 5 et 6	118
12	Analyse des incidences de la modification sur les sites Natura 2000	119
13	Compatibilité de la modification avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Haute-Corrèze Ventadour	121
13.1	La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet	121
13.2	D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter – Un projet d'habitat équilibré, ambitieux et programmé	121
13.3	Equiper le territoire, miser sur l'efficacité des réseaux et la complémentarité de l'offre – Développer une stratégie commerciale	121
13.4	L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré – Adapter l'offre touristique et la mettre en réseau	122
13.5	L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire	122
14	Compatibilité de la modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi	124
14.1	Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone / Pérenniser le modèle économique	124
14.2	Valoriser les richesses patrimoniales / Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement	124
14.3	Préserver la biodiversité pour un développement durable	125

1 Résumé non technique

1.1 Présentation des secteurs et quartiers nécessitant une évolution du règlement du PLUi



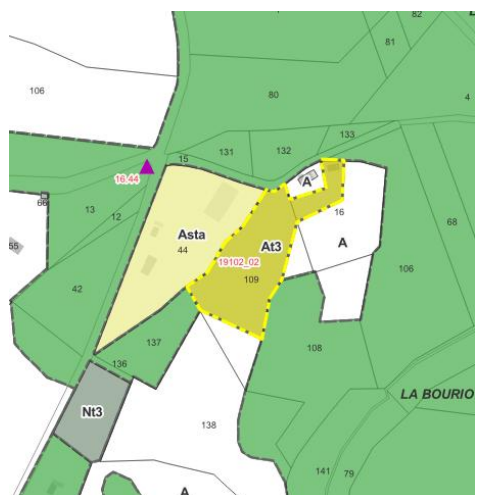
Localisation des secteurs d'évolution apportés au PLUi sur le territoire de Haute Corrèze Communauté

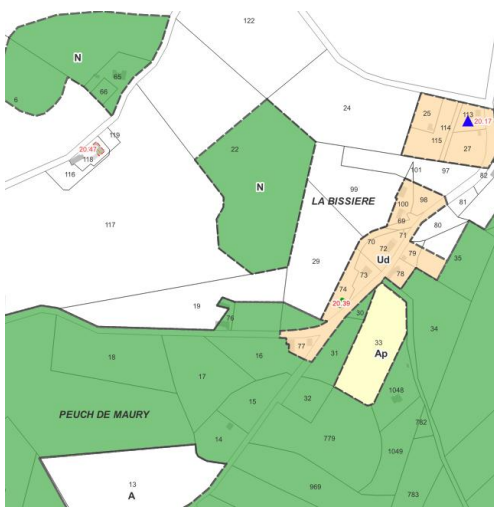
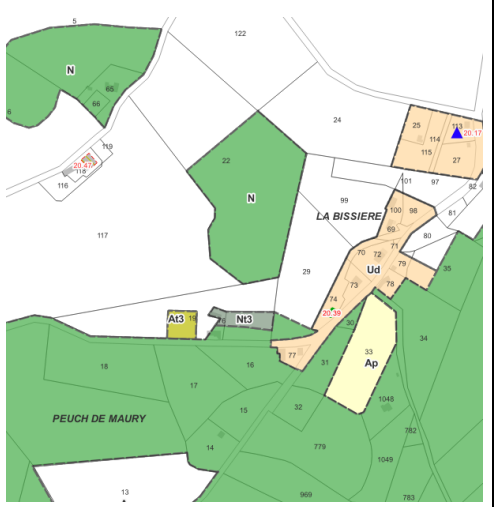
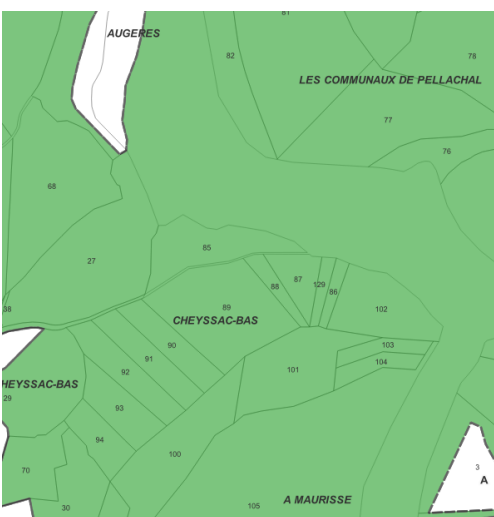
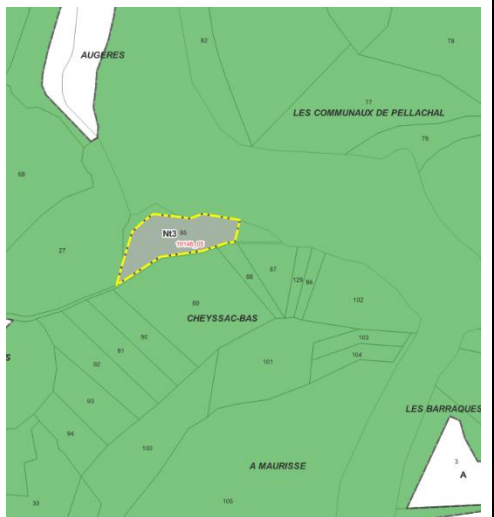
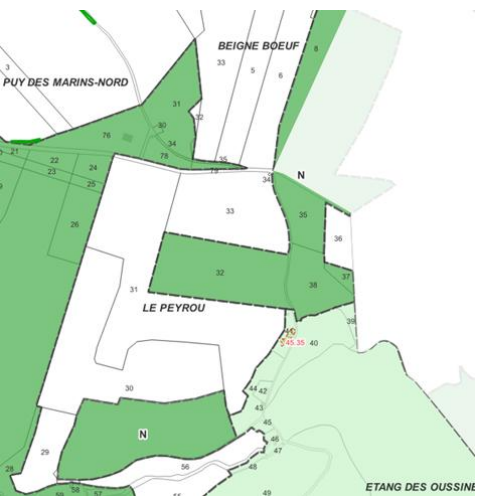
La procédure de modification n°2 du PLUi de Haute Corrèze Communauté définit 6 types d'évolutions :

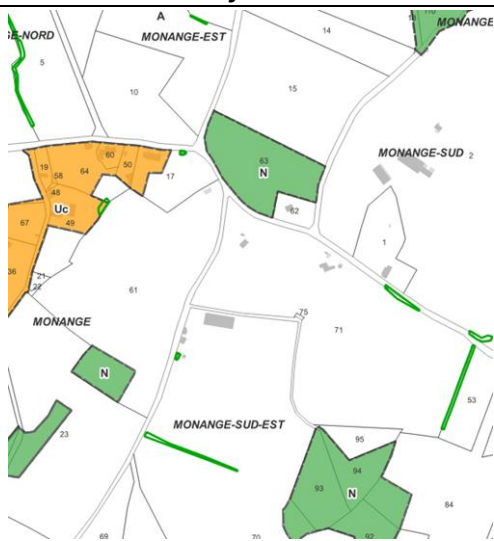
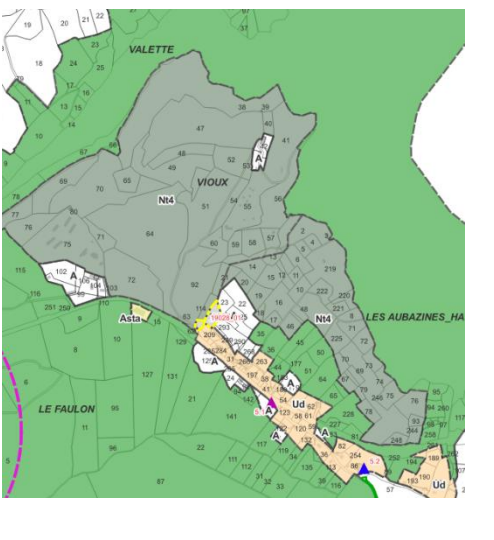
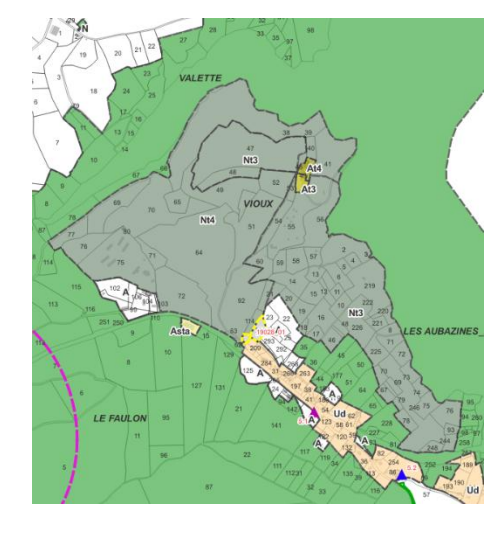
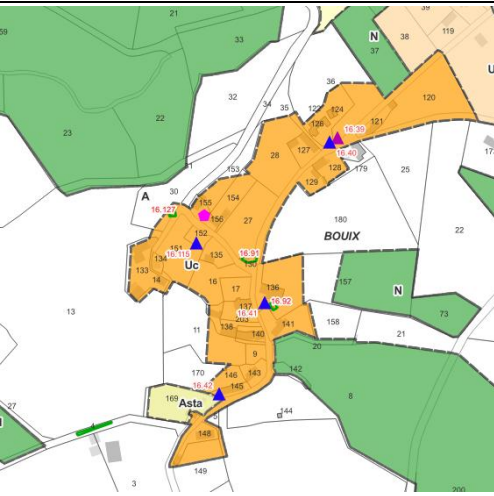
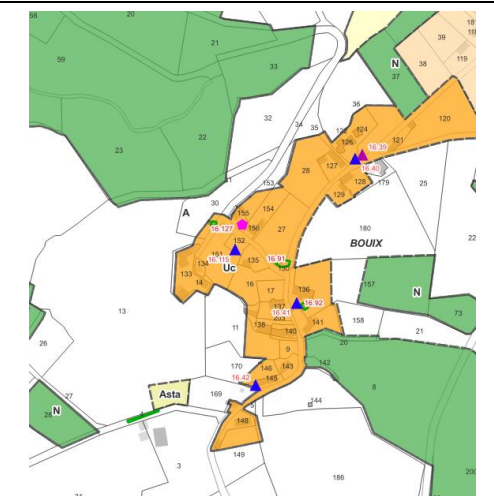
- Secteurs 1 : Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à destination touristique en vue d'accompagner des projets d'hébergements, d'activités de loisirs et d'équipements touristiques qui participeront à dynamiser le tourisme « vert » à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- Secteurs 2 : Délimiter des STECAL à destination d'activités économiques dans le but de favoriser le développement et l'installation d'entreprises induisant un maintien et/ou une création d'emplois ;
- Secteurs 3 : Accompagner des projets de développement économique et d'habitat en lieu et place de surfaces dédiées aux équipements publics ;
- Secteur 4 : Retirer des zones U non constructibles ;
- Secteurs 5 : Requalifier des zones U vers d'autres zones U correspondant à la réalité du terrain ;
- Secteur 6 : Modifier le phasage pour passage de Aub2 à Aub1 sur la commune de Merlines

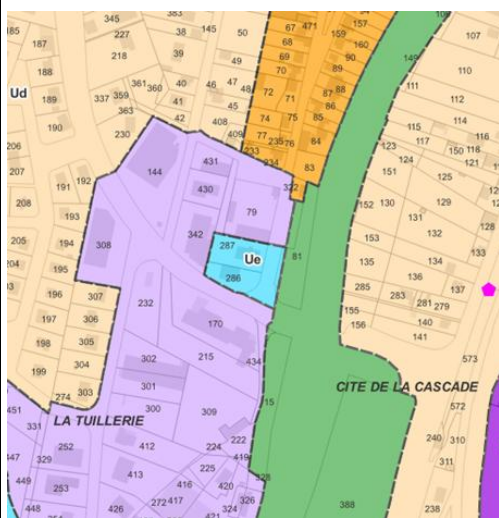
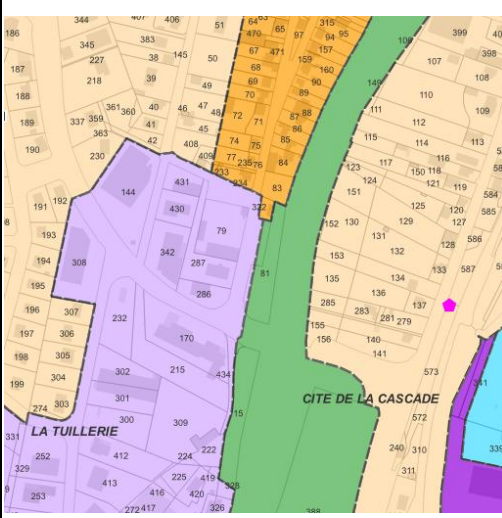
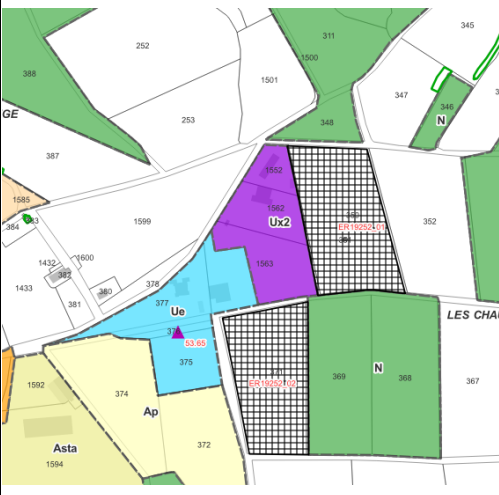
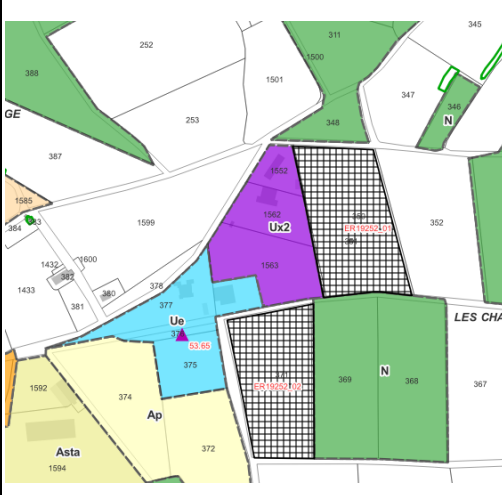
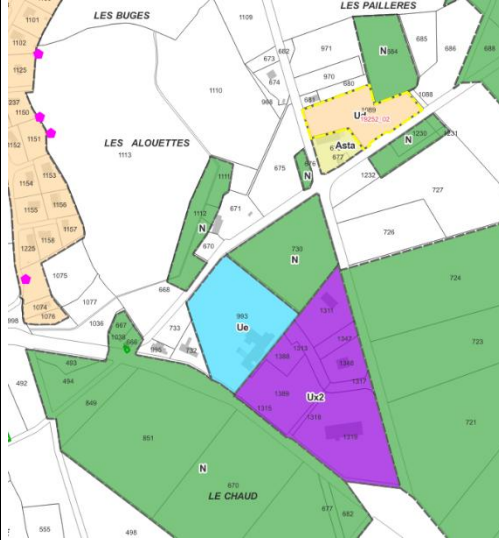
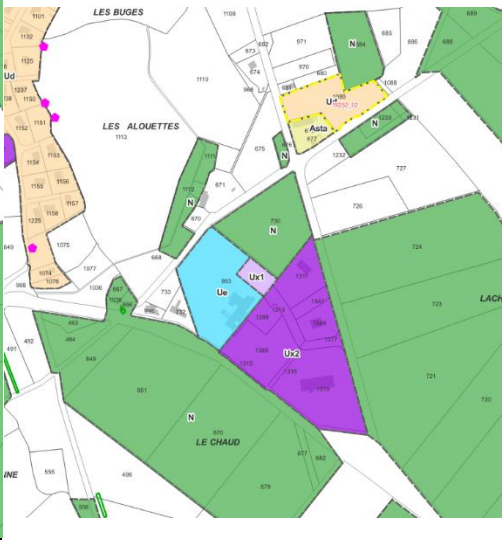
1.2 Evolutions réglementaires apportées

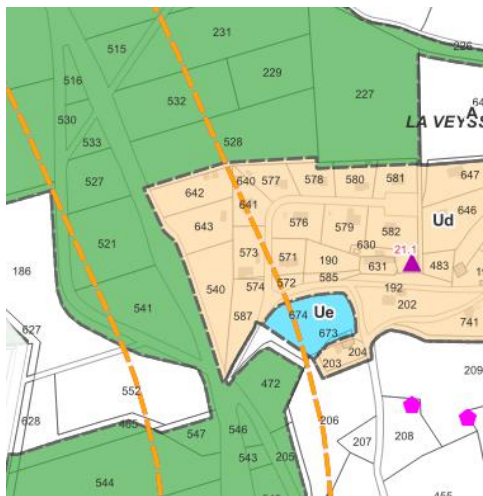
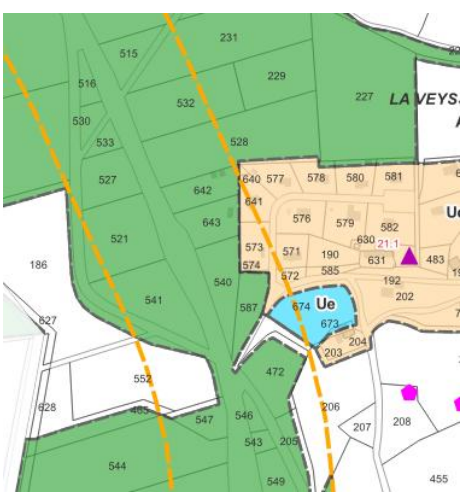
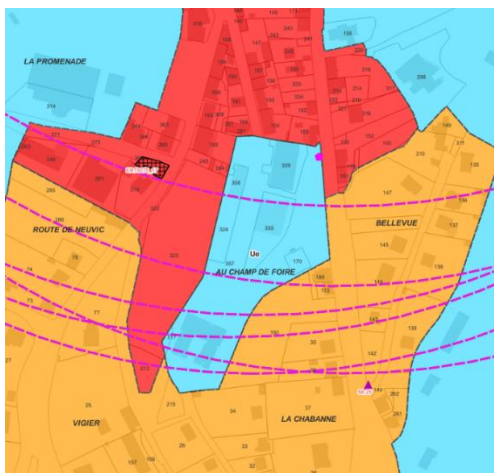
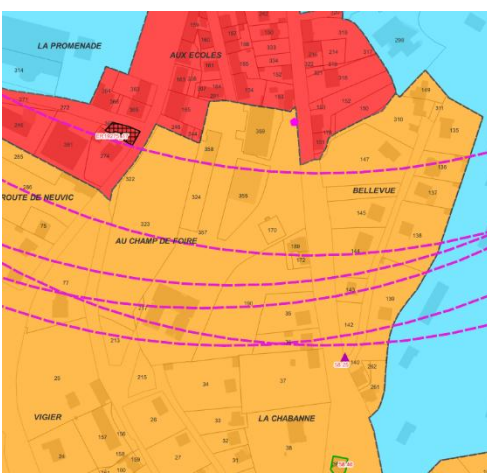
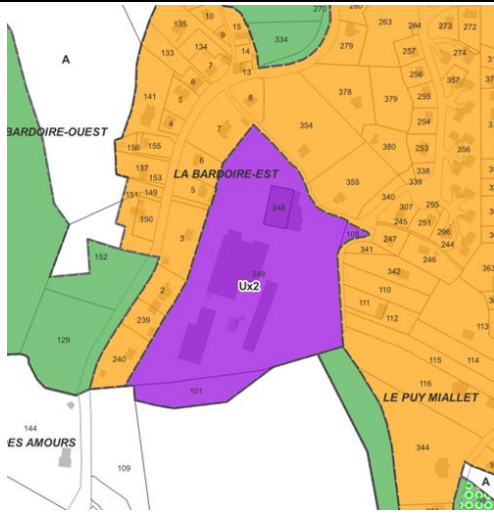
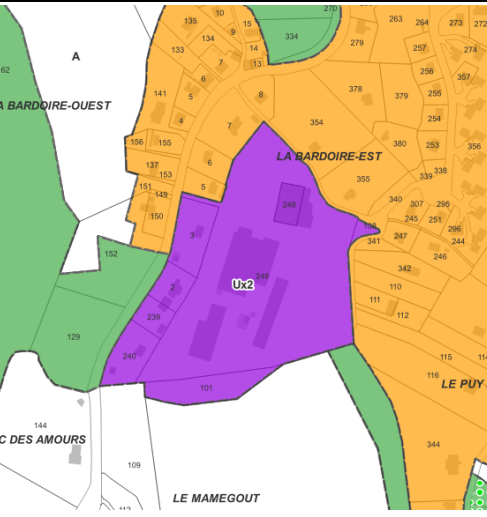
1.2.1 Au niveau du règlement graphique

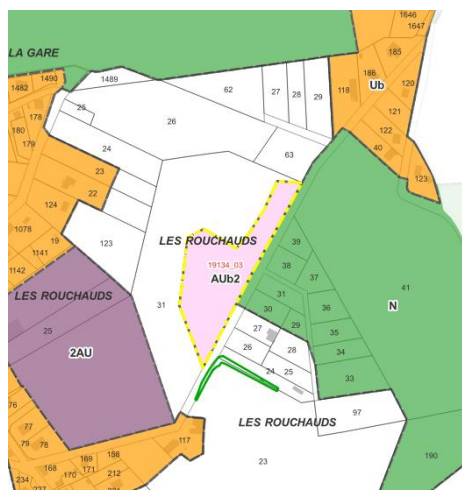
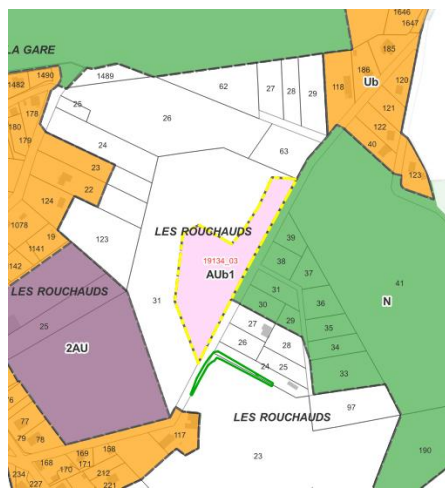
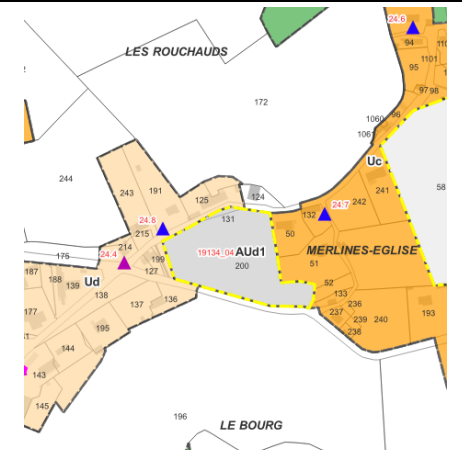
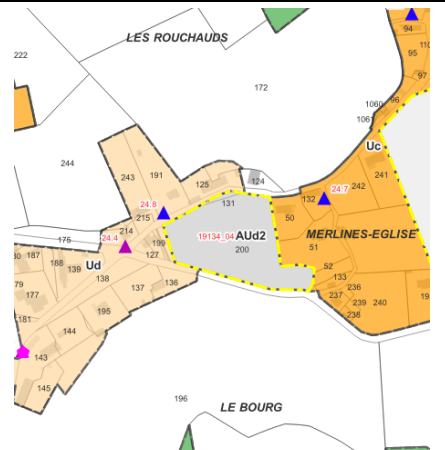
Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
1.1	Lamazière-Basse ZD 16 et 109 (La Bouriotte) Projet d'hébergements insolites (kerterres) dans le cadre de séjour bien-être sans écran Reclassement de 8 900 m² de zone A en zone At3		

Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
1.2	Ligniac ZT 19 et 76 (La Bissière) Projet d'hébergements insolites avec matériaux biosourcés Reclassement de 1 400 m ² de zone A en zone At3 Reclassement de 1 600 m ² de zone N en zone Nt3		
1.3	Neuvic AM 85 (Cheyssac-Bas) Projet d'hébergements insolites (pods) à destination de pêcheurs (bordure de lac) Reclassement de 1 hectare de zone N en zone Nt3		
1.4	Saint-Merd-les-Oussines AS 31 et 32 (Le Peyrou) Projet d'observatoire des étoiles Reclassement de 1,2 hectare de zone N en zone Nt1		

Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
2.1	Sérandon ZC 71 (Monange) Développement d'une entreprise artisanale Reclassement de 270 m ² de zone A en zone Asta		
2.2	Sarroix-Saint-Julien / Bort-les-Orgues Les Aubazines Développement d'une activité d'hébergements touristiques Reclassement de 28,5 hectares de zone Nt4 en zone Nt3 Reclassement de 2 000 m ² de zone A en zone At3 Reclassement de 3 000 m ² de zone A en zone At4		
2.3	Lamazière-Basse ZA 13 (Bouix) Développement d'une activité de travaux publics Reclassement de 1 880 m ² de zone Asta en zone A Reclassement de 1 060 m ² de zone A en zone Asta		

Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
3.1	Bort-les-Orgues AI 286-287 (La Tuilerie) Anticiper le déplacement d'un service public Reclassement de 3 000 m² de zone Ue en zone Ux1		
3.2	Sarroux-Saint-Julien C 1563 (Les Chaux) Projet d'installation d'une activité de scierie Reclassement de 1 500 m² de zone Ue en zone Ux2		
3.3	Sarroux-Saint-Julien C 993 (Les Alouettes) Projet d'installation d'une activité commerciale Reclassement de 1 400 m² de zone Ue en zone Ux1		

Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
4	Lignareix A 540-587-642-643 (La Veyssière) Déclassement d'une parcelle concernée par le recul d'une route classée à grande circulation Reclassement de 8 000 m ² de zone Ud en zone N		
5.1	Ussel Champ de Foire Requalification du secteur du Champ de Foire Reclassement de 1,27 hectare de zone Ue en zone Ub Reclassement de 6 100 m ² de zone Ua en zone Ub		
5.2	Ussel AS 2, 3, 239, 240, 248, 249 et ZN 101 (La Bardoire) Accompagnement du développement d'une activité économique sur sa propriété Reclassement de 7 600 m ² de zone Ub en zone Ux2		

Secteur	Commune – Parcelles - Type de projet	Extrait du règlement graphique avant modification	Extrait du règlement graphique après modification
6	Merlines Les Rouchauds Modification du phasage de Aub2 à Aub1 (avec compensation passage d'une zone AUd1 en zone AUd2)		
	Reclassement de 8 900 m ² de zone Aub2 en zone Aub1 Reclassement de 9 300 m ² de zone AUd1 en zone AUd2		

L'ensemble des évolutions engendrées par la modification n°2 du PLUi entraîne un reclassement de 3 hectares de zone Agricole et Naturelle, représentant 0,002 % de la surface totale du territoire de la CC Haute Corrèze Communauté. Il s'agit de la création de STECAL ne correspondant pas à une réduction de zone A et N à proprement parlé.

1.2.2 Au niveau du règlement écrit

Quelques ajustements du règlement écrit découlent des projets présentés précédemment. Ils permettent de faciliter la mise en œuvre des projets tout en maintenant un cadre dans leur réalisation :

- 1- Des zones At3 et At4 sont créées et disposeront du même règlement que leurs pendants Nt3 et Nt4. Un renvoi à ces derniers sera réalisé dans les zones nouvellement créées.
- 2- Au niveau des zones At3 et Nt3, les cas d'exemptions des règles relatives à l'aspect extérieur pour les constructions ont été élargis à l'ensemble des habitations légères de loisirs afin d'assouplir l'implantation de ce type de constructions. Une définition des HLL a été intégrée au lexique du règlement.
- 3- Pour la zone Asta, il est proposé de rajouter l'autorisation des sous-destinations entrepôt et industrie sous réserve que l'activité soit existante à la date d'approbation du PLUi. Ces dernières ne sont pas autorisées actuellement dans le PLUi et permettrait notamment à l'entreprise de

travaux publics sur Lamazière-Basse de construire un bâtiment. Cette évolution concerne également le projet sur Sérandon pour la réalisation d'un local de menuiserie.

Compte tenu du nombre de projets touristiques comprenant des habitations insolites de type habitation légère de loisirs (HLL), s'implantant au sein d'espaces à vocation agricole et naturelle, pour certains identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, il est proposé l'ajout d'une prescription générale au sein de la zone Nt3 :

« Les projets d'habitations légères de loisirs (HLL), s'implantant sur des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, ne devront pas faire l'objet de terrassement, d'exhaussement et d'affouillement des sols. L'ancrage au sol des constructions ne pourra se faire que par la réalisation de plots (bétons ou bois). »

Cette disposition permettra que ces constructions aient un impact le plus limité possible sur les milieux naturels et qu'elles puissent être facilement démontables en cas de cessation de l'activité touristique. Cette mesure vise à réduire l'impact sur l'environnement des différents projets d'hébergements insolites.

1.2.3 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont créées visant à encadrer l'implantation de projets touristiques sur des superficies de taille importante.

Secteur At3 – Lamazière-Basse



	Contour OAP
	Bâtiment commun à aménager
	Implantation prévisionnelle des hébergements
	Frange boisée à préserver

Principes d'aménagement :

- Le bâtiment existant sera aménagé en bâtiment commun (bâtiment d'accueil)

- Les hébergements prévus devront être définis dans les emplacements prévisionnels définis sur le schéma
- Les franges boisées devront être préservées dans les aménagements
- En cas de réalisation de cheminements ils devront être perméables

Secteur Nt3 – Neuvic



	Contour OAP
	Bâtiment technique
	Implantation prévisionnelle des hébergements
	Cheminements piétons

Principes d'aménagement opposable :

- Un bâtiment technique sera créé en bordure de voie permettant la desserte en réseau des hébergements (eau et électricité)
- Les hébergements prévus devront être définis dans les emplacements prévisionnels définis sur le schéma
- Les cheminements piétons prévus devront être perméables

1.3 Incidences des projets sur l'environnement

1.3.1 Contexte socio-économique

La présente modification du PLUi permet d'accompagner des projets économiques, qu'ils soient touristiques, artisanaux ou encore commerciaux.

Cela sera favorable à la découverte du territoire de la Haute Corrèze sous la dimension tourisme de nature, qui en fait sa richesse.

Ces projets permettront de dynamiser l'économie à différents échelons (commune, intercommunalité et département).

En ce qui concerne le changement du phasage de zones AU sur Merlines, il s'agit de favoriser l'installation de nouveaux ménages, en priorisant l'urbanisation d'un terrain communal.

Ainsi, l'incidence de la procédure sur cette thématique est positive.

1.3.2 Espace à vocation agricole

Les espaces agricoles sont peu impactés par les évolutions apportées au PLUi. En effet, seulement 1,3 hectare de zone agricole sera consommé par le reclassement en zone At3, At4 ou Asta.

En sachant que sur deux secteurs, les espaces agricoles ne sont pas directement impactés (création d'une zone Asta sur Sérandon et d'une zone At4 sur Sarroux-Saint-Julien aux Aubazines) puisqu'il s'agit de propriétés bâties qui ne sont pas à vocation agricole.

De plus, les constructions réalisées sur les secteurs touristiques At3 représenteront de petites surfaces, pour certaines d'entre elles, elles devront être démontables, impliquant ainsi la possibilité d'un retour à l'état agricole dans les années à venir en cas de cessation de l'activité.

Ainsi, l'incidence de la procédure sur cette thématique est limitée.

1.3.3 Espaces naturels et continuités écologiques

L'ensemble des STECAL créés au sein des zones A ou N du PLUi ont fait l'objet d'une analyse de leur impact vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue définie dans le PLUi approuvé en 2022.

Il en est ressorti que l'essentiel des secteurs sont situés en dehors des secteurs à enjeux (tels que les zones humides).

Pour le projet pouvant impacter la Trame Verte et Bleue (projet des pods sur Neuvic), une disposition réglementaire a été ajoutée au règlement écrit de la zone Nt3 :

« Les projets d'habitations légères de loisirs (HLL), s'implantant sur des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, ne devront pas faire l'objet de terrassement, d'exhaussement et d'affouillement

des sols. L'ancrage au sol des constructions ne pourra se faire que par la réalisation de plots (bétons ou bois). »

Elle permettra de ne pas impacter les milieux dans lesquels les constructions de HLL s'implanteront, pouvant entraîner derrière une remise en état naturel du terrain.

1.3.4 Infrastructures et équipements

Chaque secteur a tenu compte des accès existants aux voies. Les STECAL créés justifient d'un accès à une voie publique qui présente des caractéristiques suffisantes pour l'activité projetée.

Les projets prévus n'entraîneront pas non plus de gêne sur le réseau routier départemental.

Concernant les réseaux, la majorité des secteurs sont raccordés aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Pour ce qui concerne le projet sur Neuvic, ce dernier se veut autonome en énergie et en eau. En témoigne la création d'un bâtiment technique qui permettra d'alimenter les hébergements créés sans recours à un raccordement aux réseaux publics.

L'assainissement sera en grande partie autonome ce qui nécessitera un contrôle de conformité des dispositifs par le SPANC.

Ainsi, l'incidence de la procédure sur cette thématique est limitée.

1.3.5 Risques naturels et nuisances

Les différentes évolutions projetées n'auront pas d'incidences sur les risques naturels. Aucun projet ne se situe sur un secteur présentant un risque d'inondation ou de mouvement de terrain.

