PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE 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 DE LA RA 2	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 3

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 3

1.1.1 Au niveau du règlement graphique ____ 3

1.1.2 Au niveau des OAP ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 5

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 17

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 22

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 23

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 25

6.1 Au niveau du règlement graphique ____ 25

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ 25

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 27

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 29

9 Conclusion ____ 31

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

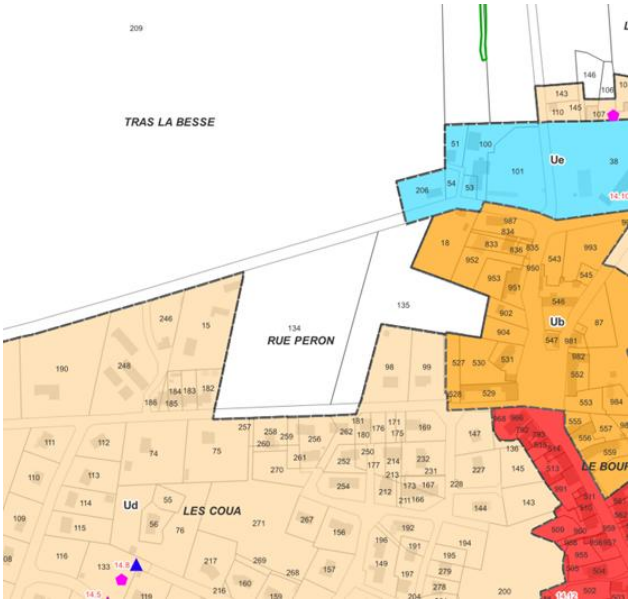
La présente révision allégée entraîne 2 types d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

1.1.1 Au niveau du règlement graphique

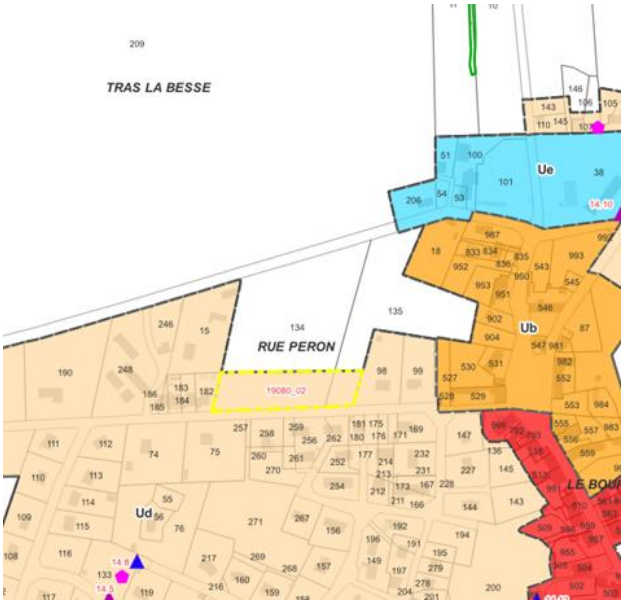
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles ZY 134 et 135, idéalement placée au sein de la tâche urbaine du bourg d'Eygurande.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une profondeur de 30 mètres environ, soit 3 600 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



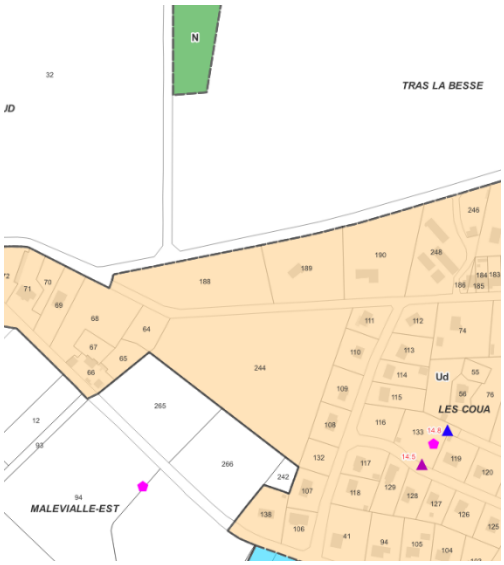
Extrait après Révision



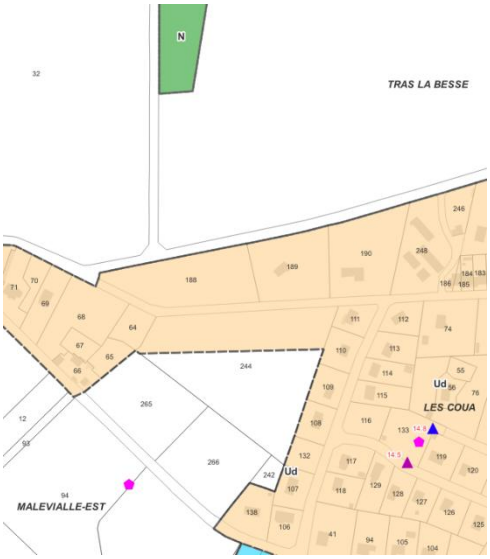
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone A d'une grande partie de la parcelle ZY 244, située à l'ouest du secteur d'études.

Il s'agit de reclasser environ 9 000 m² de terrain constructible allant dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.1.2 Au niveau des OAP

L'ouverture à l'urbanisation se veut être optimale dans un souci de modération de la consommation d'espaces.

Ainsi, une OAP est définie sur les parcelles ZY 134 et 135, prévoyant ainsi 4 lots minimum desservis par des accès regroupés, afin que le futur projet ait une certaine organisation urbaine.

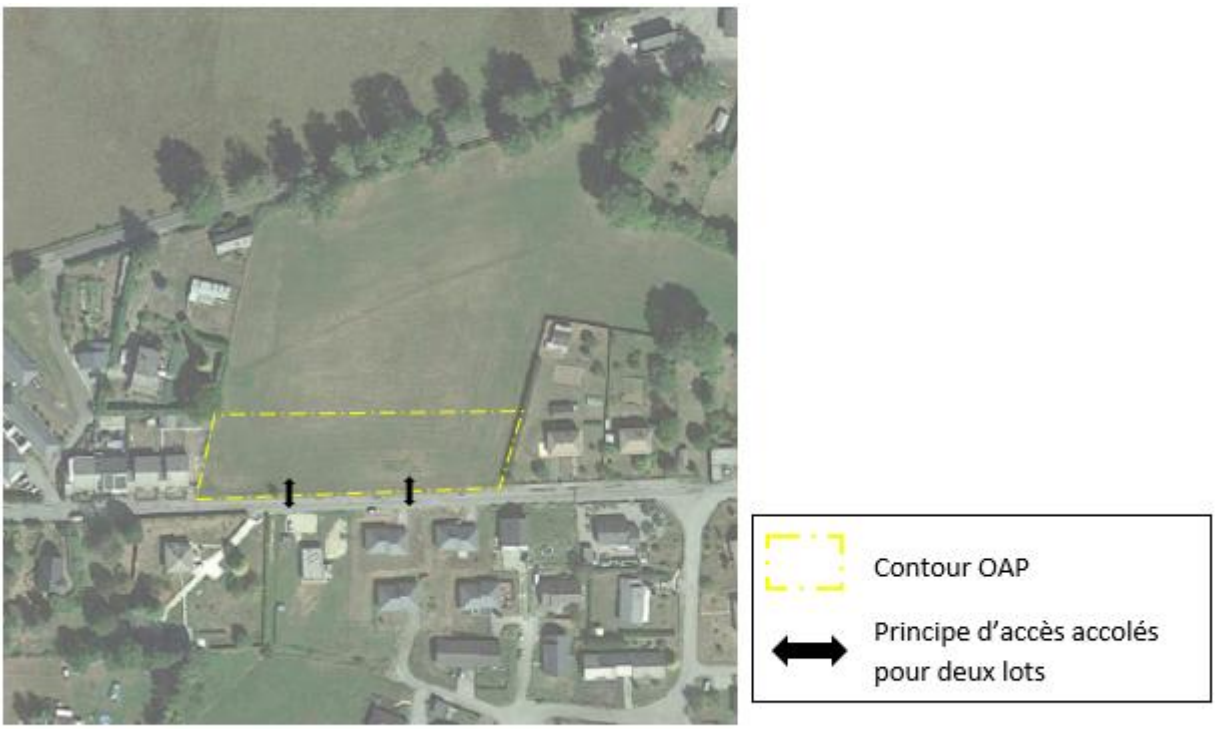


Schéma de principe de l'OAP créée

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone Agricole plus important que la réduction envisagée.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Les réseaux sont présents et en capacité d'accueillir 4 constructions supplémentaires. De même l'accès sur la Rue Péron est aisé.

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par trois risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain, industriel et radon).

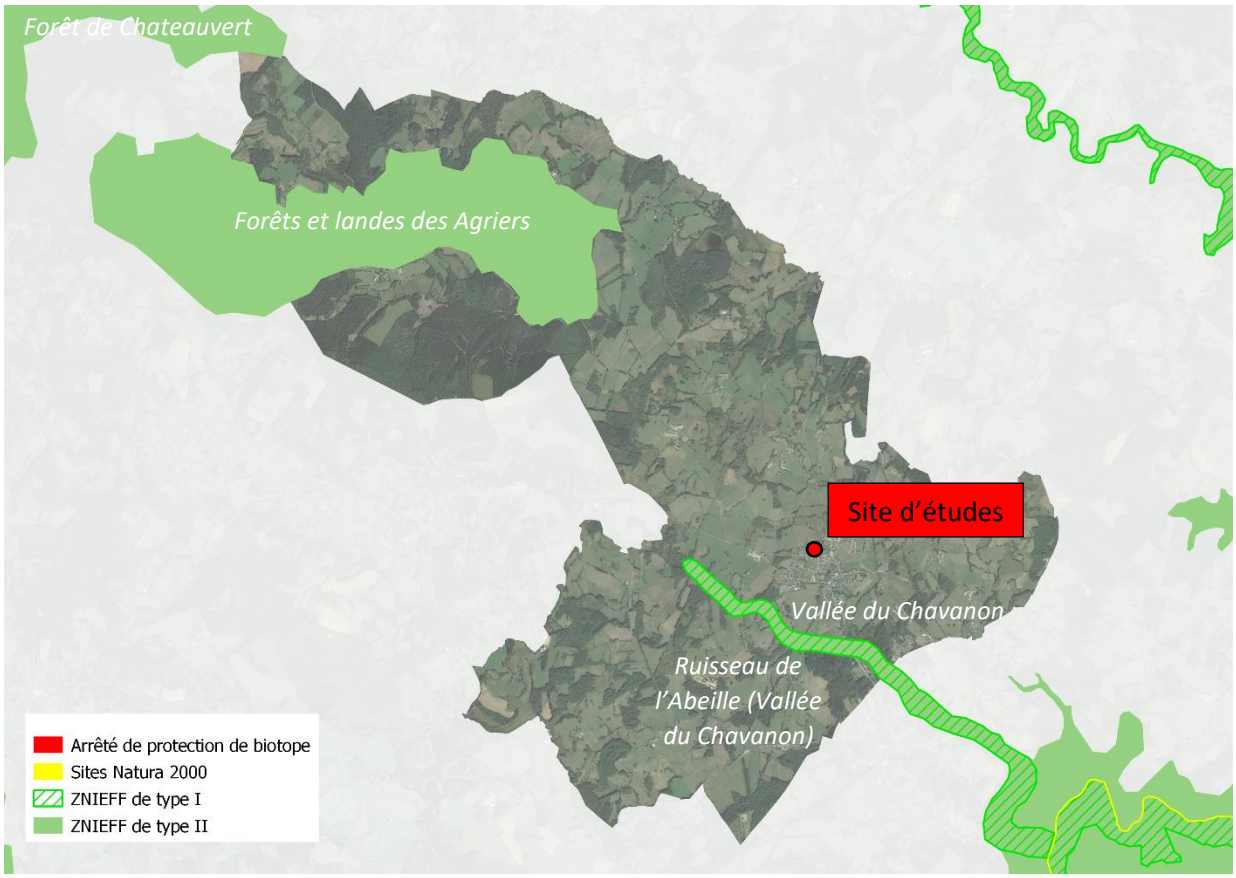
Le secteur d'études n'est concerné par aucun risque identifié.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles ZY 134 et 135 aura un impact sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie déclarée à la PAC en 2023. Néanmoins, il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des parcelles, seulement une bande le long de la voie communale, à proximité des habitations existantes. Le reste de la parcelle conservera sa vocation agricole.

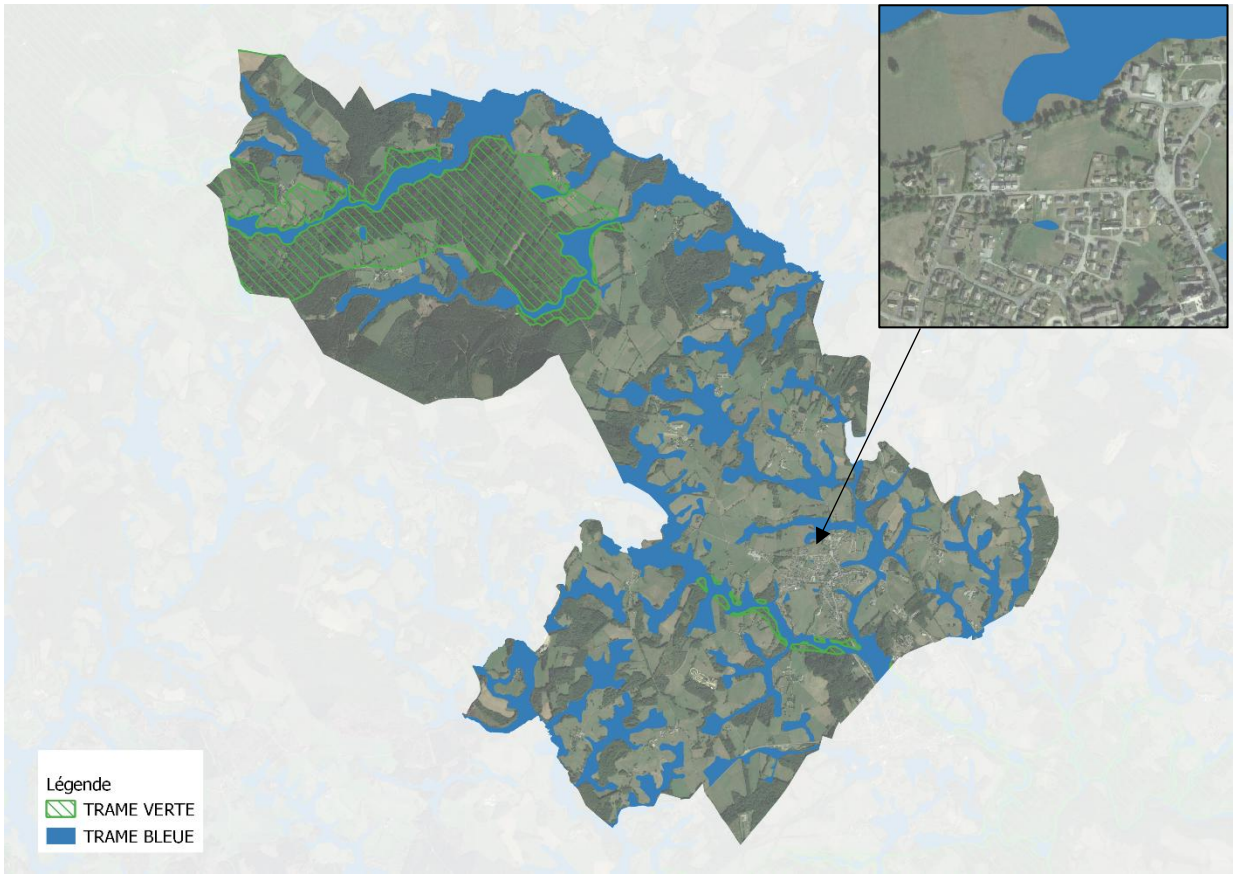
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur les terrains ouverts à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°2 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune d'Eygurande (parcelles ZY 134 et 135) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

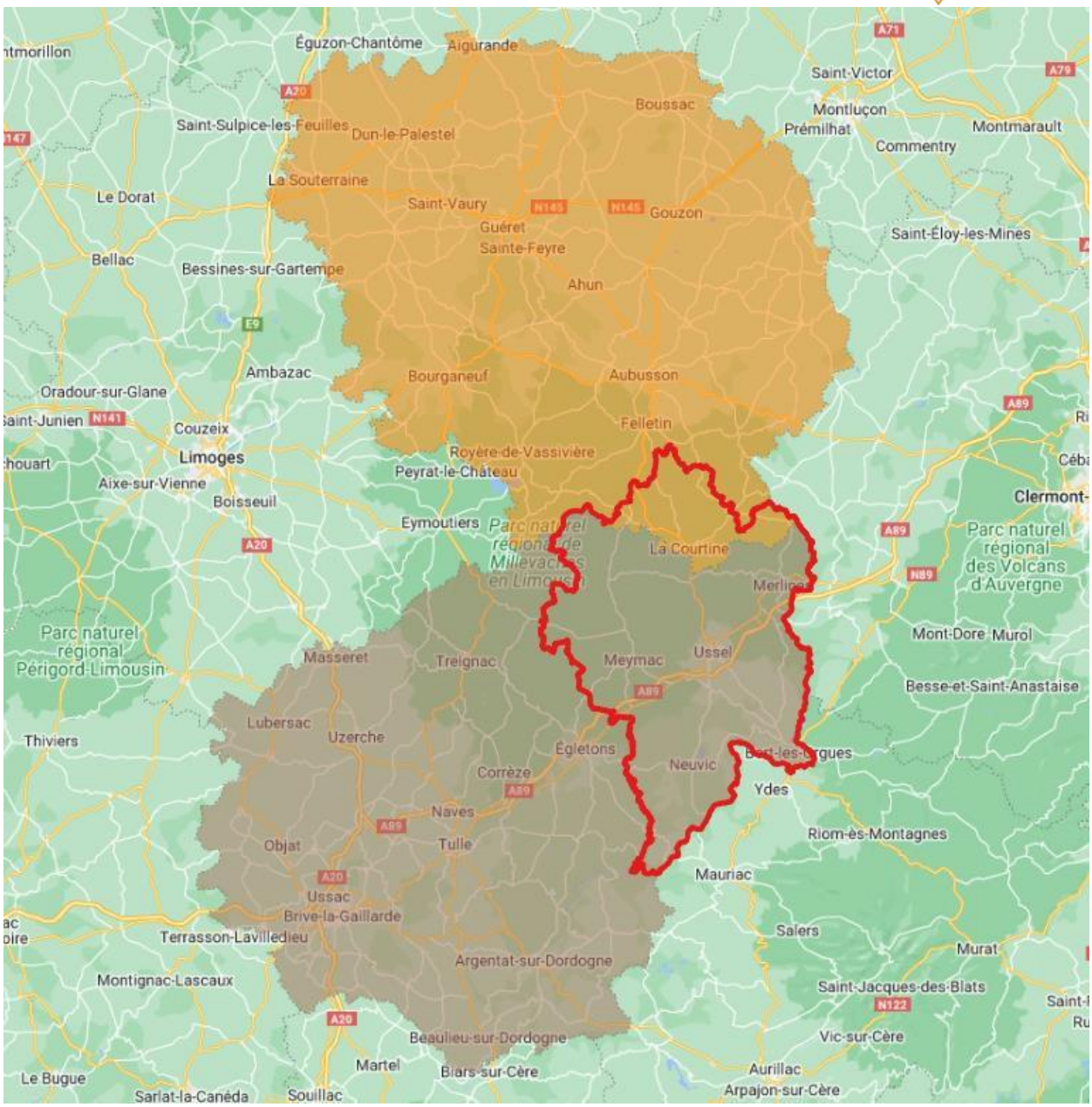
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

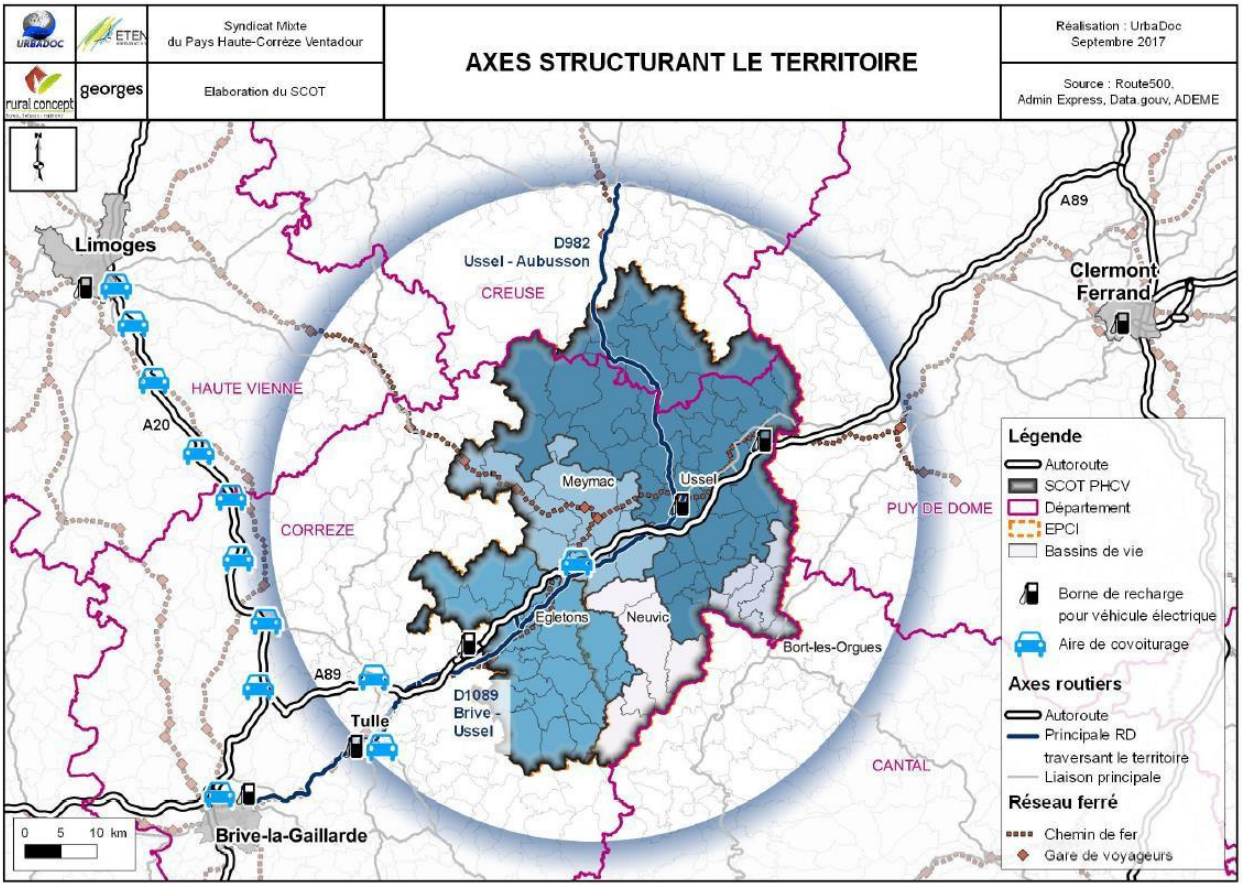


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

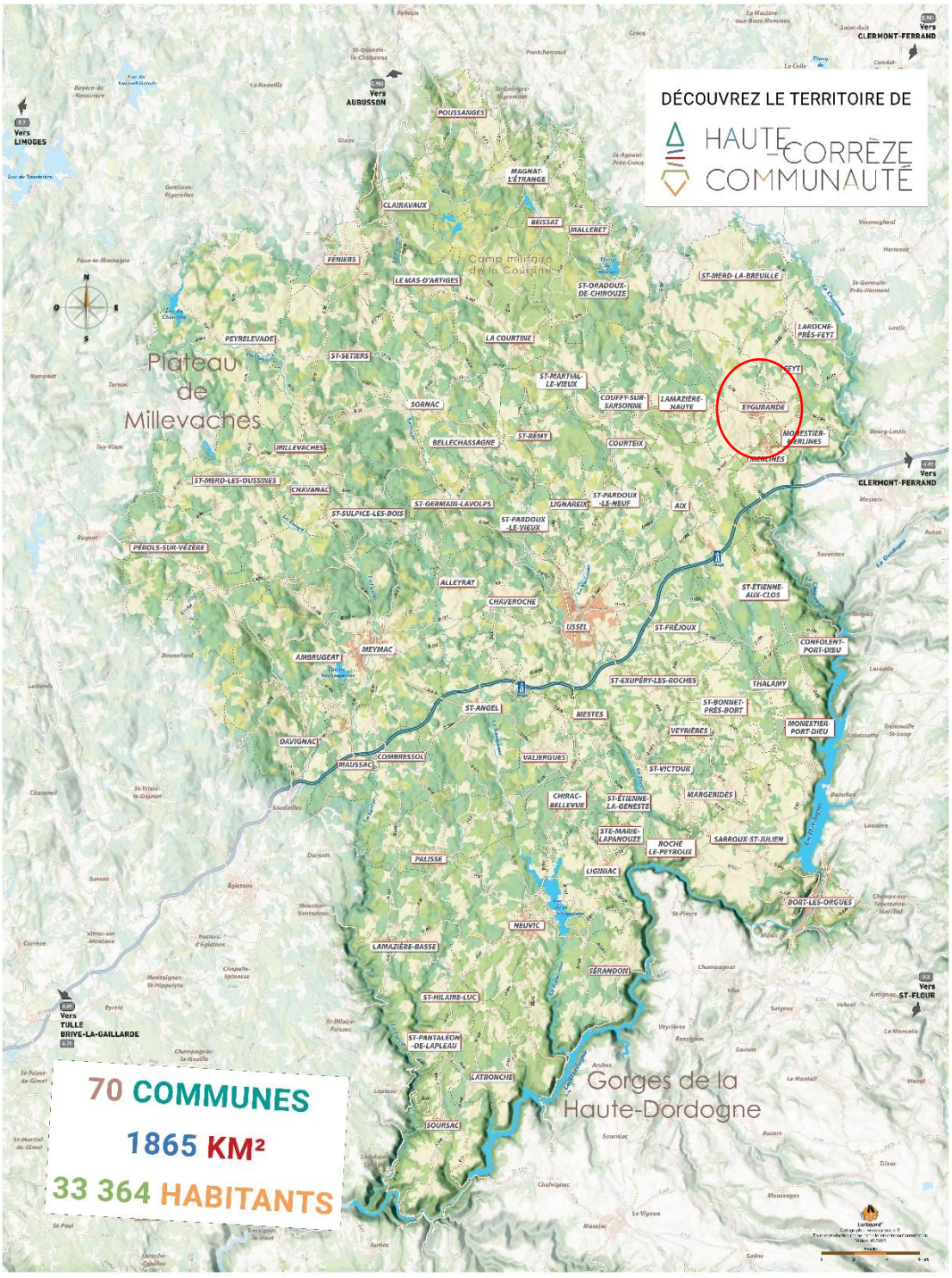


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune d'Eygurande est située au nord-est du territoire intercommunal, à 20 km d'Ussel.



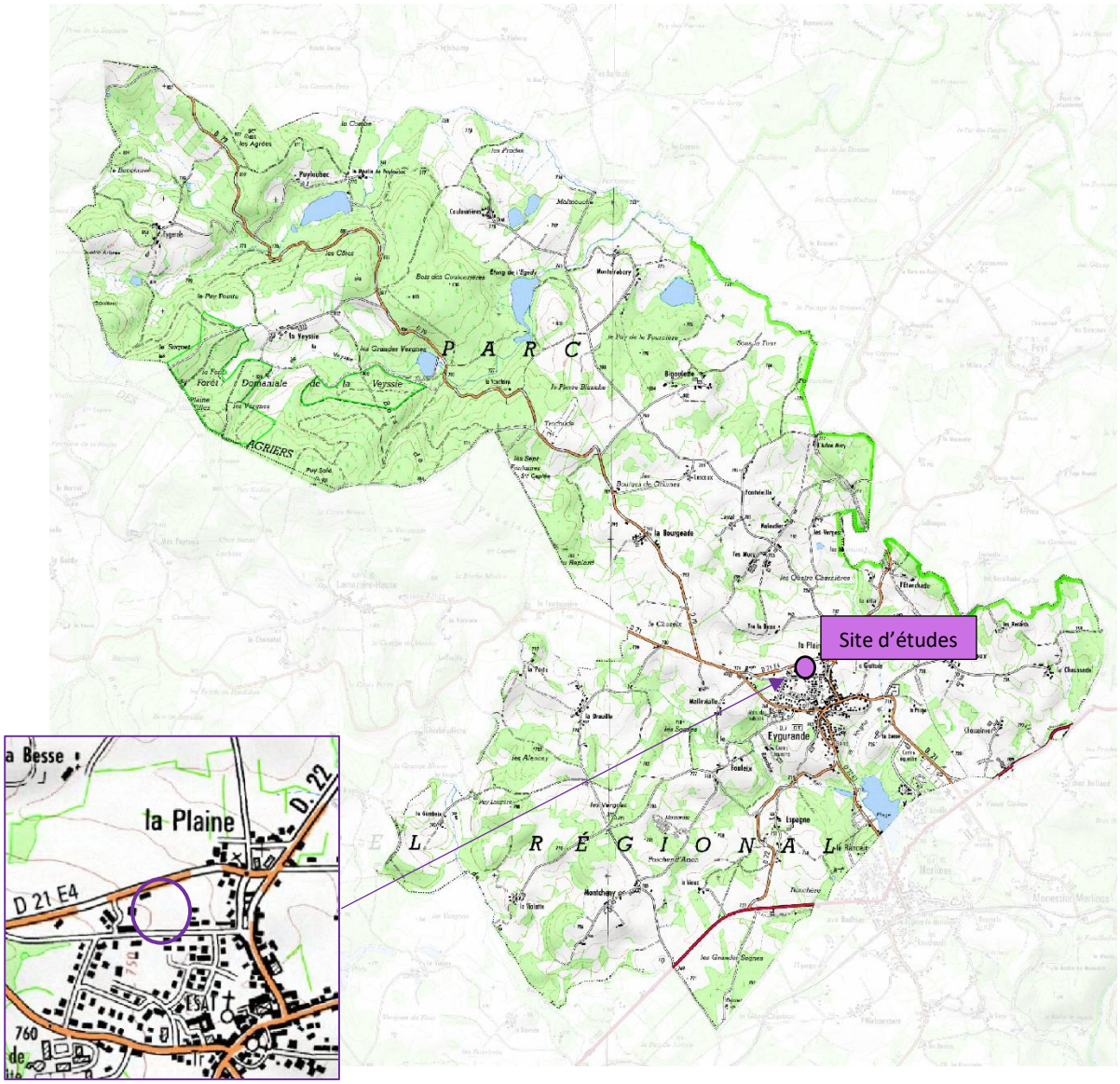
Localisation de la commune d'Eygurande au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 684 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population relativement stable par rapport à 2016 (683 habitants). Elle fait partie intégrante du pôle de proximité Eygurande-Monestier-Merlines-Merlines identifié dans le PLUi c'est-à-dire qu'elle concentre des fonctions essentielles pour des habitants, avec la présence de commerces et de services complémentaires à ceux du pôle principal d'Ussel.

4.2 Présentation du site d'études

La commune d'Eygurande a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles ZY 134 et 135 actuellement classées en zone Agricole. Leur situation est aujourd'hui idéale pour accueillir de nouvelles constructions, étant donné qu'elles sont entourées à l'est et à l'ouest par des constructions à usage d'habitation.

Elles sont situées proche du bourg d'Eygurande, disposant d'une école, de commerces et services.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

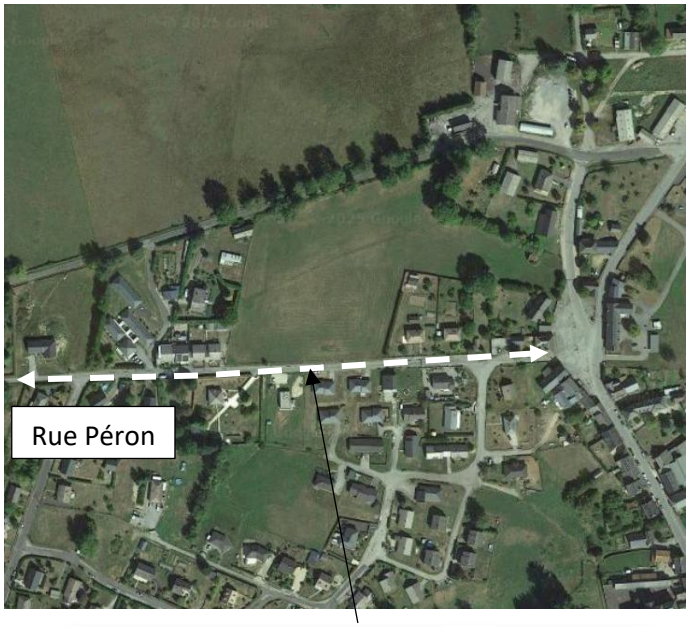
Ces parcelles totalisent une surface de 1,9 hectare. La volonté de la collectivité est de permettre l'implantation de constructions uniquement le long de la voie communale, dans la continuité du linéaire de constructions existantes et dans le but de limiter la consommation d'espaces agricoles.

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé au sud par une voie communale (Rue Péron) desservant des habitations existantes. Ce secteur nord du bourg s'est principalement urbanisé sous la forme de lotissements, regroupant des maisons individuelles.

La voie communale est de dimensions adéquates pour desservir de nouvelles constructions. Elle est également reliée à deux autres rues permettant un bouclage aisé avec le centre-bourg d'Eygurande. Elle débouche également sur la RD 22 allant en direction de Feyt et Laroche-près-Feyt.





Vue sur la rue Péron desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

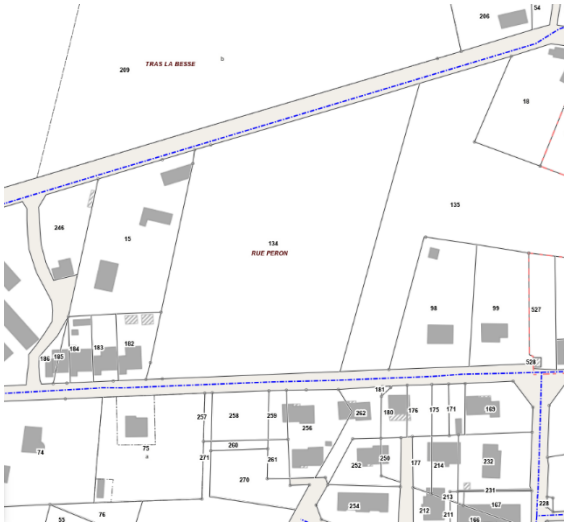
Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Pour information, la station d'épuration communale traitant les eaux usées de la commune est située sur la commune voisine de Merlines. Elle est d'une capacité de 2 500 EH (Equivalents Habitants), est conforme en équipement et en performance en 2024.

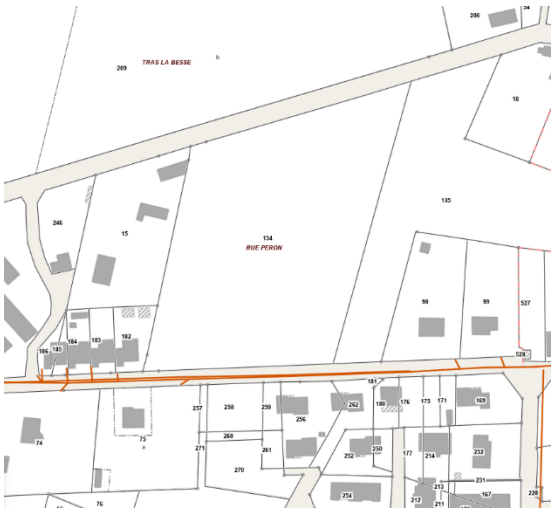
Un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation et aboutira à un programme de travaux permettant de solutionner des problèmes fréquents d'eaux claires parasites. Cela contribue à l'usure prématurée des équipements d'assainissement collectif.



Extrait du plan du réseau de distribution d'électricité



Extrait du plan du réseau d'eau potable

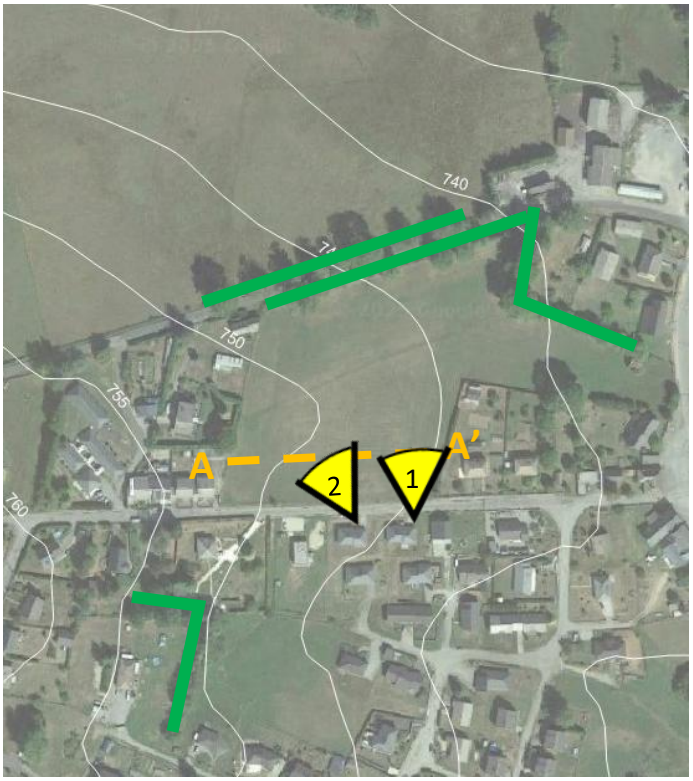


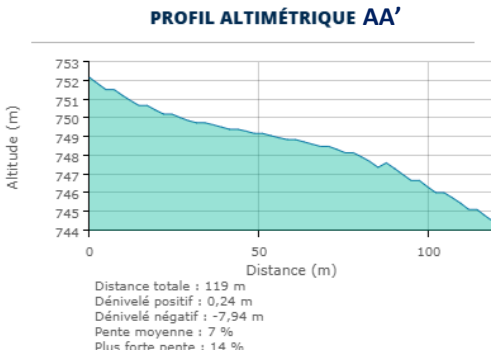
Extrait du plan du réseau d'assainissement collectif

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études est localisé au sein d'un espace à vocation agricole (prairie), cerné par des constructions à usage d'habitation.

La topographie est en pente douce descendante, d'ouest en est. Peu d'éléments boisés sont présents sur site, à l'exception d'alignements d'arbres en bordure nord des parcelles.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site depuis la Rue Péron

Compte tenu de la topographie relativement clémente sur le secteur et également sur les alentours, le site n'est pas perceptible sur des distances longues.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion au sein d'espaces bâtis. Les éléments paysagers marquants tels que les alignements d'arbres sont situés sur la partie nord des parcelles, en dehors de la zone de projet.

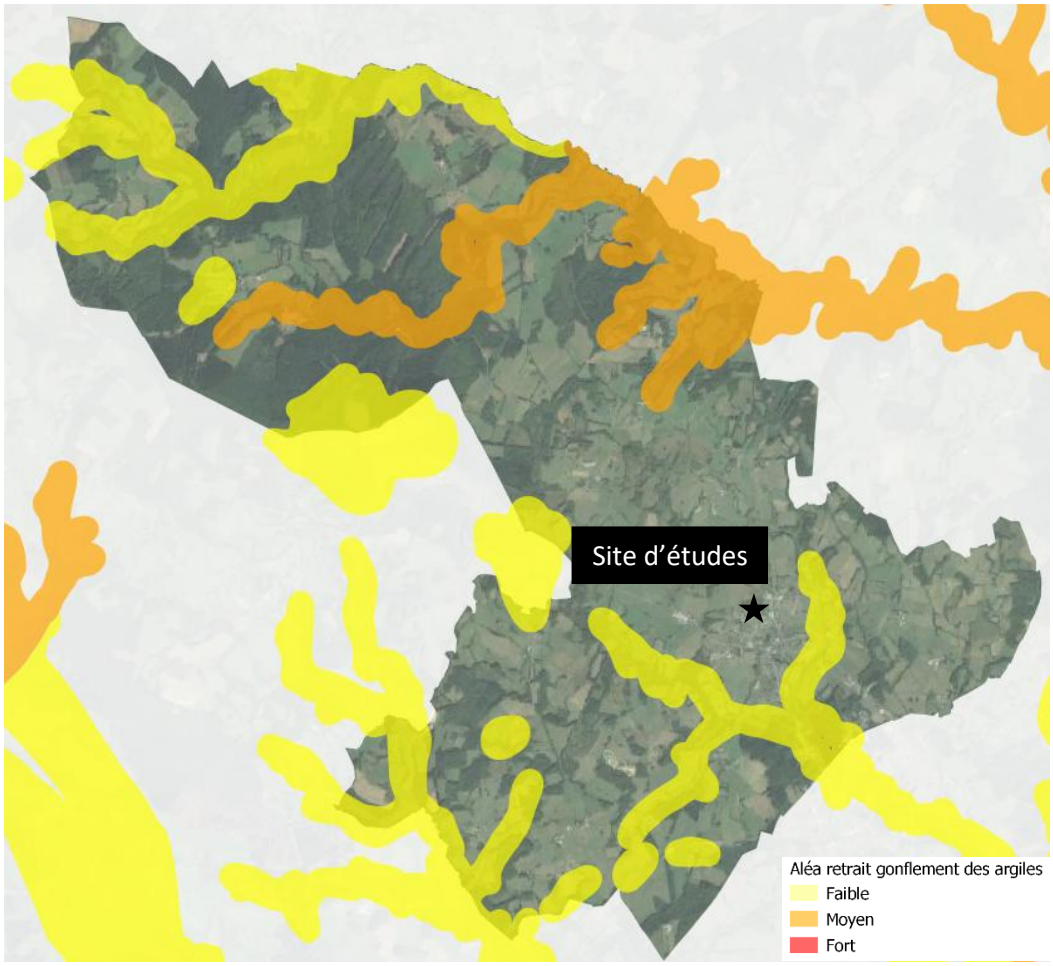
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune d'Eygurande est concernée par trois risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

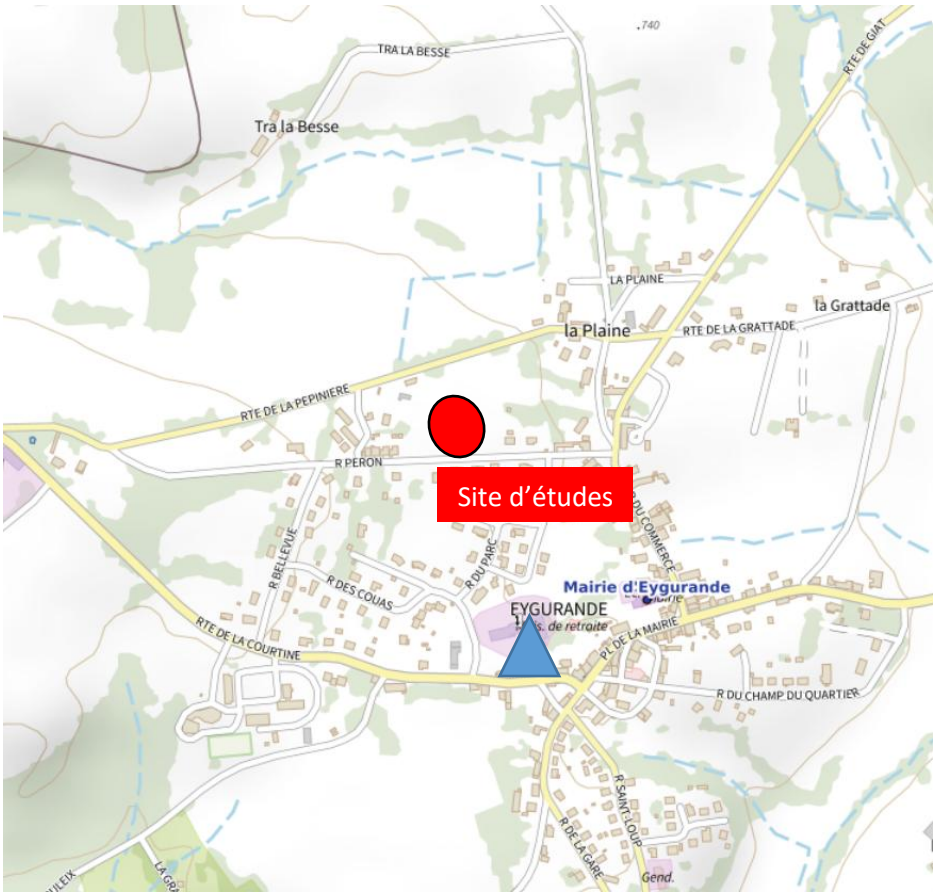
Le site d'études n'est pas concerné par ce risque.



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque industriel :

La commune est concernée par 6 sites d'activités industrielles ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.



Extrait de la carte des anciens sites industriels et de services susceptibles d'être à l'origine de pollution (source : georisques.gouv.fr)

Ces sites sont relativement éloignés du secteur d'études. Le plus proche est situé dans le bourg d'Eygurande, il s'agit de l'ancien abattoir. Le site est aujourd'hui occupé par l'EHPAD.

Le risque radon :

Eygurande est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment des projets de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il s'agit d'une prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).

Dans les faits, elle est entretenue (fauchage) mais elle n'est pas utilisée pour le pâturage d'animaux. Le projet ne prévoit que la mise en constructible d'une partie des parcelles, donnant sur la voie communale et donc proche d'habitations.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

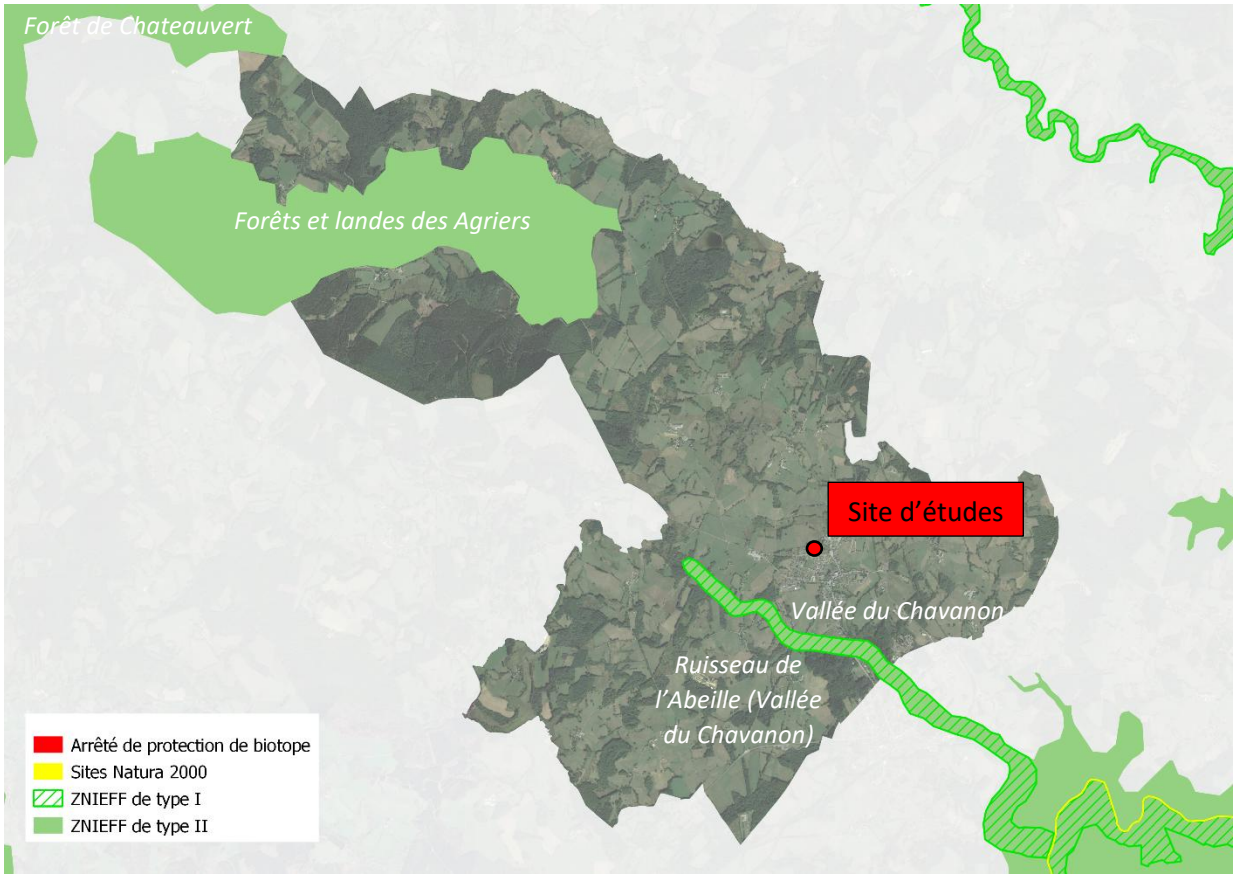
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles ZY 134 et 135 aura un impact fort sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie déclarée à la PAC en 2023. Néanmoins, il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des parcelles, seulement une bande le long de la voie communale, à proximité des habitations existantes.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune d'Eygurande est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type I et trois ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF de type 1 du Ruisseau de l'Abeille (Vallée du Chavanon)
- ZNIEFF de type 2 Forêts et landes des Agriers ;
- ZNIEFF de type 2 Vallée du Chavanon ;
- ZNIEFF de type 2 Forêt de Chateauvert

Le site d'études n'est pas concerné par ces zones. La plus proche est une ZNIEFF de type 1 (660 mètres) et la ZNIEFF de type 2 Vallée du Chavanon.



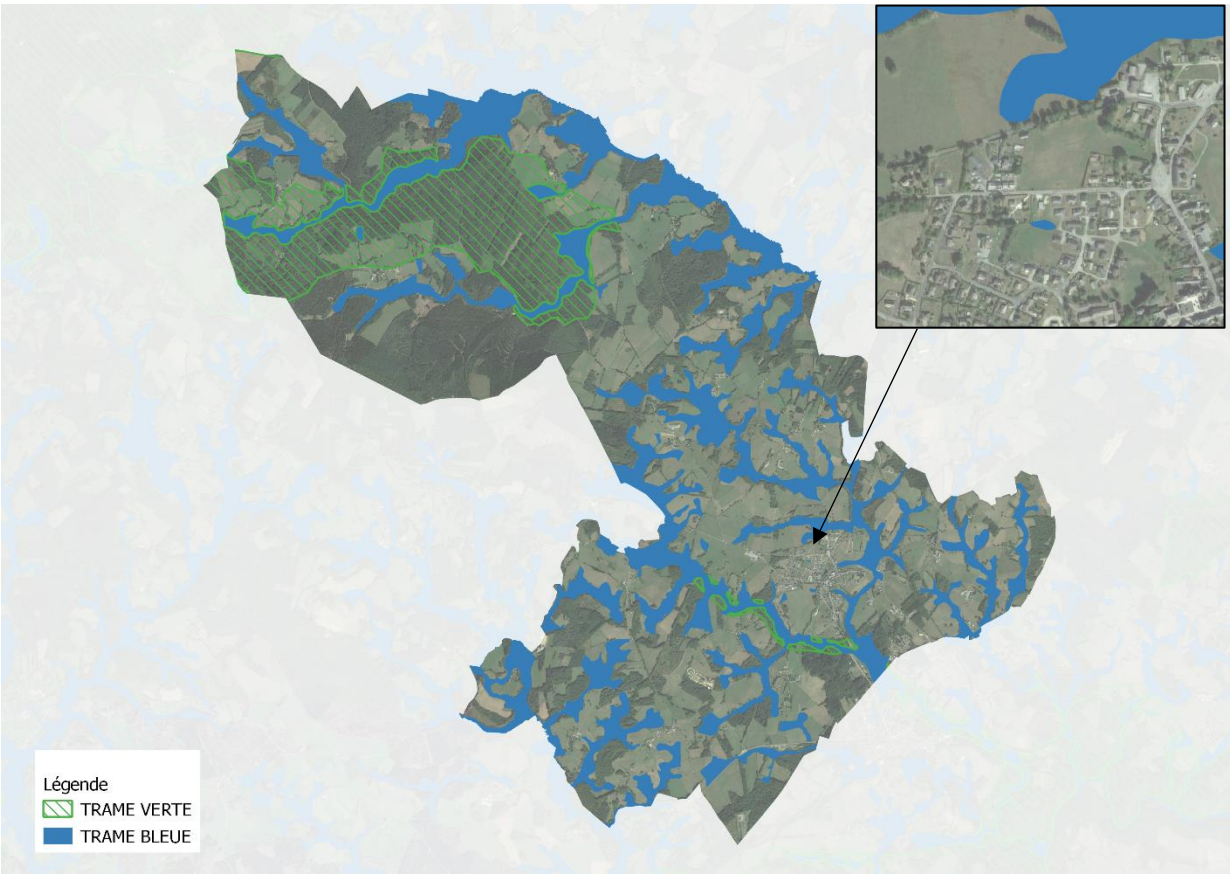
Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur le site d'études, aucun élément constitutif de la TVB locale n'a été identifié.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie de fauche. Elle n'abrite aucun élément intéressant d'un point de vue écologique pouvant permettre à des espèces animales de nicher, s'abriter, se reproduire, … en effet, on remarque l'absence de haies et arbres sur la partie du terrain concerné par la révision allégée.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire d'Eygurande sont des oiseaux, tels que le Pinson des arbres, la Fauvette à tête noire, le Rougegorge familier ou encore le Merle noir. Il s'agit d'espèces très communes sur le secteur qui sont d'ailleurs très présentes dans les parcs et jardins des habitations.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

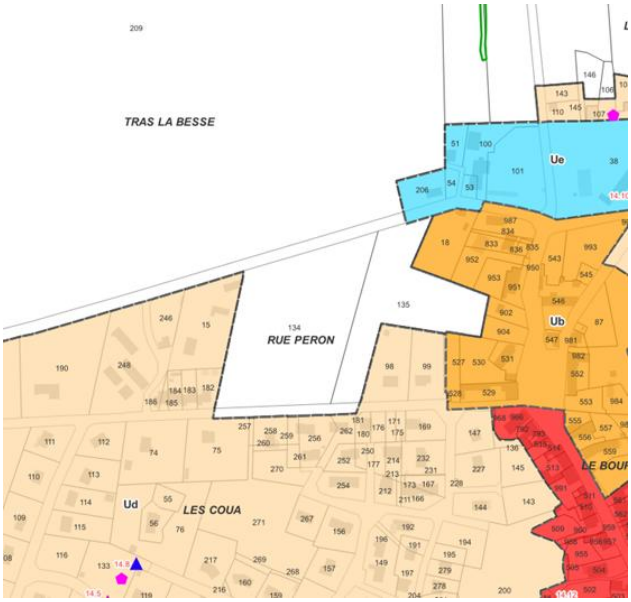
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles ZY 134 et 135 n'aura pas d'incidences sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

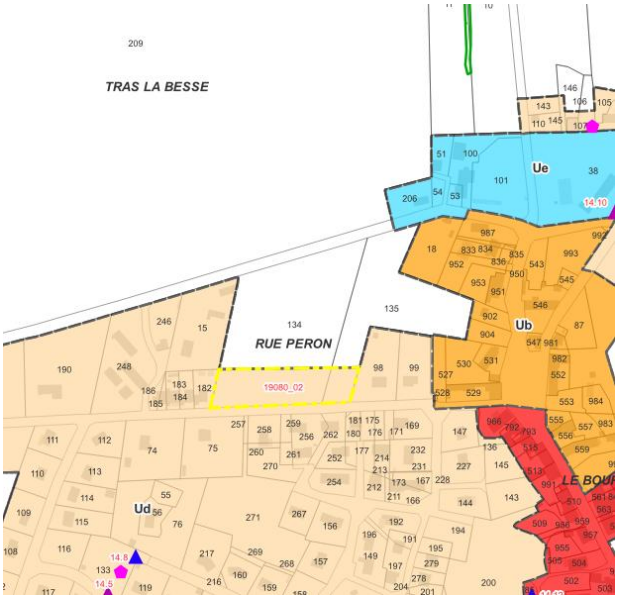
6.1 Au niveau du règlement graphique

Une bande de 30 mètres le long de la voie communale est classée en zone Ud du PLUi, représentant une surface de 3 600 m² environ.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

Compte tenu de la superficie ouverte à l'urbanisation, une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour optimiser l'usage du foncier.

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur la bande constructible reclassée en zone Ud afin de fixer un principe de densité de construction notamment.



Schéma de principe de l'OAP créée

Principes d'aménagement :

- La densité recherchée devra être a minima de 11 logements/ha (soit 4 logements).
- Les accès devront être regroupés (accolement) pour deux lots afin d'éviter la multiplication des sorties sur la rue Péron.

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à ces principes, puisqu'elle ouvre à l'urbanisation une parcelle en périphérie du bourg d'Eygurande, identifié au sein d'un pôle de proximité. Elle est accessible au réseau viaire et raccordable aisément aux réseaux publics. Il s'agit d'un choix d'urbanisation raisonné, dans l'agglomération du bourg.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

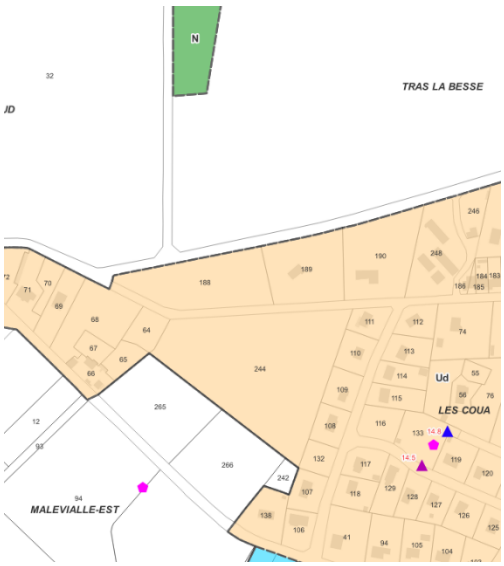
Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit le reclassement d'une grande partie de la parcelle ZY 244 en zone Agricole. Cette parcelle est située à l'ouest du site d'études et est classée actuellement en zone Ud du PLUi. Elle est détenue par la commune. Seule une bande de terrain le long de la voie communale sera maintenue en zone Ud.

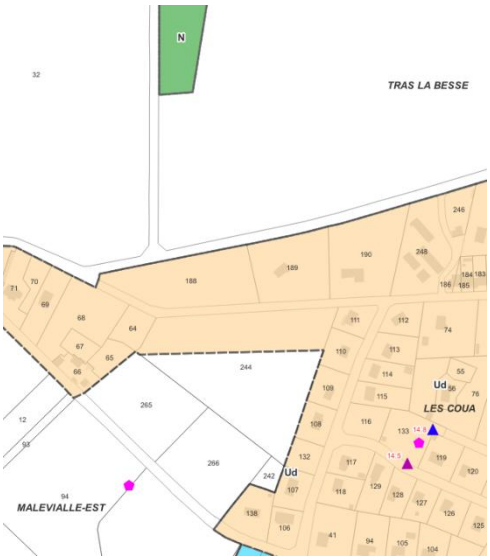
Il s'agit d'une parcelle combinant une vocation boisée sur la partie nord de la parcelle, le reste étant une prairie.