Concernant les nuisances, seuls les projets sur Lamazière-Basse pourraient être concernés. Néanmoins, pour le projet touristique (kerterres) le secteur Asta voisin n'engendrera pas de nuisances particulières, étant donné que la scierie ne sera pas active les week-ends et que les hébergements ne seront pas utilisés en journée, les activités collectives seront réalisées en extérieur ou dans la salle commune aménagée et excentrée de la scierie. Pour le projet de développement d'une activité de travaux publics, elle est déjà présente sur site, il s'agit simplement de permettre la réalisation d'un abri pour le matériel et les véhicules. Cette activité intervient à l'extérieur de son site.

Ainsi, l'incidence de la procédure sur cette thématique est limitée.

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le conseil communautaire le 8 décembre 2022. Il a fait l'objet de 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 14 décembre 2023, le conseil communautaire a prescrit la modification de droit commun n°2 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour objectif d'apporter différentes évolutions au PLUi, dans le but d'accompagner divers projets favorables notamment au développement économique du territoire et à son attractivité :

1. Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à destination touristique en vue d'accompagner des projets d'hébergements, d'activités de loisirs et d'équipements touristiques qui participeront à dynamiser le tourisme « vert » à l'échelle de la Communauté de Communes ;
2. Délimiter des STECAL à destination d'activités économiques dans le but de favoriser le développement et l'installation d'entreprises induisant un maintien et/ou une création d'emplois ;
3. Accompagner des projets de développement économique et d'habitat en lieu et place de surfaces dédiées aux équipements publics ;
4. Retirer des zones U non constructibles ;
5. Requalifier des zones U vers d'autres zones U correspondant à la réalité du terrain ;
6. Modifier le phasage pour passage de Aub2 à Aub1 sur la commune de Merlines

2.3 Compatibilité réglementaire

La procédure de modification de droit commun 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.*

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 de l'Urbanisme :

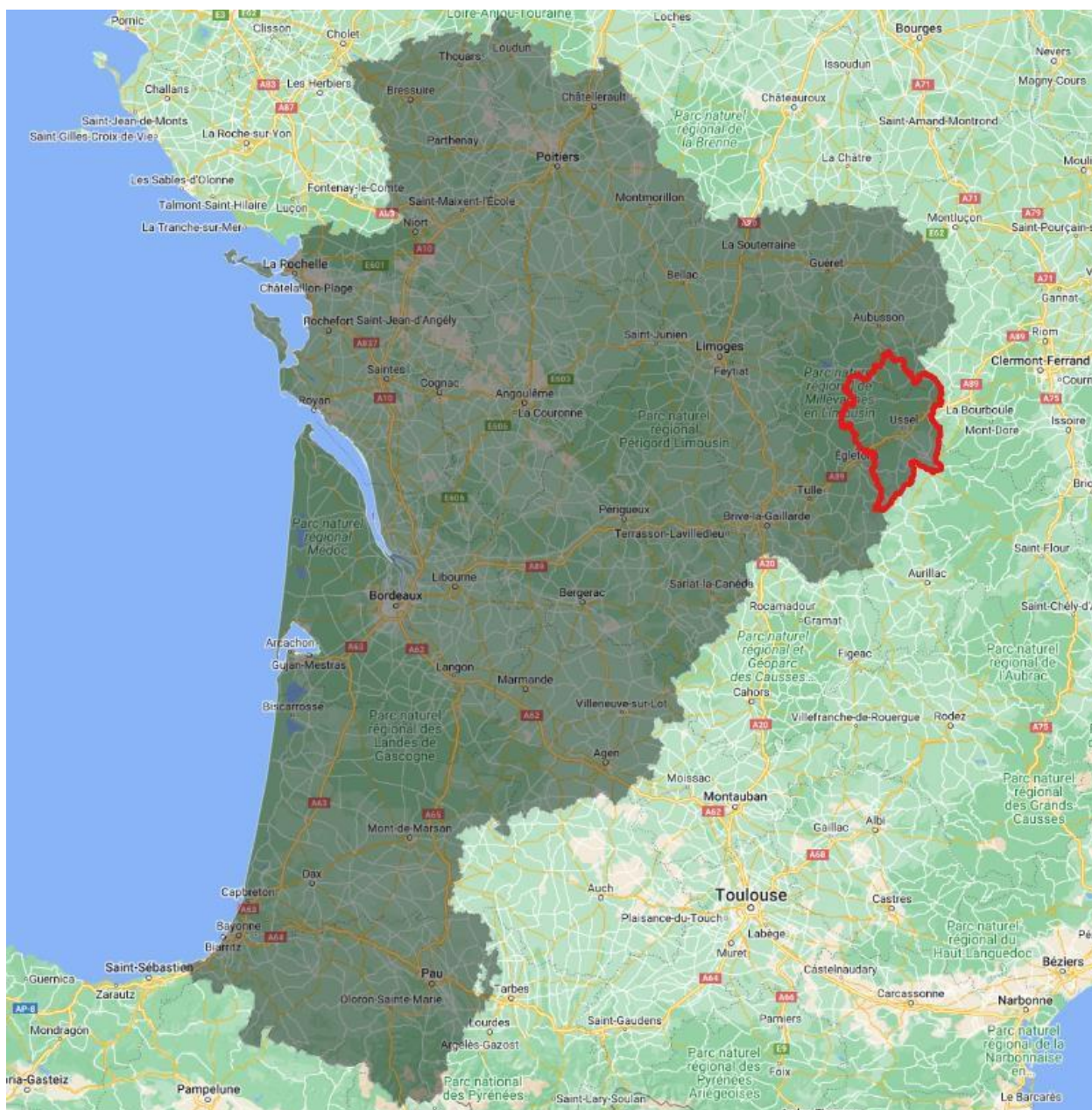
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 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.*

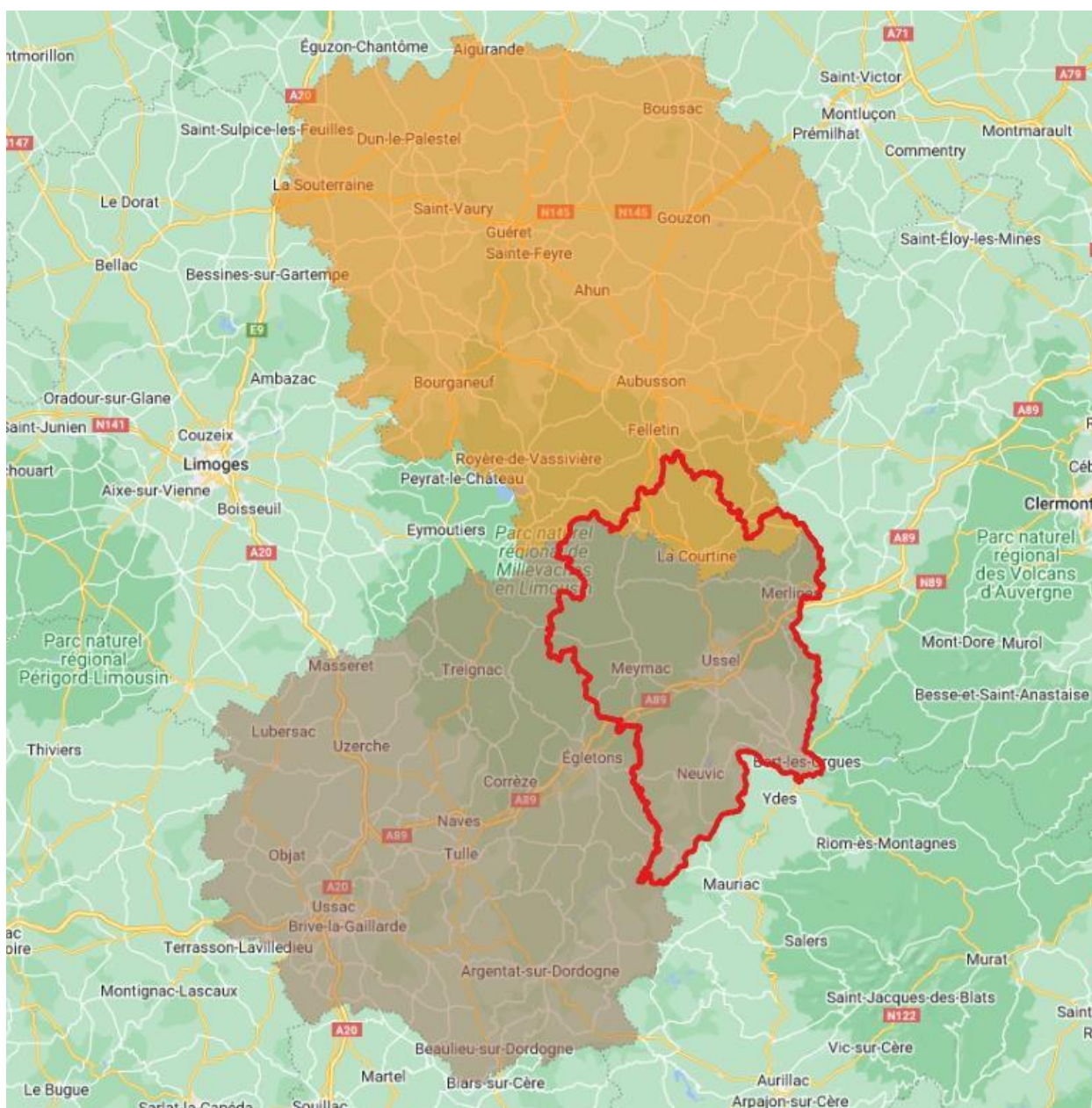
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

3 Présentation générale du territoire

Le territoire de Haute Corrèze Communauté est situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine, à cheval sur les départements de la Corrèze et de la Creuse. Il est composé de 70 communes (59 communes de Corrèze et 11 communes de Creuse) regroupant 32 103 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)

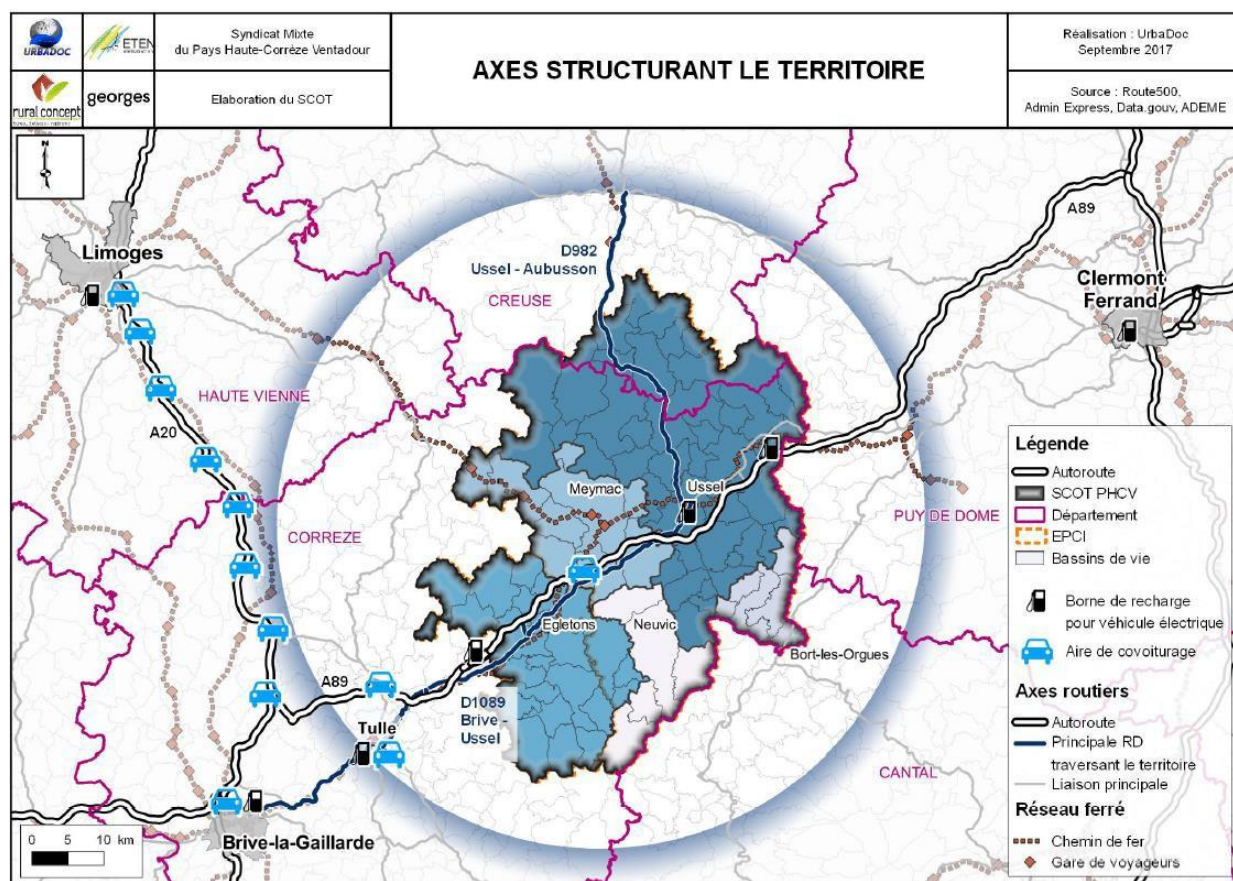


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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)

4 Secteurs 1 : Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à destination touristique en vue d'accompagner des projets d'hébergements, d'activités de loisirs et d'équipements touristiques qui participeront à dynamiser le tourisme « vert » à l'échelle de la Communauté de Communes

Le territoire de la Communauté de Communes Haute Corrèze Communauté concentre des enjeux importants en matière d'activités touristiques de nature (tourisme vert), du fait de son caractère rural et de la variété des paysages qui le composent.

La collectivité a d'ailleurs construit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec une orientation sur cette thématique : « **Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique** ». Comme précisé dans cette partie, le tourisme local est loin du tourisme de masse, il s'apparente à un tourisme vert, de nature. Le cadre de vie du territoire intercommunal (paysage et patrimoine) en fait une destination avec de nombreux atouts. L'offre d'hébergements touristiques doit être diversifiée et une montée en gamme est nécessaire. Pour être compétitif, plusieurs axes se dégagent au niveau du PADD :

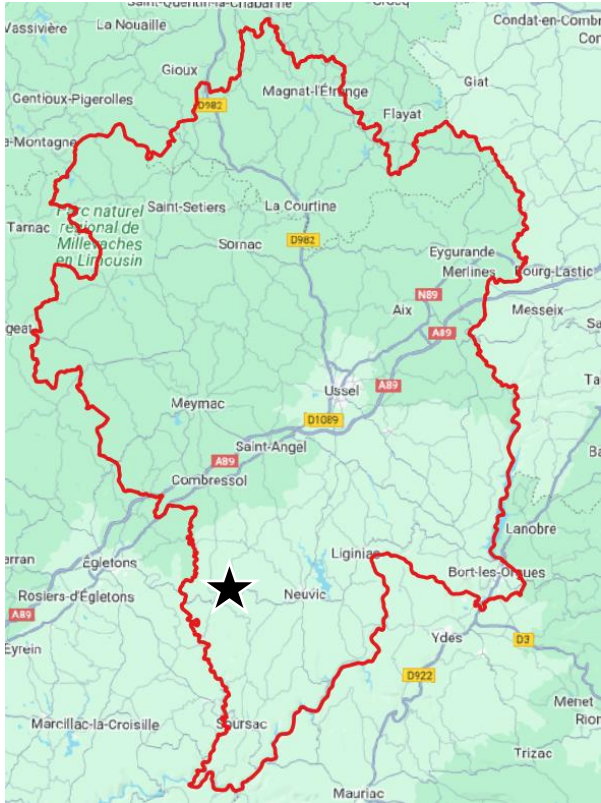
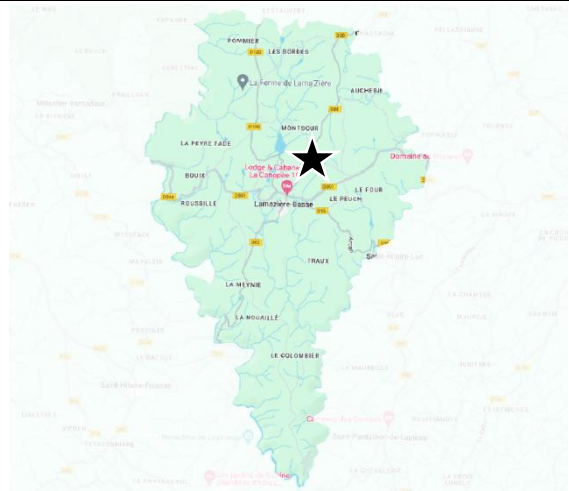
- Maintenir les sites existants et permettre leur extension ;
- Privilégier la réhabilitation du parc existant à la création de nouvelles structures et l'adapter aux nouvelles pratiques ;
- Développer l'offre d'hébergement diffus (chambres d'hôtes, gîtes...)
- Profiter du potentiel que représente le bâti agricole ayant perdu sa vocation

Les projets d'évolution présentés ci-après rentrent dans cette logique de diversification de l'offre d'hébergements touristiques, de petites unités s'intégrant à l'environnement, ayant l'impact le plus faible sur les milieux naturels et les paysages et présentant un panel large de typologie, de confort pour accueillir un public divers et varié souhaitant séjourner en Haute Corrèze.

Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2022, la collectivité a été sollicitée dans le but d'inscrire dans son document d'urbanisme des projets touristiques qu'ils soient destinés à de l'hébergement mais aussi à des activités de loisirs. Ces projets sont voués à apporter une plus-value au territoire.

4.1 Secteur 1.1 - Lamazière-Basse – Projet d’hébergements insolites

4.1.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
	
Le site d’études est localisé sur la commune de Lamazière-Basse, au sud-ouest du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur de la Bouriotte, un hameau au nord-est du bourg de la commune. Il est situé à proximité de la RD 88 et est desservi par une voie privée. Le site d’études concerne les parcelles ZD 16 et 109.	

Photos



Vue sur la parcelle du projet



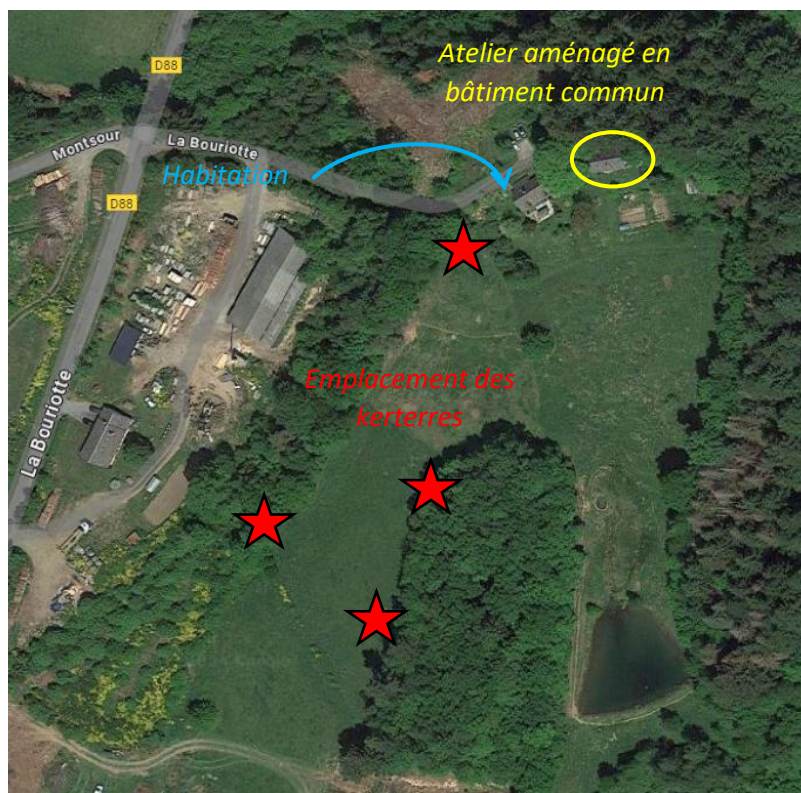
Atelier

Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement une prairie enclavée dans des espaces boisés. Il est compris dans l'unité foncière d'une maison d'habitation, comprenant également un bâtiment type atelier.

Le propriétaire a pour projet de réaliser un petit centre de séjour nature centré sur des séjours bien-être sans écran. Le principe est que les participants coupent de leur téléphone dans un cadre verdoyant et au calme.

Le projet prévoit donc d'implanter des hébergements insolites de type kerterre, au nombre de 4. Ils s'établiront dans la prairie située au sud de l'habitation (parcelle ZD 109). Ils seront réalisés sans fondation. Il ne s'agirait que de chambres sans sanitaires, ces derniers seront situés dans l'atelier existant qui sera aménagé en salle commune d'activités et cuisine également. Au total, la capacité d'accueil maximale sera de 12 personnes.

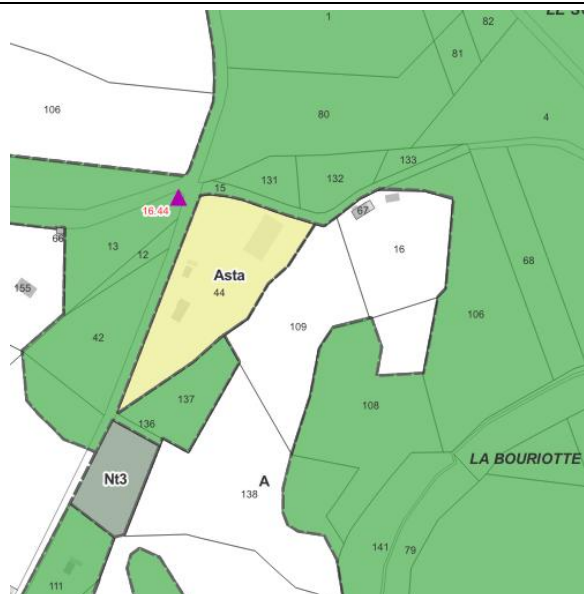


La kerterre est une construction de forme ronde, proche de la nature et fabriquée avec des matériaux naturels (chaux, chanvre essentiellement).

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Il est actuellement classé en zone Agricole et ne permet donc pas l'installation d'hébergements touristiques.

Il est proche d'un secteur Asta identifié du fait de la présence d'une scierie.

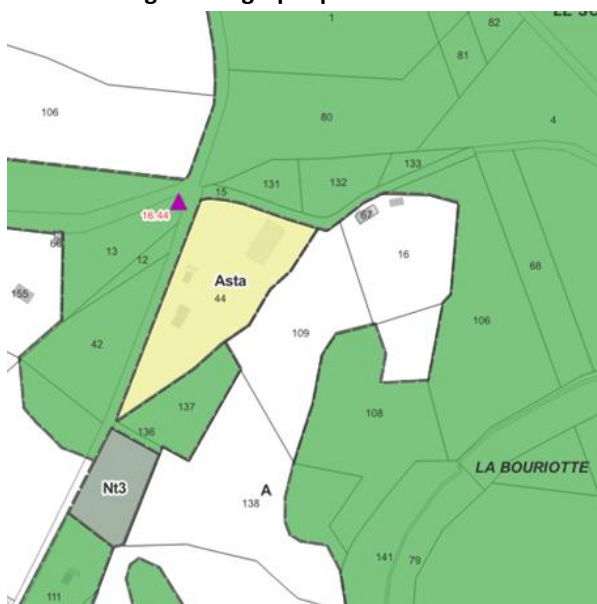


4.1.2 Evolution apportée au PLUi

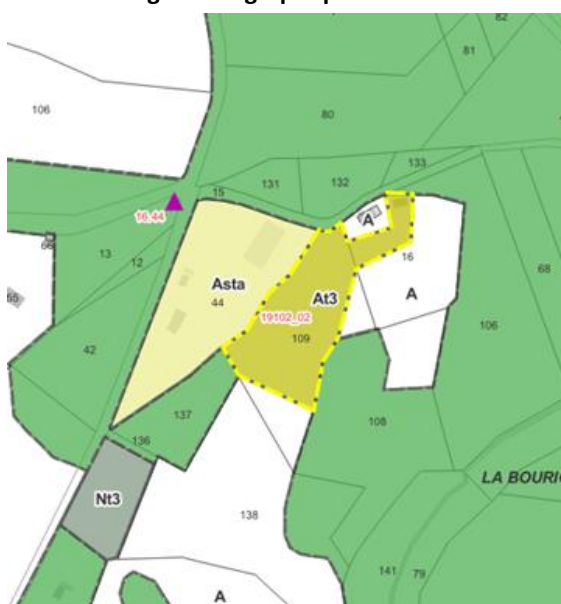
Au niveau du règlement graphique

La zone A est réduite de 8 900 m² par un reclassement de cette surface en zone At3 (STECAL correspondant aux espaces agricoles 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)).

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Une OAP est ensuite créée sur le secteur At3.

Au niveau du règlement écrit

Le règlement de la zone Nt3 est modifié afin de tenir compte de l'aspect des habitats insolites qui peuvent aujourd'hui aller à l'encontre des dispositions actuelles.

Compte tenu de la diversité des hébergements insolites, il est proposé d'adapter le règlement en ajoutant la mention suivante :

AVANT modification

5.3 Cas d'exemptions

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

APRES modification

5.3 Cas d'exemptions

« Les constructions de type HLL (Habitations Légères de Loisirs) sont exemptées des règles ci-dessous. »

En outre, la définition d'habitation légère de loisirs est ajoutée au lexique du règlement écrit.

Habitation Légère de Loisir (HLL) :

Il s'agit d'une construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. A titre d'exemple, il peut s'agir d'une yourte, d'une cabane dans les arbres, d'une kerterre, d'un dôme géodésique, d'une cabane, d'un bungalow, d'un pod, ...

Également, un règlement de la zone At3 est créé. Il renverra directement au règlement de la zone Nt3.

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation



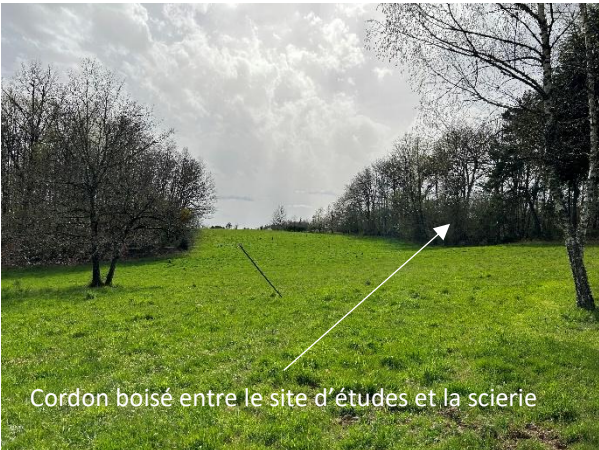
	Contour OAP
	Bâtiment commun à aménager
	Implantation prévisionnelle des hébergements
	Frange boisée à préserver

Schéma de principe de l'OAP créée

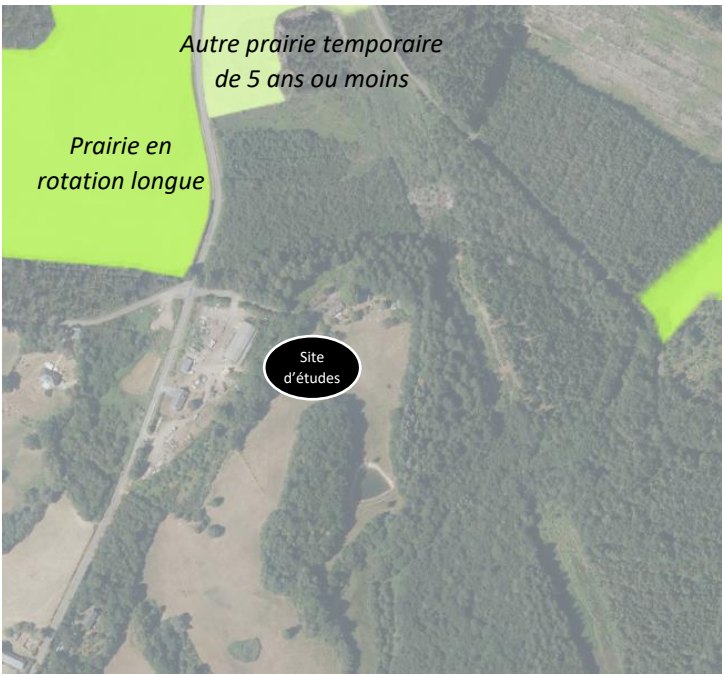
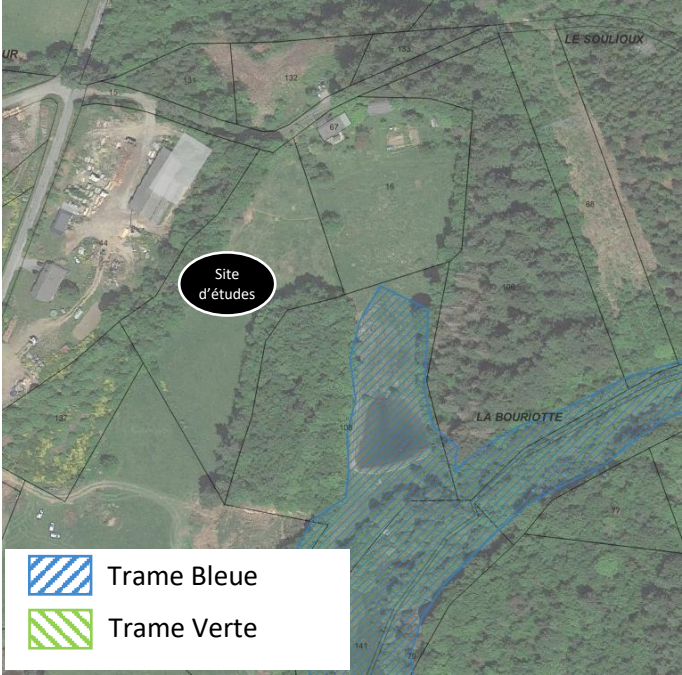
Principes d'aménagement :

- Le bâtiment existant sera aménagé en bâtiment commun (bâtiment d'accueil)
- Les hébergements prévus devront être définis dans les emplacements prévisionnels définis sur le schéma
- Les franges boisées devront être préservées dans les aménagements
- En cas de réalisation de cheminements ils devront être perméables

4.1.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site d'études est actuellement desservi par une voie privée, raccordée à la RD 88 (Route entre Lamazière-Basse et Palisse).   Elle est de dimensions suffisantes pour accueillir des véhicules. La propriété dispose également d'espaces pour le stationnement des véhicules des usagers. Au niveau des réseaux, les constructions existantes sont raccordées au réseau. Les kerterres ne solliciteront que le réseau électrique puisque les sanitaires ne sont prévus que dans le bâtiment commun (atelier).
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est concerné par le retrait-gonflement des argiles avec un risque faible à moyen identifié sur la parcelle ZD 109. Le site est voisin d'une scierie. Le risque de nuisances lié à cette activité sera relativement limité puisque l'activité ne sera pas ouverte les week-ends et les hébergements touristiques ne sont pas utilisés en journée, les activités collectives étant organisées en extérieur ou dans la salle commune qui sera aménagée dans le bâtiment existant, relativement éloigné de l'activité. Elle est également peu visible depuis l'emplacement futur des kerterres du fait d'un épais cordon boisé.  Cordon boisé entre le site d'études et la scierie

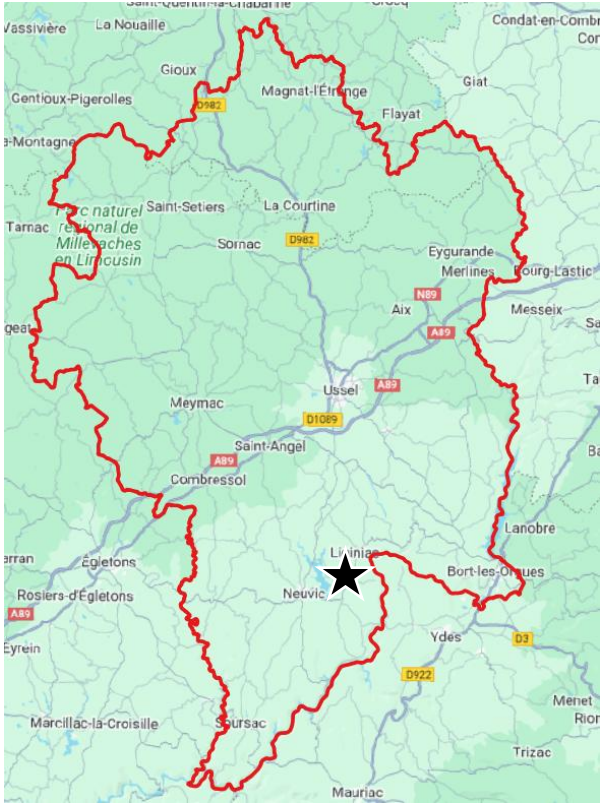
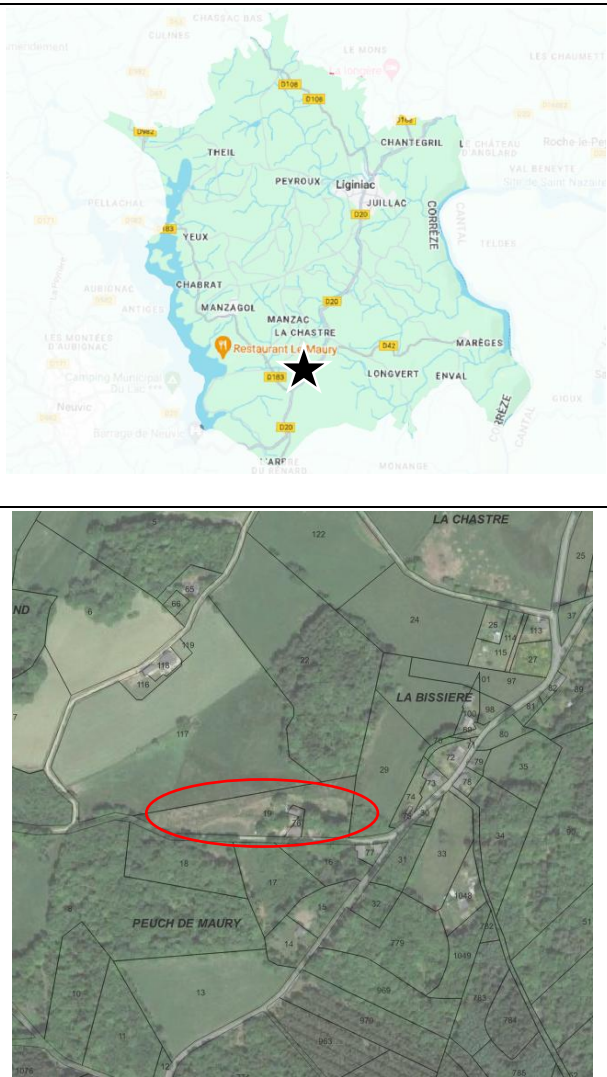
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Paysage et perception du secteur</u>	   Le site d'études est localisé sur une propriété bâtie isolée, jouxtant une prairie bordée de milieux boisés. Cette dernière est nettement délimitée et peut être définie comme étant cloisonnée par la verdure. Cela engendre une absence de vues lointaines et proches sur le site d'études, que ce soit depuis la RD 88, dont les vues sont masquées par le cordon boisé à l'ouest du site ou encore depuis la voie privée. Les seules vues sur le site de projet apparaissent sur le site en lui-même, en arrivant sur la propriété bâtie. La topographie est doucement vallonnée, avec une pente descendante vers le sud-est. La partie projetée pour accueillir les kerterres dispose d'une pente douce ascendante du nord vers le sud.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études est une prairie qui n'est pas exploitée par un agriculteur. Le propriétaire entretient la parcelle en la fauchant uniquement. D'ailleurs au Recensement Parcellaire Graphique de 2022, la parcelle n'a pas été déclarée par un agriculteur.

Thématiques	Incidences éventuelles
	Les parcelles les plus proches sont des prairies. 
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i>
	Le site d'études n'est couvert par aucun zonage d'inventaire. Les plus proches sont la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des Ruisseaux de la Région de Neuvic, située à 1,9 km à l'ouest et la ZNIEFF de type 2 Vallée de la Luzège, située à 1,9 km à l'est.
	<i>Trame Verte et Bleue</i> 

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études est situé en dehors des milieux identifiés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. En revanche, une zone humide est située à proximité, sur la parcelle ZD 108. Le projet n'aura pas d'impact sur cette dernière, les constructions seront situées sur la parcelle voisine ZD 109. Ainsi, la présente évolution a des enjeux faibles sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

4.2 Secteur 1.2 - Liginiaac – Projet d'hébergements insolites

4.2.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Liginiaac, au sud du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur de la Bissière, un hameau au sud du bourg de la commune. Il est situé à proximité de la RD 20 et est desservi par une voie communale. Le site d'études concerne les parcelles ZT 19 et 76.	

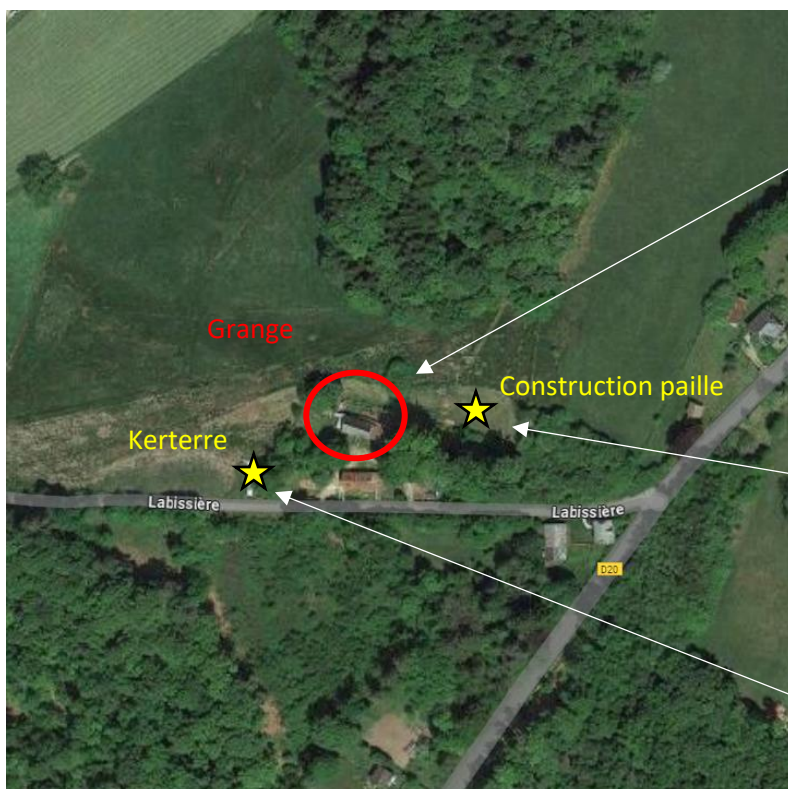
Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement une propriété bâtie, comprenant une maison d'habitation et une grange. Le projet du propriétaire consiste à créer des hébergements touristiques insolites sur sa propriété dans le but d'une reconversion professionnelle.

Il a ainsi pour projet de réaliser 2 constructions insolites : une construction en paille et une kerterre. Toutes ces constructions seront implantées dans son unité foncière à une distance relativement proche de son habitation, en offrant tout de même de l'intimité aux usagers. Un troisième hébergement sera quant à lui aménagé dans la grange existante, nécessitant un changement de destination.

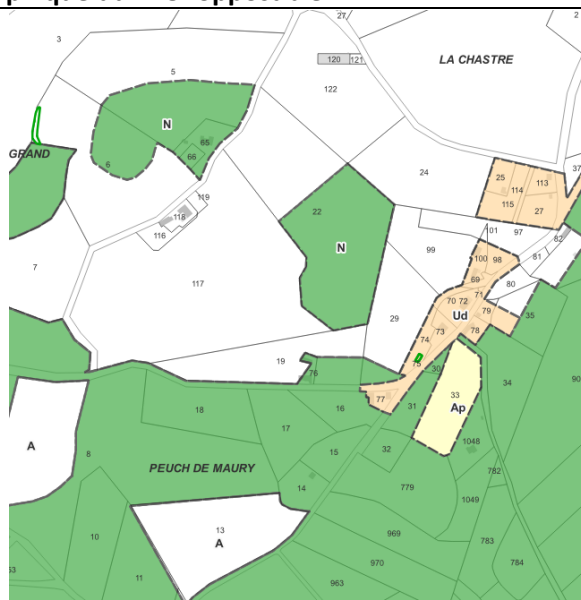


Le développement de l'offre d'hébergements touristiques doit permettre d'accueillir à la fois des touristes, du fait de la proximité du Lac de la Triouzoune et de la découverte de la Haute Corrèze en général, mais également des randonneurs, la propriété étant longée par l'itinéraire de « la Dordogne, de Villages en Barrages ». Cet itinéraire relie Confolent-Port-Dieu à Argentat-sur-Dordogne.



Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

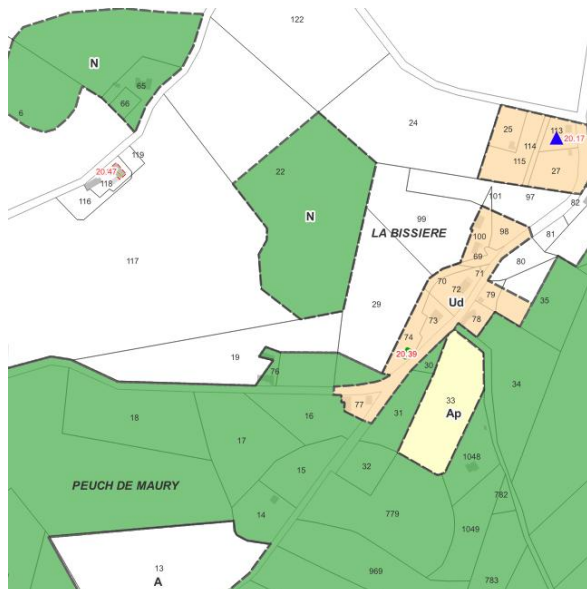
Le site d'études est actuellement classé en zone Agricole et Naturelle et ne permet donc pas l'installation d'hébergements touristiques.



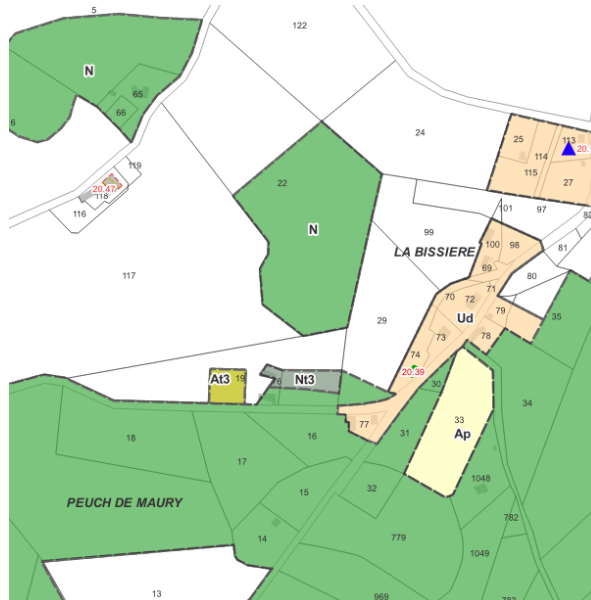
4.2.2 Evolution apportée au PLUi

Les zones A et N sont réduites de 3 000 m² par un reclassement de cette surface en deux zones At3 et Nt3 (secteur correspondant 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)).

Extrait du règlement graphique AVANT modification



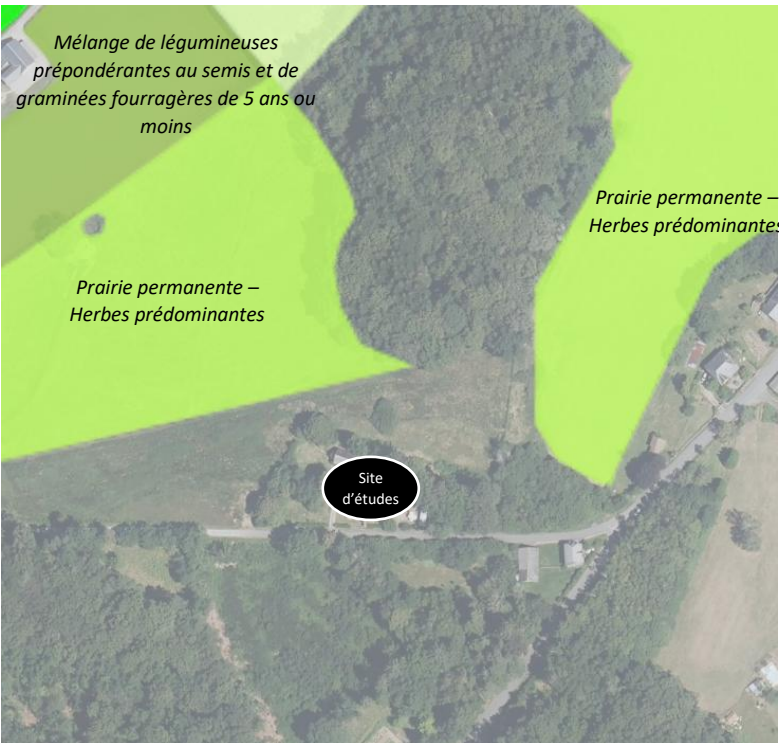
Extrait du règlement graphique APRES modification

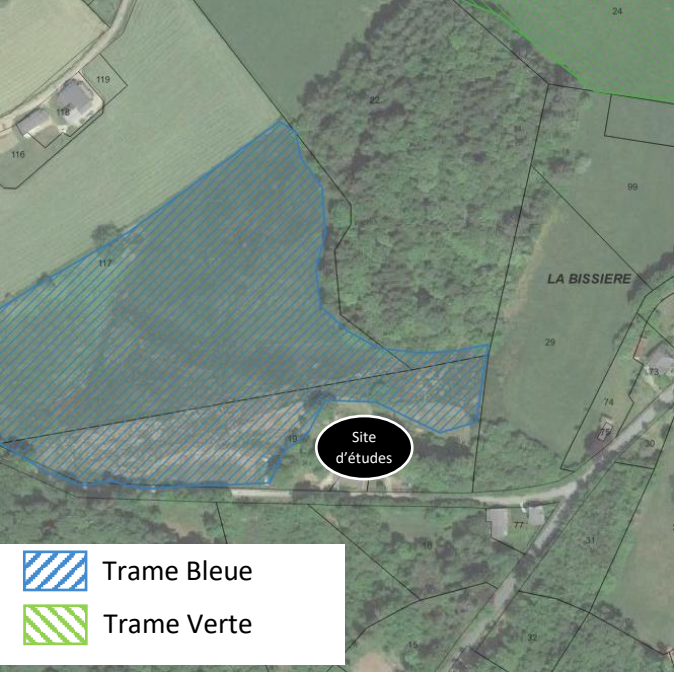


4.2.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
Accès et réseaux	Le site d'études est actuellement desservi par un chemin communal, raccordé à la RD 20 (Route entre Sarroux-Saint-Julien et Neuvic).   

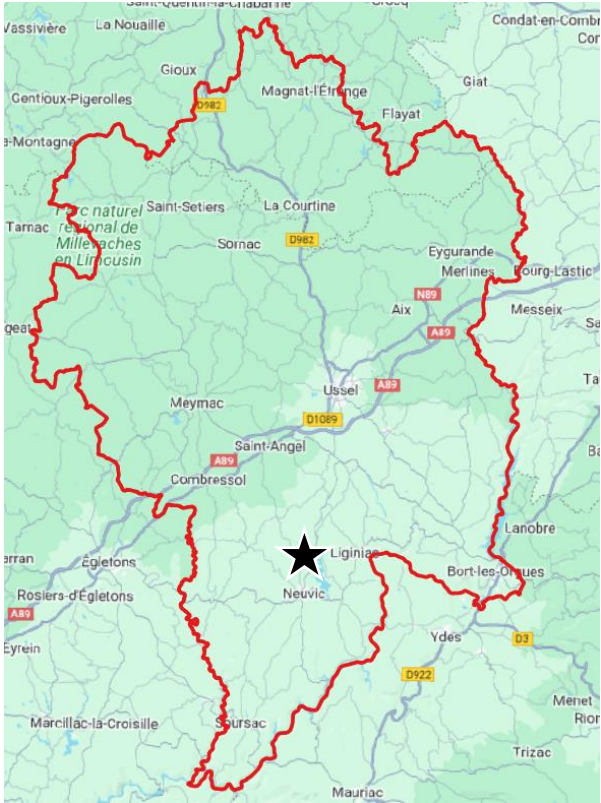
Thématiques	Incidences éventuelles
	Il est de dimensions suffisantes pour accueillir des véhicules. La propriété dispose également d'espaces pour le stationnement des véhicules des usagers. Au niveau des réseaux, les constructions existantes sont raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Les futures constructions pourront donc bénéficier de ces réseaux-là. Un système d'assainissement individuel devra être prévu pour collecter les eaux usées des trois futures constructions, en accord avec le SPANC.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en dehors des zones d'aléas pour le retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, le projet n'en générera pas et aucune source de nuisances n'existe à proximité du site d'études.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	  

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études est localisé sur une propriété bâtie qui est entourée de quasiment toutes parts par des espaces agricoles (prairies). Quelques boisements viennent ponctuer le paysage du secteur avec également des maisons d'habitation. La topographie du site est relativement plane et n'offre pas des vues lointaines sur des éléments remarquables. Les futures constructions viendront s'établir dans la périphérie des constructions existantes, afin de conserver une unité bâtie sur la parcelle.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études est bordé par une prairie qui n'est pas exploitée par un agriculteur. Les parcelles déclarées à la PAC selon le Recensement Parcellaire Graphique de 2022 sont situées un peu plus loin. Il s'agit de prairies permanentes.  Le projet n'aura pas d'incidences sur l'activité agricole alentour.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	Zonages d'inventaires Le site d'études n'est couvert par aucun zonage d'inventaire. Le plus proche est la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) Gorges de la Dordogne, située à environ 100 mètres du site d'études. Il s'agit d'une zone à enjeux pour les rapaces notamment dans leur reproduction, du fait de la présence de gorges offrant de fortes pentes. Les espaces agricoles constituent des terrains de chasse pour ces oiseaux. 

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études n'est pas un secteur attractif pour les rapaces étant donné sa situation au sein d'une parcelle bâtie. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est donc modérée. <i>Trame Verte et Bleue</i>  Le site d'études est situé en dehors des milieux identifiés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. En revanche, il est bordé par une zone humide traversant la prairie voisine du site. Le projet de STECAL n'aura pas d'incidences directes sur le milieu. En revanche, il s'agira d'être vigilant lors de l'étude de filière assainissement individuel pour ne pas altérer la zone humide. Ainsi, la présente évolution du PLUi a des enjeux modérés sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

4.3 Secteur 1.3 - Neuvic – Projet d’hébergements insolites

4.3.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Neuvic, au sud du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur de Cheyssac-Bas, en bordure du Lac de la Triouzoune. Il est desservi par un chemin rural. Le site d'études concerne la parcelle AM 85.	

Photos



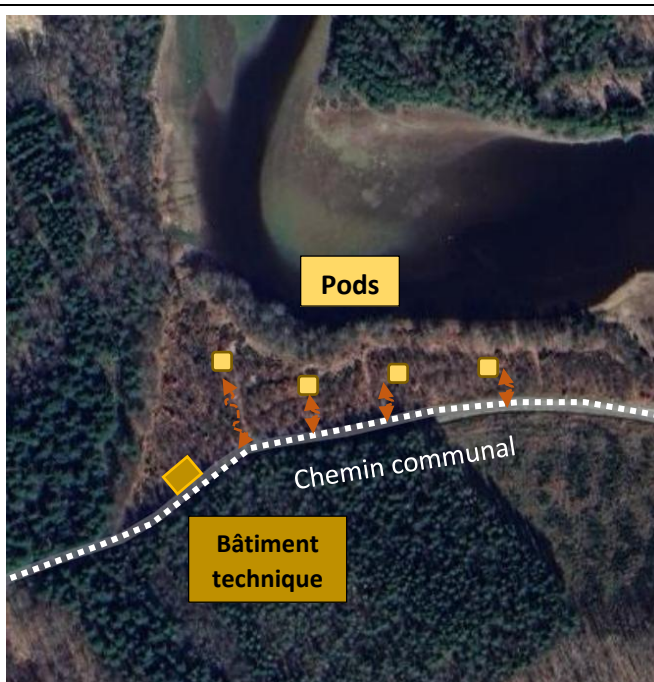
Présentation du contexte

Le secteur d'études est appelé plus communément le Rocher de la Carpe. Il s'agit d'un lieu prisé des pêcheurs au niveau local.

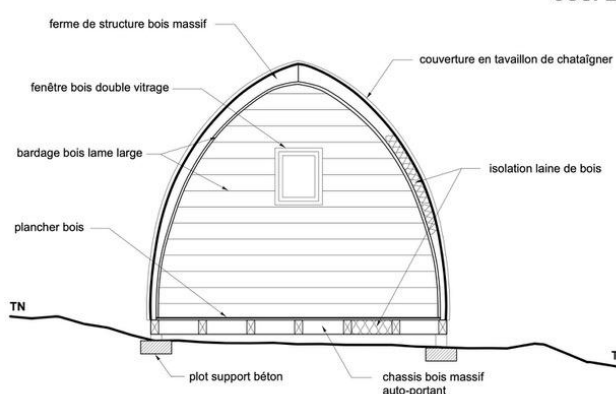
Le projet consisterait à réaliser 4 pods (constructions en bois type cabane), à destination de pêcheurs (pour des parcours de nuit notamment) mais également de touristes, dans le but de leur faire découvrir ce lieu calme et authentique. Chaque pod fera moins de 20 m², sera sans fondation afin d'avoir l'empreinte la plus neutre possible sur l'environnement. Seuls des plots bétons viendront les ancrer au sol.

Ils seront disposés face au lac à intervalle de 40 à 50 mètres.

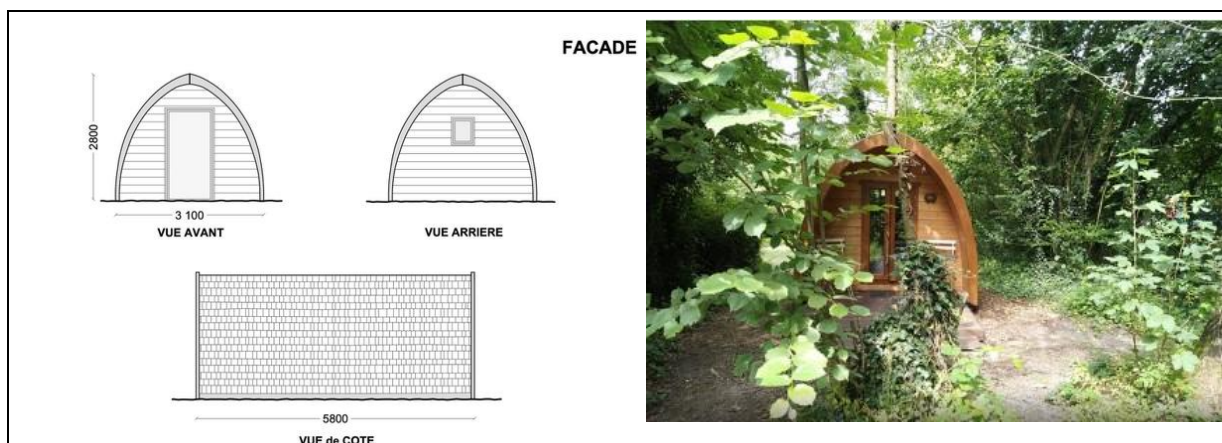
Un bâtiment technique est prévu le long du chemin communal longeant la parcelle AM 85. Il se fondera dans l'environnement (bardage bois avec toiture bac acier couverte de panneaux photovoltaïques). Il permettra la desserte électrique des pods et sera également composé d'une citerne d'eau pour alimenter les toilettes et les douches de chaque pod. Aucun raccordement aux réseaux publics d'eau et d'électricité est prévu. Le principe de ces hébergements est d'être en autonomie complète.



COUPE



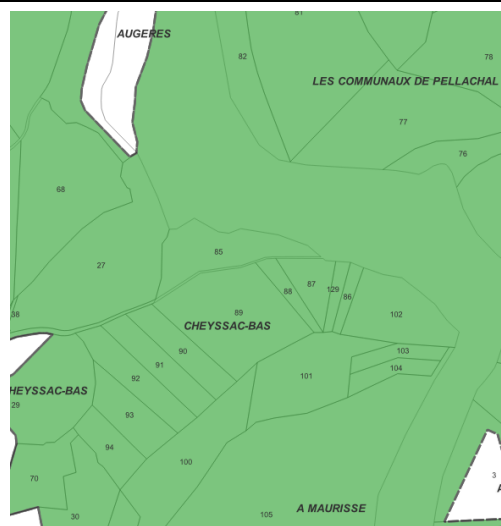
Chaque pod sera accessible uniquement par des cheminements piétons partant du chemin communal et traversant la parcelle jusqu'à chaque hébergement. Le stationnement sera prévu le long du chemin également.



Ce type d'hébergement touristique est peu répandu sur le territoire de Haute Corrèze Communauté et permettrait également d'apporter une diversité de l'offre, dans un secteur d'activités qui a une belle carte à jouer afin de faire découvrir les paysages de la Haute Corrèze. Les pods constituent également une forme architecturale qui se prête bien en vue d'une intégration paysagère et environnementale réussie sur le site d'études.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Le site d'études est actuellement classé en zone N (zone naturelle) et ne permet donc pas l'installation d'hébergements insolites.

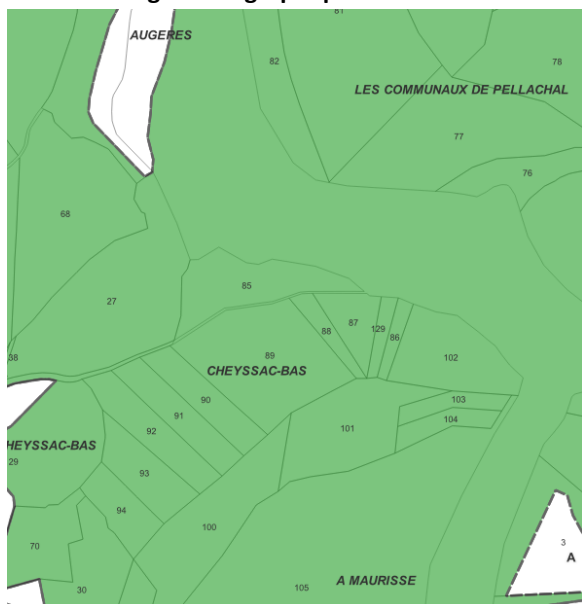


4.3.2 Evolution apportée au PLUi

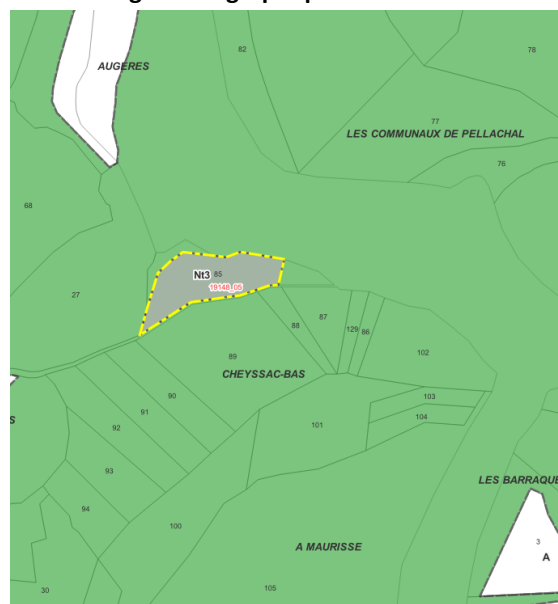
Au niveau du règlement graphique

La zone N est réduite d'un hectare afin de créer un STECAL Nt3 (correspondant 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).

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation



-  Contour OAP
-  Bâtiment technique
-  Implantation prévisionnelle des hébergements
-  Cheminements piétons

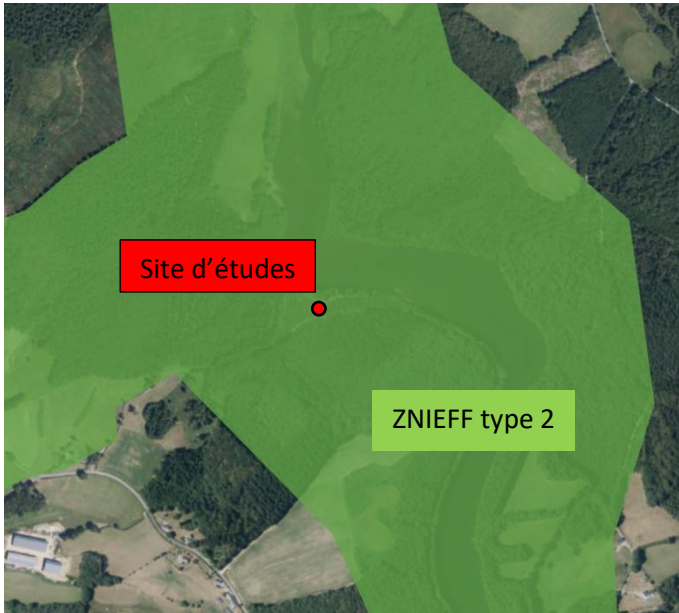
Principes d'aménagement :

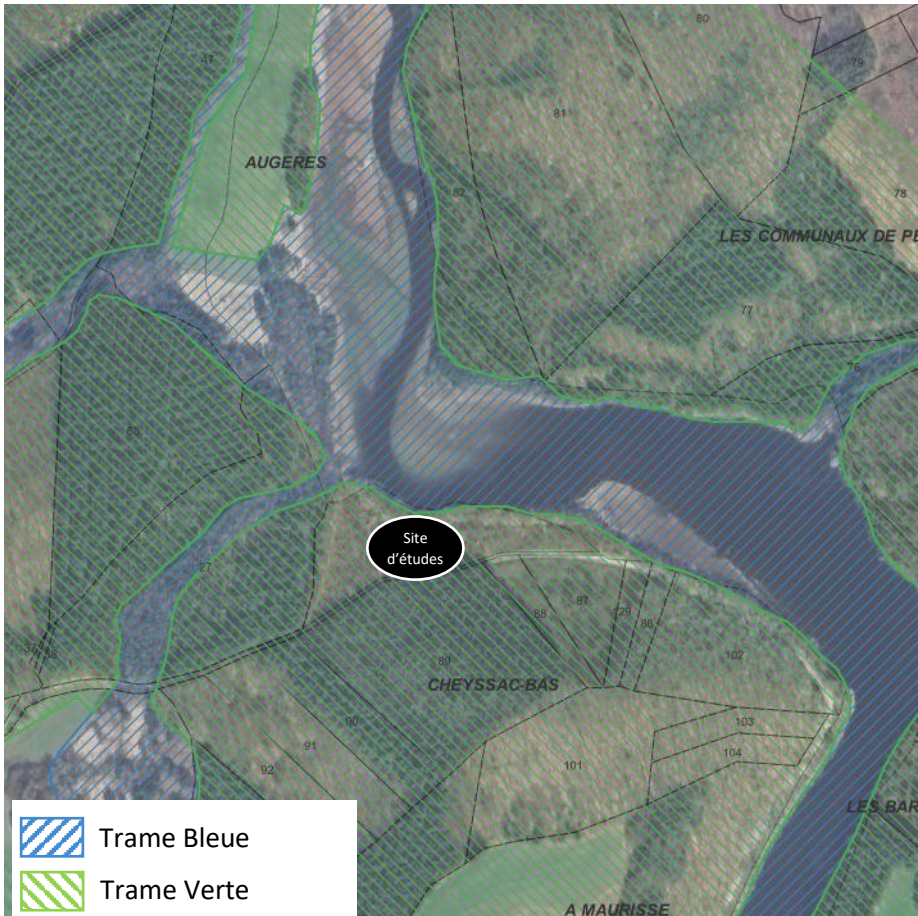
- Un bâtiment technique sera créé en bordure de voie permettant la desserte en réseau des hébergements (eau et électricité)
- Les hébergements prévus devront être définis dans les emplacements prévisionnels définis sur le schéma
- Les cheminements piétons prévus devront être perméables

4.3.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site d'études est actuellement desservi par un chemin communal, allant de Cheyssac-Bas au Moulin de Pellachal, en longeant le lac de la Triouzoune.   1  2 Il est de dimensions suffisantes pour accueillir des véhicules et pour qu'ils puissent se stationner sur les abords de la chaussée. Au niveau des réseaux, aucun réseau ne dessert la parcelle. Le principe du projet est d'être autonome vis-à-vis des réseaux en prévoyant un bâtiment technique qui alimentera en électricité les pods via des panneaux photovoltaïques, et qui sera pourvu d'une citerne d'eau pour les sanitaires. L'assainissement individuel des pods devra être conforme au règlement du SPANC.

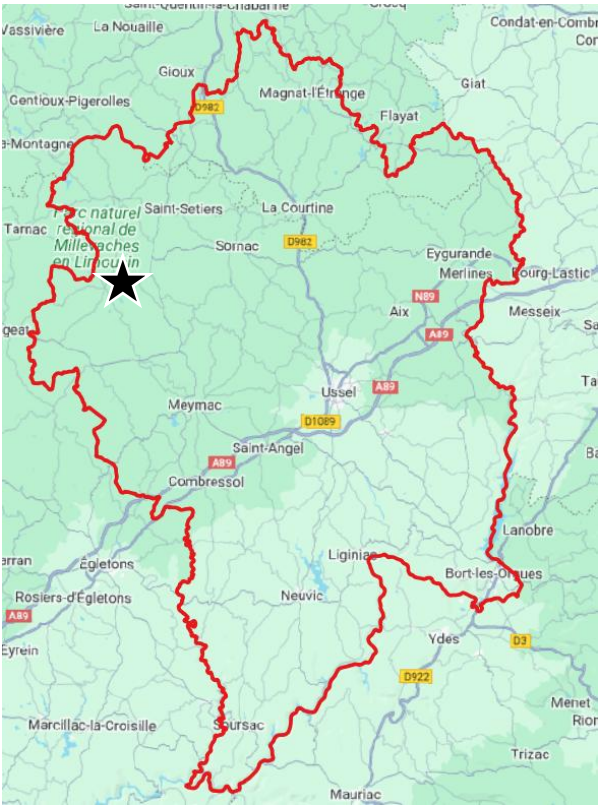
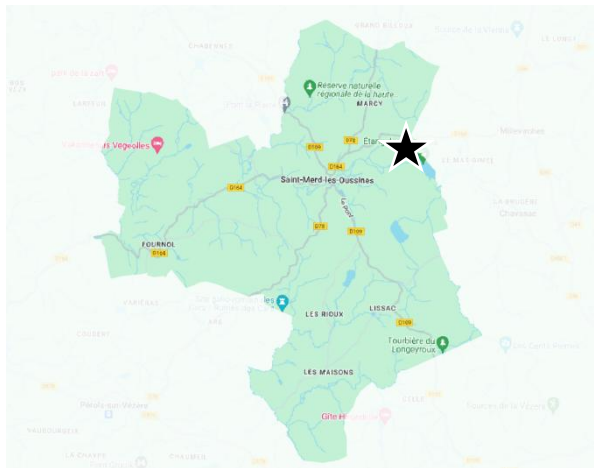
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est quasiment situé en dehors de tout aléa du retrait-gonflement des argiles. Seule la pointe nord-ouest de la parcelle est soumise à un aléa moyen. Sinon, aucune nuisance ne sera générée par ce projet.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	   Le site d'études est localisé en bordure du Lac de la Triouzoune, dans un environnement boisé. La parcelle AM 85 est globalement constituée d'une végétation buissonnante sauf en bordure de lac où une ripisylve se présente avec des arbres à plus haut port. L'environnement immédiat de la parcelle est par contre beaucoup plus boisé avec des massifs constitués de conifères notamment plus au sud, de l'autre côté du chemin communal. La topographie est descendante du sud vers le nord, en direction du bord du lac.