La réduction permet le reclassement de 9 000 m² de terrain en zone Agricole. Cette compensation est mutualisée avec la révision allégée n°3 sur Laroche-près-Feyt.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







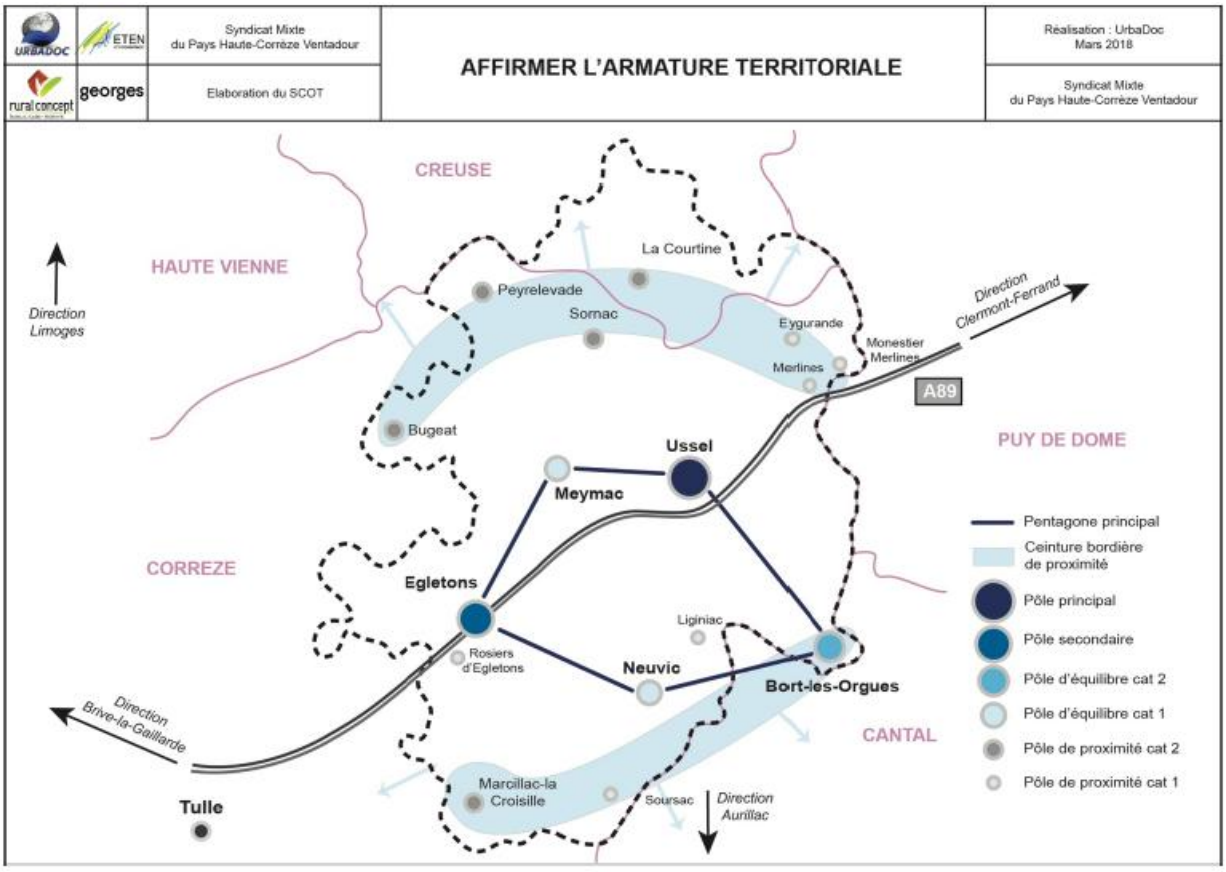
La réduction de zone agricole sur les parcelles ZY 134 et 135 favorisent une densification de la tâche urbaine du bourg tandis que la réduction de zone constructible sur la parcelle ZY 244 tend à réduire l'extension de la tâche urbaine en ne maintenant qu'une bande constructible le long de la voie communale, au plus près également des réseaux.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue un confortement de l'urbanisation sur le bourg d'Eygurande, répondant au principe de densification, en ne ciblant que la partie basse des parcelles dans la continuité de l'urbanisation existante.

- Elle respecte le principe de développement compact et maitrisé déjà ciblé dans le PLUi sur l'enveloppe bâtie du bourg.

- Le caractère agricole des parcelles est avéré mais le classement en zone constructible d'une partie de terrain au plus près des réseaux et de l'urbanisation existante est pertinent. La compensation envisagée permet également de réaffecter en zone Agricole du terrain constructible afin de maintenir une superficie constructible constante rendant possible l'atteinte des objectifs de modération de consommation d'espace et de production de logements définis sur le territoire du Pays.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur une partie des parcelles ZY 134 et 135 et de la reclasser en zone Ud pour environ 3 600 m². Il s'agit de permettre l'implantation de constructions dans le prolongement des constructions existantes, en bordure de voie communale. L'ensemble des réseaux desservent la parcelle.

Une orientation d'aménagement et de programmation favorise l'optimisation du foncier à bâtir en prévoyant un minima de 4 lots combinés à la réalisation d'accès regroupés pour une meilleure organisation urbaine.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces importante en reclassant une grande partie de la parcelle ZY 244 (9 000 m²) en zone Agricole, car constituant une vaste parcelle agricole et boisée.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles mutualisée avec l'ouverture à l'urbanisation réalisée dans le cadre de la révision allégée n°3 sur Laroche-près-Feyt.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°3

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 3	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 3

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 3

1.1.1 Au niveau du règlement graphique ____ 3

1.1.2 Au niveau des OAP ____ 5

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 6

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 18

5.1 La desserte ____ 18

5.2 Les réseaux ____ 19

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 20

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 22

5.5 L'activité agricole ____ 23

5.6 Les capacités d'accueil de constructions sur le bourg ____ 24

5.7 La Trame Verte et Bleue ____ 26

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 29

6.1 Au niveau du règlement graphique ____ 29

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ 30

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 31

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 34

9 Conclusion ____ 36

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

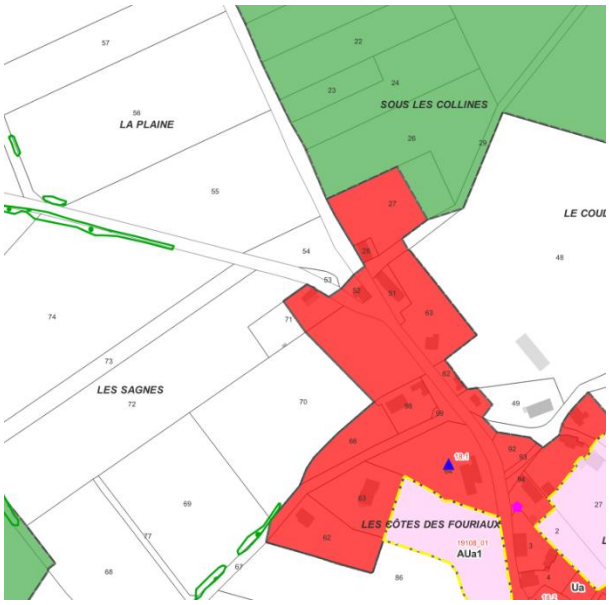
La présente révision allégée entraîne 2 types d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

1.1.1 Au niveau du règlement graphique

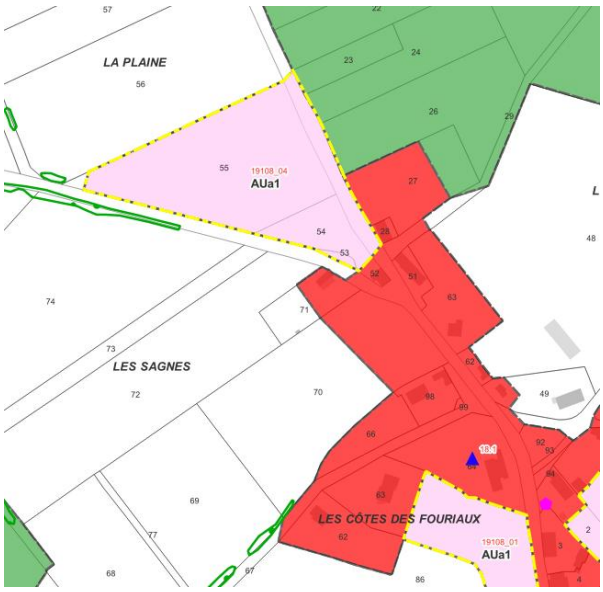
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZC 55, idéalement placée en entrée de bourg nord et appartenant à la commune de Laroche-près-Feyt. Par souci de cohérence, les parcelles voisines (ZC 53 et 54) correspondant au jardin d'une habitation du bourg sont également classées en zone constructible.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole de 1,2 ha et son reclassement en zone AUa1.

Extrait avant Révision



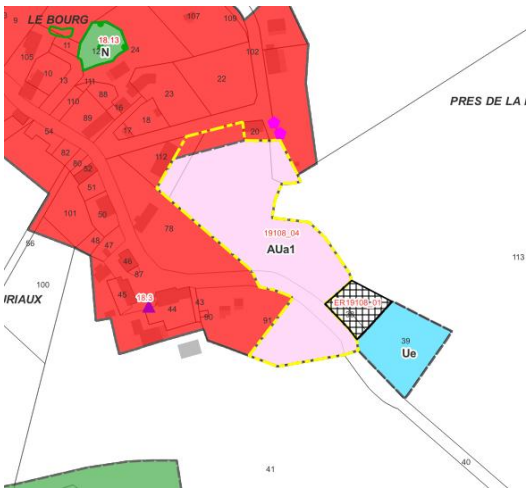
Extrait après Révision



En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement :

- De la zone AUa1 située au sud du bourg, en extension urbaine également, vers la zone Agricole (environ 9 000 m²) ;
- D'une mutualisation de la compensation avec la révision allégée n°2 sur Eygurande, qui reclasse 9 000 m² de zone Ud en zone A.

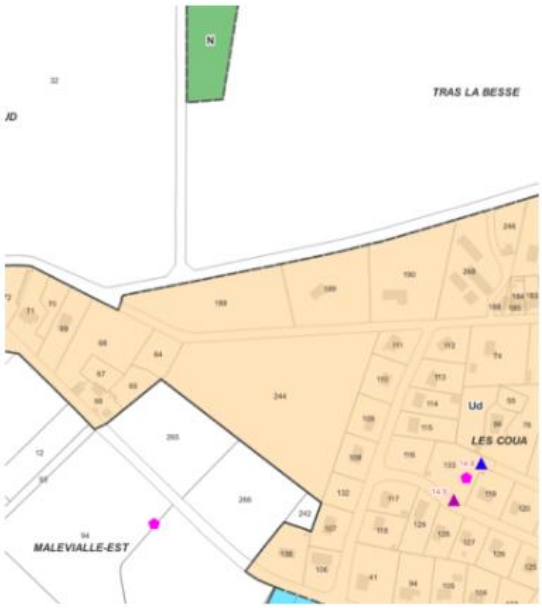
Extrait avant Révision



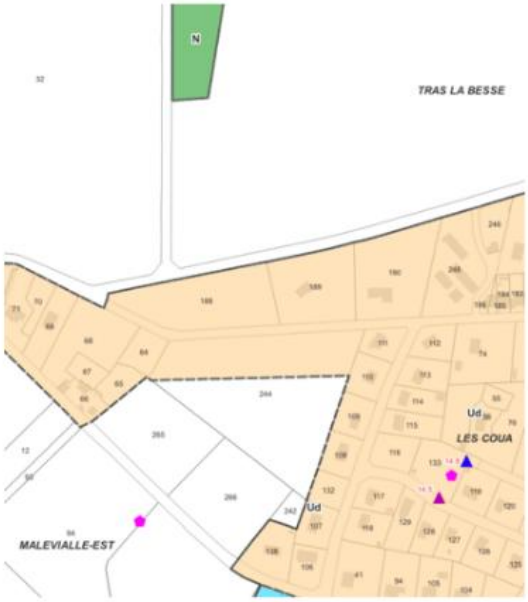
Extrait après Révision



Extrait avant Révision



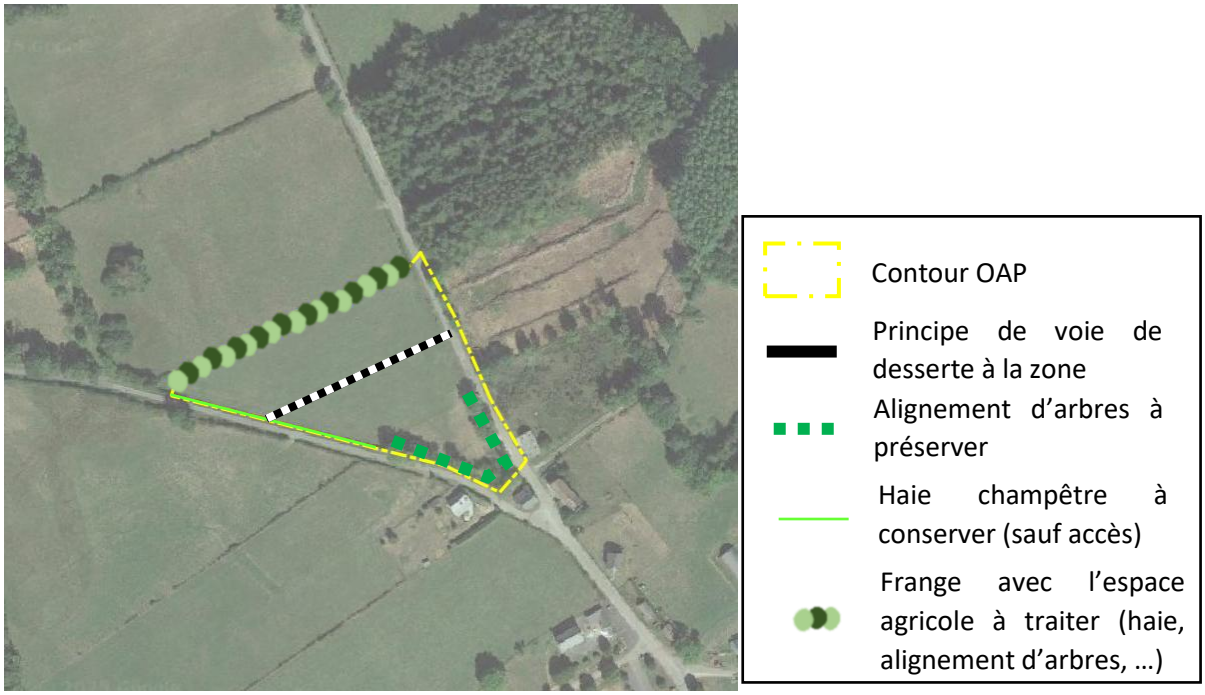
Extrait après Révision



1.1.2 *Au niveau des OAP*

L'ouverture à l'urbanisation se traduit par la conception d'une orientation d'aménagement et de programmation à l'échelle de la zone AUa1 créée.

Elle prévoit une densité minimale visant 5 lots minimum, une conception d'ensemble par la réalisation d'une voie de desserte interne et la préservation/création d'éléments végétalisés.



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle maintient un équilibre au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone Agricole ou Naturelle quasi identique à la surface ouverte à l'urbanisation.

1.2.1 *Au niveau de la desserte*

Les réseaux sont situés à proximité du site d'études (AEP et électrique). Des dispositifs de traitement autonome des eaux usées devront par contre être prévues dans le cadre des projets de construction du fait de l'absence de réseau collectif.

Les voiries qui supporteront les nouveaux flux de véhicules (voie communale et RD 101) sont de dimensions adaptées pour l'accueil de 5 nouveaux logements supplémentaires a minima.

1.2.2 *Au niveau des risques*

La commune est concernée par deux risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain et radon).

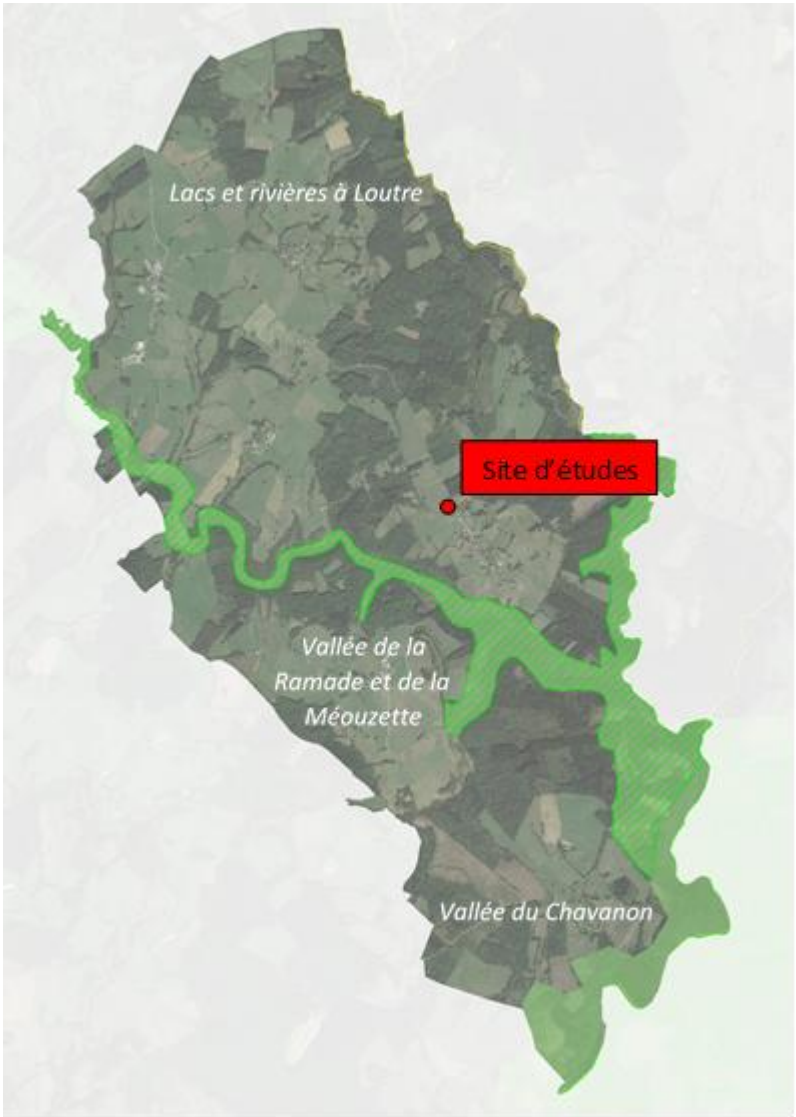
Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon qui devra être pris en compte au niveau des procédés de constructions afin que l'exposition au risque des nouvelles populations soit limitée.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZC 55 aura un impact sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie déclarée à la PAC en 2023. Néanmoins, dans le cadre de la compensation, la collectivité a recherché des espaces constructibles ayant la même vocation et nature de sol. Cela permet globalement le maintien de la surface agricole exploitée.

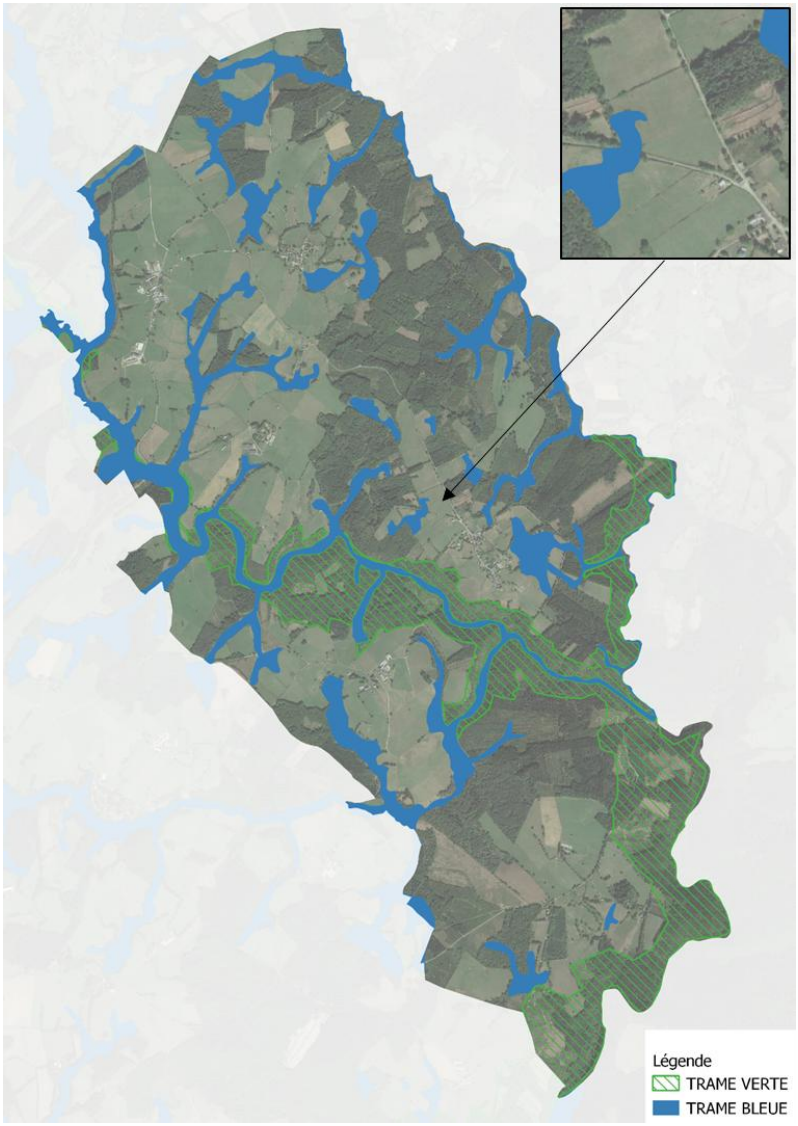
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés (500 mètres à vol d'oiseau) ce qui indique que les aménagements projetés sur les terrains ouverts à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

La Trame Verte et Bleue définie sur la commune identifie une zone humide sur une petite partie de la parcelle ZC 55. La délimitation de la zone AUa1 a pris en compte cet espace sensible sur le plan écologique en la maintenant en zone Agricole.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°3 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Laroche-près-Feyt (parcelle ZC 55) en vue d'un reclassement en zone AUa1.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

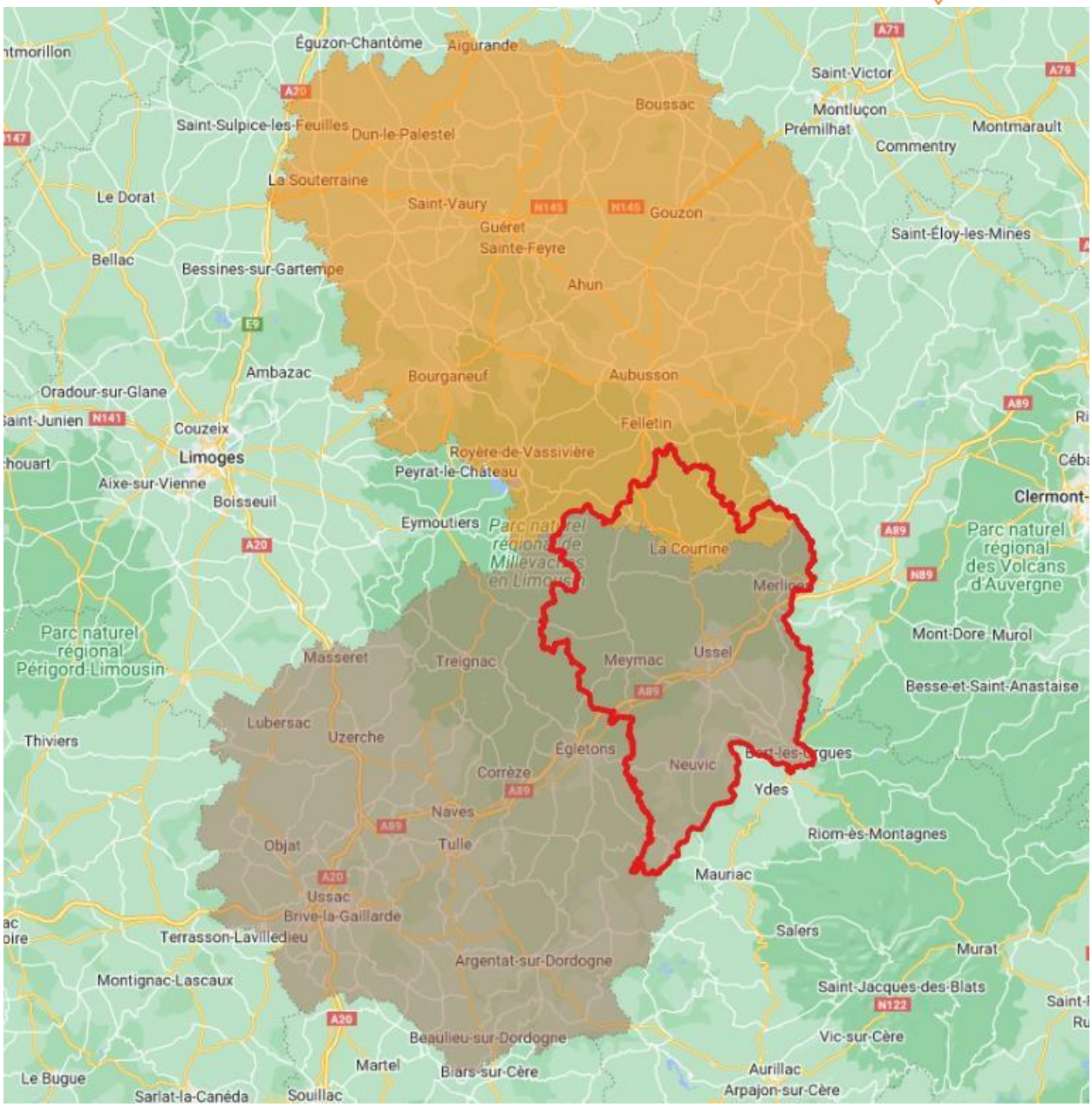
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

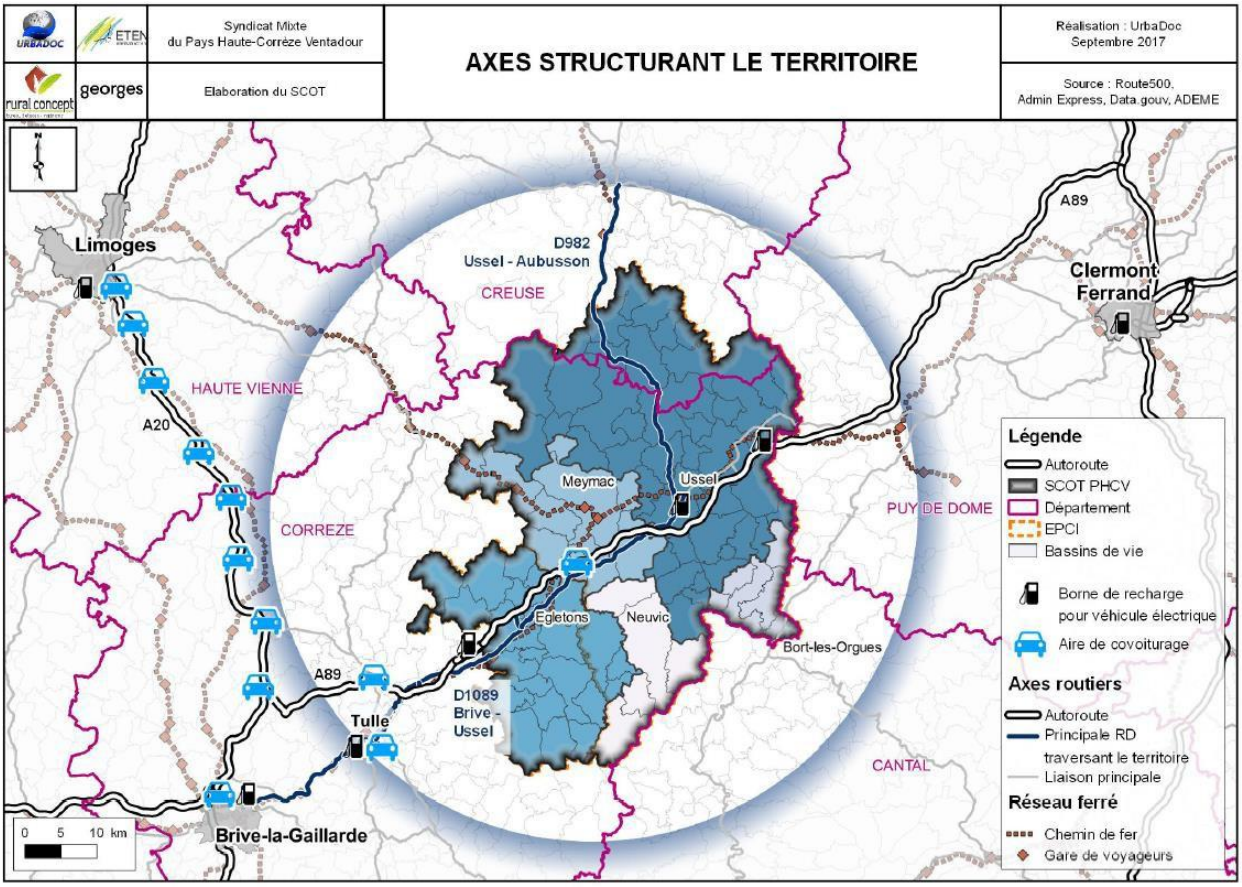


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

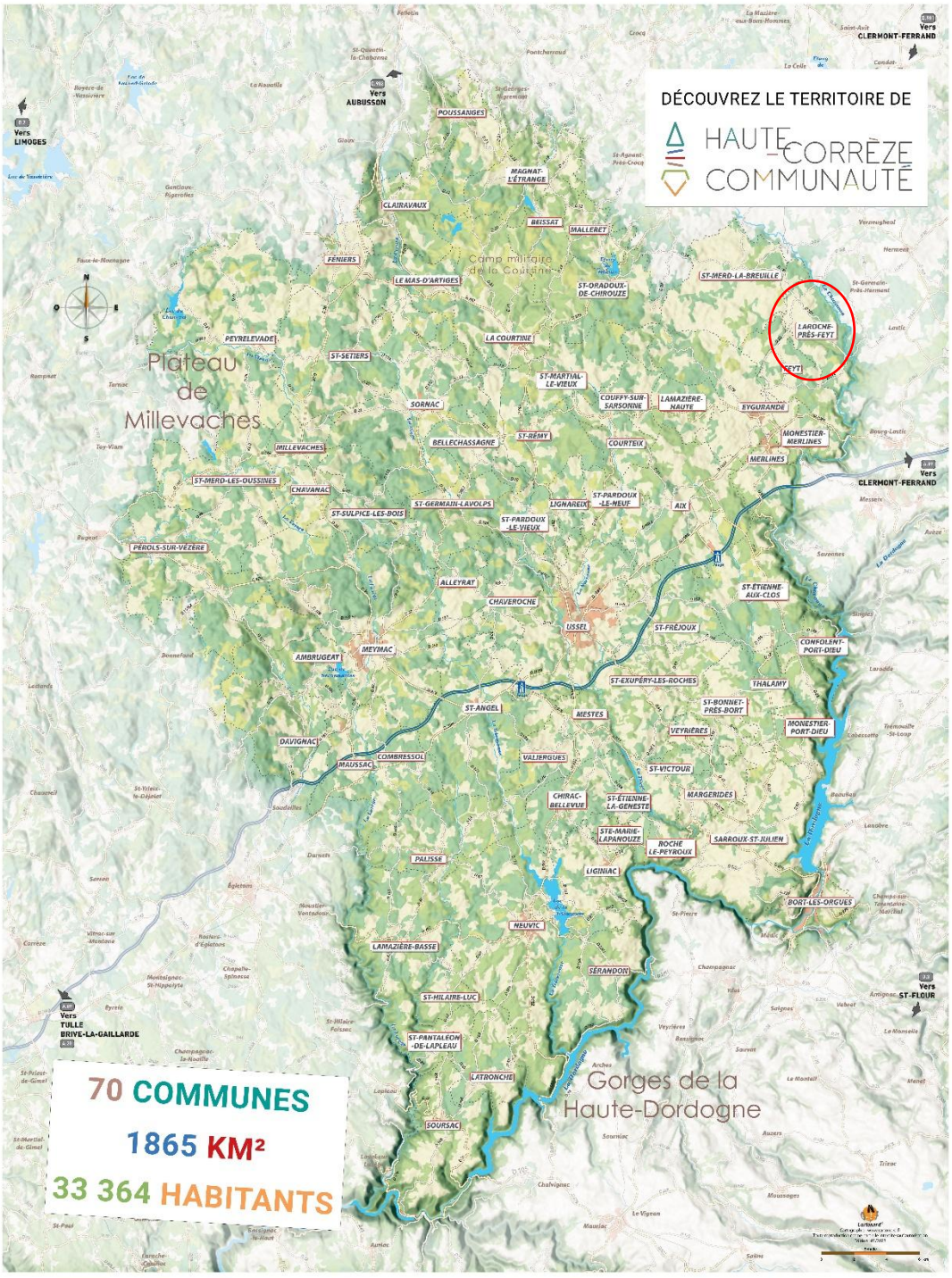


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Laroche-près-Feyt est située au nord-est du territoire intercommunal, à 28 km d'Ussel.



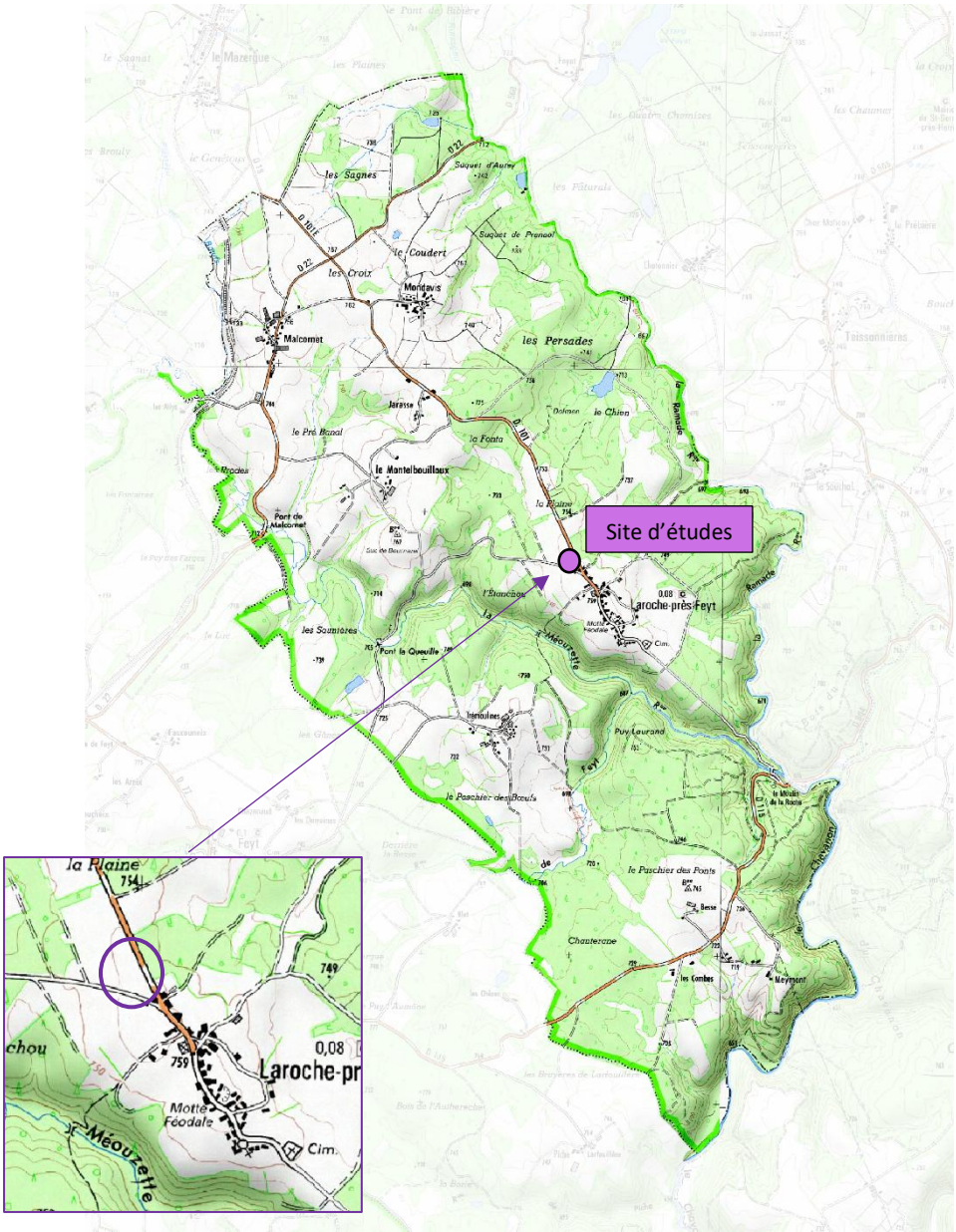
Localisation de la commune de Laroche-près-Feyt au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 79 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en augmentation par rapport à 2016 (64 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

4.2 Présentation du site d'études

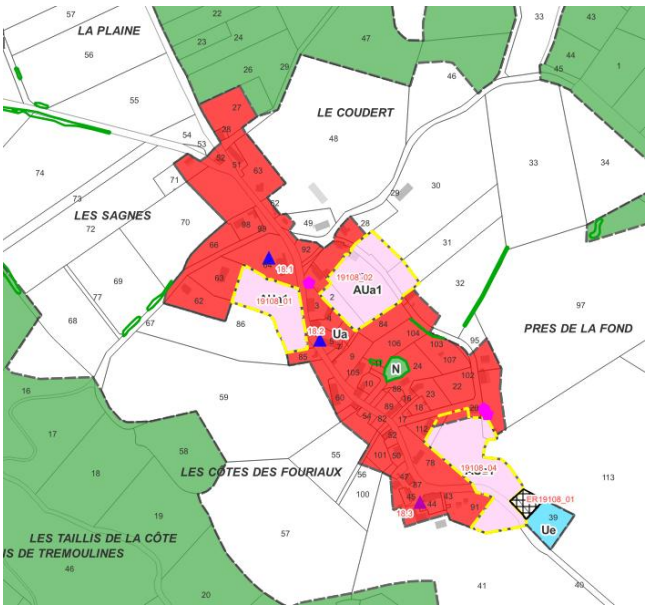
La commune de Laroche-près-Feyt a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZC 55 actuellement classée en zone Agricole. Elle est située en entrée de bourg, au nord. Il s'agit d'une parcelle appartenant à la commune. Elle a pour projet d'y réaliser un lotissement communal.

Elle est située dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg.



Localisation du site d'études sur la commune

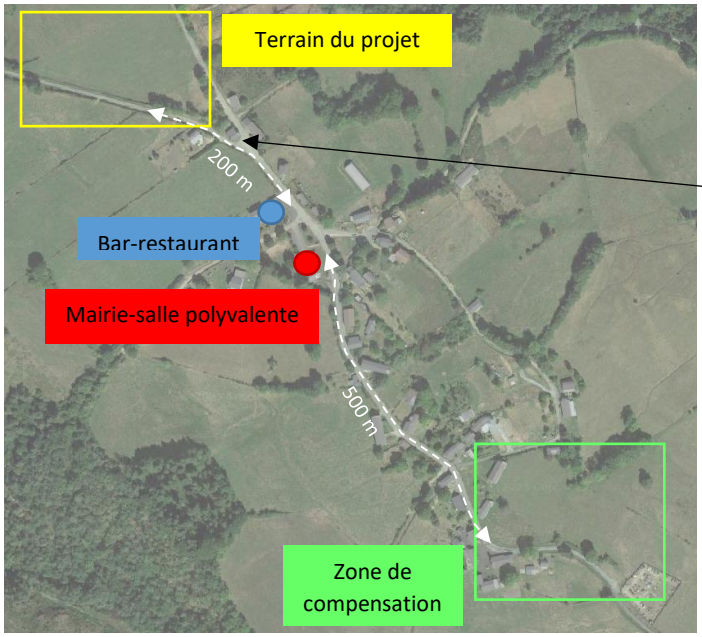




Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Cette parcelle fait 1,1 hectare. La volonté de la collectivité est de permettre l'implantation de constructions d'habitation afin d'accueillir de nouveaux habitants dans son bourg. Il s'agit également de revoir le développement urbain de la centralité de la commune de Laroche-près-Feyt, en prévoyant en compensation le reclassement de terrains constructibles à vocation agricole en extension urbaine du bourg.

Par l'acquisition des parcelles ZC 52, 53, 54 et 55, la commune a pour ambition d'offrir des possibilités d'installations d'habitants sur son bourg, non loin des équipements et du commerce présents (200 mètres). La maison présente sur la parcelle ZC 52 sera réhabilitée par la commune (logement locatif).





Vue sur la maison acquise sur la parcelle ZC 52

La commune a œuvré depuis plusieurs années pour dynamiser son bourg avec la réalisation du restaurant et l'aménagement du mairie accolée à la salle polyvalente, afin d'apporter du lien social et d'accompagner les manifestations des associations locales.

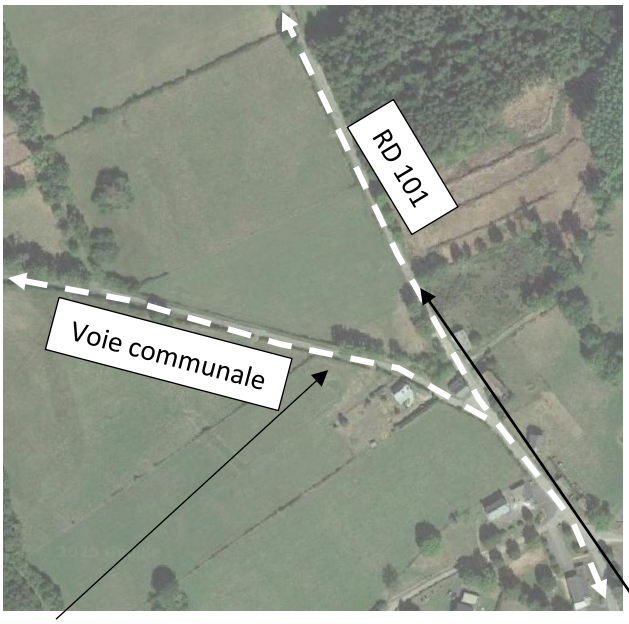
La zone AUa1 au sud du bourg, proche du cimetière est quant à elle exploitée par l'agriculture et est éloignée des commodités. Elle étirerait également l'enveloppe urbaine du bourg de Laroche-près-Feyt, le cimetière ne pouvant pas être considéré comme faisant partie de l'agglomération bâtie.

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé au sud par une voie communale reliant le bourg de Laroche-près-Feyt et celui de Feyt. Sur la partie est, c'est une route départementale (RD 101) qui longe la parcelle. La parcelle se situe en agglomération au sens du Code de la Route (cf photo) malgré sa situation en extension de l'agglomération bâtie.

Les voies départementale et communale sont de dimensions adéquates pour desservir de nouvelles constructions. La visibilité est assurée au niveau du site d'études, étant donné qu'il se situe sur des lignes droites.



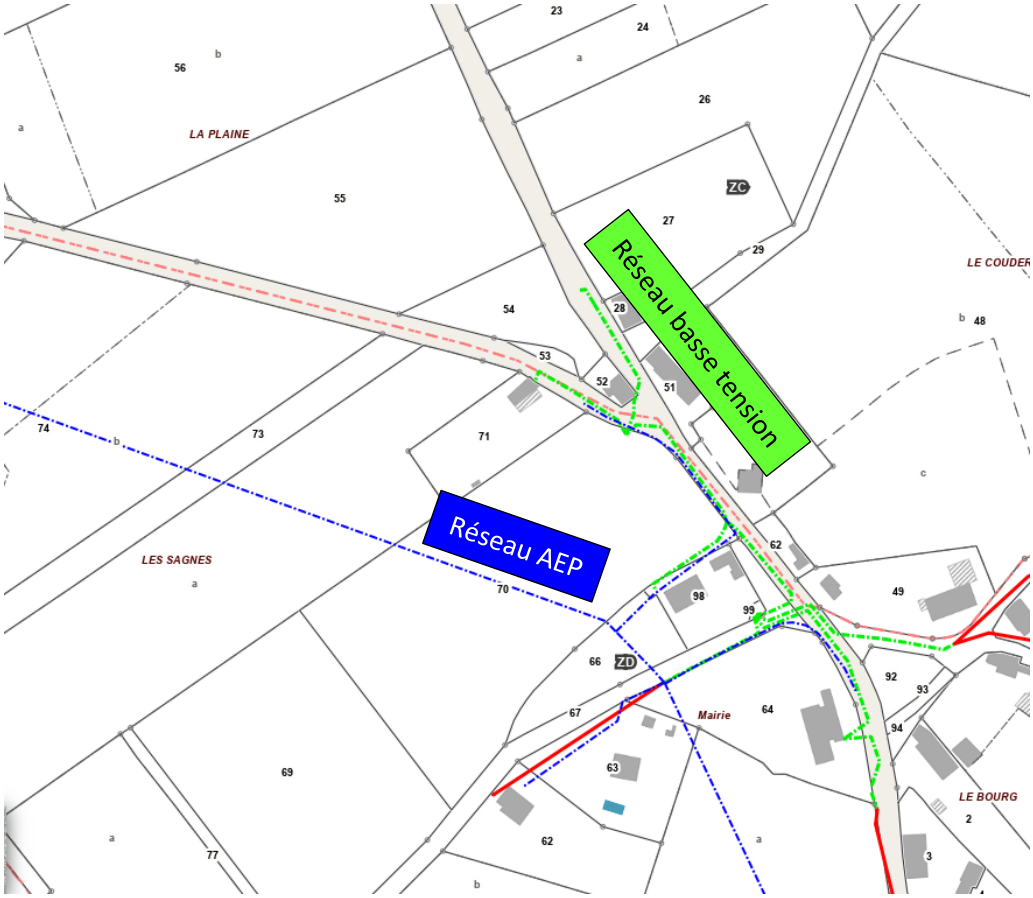


Vues sur la voie communale et la RD 101 desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études n'est pas desservi par les réseaux. Les réseaux AEP et électrique sont par contre à proximité. Une extension sera donc à prévoir.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.

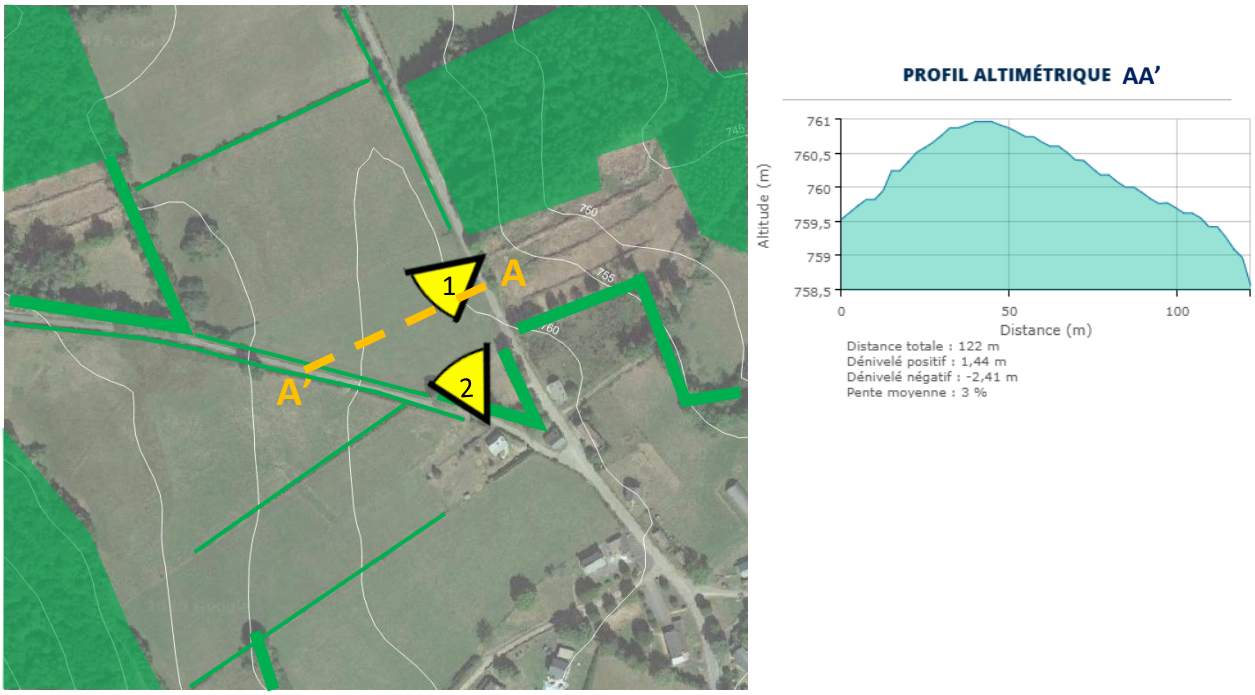


Extrait du plan des réseaux

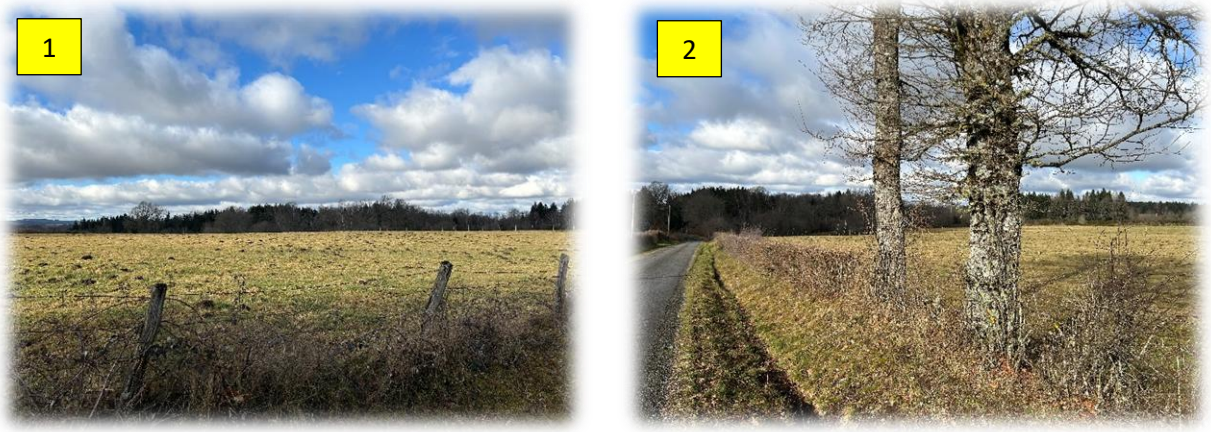
5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études est localisé au sein d'un espace à vocation agricole (prairie), dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg.

La topographie est clémente, le terrain est très peu pentu (pente moyenne de 3%). La parcelle est délimitée sur le côté sud par une haie bien entretenue. Au nord, une simple clôture la délimite. A l'ouest, un espace de jardin associé à l'habitation situé à l'angle des deux voies de desserte est bordé par un alignement d'arbres.



Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études

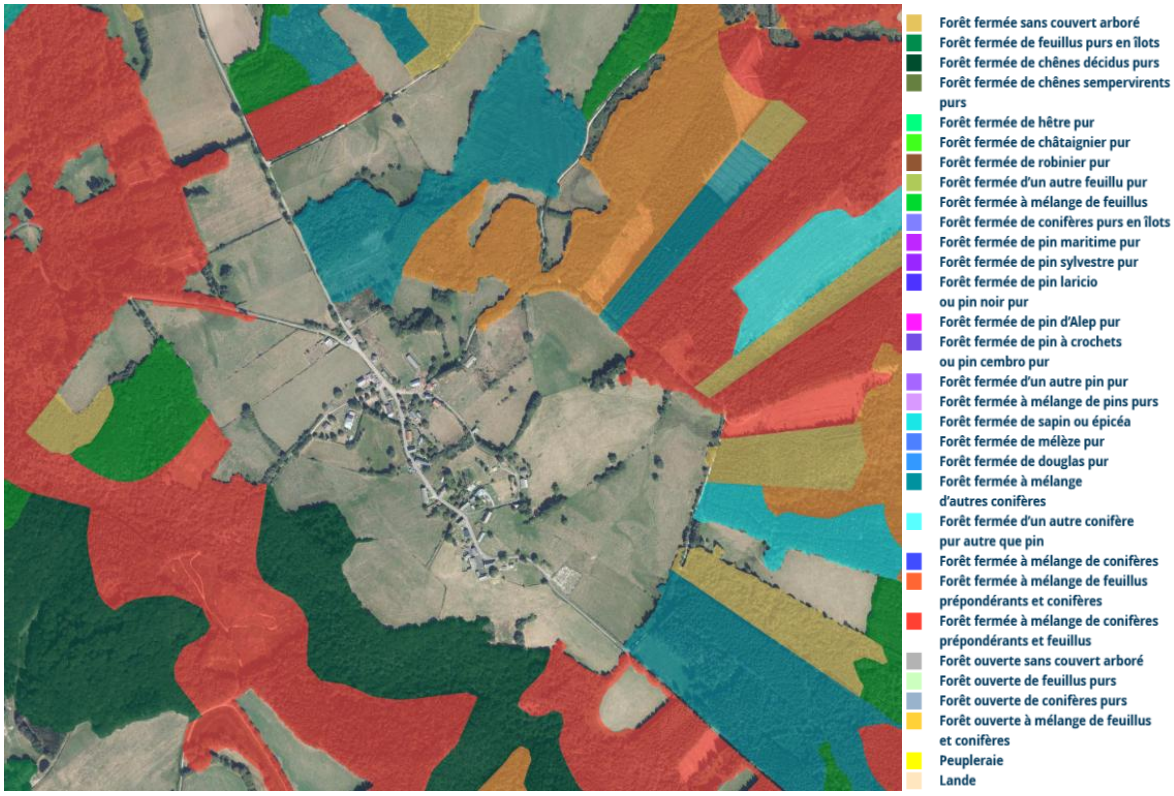


Vues sur le site depuis la RD 101 et la voie communale

La parcelle est située sur un point haut mais n'est malgré tout pas observable depuis le lointain. En effet, les pentes sont relativement douces sur les alentours et la couverture forestière créent de véritables masques sur le bourg et le site d'études.



Vue aérienne sur le village de Laroche-près-Feyt (source : Haute Corrèze Communauté)



Extrait de la carte forestière sur le bourg de Laroche-près-Feyt (source : Géoportail)

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles à modérés du fait de son inscription dans la continuité du bourg et sur un espace agricole. Les éléments paysagers marquants tels que les alignements d'arbres et haies situés sur les bordures de la parcelle sont des marqueurs importants du paysage qu'il serait important de préserver.

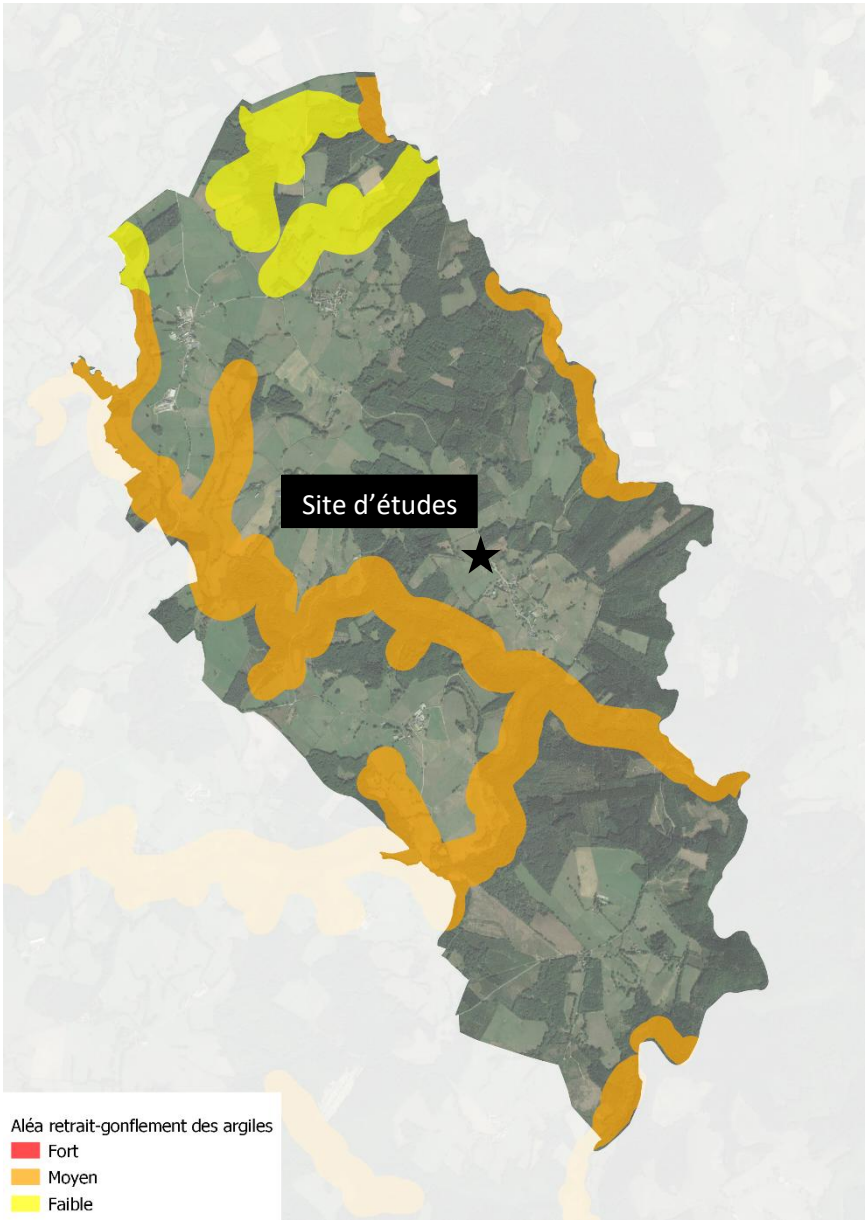
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Laroche-près-Feyt est concernée par deux risques majeurs selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

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



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque radon :

Laroche-près-Feyt est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

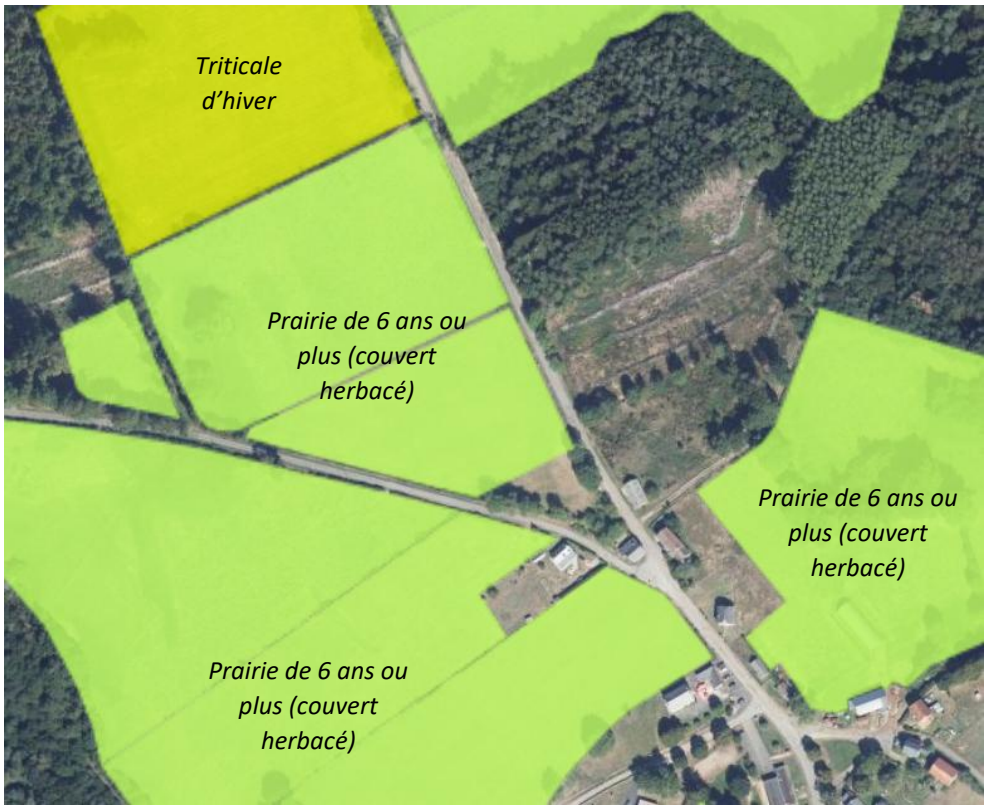
Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment des projets de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il s'agit d'une prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).

Au vu de sa configuration, il s'agit d'un espace agricole intéressant que ce soit sa topographie et sa surface.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZC 55 pourrait avoir un impact fort sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie déclarée à la PAC en 2023.

5.6 Les capacités d'accueil de constructions sur le bourg

Le Bourg de Laroche-près-Feyt est classée en zone Ua sur sa partie urbanisée et en zone AUa1 correspondant à des terrains non bâtis de nature agricole au sein ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Les disponibilités foncières offertes par le PLUi sur ce secteur sont les suivantes :

- Zone Ua : 6 300 m² (dents creuses)
- Zone AUa1 : 2,3 hectares

Soit près de 3 hectares de surfaces constructible.



Identification des terrains constructibles sur le bourg

A la lecture de la carte du Recensement Parcellaire Graphique de 2023, seuls 7 000 m² de zone à urbaniser et 3 500 m² de dents creuses ne sont pas déclarés à la PAC soit un total d'1 hectare.



Identification des terrains déclarés à la PAC en 2023 (source : RPG 2023)

Les deux tiers des terrains constructibles du bourg sont ainsi utilisés par l'activité agricole, pouvant expliquer l'absence de projets d'urbanisation. Il s'agit d'un motif de rétention foncière, étant donné que le terrain constructible est majoritairement du terrain agricole.