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études n'a pas de vocation agricole, étant donné son caractère boisé.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i>
	Le site d'études n'est couvert que par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Triouzoune à l'amont du Lac de Neuvic ».  La Triouzoune est un affluent en rive droite de la Dordogne, elle prend sa source dans les fonds humides sur la commune de St-Sulpice-les-bois. Le périmètre englobe l'ensemble de la vallée située à l'amont du lac de retenue de Neuvic. Dans la partie la plus en amont la Triouzoune coule au milieu de prairies et landes tourbeuses, puis à partir de St-Angel, la vallée devient plus encaissée aux pentes boisées. Au plan botanique, les espèces remarquables rencontrées dans ce périmètre sont nombreuses. Nous pouvons citer à titre d'exemple quelques-unes : le Sénéçon à feuilles d'adonis, le Maïanthème à deux feuilles, le Trèfle d'eau, l'Utriculaire (Seul le genre a été identifié, les échantillons observés n'étaient pas fleuris et il a été impossible de les identifier jusqu'au rang de l'espèce). Quelques espèces des milieux tourbeux sont à signaler notamment dans la partie amont : Drosera à feuilles rondes, Drosera à feuilles intermédiaires, Rhynchospora blanc etc. Au plan faunistique, la vallée présente une grande richesse. Parmi les espèces strictement inféodées au milieu aquatique notons la présence de la Moule perlière, la Truite fario par exemple. D'autres espèces sont présentes et également liées à l'eau, mais non aquatiques comme la Loutre, le Cincle toutes deux protégées en France. Dans les zones de lande sèche qui bordent par endroit la Triouzoune dans sa zone amont, il faut signaler la présence de l'Engoulevent qui niche dans ce type de milieux. Le projet compte tenu de la préservation actuelle de l'environnement peut avoir un impact sur le zonage d'inventaire. Néanmoins, le projet prévu vise à limiter au maximum son empreinte, sans prévoir de fondation et de terrassement, en étant

Thématiques	Incidences éventuelles
	autonome au niveau des réseaux et en veillant à une bonne intégration paysagère des pods. <i>Trame Verte et Bleue</i>  Le site d'études est concerné par les secteurs à enjeux liés à la Trame Verte et Bleue. Il s'agit d'enjeux liés à la Trame Verte étant donné sa présence dans la ZNIEFF de type 2. En revanche, il n'y a pas de zones humides identifiées sur la parcelle, la plus proche passant à une cinquantaine de mètres à l'ouest. Ainsi, la présente évolution a des enjeux modérés sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

4.4 Secteur 1.4 - Saint-Merd-les-Oussines – Création d'un observatoire des étoiles

4.4.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Saint-Merd-les-Oussines, au nord-ouest du territoire intercommunal. Il est situé à l'est du bourg, à proximité de l'Etang des Oussines, sur le secteur du Peyrou. Il est desservi par une voie communale et est proche de la RD 164. Le site d'études concerne la parcelle AS 32.	

Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement un taillis. Il se situe sur un plateau agricole surplombant l'étang des Oussines.

Ce site a été retenu par le Club d'Astronomie de Haute Corrèze afin d'y créer un observatoire du ciel étoilé. Ce projet serait porté par la commune de Saint-Merd-les-Oussines qui est en cours d'acquisition du terrain. Il s'agit d'un espace où la vision nocturne du ciel est une des moins altérées du Département, compte tenu de l'absence d'éclairage public à proximité et du peu de constructions autour.

La commune de Saint-Merd-les-Oussines est située dans le périmètre du PNR Millevaches en Limousin, dont la partie nord a été labellisée Réserve internationale de ciel étoilé, par le jury de l'International Dark-sky Association.

L'observatoire serait ainsi implanté sur une plateforme dans le taillis. Il s'agirait de l'implanter au mieux dans un lieu obscur. Il sera de petite dimension, aux alentours de 20 à 30 m² au sol.



Exemple d'un observatoire astronomique en Bretagne

La commune a pour ambition d'aménager le bâtiment situé à l'est de la parcelle voisine AS 41 afin d'en faire un espace de restauration. Cela permettrait de créer des manifestations en lien avec l'observation des étoiles.



Une aire de stationnement sera créée en bas de la parcelle et l'observatoire sera uniquement desservi par des circulations piétonnes pour ne pas gêner la visibilité du ciel.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Le secteur d'études est actuellement classé en zone N (zone naturelle) et ne permet donc pas la construction d'un observatoire.



4.4.2 Evolution apportée au PLUi

Au niveau du règlement graphique

La zone N est réduite de 1,2 hectare par un reclassement de cette surface en zone Nt1 (secteur correspondant aux espaces naturels à vocation de loisirs)

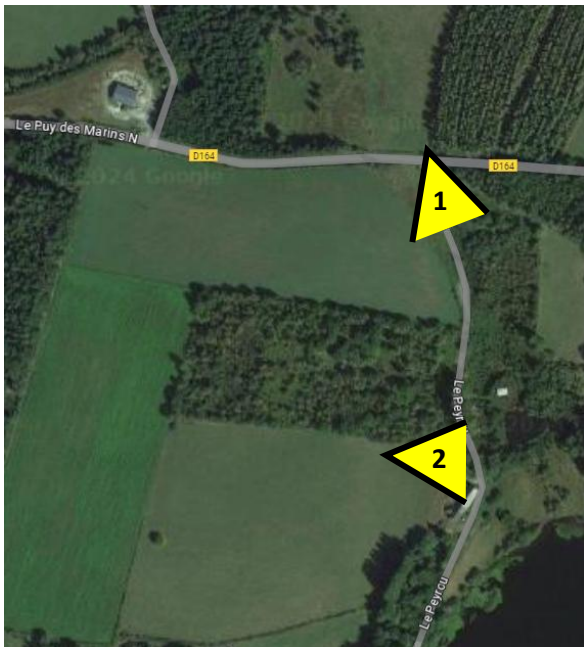
Extrait du règlement graphique AVANT modification

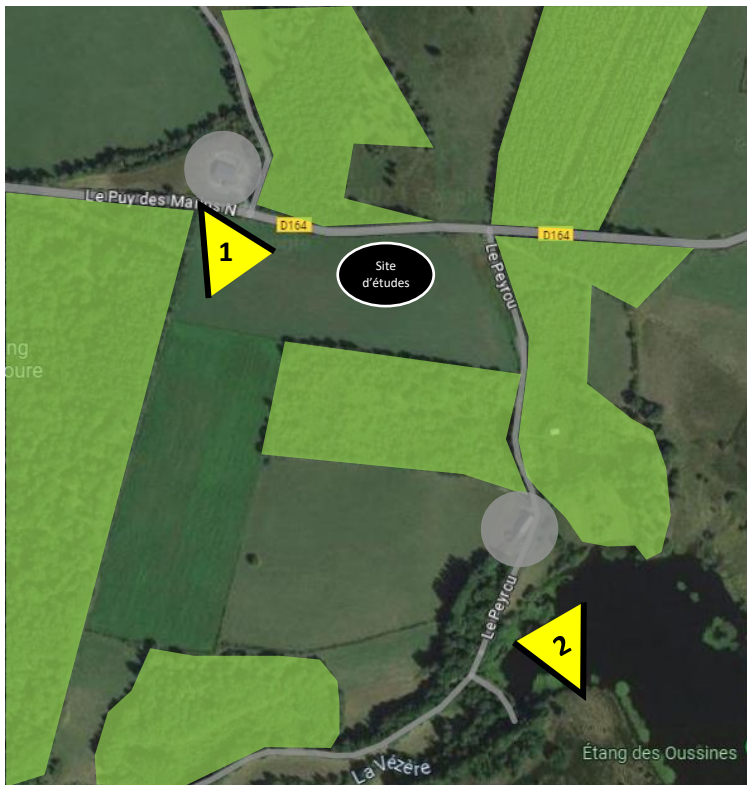
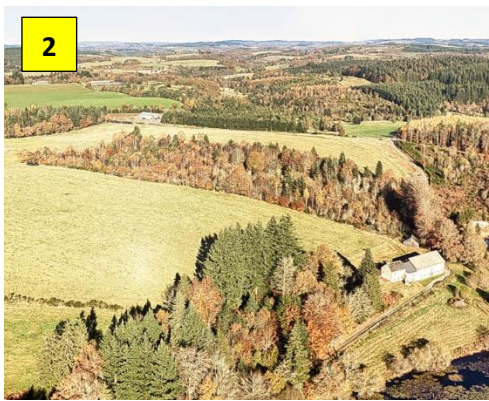


Extrait du règlement graphique APRES modification

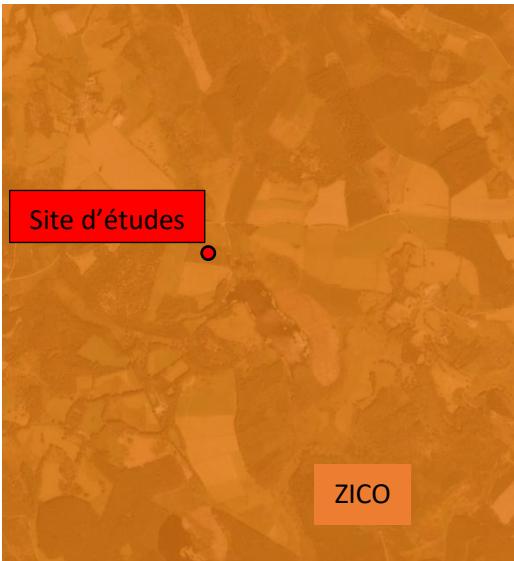
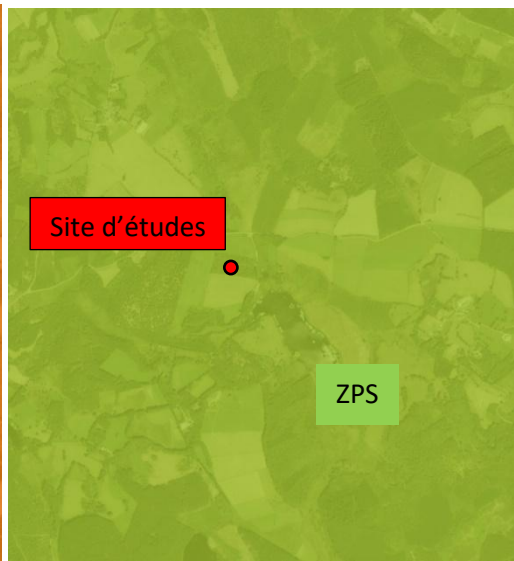
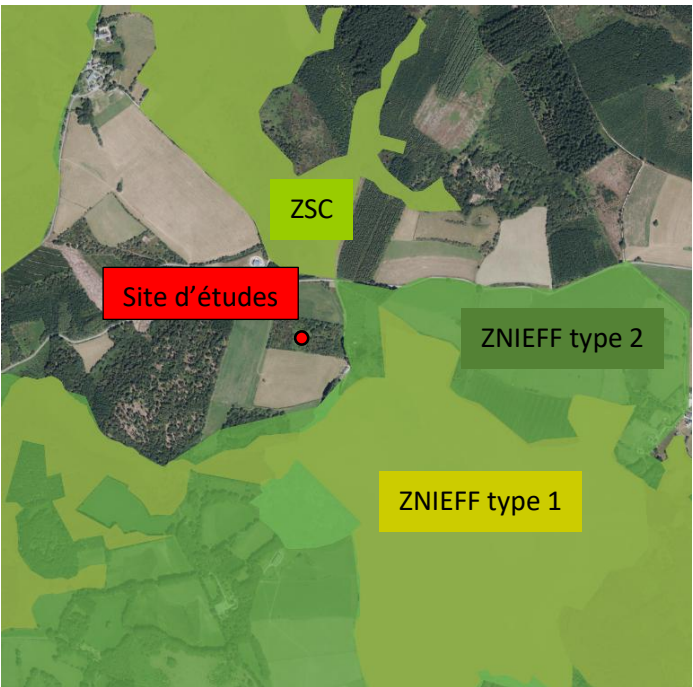


4.4.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
Accès et réseaux	Le site d'études est actuellement desservi par une voie communale. Ce dernier dessert l'étang des Oussines depuis la RD 164. Il est adapté à la desserte de la parcelle. Une aire de stationnement sera créée en bordure de la voie communale sur la parcelle AS 31.    Au niveau des réseaux, la parcelle AS 32 peut être desservie facilement étant donné que le réseau d'eau potable et le réseau électrique longent la voie communale

Thématiques	Incidences éventuelles
	jusqu'au bâtiment existant. Ce type de construction ne nécessitera pas le recours au réseau d'eau potable ou un dispositif d'assainissement des eaux usées.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en partie au sein de l'aléa moyen du retrait-gonflement des argiles, sur la partie est de la parcelle AS 32. Le secteur n'est concerné également par aucune nuisance particulière et le projet n'en émettra pas non plus.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	   Le site d'études est localisé sur une parcelle boisée. Globalement, il s'inscrit sur le Plateau de Millevaches, où les massifs boisés mixtes (conifères et feuillus) et les prairies alternent.

Thématiques	Incidences éventuelles
	La topographie du site est en pente régulière ascendante de l'est vers l'ouest. On observe que le boisement existant sur la parcelle AS 32 masque la prairie présente sur la parcelle AS 31, en particulier depuis la RD 164 (photo 1). L'implantation d'un observatoire dans la parcelle boisée, permettra son intégration dans le paysage, si ce n'est la coupole qui sera très certainement visible au niveau de la cime des arbres.
<u>Activité agricole</u>	L'incidence sur l'activité agricole sera faible puisque seuls des cheminements piétons traverseront l'espace agricole. La présente modification a donc une incidence faible sur les espaces agricoles et l'activité. 
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i> Le site d'études est couvert par les zonages d'inventaires suivants : - La ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) Plateaux de Millevaches et de Gentioux ; - La ZPS (Zone de Protection Spéciale) Plateau de Millevaches.

Thématiques	Incidences éventuelles
	  Le site présente un fort intérêt ornithologique pour les oiseaux nicheurs mais joue également un rôle important pour les haltes migratoires. Les habitats présents forment un complexe de milieux ouverts et fermés, humides et secs, favorables à plusieurs espèces d'oiseaux remarquables qui utilisent ce site pour l'hivernage, la reproduction et la nidification. Elle est également située non loin des ZNIEFF de type I « Grands Bois et pelouses landicoles des Oussines », ZNIEFF de type II « Bassin de la Haute Vézère » et ZSC « Landes et zones humides de la Haute Vézère ».  Les enjeux vis-à-vis de ces zonages d'inventaire sont donc modérés à forts compte tenu du nombre de sites identifiés sur et autour du secteur.

Thématiques	Incidences éventuelles
	<i>Trame Verte et Bleue</i>  Le site d'études est concerné par des enjeux liés à la Trame Verte. Il s'agit d'un espace identifié du fait de la présence de la ZICO et la ZPS. Aucune zone humide n'est identifiée sur le secteur. Les plus proches sont celles liées à l'étang des Oussines en contrebas. Ainsi, la présente évolution a des enjeux modérés à forts sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général. Le projet va consommer une petite superficie de foncier boisé pour l'implantation de l'observatoire ce qui limitera l'impact de la présente modification sur cette thématique.

5 Secteurs 2 : Délimiter des STECAL à destination d'activités économiques dans le but de favoriser le développement et l'installation d'entreprises induisant un maintien et/ou une création d'emplois

Le territoire de la Communauté de Communes Haute Corrèze Communauté concentre des enjeux importants en matière d'activités économiques avec un tissu artisanal développé et de proximité.

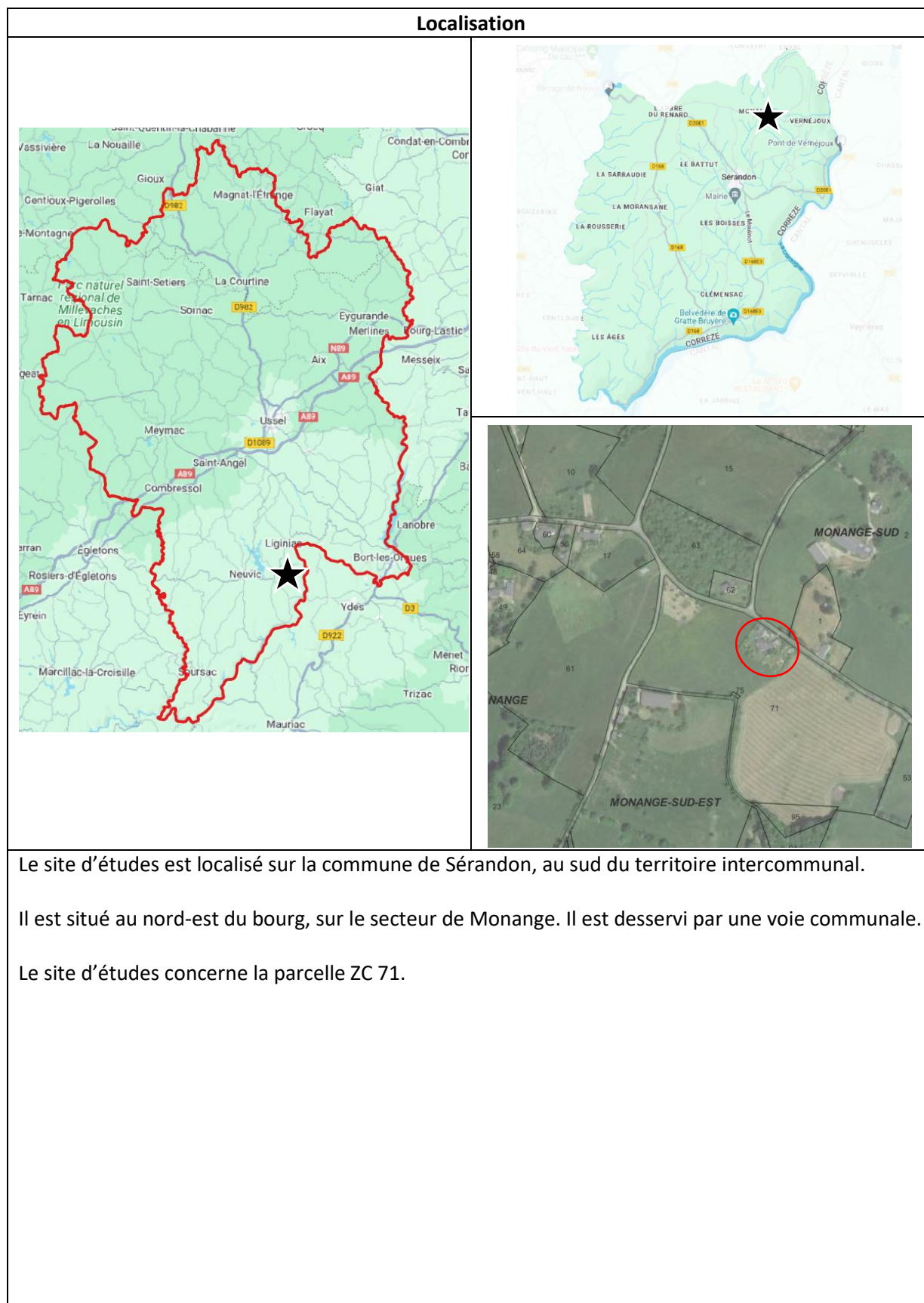
La collectivité a d'ailleurs construit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec une orientation sur cette thématique : « **Affirmer et valoriser les vocations économiques** ». Le but est de maintenir un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs, qui passe ainsi par la création de nouvelles entreprises. La CC Haute Corrèze Communauté souhaite donc accompagner des porteurs de projet afin qu'ils concrétisent les projets d'installation à travers le PLUi. Comme indiqué dans le PADD (partie 2 de l'orientation citée précédemment), « *Le modèle économique est basé sur une spécialisation du territoire dans plusieurs filières. Les principales activités industrielles se trouvent dans le domaine agroalimentaire, en lien avec les pratiques agricoles spécialisées dans l'élevage, et la filière bois avec la présence de nombreuses forêts sur place. Ainsi les activités agricoles et forestières sont étroitement liées avec les activités industrielles et concentrent ainsi la majorité des emplois non présentiels. Ce modèle économique, développé depuis plusieurs dizaines d'années s'est conforté et semble aujourd'hui pérenne. Si le développement de ces activités peut encore être soutenu, **il ne faut pas écarter toutes les autres facettes de l'économie qui permettent une diversification nécessaire. Mais aussi prendre en compte que les systèmes productifs locaux sont désormais en concurrence pour attirer les jeunes actifs nécessaires pour assurer le remplacement de ceux en exercice aujourd'hui.*** »

Il est ainsi important de développer les activités économiques de petites unités qu'elles soient artisanales ou commerciales. Ces activités peuvent s'implanter de manière locale, éventuellement en dehors des zones d'activités afin de répondre à un besoin. Ainsi, le projet prévoit que chaque entreprise puisse continuer d'exercer sur son site d'implantation ou en utilisant des bâtiments existants désaffectés.

Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2022, la collectivité a été sollicitée dans le but d'inscrire dans son document d'urbanisme des projets économiques. Ces projets sont voués à apporter une plus-value au territoire.

5.1 Secteur 2.1 – Sérandon – Développement d’une entreprise artisanale

5.1.1 Localisation et présentation du contexte



Photos



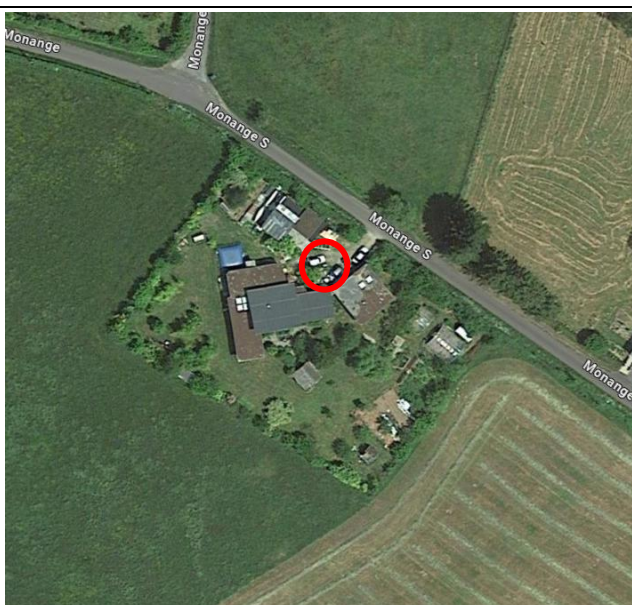
Présentation du contexte

Le secteur d'études correspond à une partie de la parcelle ZC 71 comprenant actuellement une maison d'habitation.

Elle est habitée par un artisan auto-entrepreneur (menuisier) qui a besoin d'un abri pour travailler notamment lors d'intempéries. Il s'agirait qu'il puisse construire une petite construction sur son terrain, devant son habitation. Elle serait uniquement couverte (non close sur les côtés).

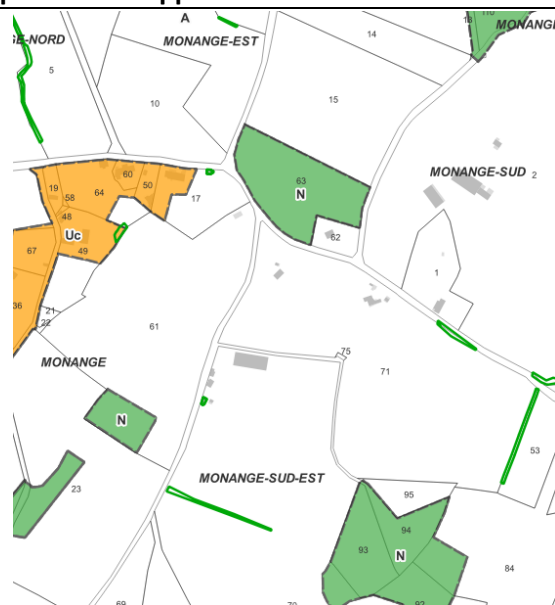
Elle s'établirait à l'emplacement de son véhicule (voir photos et plan).

Cette construction est un besoin pour son activité et permettrait de la pérenniser.



Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Il est actuellement classé en zone A (zone agricole). Ce classement ne permet donc pas la construction d'un abri artisanal.

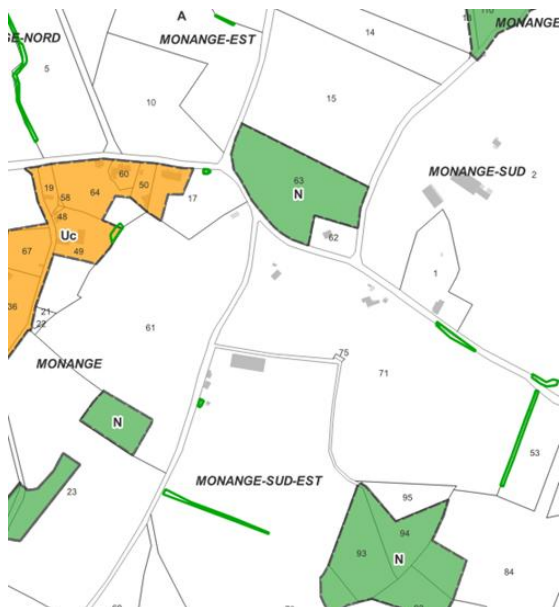


5.1.2 Evolution apportée au PLUi

Au niveau du règlement graphique

La zone A est réduite de 270 m² au profit de la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) Asta, à usage d'activités.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Au niveau du règlement écrit

Actuellement, le règlement du STECAL Asta autorise les destinations suivantes :

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
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	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Les sous-destinations Entrepôt et Industrie y sont interdites.

Il s'agit pourtant des sous-destinations qui concernent particulièrement les artisans dont le métier rentre dans les processus de construction.

Extrait de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

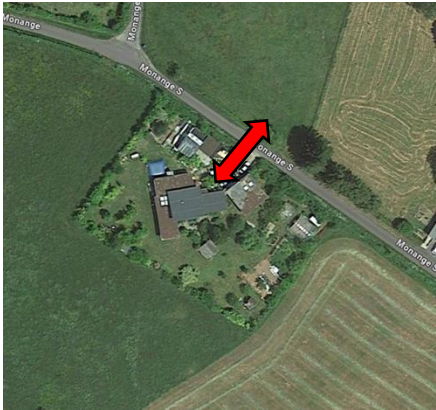
La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

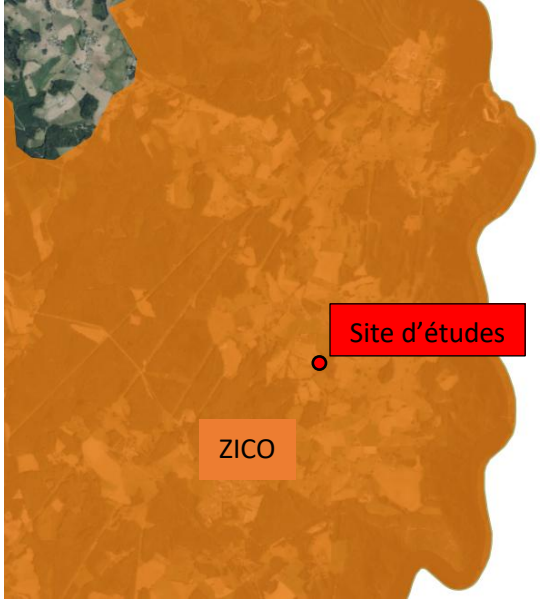
Ainsi, il est proposé de modifier le règlement écrit du STECAL Asta afin que ces sous-destinations soient autorisées sous réserve de l'existence de l'activité à la date d'approbation du PLUi. Cela permettra d'encadrer le développement des nouvelles constructions ayant ces vocations. D'autres projets présentés dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 sont concernés par cette évolution du règlement écrit.

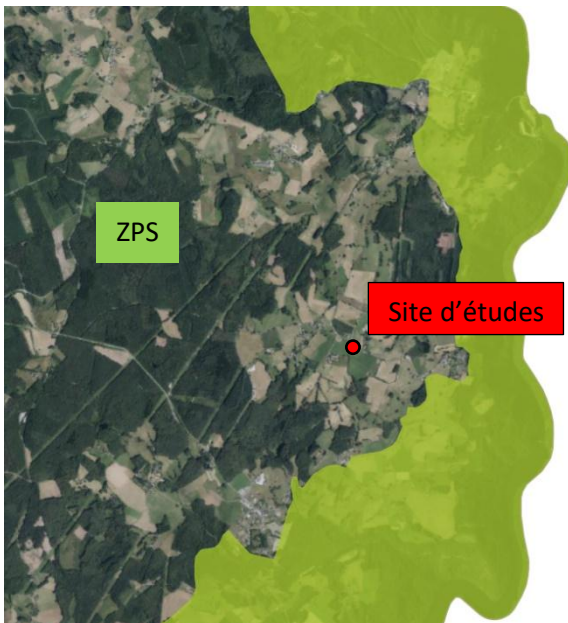
Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
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	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Tableau des destinations et sous-destinations en zone Asta après modification

5.1.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	L'accès existant à la maison d'habitation depuis la voie communale desservirait la future construction. Au niveau des réseaux, la présente évolution n'a pas d'incidences notables étant donné que l'habitation est déjà raccordée. L'artisan utilise déjà le réseau domestique pour travailler. Il n'y aura pas de nécessité à renforcer ou étendre les différents réseaux. 
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est également situé en dehors de la zone d'aléa retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, la création du STECAL Asta n'entraînera pas une augmentation des possibles nuisances que l'activité pourrait générer. La présence de l'artisan est peu fréquente sur place étant donné qu'il intervient sur les différents chantiers la plupart du temps.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	 Le site d'études est localisé sur un plateau, la topographie est relativement plane. L'environnement immédiat est globalement agricole avec de vastes prairies. Le bâti,

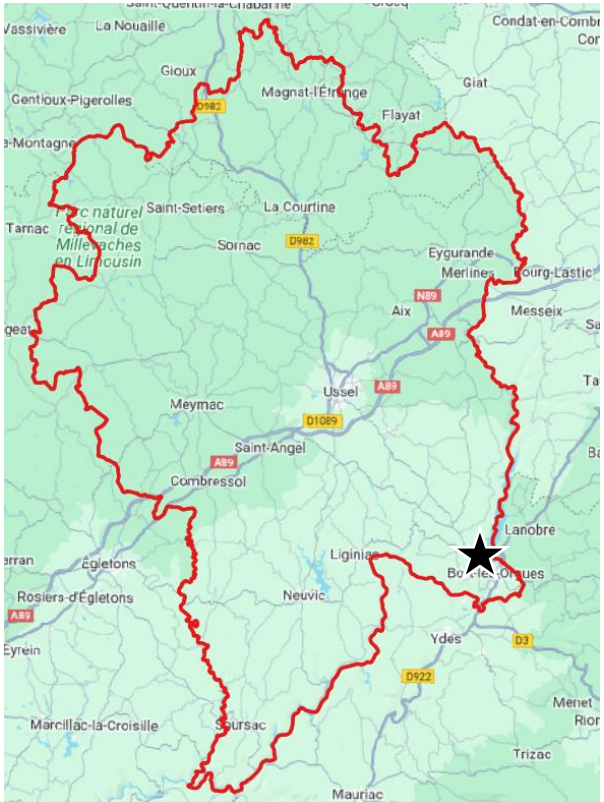
Thématiques	Incidences éventuelles
	globalement des habitations, sont éloignées les unes des autres. Des haies bien entretenues clôturent les différents espaces. Depuis la voie communale, on décèle difficilement l'habitation existante sur la parcelle puisqu'une haie dense ceinture le jardin d'agrément et de nombreux arbres entourent l'habitation. L'implantation d'une future construction sur la parcelle sera peu perceptible depuis le domaine public. L'impact paysager sera ainsi faible. 
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études n'a pas de vocation agricole, s'agissant d'une parcelle bâtie. Les espaces agricoles les plus proches sont situés sur les pourtours du jardin, il s'agit de prairie. La présente modification n'a donc pas d'incidences sur les espaces agricoles.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i> Le site d'études est couvert par un zonage d'inventaires : la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) Gorges de la Dordogne. Il est également situé non loin de la ZPS (zones de protection spéciale) Gorges de la Dordogne (650 mètres à l'est du site d'études). 