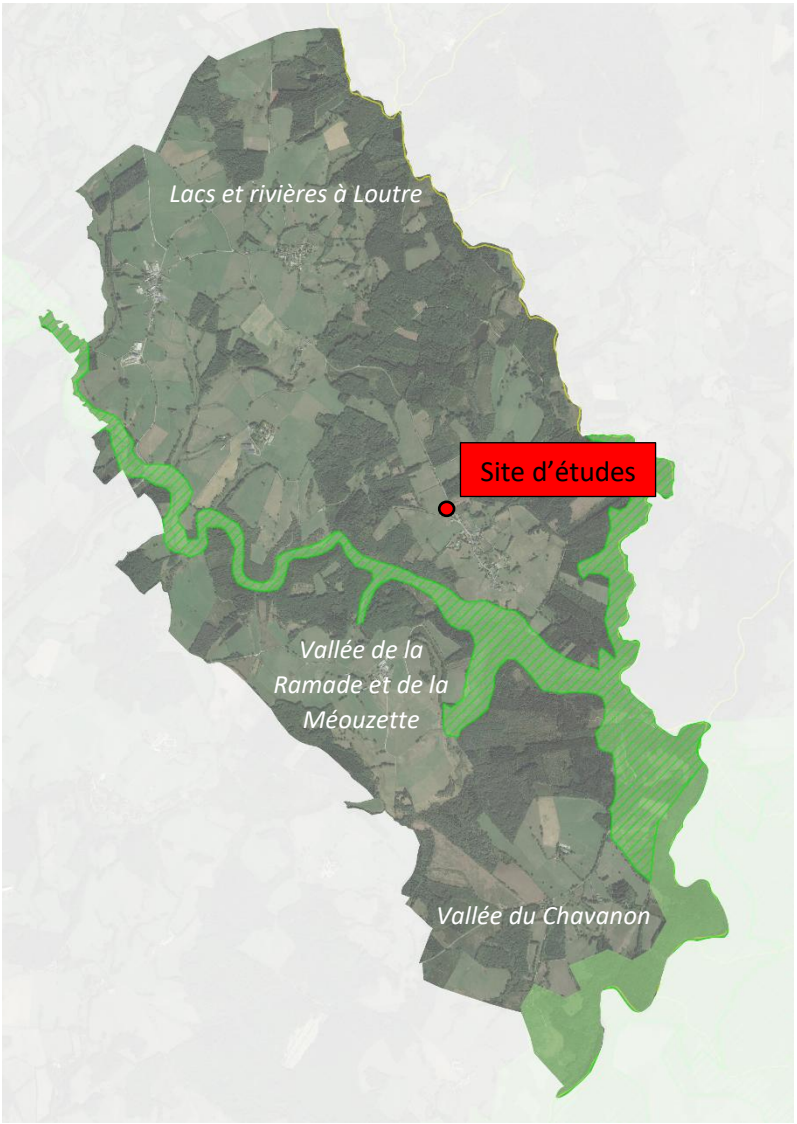
Sur l'hectare non exploité, on dénombre 3 propriétaires différents dont un qui possède plusieurs terrains proches de son habitation. Cela explique donc la difficulté que rencontre Laroche-près-Feyt pour que son bourg puisse connaitre un développement urbain en densification.

5.7 La Trame Verte et Bleue

La commune de Laroche-près-Feyt est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type I, une ZNIEFF de type 2 et un site Natura 2000 :

- ZNIEFF de type 1 de la Vallée de la Ramade et de la Méouzette ;
- ZNIEFF de type 2 Vallée du Chavannon ;
- Zone Spéciale de Conservation (site Natura 2000) Lacs et rivières à Loutres

Le site d'études n'est pas concerné par ces zones. Les plus proches sont les ZNIEFF de type 1 et 2, situées à 500 mètres au sud.



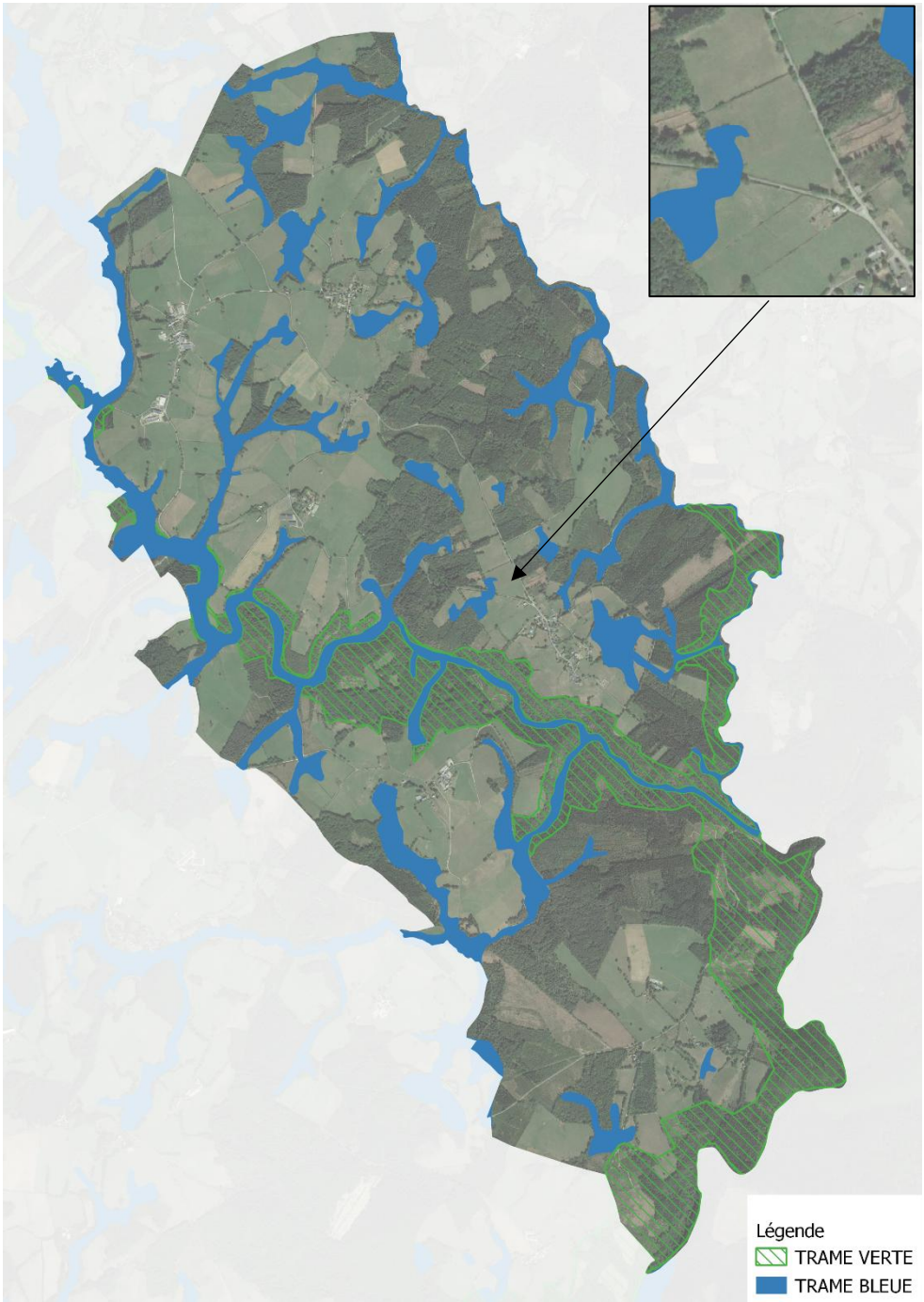
Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur le site d'études, une partie identifiée en zone humide est présente, sur la limite ouest de la parcelle. Il s'agit du point bas du terrain.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie de fauche, bordée à l'ouest par une haie bocagère. Elle comprend des alignements d'arbres en bordure de voie également plus au sud.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Laroche-près-Feyt sont des mammifères (Loutre d'Europe et Campagnol des champs). Il s'agit d'espèces très communes sur le secteur. Le Campagnol des champs est plutôt présent au sein des espaces de prairies. Sa présence est potentiel sur le secteur comme toutes les prairies de la commune. La Loutre quant à elle est présente au sein d'habitats aquatiques mais elle peut se déplacer sur une bande de 20 km autour d'un cours d'eau. L'impact de la révision allégée sur cette espèce est relativement faible du fait de la proximité d'une zone d'habitat.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

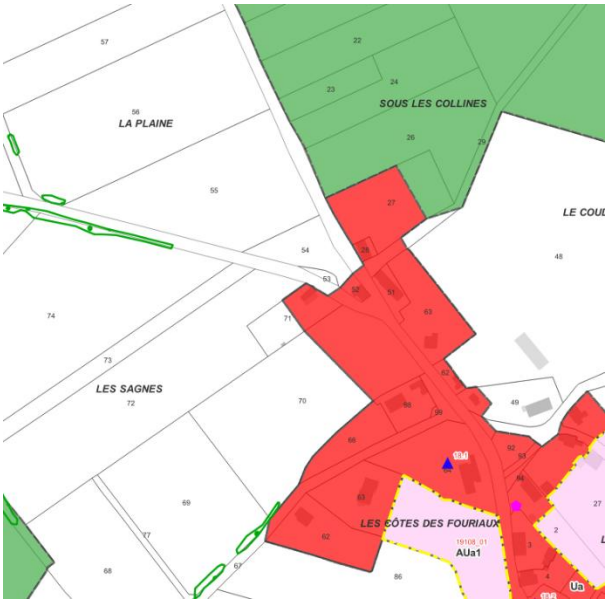
L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZC 55 peut avoir une incidence sur la zone humide. Il s'agira d'être vigilante au niveau de la délimitation de la zone constructible afin de ne pas l'impacter.

6 Les modifications apportées au PLUi

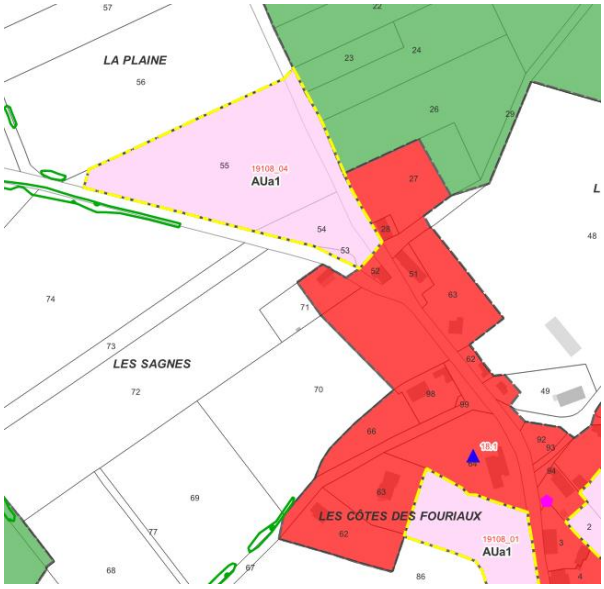
6.1 Au niveau du règlement graphique

La parcelle ZC 55 est en partie classée en zone AUa1, sur une surface de 1 hectare. Le jardin de la maison d'habitation située à l'angle des deux voies (parcelle ZC 53 et 54) est également classé dans cette zone afin d'avoir une continuité de zone constructible (soit 2 000 m²).

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour optimiser l'usage du foncier, identifier des éléments paysagers à conserver et identifier les accès.

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

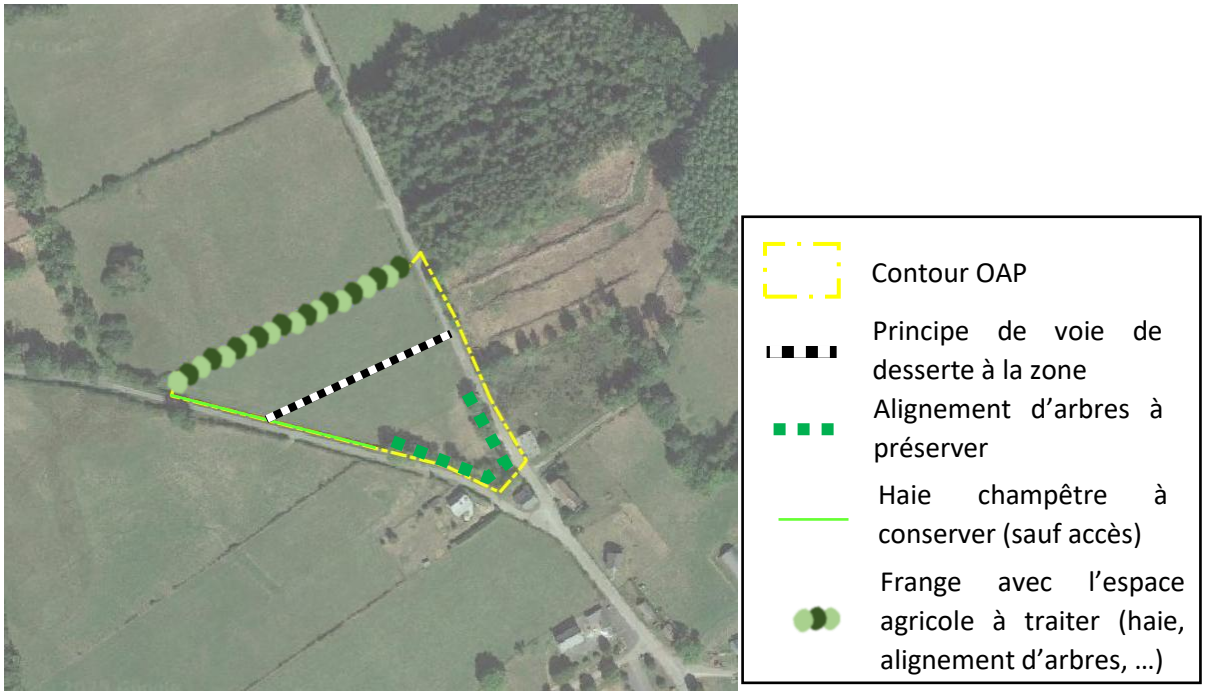


Schéma de principe de l'OAP créée

Principes d'aménagement :

- La densité recherchée devra être a minima de 6 logements/ha (soit 5 logements).
- Une voirie desservira l'ensemble des lots en reliant la voie communale à la RD 101.
- L'alignement d'arbres sera préservé.
- La haie champêtre le long de la voie communale sera conservée en ne permettant qu'une ouverture permettant la création de l'accès.
- La frange avec l'espace agricole au nord devra être traitée par la plantation d'une haie, d'un alignement d'arbres, …

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à ces principes, puisqu'elle ouvre à l'urbanisation une parcelle dans la continuité de l'urbanisation existante, en entrée de bourg. Elle est accessible par le réseau viaire et raccordable aux réseaux publics. La commune entend revoir la logique de développement de son bourg en ciblant un terrain qu'elle maitrise.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit le reclassement de plusieurs parcelles :

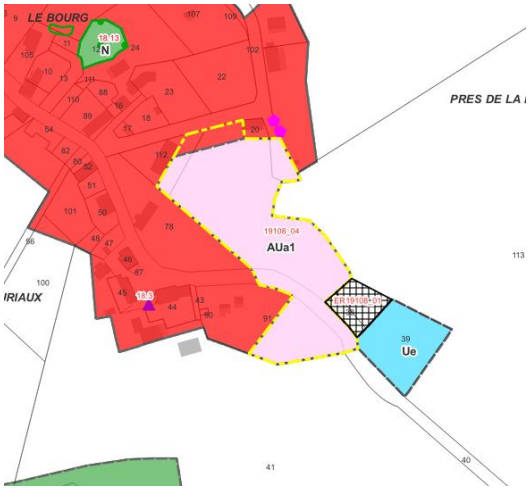
1. Le reclassement en zone Agricole de la zone AUa1 située en entrée de bourg sud (parcelles ZD 113 et ZD 91).

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qui prévoyait une extension de l'enveloppe urbaine du bourg, en direction du cimetière.

La réduction permet le reclassement de 9 000 m² de terrain en zone Agricole.

L'OAP définie sur cette zone est ainsi supprimée.

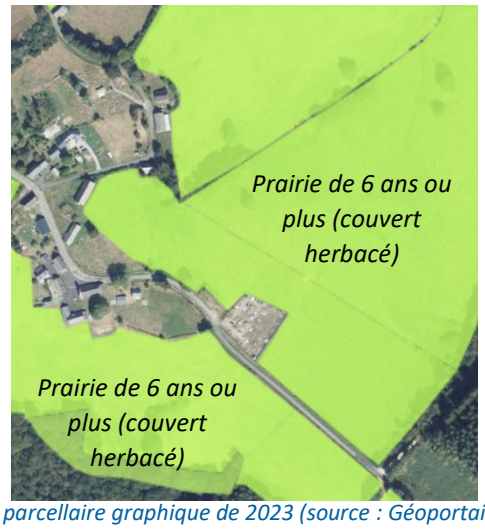
Extrait avant Révision



Extrait après Révision





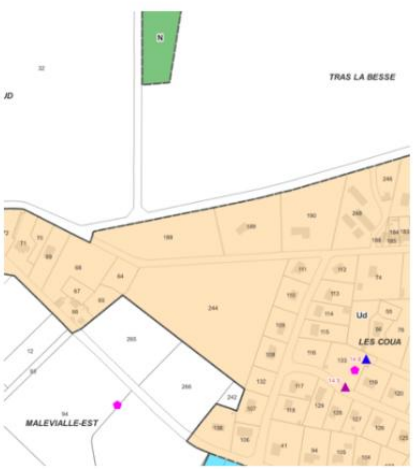


Vue aérienne du site de compensation et extrait du recensement parcellaire graphique de 2023 (source : Géoportail)

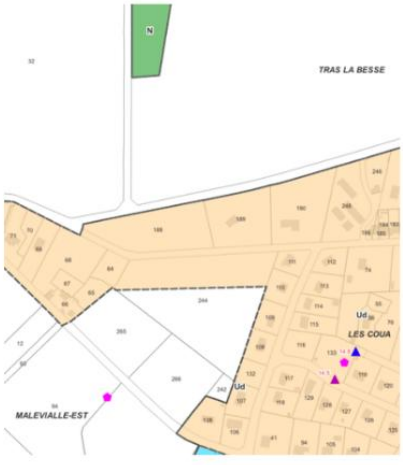
2. <u>La mutualisation de la compensation prévue dans la révision allégée n°2 sur Eygurande</u>

Pour compléter la compensation de surfaces ouvertes à l'urbanisation, la collectivité propose de mutualiser le terrain de compensation de la révision allégée n°2 concernant la commune d'Eygurande, qui propose de reclasser 9 000 m² de zone Ud en zone A.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



La compensation permet de maintenir le potentiel de constructions prévues initialement sur le bourg de Laroche-près-Feyt. Compte tenu de la maitrise foncière communale sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, la collectivité se garantit l'atteinte des objectifs de production de logements et d'accueil de population sur son territoire.

L'atteinte à la consommation d'espace agricole prévue initialement avec l'inscription d'une zone AUa1 au sud du bourg et finalement réaffectée sur la partie nord du bourg. Il y a donc une recherche de l'équilibre qui est réalisée.

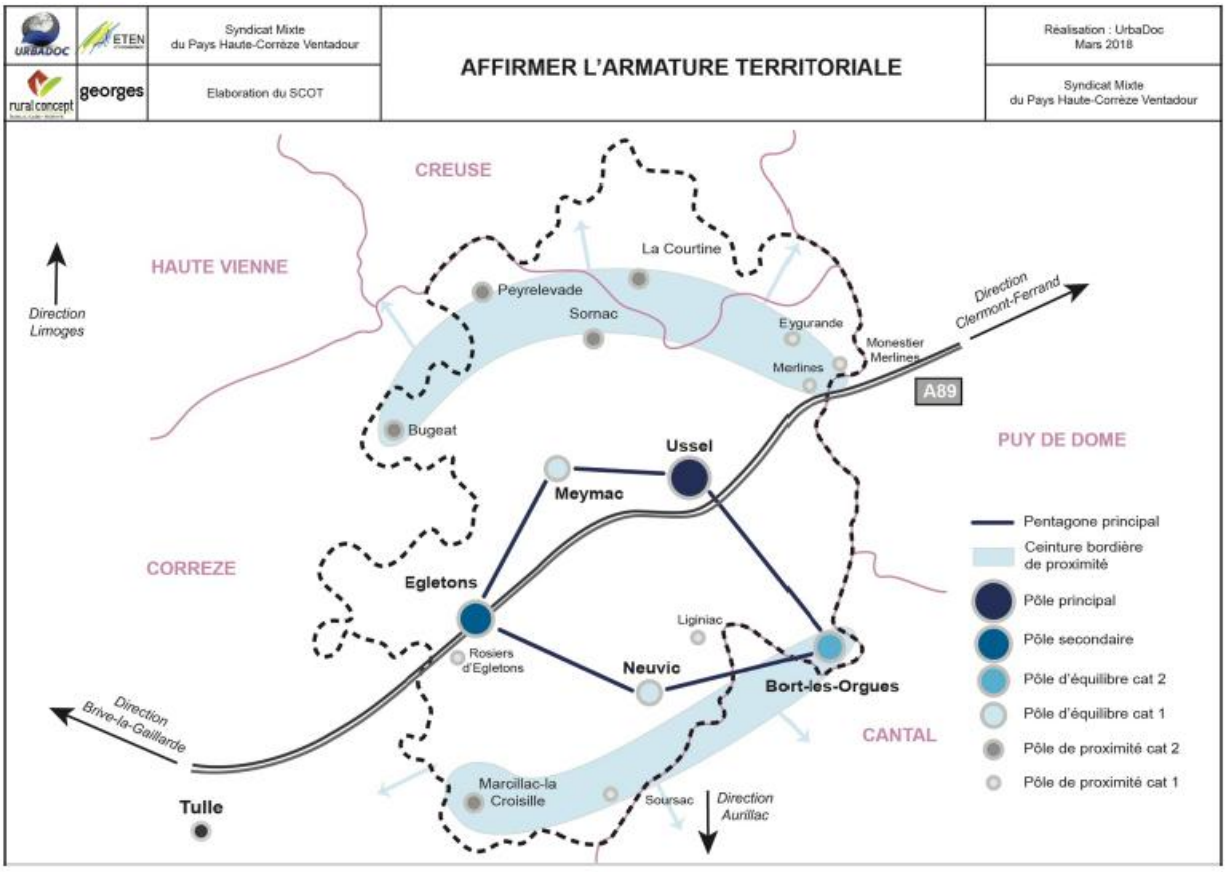
Ainsi, la présente révision allégée rentre en cohérence avec les orientations du PADD.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation et les compensations envisagées sont compatibles avec ces différents principes dans la mesure où elles vont dans le sens de maitriser le développement urbain d'un bourg rural. Il s'agit de modifier la logique de développement de cette centralité, où la commune entend se charger de son urbanisation, en ayant la maitrise foncière du terrain. Ce basculement permettra d'atteindre les objectifs de production de logements et d'accueil démographique prévu au SCOT, à un niveau local.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation a été analysée et définie dans le but de ne pas porter atteinte aux espaces naturels environnants, en particulier aux zones humides. Les motifs de paysage identifiés sur site, tels la haie et l'alignement d'arbres, pouvant être favorables à la faune (oiseaux, petits mammifères ou encore chiroptères) sont préservés dans l'OAP.

Enfin, la présente révision allégée vise à limiter son impact sur l'activité agricole. Par le jeu de compensation, la zone AUa1 dont la vocation agricole est avérée est reclassée en zone A.

Les grands principes définis dans le SCOT sont ainsi pris en compte dans la révision allégée n°3.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur les parcelles ZC 53-54-55 et de la reclasser en zone AUa1 pour environ 1,2 ha. Il s'agit de permettre l'implantation de constructions dans le prolongement immédiat du bourg de Laroche-près-Feyt, projet porté par la commune. Ces parcelles sont desservies par le réseaux viaire (voie communale et RD) et proches des réseaux AEP et électriques.

Une orientation d'aménagement et de programmation favorise l'intégration paysagère du projet en traitant la limite avec l'espace agricole, le maintien d'éléments végétaux tel que la haie bordant la voie communale et optimise son utilisation avec une densité de constructions minimale à respecter.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces identique en reclassant la zone AUa1 au sud du bourg en zone Agricole et en mutualisant la compensation prévue sur Eygurande dans le cadre de la révision allégée n°2. La procédure compense la perte à venir de surface agricole par la restitution d'espaces agricoles qui étaient initialement prévus à la construction.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°4

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 4	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 4

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 7

2.1 Historique du document ____ 7

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 7

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 7

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 7

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 8

3 Présentation générale du territoire ____ 10

4 Contexte de la révision allégée ____ 13

4.1 Présentation du territoire ____ 13

4.2 Présentation du site d'études ____ 14

5 Analyse du site d'études ____ 16

5.1 La desserte ____ 16

5.2 Les réseaux ____ 17

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 18

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 19

5.5 L'activité agricole ____ 20

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 21

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 25

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD ____ 26

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 28

9 Conclusion ____ 30

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

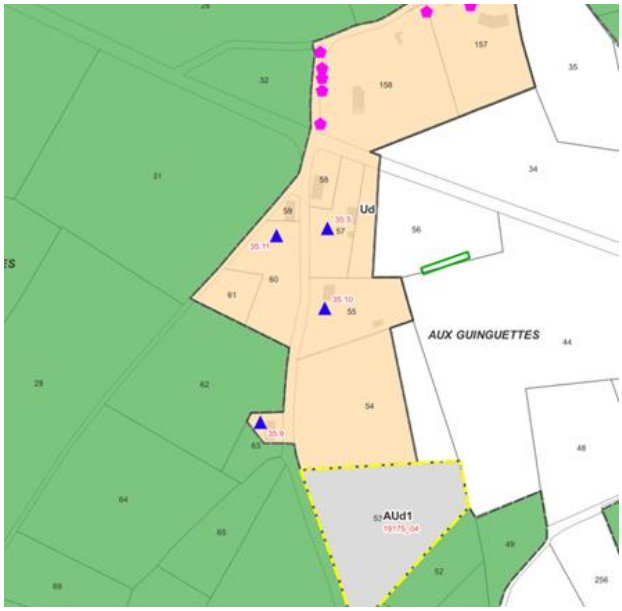
La présente révision allégée entraîne des évolutions réglementaires du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle AD 62, dont une partie constitue une dent creuse au sein du village des Guinguettes.

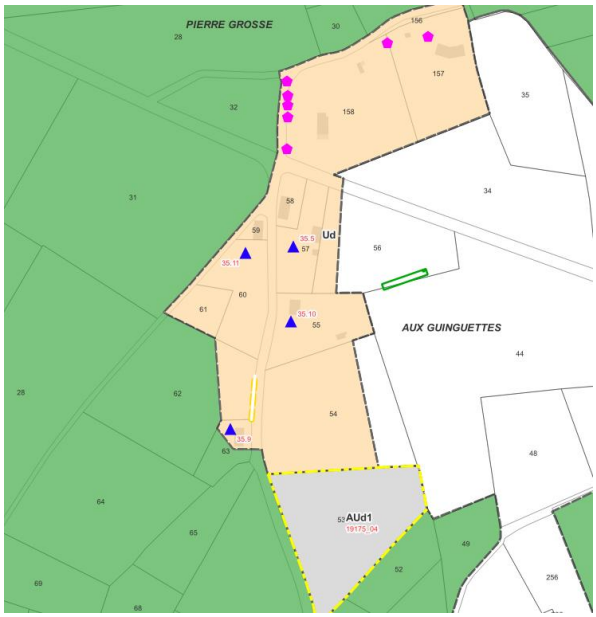
Cela entraîne une réduction de la zone Naturelle, sur une profondeur de 30 mètres environ, soit 1 100 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

La haie bocagère présente en bordure de parcelle est protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme car pouvant jouer un rôle important au niveau écologique mais aussi paysager.

Extrait avant Révision



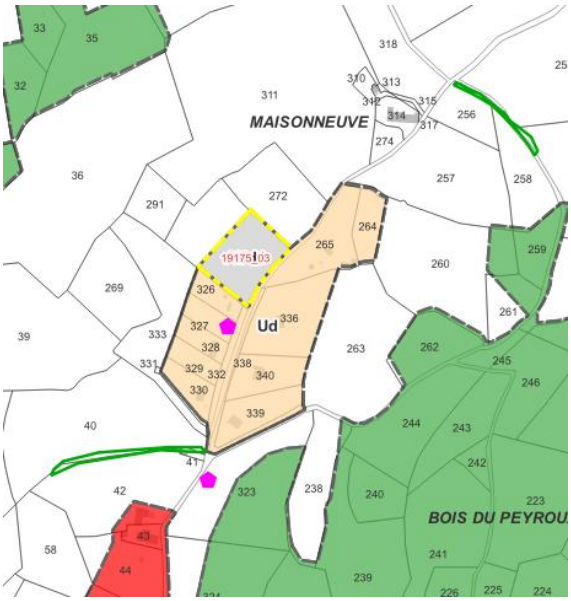
Extrait après Révision



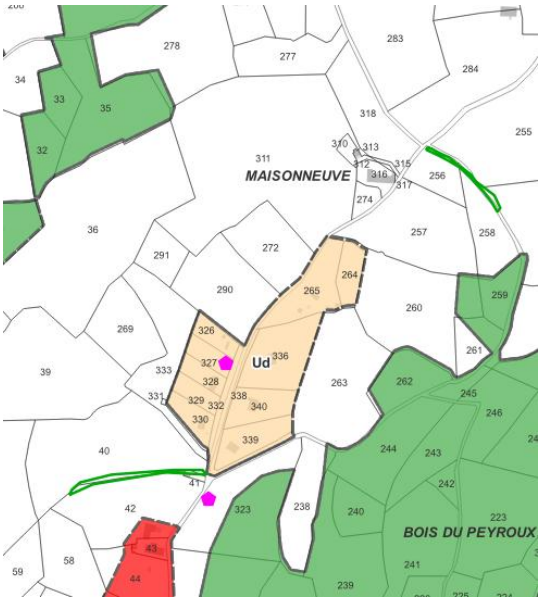
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Naturelle par un reclassement en zone A de la parcelle B 290, située à sur le secteur de Maisonneuve, au nord du bourg de Roche-le-Peyroux.

Il s'agit de reclasser environ 3 500 m² de zone AUd1, étant donné que cette parcelle en extension urbaine aurait pu générer la consommation d'un espace agricole encore exploité. Cette compensation va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone Agricole plus important que la réduction de zone Naturelle envisagée.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Les réseaux sont présents et en capacité d'accueillir une construction supplémentaire, de même que la voirie communale, la parcelle disposant d'ailleurs déjà d'un accès.

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par trois risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain, rupture de barrage et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon, ne remettant pas en cause pour autant son urbanisation. Il s'agira d'être vigilant dans les modes opératoires de construction.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

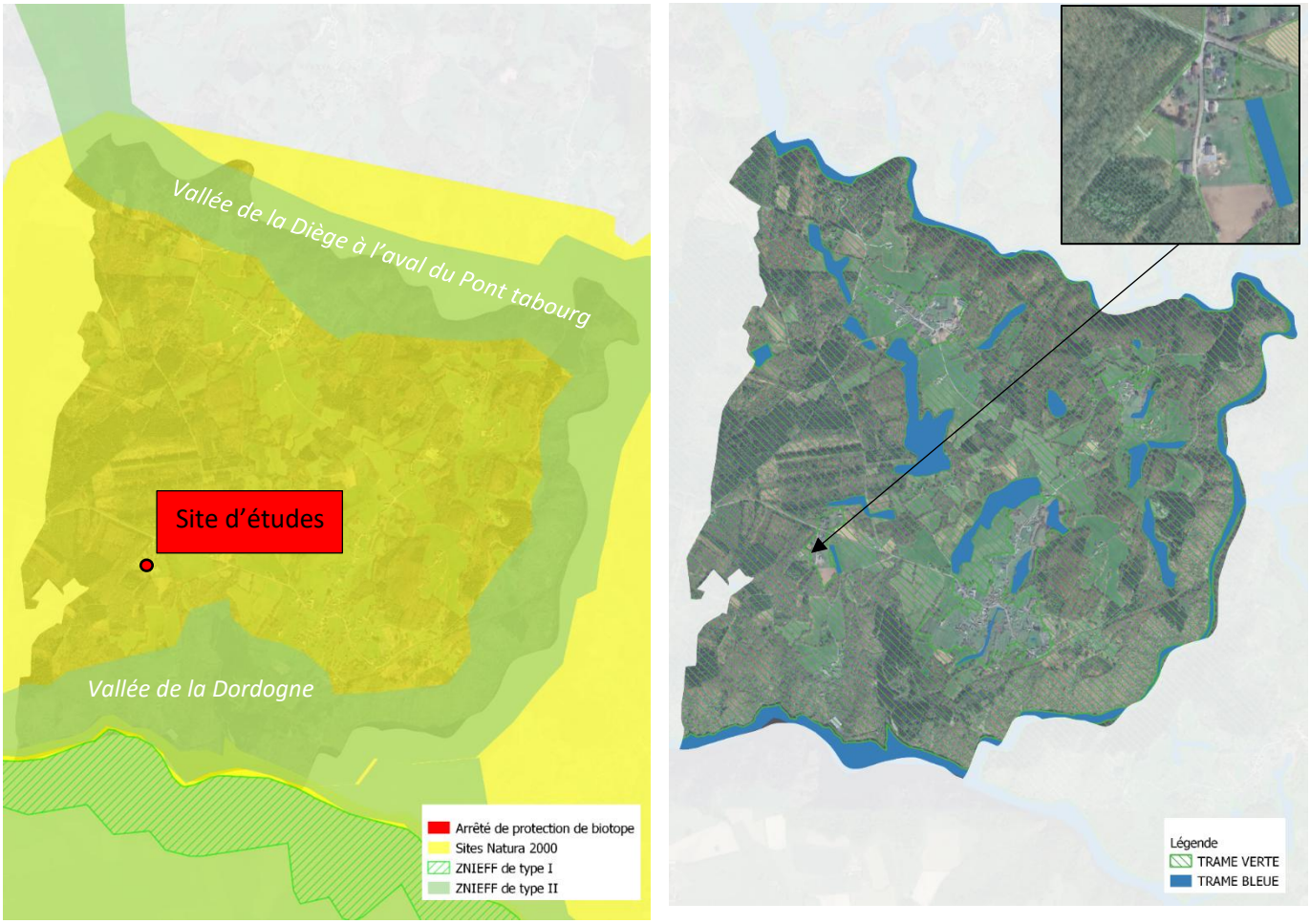
Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il n'est par contre pas déclaré à la PAC.

Ce terrain n'est pas entretenu par un agriculteur.

1.2.4 *Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue*

La commune tout comme le site d'études sont intégralement compris dans les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) liés à la Dordogne. Néanmoins, le comblement de la dent creuse reclassée en zone Ud aura une incidence faible sur ces espaces. Afin de réduire l'impact de l'urbanisation de cette parcelle, la haie présente le long de la voie communale a été préservée par une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au niveau de la Trame Verte et Bleue, une partie de la parcelle AD 62 est identifiée en Trame Verte. Il s'agit d'une grande moitié ouest de la parcelle. Seule la partie en dent creuse n'est pas concernée.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr) et cCartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°4 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Naturelle sur la commune de Roche-le-Peyroux (parcelle AD 62) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

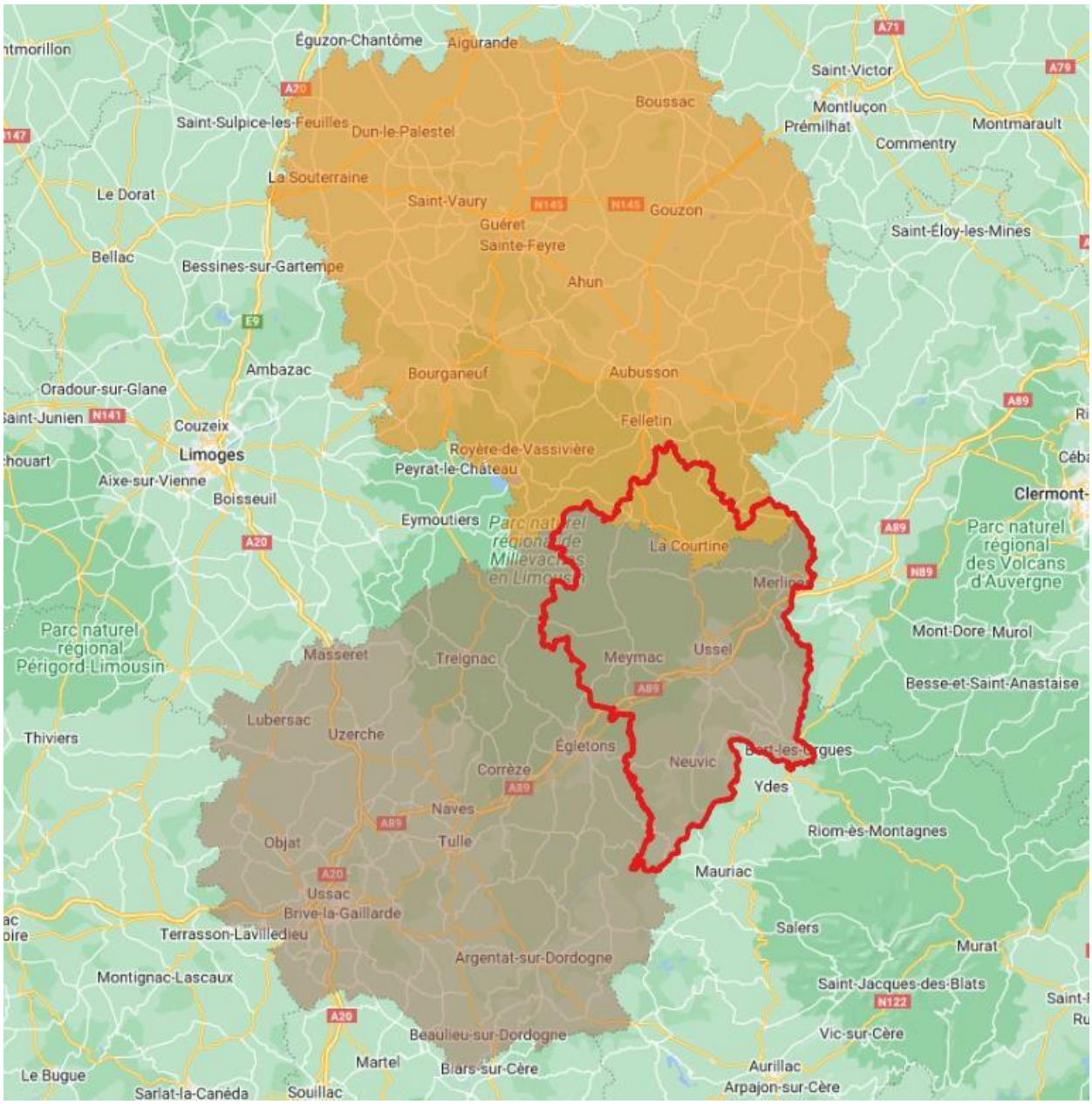
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

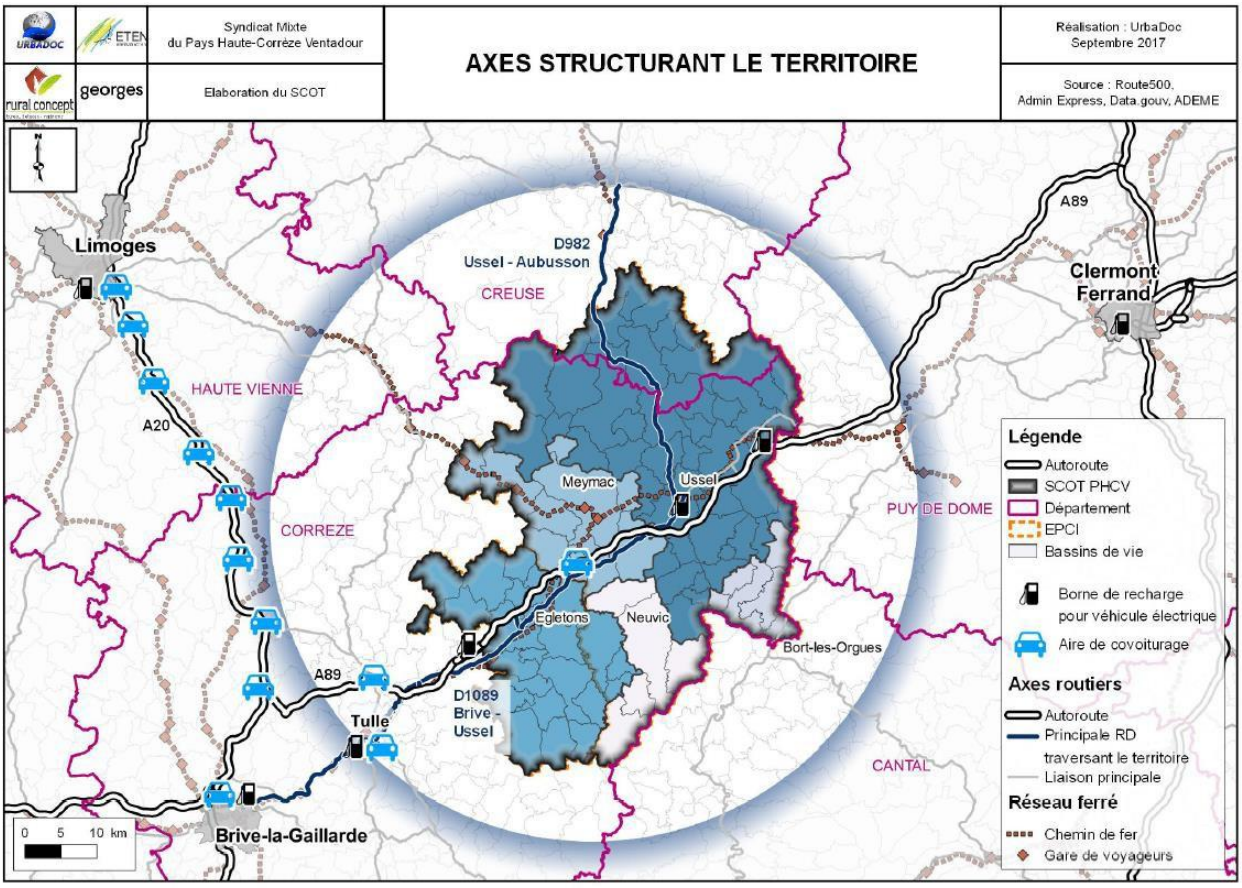


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

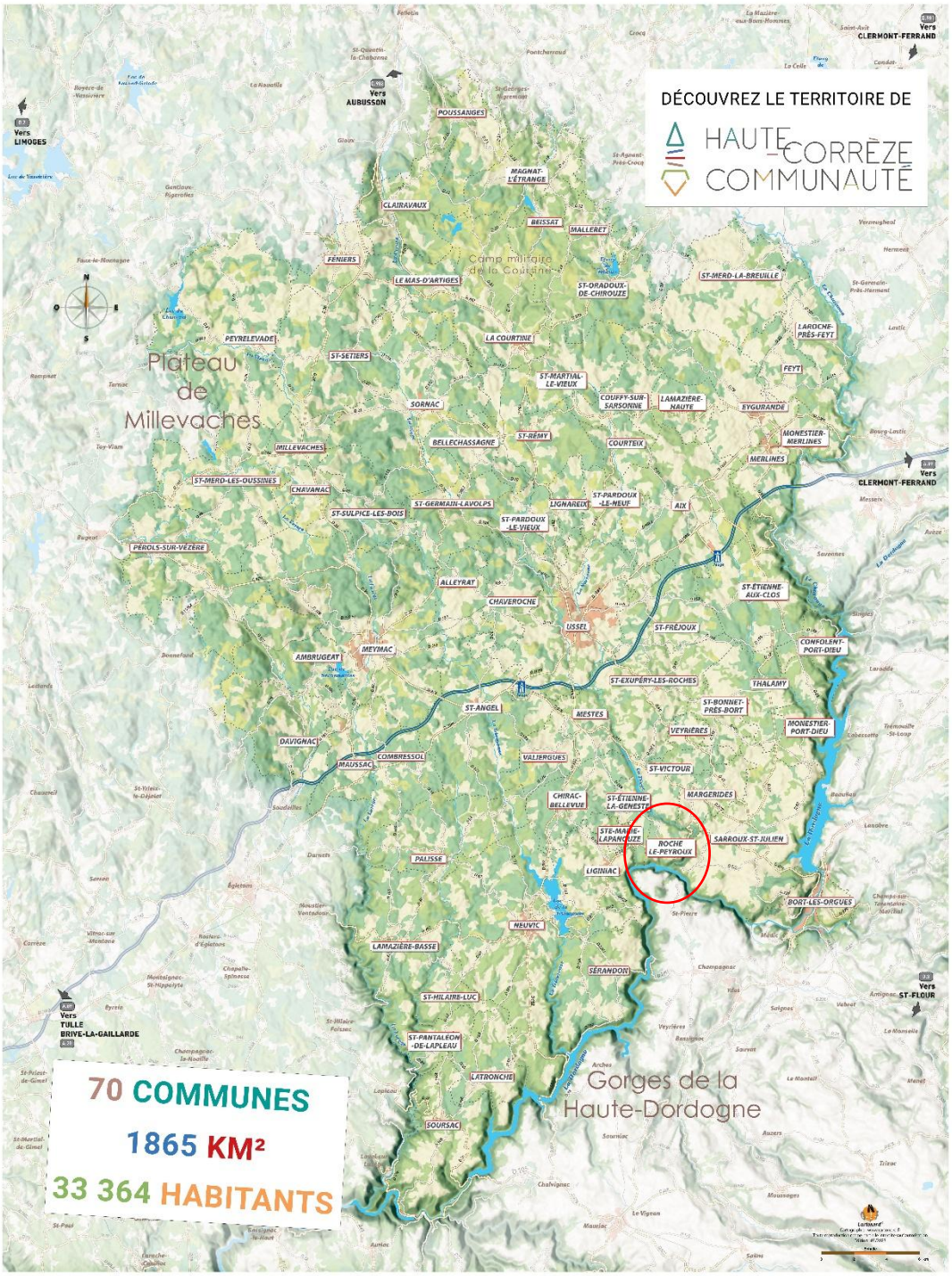


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Roche-le-Peyroux est située au sud du territoire intercommunal, à 19 km d'Ussel et à 15 km de Neuvic, le pôle d'équilibre le plus proche.

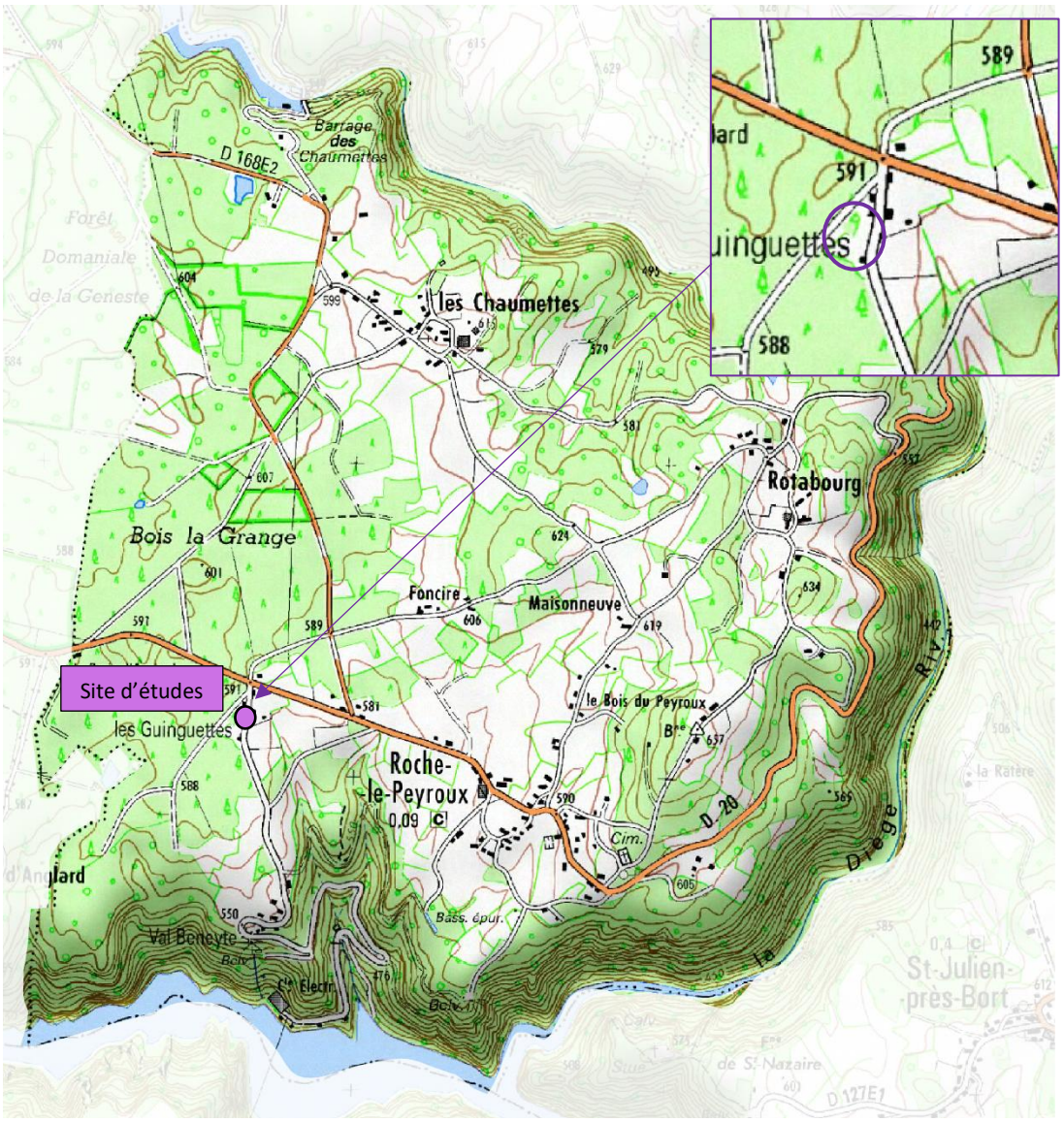


Localisation de la commune de Roche-le-Peyroux au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 98 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population stable par rapport à 2016 (98 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

4.2 Présentation du site d'études

La commune de Roche-le-Peyroux a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle AD 62 classée en zone Naturelle. Elle est située sur le village des Guinguettes, comprenant aujourd'hui 7 maisons d'habitations, à l'ouest du bourg.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Cette parcelle totalise une surface de 6 800 m². La volonté de la collectivité est de permettre l'implantation d'une construction à usage d'habitation sur la partie de la parcelle s'insérant entre deux maisons à usage d'habitation et constituant ainsi une dent creuse.

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par une voie communale (Route des Guinguettes) desservant les habitations existantes. Elle permet également de desservir le Val-Beneyte, qui est un site touristique de la commune en bordure de Dordogne.

La voie communale est de dimensions adéquates pour desservir une nouvelle construction. Elle rejoint la Route Départementale 20 reliant la commune à celle de Neuvic.

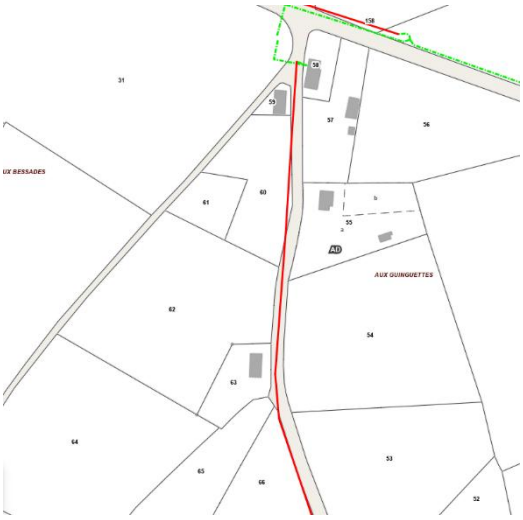


Vue sur la Route des Guinguettes desservant le site d'études

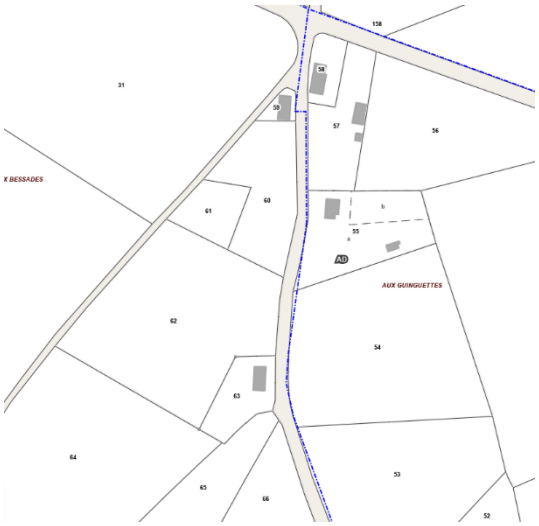
5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.



Extrait du plan du réseau de distribution d'électricité

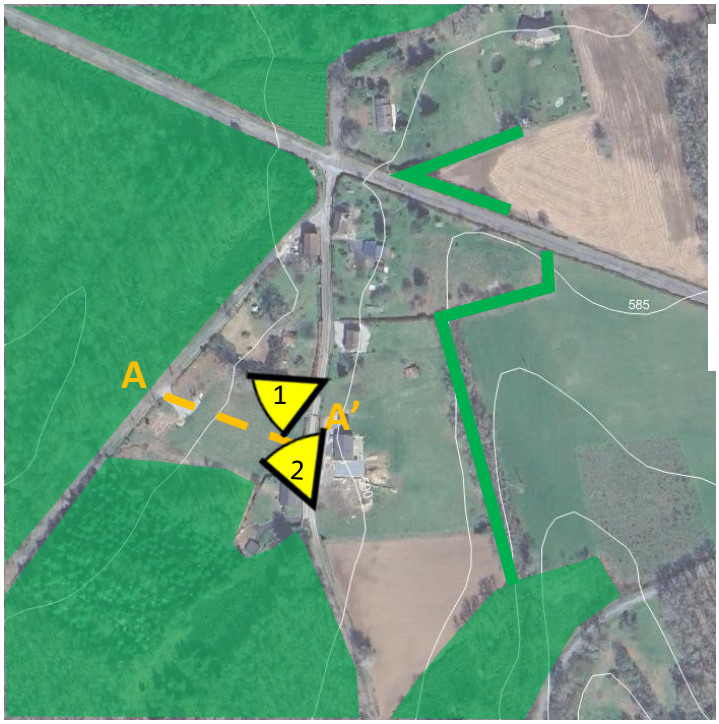


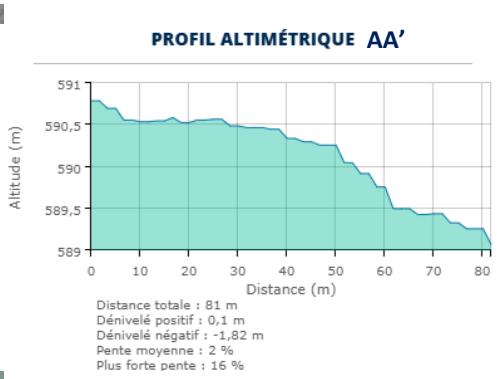
Extrait du plan du réseau d'eau potable

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une petite prairie agricole, cernée par des constructions à usage d'habitation et par la forêt.

La topographie est relativement plane. Peu d'éléments boisés sont présents sur site, à l'exception d'une haie longeant la voie communale, héritage des prairies bocagères.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études





Vues sur le site d'études et la haie bordant la voie communale

Compte tenu de la topographie relativement clémente sur le secteur et également sur les alentours, le site n'est pas perceptible sur des distances longues.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion au sein d'espaces bâtis. La haie longeant la parcelle AD 62 à l'est est intéressante et maintient une trace du bocage.

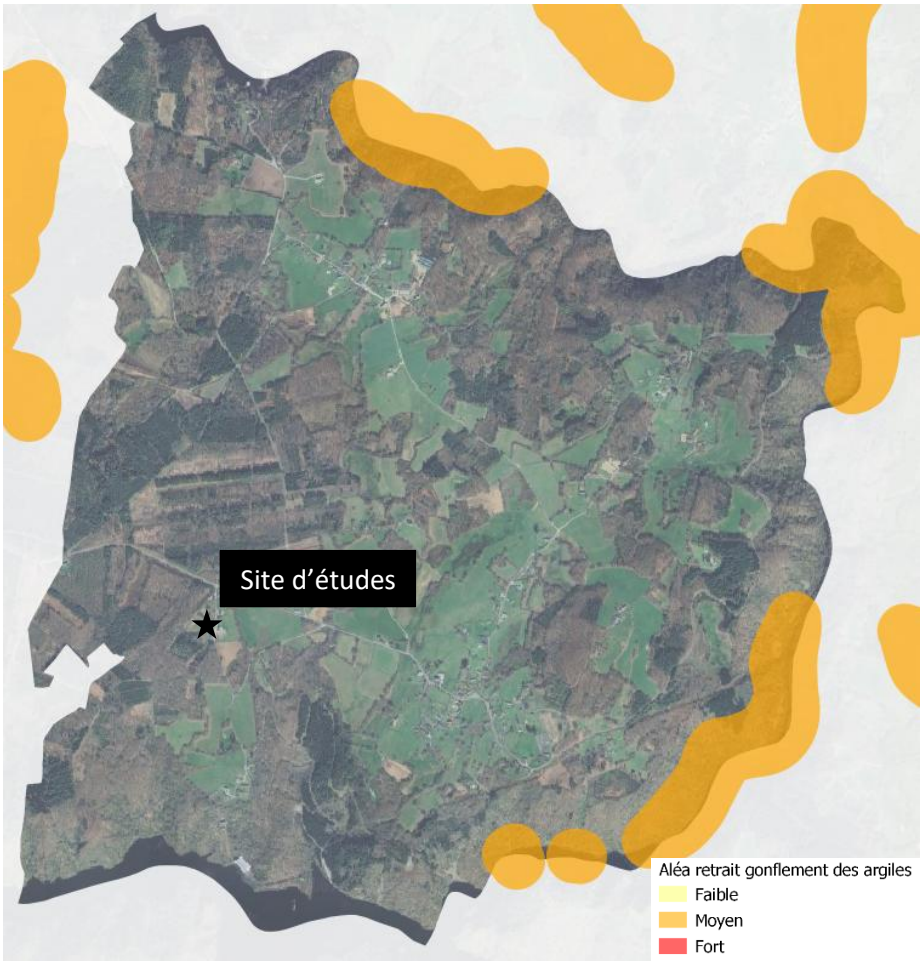
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Roche-le-Peyroux est concernée par trois risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

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



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque rupture de barrage :

La commune est concernée par le risque rupture de barrage puisque la Dordogne longe le territoire communal sur sa partie sud. L'onde de submersion en cas de rupture impacterait le territoire communal.

Néanmoins, compte tenu de la topographie escarpée le long des gorges de la Dordogne, le risque est relativement faible.

Le site d'études est notamment situé en dehors de cette onde de submersion. Il culmine à 590 mètres d'altitude contre moins de 400 mètres pour la rivière Dordogne.

Le risque radon :

Roche-le-Peyroux est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

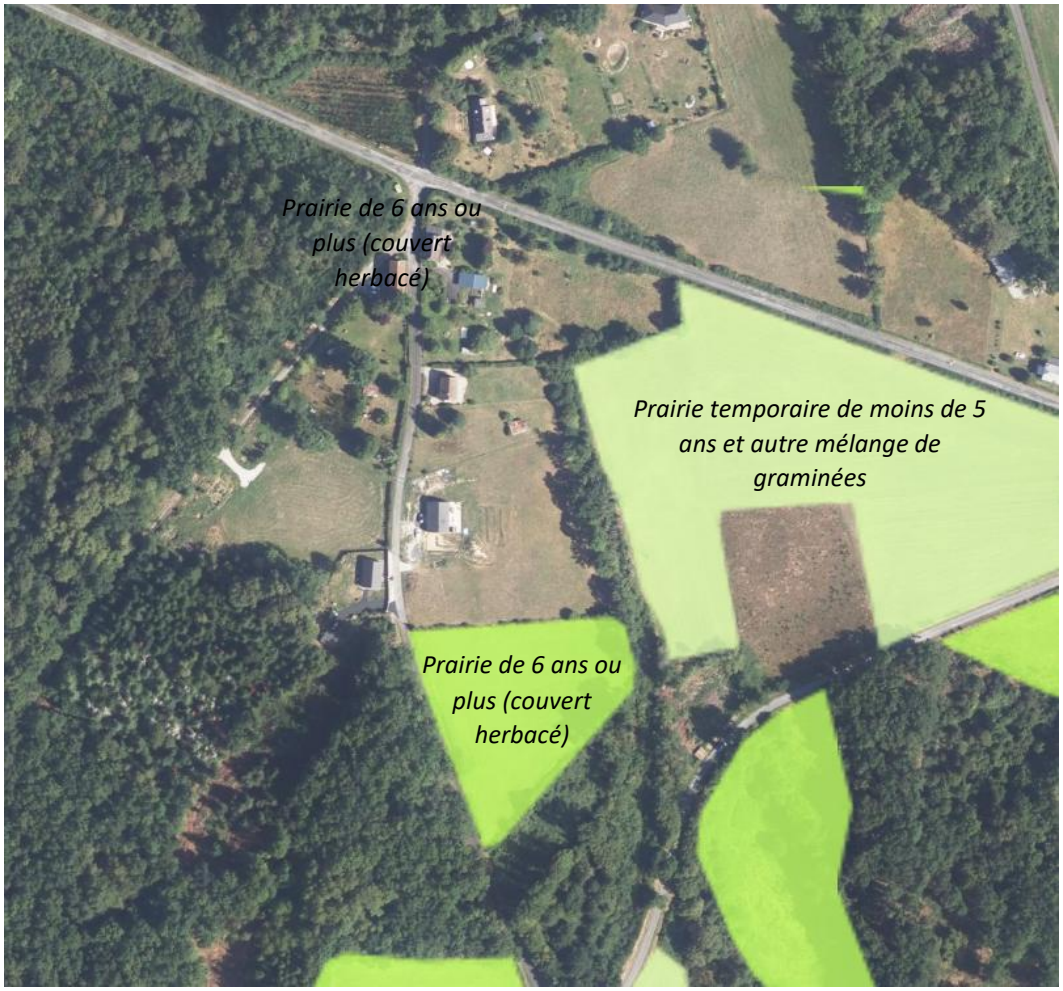
Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de construction en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il n'est par contre pas déclaré à la PAC.

Ce terrain n'est pas entretenu par un agriculteur.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AD 62 aura un impact faible sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie non déclarée à la PAC et ou aucun agriculteur ne l'exploite.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Roche-le-Peyroux est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 2 et deux sites Natura 2000 :

- ZNIEFF de type 2 Vallée de la Diège à l'aval du Pont Tabourg ;
- ZNIEFF de type 2 Vallée de la Dordogne ;
- ZSC (Zone Spéciale de Conservation) Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents ;
- ZPS (Zone de Protection Spéciale) Gorges de la Dordogne.

Le site d'études n'est concerné que par la ZPS Gorges de la Dordogne.

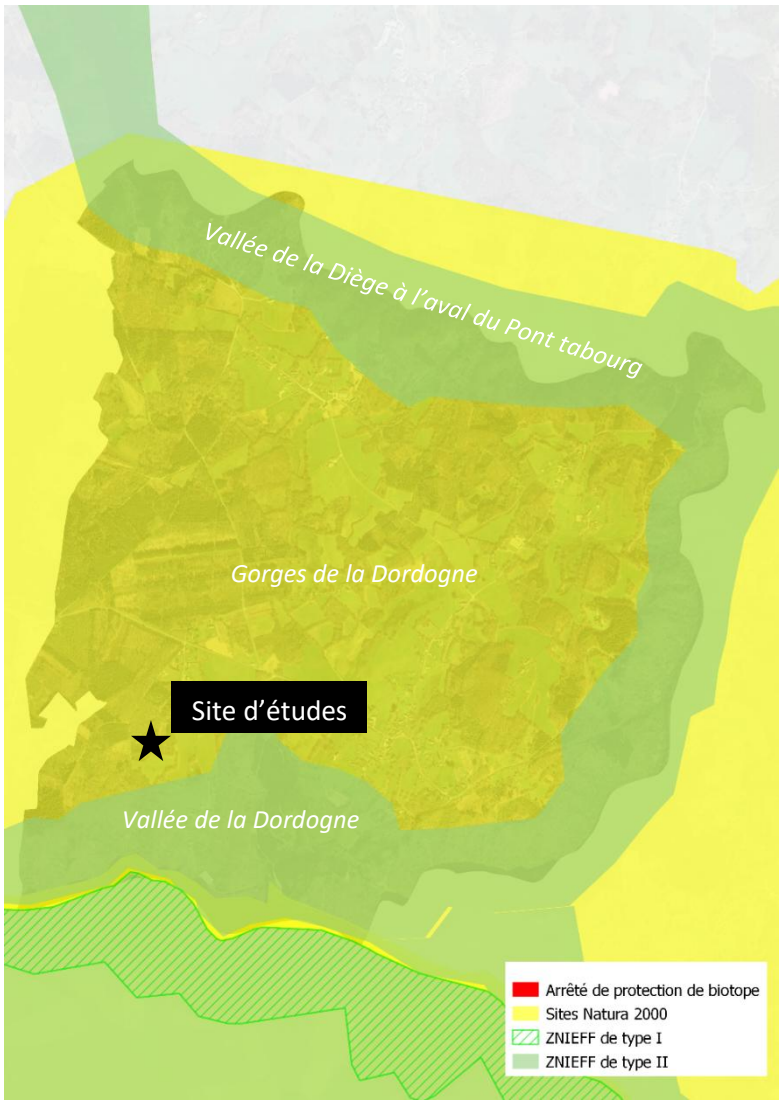
Le site est composé des forêts de ravins bordant la Dordogne, zone de quiétude pour les rapaces, et des rebords du plateau à vocation agricole extensive.

La vallée de la Dordogne est constituée de gorges offrant de fortes pentes et constituant les zones de reproduction privilégiées pour les rapaces. Les espaces agricoles présents constituent les territoires de chasse de ces oiseaux.

Le site constitué essentiellement de gorges est peu vulnérable aux activités humaines. Les activités touristiques qui existent déjà sur le site, et qui pourront bénéficier de sa désignation, devraient pouvoir continuer à se développer dans un esprit de développement durable.

L'activité agricole essentiellement basée sur un système herbager est à conforter pour conserver les territoires de chasse des rapaces.

L'activité forestière est réduite.



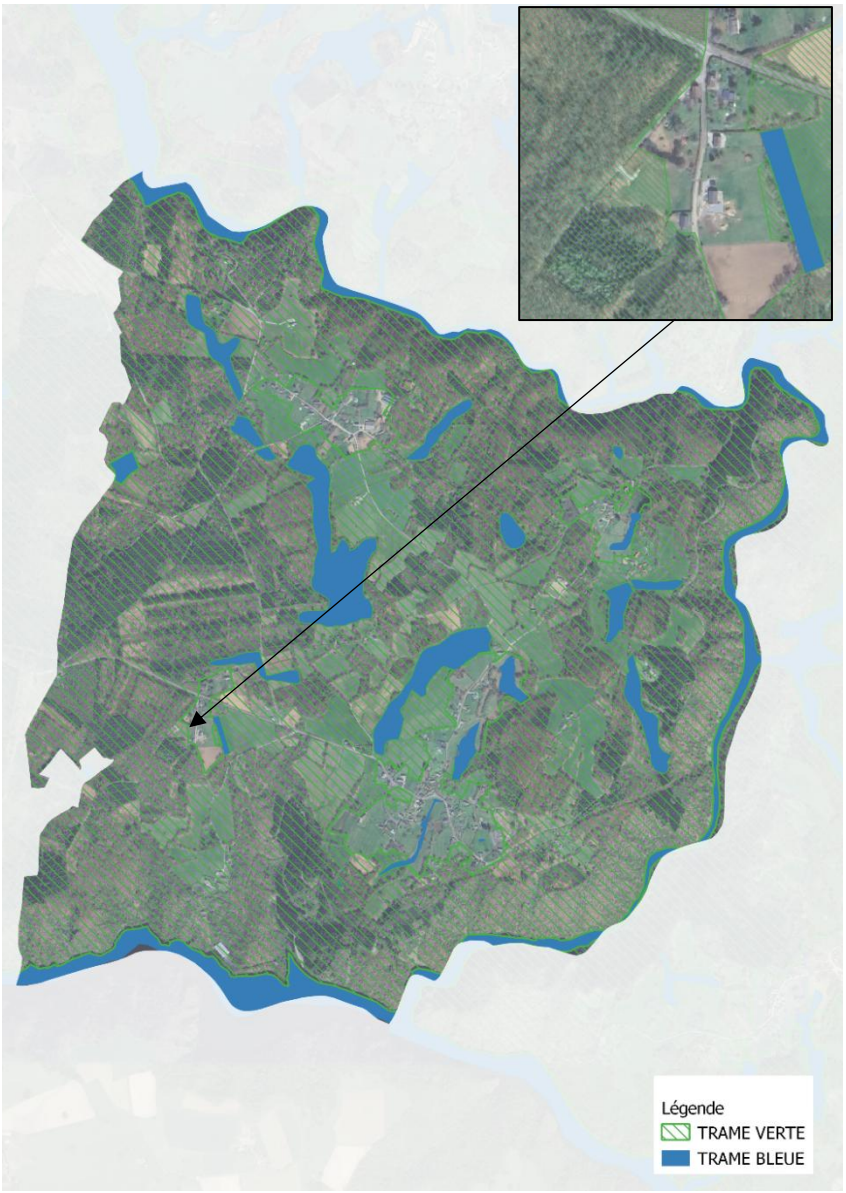
Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Dans ce cas, la parcelle objet de la présente révision allégée pourrait constituer un espace de chasse pour les rapaces mais est relativement proche d'habitations qui en font un site trop anthropisé autour pour être idéal.

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle AD 62, une partie est identifiée en Trame Verte. Il s'agit d'une grande moitié ouest de la parcelle. Seule la partie en dent creuse n'est pas concernée. L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie de fauche, longé à l'est par une haie de type bocagère. Cette dernière peut être intéressante sur le plan écologique car elle constitue une haie bocagère favorable à la vie de certaines espèces d'oiseaux de petits mammifères.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Roche-le-Peyroux sont le Faucon Pèlerin et des espèces de chauve-souris (Grand rhinolophe et Grand murin). Ces dernières concentrent des enjeux de conservation forts compte tenu qu'il s'agit d'espèces menacées. Pour autant le terrain concerné par l'ouverture à l'urbanisation ne comprend pas de grottes, caves ou carrières qui pourraient favoriser leur présence. Il s'agit d'espèces appréciant les haies pour la chasse. La révision allégée n°4 va donc dans le sens de la préservation d'un espace apprécié par les chauves-souris.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AD 62 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

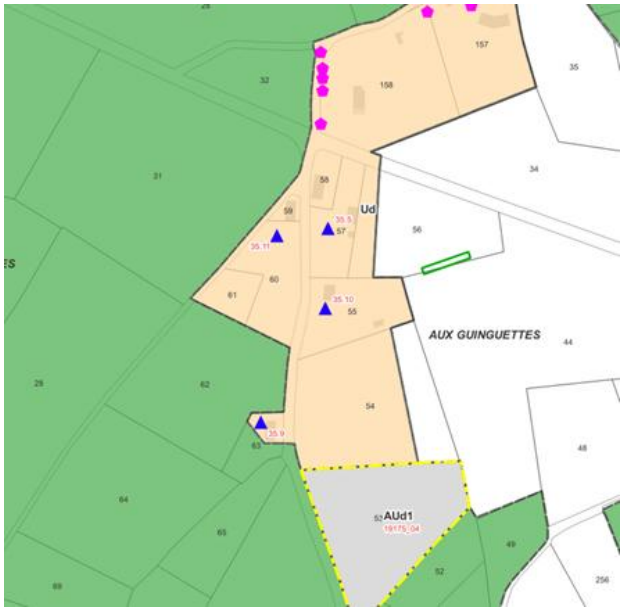
6 Les modifications apportées au PLUi

Seul le règlement graphique est modifié.

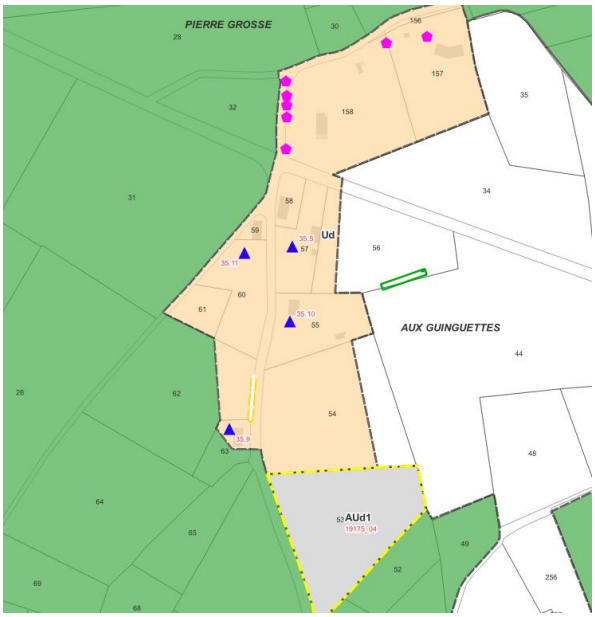
Une bande de 25 mètres le long de la voie communale est classée en zone Ud du PLUi, représentant une surface de 1 100 m² environ.

La haie bordant la voie communale est identifiée au titre de l'article L.151-19 en vue d'être protégée.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain en dent creuse, au sein d'un village composé de plusieurs habitations Elle permet une urbanisation limitant l'impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. De plus, la commune de Roche-le-Peyroux fait le choix d'une densification des espaces bâtis en lieu et place d'une extension urbaine.

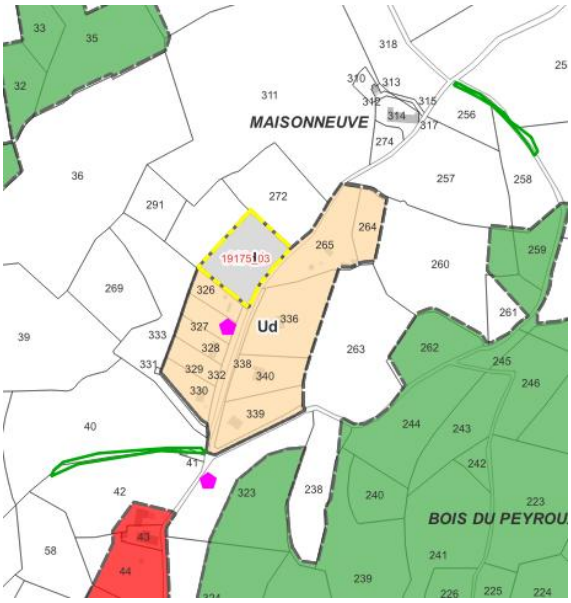
En effet, le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

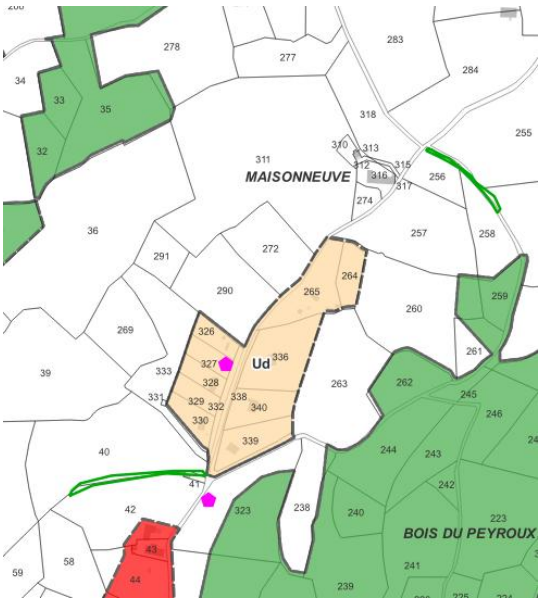
Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit le reclassement de la parcelle B 290 en zone Agricole. Cette parcelle est située à en extension urbaine, au lieu-dit Maisonneuve, au nord du bourg, et est classée actuellement en zone AUd1 du PLUi. Etant donné qu'il s'agit d'une parcelle agricole encore exploitée et dans un souci de limitation de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier, la collectivité a souhaité compenser au -delà de la superficie ouverte aux Guinguettes. Ainsi, 3 500 m² sont reclassés en zone agricole. L'OAP est donc supprimée.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







La réduction de zone naturelle sur la parcelle AD 62 favorise une densification de la tâche urbaine du village des Guinguettes tandis que la réduction de zone constructible sur la parcelle B 290 tend à réduire l'extension de la tâche urbaine et la consommation foncier agricole.

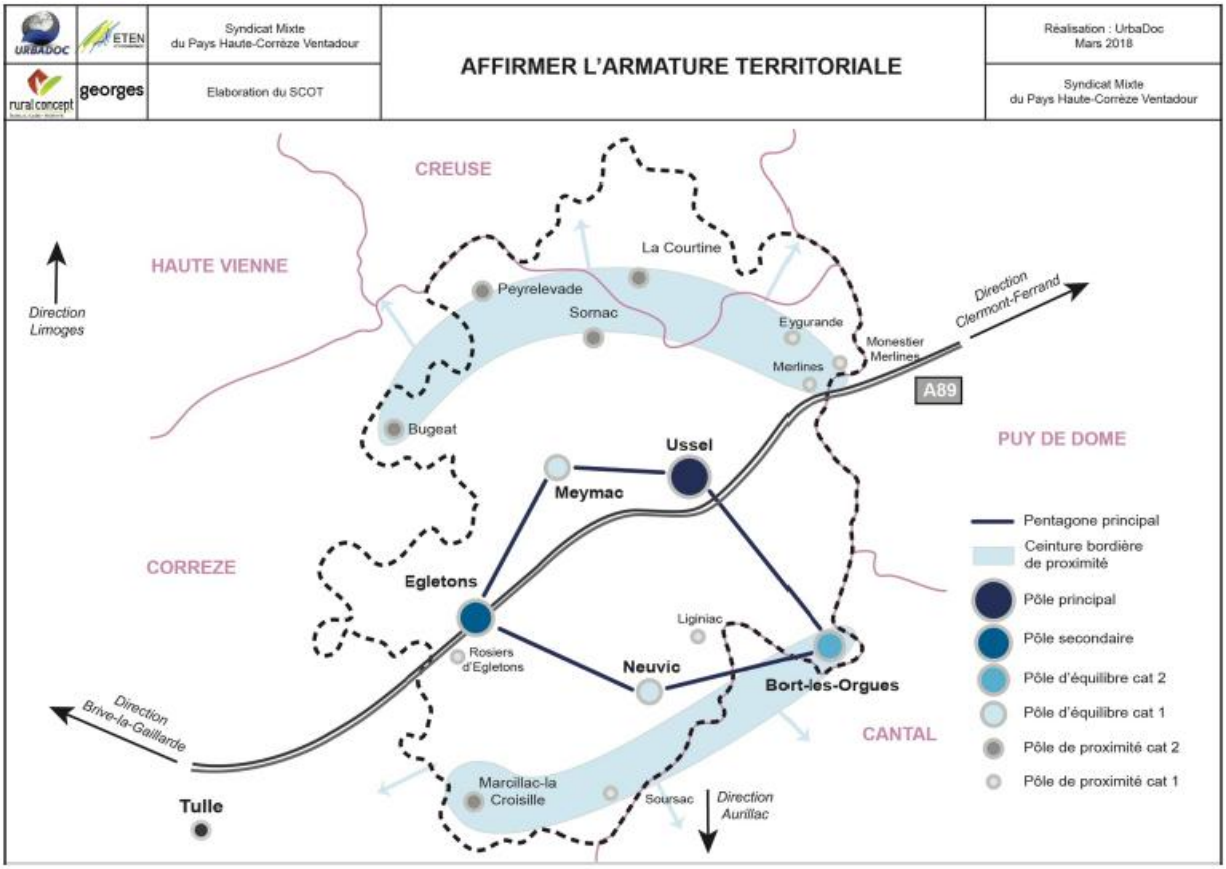
La révision allégée est donc vertueuse sur ce point.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue une densification d'un espace bâti sans impact sur l'activité agricole et les espaces naturels ;

- Elle s'intègre dans une stratégie de développement urbain sobre, en prenant en compte les réseaux existants.

La compensation envisagée permet de limiter l'extension urbaine au détriment de la préservation d'espaces agricoles exploitées. La commune de Roche-le-Peyroux est une petite commune rurale qui concentre des enjeux agricoles importants. Son développement passe en priorité dans la réhabilitation des constructions existantes et l'optimisation du foncier au sein des espaces bâtis.

Ainsi, la présente révision allégée est compatible avec le SCOT.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Naturelle sur une partie de la parcelle AD 62 et de la reclasser en zone Ud pour environ 1 100 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une construction dans l'alignement des constructions existantes, en comblant une dent creuse. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation d'une habitation dessert la parcelle.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces importante en reclassant la parcelle B 290 (3 500 m²) actuellement classée en zone AUd1 en zone Agricole, car constituant une vaste prairie agricole en extension de l'urbanisation.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles bien plus importante que l'ouverture prévue.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale. La haie longeant la parcelle AD 62 est identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'être protégée.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°5

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 5	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ *4*

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

2 Cadre réglementaire ____ *7*

2.1 Historique du document ____ 7

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 7

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 7

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 7

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 8

3 Présentation générale du territoire ____ *10*

4 Contexte de la révision allégée ____ *13*

4.1 Présentation du territoire ____ 13

4.2 Présentation du site d'études ____ 14

5 Analyse du site d'études ____ *16*

5.1 La desserte ____ 16

5.2 Les réseaux ____ 17

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 18

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 19

5.5 L'activité agricole ____ 21

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 22

6 Les modifications apportées au PLUi ____ *25*

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ *26*

8 Conclusion ____ *28*

1 Résumé non technique

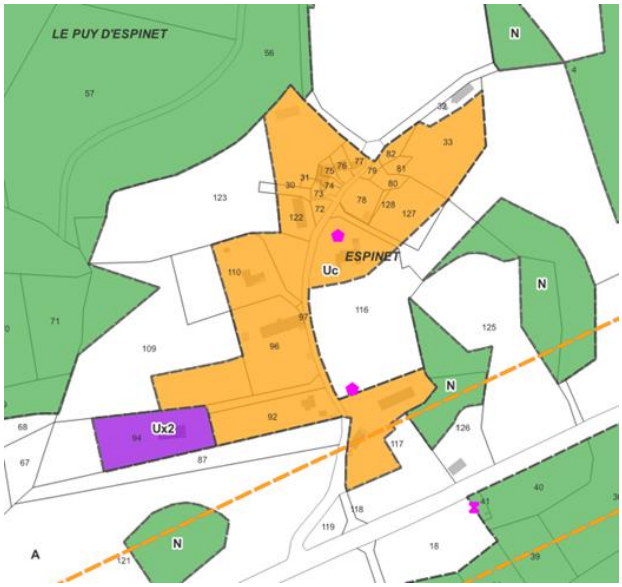
1.1 Evolutions apportées au PLUi

La présente révision allégée entraîne 1 type d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté, au niveau du règlement graphique.

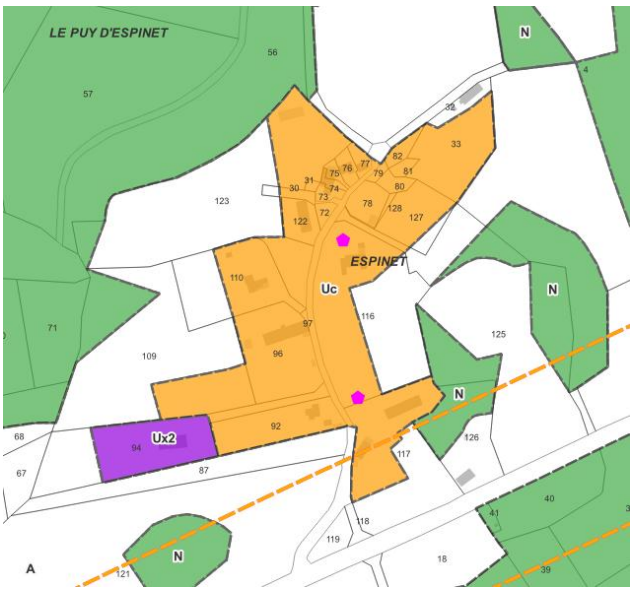
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZV 116 située au sein du village d'Espinet, composé d'environ 10 habitations.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une profondeur de 30 mètres environ, soit 3 000 m² et un reclassement de cette superficie en zone Uc.

Extrait avant Révision



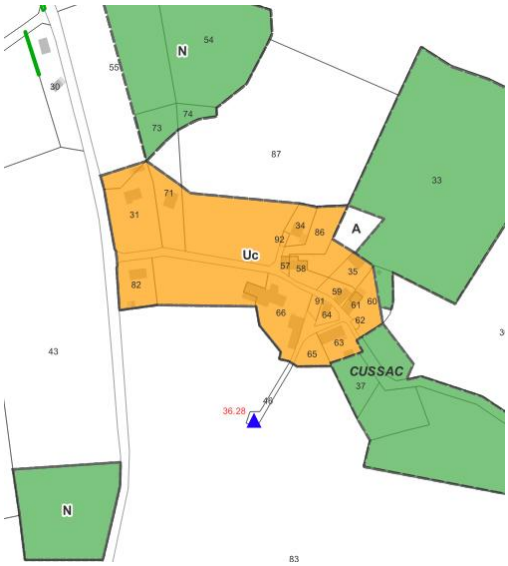
Extrait après Révision



En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone A de la parcelle ZS 83, située sur le village de Cussac et actuellement classée en zone Uc. 3 000 m² sont classés constructibles sur les 11,3 hectares de la parcelle. Il s'agit d'une vaste prairie agricole encore exploitée.

Ce déclassement de terrain constructible va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience, en ciblant un terrain agricole situé sur un village éloigné du bourg et des principaux axes de communication.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



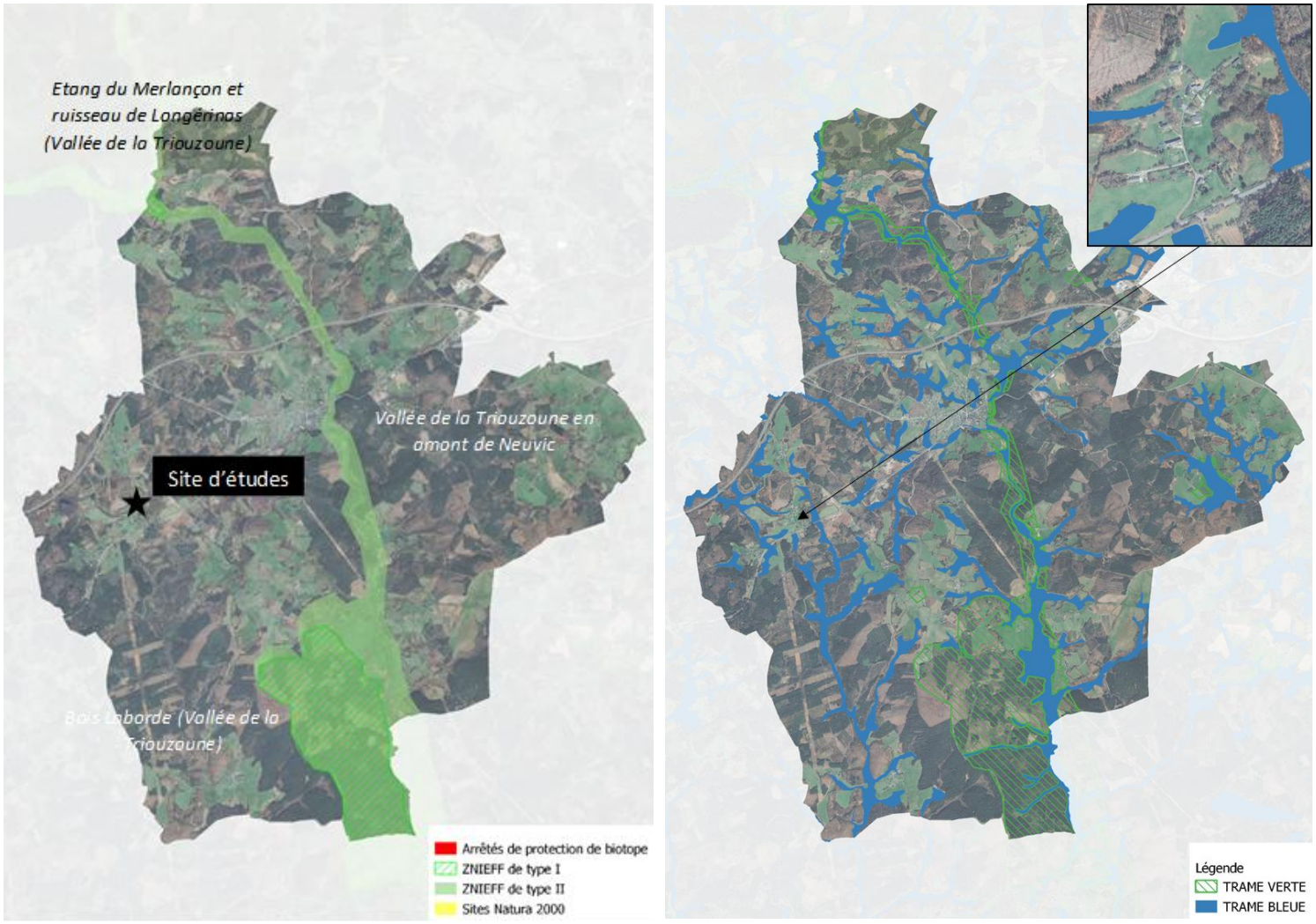
1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone Agricole d'une parcelle avec une valeur agronomique plus importante que le secteur de projet.

Les réseaux sont présents et en capacité d'accueillir 1 construction supplémentaire sur le village d'Espinet.

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur les terrains ouverts à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr) et cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°5 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Saint-Angel (parcelle ZV 116) en vue d'un reclassement en zone Uc.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

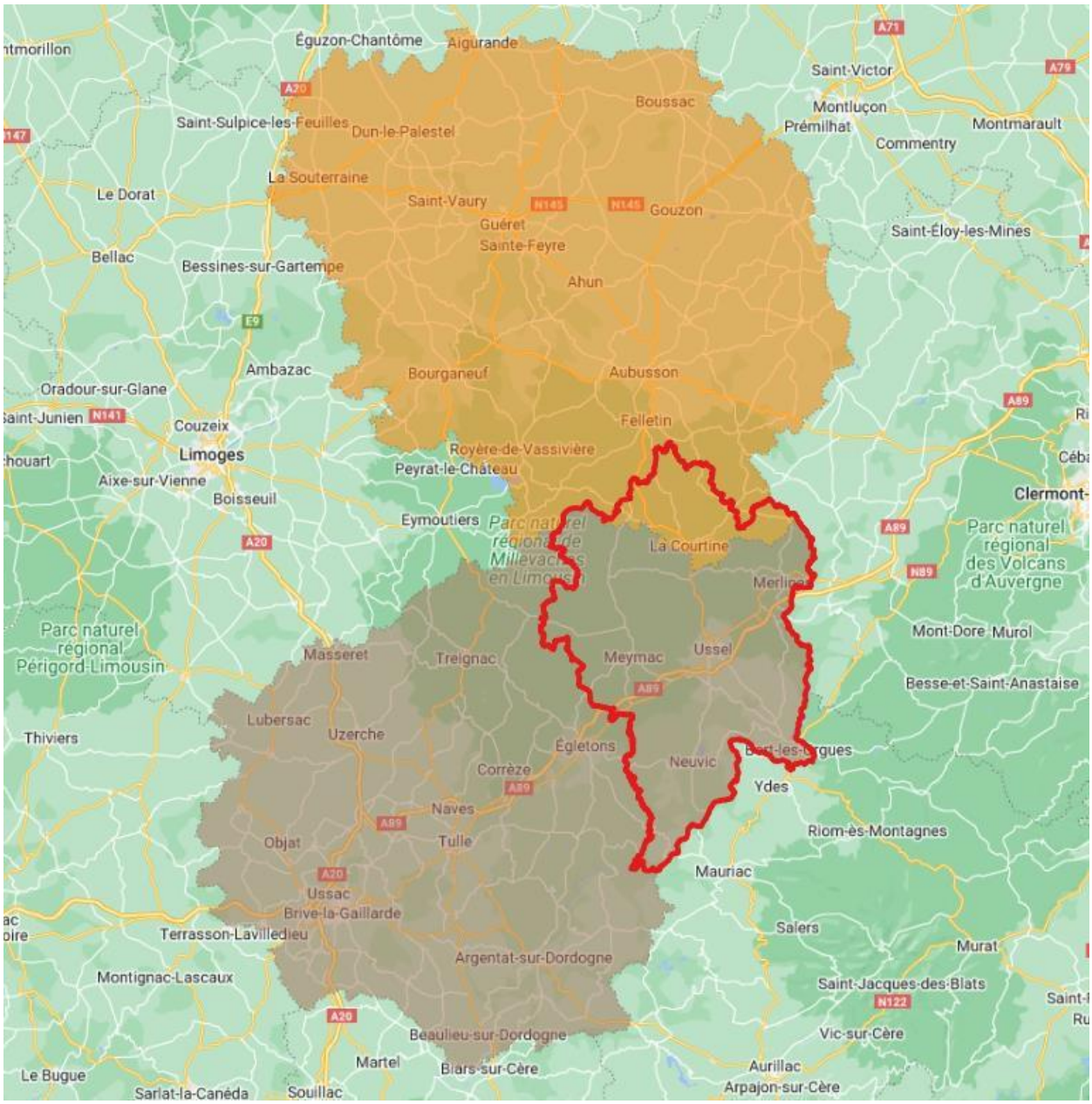
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

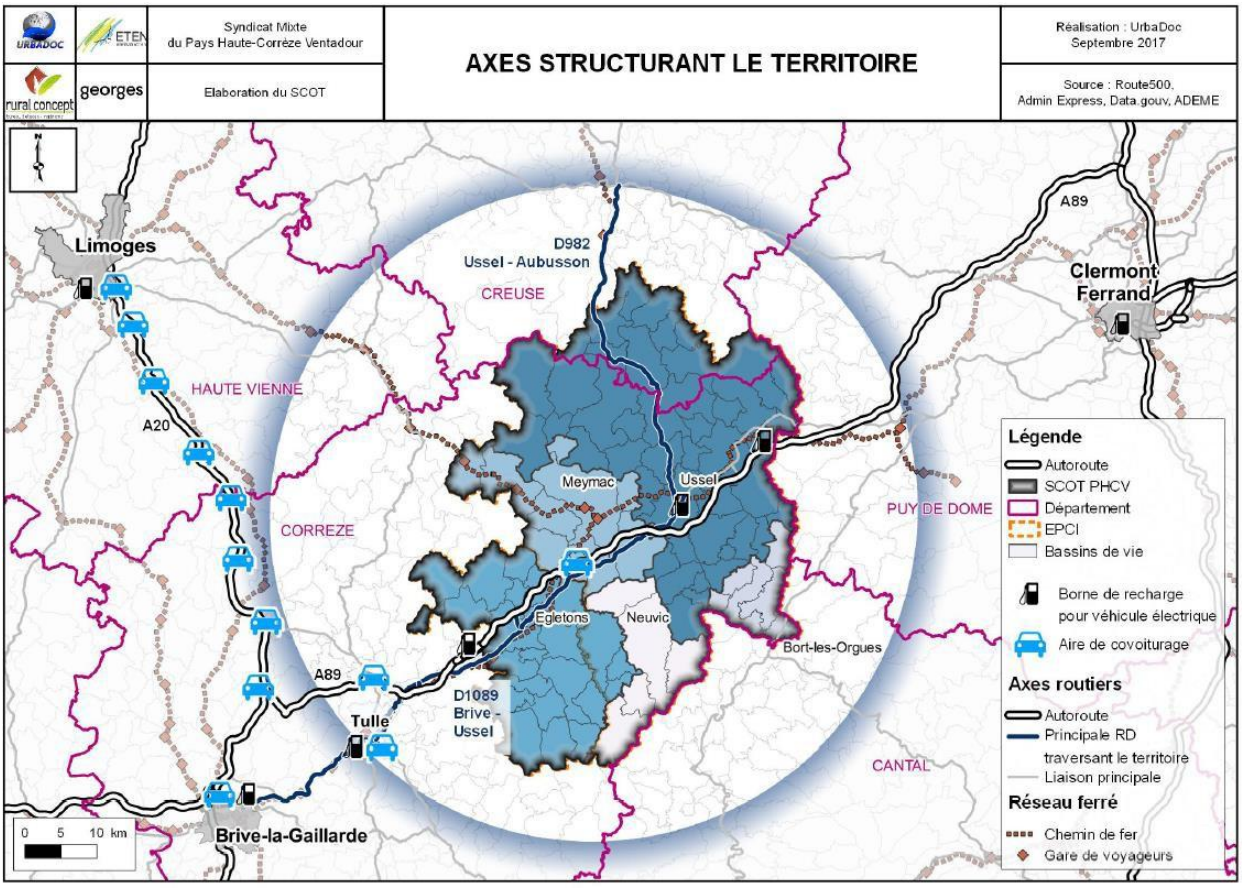


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

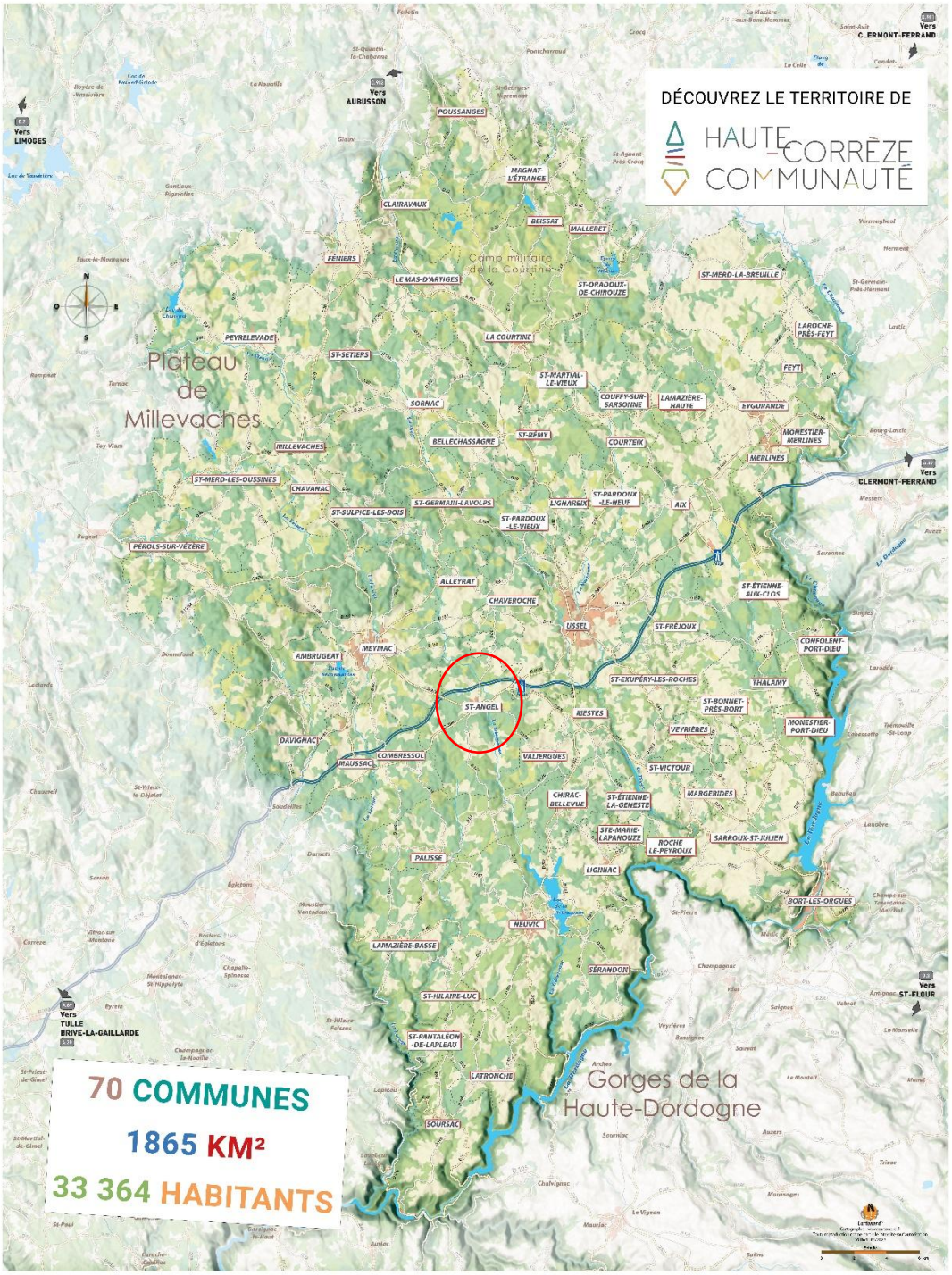


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Saint-Angel est située au centre du territoire intercommunal, à 10 km d'Ussel.

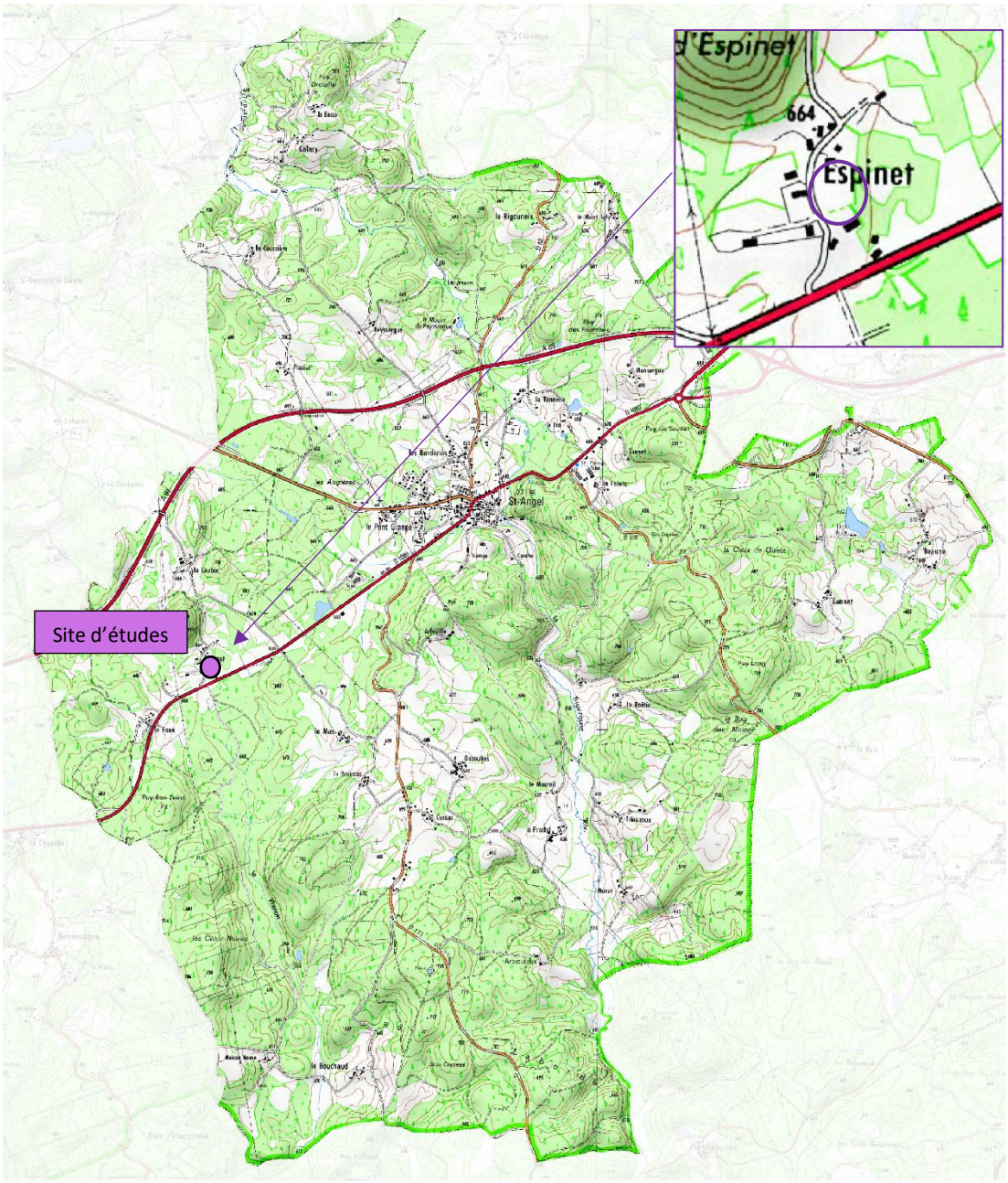


Localisation de la commune de Saint-Angel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 705 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population stable par rapport à 2016 (707 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

4.2 Présentation du site d'études

La commune de Saint-Angel a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZV 116 classée en zone Agricole. Elle est située sur le village d'Espinet, comprenant aujourd'hui 10 maisons d'habitations, à l'ouest du bourg et proche de la RD 1089.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Cette parcelle totalise une surface de 1,1 hectare. Elle abrite d'ailleurs déjà une habitation sur la partie nord. La volonté de la collectivité est de permettre l'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation sur la partie sud, entre deux habitations.

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par une voie communale desservant le village d'Espinet.

La voie communale est de dimensions adéquates pour desservir une nouvelle construction. Elle rejoint la Route Départementale 1089 reliant d'une manière générale la Haute Corrèze avec la Basse Corrèze (d'Ussel à Brive).



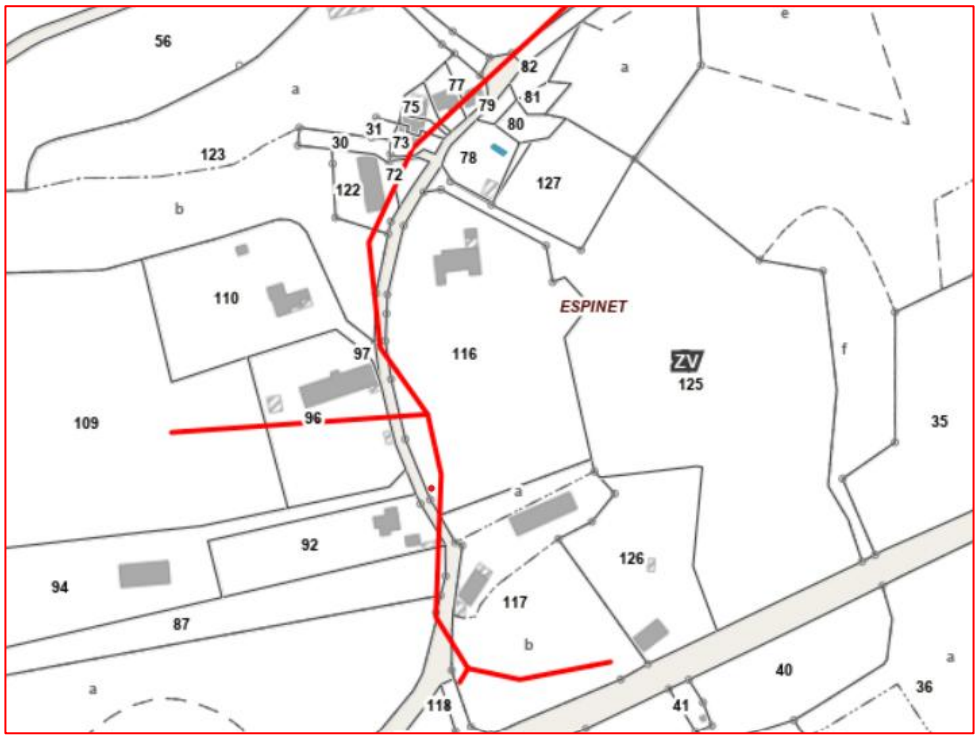


Vue sur la voie communale desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.

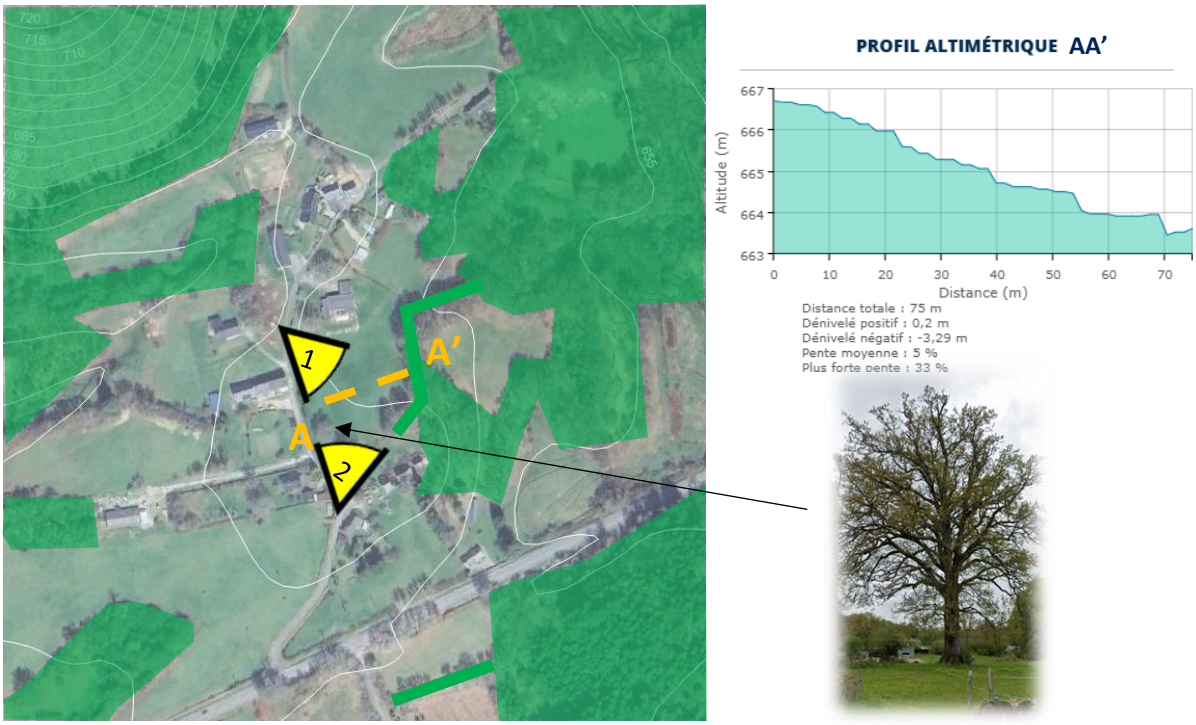


Extrait du plan des réseaux sur le secteur d'études

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une petite prairie agricole, cernée par des constructions à usage d'habitation et par la forêt à l'est.

La topographie est relativement plane. Peu d'éléments boisés sont présents sur site, à l'exception de quelques arbres dont un arbre au sud identifié comme arbre remarquable à protéger dans le PLUi (chêne).



Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études dont l'arbre remarquable (voir photo)



Vues sur le site d'études

Compte tenu de la topographie relativement clémente du site et la couverture forestière autour du village, il n'est pas perceptible depuis le lointain.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion au sein d'espaces bâtis. Il est important de noter la présence de l'arbre remarquable et des boisements bordant Espinet, constituant une ceinture verte autour de ce village.

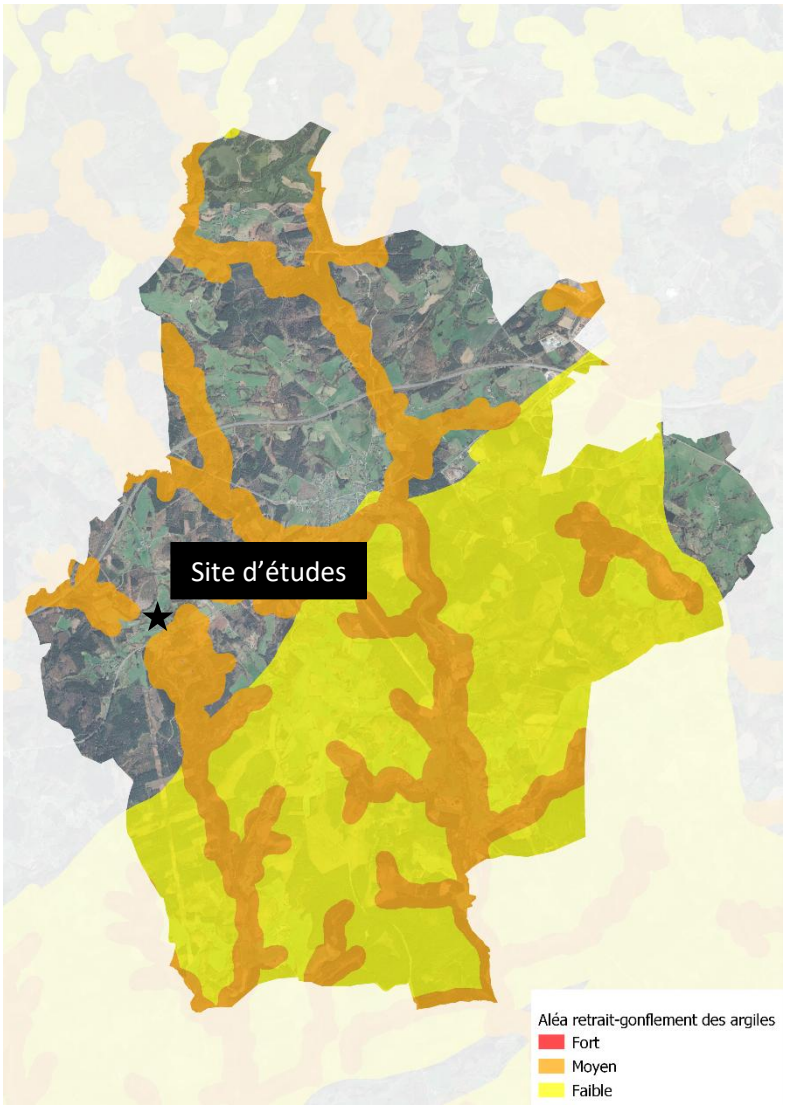
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Angel est concernée par quatre risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

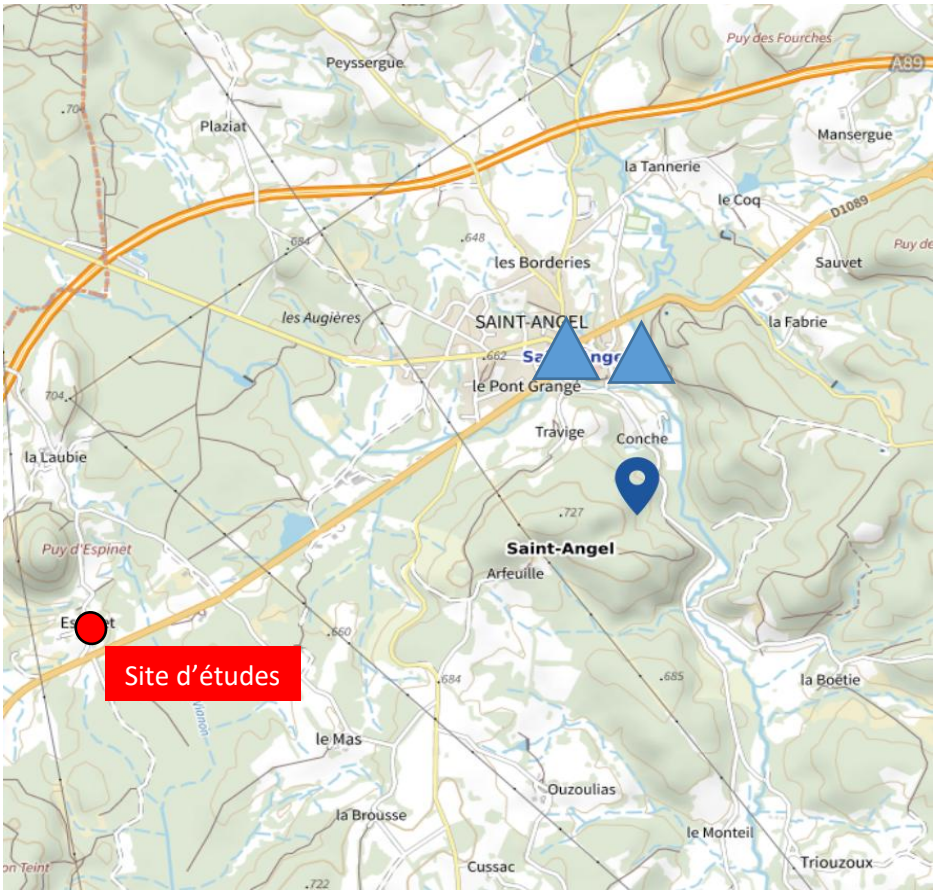
Le site d'études n'est pas concerné par ce risque.



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque industriel :

La commune est concernée par 9 sites d'activités industrielles ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.



Extrait de la carte des anciens sites industriels et de services susceptibles d'être à l'origine de pollution (source : georisques.gouv.fr)

Il s'agit notamment de l'ancien abattoir, d'une ancienne exploitation forestière et d'une ancienne station-service, tous situés dans ou à proximité du bourg. Le secteur d'études est éloigné de ces anciens sites d'activité.

Le risque TMD (Transport de marchandises dangereuses) :

La commune est concernée par un risque dû au transport de marchandises dangereuses, du fait qu'elle est traversée par l'A89. En effet, l'axe autoroutier est avec celui de l'A20 les deux principaux axes de circulation routière du département. Le transport de marchandises sur ces axes implique ainsi un risque.

Par rapport au site d'études, ce risque est à relativiser étant donné que l'autoroute se situe à une distance de près d'un kilomètre de la parcelle ZV 116.

Le risque radon :

Saint-Angel est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

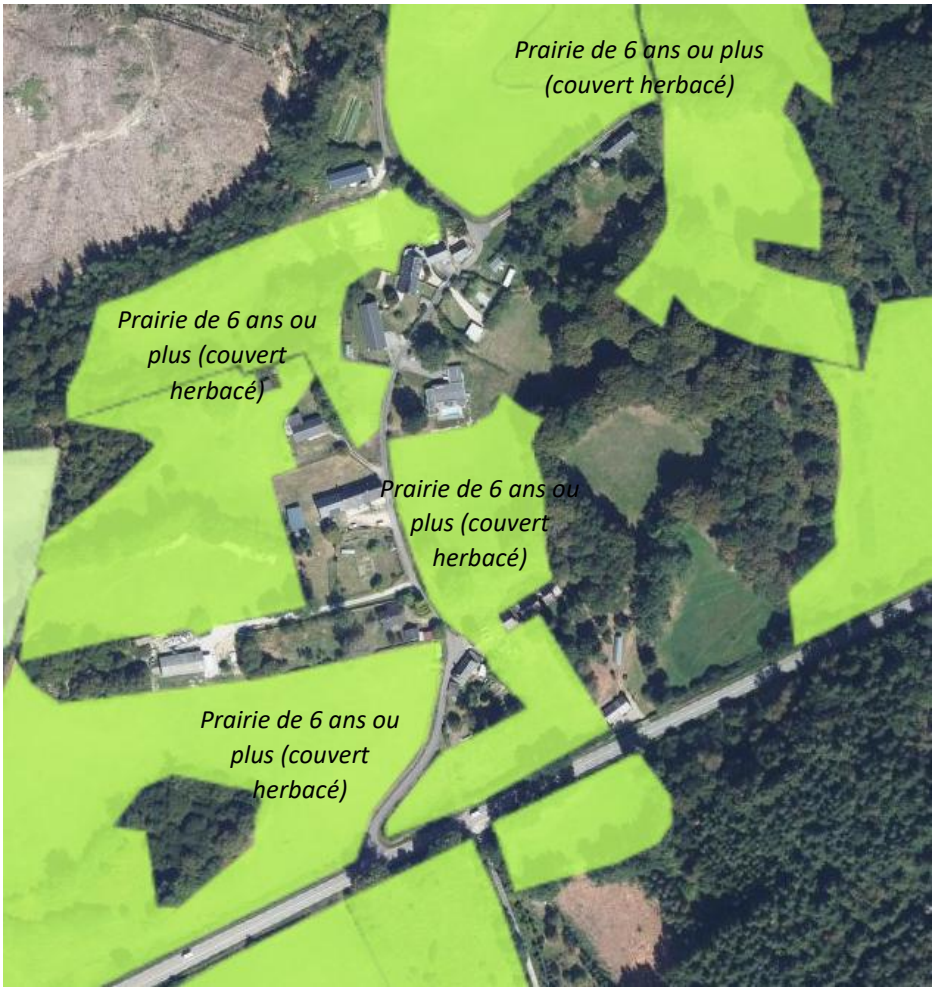
Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de construction en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il est déclaré comme une prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).