Thématiques	Incidences éventuelles
	Il s'agit de zones à enjeux pour les rapaces notamment dans leur reproduction, du fait de la présence de gorges offrant de fortes pentes. Les espaces agricoles constituent des terrains de chasse pour ces oiseaux. Le site d'études n'est pas un secteur attractif pour les rapaces étant donné sa situation au sein d'une parcelle bâtie et son caractère non agricole. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est donc faible. 
Trame Verte et Bleue	
	 Le site d'études n'est pas concerné par les secteurs à enjeux liés à la Trame Verte et Bleue.

Thématiques	Incidences éventuelles
	Aucune zone humide n'est présente sur le secteur. Les plus proches sont situées au sud-est, sur la partie basse de la parcelle ZC 71. Ainsi, la présente évolution a des enjeux faibles sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

5.2 Secteur 2.2 - Sarroux-Saint-Julien / Bort-les-Orgues – Développement d’une activité d’hébergements touristiques

5.2.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé à cheval sur les communes de Bort-les-Orgues et de Sarroux-Saint-Julien, au sud-est du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur des Aubazines, le long du lac sur la Dordogne, en amont du barrage hydro-électrique. Le site d'études concerne un ensemble de parcelles, propriété du SMAT de Bort-les-Orgues (Syndicat Mixte de l'Aménagement Touristique du lac de Bort-les-Orgues).	

Photos



Voie d'accès au camping



Camping



Habitation



Restaurant

Présentation du contexte

Le pôle touristique des Aubazines, appartenant actuellement au SMAT de Bort-les-Orgues, est un espace d'activités touristiques et de loisirs importants. Il comprend :

- Un camping disposant de 75 emplacements, de chalets et bungalows ainsi que de studios ;
- Un centre aqua-récréatif ;
- Un restaurant ;
- Un bar de plage à proximité de la plage.

Le syndicat gérant ce complexe est actuellement en cours de vente d'une partie du site, à savoir le camping. Le futur acquéreur a pour projet de moderniser ainsi que d'étendre l'offre d'hébergement, sur la partie ouest.

Dans le cadre du développement, il souhaiterait également acquérir une habitation qui jouxte le camping afin d'en faire son logement de fonction.

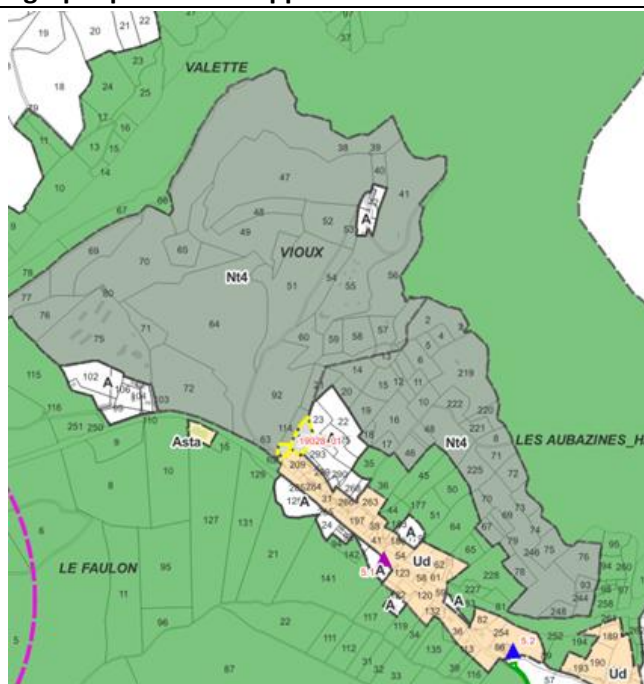
Le SMAT conserverait le reste du site.



Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Il est actuellement classé en zone Nt4 (zone correspondant aux espaces naturels à vocation touristique et ludique où est organisé un hébergement (villages de vacances et résidences hôtelières).

Une partie du site est également classée en zone agricole. Il s'agit de l'habitation et du restaurant. Cette zone n'est pas adaptée aux destinations de ces bâtiments.



5.2.2 Evolution apportée au PLUi

Au niveau du règlement graphique

La zone Nt4 située sur la commune de Bort-les-Orgues est reclassée en zone Nt3 (16,2 hectares). Il s'agit d'une partie du camping.

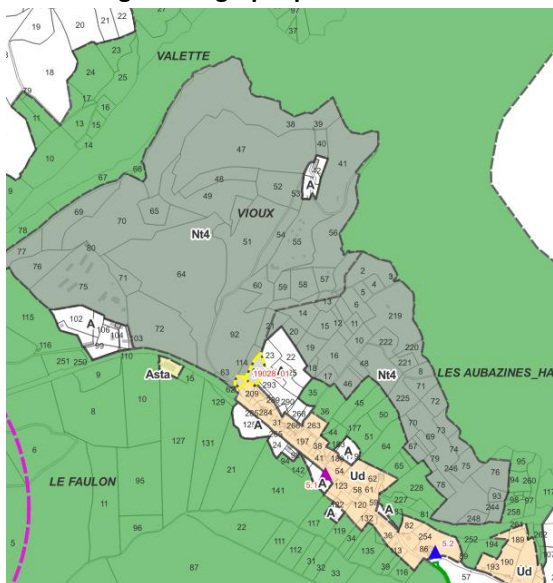
La zone Nt3 correspond aux espaces naturels à vocation touristique et ludique où est organisé un hébergement (campings, cabanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aires de camping-car)

La zone Nt4 située sur la commune de Sarroux-Saint-Julien est reclassée en zone Nt3 sur la partie camping (7 hectares) et sur la partie acquise en vue d'une extension de l'activité d'hébergement (5,3 hectares).

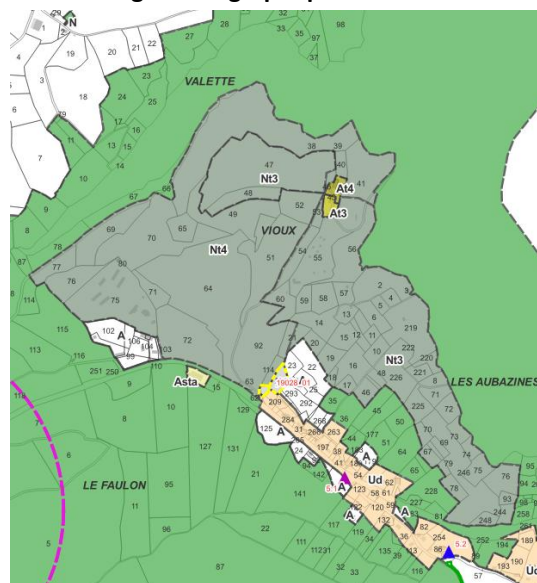
La zone A (5 000 m²) est reclassée en zone :

- At3 en ce qui concerne l'habitation rentrant dans l'acquisition du camping (2 000 m²) ;
- At4 en ce qui concerne le restaurant dont le SMAT est propriétaire (3 000 m²).

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Au niveau du règlement écrit

Un règlement de la zone At4 est créé. Il renverra directement au règlement de la zone Nt4.

5.2.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

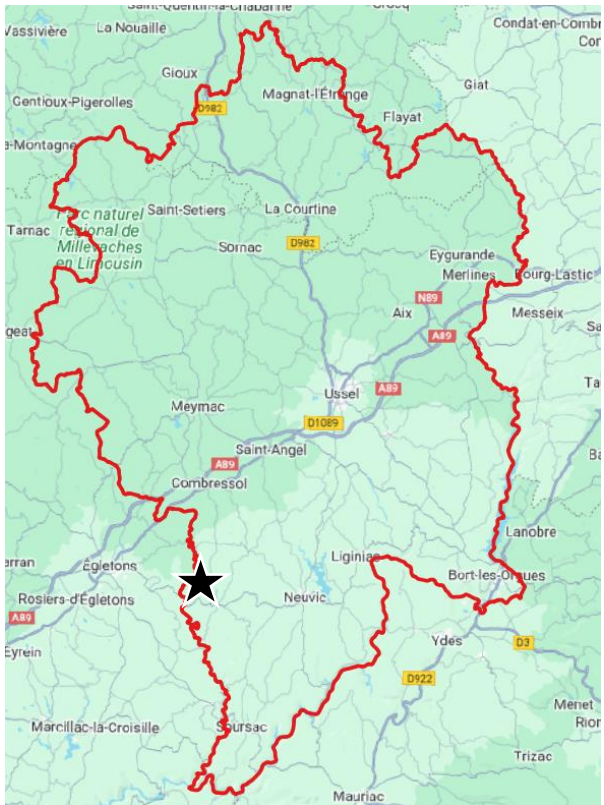
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site dispose d'un accès (voie communale) depuis la RD 979. L'ensemble des bâtiments et des infrastructures touristiques sont desservis de manière suffisante.    La présente évolution n'aura pas d'incidences notables sur les accès. Au niveau des réseaux, la présente évolution n'a pas non plus d'incidences notables étant donné que le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable et au réseau de distribution d'électricité.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en aléas faible et moyen pour le retrait-gonflement des argiles. La présente évolution n'a pas d'incidences majeures sur les risques naturels et les nuisances.
<u>Activité agricole</u>	La présente modification n'affecte pas l'activité agricole. Il s'agit seulement de modifier l'indice Nt sur la partie qui va être acquise par un nouveau gestionnaire du camping. La zone agricole définie ne comprenait pas de bâtiments agricoles, s'agissant du restaurant et d'une maison qui servira au logement de fonction des propriétaires du camping. L'impact de cette modification sur cette thématique est donc nul.

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i>
	Etant donné sa localisation en bordure de Dordogne, le site est concerné par 2 zones Natura 2000 et une ZICO : - ZICO et ZPS Gorges de la Dordogne - ZSC Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents Bien que le site soit en grande partie aménagée, il peut être favorable à certains endroits pour les rapaces notamment dans leur reproduction, du fait de la présence de gorges offrant de fortes pentes. La présente modification ne prévoit pas d'impacter de manière plus importante les enjeux environnementaux éventuels liés à ces zonages d'inventaire, étant donné qu'elle ne prévoit pas d'extension de la surface constructible. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est donc faible.
	<i>Trame Verte et Bleue</i>
	 Le site d'études est concerné en partie par les secteurs à enjeux liés à la Trame Verte. Aucune zone humide n'est présente sur le secteur. Il s'agira d'être vigilant au projet éventuel qui pourrait s'établir sur la partie où est prévue une extension de l'hébergement (zone Nt3 à l'ouest). Celle-ci est une prairie enclavée dans les espaces boisés.

Thématiques	Incidences éventuelles
	La présente évolution ne vient néanmoins pas étendre la zone constructible sur des zones A ou N définies au PLUi. Ainsi, la présente évolution a donc des enjeux faibles sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

5.3 Secteur 2.3 - Lamazière-Basse – Développement d'une activité de travaux publics

5.3.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Lamazière-Basse, au sud-ouest du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur de Bouix, un hameau à l'ouest du bourg de la commune. Il est situé à proximité de la RD 991 et est desservi par un chemin rural. Le site d'études concerne la parcelle ZA 13.	

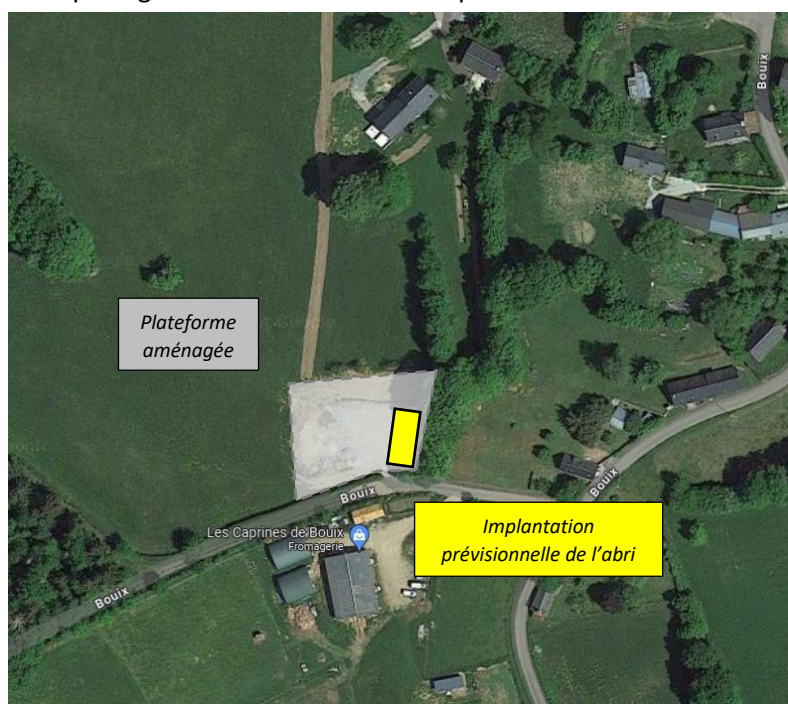
Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement une plateforme aménagée qui sert de dépôt et de stationnement des véhicules d'une entreprise de travaux publics.

Elle a pour projet d'aménager de manière plus durable son terrain en prévoyant un abri type carport de 300 m² pour pouvoir protéger les véhicules des intempéries.



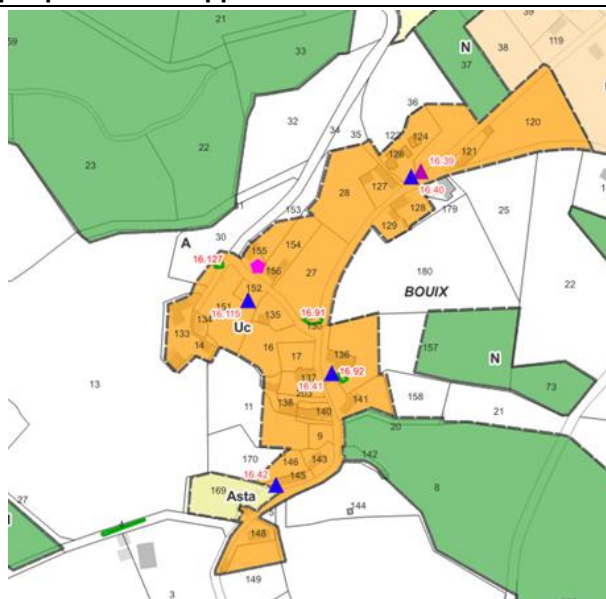
Le bâtiment viendrait s'implanter sur la partie est, contre un alignement d'arbres qui joue le rôle de limite entre la propriété voisine et le terrain de l'entreprise.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Il est actuellement classé en zone A (zone agricole) et ne permet donc pas la construction d'un entrepôt.

La propriété riveraine (parcelle ZA 169) est quant à elle classée en zone Asta (STECAL à vocation d'activités économiques).

Il s'avère que ce dernier a été mal localisé lors de l'élaboration du PLUi. Il était destiné à l'activité de travaux publics et a été mal positionné.

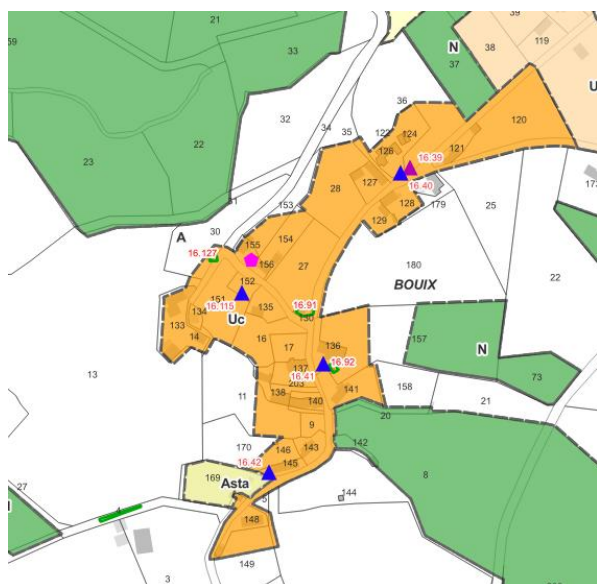


5.3.2 Evolution apportée au PLUi

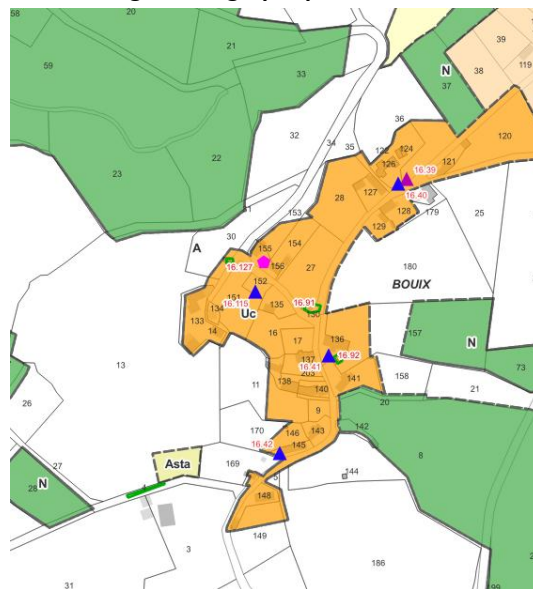
Au niveau du règlement graphique

Le STECAL actuel Asta est supprimé du règlement graphique (1 880 m² reclassés en zone A). Un nouveau STECAL Asta sur la parcelle ZA 13 est en contrepartie créé, représentant une surface de 1 060 m².

Extrait du règlement graphique AVANT modification



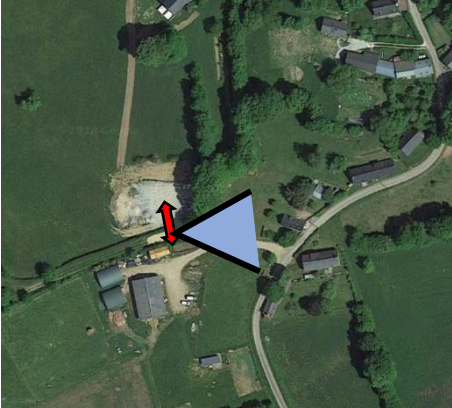
Extrait du règlement graphique APRES modification

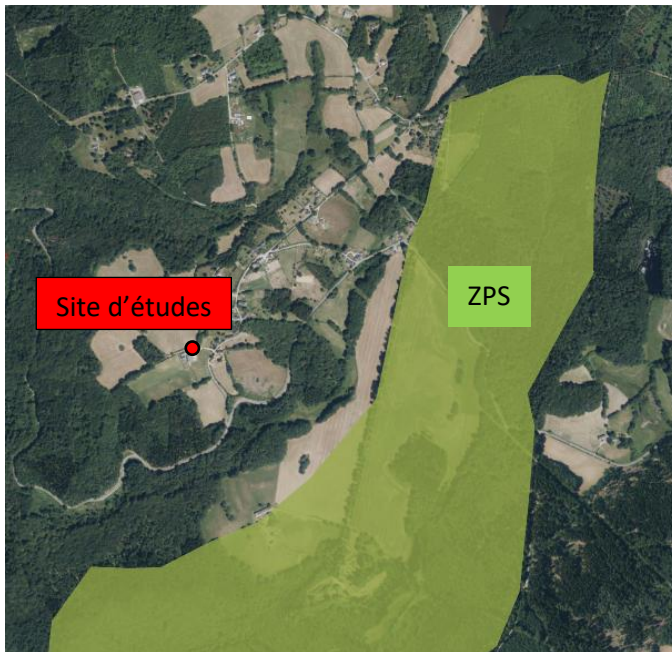


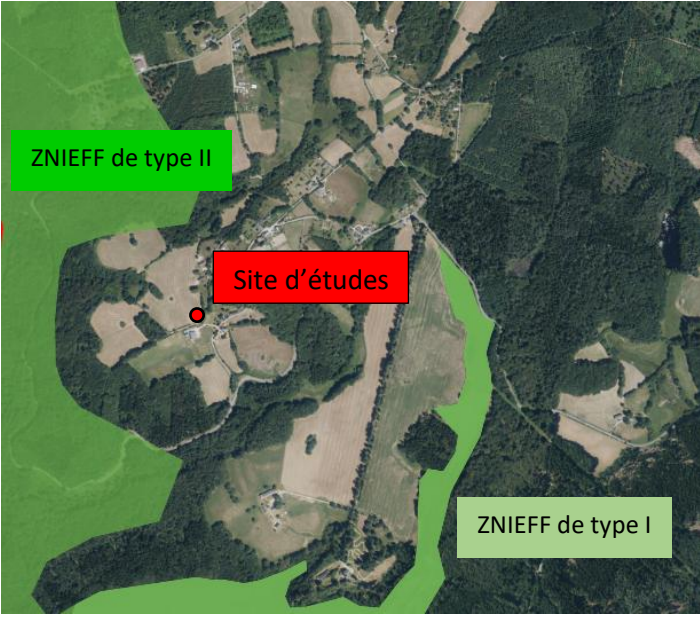
Au niveau du règlement écrit

La présente évolution est également concernée par l'évolution du règlement écrit concernant les sous-destinations autorisées (voir partie 5.1.2).

5.3.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site d'études est desservi par un chemin relié à la voie communale du village de Bouix.   L'accès est existant et ne dessert que l'activité de TP. Le chemin quant à lui dessert également les bâtiments agricoles qui sont au sud du secteur. Au niveau des réseaux, le secteur est déjà raccordé au réseau de distribution d'électricité. En revanche, il n'y pas de réseau d'assainissement collectif. En cas de rejet d'eaux usées, il faudra que le projet prévoie une filière d'assainissement individuel conforme à la réglementation du SPANC.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en aléa faible du retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, l'activité est déjà existante et génère très peu de nuisances étant donné qu'il s'agit seulement d'un terrain de dépôt et de stationnement des véhicules. L'entreprise travaille essentiellement sur des chantiers. Le bâtiment qui est voué à être créé ne servira que pour le stationnement des véhicules.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études est localisé sur une lisière arborée le séparant du reste du village du Bouix. Il est ensuite orienté vers un espace agricole dont la topographie décline en direction de l'ouest. La topographie du site en lui-même est plane étant donné qu'une plateforme a été aménagée. Le projet de bâtiment doit s'implanter sur cette dernière, en s'appuyant sur la lisière boisée à l'est afin de ne pas être perceptible depuis le village.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études est déjà artificialisé, avec la présence d'une plateforme empierrée qui sert de lieu de stockage, de dépôt et de stationnement à l'entreprise. La création du STECAL permettra la réalisation d'un bâtiment pour protéger les véhicules. Aucune consommation d'espaces agricoles n'est à prévoir. L'incidence de cette modification est donc nulle.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i> Le site d'études n'est couvert par aucun zonage d'inventaires. Les plus proches sont : 1. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II Vallée de la Luzège située à 275 mètres au nord ; 2. La ZSC Ruisseaux de la région de Neuvic située à 520 mètres au sud-est ; 3. La ZNIEFF de type I Ruisseau de la Roussille (Vallée de la Luzège) située à 720 mètres au sud-est. 

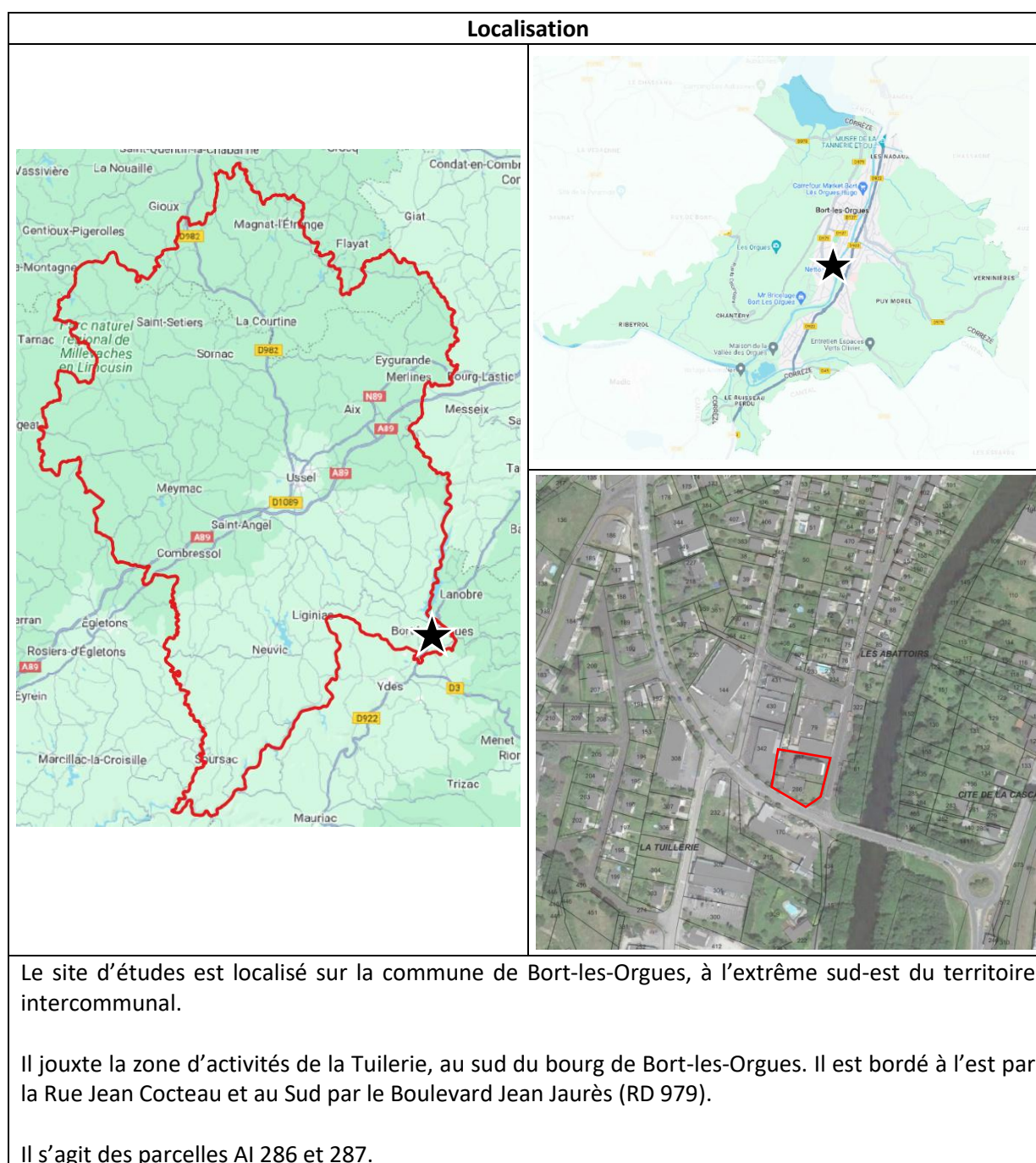
Thématiques	Incidences éventuelles
	 La ZSC en particulier se caractérise par une pépinière de l'Ecrevisse à pattes blanches. Elle est menacée de disparition puisqu'elle aurait disparue d'un des trois ruisseaux composant la ZSC. Des actions de sauvegarde sont menées afin de sauvegarder cette espèce, qui a été remplacée notamment sur le ruisseau du Vent-Haut par l'Ecrevisse du Pacifique, espèce invasive. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est faible compte tenu de la distance du projet avec ces zones, de la superficie classée en STECAL et l'occupation du sol actuelle sur le site (plateforme empierrée).
	<i>Trame Verte et Bleue</i>
	 Site d'études Trame Bleue Trame Verte

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études n'est pas concerné par les secteurs à enjeux liés à la Trame Verte et Bleue. Aucune zone humide n'est présente sur le secteur. Les plus proches sont situées au sud-est et au nord. Ainsi, la présente évolution a des enjeux faibles sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

6 Secteurs 3 : Accompagner des projets de développement économique et d'habitat en lieu et place de surfaces dédiées aux équipements publics

6.1 Secteur 3.1 - Bort-les-Orgues – Anticiper le déplacement d'un service public

6.1.1 Localisation et présentation du contexte



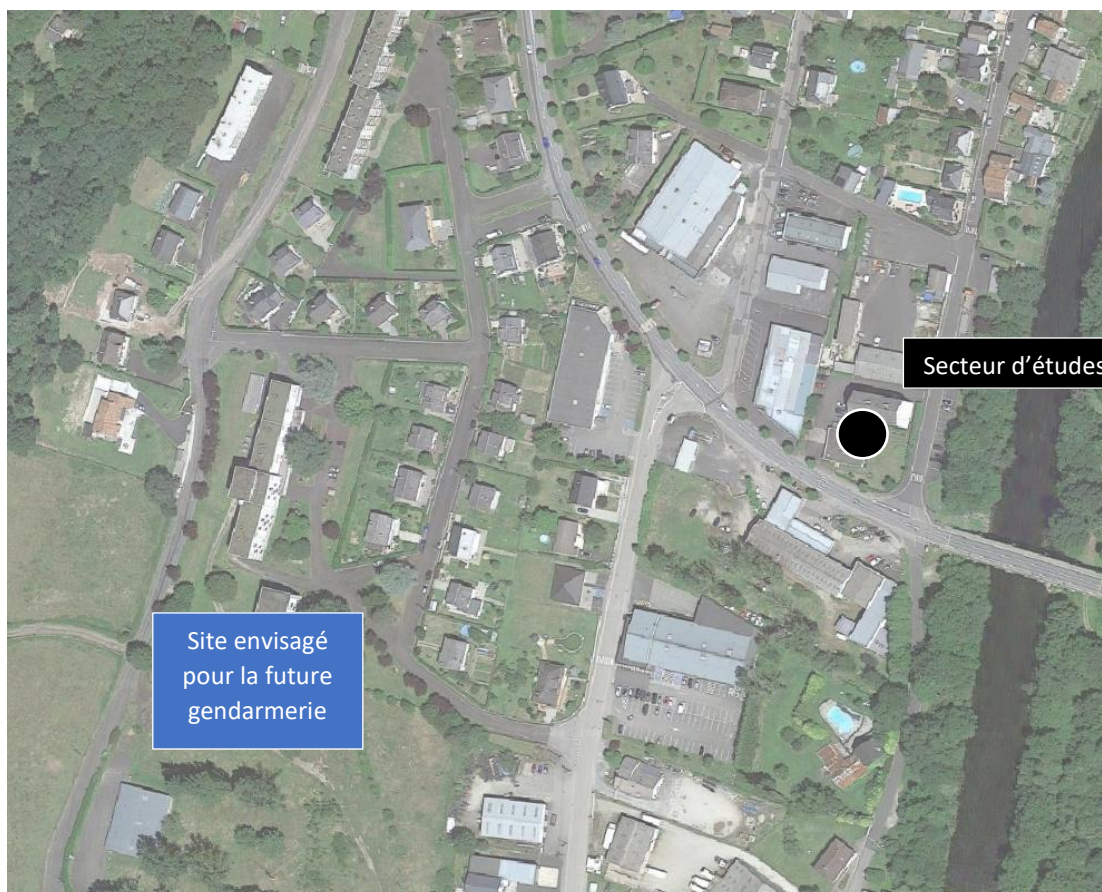
Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études comprend actuellement la gendarmerie de Bort-les-Orgues, composée de la caserne et d'un immeuble de logements de fonction.

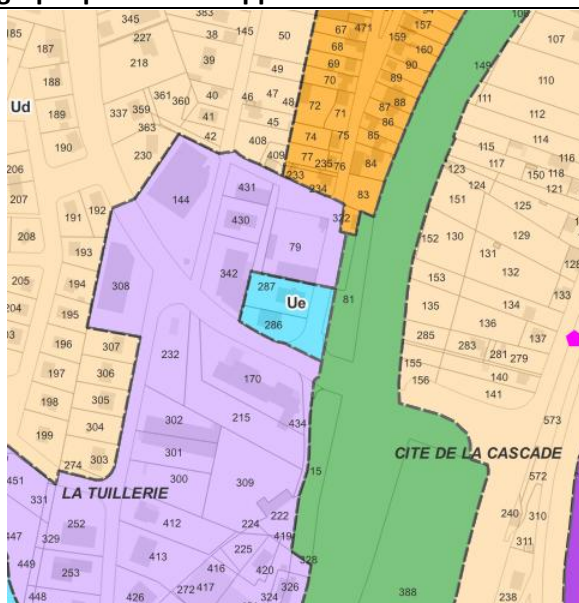
La gendarmerie étant vieillissante, il est envisagé qu'elle déménage sur le secteur du Pré Mongeal, à 300 mètres à l'ouest de l'emplacement actuel, en lieu et place d'un bâtiment qui a été démoli. Elle sera dotée de petits pavillons plus confortables pour les gendarmes et leurs familles.



Le site d'études est voué à accueillir des activités commerciales, étant donné sa localisation attractive le long de la RD 979. Elle jouxte d'ailleurs la zone d'activités de la Tuilerie qui comprend des activités commerciales sur toute la façade donnant sur cet axe passant.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

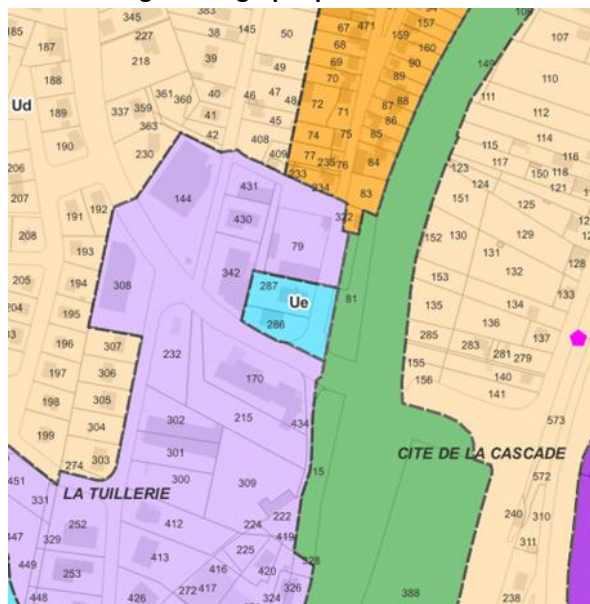
Il est actuellement classé en zone Ue (zone dédiée aux équipements publics) et ne permet donc pas l'installation d'activités commerciales.