Elle constitue une petite superficie au sein du village qui est difficilement mécanisable. Cette prairie a été pâturée.



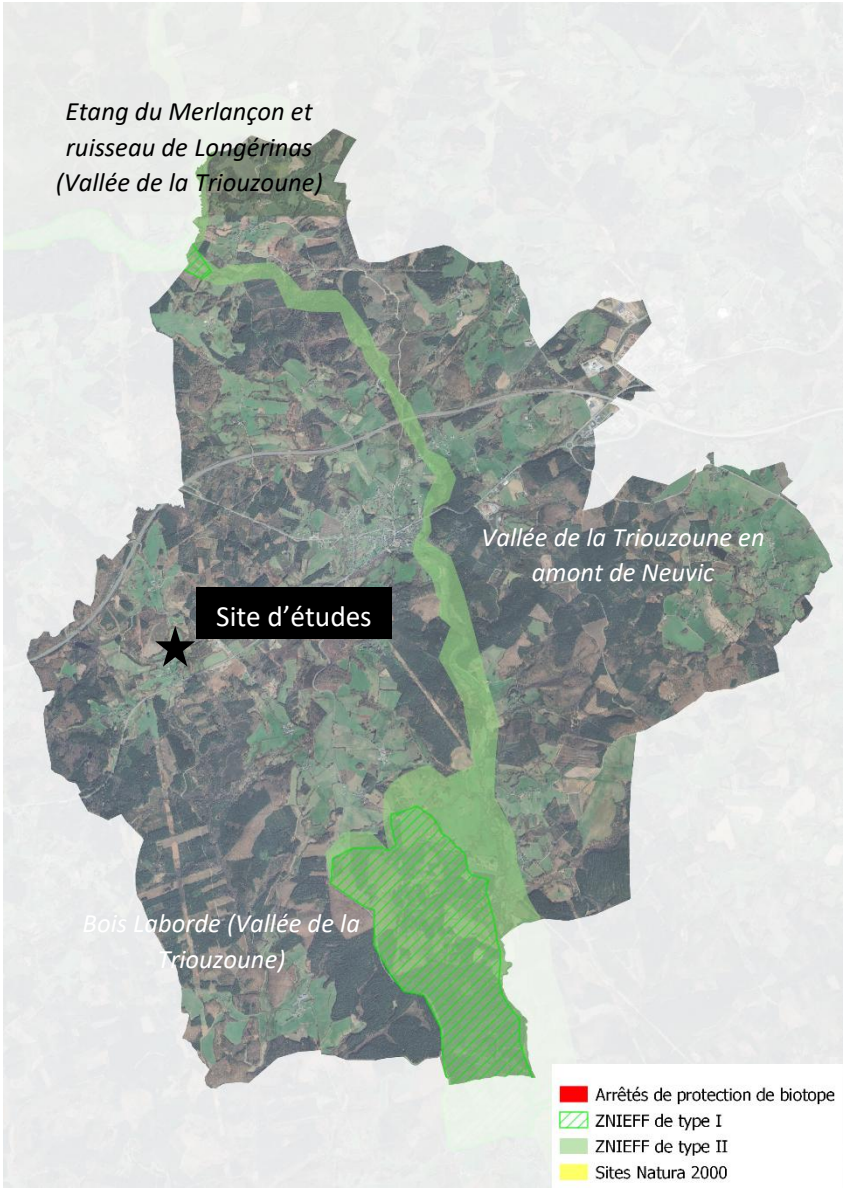
Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZV 116 aura un impact modéré sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une prairie déclarée à la PAC mais sur laquelle une maison d'habitation est présente.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Saint-Angel est concernée par trois ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 1 et 2 :

- ZNIEFF de type 1 Bois Laborde (Vallée de la Triouzoune).
- ZNIEFF de type 1 Etang du Merlançon et ruisseau de Longérinas (Vallée de la Triouzoune)
- ZNIEFF de type 2 Vallée de la Triouzoune à l'amont du Lac de Neuvic ;



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

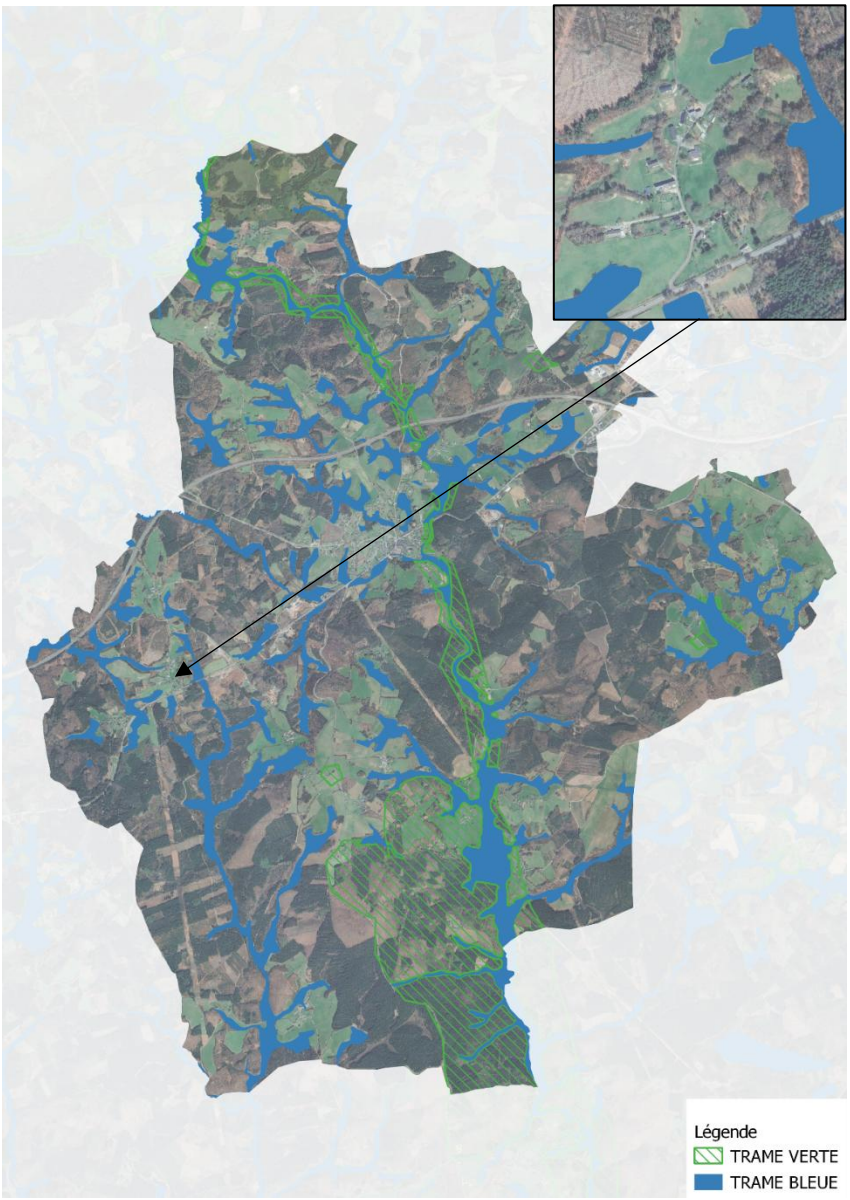
Aucun des zonages d'inventaire ne concerne le site d'études, qui est relativement éloigné de ces espaces. Le site le plus proche est la ZNIEFF de type II située à près de 2,5 km.

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle ZV 116, aucun élément constitutif de la TVB n'a été identifiée.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Saint-Angel sont le Chevreuil européen et la Petite nymphe au corps de feu. Pour le premier, son milieu de prédilection est la forêt bien qu'il se déplace également au travers de milieux ouverts. Pour la seconde, elle fréquente les eaux stagnantes. Ces milieux ne se retrouvent pas sur le terrain concerné par la révision allégée n°5.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

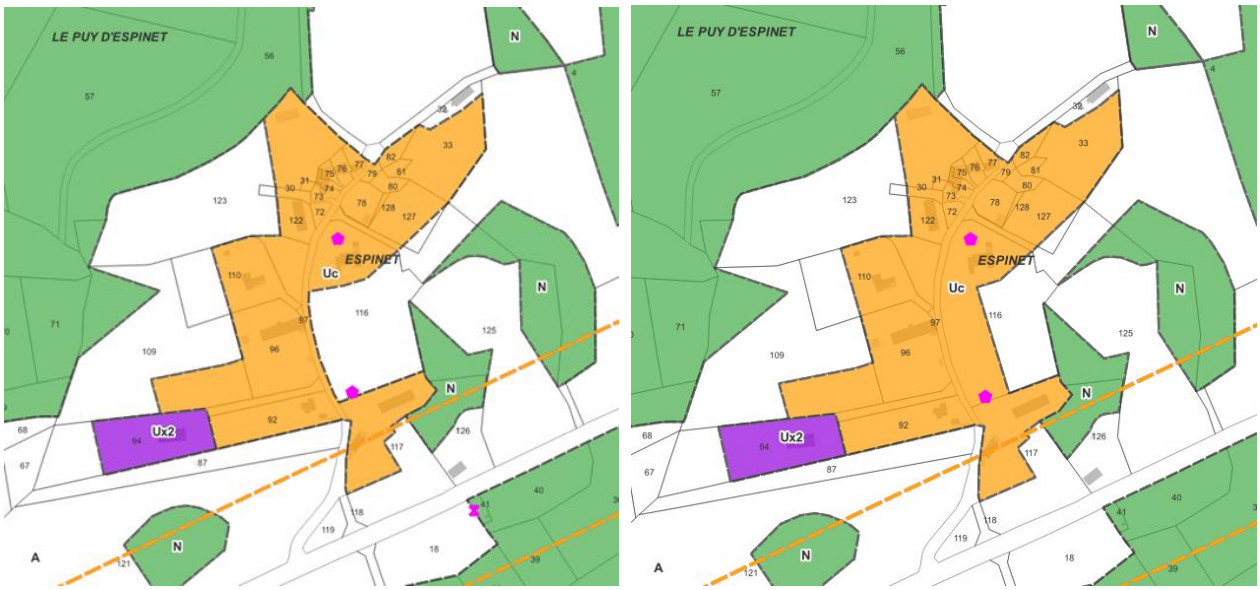
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZV 116 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

Seul le règlement graphique est modifié.

Une bande de 30 mètres le long de la voie communale est classée en zone Uc du PLUi, représentant une surface de 3 000 m² environ.

Extrait avant Révision **Extrait après Révision**



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

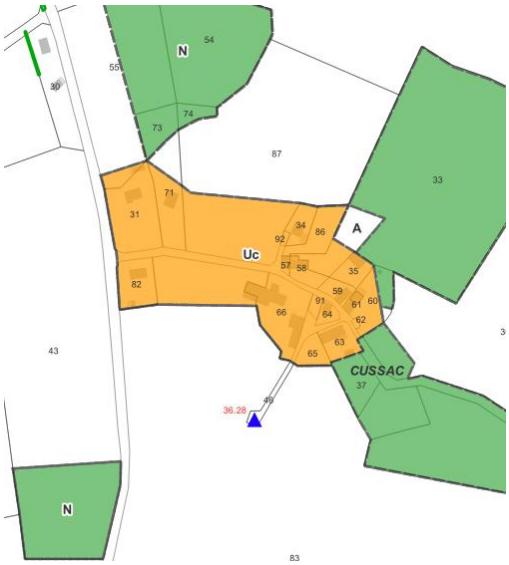
Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit le reclassement de la parcelle ZS 83, située sur le village de Cussac, en zone Agricole. Cette parcelle est située sur un village dont le caractère agricole est prégnant et où cette parcelle avait été classée en zone Uc. 3 000 m² étaient constructibles sur cette parcelle, le long de la voie d'accès au village. Cette compensation est favorable à la préservation des espaces agricoles puisque cette parcelle est une vaste prairie agricole de plus de 11 hectares. Il s'agit d'une parcelle mécanisable pour l'agriculture.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







8 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur une partie de la parcelle ZV 116 afin de la reclasser en zone Uc pour environ 3 000 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une construction au sein du village d'Espinet, en bordure de voie communale et sur laquelle une habitation récente est déjà présente. Les réseaux d'eau potable et électrique desservent la parcelle.

La collectivité prévoit une compensation de même nature et de même superficie en reclassant la parcelle ZS 83, classée en zone Uc, sur le secteur de Cussac, en zone Agricole. Cette parcelle est une vaste prairie de plus de 11 hectares qui est exploitée par un agriculteur. Elle offrait de plus des possibilités de constructions sur un secteur éloigné du bourg et des principaux axes de communication.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle permet la préservation d'un espace agricole dont la valeur agronomique est meilleure que celle de la parcelle ZV 116, s'agissant d'une parcelle de large superficie, pouvant être mécanisable.

De plus, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°6

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 6	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 4

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 6

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 6

1.2.2 Au niveau des risques ____ 6

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 6

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 17

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 22

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 23

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 26

6.1 Au niveau du règlement graphique ____ 26

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ 26

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 28

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 30

9 Conclusion ____ 32

1 Résumé non technique

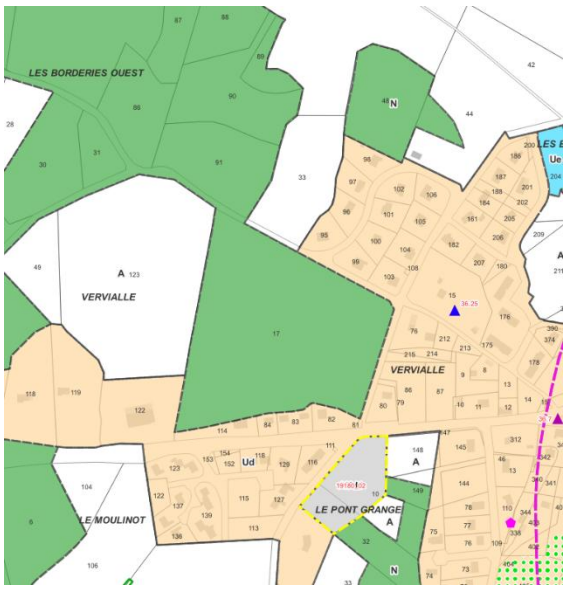
1.1 Evolutions apportées au PLUi

La présente révision allégée entraîne 2 types d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté, au niveau du règlement graphique et au niveau des OAP.

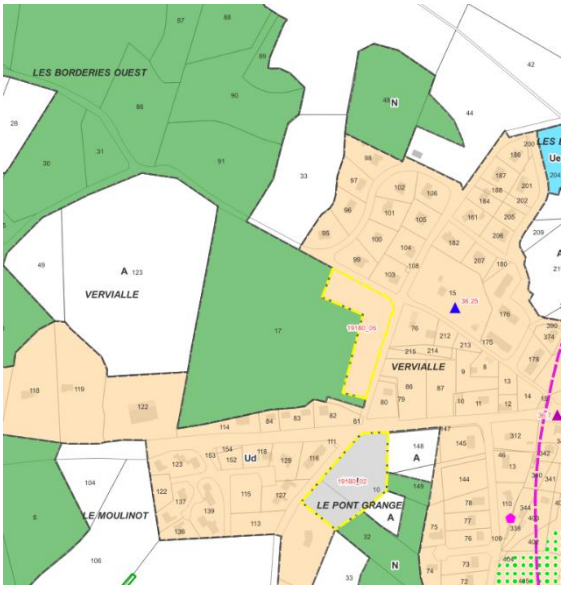
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZY 17 située sur le secteur de Vervialle, zone résidentielle qui s'est développée en extension du bourg de Saint-Angel. La commune souhaiterait porter le projet en acquérant le terrain et viabiliser les lots prévus. Il s'agit de répondre à une demande forte de la part de familles désireuses de s'implanter sur ce village disposant de plusieurs commerces et services essentiels (boulangerie, restaurants, école, MAM, …) et d'une localisation idéale (proche d'Ussel, accès à l'A89 et traversée par la RD 1089).

Cela entraîne une réduction de la zone Naturelle, sur une profondeur de 30 mètres environ, le long des voies communales desservant déjà des habitations, soit 5 000 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Une OAP est définie sur cette bande constructible visant à organiser l'implantation des constructions, la transition entre la partie naturelle et à urbaniser ainsi qu'à gérer les accès. Un minima de 5 lots est prévu afin d'optimiser l'usage de ce foncier constructible.

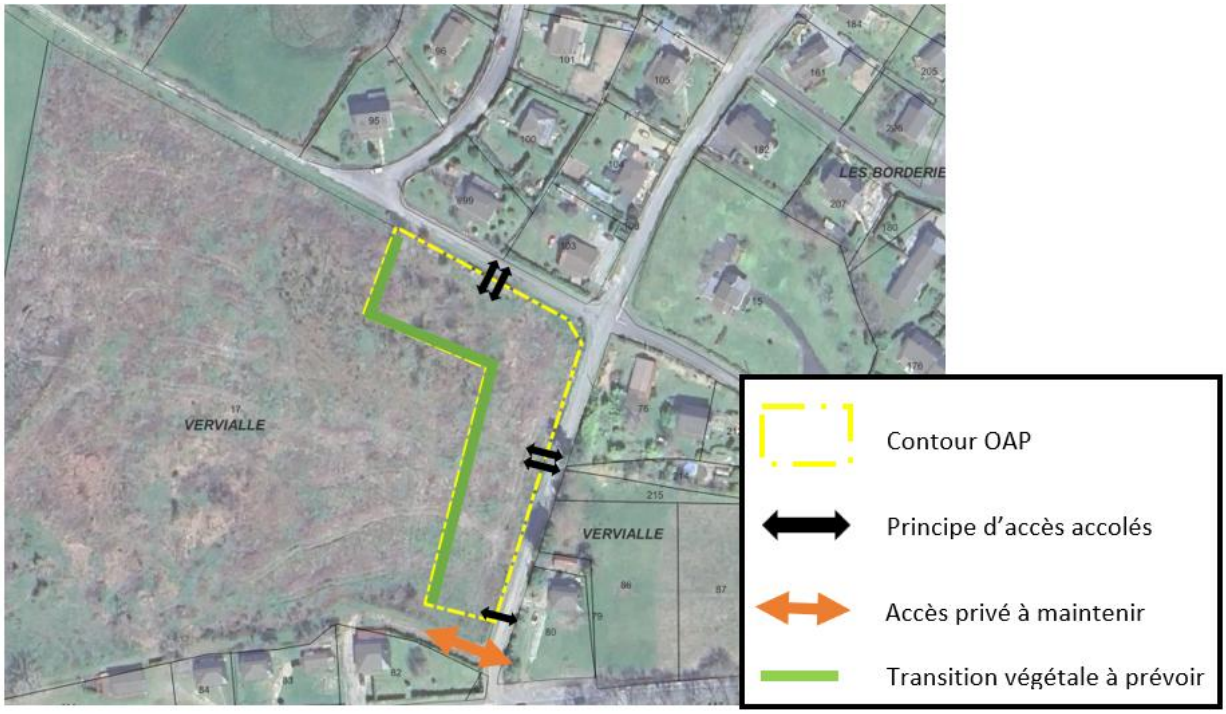
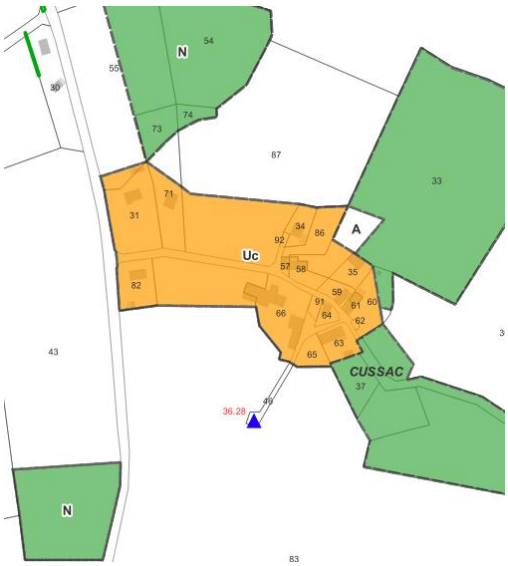


Schéma de principe de l'OAP créée

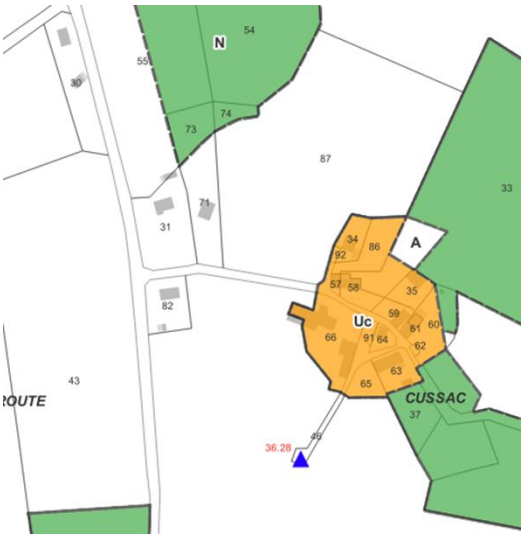
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Naturelle par un reclassement en zone Agricole de la parcelle ZS 87, située sur le village de Cussac et actuellement classée en zone Uc. 4 400 m² sont classés constructibles. Cette parcelle est comprise dans une vaste prairie agricole encore exploitée.

Ce déclassement de terrain constructible va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience, en ciblant un terrain agricole situé sur un village éloigné du bourg et des principaux axes de communication.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone Agricole d'une parcelle avec une valeur agronomique sur un secteur dont le développement urbain envisagé n'était pas pertinent.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Les réseaux sont présents et en capacité d'accueillir 5 constructions supplémentaires. La voirie est également de dimensions adaptées pour supporter l'afflux de véhicules engendrés.

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par quatre risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain, industriel, transport de matière dangereuse et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon, il s'agira d'être vigilant au niveau des procédés de constructions pour limiter le risque.

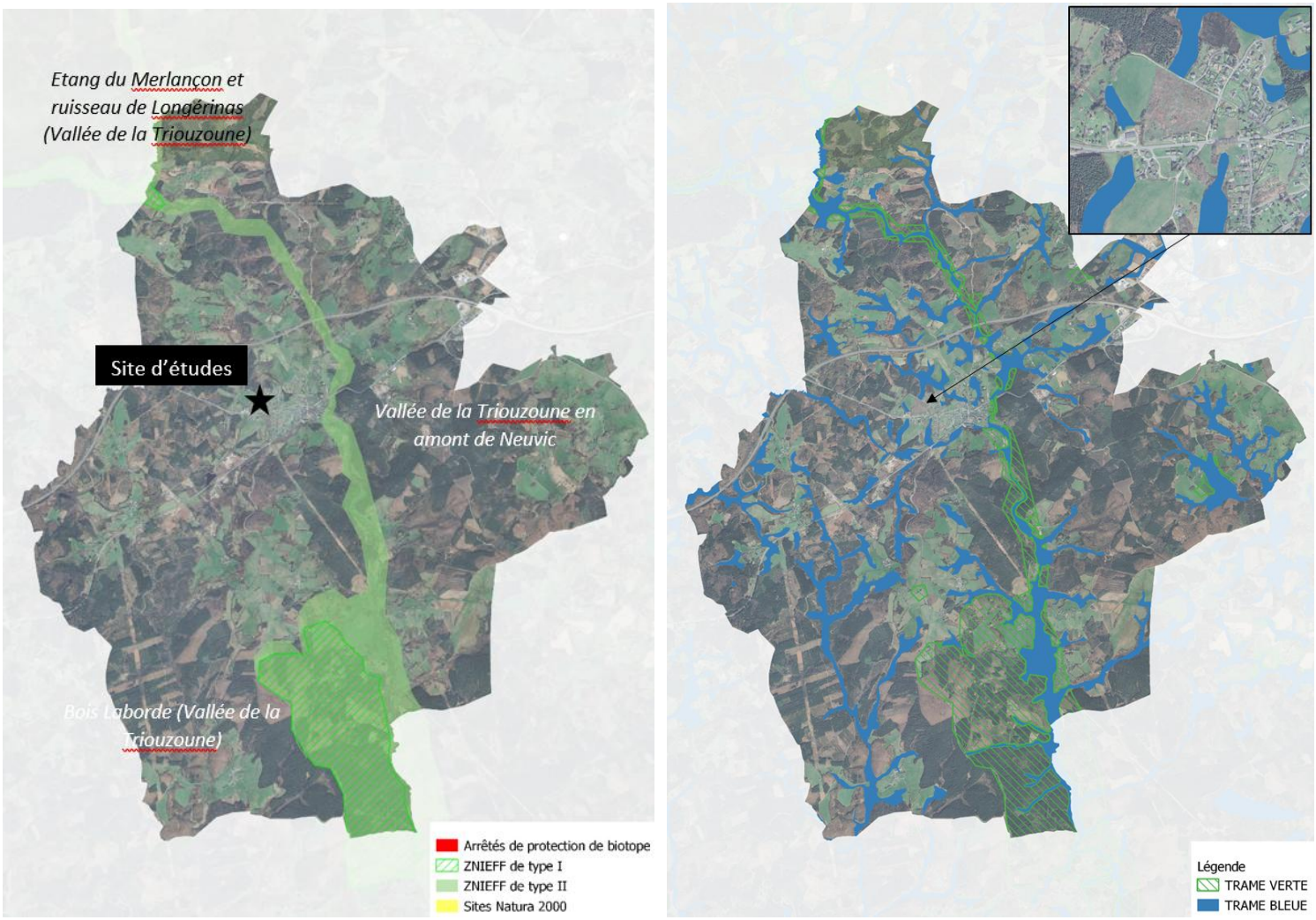
1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

Le site d'études est un ancien espace boisé, il n'a pas de vocation agricole.

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur les terrains ouverts à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr) et cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°6 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Naturelle sur la commune de Saint-Angel (parcelle ZY 17) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

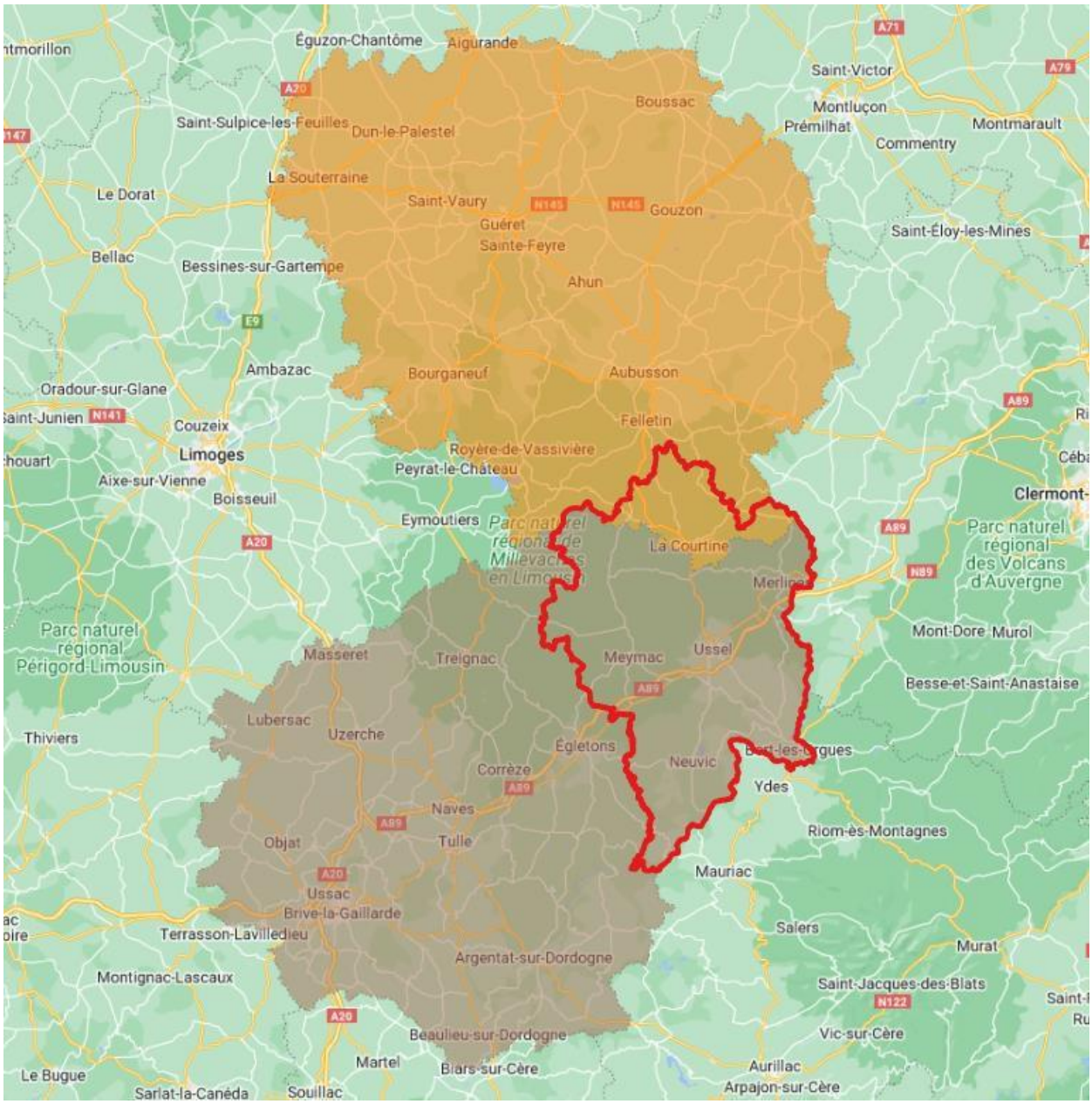
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

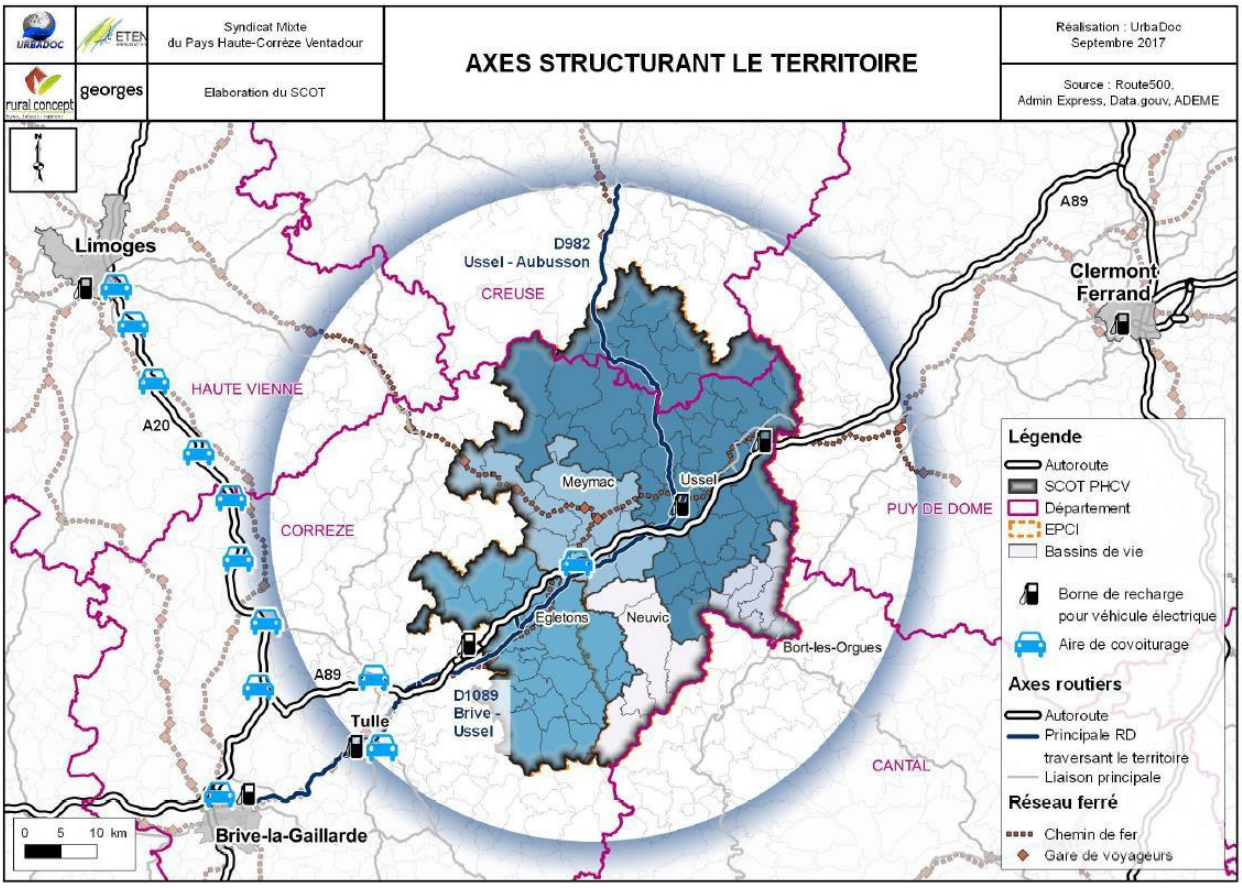


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

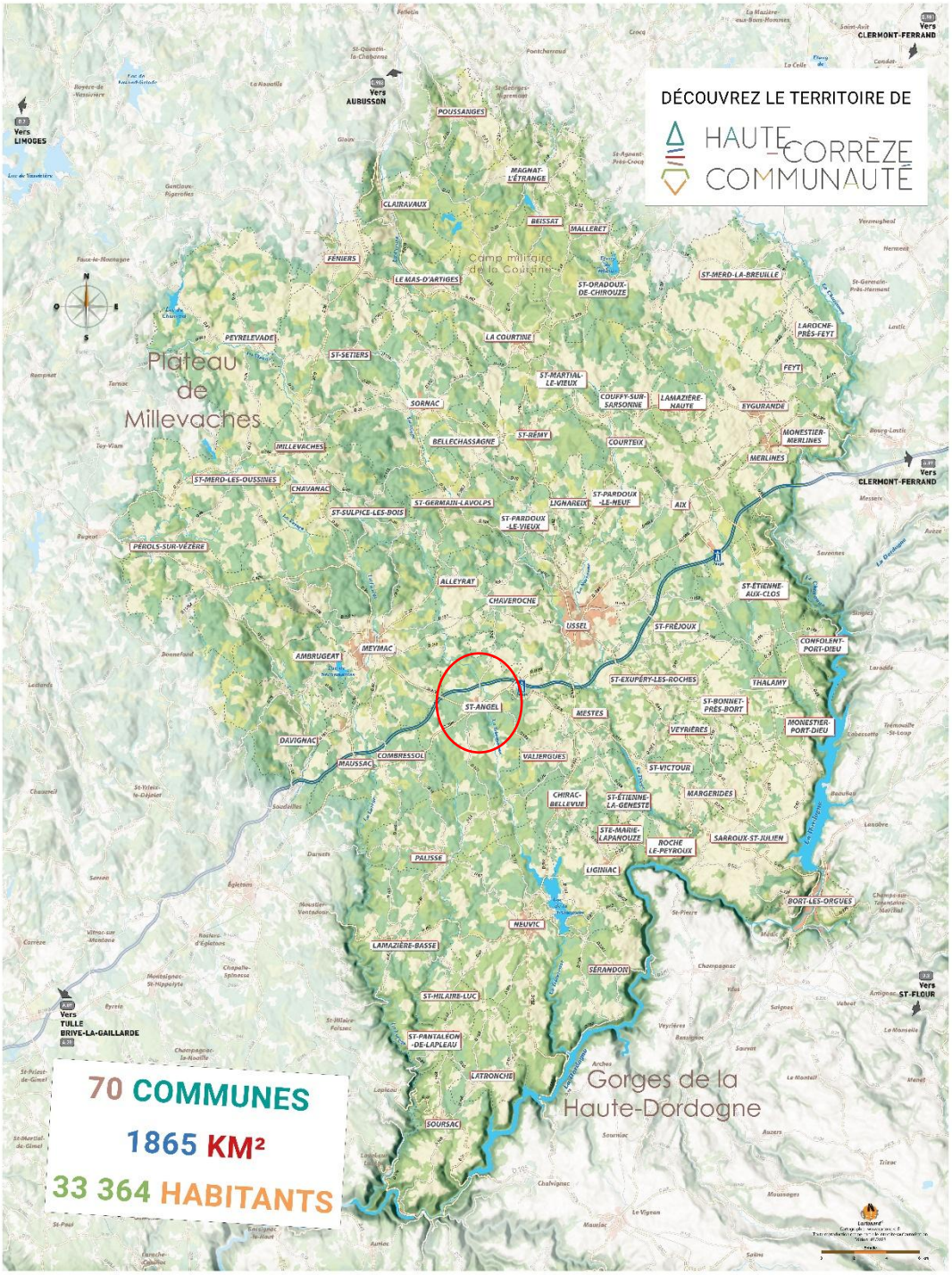


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Saint-Angel est située au centre du territoire intercommunal, à 10 km d'Ussel.

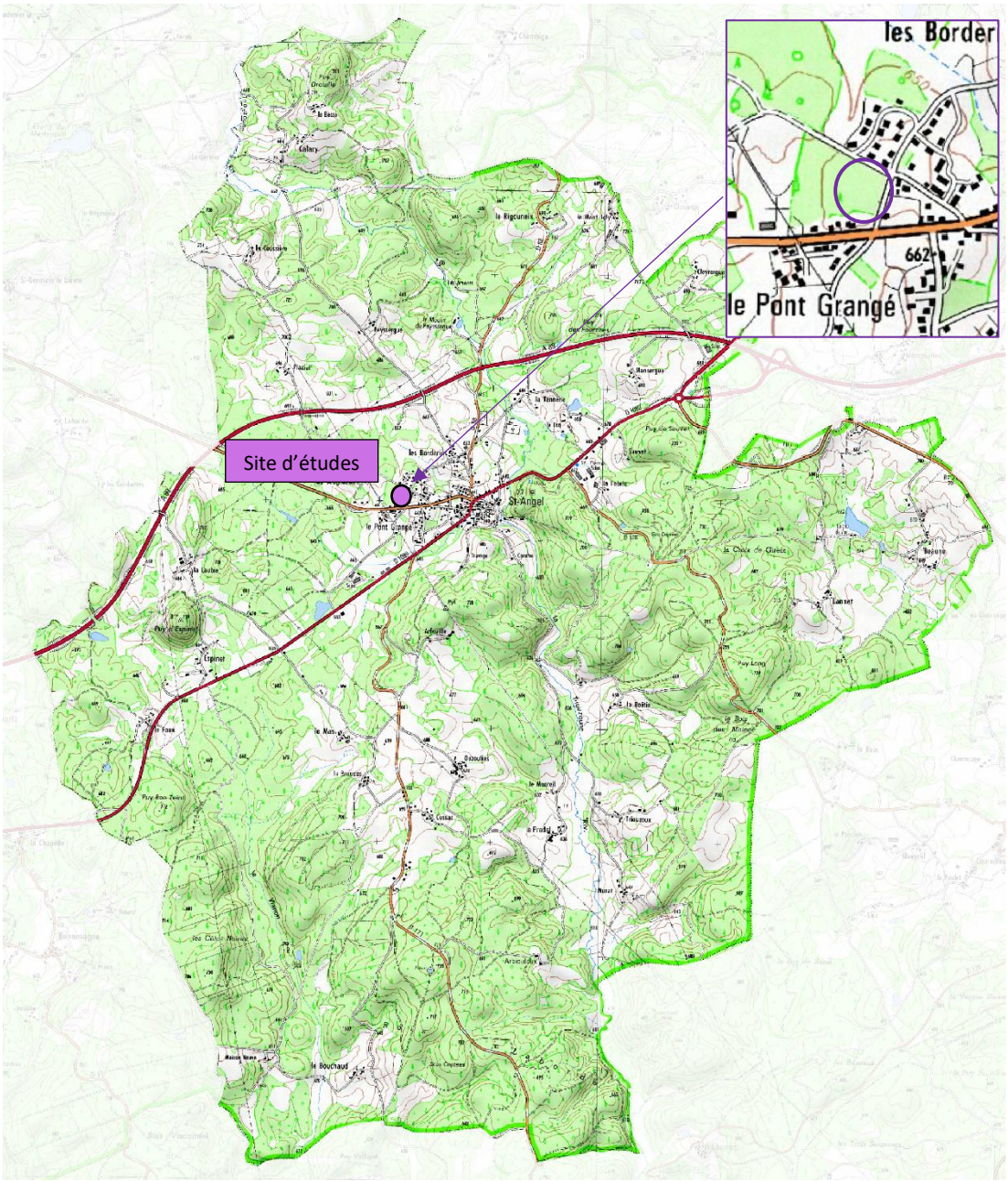


Localisation de la commune de Saint-Angel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 705 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population stable par rapport à 2016 (707 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

4.2 Présentation du site d'études

La commune de Saint-Angel a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZY 17 classée en zone Naturelle. Elle est située sur le secteur de Vervialle, compris dans l'agglomération bâtie du bourg, à l'ouest, qui s'est urbanisé le long de la RD 979.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

La commune souhaiterait acquérir ce foncier dans le but d'aménager un lotissement afin de répondre à la demande en logements sur la commune. Sa situation, proche d'Ussel, de l'accès à l'autoroute A 89 et traversée par la RD 1089 en fait une commune attractive sur le plan résidentiel. Elle concentre également des commerces et services recherchés pour des familles (école, MAM, boulangerie, restaurants, …).

Cette parcelle totalise une surface de 3,9 hectares. Il s'agit d'une parcelle boisée qui a depuis été défrichée.



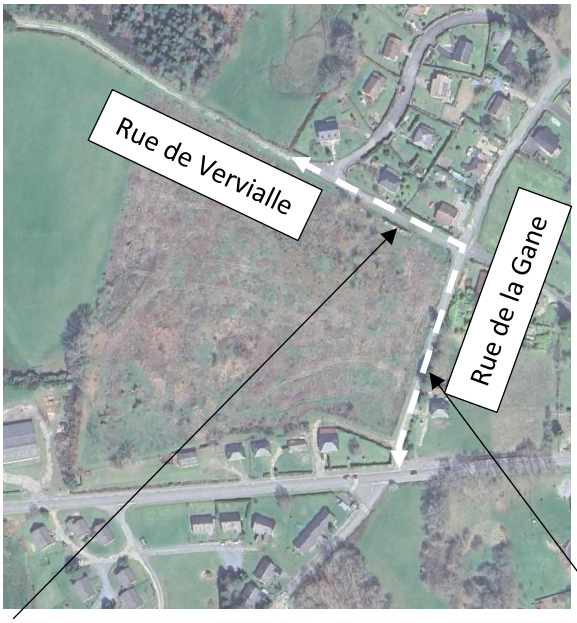
Vue sur la parcelle ZY 17

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par deux voies communales desservant le secteur de Vervialle, la Rue de la Gane à l'est et la Rue de Vervialle au nord.

Ces voies sont de dimensions adéquates pour desservir de nouvelles constructions. La Rue de la Gane rejoint la Route Départementale 979 reliant la commune de Saint-Angel à celle de Meymac.





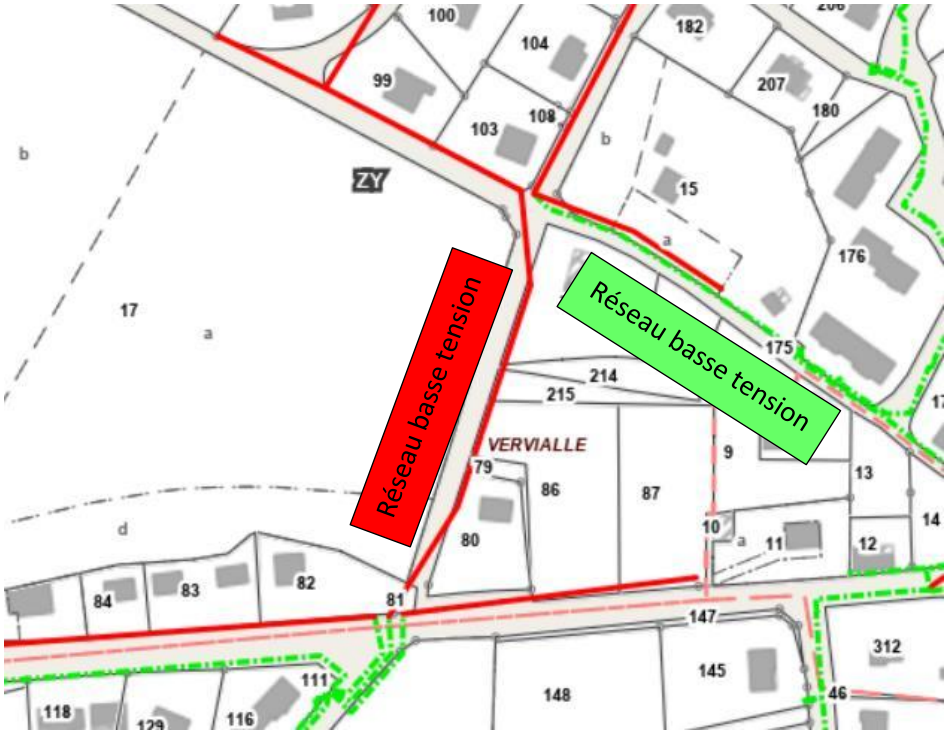
Vue sur les voies communales desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Pour information, la station d'épuration communale traitant les eaux usées de la commune est d'une capacité de 660 EH (Equivalents Habitants) et est conforme en équipement et en performance en 2024. Elle a procédé récemment à des aménagements afin de lever la non-conformité observée en 2023 (eaux claires parasites).

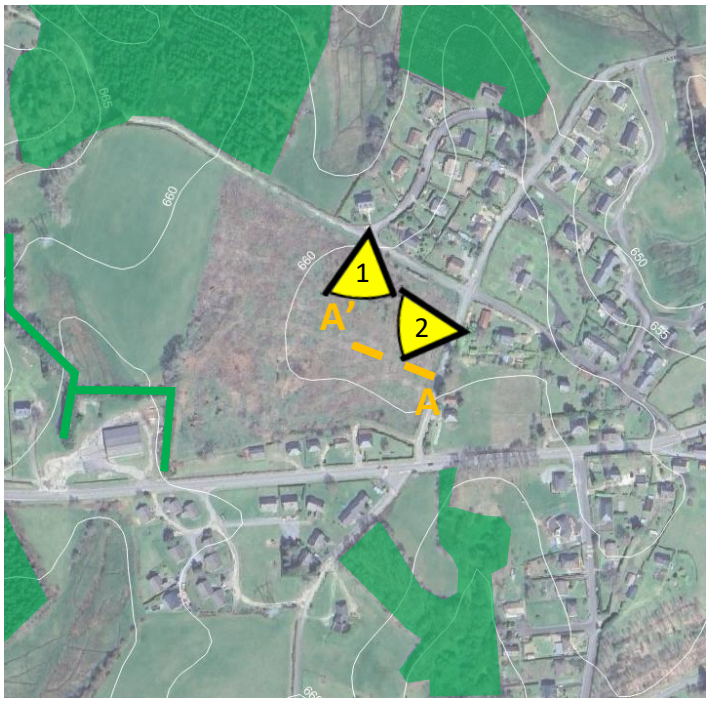


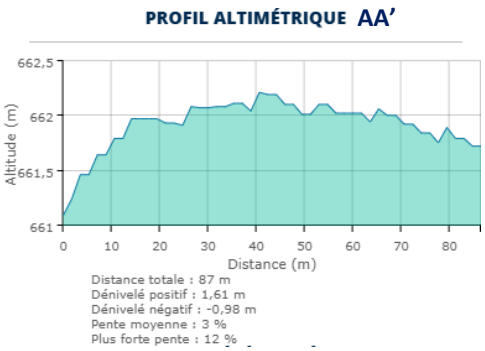
Extrait du plan des réseaux sur le secteur d'études

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une parcelle forestière qui a été défrichée récemment. Elle est bordée de zones résidentielles que ce soit au nord, au sud et à l'est.

La topographie est relativement plane. La parcelle ayant été défrichée il y a quelques années, elle comprend quelques arbres (résineux en majorité) de petite taille ainsi que des genêts.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site d'études

Compte tenu de la topographie relativement clémente du site et sa position sur un plateau, il n'est pas perceptible depuis le lointain.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de la topographie et du défrichement qui a été opéré sur la parcelle. Néanmoins, il s'agira d'être vigilant au devenir de la parcelle qui ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

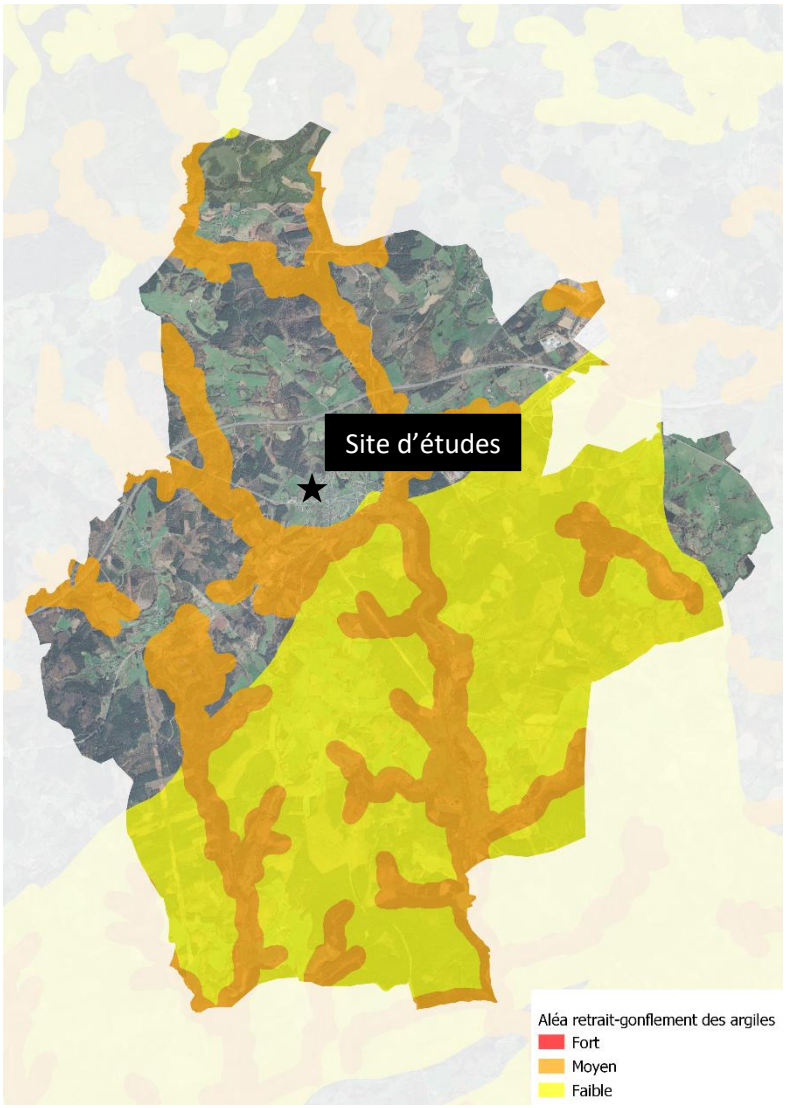
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Angel est concernée par quatre risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

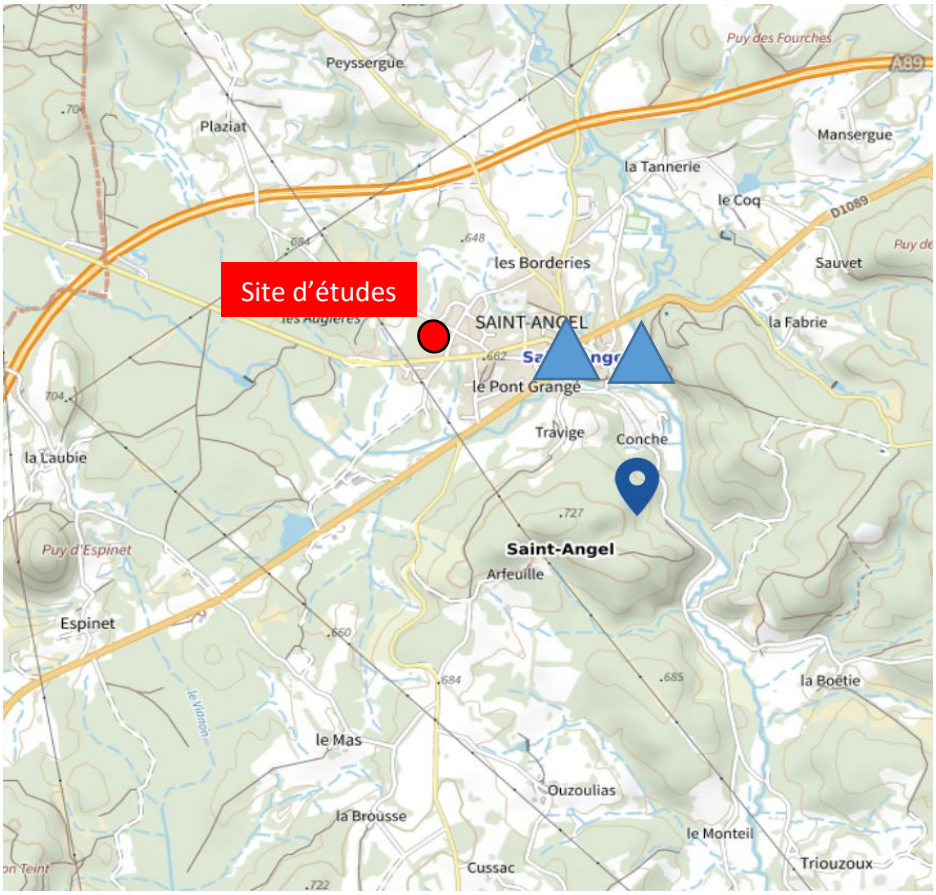
Le site d'études n'est pas concerné par ce risque.



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque industriel :

La commune est concernée par 9 sites d'activités industrielles ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.



Extrait de la carte des anciens sites industriels et de services susceptibles d'être à l'origine de pollution (source : georisques.gouv.fr)

Il s'agit notamment de l'ancien abattoir, d'une ancienne exploitation forestière et d'une ancienne station-service, tous situés dans ou à proximité du bourg. Le secteur d'études n'est pas situé à proximité de ces anciens sites d'activité.

Le risque TMD (Transport de marchandises dangereuses) :

La commune est concernée par un risque dû au transport de marchandises dangereuses, du fait qu'elle est traversée par l'A89. En effet, l'axe autoroutier est avec celui de l'A20 les deux principaux axes de circulation routière du département. Le transport de marchandises sur ces axes implique ainsi un risque.

Par rapport au site d'études, ce risque est à relativiser étant donné que l'autoroute se situe à une distance de près d'un kilomètre de la parcelle ZY 17.

Le risque radon :

Saint-Angel est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

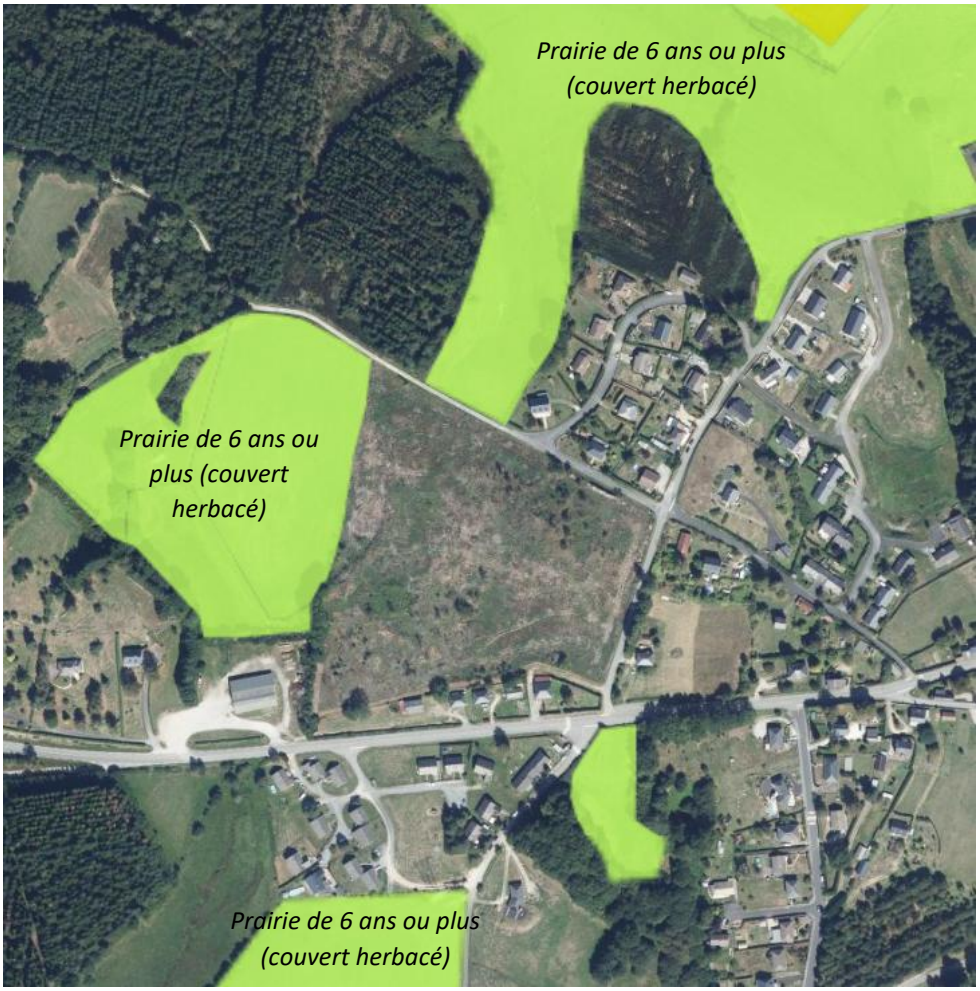
Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de construction en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études n'est actuellement pas un espace à vocation agricole. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il n'est pas déclaré à la PAC. Il s'agit d'un terrain boisé qui a été défriché.

Les parcelles agricoles voisines sont toutes des prairies de 6 ans ou plus.



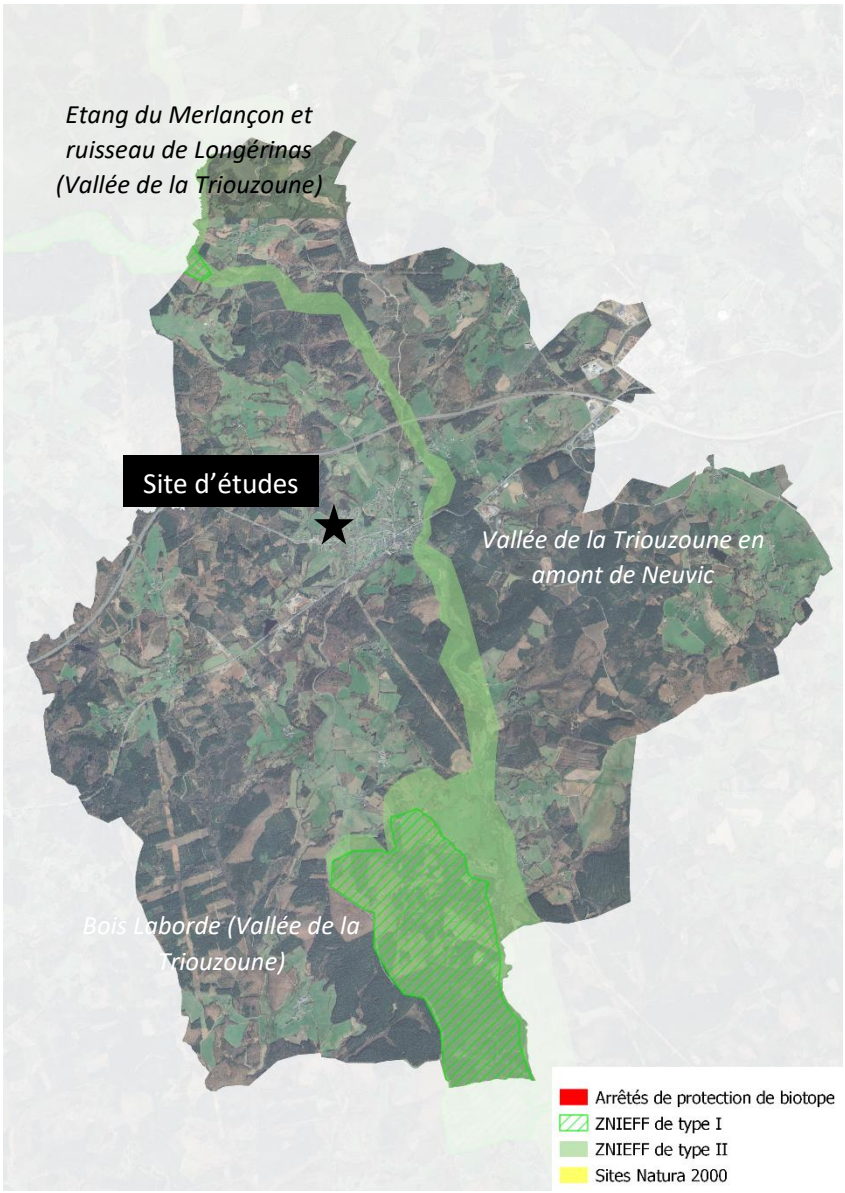
Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZY 17 aura un impact faible sur la consommation d'espaces agricoles, s'agissant d'une ancienne forêt qui a été défrichée.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Saint-Angel est concernée par trois ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 1 et 2 :

- ZNIEFF de type 1 Bois Laborde (Vallée de la Triouzoune).
- ZNIEFF de type 1 Etang du Merlançon et ruisseau de Longérinas (Vallée de la Triouzoune)
- ZNIEFF de type 2 Vallée de la Triouzoune à l'amont du Lac de Neuvic ;



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

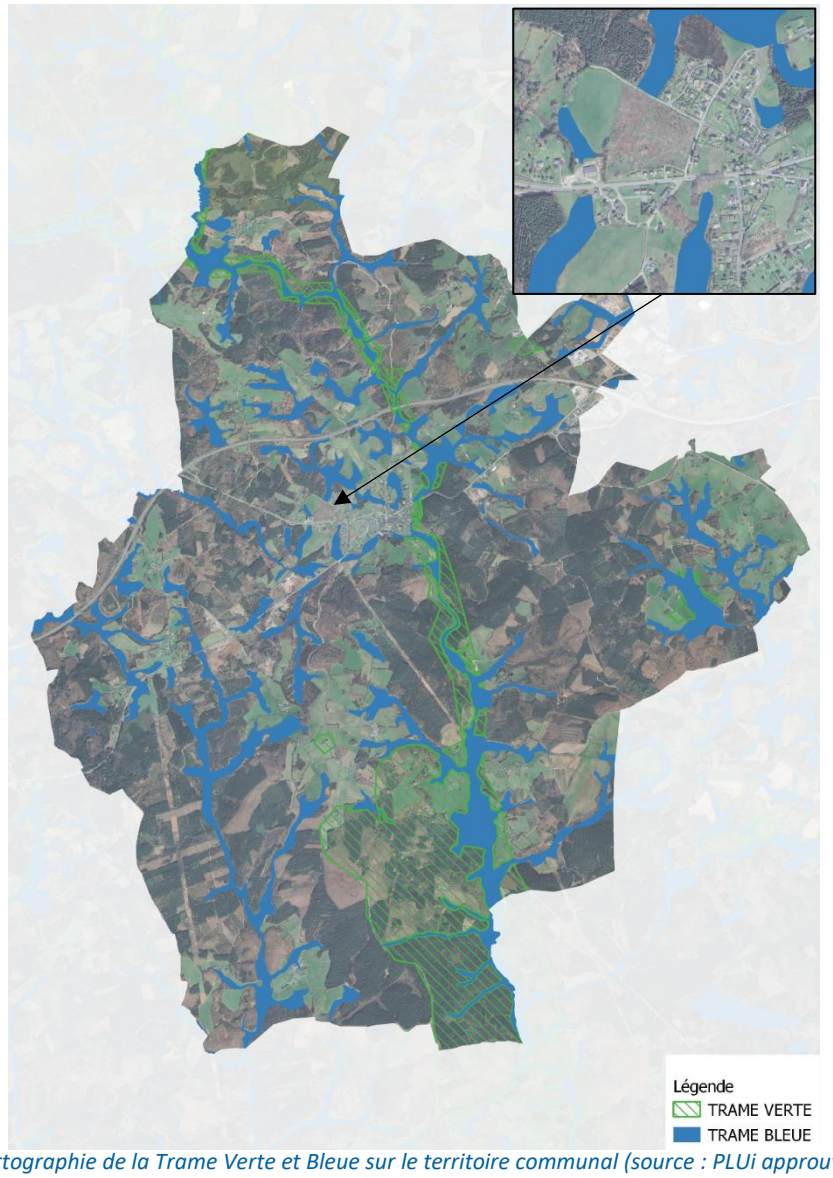
Aucun des zonages d'inventaire ne concerne le site d'études, qui est relativement éloigné de ces espaces. Le site le plus proche est la ZNIEFF de type II située à environ 800 m.

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle ZY 17, aucun élément constitutif de la TVB n'a été identifié.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une ancienne forêt qui a fait l'objet d'un défrichement il y a quelques années.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Saint-Angel sont le Chevreuil européen et la Petite nymphe au corps de feu. Pour le premier, son milieu de prédilection est la forêt bien qu'il se déplace également au travers de milieux ouverts. Pour la seconde, elle fréquente les eaux stagnantes. Ces milieux ne se retrouvent pas sur le terrain concerné par la révision allégée n°6.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

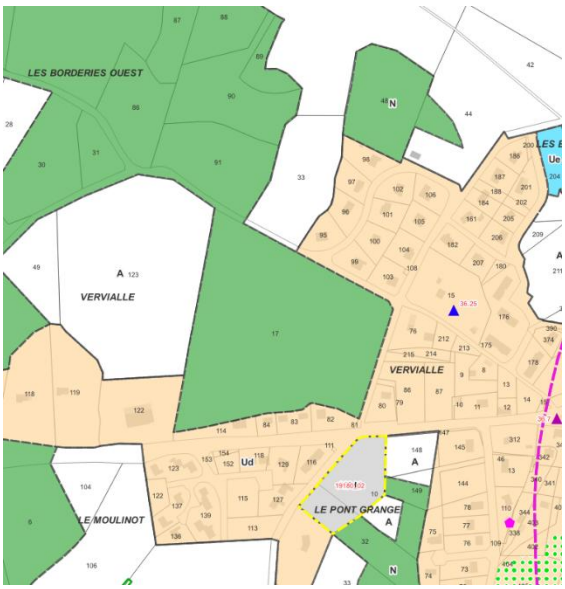
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZY 17 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

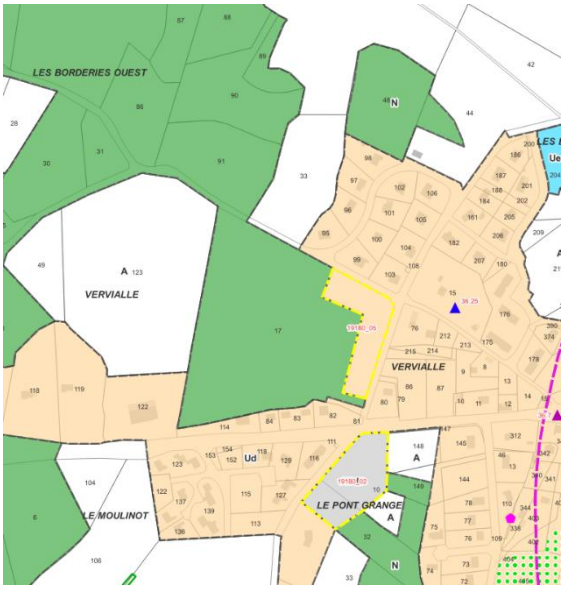
6.1 Au niveau du règlement graphique

Seule une bande constructible le long des voies communales, en extension de l'urbanisation est définie en zone constructible (zone Ud), d'une surface d'environ 5 000 m². L'urbanisation prévue pourra ainsi profiter des réseaux et accès existants.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

6.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Compte tenu de la superficie classée en zone constructible, une orientation d'aménagement et de programmation afin de fixer un principe de densité de construction notamment.

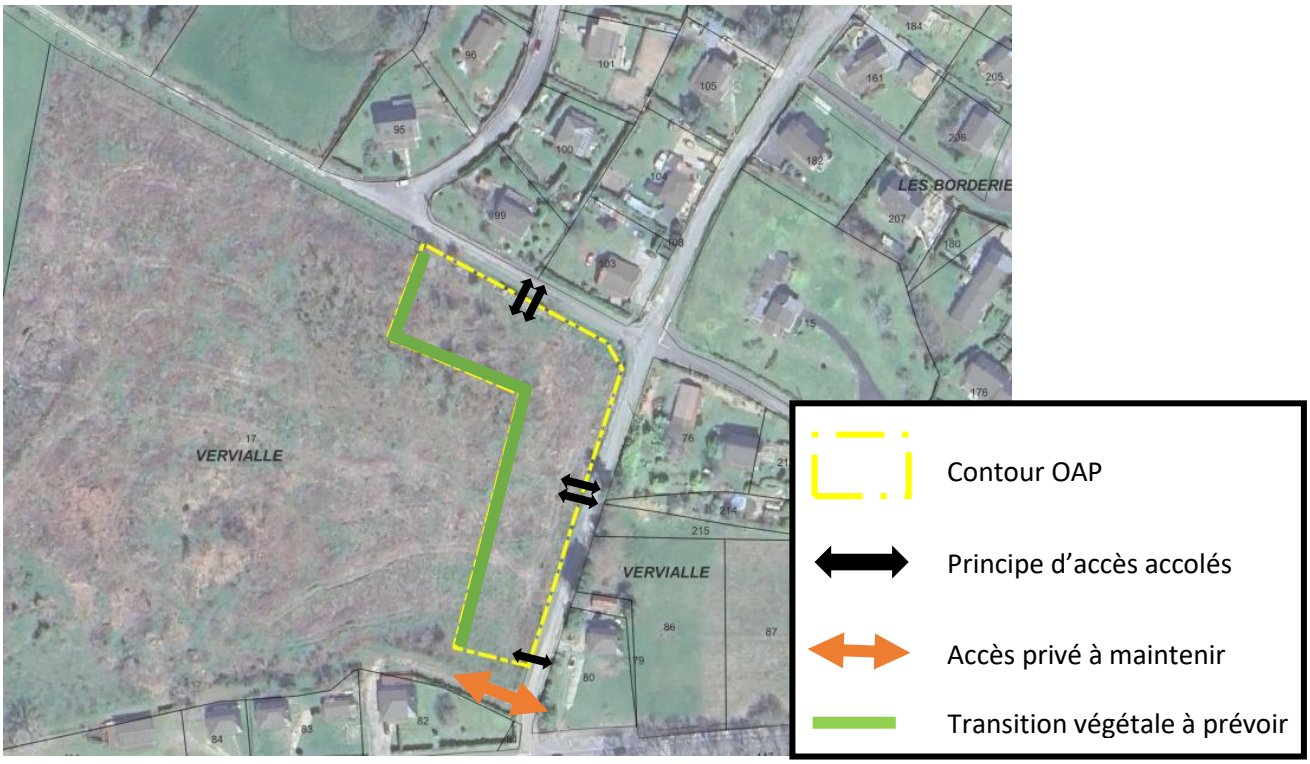


Schéma de principe de l'OAP créée

Principes d'aménagement :

- La densité recherchée devra être a minima de 10 logements/ha (soit 5 logements minimum).
- Les accès devront être regroupés (accolement) pour deux lots afin d'éviter la multiplication des sorties sur les voies communales.
- L'accès privé au sud devra être maintenu.
- Une transition végétale sera à prévoir afin de bien déterminer la limite entre espace urbanisé et espace naturel (haie, alignement d'arbres, …).

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain dans la continuité de l'urbanisation existante, sans impact sur l'activité agricole. Il s'agit d'un ancien massif boisé qui a depuis été défriché. La collectivité souhaiterait répondre à la demande en logements sur son territoire en ciblant un terrain proche du bourg.

Elle permettra de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur attractif, bien desservi par les voies et réseaux et proches des commodités (école, commerces, services, …).

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

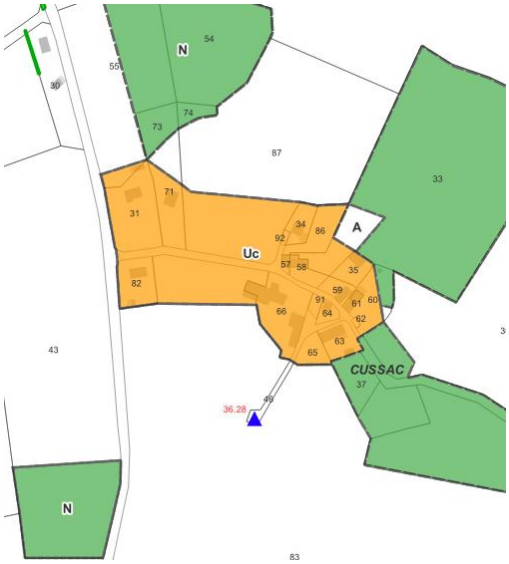
	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

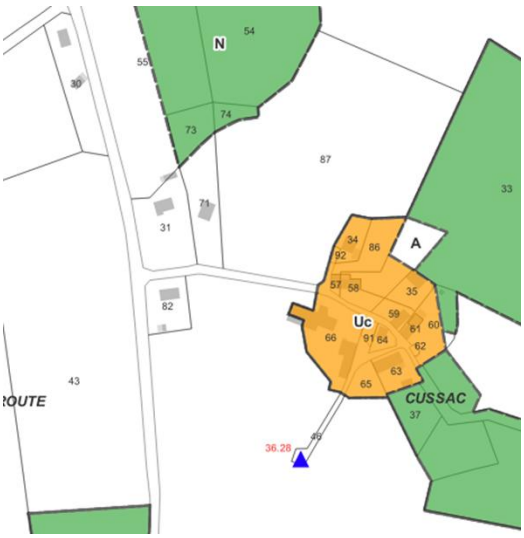
Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit le reclassement de la parcelle ZS 87, située sur le village de Cussac, en zone Agricole. Cette parcelle est située sur un village dont le caractère agricole est prégnant et où cette parcelle avait été classée en zone Uc. 4 400 m² étaient constructibles sur cette parcelle, le long de la voie d'accès au village. Cette compensation est favorable à la préservation des espaces agricoles puisque cette parcelle est comprise dans une vaste prairie agricole de près de 10 hectares. Il s'agit d'une parcelle mécanisable pour l'agriculture.

Elle fait écho à la compensation prévue dans le cadre de la révision allégée n°5. Il s'agit de ne plus développer l'urbanisation sur le village de Cussac, en prévoyant un report d'une partie de cette surface sur le bourg (secteur de Vervialle).

Extrait avant Révision



Extrait après Révision





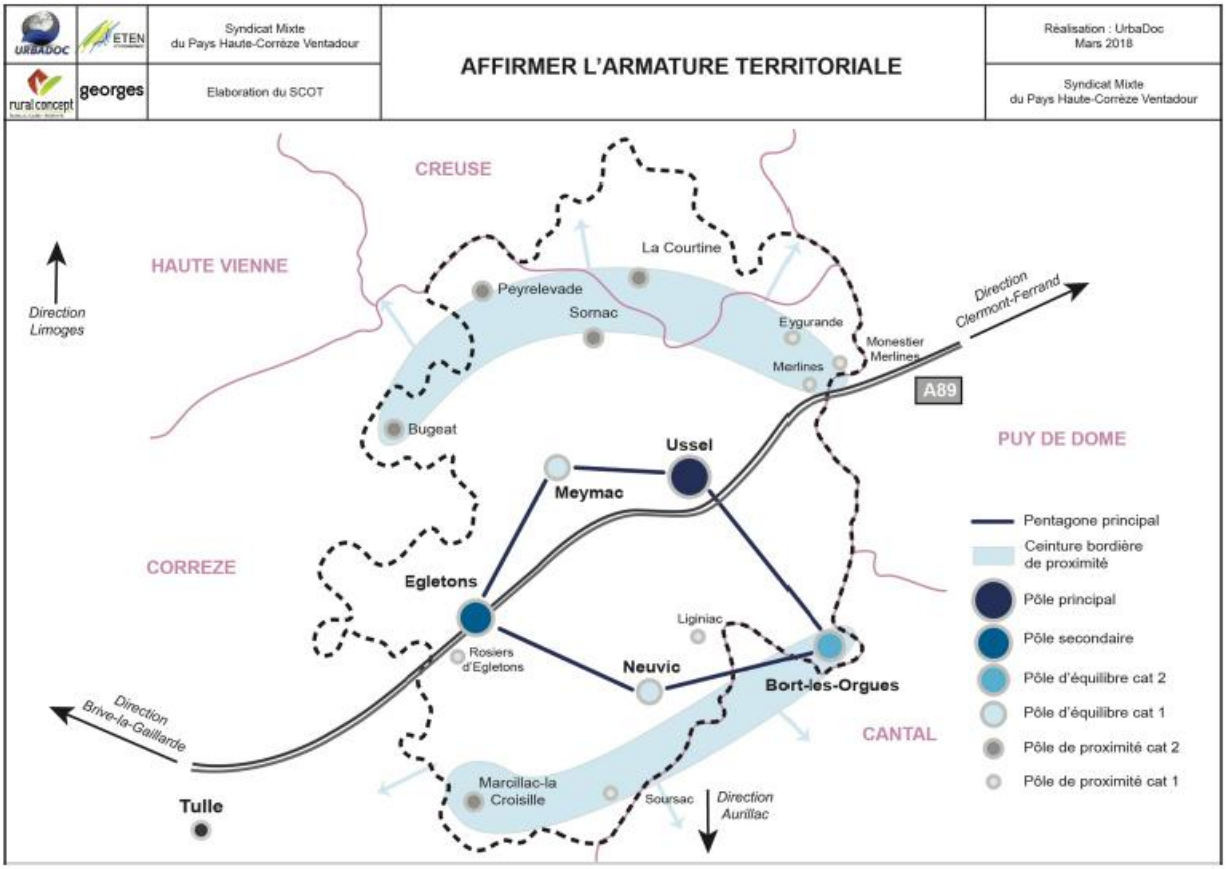


8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue un confortement de l'agglomération bâtie du bourg, sans impacter d'espaces agricoles.

- Elle s'appuie sur la présence des différents réseaux sans nécessité d'extension ;

- Elle vise à réduire les déplacements motorisés de par la proximité de la parcelle aux différents équipements et commerces de la commune de Saint-Angel.

La compensation envisagée permet de reclasser du foncier agricole dont la valeur agronomique est avérée, sur un secteur éloigné du bourg.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Naturelle sur une partie de la parcelle ZY 17 afin de la reclasser en zone Ud pour environ 5 000 m². Il s'agit de permettre l'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur le secteur de Vervialle, en extension du bourg, sur une parcelle qui a été défrichée. La commune de Saint-Angel souhaiterait porter ce projet de lotissement afin de répondre à la demande qui est forte sur la commune. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et électrique desservent la parcelle.

La collectivité prévoit une compensation de superficie quasiment identique en reclassant la parcelle ZS 87, classée en zone Uc, sur le secteur de Cussac, en zone Agricole. Cette parcelle est une vaste prairie qui est exploitée par un agriculteur. Elle offrait de plus des possibilités de constructions sur un secteur éloigné du bourg et des principaux axes de communication.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle permet la préservation d'un espace agricole et également de stopper les possibilités d'urbanisation sur le village de Cussac, en lien également avec la révision allégée n°5 du PLUi.

De plus, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°7

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 7	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 4

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 7

2.1 Historique du document ____ 7

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 7

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 10

4 Contexte de la révision allégée ____ 13

4.1 Présentation du territoire ____ 13

4.2 Présentation du site d'études ____ 14

5 Analyse du site d'études ____ 16

5.1 La desserte ____ 16

5.2 Les réseaux ____ 17

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 18

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 22

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 24

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 26

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 27

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 29

9 Conclusion ____ 31

1 Résumé non technique

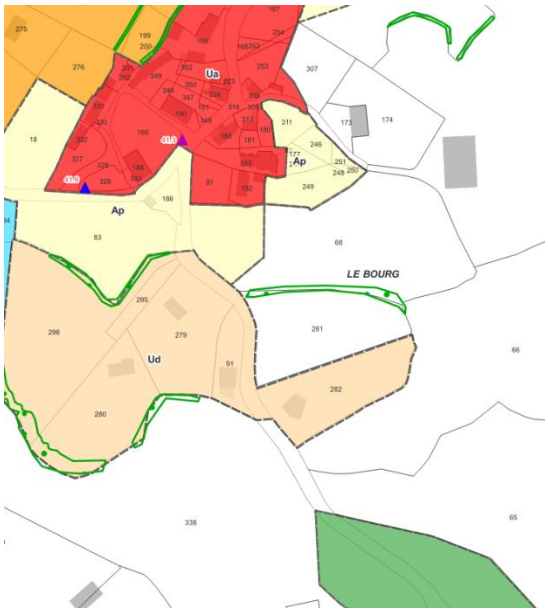
1.1 Evolutions apportées au PLUi

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

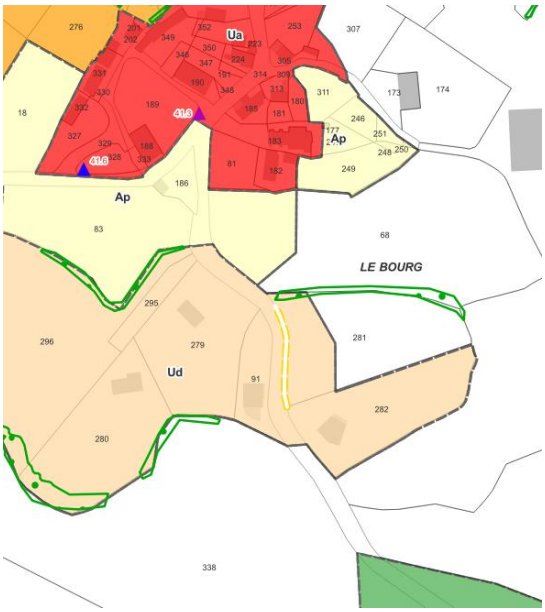
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZL 281, correspondant à une petite prairie, sur le bourg de la commune de Saint-Fréjoux.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une superficie de 1 600 m² et son reclassement en zone Ud.

Extrait avant Révision

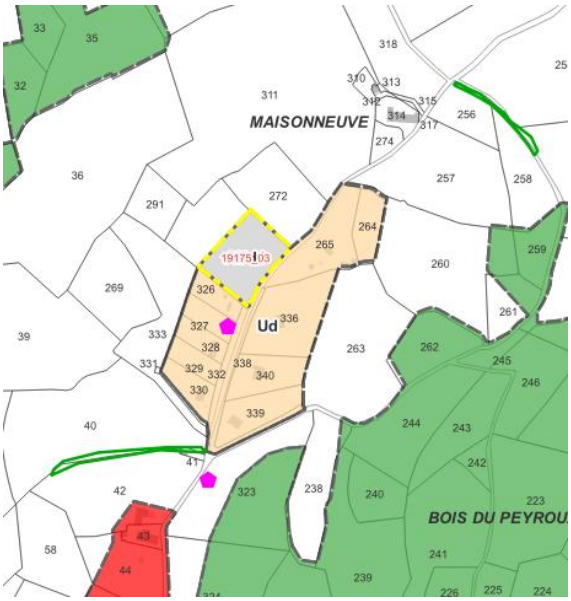


Extrait après Révision

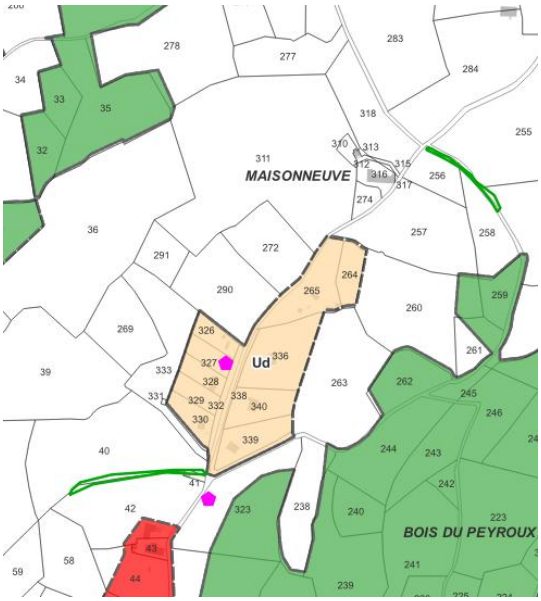


En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone A de la zone AUd1 située sur la commune de Roche-le-Peyroux est déjà utilisée pour compenser l'ouverture à l'urbanisation de la révision allégée n°4.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Cette évolution permettra d'accueillir une nouvelle habitation sur le bourg de Saint-Fréjoux, sur un secteur où 5 habitations se sont construites depuis une quinzaine d'années.

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

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

1.2.1 Au niveau de la desserte

Le terrain est desservi par les différents réseaux nécessaires et par une voie communale aux dimensions adéquates.

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par quatre risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain, transport de matière dangereuse, minier et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon, il s'agira d'être vigilant au niveau des procédés de constructions pour limiter le risque.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

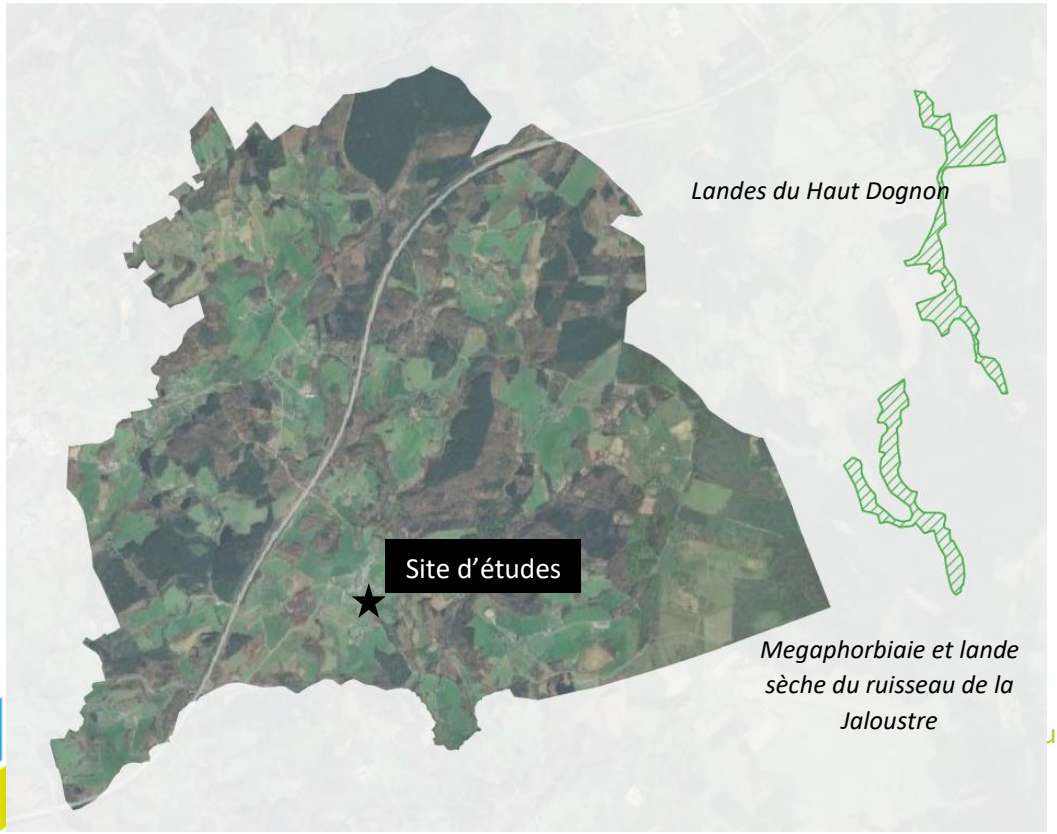
Le site d'études est un espace agricole de type prairie.

Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, elle n'est pas déclarée à la PAC. En revanche, les espaces agricoles présents aux alentours le sont. Il s'agit essentiellement de prairies de 6 ans ou plus avec à certains endroits la production de céréales destinée au fourrage (ex : triticale d'hiver).

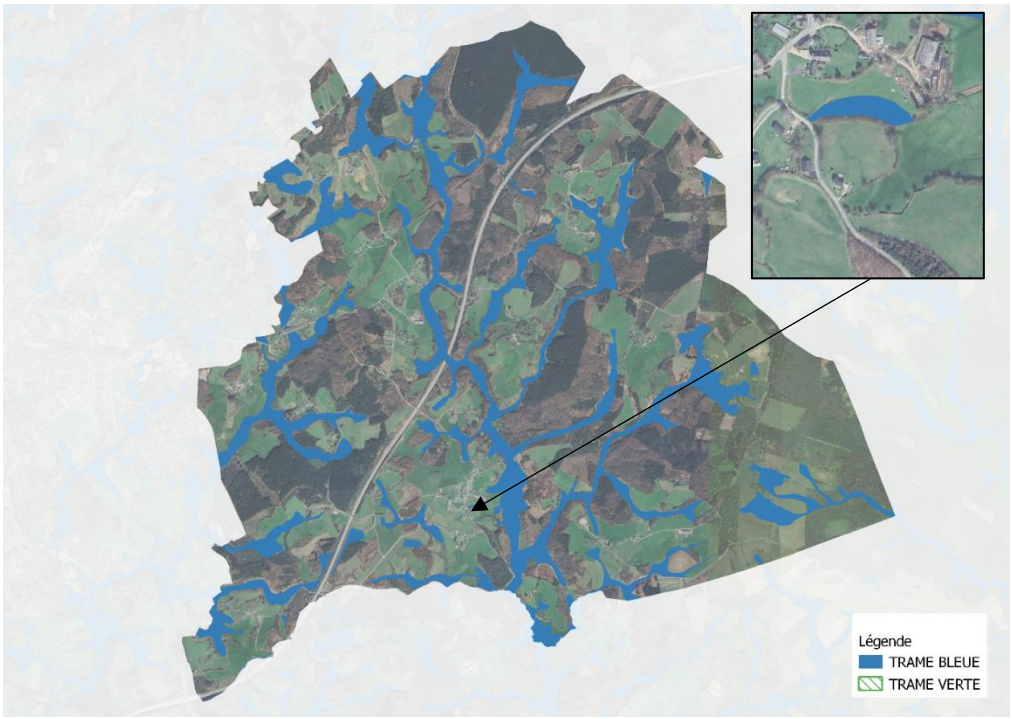
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

La commune tout comme le site d'études sont très éloignés des zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000), les plus proches étant situés à plusieurs kilomètres.

Au niveau de la Trame Verte et Bleue, la parcelle ne comprend aucun élément identifié au sein de la cartographie de la TVB. Un alignement d'arbres bordant la parcelle est déjà identifié dans le PLUi (article L.151-19 du CU) et devra donc être préservé dans le cadre de l'urbanisation de la parcelle. Elle permettra une insertion harmonieuse de la future construction dans l'environnement et le paysage.



Situation des zonages d'inventaire à proximité de la commune de Saint-Fréjoux (source : geoportail.gouv.fr)



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°7 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Saint-Fréjoux (parcelle ZL 281) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

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

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

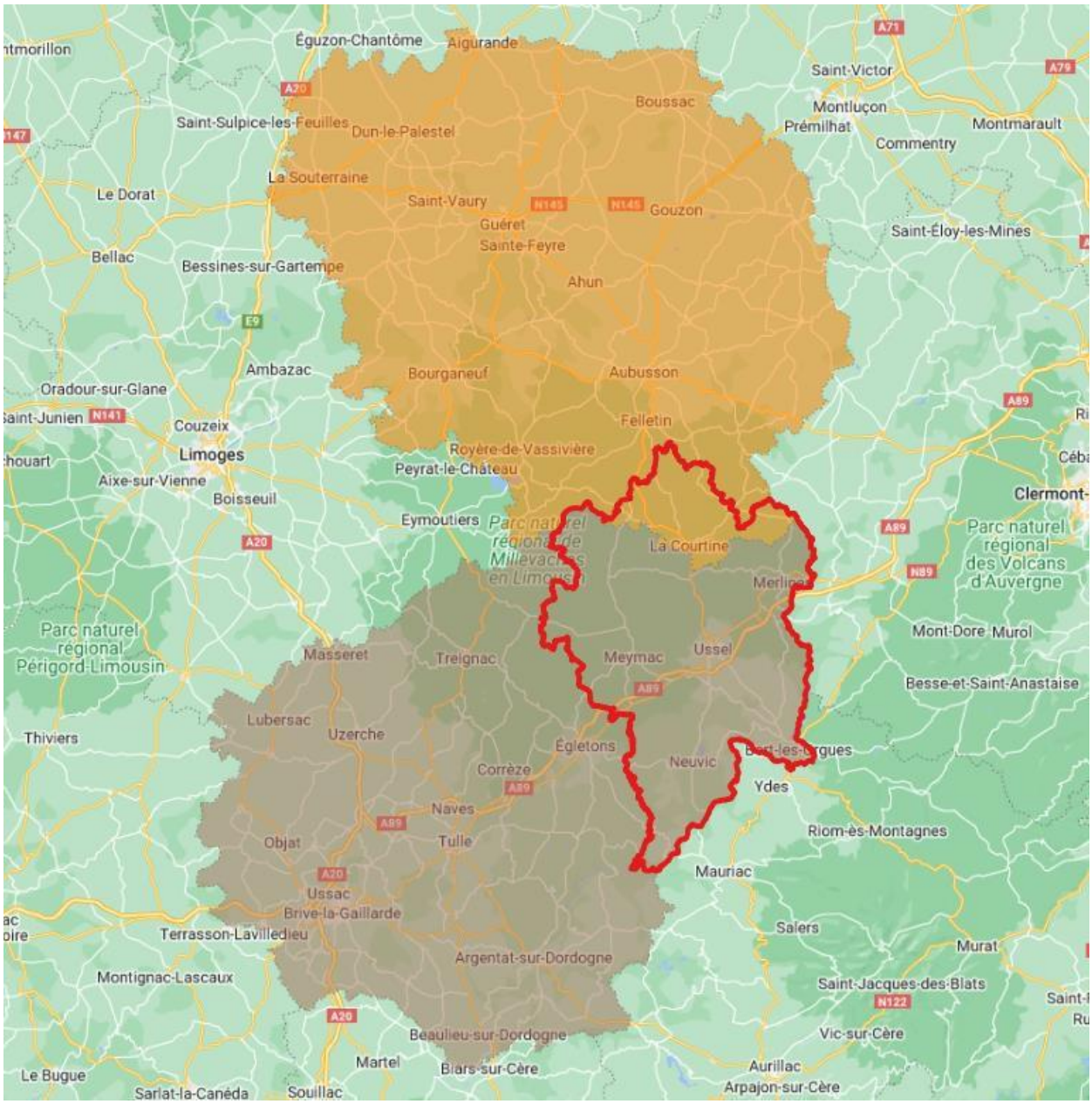
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

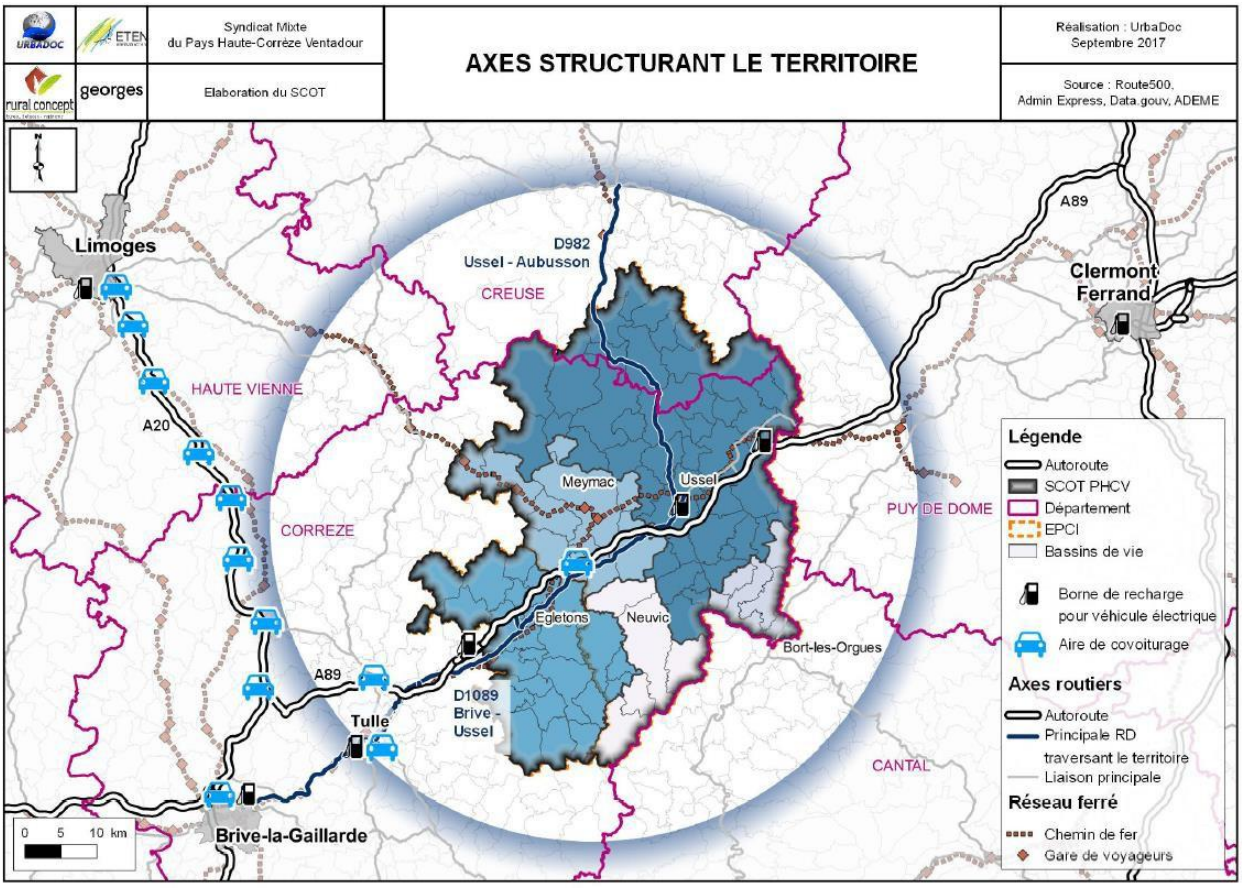


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

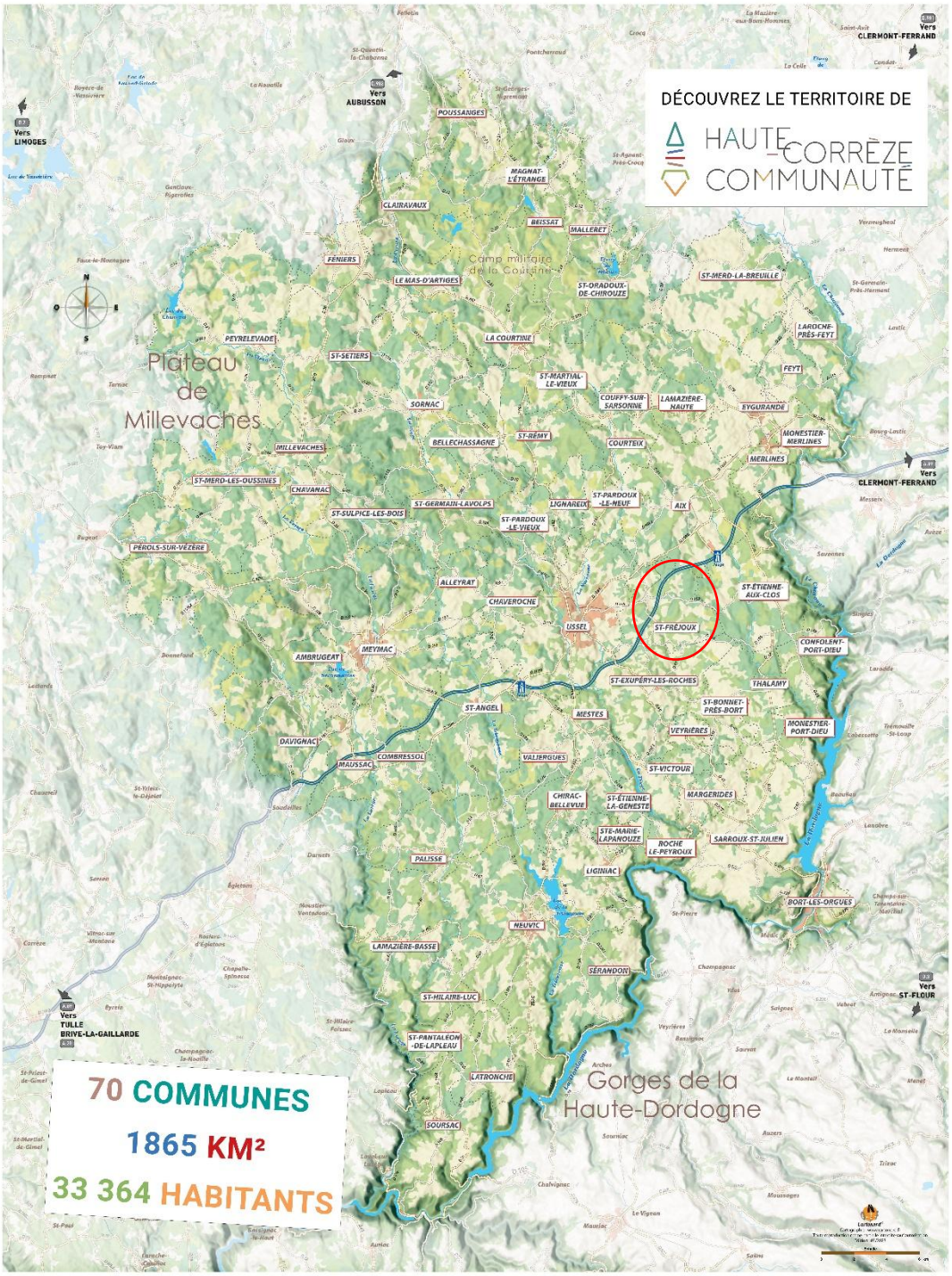


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Saint-Fréjoux est située à l'est du territoire intercommunal, à 7 km d'Ussel.

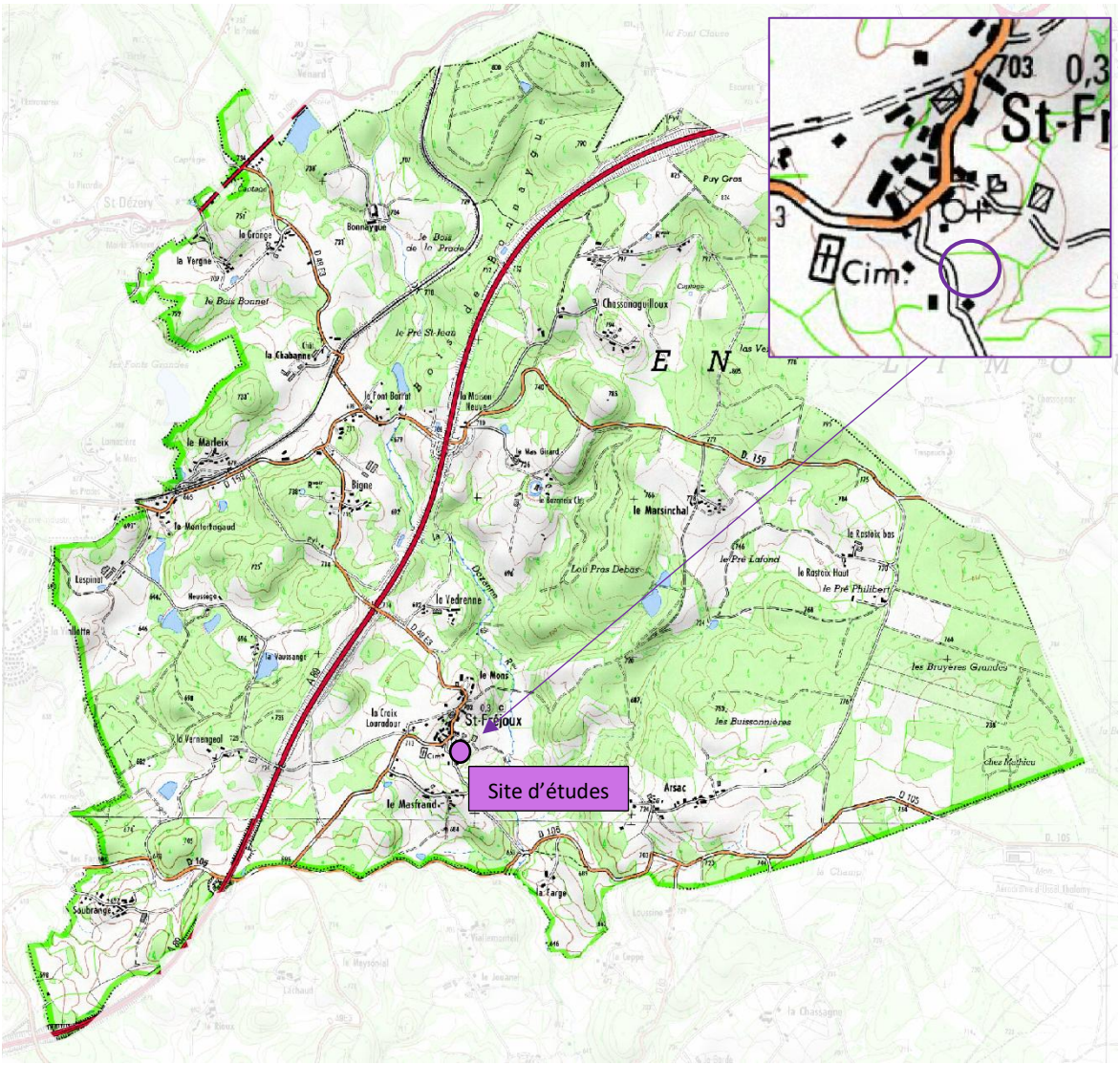


Localisation de la commune de Saint-Fréjoux au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 263 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une baisse par rapport à 2016 (293 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

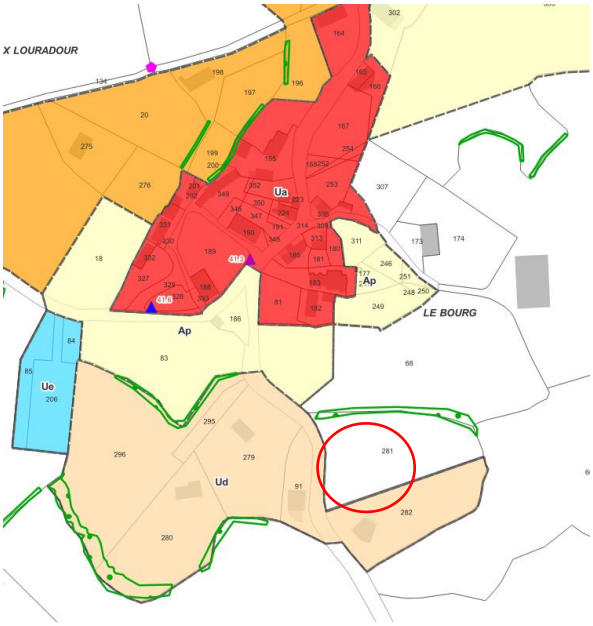
4.2 Présentation du site d'études

La commune de Saint-Fréjoux souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZL 281 sur la partie sud de son bourg. En effet, cette parcelle de par sa situation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, accolée à une habitation existante et bordée par une voie disposant des réseaux d'eau potable et électrique serait un potentiel intéressant de construction. Elle permettrait de conforter le bâti dans le bourg.



Localisation du site d'études sur la commune





Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Cette parcelle fait 5 000 m². La volonté de la collectivité est d'en reclasser une partie en zone Ud afin qu'une nouvelle construction à usage d'habitation vienne étoffer la partie sud du bourg, secteur qui a s'est développé depuis la fin des années 2000, totalisant aujourd'hui 5 habitations individuelles. Ce noyau bâti peut être considéré comme une extension du bourg de Saint-Fréjoux compte tenu des contraintes de ce dernier pour se développer en continuité immédiate du bourg historique (présence d'une zone humide et de bâtiments d'élevage.





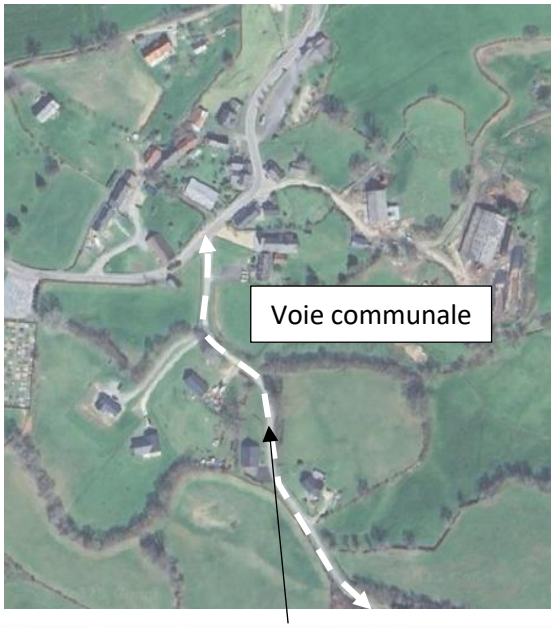
Vues sur le bâti autour du site d'études

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par une voie communale desservant les habitations existantes sur la partie sud du bourg. Cette voie relie le bourg de Saint-Fréjoux à la RD 105 (Route allant d'Ussel à Thalamy).

La voie communale est de dimensions adéquates pour desservir une nouvelle construction.



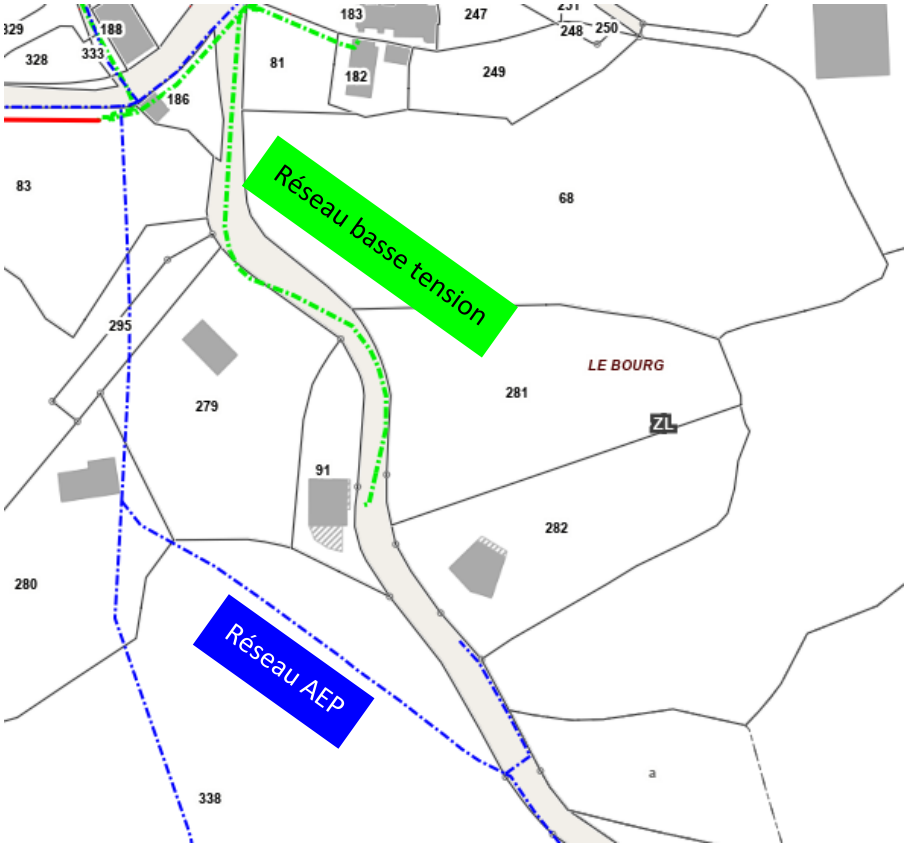


Vue sur la voie communale desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.



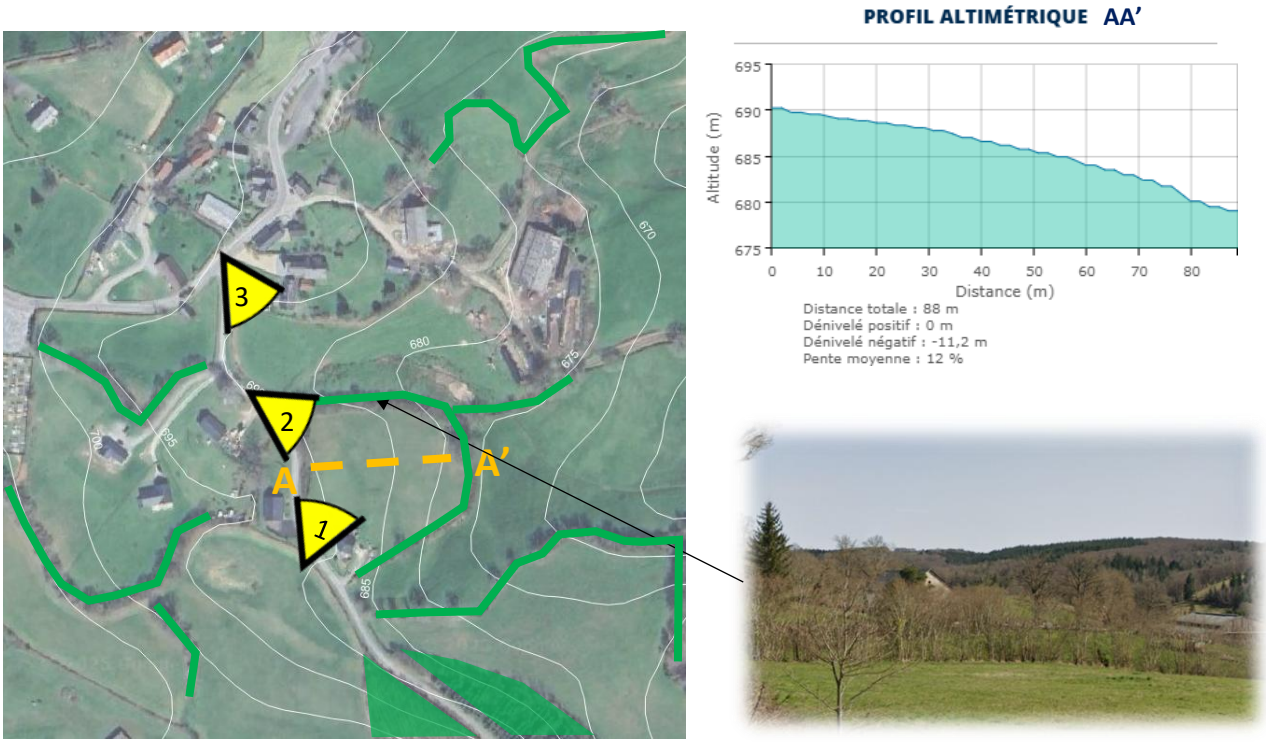
Extrait du plan des réseaux

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une petite prairie agricole, au sud du bourg, bordé au sud par une habitation et à l'est et au nord par un alignement d'arbres ceinturant la parcelle. De manière générale, le secteur comprend un nombre important de haies et d'alignements d'arbres, élément constitutif du bocage.

La topographie du site est vallonnée avec une pente descendante d'ouest en est. Le fond de parcelle est très pentu comparativement au bord de route. L'alignement d'arbres bordant la parcelle au nord est identifié dans le PLU comme élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La parcelle est visible sur une distance longue particulièrement depuis le bourg, qui est situé sur la colline d'en face, séparée par une zone humide.



Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site d'études depuis la voie communale



Vues sur le site d'études depuis le bourg (proximité église)

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles compte tenu que les éléments liés au végétal bordant la parcelle sont en partie préservés dans le PLUi. La parcelle est visible par des vues éloignées en particulier depuis le bourg. Le bord de route dispose d'une topographie clémente et permettrait une insertion harmonieuse d'une nouvelle construction à proximité des constructions existantes.

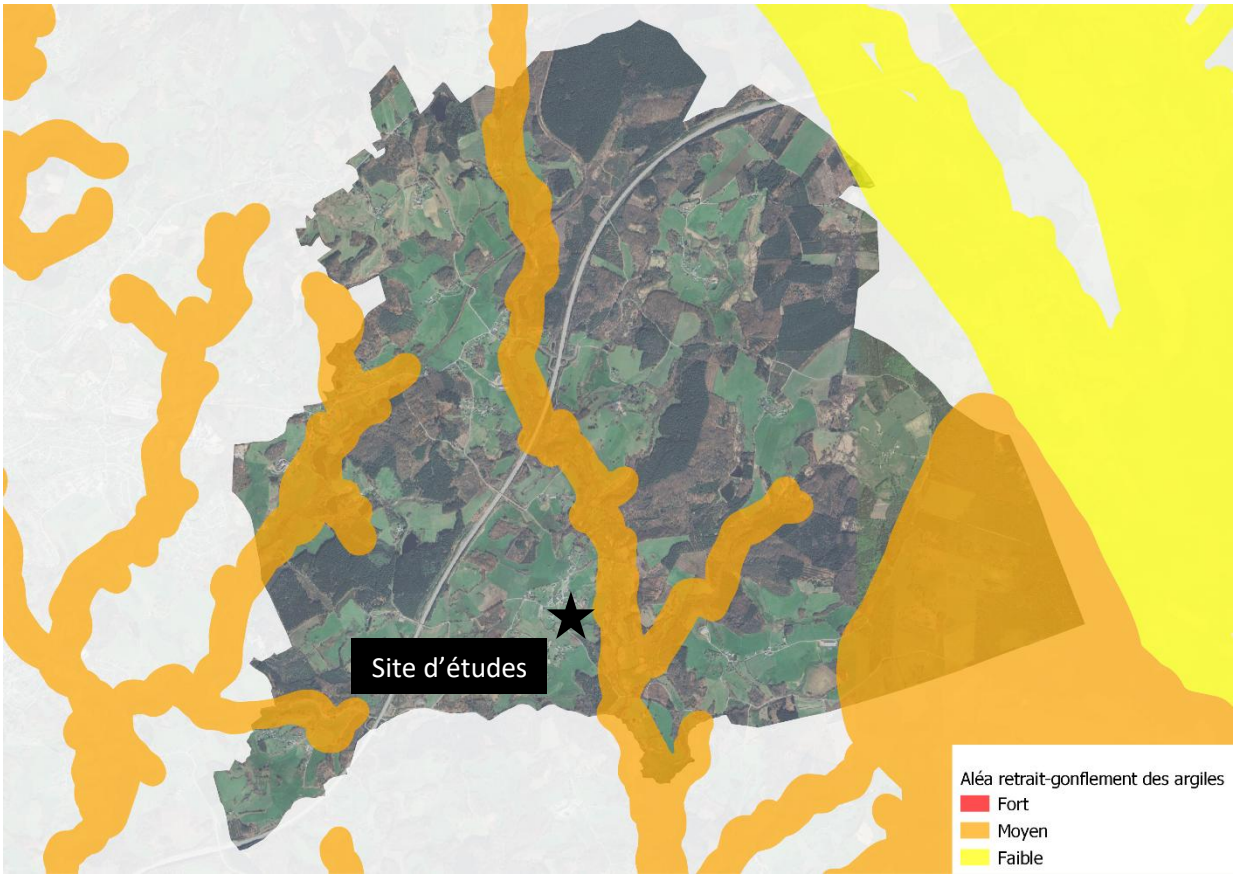
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Fréjoux est concernée par quatre risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

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



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) :

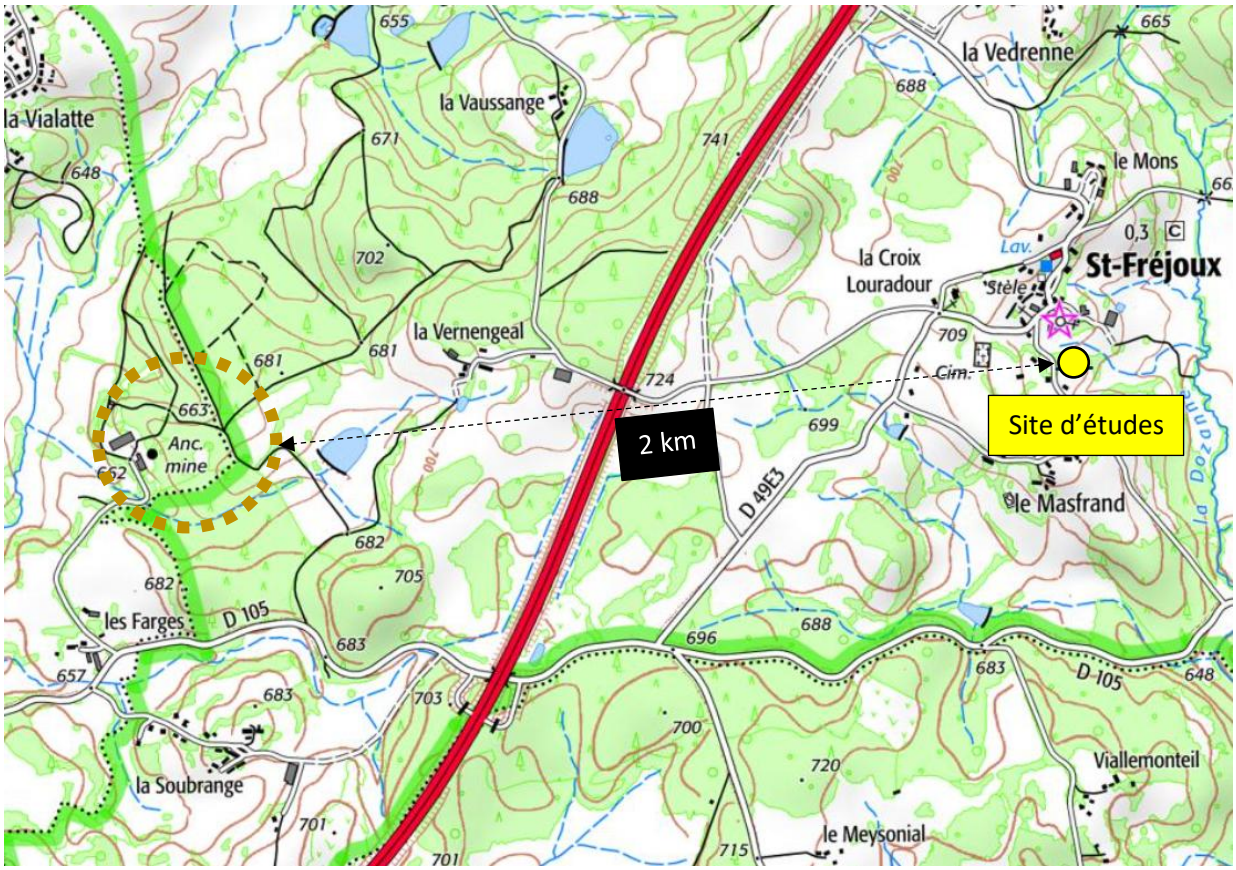
La commune est concernée par le transport de matières dangereuses étant donné qu'elle est traversée par l'axe de l'autoroute A89.