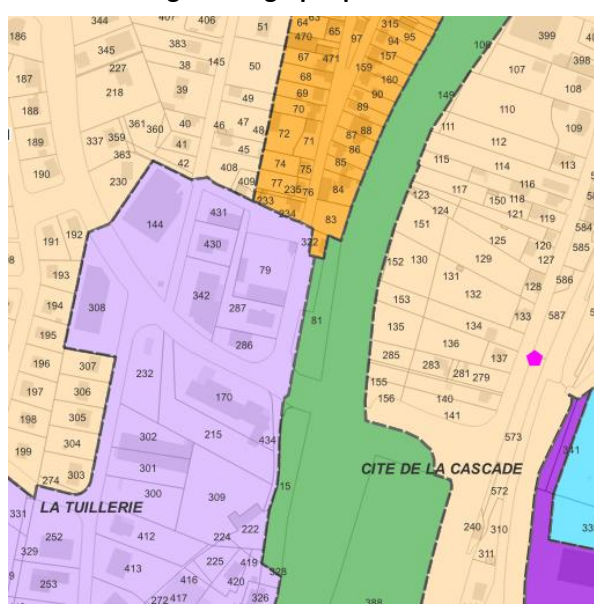
6.1.2 Evolution apportée au PLUi

La zone Ue (3 000 m² de superficie) correspondant à la gendarmerie est reclassée en zone Ux1 (zone à vocation d'activité commerciale).

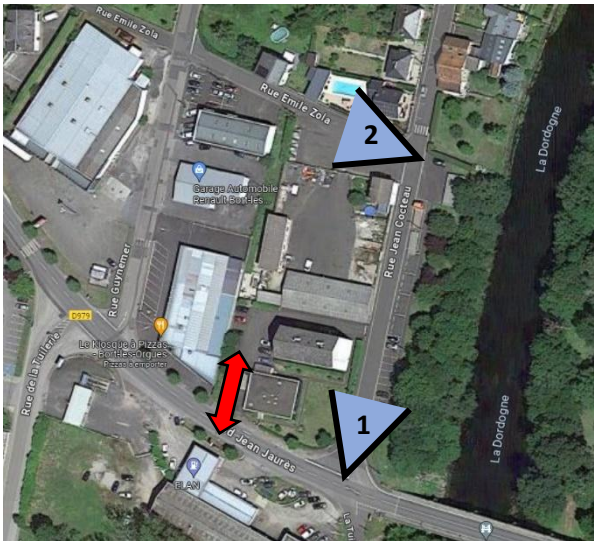
Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



6.1.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Les voies bordant le secteur sont de dimensions suffisantes pour l'implantation d'une activité commerciale. Il y a déjà des commerces autour qui sont desservis par des voies de même gabarit. La gendarmerie actuelle dispose d'un accès direct à la RD 979. En fonction du projet, ce dernier pourra être revu étant donné qu'il y aura forcément une augmentation des flux avec l'arrivée de commerces.    Au niveau des réseaux, le secteur est déjà raccordé au réseau de distribution d'électricité, à l'eau potable et à l'assainissement collectif.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en aléa moyen pour le risque retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, le reclassement de la zone Ue en zone Ux1 pourra apporter des nuisances faibles à modérées, étant donné que la gendarmerie actuelle et l'atelier municipal en génèrent très peu. Le site est accolé à une zone d'activités commerciales qui a pour principales nuisances les flux de véhicules aux heures d'ouverture et les livraisons de marchandises.

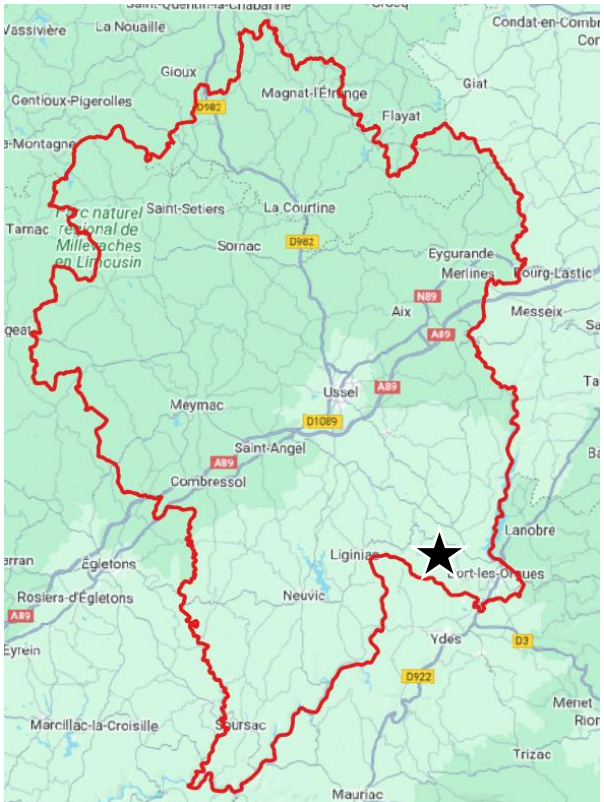
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Paysage et perception du secteur</u>	Le site d'études est localisé dans une vallée, celle de la Dordogne. L'environnement est urbain avec un nombre important de constructions à usage d'activités et également d'habitations. Le site d'études est peu visible de manière éloignée depuis le principal axe routier (RD 979 (voir photos). La ripisylve de la Dordogne masquant le site depuis l'Est, et les immeubles commerciaux depuis l'ouest.
<u>Activité agricole</u>	Compte tenu du contexte urbain du site et de ses alentours, il n'y a pas d'enjeux liés au monde agricole.

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i>
	Le site d'études n'est couvert par aucun zonage d'inventaires. La zone la plus proche est la ZSC Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents, située à 45 mètres à l'est. Les vallées de la Dordogne sont constituées de gorges offrant de fortes pentes (déclivité de 50% par endroits) disposant de nombreux habitats rocheux sur substrats 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. La présente modification n'aura pas d'incidences notables sur cette zone étant donné qu'elle ne prévoit pas une extension de l'urbanisation vers cet espace. Le site d'études est également situé dans un environnement urbain et minéral.
	<i>Trame Verte et Bleue</i> 

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études n'est pas concerné par les secteurs à enjeux liés à la Trame Verte et Bleue. Aucune zone humide n'est présente sur le secteur. Les espaces à enjeux les plus proches sont situés à l'est (Dordogne et ripisylve associée) et à l'ouest (espaces boisés des Orgues). Compte tenu de l'évolution apportée au PLUi sur ce secteur, les enjeux sur la TVB sont très faibles.

6.2 Secteur 3.2 - Sarroux-Saint-Julien – Projet d’installation d’une activité de scierie

6.2.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Sarroux-Saint-Julien, au sud-est du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur des Chaux, le long de la RD 127 qui relie les bourgs de Sarroux et de Saint-Julien. Ce secteur comprend des équipements publics (cimetière, gymnase) ainsi qu'une activité économique (structure d'insertion réalisant des travaux d'entretien d'espaces verts, sylvicoles et de petite maçonnerie). Le site d'études concerne la parcelle C 1563, propriété communale.	

Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement une plateforme empierrée qui est mise à la disposition de l'association Coup de Main (structure de chantiers d'insertion) pour du stockage.

La municipalité de Sarroux-Saint-Julien souhaiterait pouvoir accueillir une entreprise de constructions de maison bois sur cette partie. L'association a la possibilité de stocker sur d'autres espaces de la parcelle. Il s'agirait uniquement de construire un bâtiment permettant la découpe de bois avant assemblage sur les chantiers.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

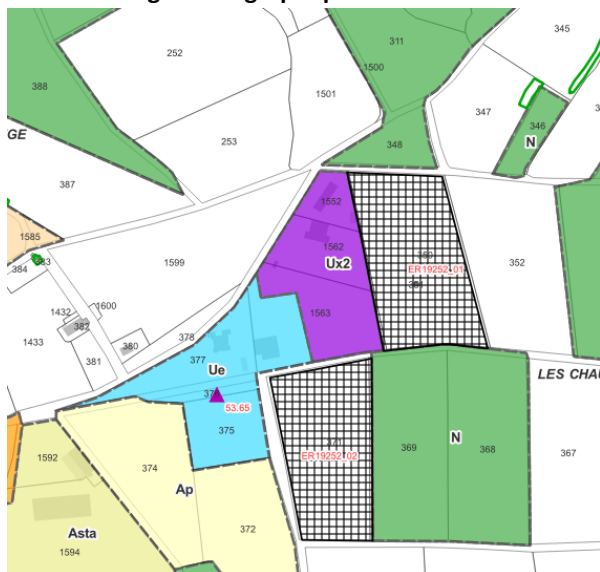
Il est actuellement classé en zone Ue (zone dédiée aux équipements publics) et ne permet donc pas l'installation d'activités artisanales.



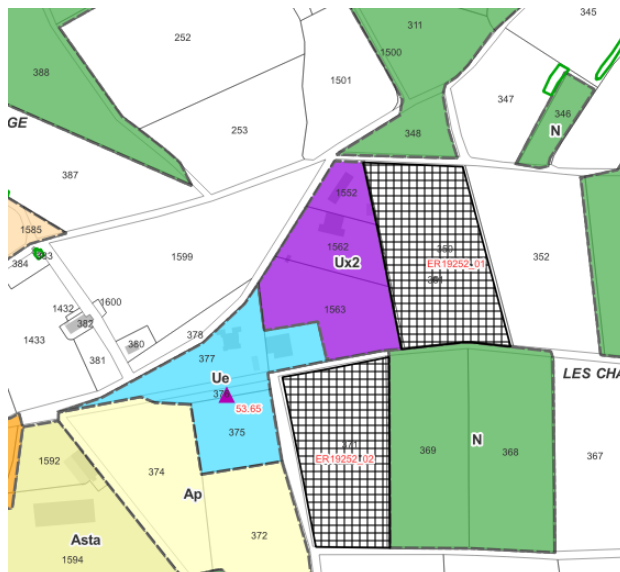
6.2.2 Evolution apportée au PLUi

La zone Ue est réduite de 1 450 m² par un reclassement de cette surface en zone Ux2.

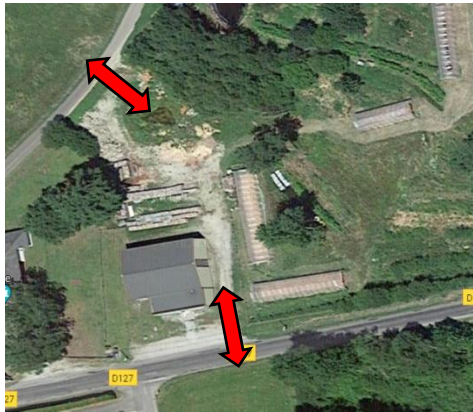
Extrait du règlement graphique AVANT modification



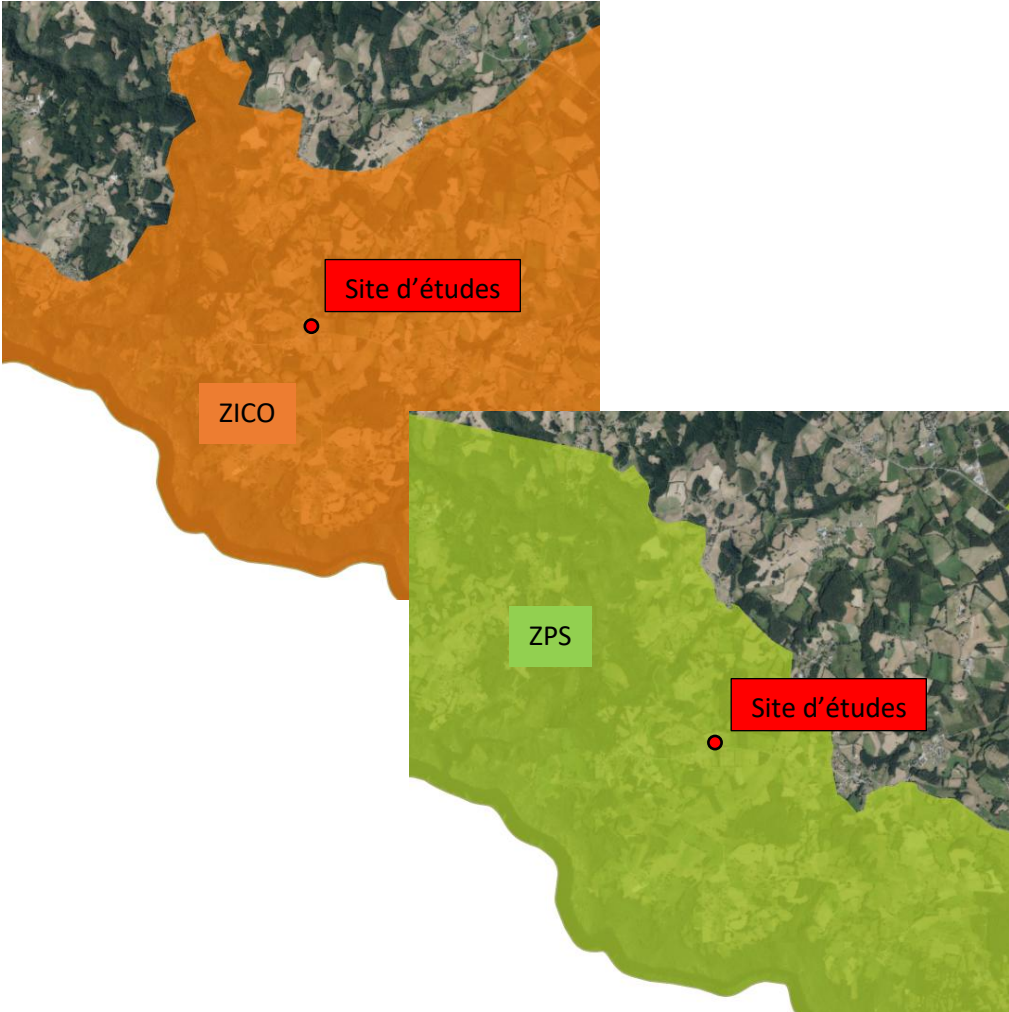
Extrait du règlement graphique APRES modification



6.2.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
Accès et réseaux	Un accès existe déjà depuis la RD 127, longeant le gymnase. Un second accès depuis la voie communale au nord desservant les locaux de l'association, existe également.   Au niveau des réseaux, le secteur est facilement raccordable au réseau de distribution d'électricité et à l'eau potable. En revanche, il n'y pas de réseau d'assainissement collectif. En cas de rejet d'eaux usées, il faudra que le projet prévoie une filière d'assainissement individuel conforme à la réglementation du SPANC.

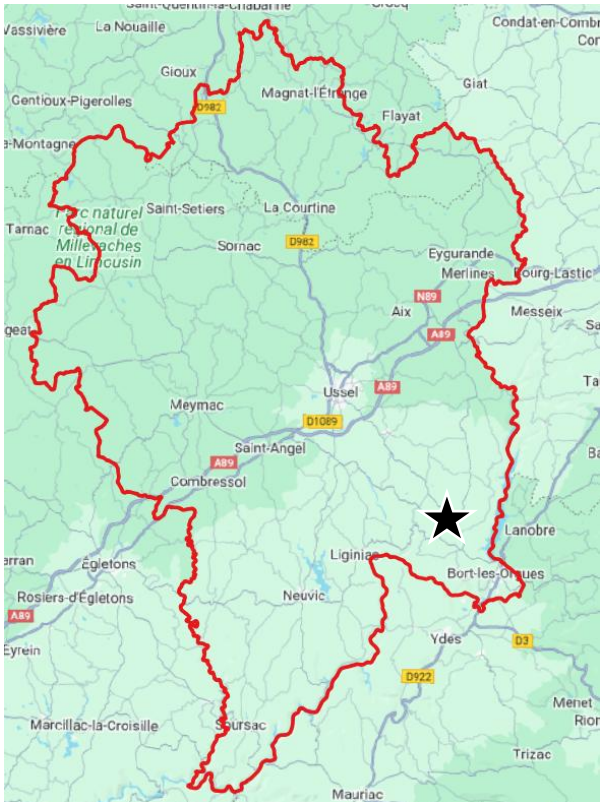
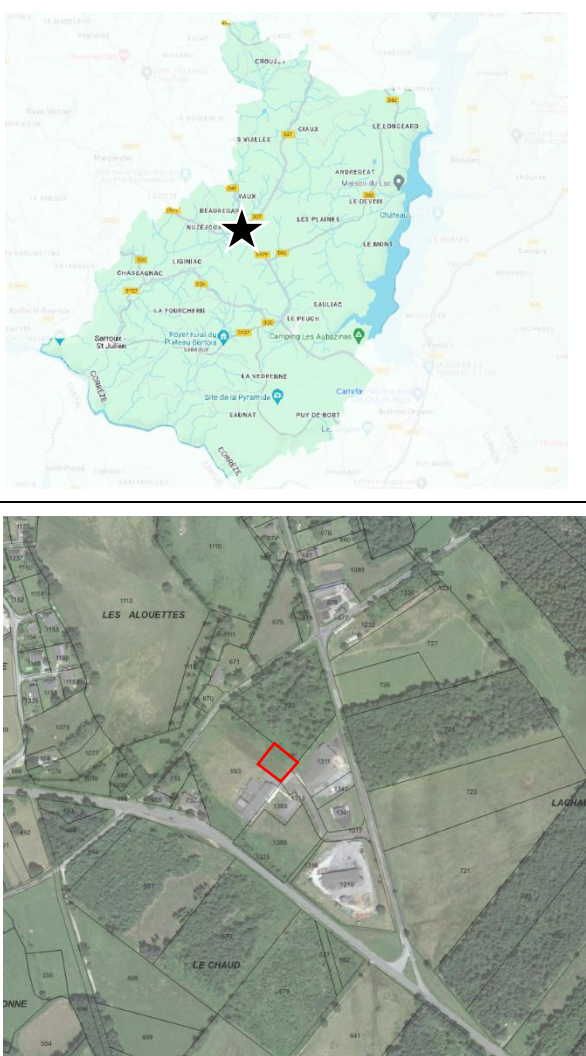
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est également situé en dehors de la zone d'aléa retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, l'installation de l'activité de construction bois pouvant s'apparenter à une scierie engendrera des nuisances sonores limitées étant donné que la scie sera intégrée au bâtiment et devra faire l'objet d'isolation acoustique. De plus, aucune habitation ne se situe à proximité immédiate du site d'études, l'habitation la plus proche sera à plus de 120 mètres. L'environnement immédiat du site d'études est le gymnase au sud, l'association au nord, la salle polyvalente à l'ouest et le cimetière plus au sud, de l'autre côté de la RD 127.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	   Le site d'études est localisé sur un plateau, d'où la raison d'une topographie plane. L'environnement immédiat est à la fois bâti, avec la présence d'équipements publics et d'une activité existante, et végétal, avec la présence de nombreux arbres et haies qui apportent un traitement paysager intéressant du secteur.

Thématiques	Incidences éventuelles
	Les espaces agricoles alentours sont des prairies. Depuis le principal axe routier (RD 127), il n'y a pas de vues particulièrement intéressantes, l'implantation d'un futur bâtiment d'activité sur le site d'études n'aura pas une incidence négative sur les paysages. Néanmoins l'ambiance boisée du secteur permettra de masquer le bâtiment sur des vues immédiates depuis la RD mais également la voie communale.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études n'a pas de vocation agricole, s'agissant d'une plateforme empierrée. Les espaces agricoles les plus proches sont situés sur les pourtours de l'îlot gymnase-salle polyvalente-association. Il s'agit de prairies. La présente modification n'a donc pas d'incidences sur les espaces agricoles.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i> Le site d'études est couvert par deux zonages d'inventaires : 1. La ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) Gorges de la Dordogne 2. La ZPS (zones de protection spéciale) Gorges de la Dordogne 

Thématiques	Incidences éventuelles
	Il s'agit de zones à enjeux pour les rapaces notamment dans leur reproduction, du fait de la présence de gorges offrant de fortes pentes. Les espaces agricoles constituent des terrains de chasse pour ces oiseaux. Le site d'études n'est pas un secteur attractif pour les rapaces étant donné sa situation entre deux entités bâties et son caractère non agricole. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est donc faible. <i>Trame Verte et Bleue</i>  Le site d'études est concerné par la Trame Verte identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cela s'explique par l'intégration de la ZPS dans cette trame. Comme on a pu le voir, le site est déjà anthropisé avec la plateforme empierrée, il n'y a donc pas d'enjeux majeurs quant à la trame verte. Il n'y a pas d'enjeux liés à la Trame bleue, le site d'études est localisé en dehors de zones humides. Ainsi, la présente évolution a des enjeux faibles sur la Trame Verte et Bleue et les milieux naturels en général.

6.3 Secteur 3.3 - Sarroux-Saint-Julien – Projet d'installation d'une activité commerciale

6.3.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Sarroux-Saint-Julien, au sud-est du territoire intercommunal. Il est situé sur la zone d'activités des Alouettes, au croisement des RD 979 et RD 45. Cette zone comprend des activités commerciales et artisanales ainsi que le groupe scolaire des Alouettes. Le site d'études concerne la parcelle C 993, propriété communale.	

Photos



Présentation du contexte

Le secteur d'études consiste en une partie d'une parcelle communale, comprenant le groupe scolaire.

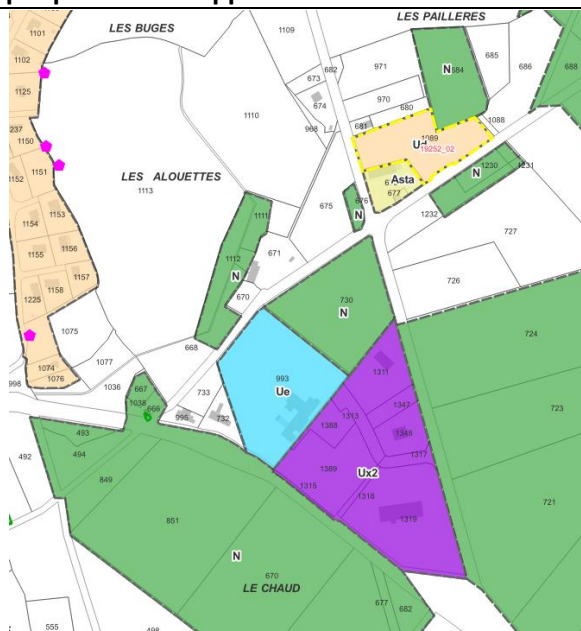
La commune souhaiterait qu'une petite bande de terrain aujourd'hui non bâtie de cette parcelle puisse accueillir un commerce de première nécessité tel qu'une boulangerie. En effet, Sarroux-Saint-Julien ne dispose pas d'un tel commerce et le positionnement est idéal, pouvant profiter de la présence de l'école, et de manière plus générale des flux de véhicules des deux routes départementales.

Les boulangeries les plus proches sont situées sur la commune de Bort-les-Orgues, à 8 km environ. Il s'agit ainsi de rapprocher l'offre commerciale du consommateur.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Il est actuellement classé en zone Ue (zone dédiée aux équipements publics) et ne permet donc pas l'installation d'activités commerciales.

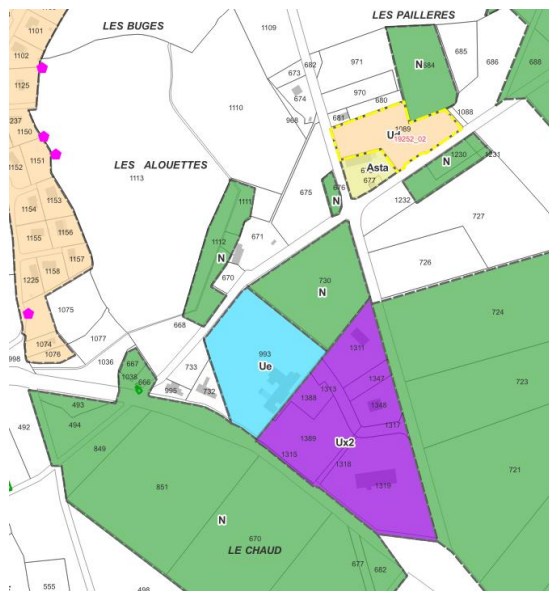
La zone d'activités des Alouettes est classée en zone Ux2 (zone dédiée aux activités artisanales).



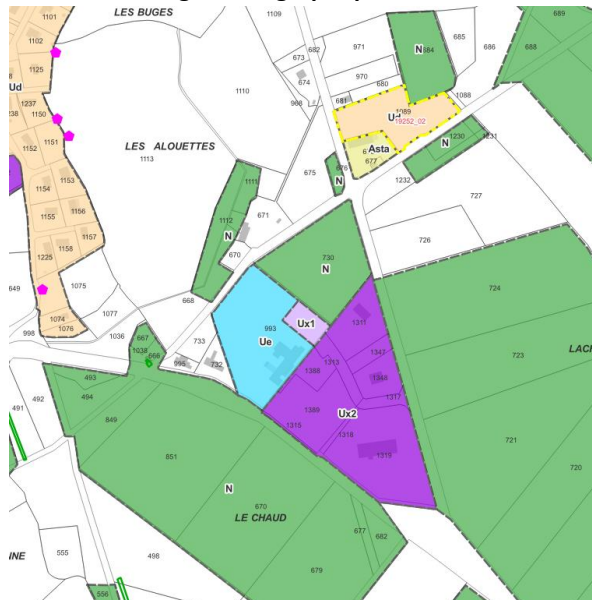
6.3.2 Evolution apportée au PLUi

La zone Ue est réduite de 1 440 m² par un reclassement de cette surface en zone Ux1 (zone dédiée aux activités commerciales).

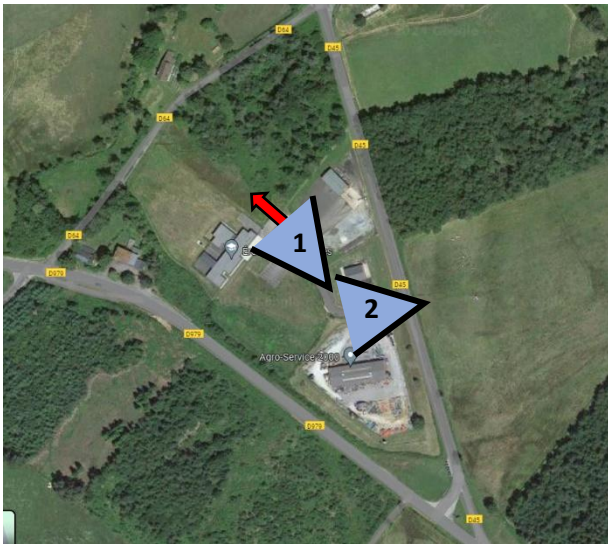
Extrait du règlement graphique AVANT modification



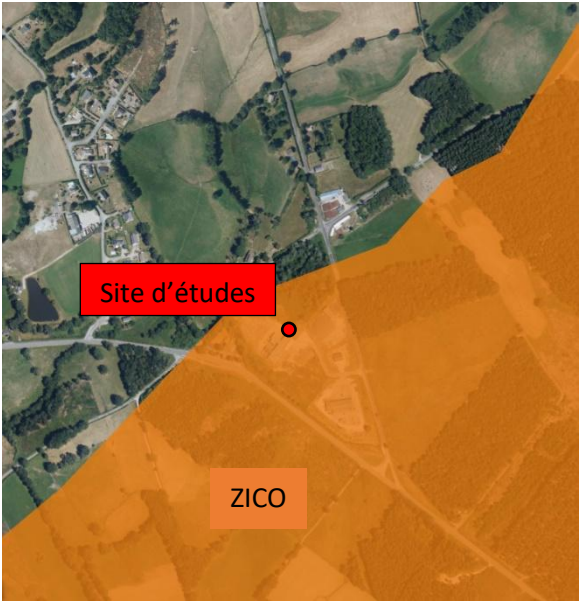
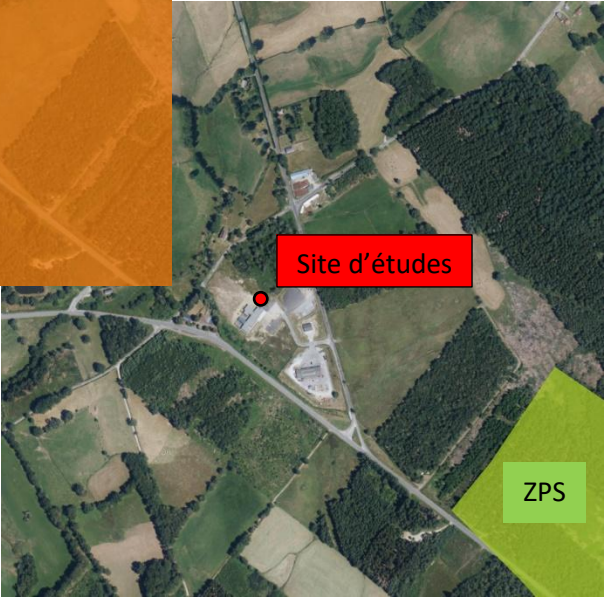
Extrait du règlement graphique APRES modification



6.3.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site d'études est accessible directement à la voie de desserte interne de la zone d'activité des Alouettes, qui permet également l'accès au groupe scolaire.   

Thématiques	Incidences éventuelles
	Au niveau des réseaux, le secteur est facilement raccordable au réseau de distribution d'électricité et à l'eau potable, étant donné qu'ils desservent l'ensemble de la zone. En revanche, il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif. En cas de rejet d'eaux usées, il faudra que le projet prévoit une filière d'assainissement individuel conforme à la réglementation du SPANC.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il est situé en aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles. En termes de nuisances, le classement d'une partie de la parcelle en zone Ux1 afin d'accueillir une activité commerciale n'aura pas d'incidences particulières au niveau des nuisances. Il n'y a pas d'habitations à proximité et des activités artisanales sont présentes sur la zone.
<u>Paysage et perception du secteur</u>	  

Thématiques	Incidences éventuelles
	Le site d'études est localisé sur un plateau, d'où la raison d'une topographie plane. L'environnement immédiat est à la fois bâti, avec la présence d'activités économiques, de l'école et agricole/forestière. Les espaces agricoles alentours sont des prairies. Des boisements ceignent la zone d'activités dans laquelle s'inscrit le site. Depuis le principal axe routier (RD 979), il n'y a pas de vues particulièrement intéressantes, l'implantation d'un futur bâtiment d'activité sur le site d'études n'aura pas une incidence négative sur les paysages. Il se fondera aux autres constructions telles que le groupe scolaire.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études n'a pas de vocation agricole, il s'agit d'une parcelle communale présent dans la zone d'activités. Les espaces agricoles les plus proches sont situés au-delà des RD 64 et 45 situées à l'ouest et à l'est du site. La présente modification n'a donc pas d'incidences sur l'activité agricole.
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	<i>Zonages d'inventaires</i> Le site d'études est couvert par un zonage d'inventaires : la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) Gorges de la Dordogne. Il est également situé non loin de la ZPS (zones de protection spéciale) Gorges de la Dordogne (520 mètres au sud-est).  

Thématiques	Incidences éventuelles
	Il s'agit de zones à enjeux pour les rapaces notamment dans leur reproduction, du fait de la présence de gorges offrant de fortes pentes. Les espaces agricoles constituent des terrains de chasse pour ces oiseaux. Le site d'études n'est pas un secteur attractif pour les rapaces étant donné sa situation proche d'espaces bâtis notamment. L'incidence de cette évolution sur ces zonages d'inventaires est donc faible. <i>Trame Verte et Bleue</i>  Le site d'études n'est pas concerné directement par la Trame Verte et Bleue locale. Une zone humide est présente sur la partie nord de la parcelle, en arrière du groupe scolaire. Cette zone est vouée à être préservée. Le projet de reclassement d'une partie de la zone Ue vers la zone Ux1 n'aura pas d'incidences majeures sur cet espace, étant donné que la zone est circonscrite sur 1 400 m² et sera distante de la zone humide de 35 mètres.