Le site d'études est éloigné d'un kilomètre à vol d'oiseau de l'autoroute. Ainsi, le risque concerne peu la parcelle.

Le risque minier :

La commune est concernée par la présence d'une ancienne mine, celle du Plomb des Farges. Elle est située entre Ussel et Saint-Fréjoux, à l'ouest du bourg.

A partir de 1975, cette mine a été exploitée, à 250 mètres de profondeur du fait de la présence de plomb et ce jusqu'en 1981.



Situation de la mine du Plomb des Farges par rapport au site d'études (source : geoportail.gouv.fr)

Le site d'études est très éloigné de la mine, la présente révision allégée n'a donc pas d'incidences sur le risque minier.

Le risque radon :

Saint-Fréjoux est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

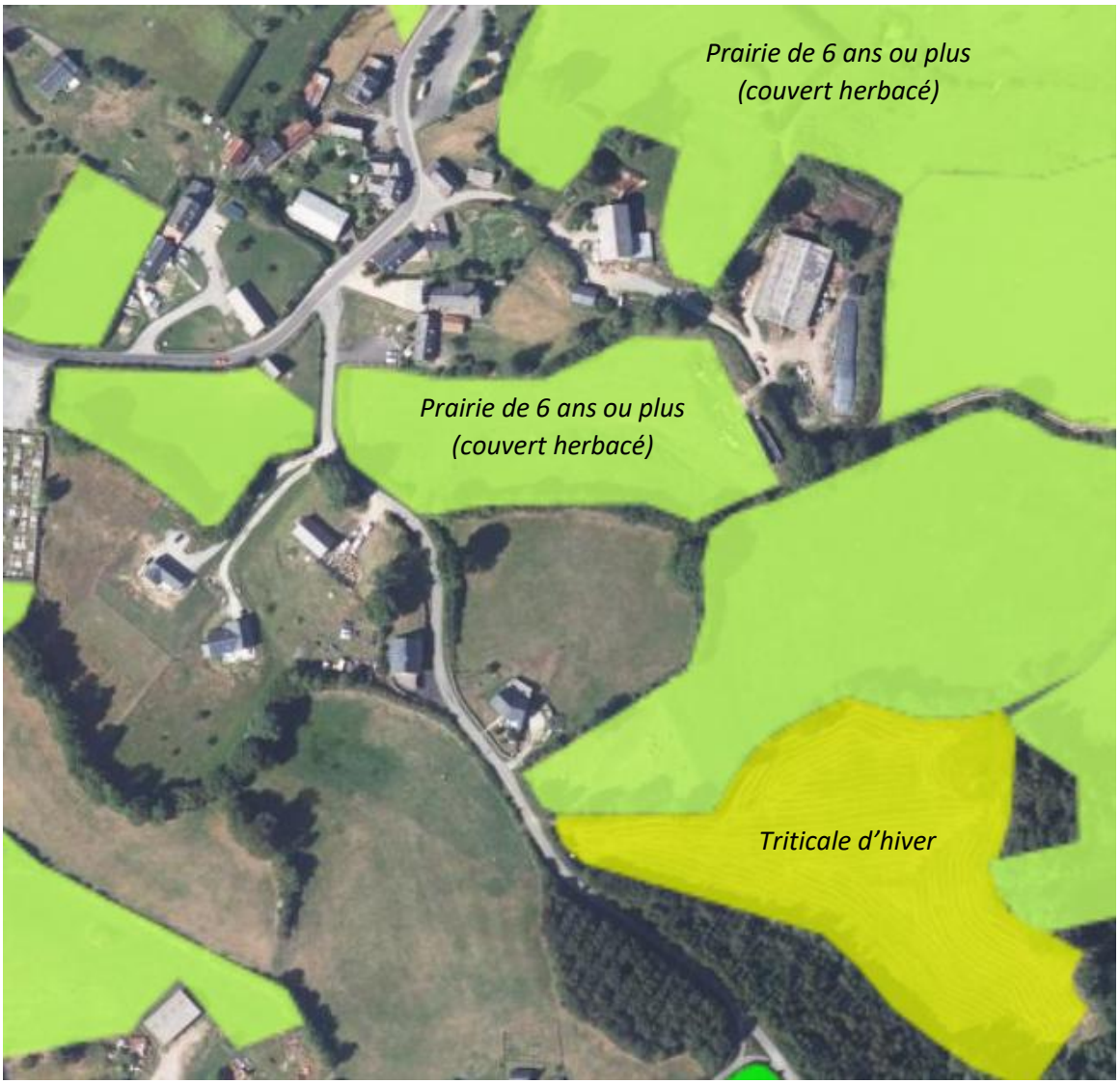
Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation du projet de construction.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment des projets de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est un espace agricole de type prairie.

Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, elle n'est pas déclarée à la PAC. En revanche, les espaces agricoles présents aux alentours le sont. Il s'agit essentiellement de prairies de 6 ans ou plus avec à certains endroits la production de céréales destinée au fourrage (ex : triticale d'hiver).



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

Les bâtiments agricoles présents à proximité (parcelle ZL 64) sont situés à plus de 100 mètres de la partie de la parcelle ZL 281 qui est ouverte à l'urbanisation.



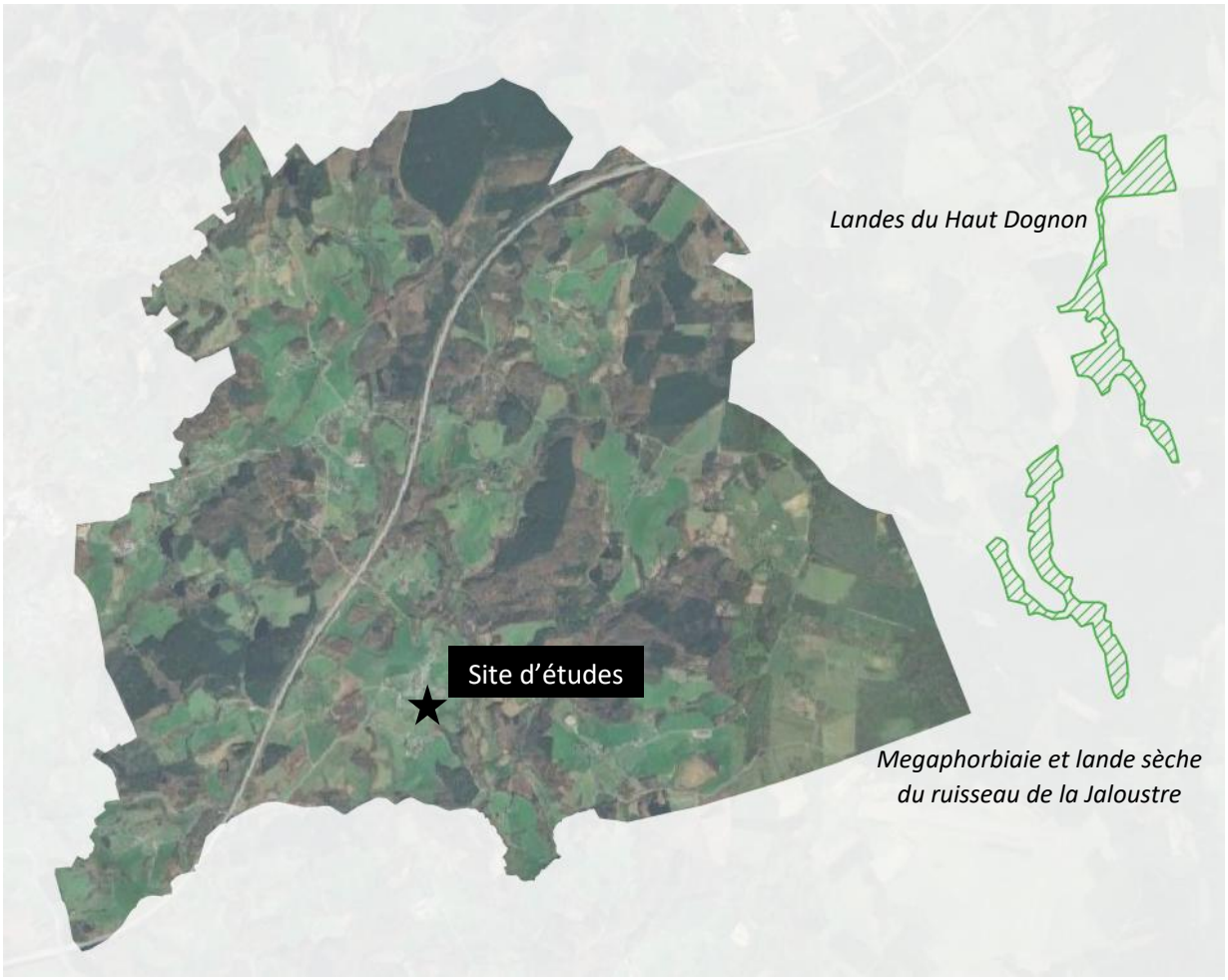
Situation des bâtiments d'élevage par rapport à la superficie à ouvrir à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZL 281 aura un impact modéré sur l'activité agricole. La parcelle est de petite superficie, pentue et donc pas idéale pour sa mécanisation. Elle est également proche d'habitations.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Saint-Fréjoux n'est concernée par aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique ni sites Natura 2000.

Les zones les plus proches sont deux ZNIEFF de type I (Landes du Haut Dognon et Megaphorbiaie et lande sèche du ruisseau de la Jaloustre) situées à plus de 4 km du site d'études.



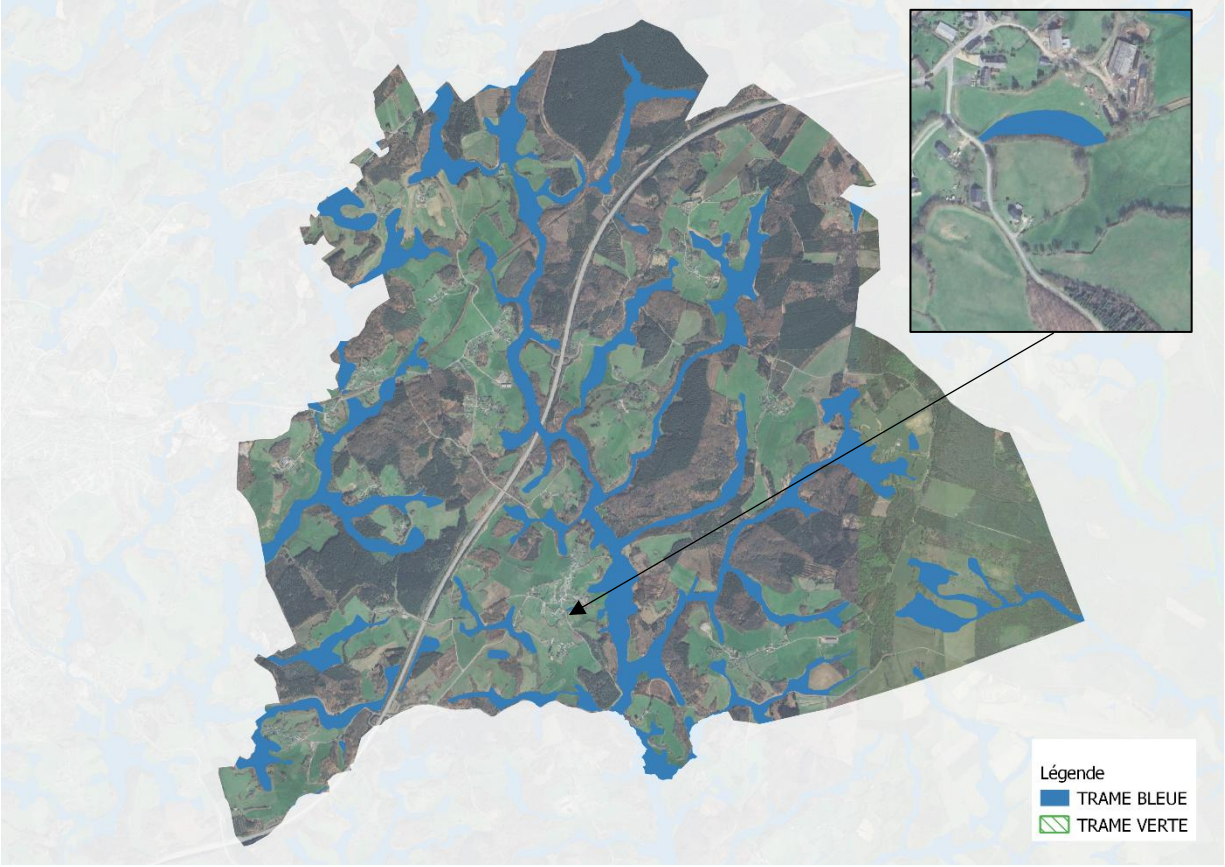
Situation des zonages d'inventaire à proximité de la commune de Saint-Fréjoux (source : geoportail.gouv.fr)

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle ZL 281, aucun élément identifié dans la TVB locale n'est présent. Une zone humide est présente au nord, la séparant du bourg ancien de Saint-Fréjoux.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie bordée par une haie à l'ouest et un alignement d'arbres au nord.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Saint-Fréjoux sont le Chevreuil européen, le Cerf élaphe et la Libellule quadrimaculée. Pour les deux premiers, leur milieu de prédilection est la forêt bien qu'ils se déplacent également au travers de milieux ouverts. Pour la troisième, elle fréquente les eaux stagnantes (mares et tourbières). Ces milieux ne se retrouvent pas sur le terrain concerné par la révision allégée n°7.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

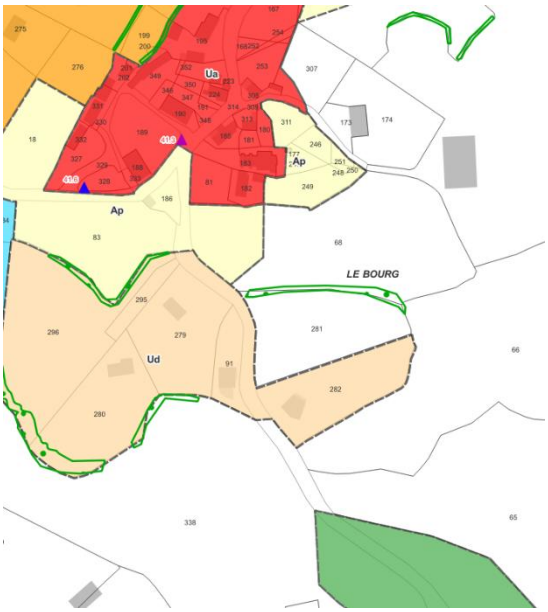
L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZL 281 n'aura pas d'incidences sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

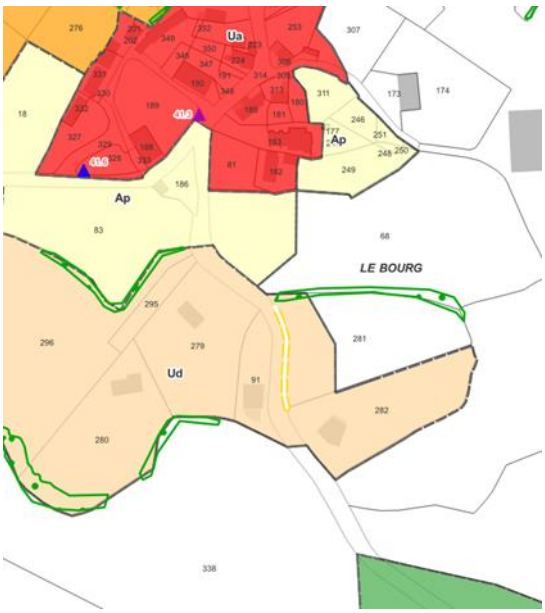
La parcelle ZL 281 est en partie reclassée en zone Ud, sur une bande de 30 mètres environ depuis la voie communale. Cela représente une réduction de zone Agricole de 1 600 m².

La haie présente en bordure de la voie communale est identifiée au vu d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain dans la continuité de l'urbanisation existante, proche du bourg.

Elle permet également de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur qui pourrait permettre d'un logement sans impacter un espace agricole de grande valeur agronomique.

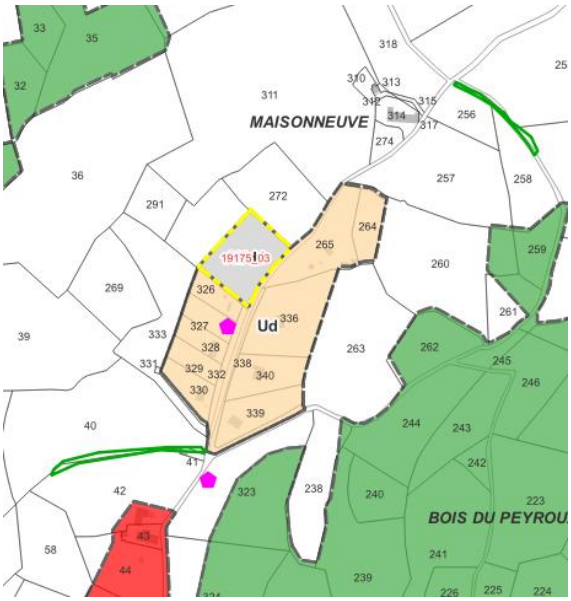
Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

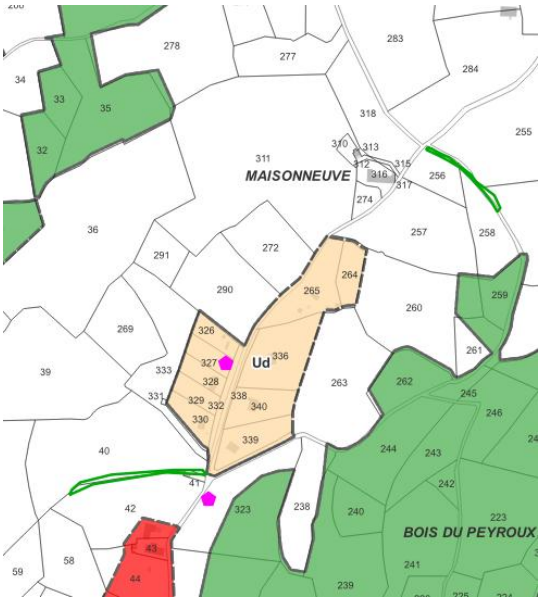
Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

La présente révision allégée ne remet pas en cause l'objectif de production de logements visé par le PLUi. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZL 281 est compensée par un reclassement en zone A de la zone AUd1 située sur la commune de Roche-le-Peyroux qui est déjà utilisée pour compenser l'ouverture à l'urbanisation de la révision allégée n°4.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision

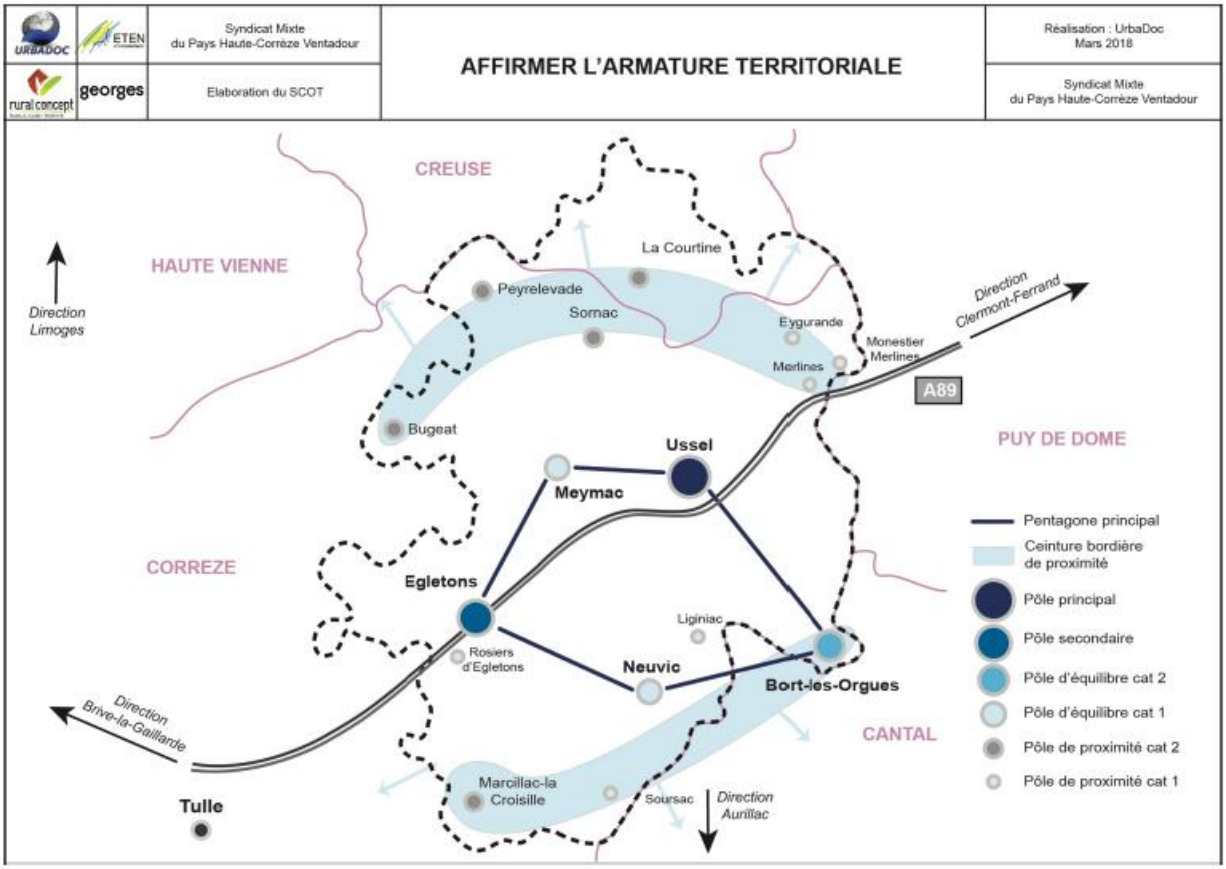


8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue un confortement du bourg en impactant un foncier agricole de petite superficie dans la continuité des constructions existantes.

- Elle s’appuie sur la présence des différents réseaux.

La compensation envisagée permet de reclasser du foncier agricole dont la valeur agronomique est bien meilleure et qui est mécanisable (plat et de grande superficie).

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la parcelle ZL 281 et de la reclasser en zone Ud pour 1 600 m². Il s'agit de permettre le reclassement d'une partie d'une prairie, située dans le bourg de Saint-Fréjoux et riveraine de parcelles urbanisées.

L'ensemble des réseaux dessert la parcelle.

La collectivité prévoit une compensation à surface identique en reclassant en zone A une zone AUd1 sur la commune de Roche-le-Peyroux, compensation mutualisée avec l'ouverture à l'urbanisation définie dans la révision allégée n°4.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle permet également une possibilité de construction sur le bourg de la commune, permettant son étoffement, sur un secteur qui accueille de nouvelles habitations depuis une quinzaine d'années.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°9

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 9	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 3

2 Cadre réglementaire ____ 4

1.1 Historique du document ____ 4

1.2 Nature des modifications envisagées ____ 4

1.3 Compatibilité réglementaire ____ 4

1.3.1 La procédure de révision allégée ____ 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 5

3 Présentation générale du territoire ____ 7

4 Contexte de la révision allégée ____ 10

3.1 Présentation du territoire ____ 10

3.2 Présentation du site d'études ____ 11

5 Les modifications apportées au PLUi ____ 13

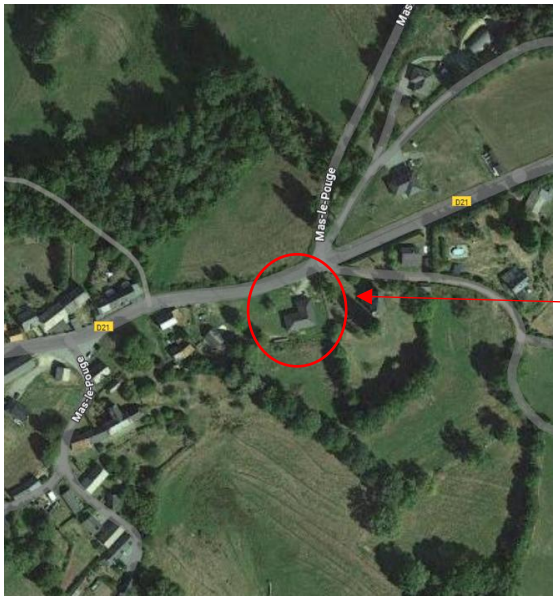
6 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 14

7 Conclusion ____ 15

1 Résumé non technique

La présente révision allégée entraîne 1 type d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est de reclasser en zone constructible Uc la parcelle F 89 sur la commune de Sornac, correspondant à un terrain qui a été urbanisé antérieurement à la mise en application du PLUi. Ce terrain a effectivement fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2020.

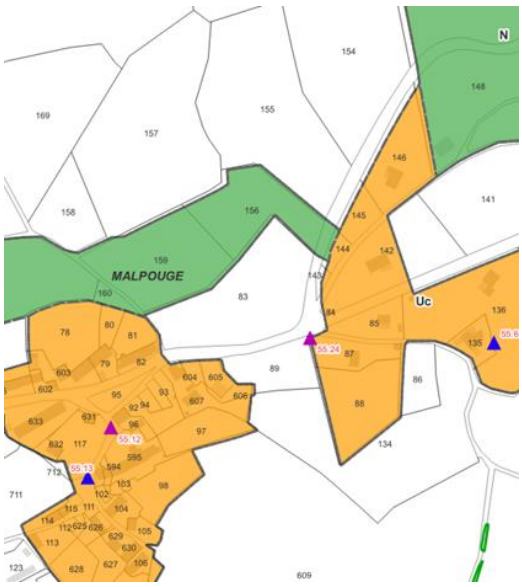




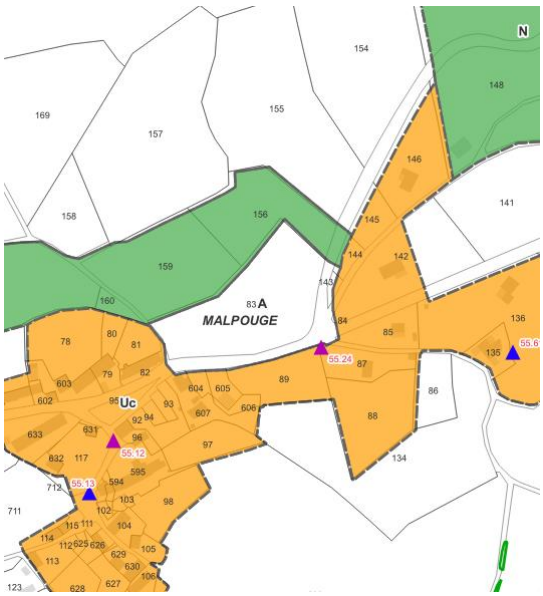
Vue sur le site et extrait photographique de la construction en cours de réalisation en juin 2021 (source : Google Maps)

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole uniquement sur cette parcelle, qui est reclassée en zone Uc au même titre que le reste du village de Malpouge.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



2 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°9 de son PLUi.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Sornac (parcelle F 89) en vue d'un reclassement en zone Uc. Il s'agit d'une parcelle abritant une maison d'habitation au sein du village de Malpouge.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

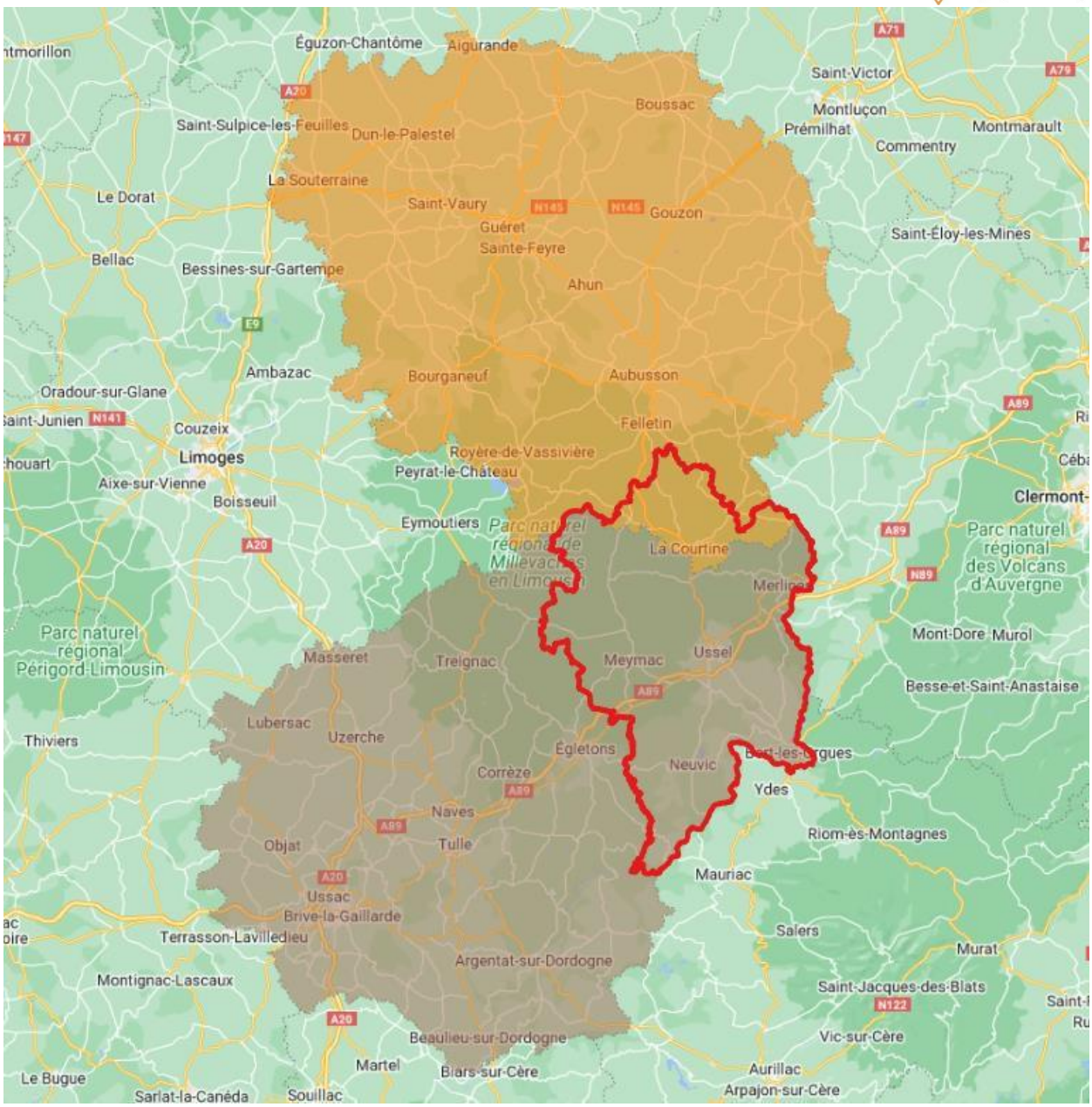
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

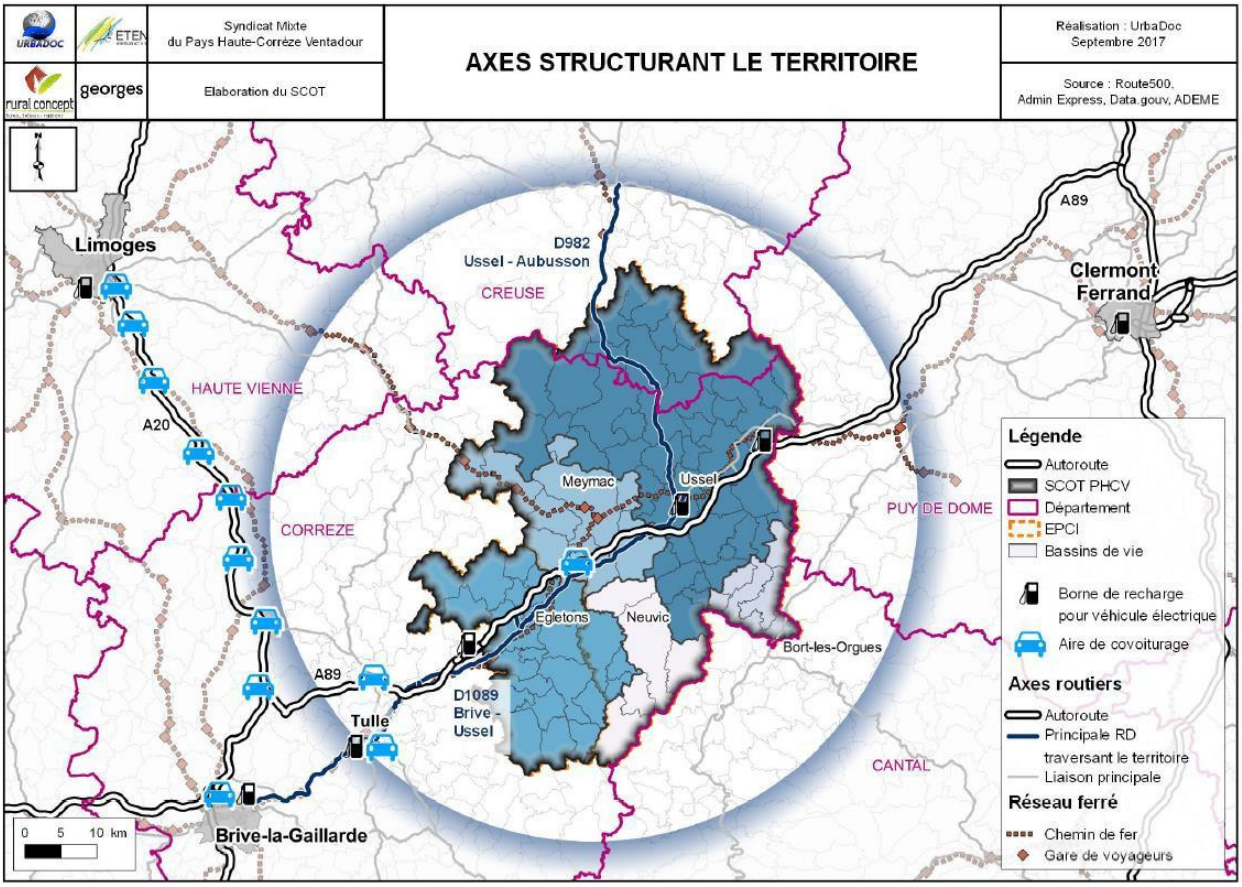


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

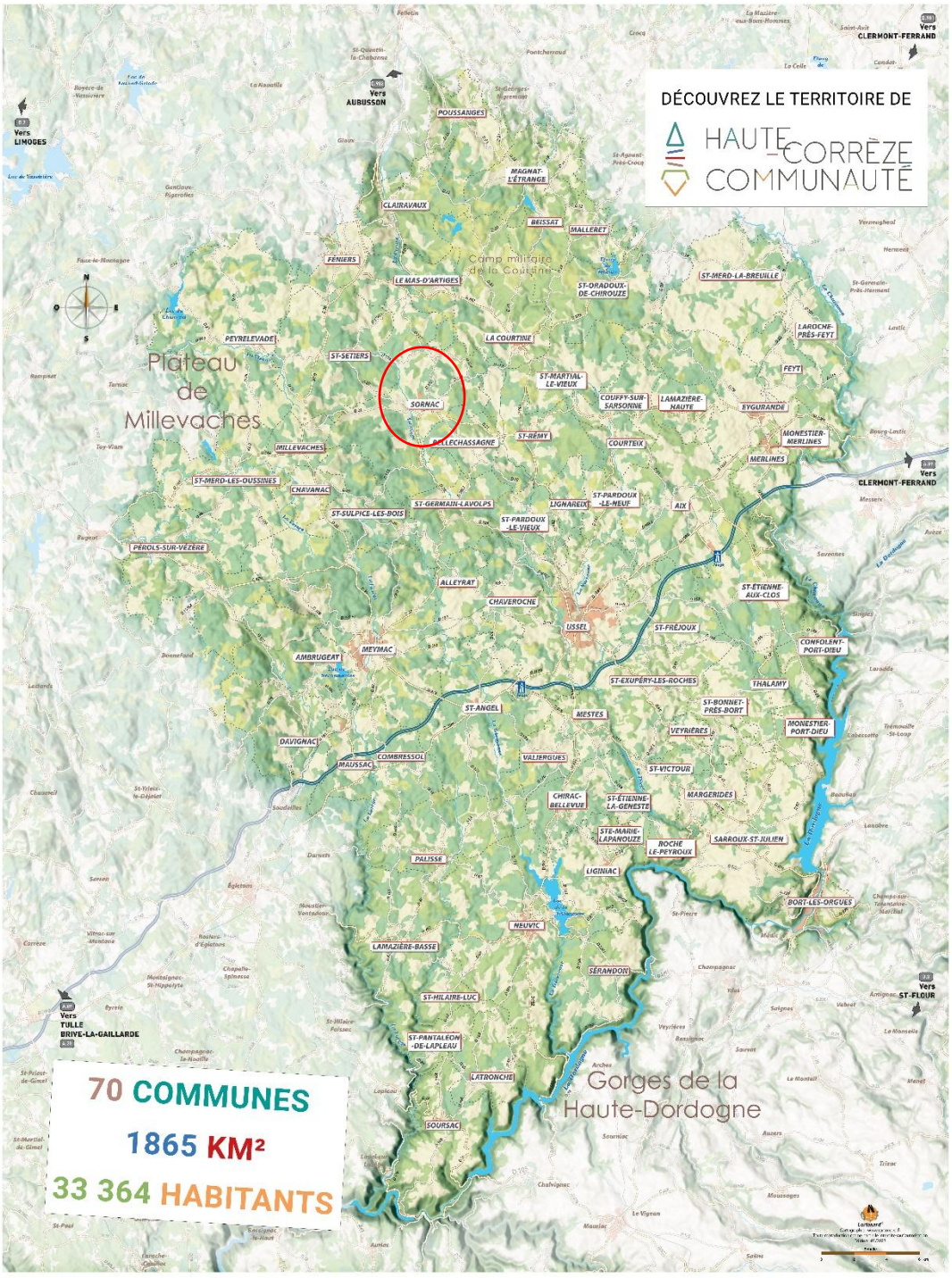


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

3.1 Présentation du territoire

La commune de Sornac est située au nord du territoire intercommunal, à 20 km d'Ussel.



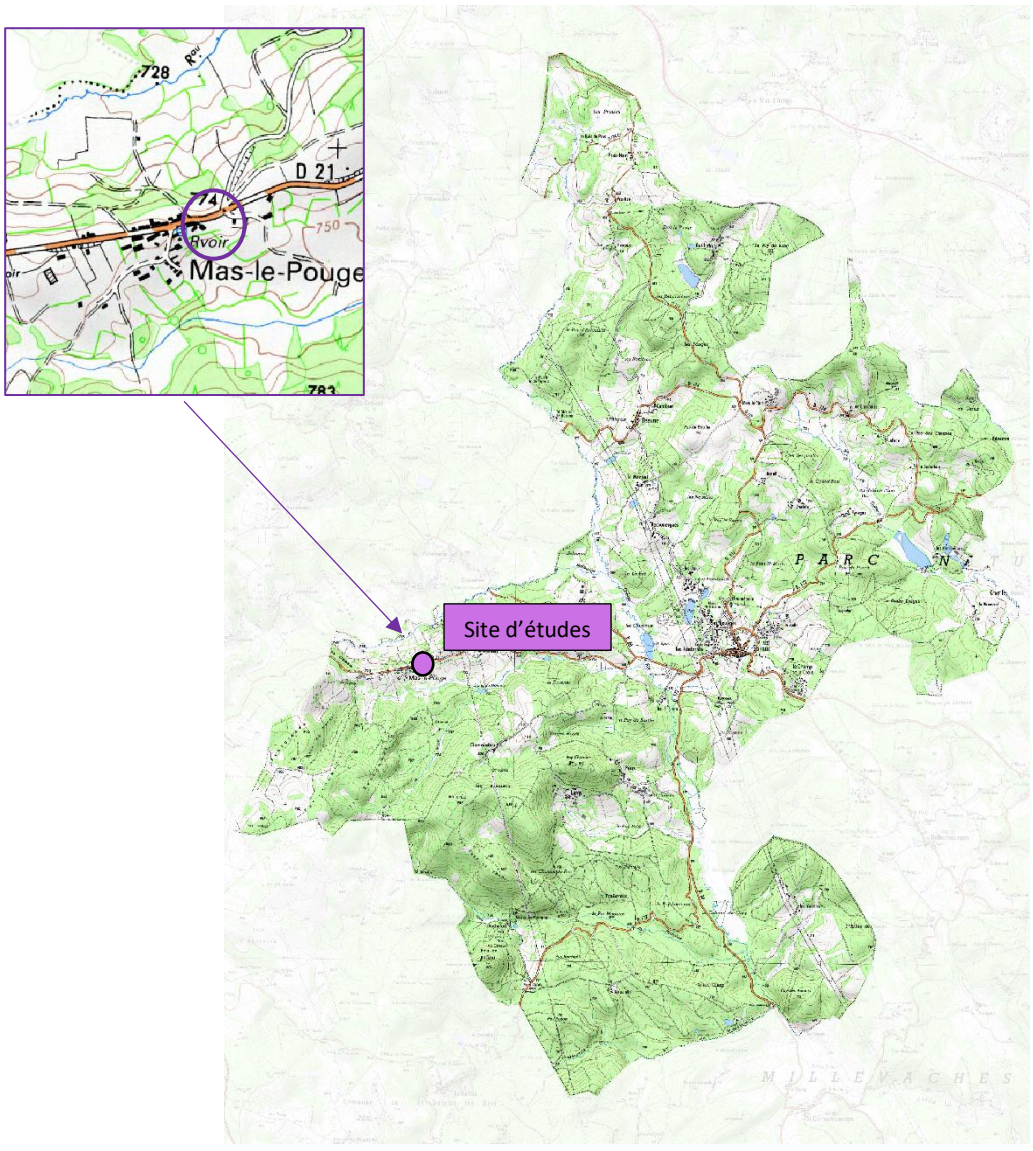
Localisation de la commune de Sornac au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 773 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en légère augmentation par rapport à 2016 (767 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

3.2 Présentation du site d'études

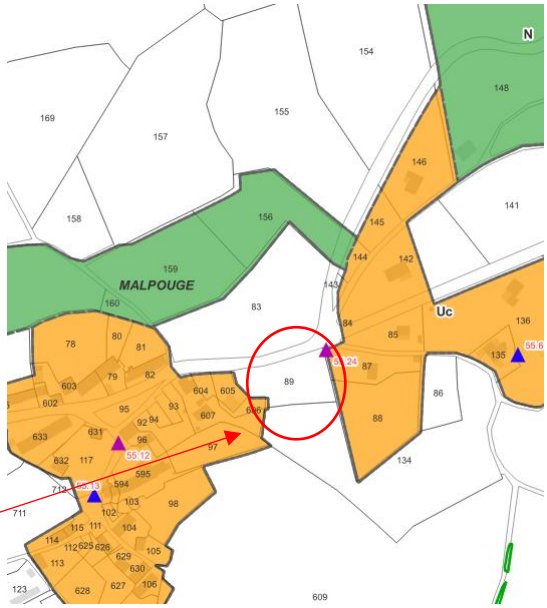
La commune de Sornac souhaite intégrer la parcelle F 89 située sur le secteur de Malpouge en zone constructible. Ce village a fait l'objet d'un classement en zone Uc (zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier). Or, la parcelle F 89 a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire en 2020, juste avant l'approbation du PLUi. Cette parcelle a été classée en zone Agricole sans prendre en compte le fait qu'une nouvelle construction à usage d'habitation allait être réalisée.

Aujourd'hui, l'habitation est contrainte dans son développement notamment pour la réalisation d'annexes. Les règles applicables en zone Agricole contraignent les projets.



Localisation du site d'études sur la commune





Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

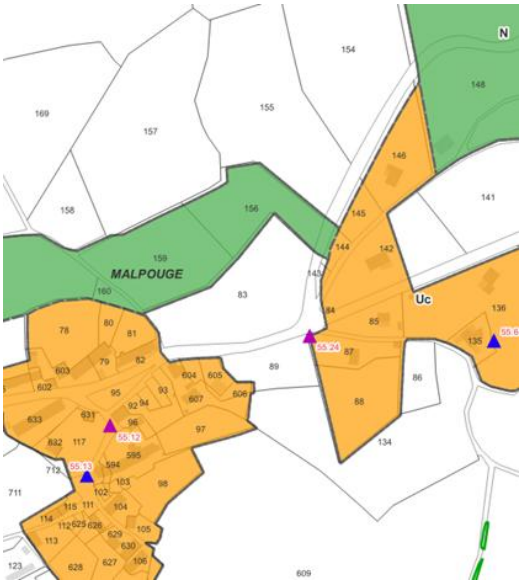


Extrait photographique de la construction en cours de réalisation en juin 2021 (source : Google Maps)

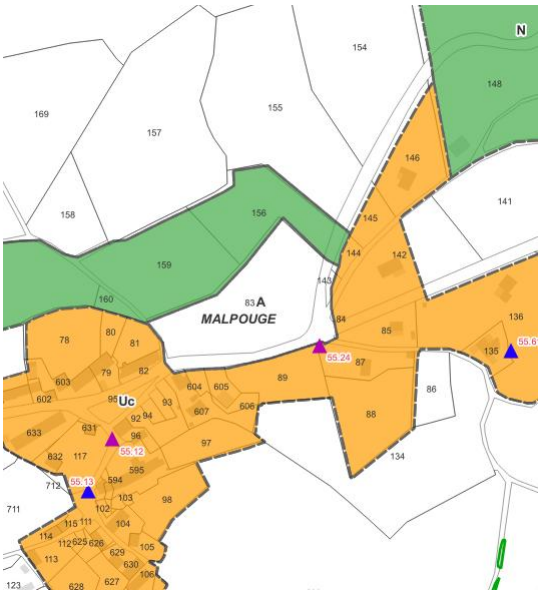
5 Les modifications apportées au PLUi

La parcelle F 89 est reclassée en zone Uc du PLUi afin de l'intégrer par cohérence à la zone définie sur l'ensemble de l'enveloppe bâtie du village de Malpouge.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

6 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m^2)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

La présente révision allégée ne va pas à l'encontre des orientations définies dans le PADD.

En effet, la procédure permet l'intégration d'une parcelle bâtie au sein de la zone constructible Uc du village de Malpouge. Il s'agit de réparer à une erreur de classement au moment de la définition du PLUi. La parcelle F 89 est pleinement intégrée dans l'enveloppe bâtie du village. L'évolution permet de lever une incohérence au niveau du règlement graphique.

7 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la parcelle F 89 et de la reclasser en zone Uc. Il s'agit d'une parcelle bâtie au sein du village de Malpouge. Son intégration au sein de la zone constructible du village permet de lever une incohérence étant donné que la nouvelle construction participe pleinement à l'enveloppe bâtie de ce village.

Cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations générales définies dans le PADD. Il s'agit de prendre en compte une situation existante et de réparer une erreur d'appréciation.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°10

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 10	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 4

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 17

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 23

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 25

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 27

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD ____ 28

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 31

9 Conclusion ____ 33

1 Résumé non technique

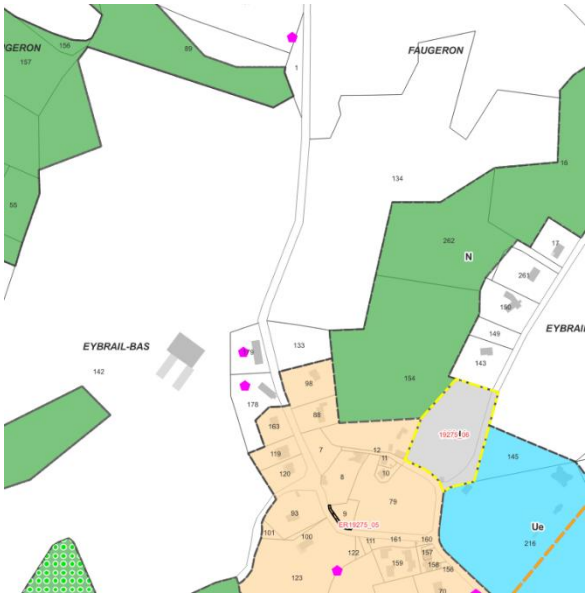
1.1 Evolutions apportées au PLUi

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

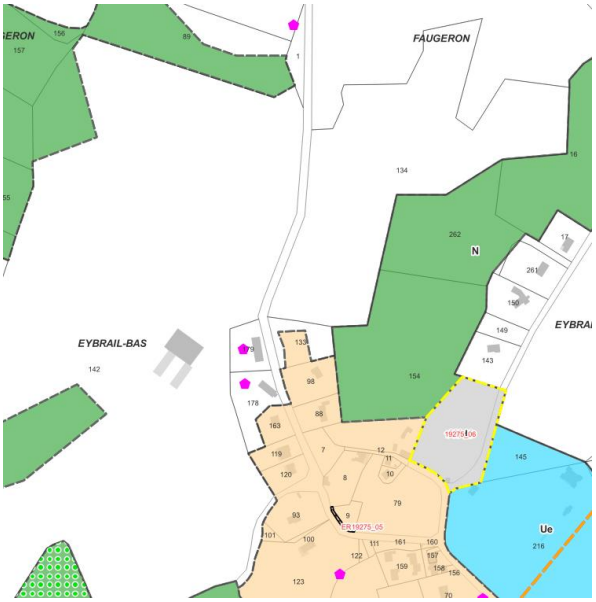
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZA 133 située dans la continuité immédiate d'une zone urbanisée, sur le village d'Eybrail, au nord du centre-ville d'Ussel.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une profondeur de 30 mètres environ, soit 1 000 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



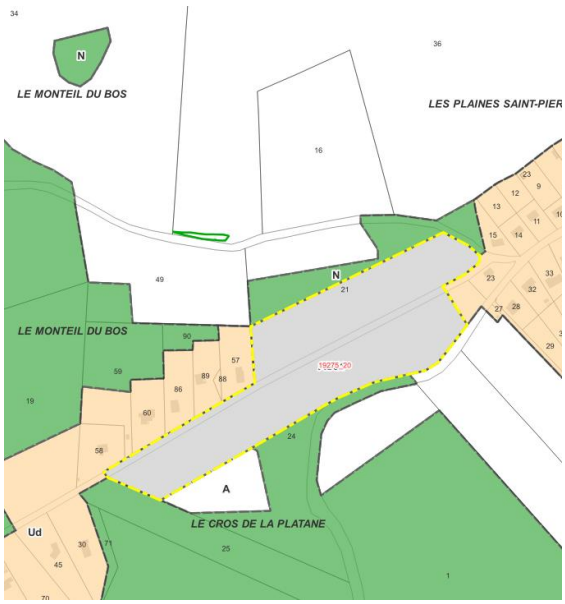
Extrait après Révision



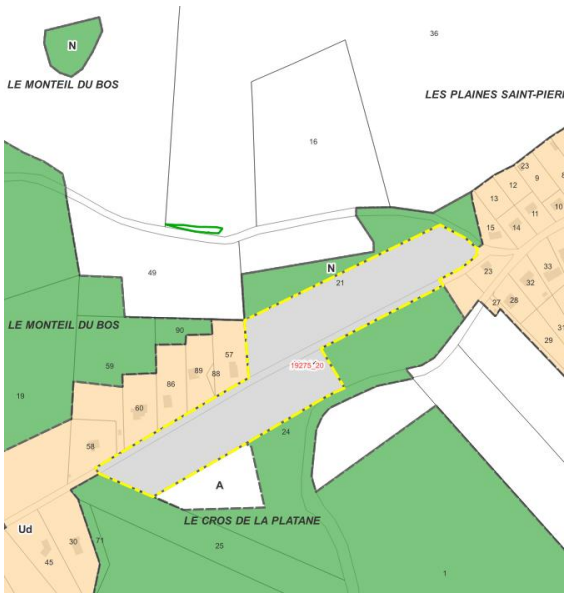
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone N d'une partie de la parcelle YA 24, située sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Il s'agit d'une compensation mutualisée à l'échelle des révisions allégées n°10, 11, 12 et 13 du PLUi.

Cette compensation va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone naturelle d'un espace constructible qui aurait accentué la linéarité de l'urbanisation.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Le classement en zone Ud d'une partie de la parcelle ZA 133 permettra l'accueil d'une construction dans la continuité de l'urbanisation existante, sans impact sur la capacité des réseaux existants (AEP et électrique). La parcelle dispose déjà d'un accès à la voie communale

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par six risques majeurs selon le DDRM Corrèze (inondation, mouvement de terrain, installations classées, transport de matière dangereuse, risque minier et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par l'aléa moyen du retrait-gonflement des argiles, sur une partie. Ce risque n'est pas rédhibitoire pour construire, il s'agit simplement de mettre en œuvre les bons principes de constructions notamment au niveau des fondations.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

La parcelle a actuellement une vocation agricole étant donné son caractère de prairie. Elle est d'ailleurs déclarée à la PAC en 2023. Elle est également située à proximité d'un bâtiment d'élevage, la présente révision allégée en a d'ailleurs tenu compte dans la définition de la surface constructible.