7 Secteur 4 : Retirer des zones U non constructibles

7.1 Lignareix – Reclasser des parcelles concernées par le recul le long d'une Route Classée à Grande Circulation

7.1.1 Localisation et présentation du contexte

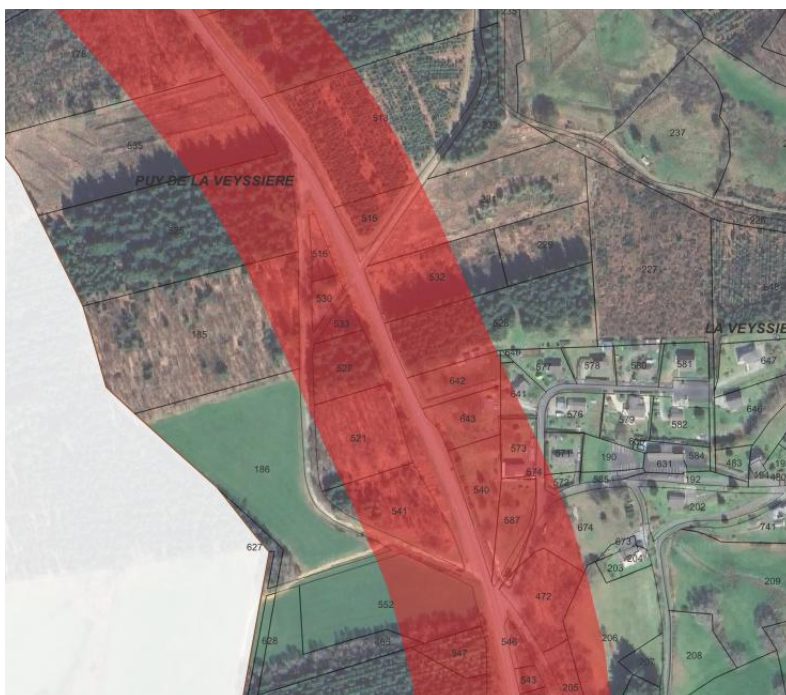
Localisation	
Le site d'études est localisé sur la commune de Lignareix, au centre-nord du territoire intercommunal. Il est situé sur le village de la Veyssière, un des plus importants de la commune, qui comprend notamment la mairie. Il est bordé par la RD 982 (Route de la Courtine). Le site d'études est composé des parcelles A 540, 587, 642 et 643.	

Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue actuellement des parties d'unités foncières où sont présentes des maisons d'habitation. Les parcelles sont couvertes par des jardins arborés, bordés à l'ouest par la RD 982.

Cette voie reliant Ussel à la Courtine est une route classée à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions sises en dehors des espaces urbanisés de la commune sont interdites dans une bande de 75 mètres de cette voie.

Ainsi, aucune construction à usage d'habitation peut être implantée sur ces parcelles.

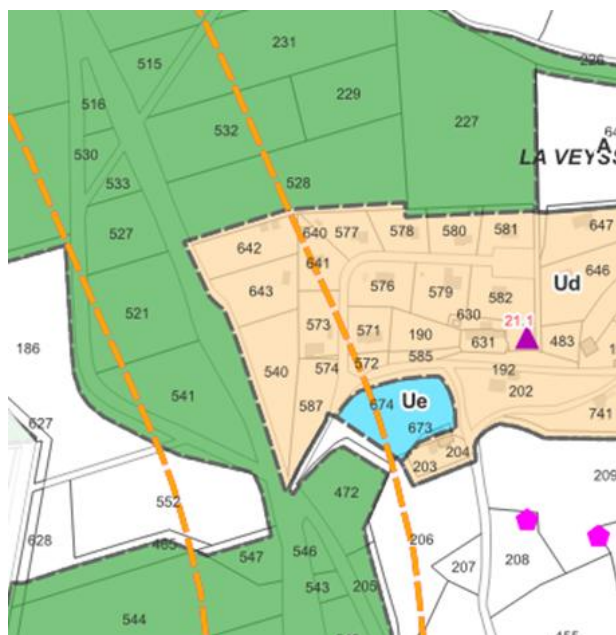


Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Les parcelles sont actuellement classées en zone Ud (zone correspondant aux zones d'urbanisation plus contemporaines).

Lors de la définition du règlement graphique, il a été omis la présence de la route classée à grande circulation.

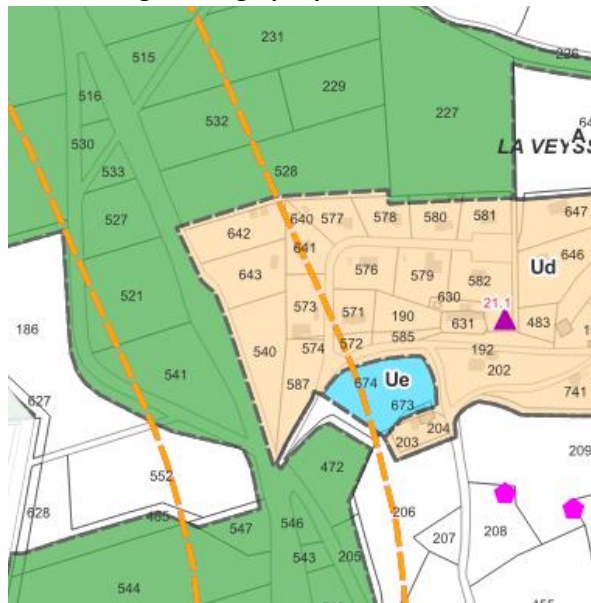
Aucune étude justifiant une règle d'implantation différente de celle des 75 mètres n'a été réalisée sur ce secteur.



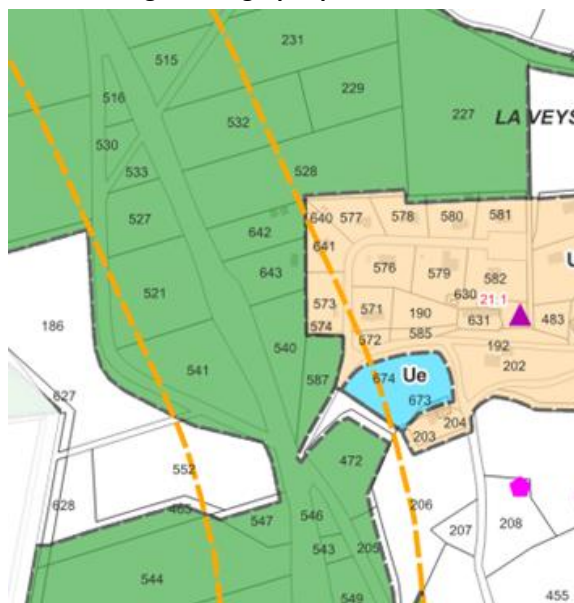
7.1.2 Evolution apportée au PLUi

Etant donné qu'aucune justification et étude n'a été réalisée dans le PLUi pour que ces parcelles soient classées en zone Ud, elles sont reclassées en zone Naturelle.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



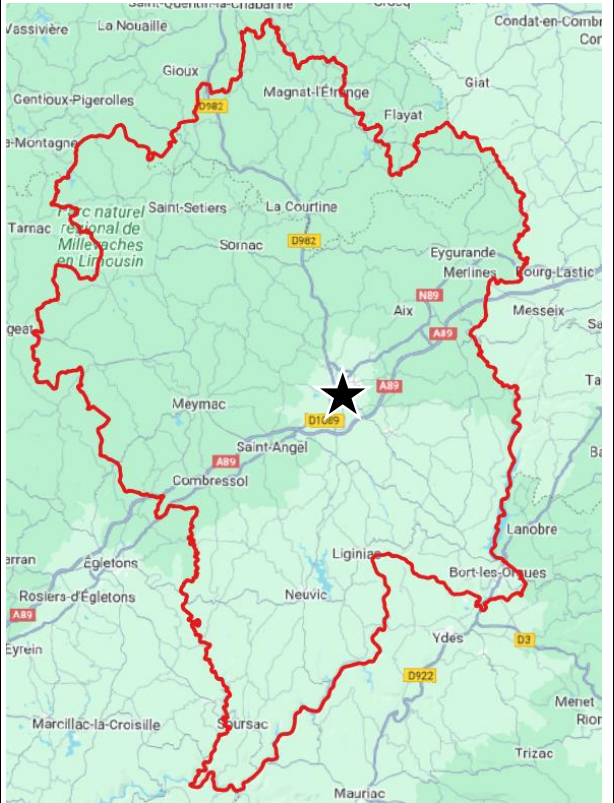
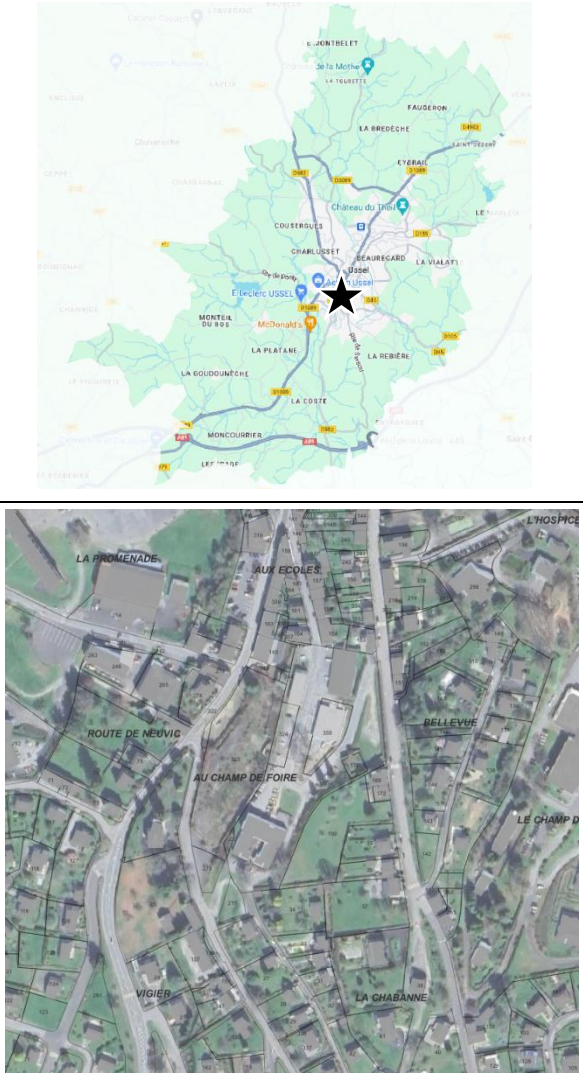
7.1.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

La présente évolution aura des incidences bénéfiques sur l'environnement. Elle évitera également d'afficher constructible une parcelle qui ne l'est pas réglementairement.

8 Secteurs 5 : Requalifier des zones U vers d'autres zones U correspondant à la réalité du terrain

8.1 Secteur 5.1 - Ussel – Requalifier le secteur du Champ de Foire

8.1.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le quartier du Champ de Foire est localisé sur la commune d'Ussel, au centre du territoire intercommunal. Il est situé au sud du centre-ville. Il est desservi par des voies communales, la Rue Général Antony Prouzergue, la Rue Pasteur ou encore la Rue de la Chabanne.	

Photos



Cabinet dentaire en cours de réalisation



Maison médicale



Entreprise de travaux paysagers



Friche en contrebas du Champ de Foire

Présentation du contexte

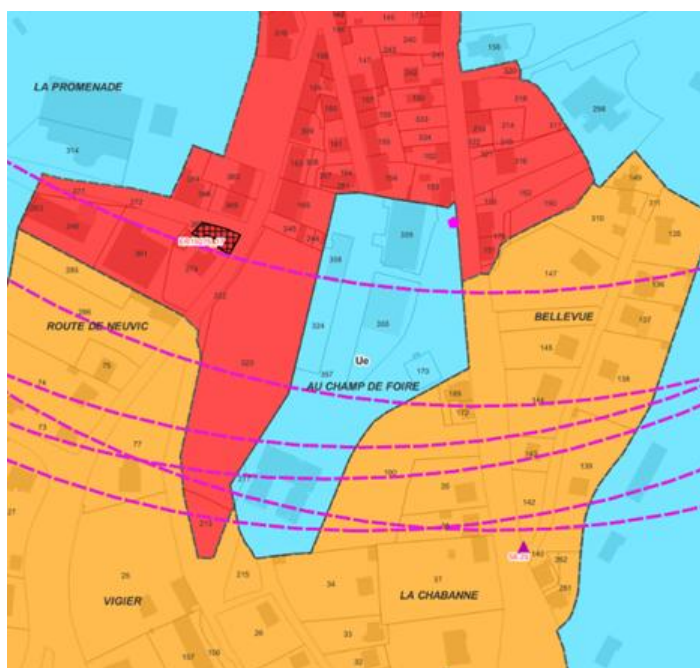
Le secteur d'études est situé à proximité du centre-ville d'Ussel. Il s'agit d'un quartier qui a connu une profonde mutation, avec des ventes de bâtiments par la commune à des entreprises notamment. Il y a notamment un cabinet dentaire en cours de réalisation, une entreprise de travaux paysagers ainsi que des box à louer. Est également présente la maison médical.

Plus à l'ouest un vaste tènement (parcelles AV 323 et 213) qui comprenait auparavant la société Limoux faisait l'objet il y a quelques années d'un projet immobilier privé, devant accueillir de nouveaux logements. Or, le projet ne s'est pas réalisé.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Le secteur du Champ de Foire est actuellement classé en zone Ue (zone dédiée aux équipements publics). Ce classement n'est plus adapté à la vocation du secteur, qui comprend des activités artisanales et des professions libérales.

La friche qui a été démolie est classée quant à elle en zone Ua. Elle n'est pas non plus classée dans la bonne zone étant donné qu'il s'agissait d'un terrain comprenant des bâtiments industriels et qu'il comprendra à terme de nouvelles constructions, pouvant être du logement voire des commerces et services.

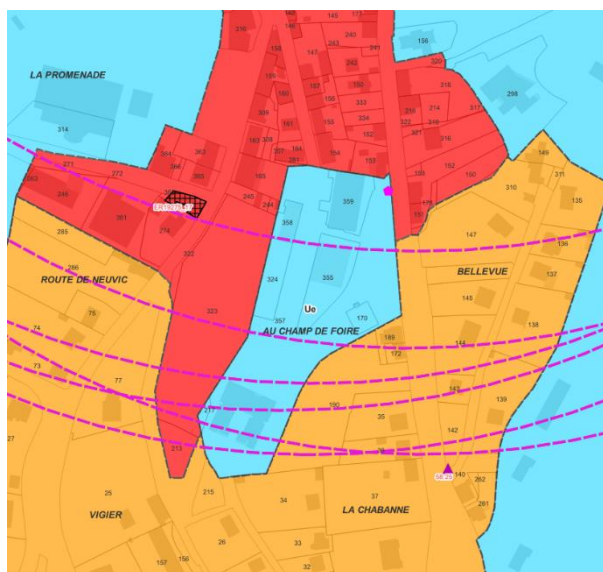


8.1.2 Evolution apportée au PLUi

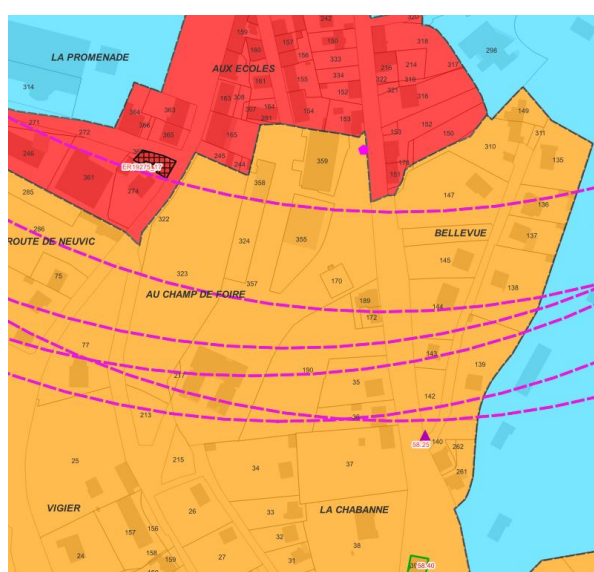
La zone Ue est reclassée en zone Ub permettant à la fois des activités et des équipements mêlés à l'habitat. En effet, les activités présentes n'apportent pas de nuisances aux habitations proches.

La friche Limoujoux en attente d'un nouveau projet est quant à elle reclassée en zone Ub, étant donné que cet ilot devra fonctionner avec le secteur du Champ de Foire et que l'occupation du sol d'origine ne donnait pas lieu de classer ces parcelles en zone Ua.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



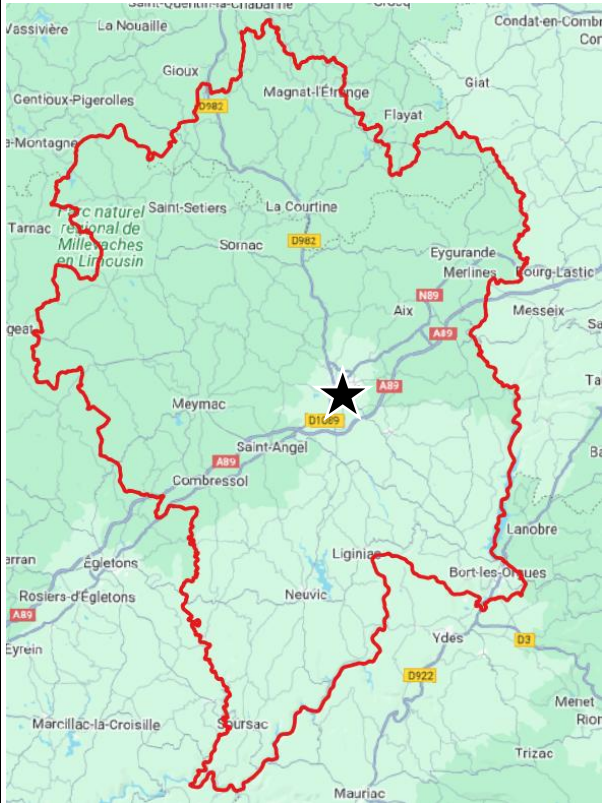
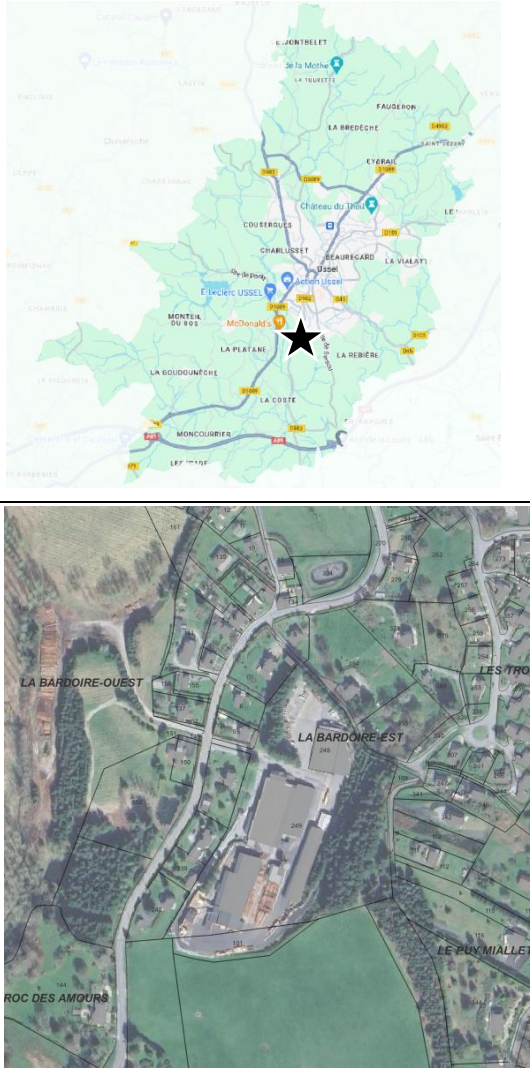
8.1.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

La présente évolution n'aura pas une grande incidence sur l'environnement. Elle permet de mettre en cohérence une situation existante avec le règlement graphique du PLUi.

Ce quartier bénéficie ainsi d'une requalification, de la réappropriation de bâtiments existants afin d'accueillir des services médicaux, des entreprises avec derrière des emplois. Ces opérations de renouvellement urbain sont favorables à la préservation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, au maintien de services, en particulier médicaux au sein de la ville d'Ussel, au plus près de la population existante.

8.2 Secteur 5.2 - Ussel – Accompagner le développement d'une activité économique sur sa propriété

8.2.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le secteur d'études est localisé sur la commune d'Ussel, au centre du territoire intercommunal. Il est situé au sud de l'agglomération du centre-ville d'Ussel, à la Bardoire, le long de la RD 982. Il comprend les parcelles AS 2, 3, 239, 240, 248, 249 et ZN 101.	

Photos



Vue sur l'entreprise Gouny et la maison de fonction d'origine



Seconde maison appartenant à l'entreprise

Présentation du contexte

Le secteur d'études constitue la propriété de l'entreprise Gouny TMB, une importante société de construction, spécialisée dans les constructions bois (ossature bois, bois massif et charpente). Il s'agit d'une entreprise ancienne, créée en 1949 sur la commune de Saint-Julien-près-Bort. Elle déménage en 1983 sur le secteur de la Bardoire, en entrée de ville sud de la commune, avec la création d'un atelier de transformation et d'une scierie. Aujourd'hui, l'entreprise construit chaque année 35 maisons individuelles en bois.



Vue sur le site en 1986



Vue sur le site en 1981

Aujourd'hui la société souhaite se développer davantage sur ce site. Elle est propriétaire de trois maisons d'habitations, comprises entre le site d'activité et la RD 982. Elles ont été acquises pour deux d'entre elles lors de l'installation de l'entreprise et une habitation a été construite en 1991 par le gérant. Etant donné qu'elles relèvent d'habitations de fonction, ces constructions auraient pu être classées en zone Ux2, la zone autorisant les logements de fonction.

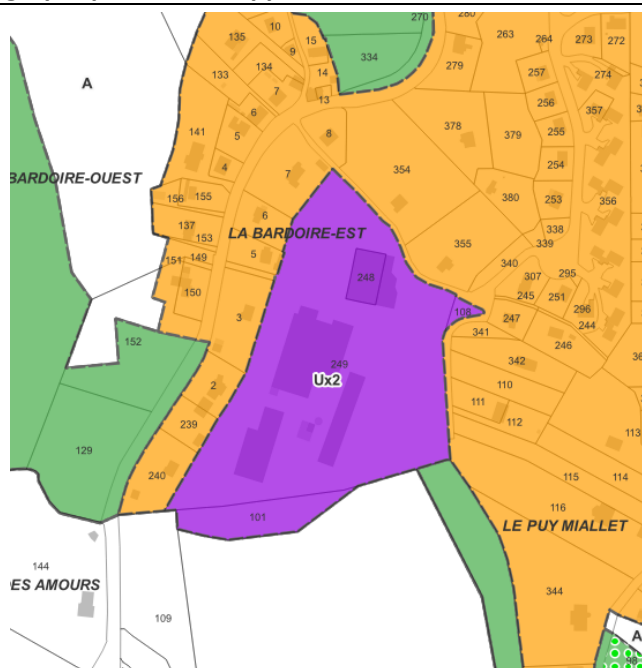
Le premier projet envisagé par la société Gouny TMB est la réalisation d'un bâtiment de stockage de matières premières et de stationnement de véhicules en entrée du site. Il pourra être envisagée une partie bureau également. Sa superficie serait d'environ 800 m² avec une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage (soit moins élevée que la hauteur de l'habitation démolie).

Sa localisation sera en lieu et place de l'habitation démolie (parcelle AS 3). Il sera implanté en retrait par rapport à la RD.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Le secteur d'études est actuellement classé en zone Ux2 pour la partie du site d'activités existant.

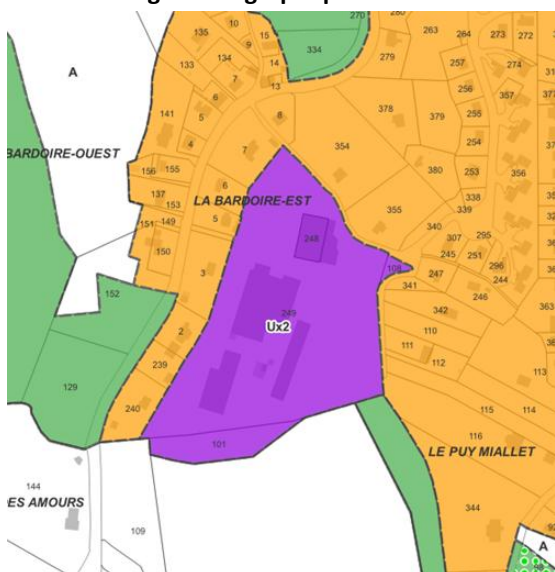
Les habitations propriétés de l'entreprise sont quant à elles classées en zone Ub.



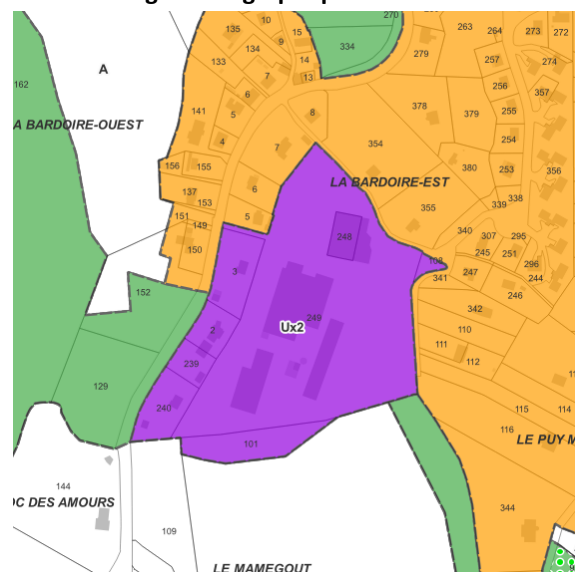
8.2.2 Evolution apportée au PLUi

La zone Ub sur les parcelles comprenant les 3 habitations est reclassée en zone Ux2 afin d'être rattachée à l'activité de l'entreprise Gouny TMB.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



8.2.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

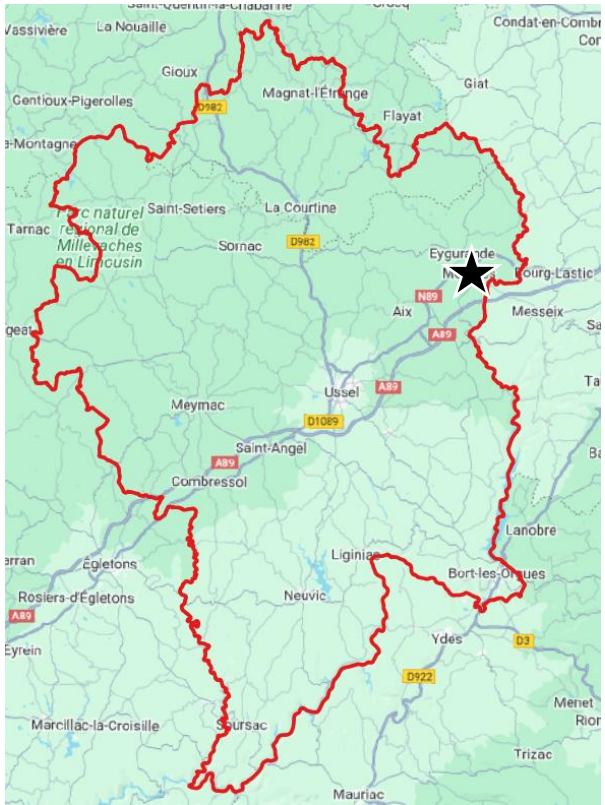
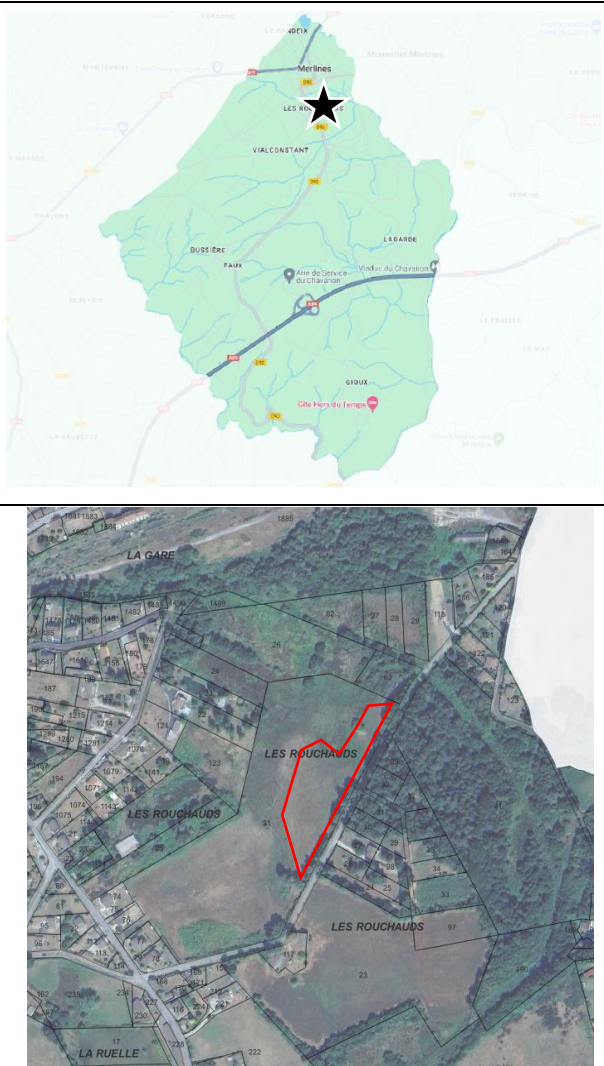
Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Accès et réseaux</u>	Le site d'études dispose déjà d'un accès depuis la RD 982, au Nord. L'entreprise conservera cet accès et ne desservira pas les futures constructions d'activités depuis les accès des habitations existantes, qui ne sont pas adaptés pour les poids-lourds notamment.
<u>Risques et nuisances</u>	Le site d'études n'est concerné par aucun risque majeur identifié au DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Une toute petite partie de la parcelle AS 240 est concernée par un aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles.

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Paysage et perception du secteur</u>	1 2 Le site d'études comprend uniquement des parcelles urbanisées, que ce soit le long de la RD 982 ou en arrière sur le site d'activités. Le développement de l'activité modifiera la perception de l'entrée d'agglomération avec la disparition de maisons d'habitation pour certaines anciennes. Malgré tout, on constate que les parcelles sont arborées, comprennent pour certaines des haies qui devraient être conservées afin d'accompagner les futurs bâtiments d'activités. L'incidence de cette évolution du règlement graphique sur les paysages, notamment d'entrée de ville, sera modérée à forte.
<u>Activité agricole</u>	Le secteur d'études est un espace déjà urbanisé, ne comprenant donc pas d'espaces agricoles. Il n'y aura pas d'incidences sur cette thématique.

Thématiques	Incidences éventuelles
<u>Milieux naturels et Trame Verte et Bleue</u>	La présente évolution n'aura pas d'incidences particulières sur les milieux naturels et les zonages d'inventaires (ZNIEFF, N 2000). Elle concerne un changement de zonage n'impactant que des zones U et des espaces déjà urbanisés.

9 Secteur 6 : Modifier le phasage pour passage de Aub2 en Aub1 sur la commune de Merlines

9.1 Localisation et présentation du contexte

Localisation	
	
Le site d'études est localisé sur la commune de Merlines, au nord-est du territoire intercommunal. Il est situé sur le secteur des Rouchauds, au sud du bourg de Merlines. Il est bordé par une voie communale (Route de l'Ancien Dépôt). Le site d'études concerne une partie de la parcelle ZA 31, propriété communale.	

Photos



Présentation du contexte

La parcelle ZA 31 constitue actuellement une prairie qui a été acquise par la commune de Merlines il y a 4 ans, dans le but de réaliser un lotissement. Etant donné les enjeux environnementaux qu'elle rencontre, une zone humide traverse la parcelle en son centre, le PLUi avait défini deux zones constructibles sur cette parcelle :

- Une zone AUb2 sur la partie est, le long de la Route de l'Ancien Dépôt ;
- Une zone 2AU sur la partie ouest, intégrant également des fonds de parcelles de propriétaires privés.

La commune a pour projet de réaliser le lotissement à court terme, puisqu'elle a une demande de la part de ménages de venir s'installer sur le territoire. Sur la partie en zone AUb2, il s'agirait de la reclasser en zone AUb1 étant donné qu'elle s'aménagera plus vite sans avoir à définir un lotissement. Les 6 lots prévus auront un accès direct à la Route de l'Ancien Dépôt. Une orientation d'aménagement et de programmation a déjà été définie sur cette partie.

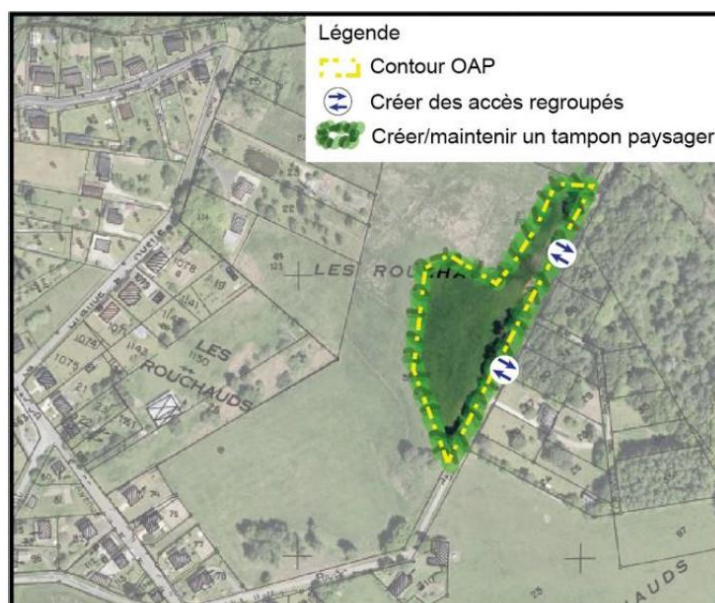


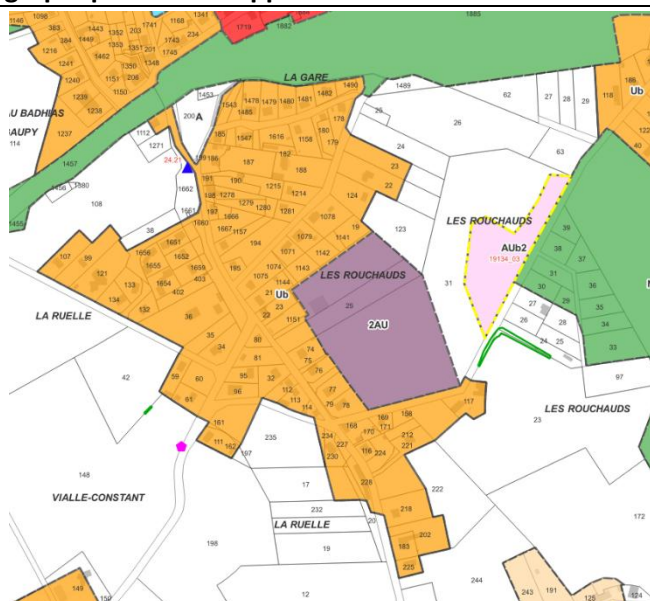
Schéma de principe

Les zones AU détenues par des propriétaires privées sont actuellement l'objet de rétention foncière, empêchant l'installation de nouveaux ménages sur le territoire. La commune concentre de nombreux emplois sur son territoire avec l'existence du CHPE (Centre Hospitalier du Pays d'Eygurande), de l'ESAT, des EHPAD, de l'Aire du Chavanon ainsi que de l'entreprise Tolomei. Cette dernière est actuellement en phase de croissance de son activité et prévoit une augmentation de ses effectifs, passant de 80 à 150 emplois.

Le secteur est tout à fait favorable à un développement de l'urbanisation puisque proche du bourg, sur un quartier où de nombreuses constructions d'habitation se sont implantées.

Extrait du règlement graphique du PLUi opposable

Le secteur d'études est actuellement classé en zone AUb2 (zone à urbaniser ouverte mais phasée dans un second temps).

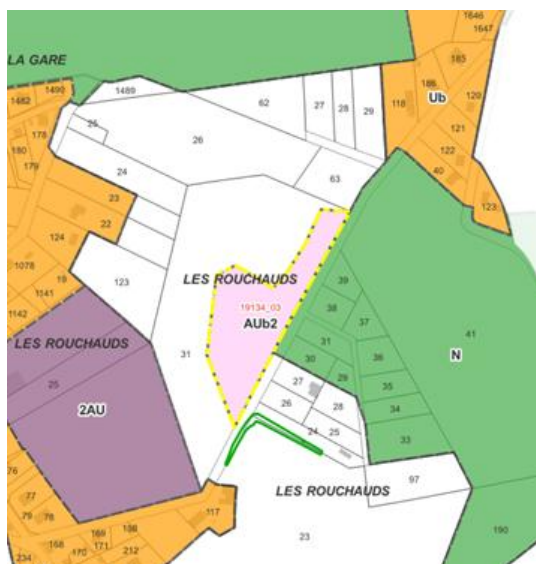


9.2 Evolution apportée au PLUi

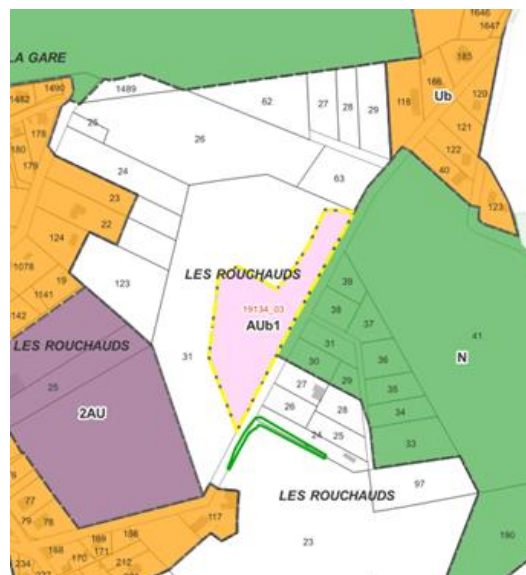
Au niveau du règlement graphique

La zone AUb2 est quant à elle reclassée en zone AUb1 afin d'être ouverte à l'urbanisation en priorité.

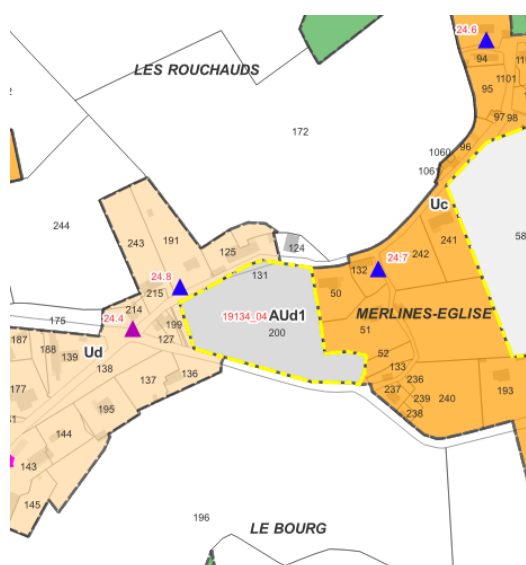
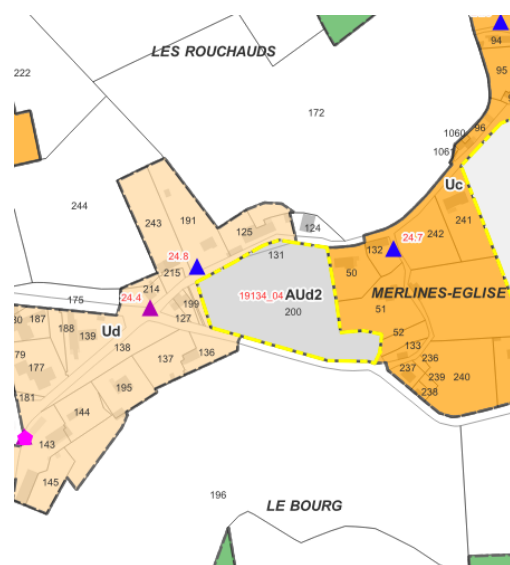
Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Afin de ne pas altérer la quantité de surfaces ouvertes à l'urbanisation, il est proposé de revoir le phasage de la zone AUd1 située sur le village de Merlines en la passant en zone AUd2.

Extrait du règlement graphique AVANT modification

Extrait du règlement graphique APRES modification


9.3 Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

La présente évolution n'aura pas une grande incidence sur l'environnement. Elle permet uniquement de faire évoluer le phasage d'une zone AU détenue par la commune afin qu'elle puisse être rendue constructible à court terme. En compensation, une zone AUd1 est reclassée en zone AUd2 afin de conserver le même nombre de zone à urbaniser immédiatement constructible.

10 Bilan des évolutions apportées au PLUi

10.1 Au niveau du règlement graphique

L'ensemble des évolutions engendrées par la modification n°2 du PLUi entraîne un reclassement de 3 hectares de zone Agricole et Naturelle, représentant 0,002 % de la surface totale du territoire de la CC Haute Corrèze Communauté. Il s'agit de la création de STECAL ne correspondant pas à une réduction de zone A et N à proprement parlé.

Secteurs d'évolution	Evolution des surfaces par zone de classement et par secteur du règlement du PLUi (en ha)																		
	Ua	Ub	Ud	Up	Ue	Ux1	Ux2	AUb1	AUb2	AUd1	AUd2	A	N	Asta	At3	At4	Nt1	Nt3	Nt4
1.1 - Lamazière-Basse												-0,89			0,89				
1.2 - Liginiac												-0,14	-0,16		0,14			0,16	
1.3 - Neuvic													-1					1	
1.4 - Saint-Merd-les-Oussines													-1,2				1,2		
2.1 - Sérandon												-0,03		0,03					
2.2 - Sarroux-Saint-Julien												-0,48			0,22	0,26		28,5	-28,5
2.3 - Lamazière-Basse												0,08		-0,08					
3.1 - Bort-les-Orgues					-0,3	0,3													
3.2 - Sarroux-Saint-Julien					-0,15		0,15												
3.3 - Sarroux-Saint-Julien					-0,14	0,14													
4- Lignareix			-0,8										0,8						
5.1 - Ussel	-0,61	1,88			-1,27														
5.2 - Ussel		-0,76					0,76												
6 - Merlines								0,89	-0,89	-0,93	0,93								
TOTAL	-0,61	1,12	-0,8	0	-1,86	0,44	0,91	0,89	-0,89	-0,93	0,93	-1,46	-1,56	-0,05	1,25	0,26	1,2	29,66	-28,5

10.2 Au niveau du règlement écrit

Diverses évolutions du règlement écrit ont été réalisées permettant d'adapter certaines règles aux projets prévus, tout en conservant l'esprit général de chaque zone :

- 1- Des zones At3 et At4 sont créées et disposeront du même règlement que leurs pendants Nt3 et Nt4. Un renvoi à ces derniers sera réalisé dans les zones nouvellement créées.
- 2- Au niveau des zones At3 et Nt3, les cas d'exemptions des règles relatives à l'aspect extérieur pour les constructions ont été élargies à l'ensemble des habitations légères de loisirs afin d'assouplir l'implantation de ce type de constructions. Une définition des HLL a été intégrée au lexique du règlement.
- 3- Pour la zone Asta, il est proposé de rajouter l'autorisation des sous-destinations entrepôt et industrie sous réserve que les activités soient existantes à la date d'approbation du PLUi. Ces dernières ne sont pas autorisées actuellement dans le PLUi et permettrait notamment à l'entreprise de travaux publics sur Lamazière-Basse de construire un bâtiment. Cette évolution concerne également le projet sur Sérandon pour la réalisation d'un local de menuiserie.

Compte tenu du nombre de projets touristiques comprenant des habitations insolites de type habitation légère de loisirs (HLL), s'implantant au sein d'espaces à vocation agricole et naturelle, pour certains identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, il est proposé l'ajout d'une prescription générale au sein de la zone Nt3 :

« Les projets d'habitations légères de loisirs (HLL), s'implantant sur des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, ne devront pas faire l'objet de terrassement, d'exhaussement et d'affouillement des sols. L'ancrage au sol des constructions ne pourra se faire que par la réalisation de plots (bétons ou bois). »

Cette disposition permettra que ces constructions aient un impact le plus limité possible sur les milieux naturels et qu'elles puissent être facilement démontables en cas de cessation de l'activité touristique. Cette mesure vise à réduire l'impact sur l'environnement des différents projets d'hébergements insolites.

10.3 Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation

Sur deux secteurs à vocation touristique (At3 et Nt3) situés sur les communes de Lamazière-Basse et Neuville, une OAP a été créée étant donné qu'il s'agit de projets d'hébergements touristiques peu denses et sur une surface importante mais qui visent à préserver l'environnement dans lesquels ils se développeront.

11 Comptabilité de la modification avec les principes de la Loi Montagne

L'ensemble des communes membres de la CC Haute Corrèze Communauté sont incluses dans la zone de montagne et de massifs définie dans le titre I (dispositions générales) de la loi n°85.30 du 9 janvier 1985 art. 72 Journal Officiel du 10 janvier 1985, loi n°2005-157 du 23 février 2005 art. 187 Journal Officiel du 24 février 2005 et loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016. Ainsi, elles sont soumises aux dispositions particulières aux zones de montagne.

La loi montagne prévoit que, sauf exceptions très limitées, les extensions d'urbanisation doivent être effectuées « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ». La loi Urbanisme et Habitat précise la notion de « hameaux », en l'étendant aux « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ». Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, il revient à ces documents de préciser autour de quels hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations, la commune entend autoriser des constructions.

La loi Urbanisme et Habitat permet aux élus d'organiser un développement de qualité sans que la règle de continuité ne s'applique, si une étude démontre que l'urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection : agriculture de montagne, paysages, milieux naturels, et risques naturels.

La présente modification du PLUi doit donc être en phase avec les dispositions d'aménagement et d'urbanisme contenues dans la loi montagne.

Les articles L.122-1 et suivants définissent les trois principes qui président à la protection et à l'aménagement des zones de montagne :

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- Protection des espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- Maîtrise de l'urbanisation.

11.1 Secteurs 1 : STECAL à vocation touristique

Globalement, les évolutions présentées sur les secteurs 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4 relative à la création de STECAL à vocation touristique, sont en grande majorité en discontinuité de l'urbanisation. Elles ont ainsi fait l'objet d'un examen de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) et ont reçu des avis favorables. Pour deux d'entre eux (projet sur Neuvic et sur Saint-Merd-les-Oussines), une dérogation au titre de l'article L.122-14 a également été nécessaire (présence dans la bande de 300 mètres des rives naturelles ou artificielles de plan d'eau) et a été accordé.

Ces projets justifient leur implantation en discontinuité des bourgs, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations pour les motifs suivants :

- Il s'agit d'hébergements insolites de type Habitations Légères de Loisirs (HLL) en nombre réduit, qui s'inséreront dans le paysage et les milieux agricoles, naturels et forestiers existants. L'implantation de ces constructions a été recherchée dans chaque projet afin d'avoir l'impact le plus réduit possible sur l'environnement. D'ailleurs, pour les projets pouvant impacter la Trame Verte et Bleue, une disposition a été ajoutée au règlement de la zone Nt3 afin que cette dernière ne soit pas impactée (interdiction de terrassement, déblai et remblai et ancrage au sol seulement par l'intermédiaire de plots). Le principe est qu'en cas de cessation de l'activité d'hébergement touristique, les constructions et aménagements peuvent être enlevés afin de retrouver un terrain naturel vierge et préservé.
- Ils constituent des projets de développement du « tourisme vert » qui doivent permettre la découverte des paysages et de la nature de Haute Corrèze avec un confort d'hébergement plus ou moins important en fonction de la présence ou non des réseaux. En l'absence de réseaux, chaque projet prévoit l'aménagement d'un bâtiment proche déjà desservi (projet de Lamazière-Basse) ou la construction d'un bâtiment de petite superficie pour l'autonomie en énergie (exemple : projet de Neuvic).
- Ils doivent pour certains d'entre eux mettre en valeur les ressources naturelles locales utilisées dans les processus de constructions (bois douglas pour les pods, chanvre, paille et bois pour les kerterres, ...)
- Pour le projet d'observatoire à Saint-Merd-les-Oussines en particulier, il doit être le plus éloigné possible de tout point lumineux afin de ne pas altérer la vision nocturne du ciel.

Ainsi, toutes ces évolutions justifient une dérogation au principe d'urbanisation en continuité.

Concernant les projets situés aux abords des rives d'un plan d'eau naturel ou artificiel de moins de 1 000 hectares, leur situation se justifie par :

- Pour le projet de pods sur Neuvic : les constructions ne porteront pas atteintes à l'environnement du fait de l'absence de terrassement, de la bonne intégration des pods dans les paysages du lac de la Triouzoune, en surplomb par rapport à ce dernier, et qui seront de petite superficie, limitées en hauteur et en nombre. Le recours à du bois local permettra une insertion discrète dans un environnement boisé et buissonnant. Les hébergements permettront d'apporter un confort aux pêcheurs, sans nuire à l'environnement.
- Pour le projet d'observatoire sur Saint-Merd-les-Oussines : les interactions avec le plan d'eau seront très limitées, la construction étant relativement éloignée même si elle est dans la bande réglementaire des 300 mètres de la rive de l'Etang des Oussines. Ce projet communal est réfléchi avec un faible impact sur les milieux naturels et agricoles, qui pourra être complété avec un réaménagement du bâtiment existant en contrebas. La faible emprise de la construction limitera aussi l'imperméabilisation des sols. Enfin, ce type de constructions ne nécessitera pas de connexion au réseau d'eau ou le recours à un assainissement.

11.2 Secteurs 2 : STECAL à destination d'activités économiques/STECAL à vocation d'habitat en lien avec des STECAL activités déjà créés

Les différents STECAL définis sont tous délimités sur des espaces déjà artificialisés, aménagés ou bâtis. Ils ne s'inscrivent effectivement pas forcément tous dans la continuité de bourgs, hameaux ou groupes de constructions.

Pour autant, l'impact du STECAL Asta sur Sérandon sur les milieux agricoles, naturels et forestiers sera limité. Il se localise sur une parcelle bâtie (présence d'une habitation) et est de petite superficie.

Le STECAL Asta créé sur Lamazière-Basse est dans la continuité d'un village, sur un terrain aménagé et servant de plateforme de stockage et de stationnement à l'entreprise de TP.

La zone touristique des Aubazines existe déjà et il n'y a pas de volonté d'étendre les zones Nt3 et Nt4 existantes, il s'agit simplement de revoir leur délimitation l'une par rapport à l'autre, dans le cadre d'une vente d'une partie de cette zone par le SMAT de Bort-les-Orgues.

11.3 Secteurs 3, 4, 5 et 6

Ces différents secteurs comprenant des évolutions du règlement graphique sont en phase avec les principes de la loi Montagne. Ils concernent tous des espaces urbanisés existants ou à urbaniser dans la continuité immédiate d'espaces bâtis, pour lesquels des évolutions du règlement graphique sont rendues nécessaires afin de concrétiser des projets.

12 Analyse des incidences de la modification sur les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble cohérent de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il est composé de Zone de Protection Spéciale (ZPS) d'après la directive oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) d'après la directive Habitats Faune Flore.

La directive Oiseaux

La Directive 2009/147/CE dite Directive Oiseaux du 30 novembre 2009 promeut la protection et la gestion des populations d'espèces d'oiseaux sauvages du territoire européen. Elle remplace la première Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979 qui avait le même objet. Par la mise en place de zones de protection spéciale, importantes pour la protection et la gestion des oiseaux, la directive Oiseaux consacre également la notion de réseau écologique, en tenant compte des mouvements migratoires des oiseaux pour leur protection et de la nécessité d'un travail transfrontalier.

La directive Habitat

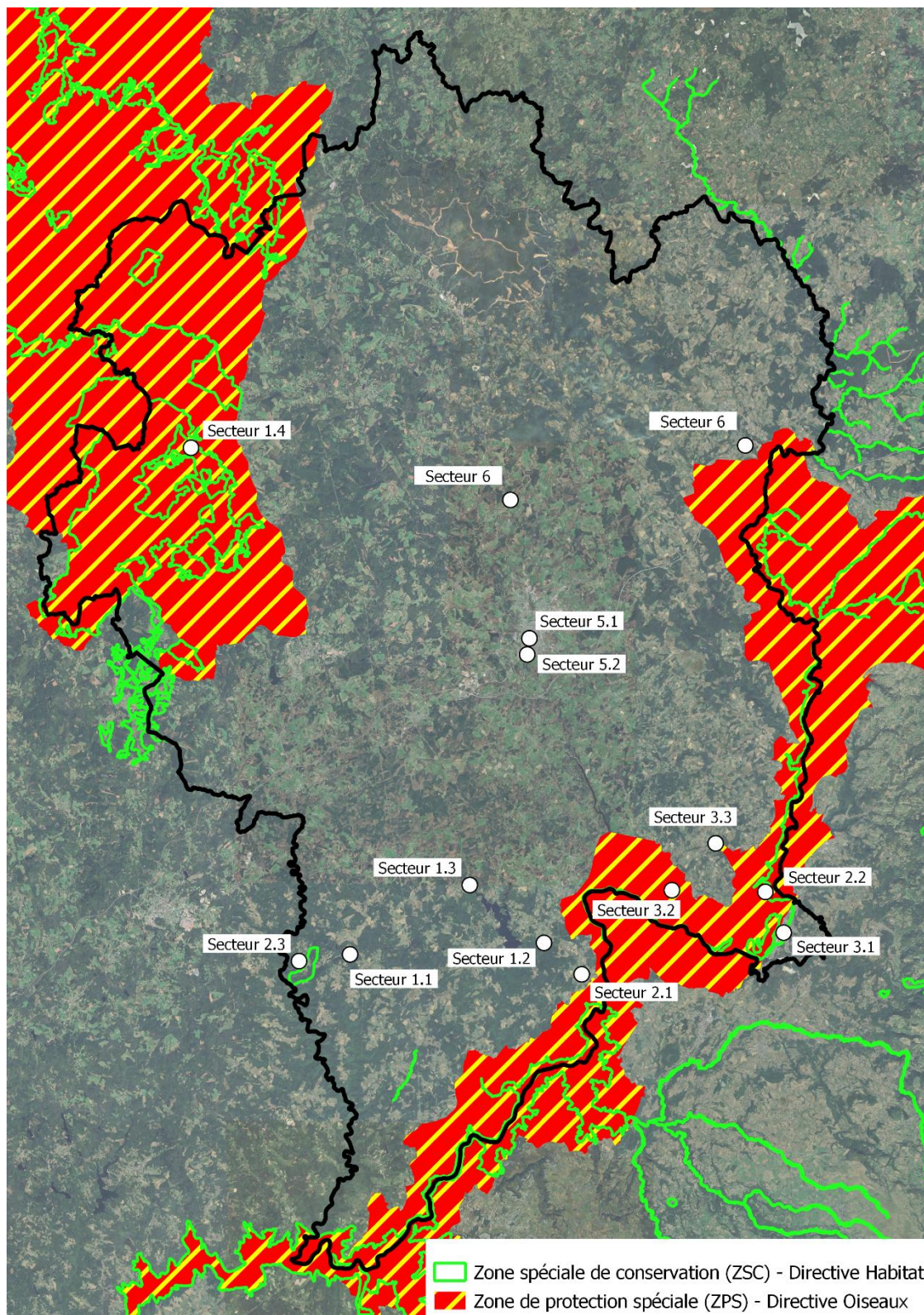
La directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE concerne la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune (biologie) et de la flore sauvages. Il s'agit d'une mesure prise par l'Union européenne afin de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et de flore à valeur patrimoniale que comportent ses États membres, dans le respect des exigences économiques, sociales et culturelles. La directive désigne pour cela des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) qui participent à la préservation d'un ou plusieurs habitats d'intérêt communautaire et d'une ou plusieurs espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire et/ou contribue de manière significative à maintenir une biodiversité élevée dans la région biogéographique considérée. Ces sites sont ensuite désignés Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels. Dès lors, les États membres doivent empêcher, par des mesures contractuelles, réglementaires ou administratives appropriées, la détérioration des habitats naturels et des habitats des espèces présents sur ces sites.

Le projet de modification n°2 et les sites Natura 2000

La modification n°2 est composée de 4 secteurs concernés par un site Natura 2000 :

- Secteur 1.4 sur Saint-Merd-les-Oussines concerné par la ZPS Plateau de Millevaches : le projet d'observatoire représentera une superficie réduite et son impact sur un milieu de taillis sera réduit. Porté par des collectivités, le projet se voudra être respectueux de son environnement. L'impact vis-à-vis du site Natura 2000 sera ainsi limité.
- Secteur 2.2 sur Bort-les-Orgues et Sarroux-Saint-Julien concerné par la ZPS Gorges de la Dordogne et la ZSC Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents. Il s'agit d'une évolution du zonage qui n'a pas d'incidences particulières étant donné que des droits à construire étaient déjà offerts depuis l'approbation du PLUi. L'évolution en elle-même n'aura pas davantage d'impact.

- Secteur 3.2 sur Sarroux-Saint-Julien concerné par la ZPS Gorges de la Dordogne : l'évolution envisagée ne fait que modifier le zone Ue en Ux2 il ne vient pas ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation. Le secteur est de plus intégré dans l'enveloppe urbaine. L'impact sur le site Natura 2000 est ainsi faible.



Situation des secteurs d'évolution vis-à-vis des sites Natura 2000

13 Compatibilité de la modification avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Haute-Corrèze Ventadour

L'analyse de la compatibilité de la présente procédure de modification du PLUi avec le SCOT est réalisée à l'appui du Document d'Orientation et d'Objectifs.

13.1 La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet

Plusieurs évolutions vont dans le sens de la restauration des centralités et la prise en compte de la hiérarchisation des pôles définie dans le SCOT :

- Les évolutions de zonage sur Ussel et Bort-les-Orgues qui permettront une requalification de certains quartiers des communes (Champ de Foire, gendarmerie de Bort) et changement de vocation des secteurs. Cela permettra de conforter le pôle principal du SCOT et un pôle d'équilibre qui ont des projets importants de redynamisation.
- Les évolutions de zonage permettant de favoriser l'installation d'activités économiques sur la commune de Sarroux-Saint-Julien, commune périphérique à celle de Bort-les-Orgues, et rencontrant une croissance de population depuis quelques années, a un besoin d'accueil d'activités. Cela permettra au territoire de cette commune d'accueillir des activités artisanales et commerciales en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants.

13.2 D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter – Un projet d'habitat équilibré, ambitieux et programmé

L'évolution du phasage de la zone AUb2 en zone AUb1 à proximité permettra de concrétiser un projet d'habitat porté par la commune. A l'instar d'autres opérations que la municipalité a lancées (lotissement communal au Puy de Sagne notamment), elle entend mener une politique foncière dans le but d'attirer de nouveaux habitants.

13.3 Equiper le territoire, miser sur l'efficacité des réseaux et la complémentarité de l'offre – Développer une stratégie commerciale

Les évolutions apportées au PLUi et répondant à cet objectif telles que celles de Bort-les-Orgues et Sarroux-Saint-Julien, en reclassant des zones Ue en zone Ux1, permettent de développer l'offre commerciale du territoire.

Sur Bort-les-Orgues, il s'agit de conforter la zone d'activités des Tuileries qui recouvrent un certain nombre d'activités commerciales, au sud du bourg, le long de la RD 979 (Route allant d'Ussel à Mauriac).

Il s'agit d'anticiper le déménagement de la caserne de gendarmerie sur un autre secteur de la commune. Son positionnement actuel est favorable au développement de l'offre commerciale.

De plus, sur Sarroux-Saint-Julien, comme évoqué dans le chapitre 12.1, il s'agit de favoriser la création d'une offre commerciale de proximité, qui manque aujourd'hui sur cette commune bénéficiant d'une croissance de population. Son positionnement au sein de la zone d'activités des Alouettes, à proximité du groupe scolaire et d'une manière générale au centre de la commune (carrefour RD 979 et RD 45) aura tout son intérêt afin de profiter aussi bien aux habitants de la commune qu'aux actifs traversant le territoire.

13.4 L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré – Adapter l'offre touristique et la mettre en réseau

Les projets touristiques accompagnés au travers des évolutions de zonage (création de zones At ou Nt) permettront d'apporter une diversification de l'offre touristique et une complémentarité avec l'offre existante. Il s'agit de projets d'hébergements de petites unités, respectant la nature et s'intégrant à leur environnement.

La volonté de l'intercommunalité et de mettre en valeur son territoire par le biais de petites structures d'accueil au sein du milieu rural, sans impacter les milieux naturels et en limitant la consommation d'espaces agricoles.

Le territoire dispose déjà de grandes structures d'hébergements tels que des campings ou villages vacances.

Comme l'indique le SCOT, il s'agit d'une certaine manière d'améliorer la qualité de l'offre touristique en prévoyant des thématiques (séjour sans écran sur Lamazière-Basse, séjour autour de la pêche à Neuvic, ...) et une montée en gamme (pods sur Neuvic avec tout le confort moderne).

Ces projets viennent également mettre en valeur des filières de matériaux biosourcés tels que le bois où le territoire de la Haute-Corrèze est particulièrement moteur.

13.5 L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire

Il s'agit d'une thématique prégnante sur le territoire de Haute Corrèze Communauté. Les projets intégrés au travers de cette présente évolution tiennent compte des enjeux environnementaux identifiés dans le PLUi approuvé en 2022.

Ainsi, la plupart des projets présentés n'impactent pas la Trame Verte et Bleue locale. Dans le cas des projets pouvant avoir potentiellement une incidence sur des milieux naturels remarquables, le PLUi s'est attaché à intégrer une prescription visant dans les projets d'hébergements touristiques à imposer un ancrage au sol des constructions respectueux des milieux. Ainsi, il est indiqué que « *Les projets d'habitations légères de loisirs (HLL), s'implantant sur des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et*

Bleue, ne devront pas faire l'objet de terrassement, d'exhaussement et d'affouillement des sols. L'ancrage au sol des constructions ne pourra se faire que par la réalisation de plots (bétons ou bois). »

Ainsi ces constructions démontables pourront être enlevées de leur site d'implantation en cas de cessation d'activités en ayant un impact neutre sur l'environnement. Cette prescription favorisera aussi la remise en état des sites naturels.

14 Compatibilité de la modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Les différents secteurs d'évolution sont en cohérence avec plusieurs orientations définies dans le PADD du PLUi de Haute Corrèze Communauté, approuvé le 8 décembre 2022.

14.1 Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone / Pérenniser le modèle économique

La communauté de communes Haute Corrèze Communauté a inscrit cette ambition d'accompagner le développement des activités existantes ainsi la création de nouvelles activités sur son territoire. En effet, cet objectif va de pair avec l'accueil de nouveaux habitants qui est un enjeu toujours important pour un territoire afin de faire fonctionner ses équipements et ses services, de dynamiser les échanges qu'ils soient économiques ou sociaux tout ceci participant à la valorisation du territoire intercommunal.

Comme le rappelle le PADD, le territoire dispose d'un modèle économique basé sur l'industrie agro-alimentaire et du bois, proche des ressources primaires que sont les activités agricoles et les forêts. Ces filières qui sont pérennes ne doivent pour autant pas occulter les autres activités qui pourraient se développer ou être créées.

C'est le cas au travers de cette modification du PLUi qui va dans le sens du PADD de dynamiser l'économie sous plusieurs formes (touristique, artisanale ou encore commerciale). Il s'agit d'accompagner des PME/PMI actuelles et futures permettront de diversifier toujours plus le modèle économique du territoire. Ces projets induiront de la création d'emplois directs (fonctionnement de l'activité) et/ou indirects (travaux d'aménagement, de construction voire de rénovation des locaux d'activité).

A titre d'exemple, les constructions d'hébergements touristiques de type cabane permettront de faire rayonner les matériaux locaux tels que le bois afin de mettre en lumière la filière agroforestière du territoire de la Haute Corrèze.

14.2 Valoriser les richesses patrimoniales / Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement

Une des grandes richesses du territoire intercommunal est la qualité et la diversité de ses paysages. Haute Corrèze Communauté couvre une large superficie allant de la Vallée de la Dordogne au massif des Monédières en passant par le Plateau de la Courtine.

Cette variété fait du territoire un endroit attractif pour le tourisme de nature (tourisme vert). Il n'a pas vocation à devenir un secteur touristique de masse afin de ne pas fragiliser son authenticité, ces paysages et sa nature.

C'est pourquoi les différents projets d'évolution présentés (STECAL touristique notamment) doivent être soutenus afin de faire découvrir le territoire et ses paysages à des vacanciers.

Les différents types d'hébergements présentés permettent de diversifier l'offre et répondent également à une intégration des constructions soucieuses de leur environnement. Il s'agit de petites unités tant en surface qu'en nombre de constructions afin d'avoir des structures à taille humaine ayant un impact limité sur les milieux naturels et les paysages.

Sur les espaces les plus sensibles, il s'agit que les constructions de HLL s'implantent dans le but de pouvoir être démontables, avec des ancrages au sol limitant les affouillements et exhaussement de terrains.

Comme indiqué plus haut, un certain nombre de projets sont voués à avoir recours à des ressources locales et des matériaux biosourcés, dont la production respecte l'environnement. C'est ainsi que la filière bois locale sera mise à l'honneur dans plusieurs process de constructions de cabanes.

14.3 Préserver la biodiversité pour un développement durable

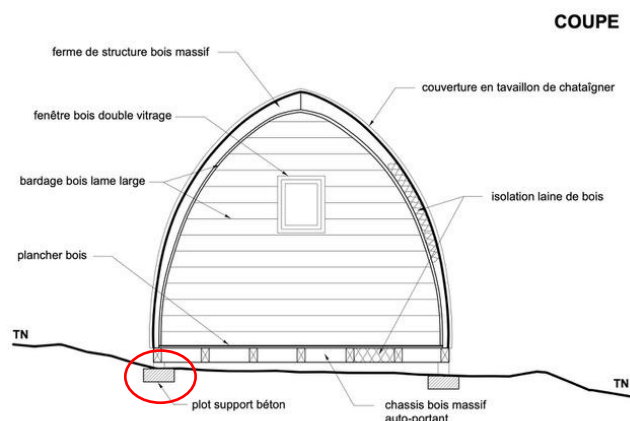
D'une manière générale, l'ensemble des évolutions apportées par la présente modification du PLUi entraîne un reclassement de 3 hectares de zones Agricole et Naturelle en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Les projets d'évolution présentés, en particulier les STECAL créées, prennent en compte les enjeux environnementaux et notamment la Trame Verte et Bleue locale identifiée dans le PLUi approuvé. En effet, la présente modification s'est attachée à croiser les projets et leur localisation aux zones à enjeux identifiées (zones humides, continuité écologique, ...).

Seuls 2 projets impactent des secteurs à enjeux de Trame Verte et Bleue dont des zones humides. Le règlement du PLUi est ainsi complété afin que les projets prévus dans ces espaces aient un impact le plus réduit possible sur leur environnement :

« Les projets d'habitations légères de loisirs (HLL), s'implantant sur des espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, ne devront pas faire l'objet de terrassement, d'exhaussement et d'affouillement des sols. L'ancrage au sol des constructions ne pourra se faire que par la réalisation de plots (bétons ou bois). »

C'est notamment le cas du projet de pods sur Neuvic (Cheyssac-bas) qui est constitué de constructions pouvant être démontées à tout moment afin d'avoir un impact quasi neutre sur l'environnement.



Plan en coupe du projet de pods sur Neuvic

D'une manière générale, la présente modification du PLUi est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