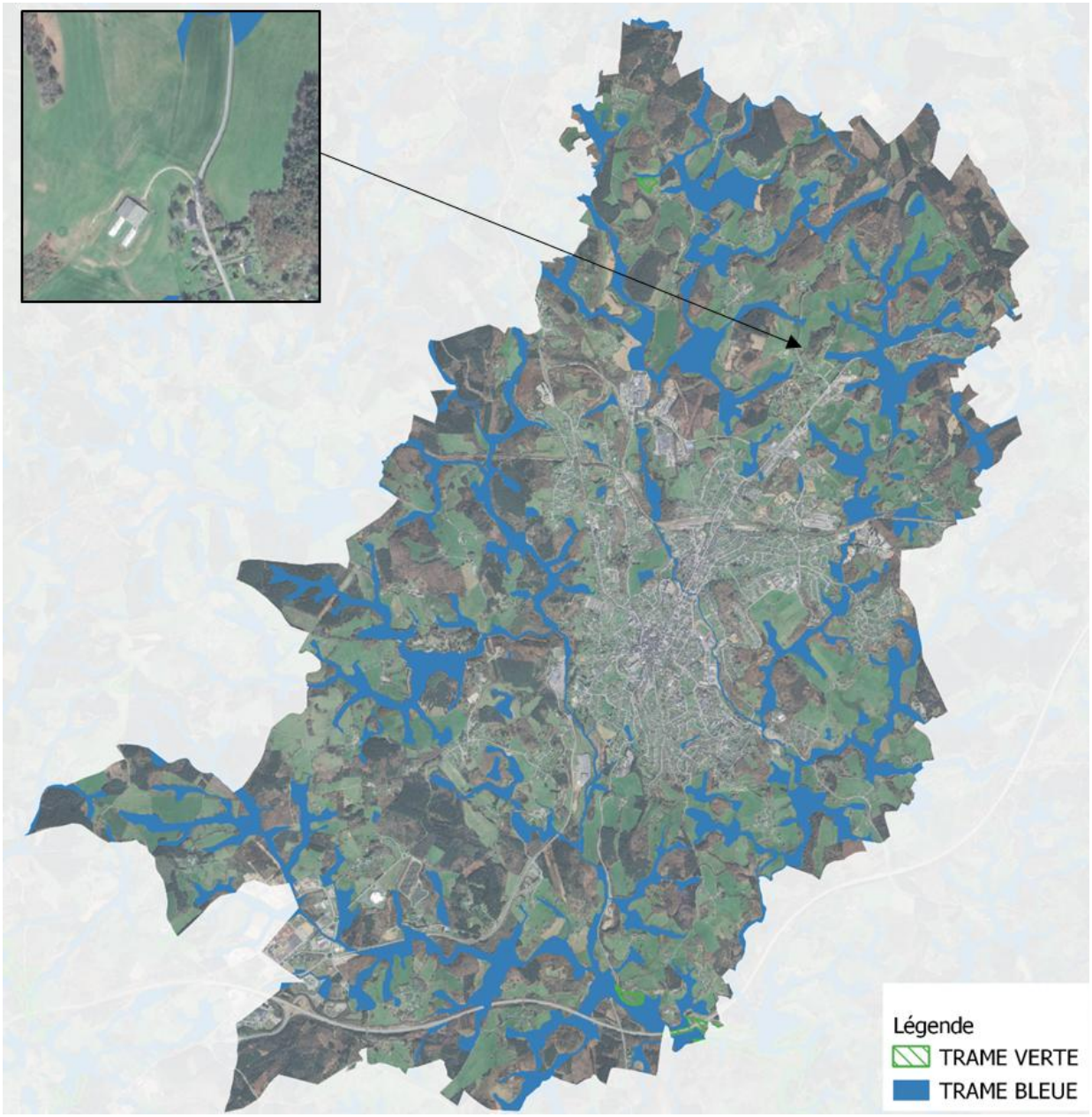
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur le terrain ouvert à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°10 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune d'Ussel (parcelle ZA 133) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

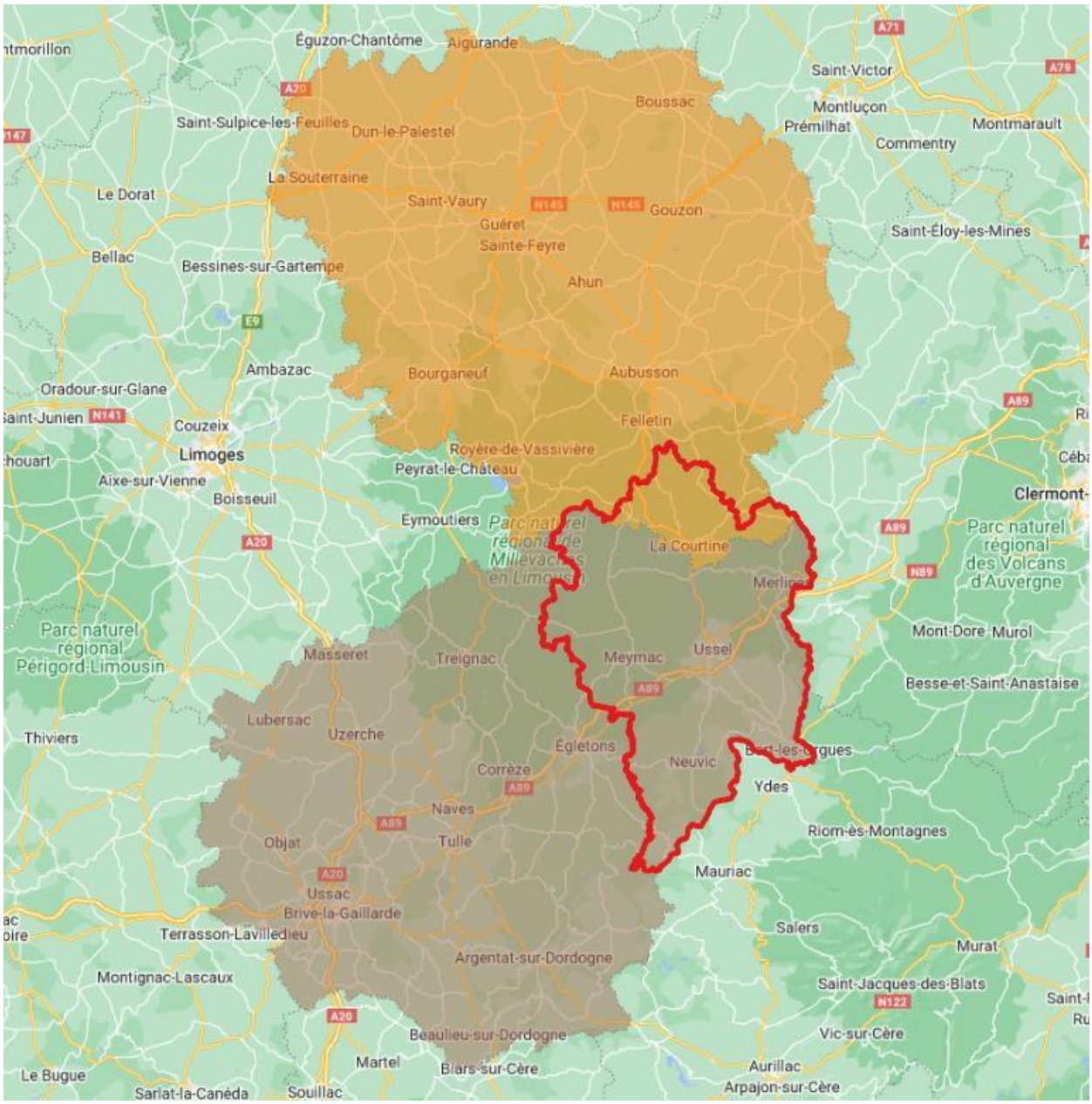
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

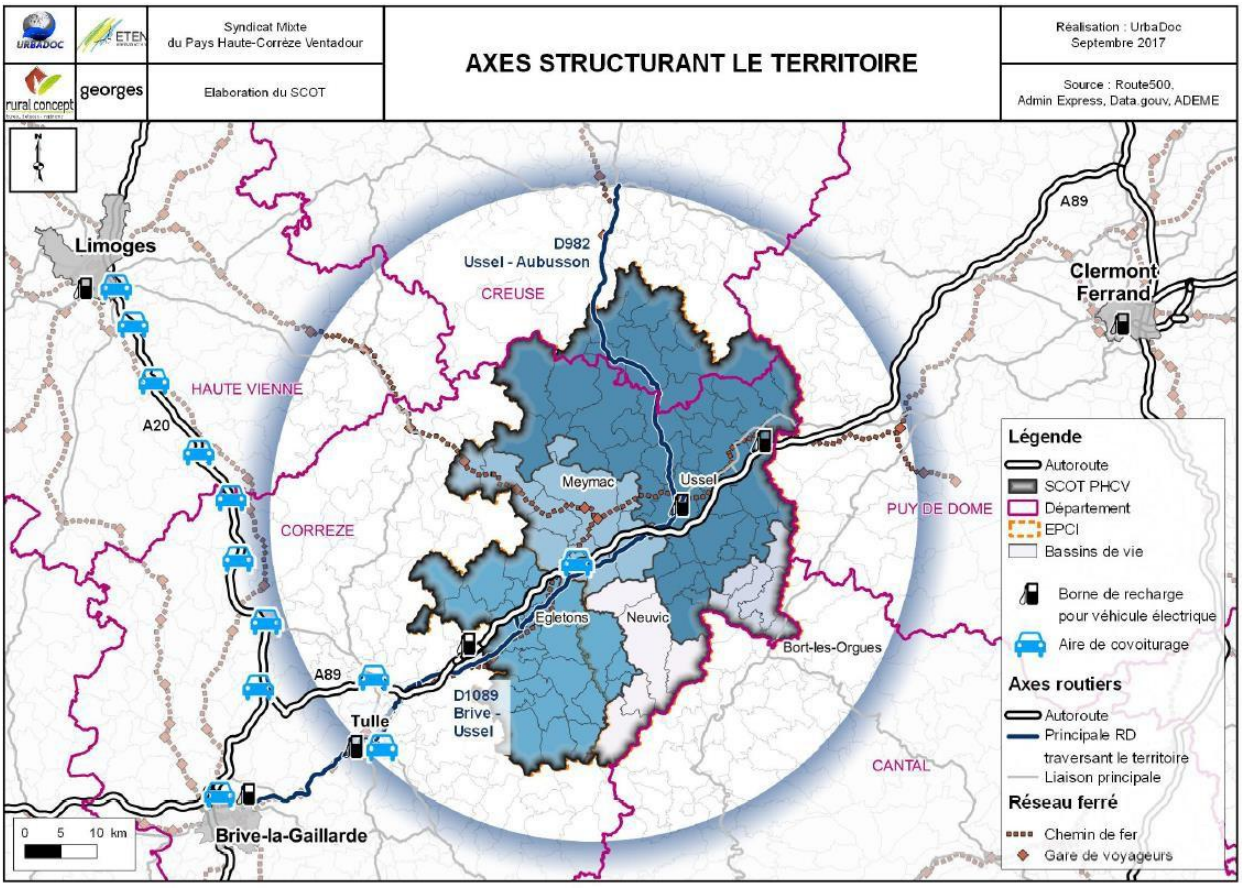


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

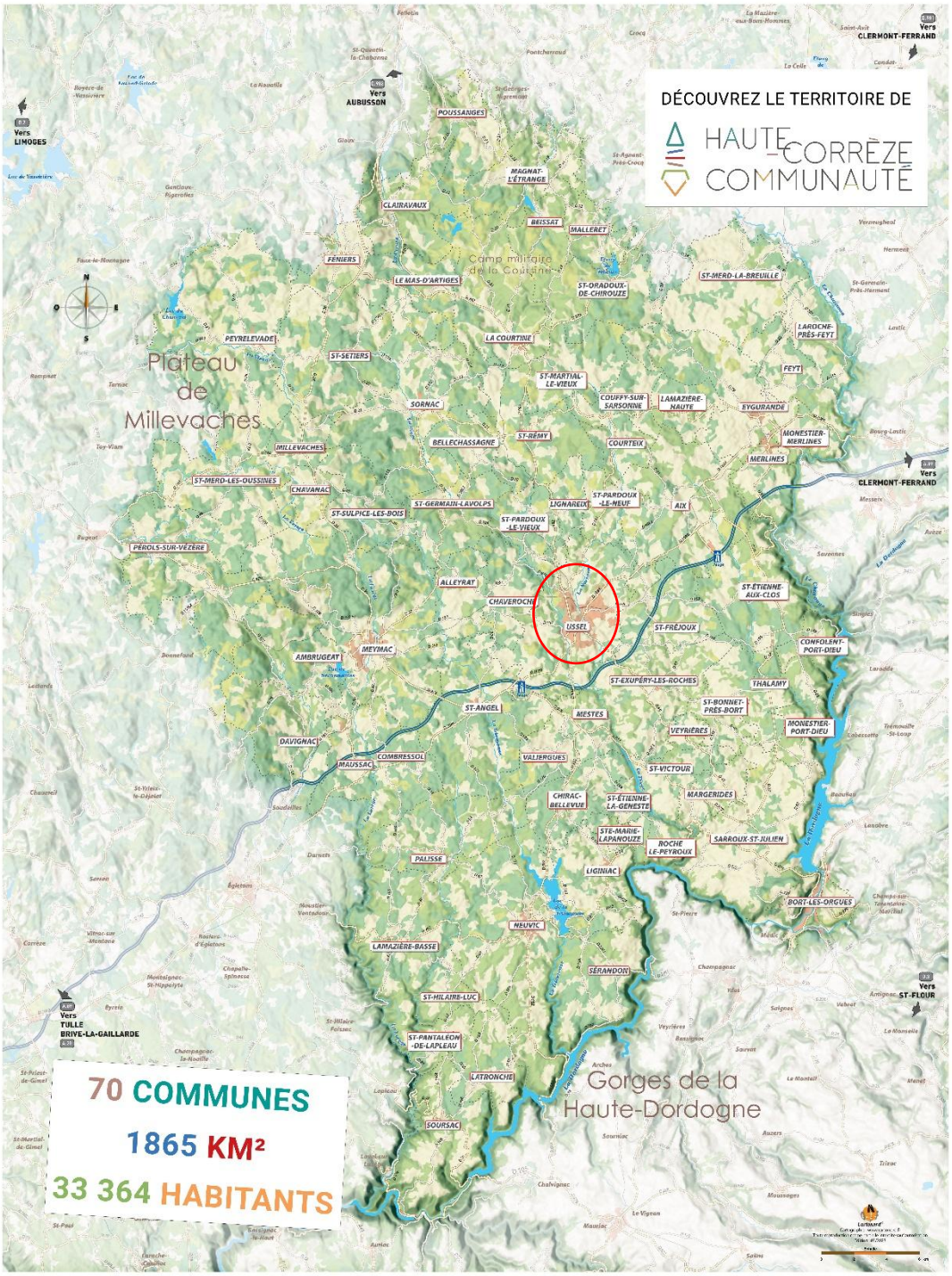


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

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

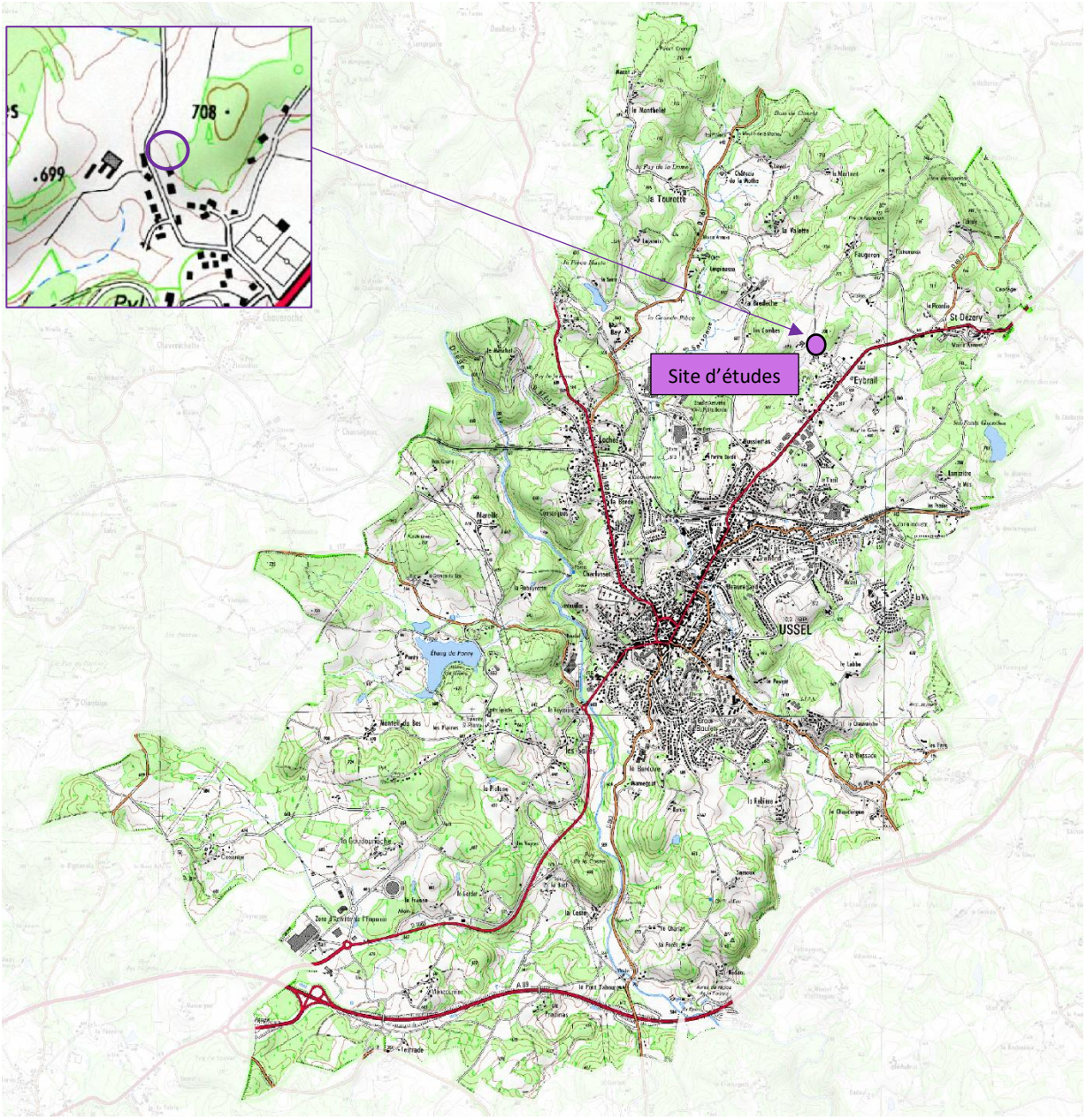


Localisation de la commune d'Ussel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

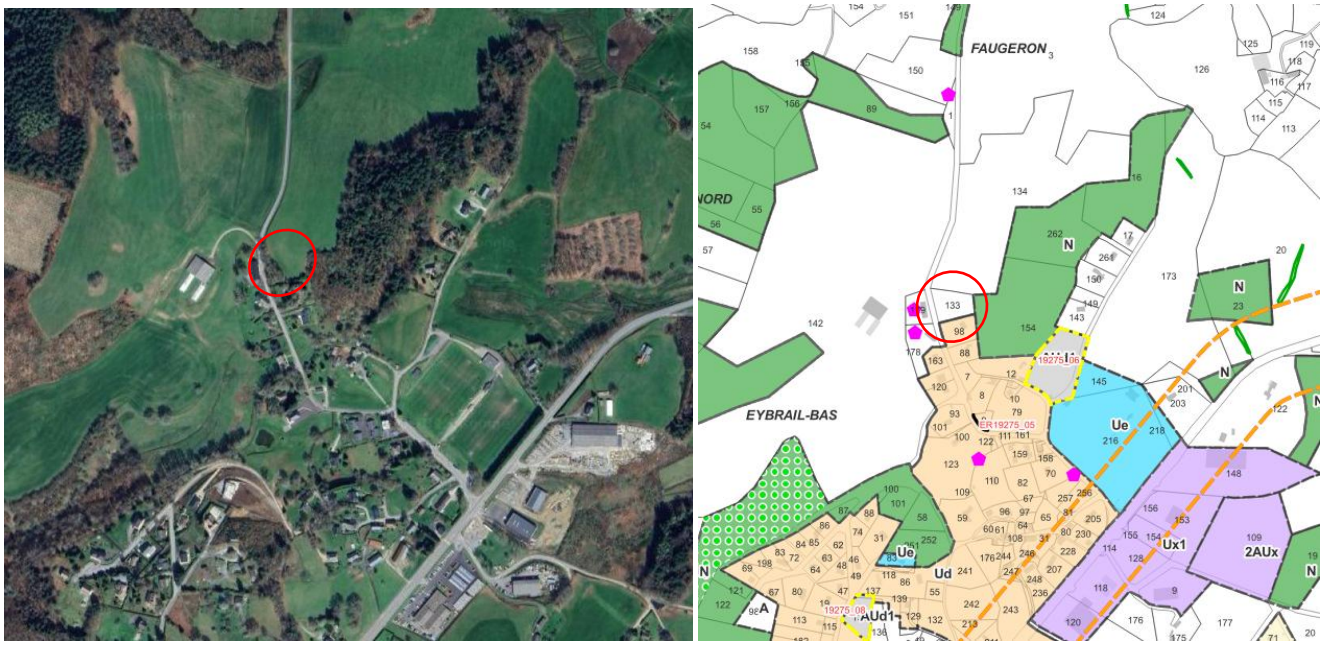
Elle compte 9 174 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en baisse par rapport à 2016 (9 782 habitants). Il s'agit du pôle principal du territoire intercommunal,

4.2 Présentation du site d'études

La commune d'Ussel a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZA 133 classée en zone Agricole afin de permettre la réalisation d'une habitation. Elle est située sur Eybrail, un important village au nord du centre-ville d'Ussel, traversé par la RD 1089 (ex RN89). Plusieurs dizaines d'habitations sont présentes sur ce secteur ainsi que des activités économiques, le long de la RD (garages automobiles et entreprise de matériaux de construction).



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

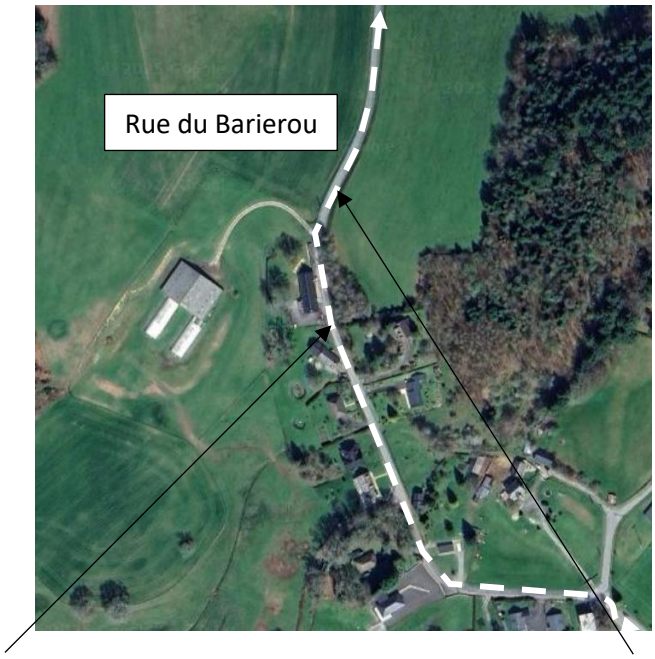
La parcelle ZA 133, d'une superficie de 3 000 m², est située dans la continuité immédiate de l'urbanisation du village, le long d'une voie communale. La parcelle jouxte ainsi une zone Ud (zone urbaine correspondant aux hameaux contemporains).

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par une voie communale, la Rue du Barierou traversant le village d''Eybrail. Elle dessert également plus au nord le hameau de Faugeron et un lotissement Impasse François Giron.

La voie est de dimensions adéquates pour accueillir une nouvelle habitation sur ce secteur.



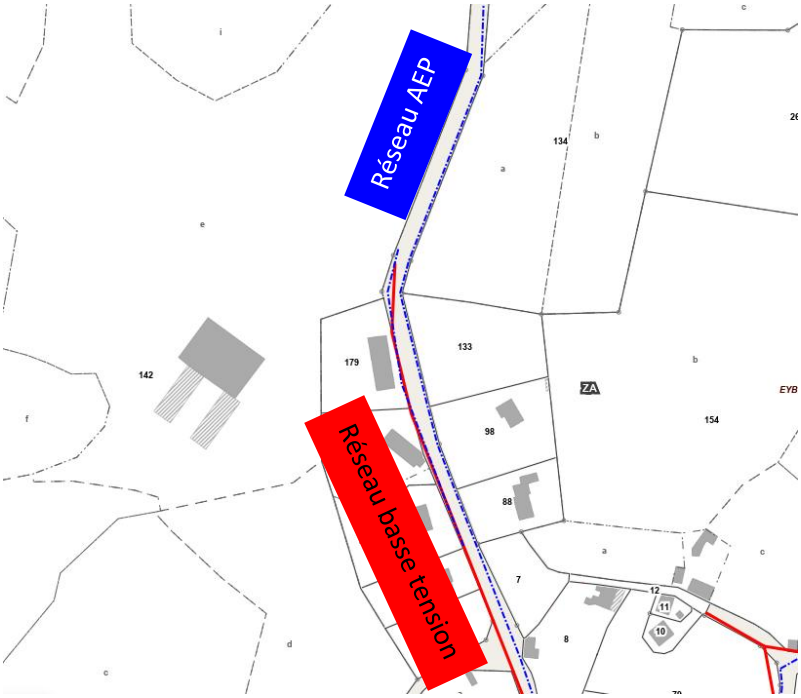


Vue sur la voie communale desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité, longeant la Rue du Barierou. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.

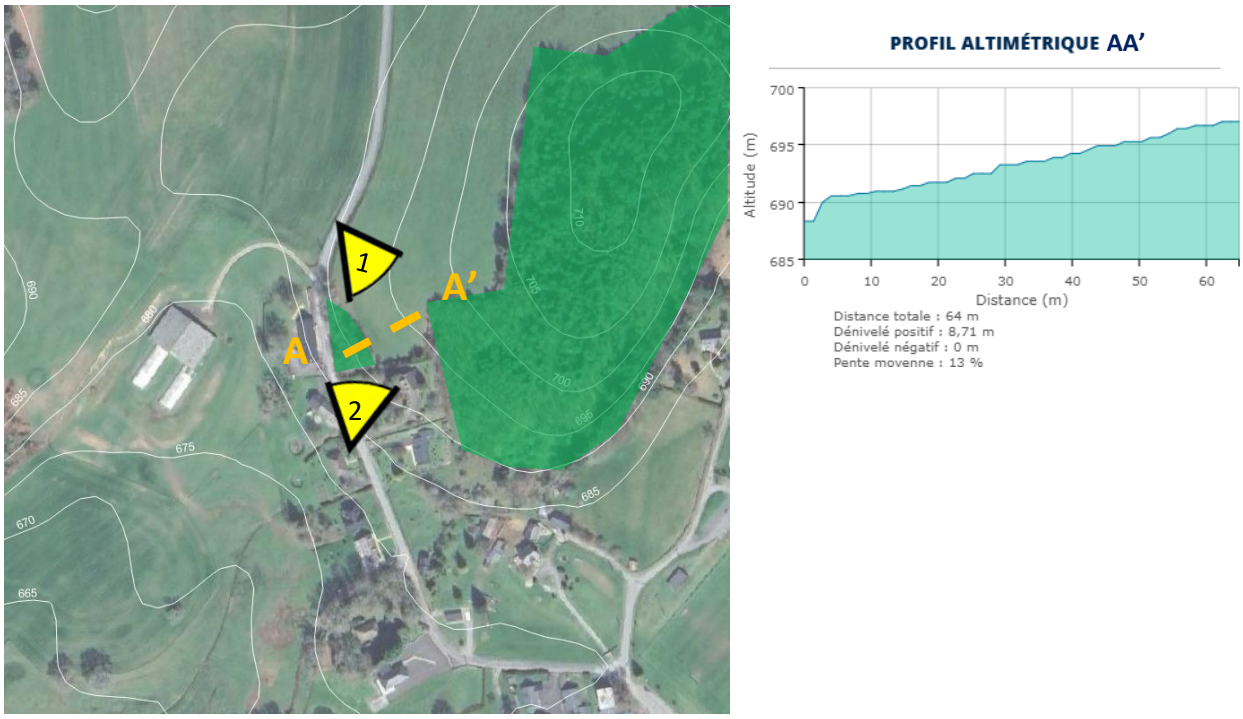


Extrait du plan des réseaux

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une prairie agricole, dans la continuité immédiate de l'urbanisation. Un boisement est présent en bordure de parcelle, le long de la voie. Il accompagne un talus relativement important. Un chemin d'accès à la parcelle est aménagé dans ce talus.

La topographie du site est relativement pentue. Les éléments boisés ainsi que la topographie de la parcelle masquent les vues sur le terrain.



Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site d'études

Les vues lointaines sur la parcelle ne sont ainsi pas possibles. L'impact paysager d'une construction ne sera pas important.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion dans la continuité immédiate du bâti ainsi que dans un environnement boisé.

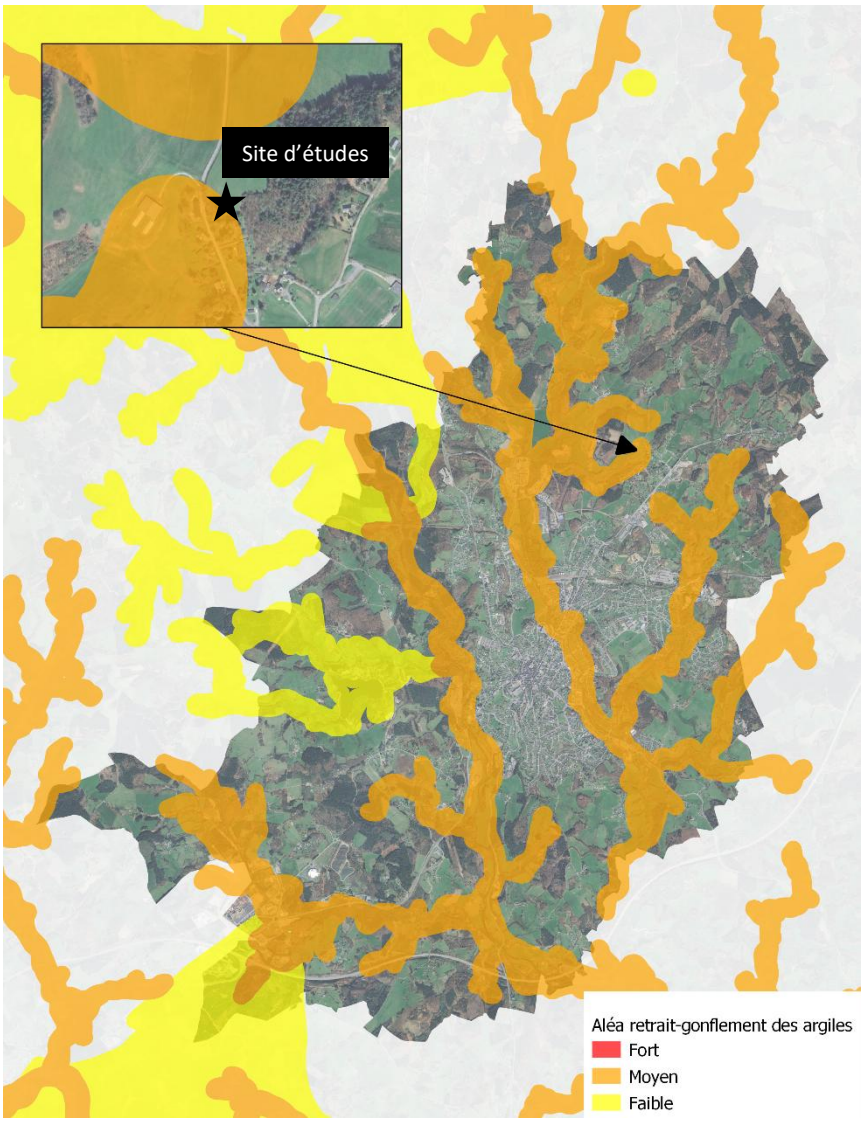
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune d'Ussel est concernée par six risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

Le site d'études est concerné un aléa moyen sur une partie.



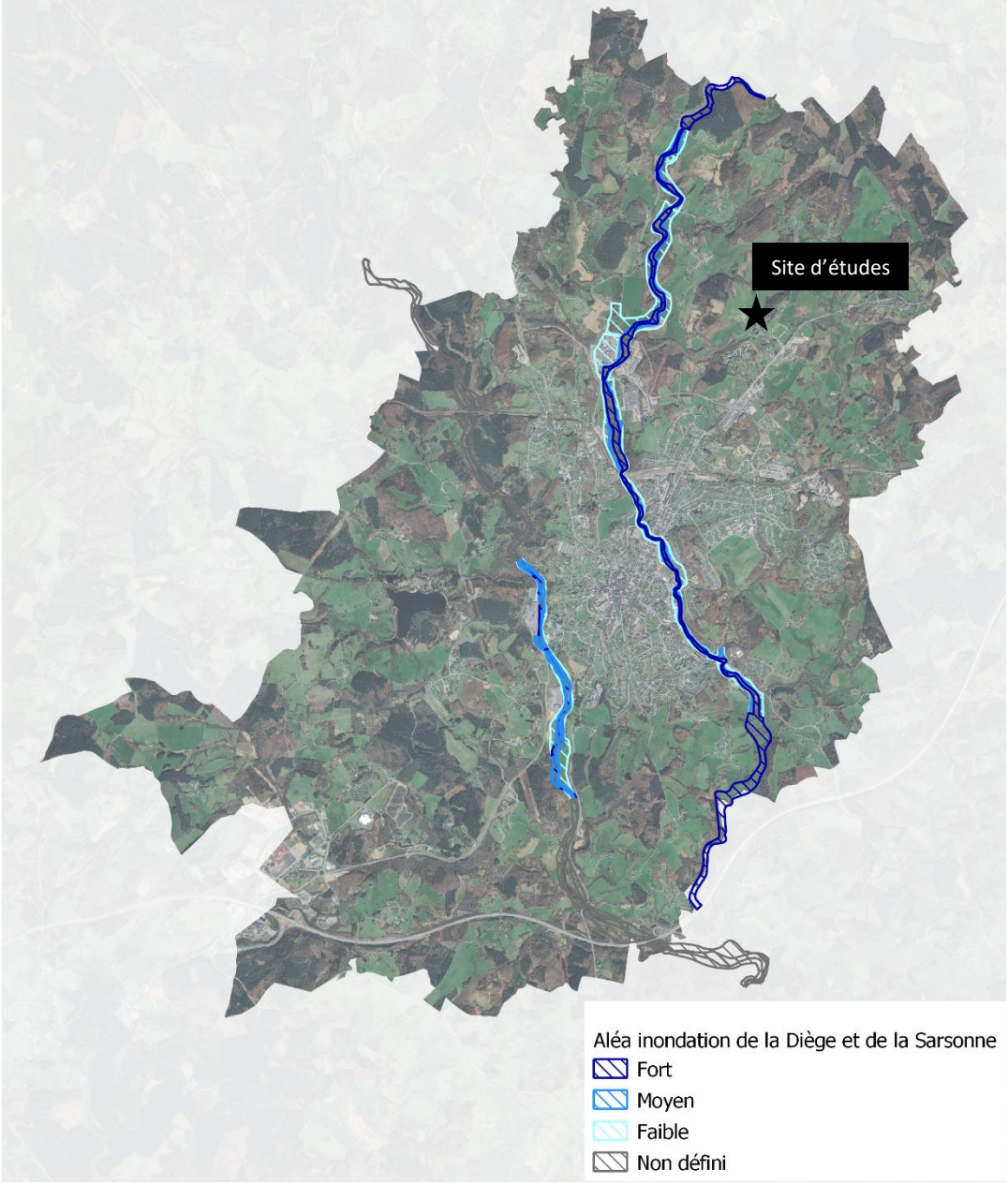
Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque inondation :

La commune est concernée par un aléa inondation généré par les rivières Diège et Sarsonne.

Une étude hydraulique a été réalisée et a d'ailleurs été intégrée au PLUi de Haute Corrèze Communauté. Elle définit 3 niveaux d'aléa : fort, moyen et faible.

Le secteur d'études n'est pas soumis à un risque d'inondation, étant donné qu'il est éloigné de ces deux cours d'eau.



Aléa inondation sur la commune d'Ussel (source : DDT Corrèze)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) :

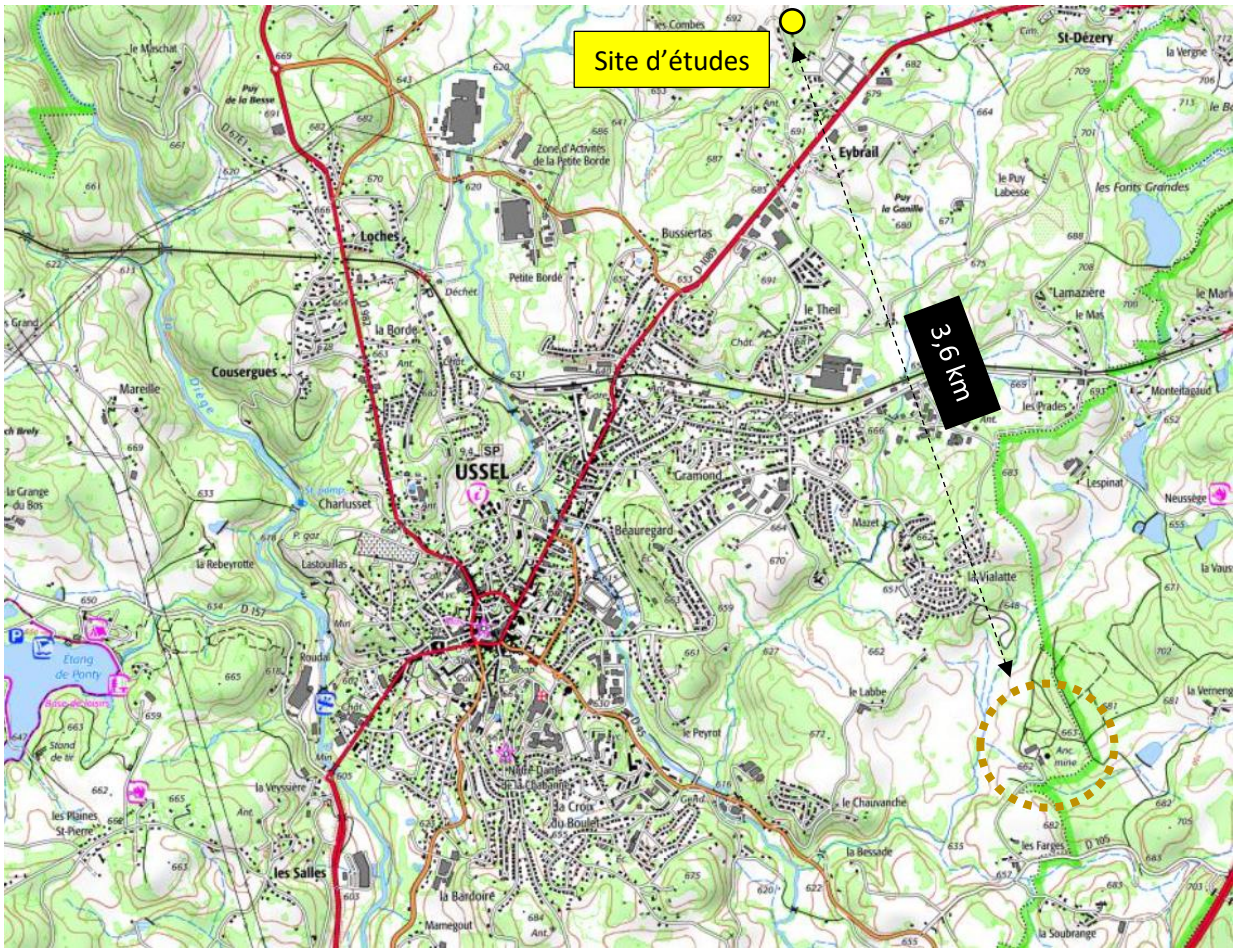
La commune est concernée par le transport de matières dangereuses étant donné qu'elle est traversée par l'axe de l'autoroute A89.

Le site d'études est éloigné de 3,5 kilomètres à vol d'oiseau de l'autoroute. Ainsi, le risque concerne peu la parcelle.

Le risque minier :

La commune est concernée par la présence d'une ancienne mine, celle du Plomb des Farges. Elle est située entre Ussel et Saint-Fréjoux, à l'est du centre-ville.

A partir de 1975, cette mine a été exploitée, à 250 mètres de profondeur du fait de la présence de plomb et ce jusqu'en 1981.



Le site d'études est très éloigné de la mine, la présente révision allégée n'a donc pas d'incidences sur le risque minier.

Les installations classées :

La commune d'Ussel comprend deux établissements identifiées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Il s'agit des entreprises Pierre Fabre Médicament et Eiffage GC Infra Linéaires. Ces deux sites d'activités sont situés au sud du territoire communal, dans la zone industrielle de l'Empereur (SYMA A89). Ils sont donc éloignés du site d'études.

Le risque radon :

Ussel est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

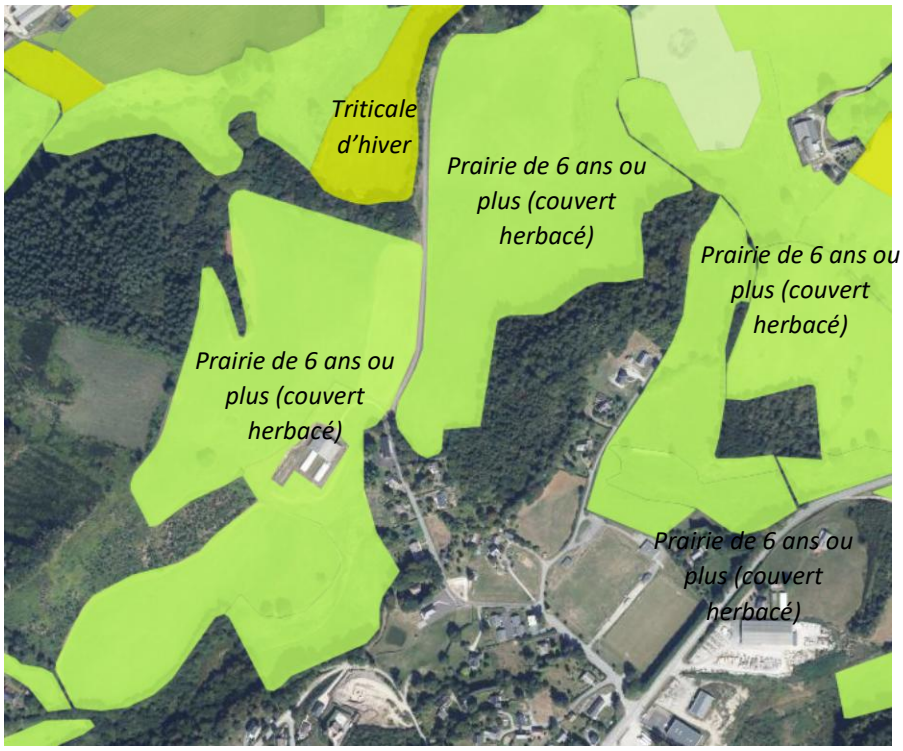
Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de construction en ce qui concerne le radon et le retrait-gonflement des argiles.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il est déclaré à la PAC comme prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

La parcelle ZA 133 est intégrée dans une vaste prairie s'étirant vers le nord.

De plus, un bâtiment d'élevage est identifié à proximité. Il s'agit d'une stabulation générant un recul d'inconstructibilité de 100 mètres. Une petite partie de la parcelle ZA 133 est impactée. Il s'agira de prendre en compte cette contrainte dans la définition de la zone constructible.



Rayon de protection autour du bâtiment d'élevage situé à proximité (source : PLUi approuvé)

La vocation agricole de ce terrain est avérée étant donné que cette parcelle est déclarée à la PAC. La présente révision allégée peut avoir un enjeu important sur l'activité agricole. Néanmoins, la collectivité ne souhaite ouvrir à l'urbanisation qu'une partie de ce terrain dans le but d'accueillir une construction à usage d'habitation, au plus près de l'habitation existante au sud afin de ne pas impacter durablement la vocation agricole de la prairie. Le recul généré par la présence du bâtiment d'élevage sera également pris en compte.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune d'Ussel n'est concernée par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Diège à l'aval du pont Tabourg », situé au sud du territoire communal.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Le site d'études est très éloigné de cette zone (6,5 km).

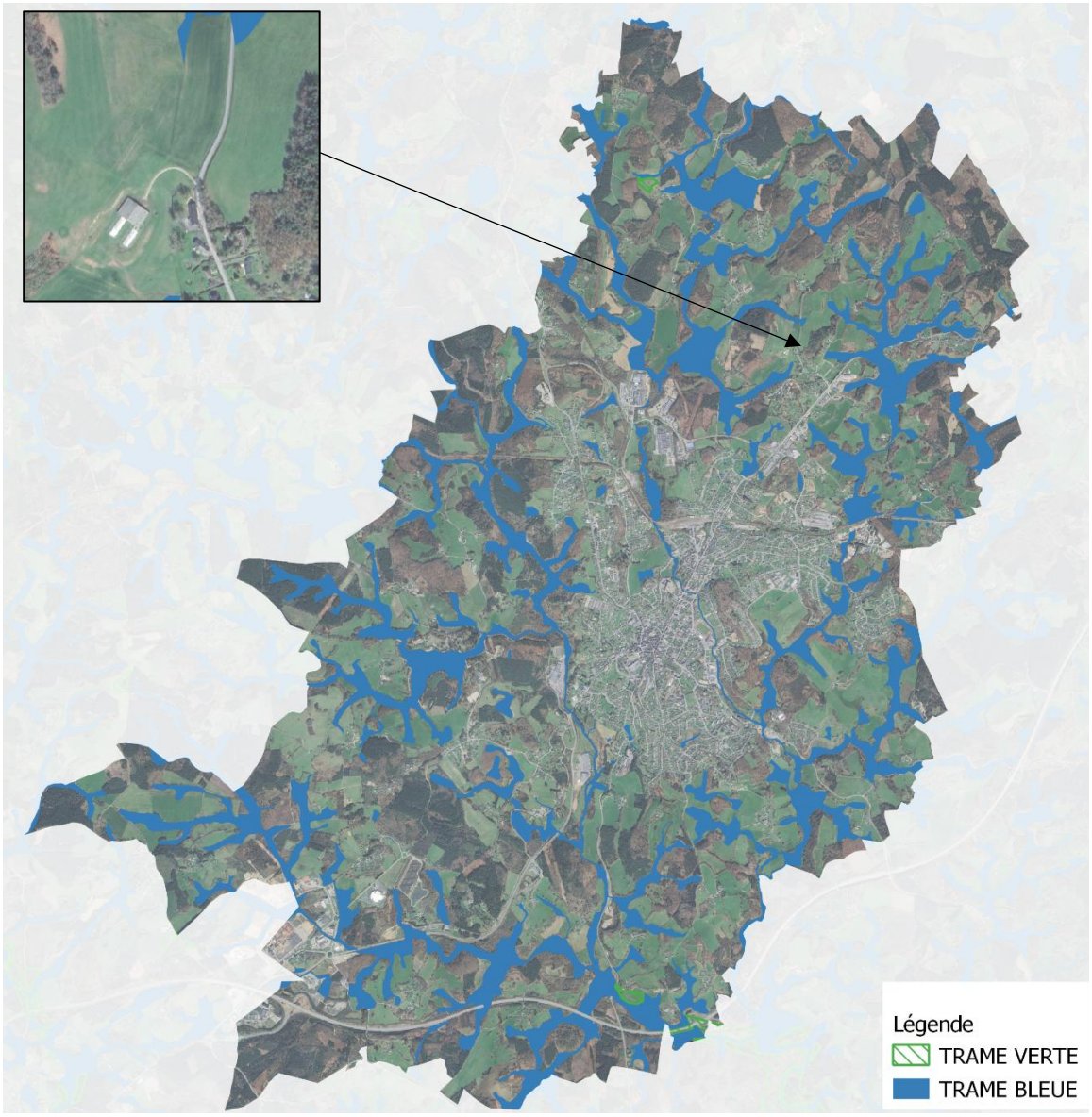
Le site le plus proche du site d'études est en dehors du territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type I Vallée de la Diège à 5 km au nord-ouest.

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle ZA 133, aucun élément identifié dans la TVB locale n'est présent. Une zone humide est présente au nord, à environ 200 mètres.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie qui est bordée à l'ouest par un talus boisé.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire d'Ussel sont des espèces de poissons (goujon, truite de mer, loche franche) et deux espèces de mésanges (Mésange bleue et Mésange charbonnière). Pour les premières, le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau donc elle n'aura pas d'incidences sur la conservation de ces espèces. Concernant les mésanges, elles fréquentent des milieux boisés de tout type et sont très présentes dans les parcs et jardins. La présente révision allégée aura une incidence faible sur ces espèces.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

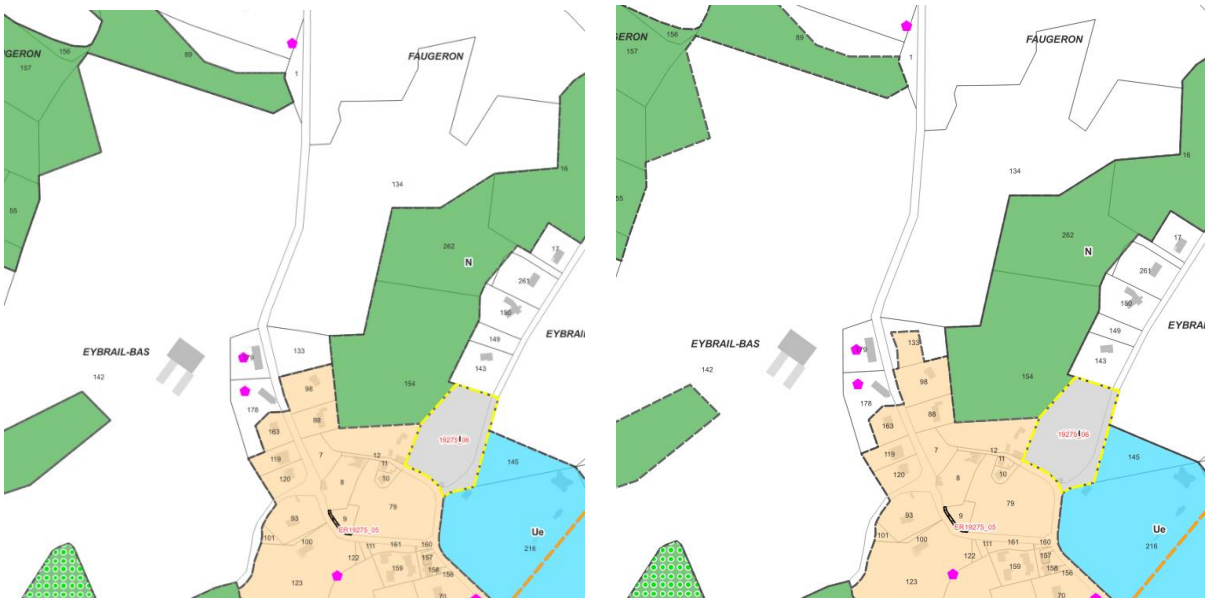
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZA 133 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

Seul le règlement graphique est modifié.

Une bande de 30 mètres de profondeur est classée en zone Ud du PLUi, représentant une surface de 1 000 m² environ. Elle évite ainsi le recul généré par le bâtiment d'élevage situé à l'ouest.

Extrait avant Révision | **Extrait après Révision**



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain dans la continuité de l'urbanisation existante, desservi par les réseaux AEP et électrique.

Elle permet également de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur qui pourrait permettre la réalisation d'une construction. D'une manière plus générale, cette révision allégée permet de consolider la centralité du territoire intercommunal, en lui offrant des possibilités de se développer en matière d'habitat plus pertinente, au regard notamment de la compensation envisagée.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m^2)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

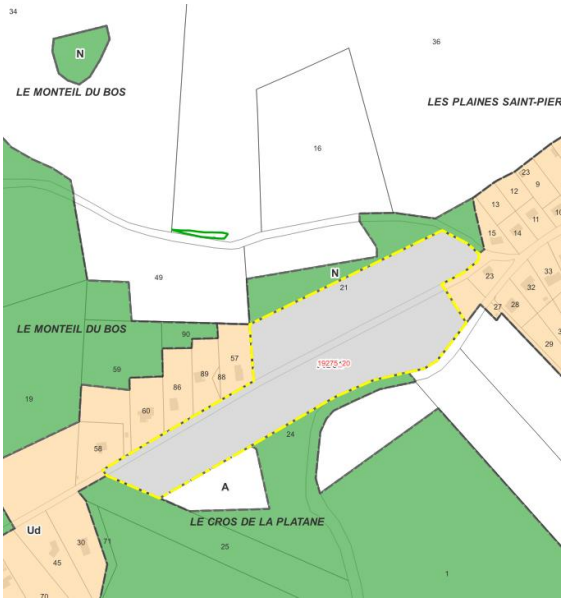
Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles.

Ainsi, la compensation est prévue sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Elle est commune pour la présente révision allégée et les révisions allégées n° 11, 12 et 13 menées sur les communes d'Ussel et de Veyrières.

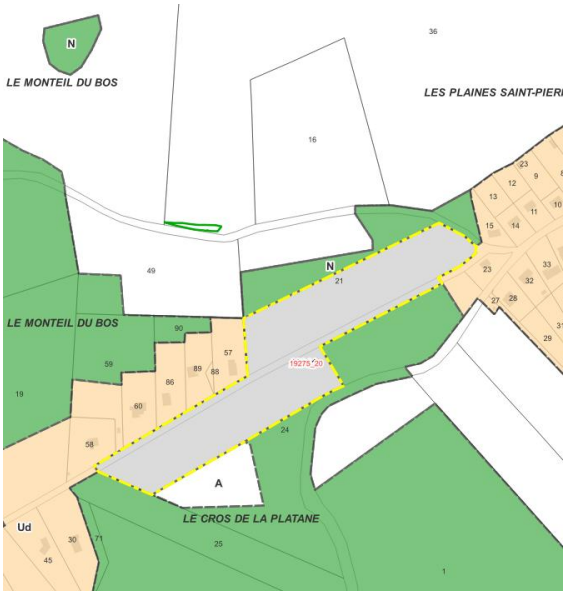
Il s'agit de réduire la zone AUd1 sur la parcelle YA 24 qui est une vaste parcelle boisée située entre deux agglomérations bâties. Elle est plantée de résineux et est utilisée pour l'exploitation forestière. Il est proposé une réduction de 7 800 m² de zone AUd1 et un reclassement de cette surface en zone Naturelle.

Cette réduction permettra de maintenir une coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés à vocation d'habitat où les constructions se sont développées de manière linéaire.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







La zone AUd1 fait l'objet d'une OAP qui est reprise afin d'être en phase avec le périmètre modifié.

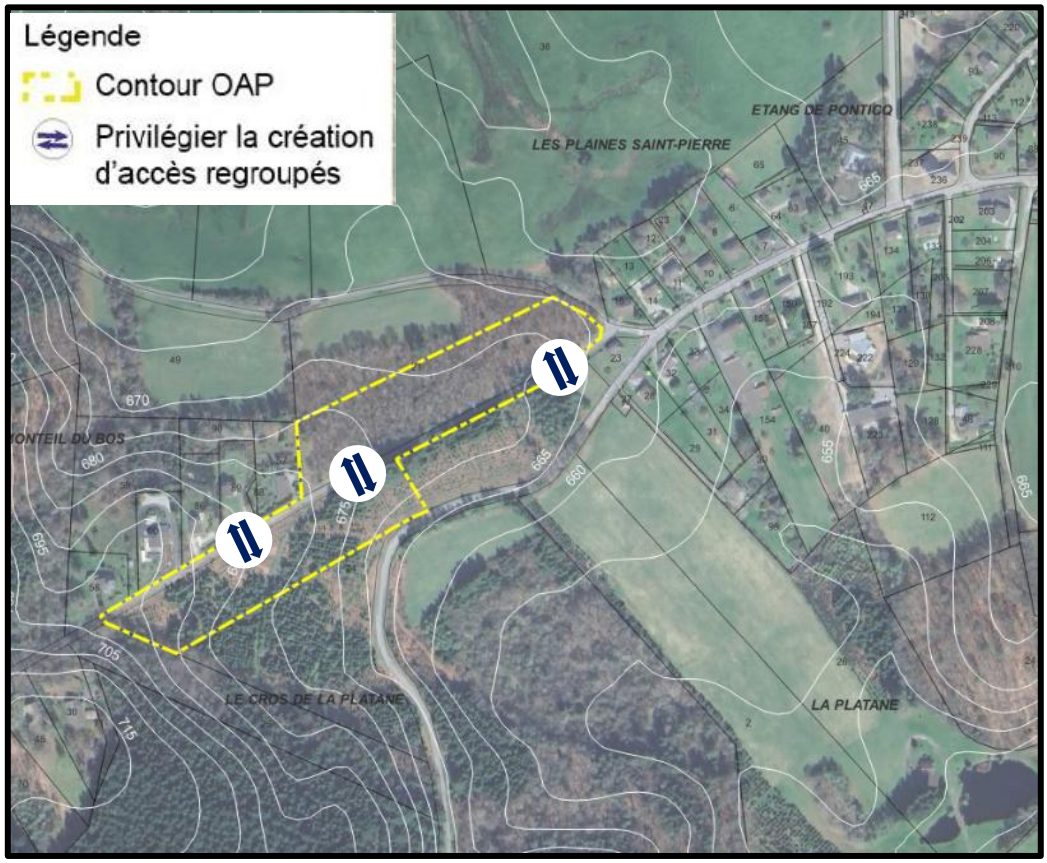


Schéma de principe de l'OAP 20 modifié

18. OAP19275_20

Lieu-dit : Rue des Palombes
Surface : 2,5 hectares
Densité minimale recherchée : 10 logements à l'hectare
Principe d'aménagement opposable :

- Privilégier la création d'accès regroupés depuis la rue des Palombes. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.

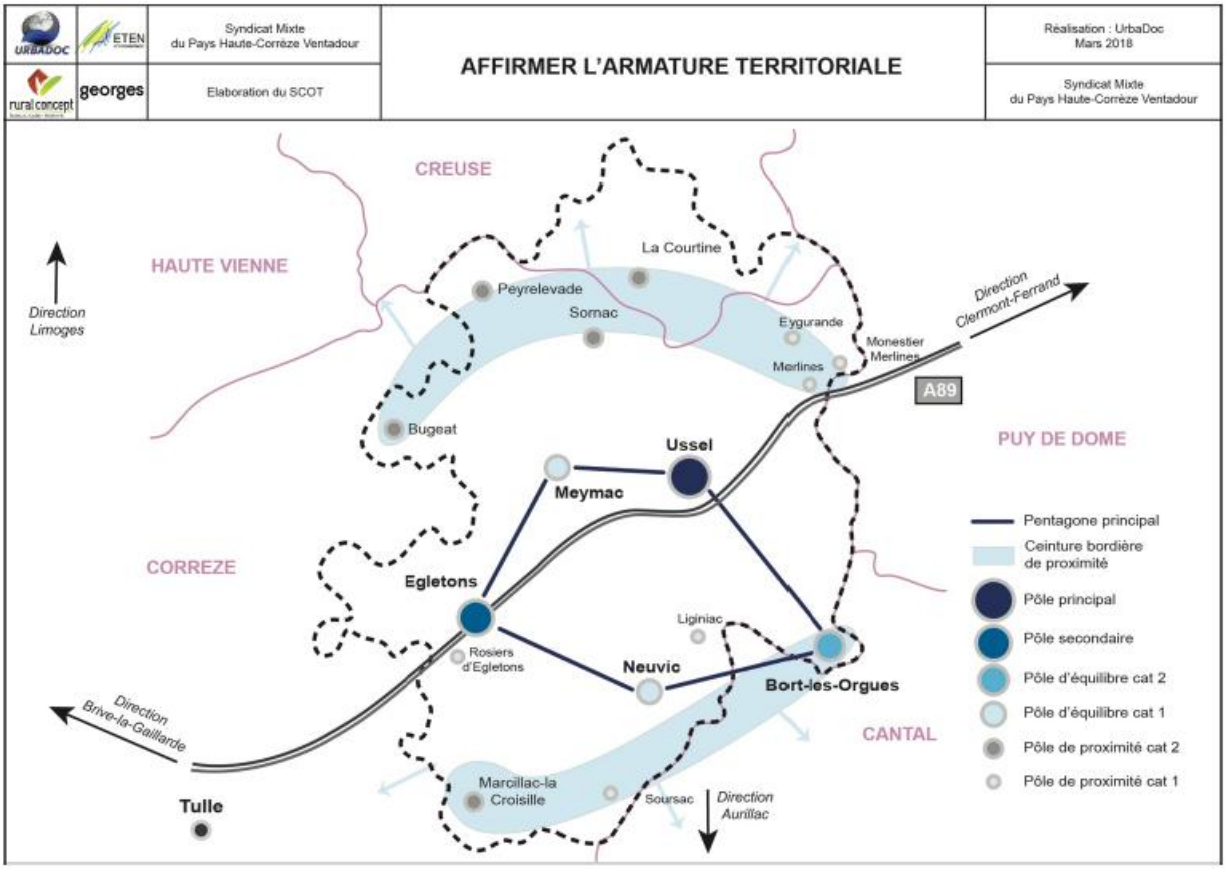
Condition d'aménagement : déclaration préalable.
Si l'aménagement se fait via plusieurs déclarations préalables, l'implantation des constructions ne devra pas compromettre les possibilités de constructions ultérieures.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue une extension mesurée et en continuité immédiate du tissu bâti, évitant le mitage des espaces agricoles.

- Elle permet de contribuer au renforcement de la polarité locale en maintenant les fonctions d'habitat du secteur, étant donné qu'Ussel est identifiée comme le pôle principal du Pays.

- Le caractère agricole de la parcelle est avéré mais une partie de cet espace est intégrée en zone constructible, au plus près des constructions existantes, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.

La compensation envisagée permet également de limiter l'urbanisation linéaire qui a aujourd'hui un impact important sur les réseaux que ce soit pour des extensions mais aussi des renforcements mais aussi sur les milieux naturels où ils engendrent une fragmentation des espaces, un mitage qui peut être impactant que ce soit au niveau paysager ou des continuités écologiques.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur une partie de la parcelle ZA 133 et de la reclasser en zone Ud pour environ 1 000 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une construction dans l'alignement des constructions existantes. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation d'une habitation sont présents.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces mutualisée, en reclassant près de 8 000 m² de zone AUd1 en zone Naturelle sur le secteur des Plaines Saint-Pierre (Parcelle YA 24). Cet espace boisé sera ainsi préservé en partie et assurera une coupure d'urbanisation sur le secteur.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles en phase avec l'enveloppe ouverte à l'urbanisation dans le PLUi approuvé en décembre 2022.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°11

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 11	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 4

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 17

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 23

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 24

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 26

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD ____ 27

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 30

9 Conclusion ____ 32

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

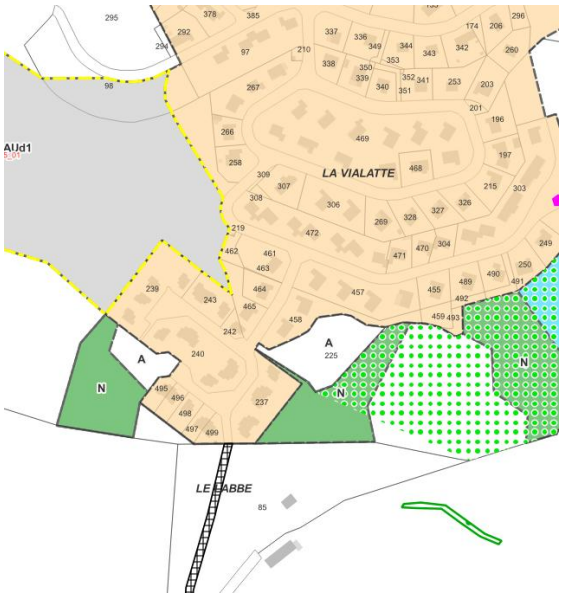
La présente révision allégée entraîne un type d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZE 225 située dans la continuité immédiate d'une zone urbanisée, sur le secteur de la Vialatte, à l'est du centre-ville d'Ussel.

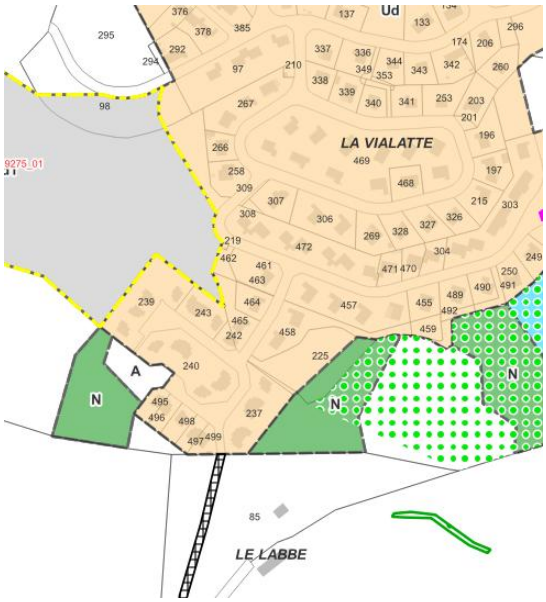
Cela entraîne une réduction de la zone Agricole d'environ 1 900 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Il est aussi reclassé une petite partie maintenue en zone Agricole au sein de la zone Naturelle pour plus de cohérence. La langue de zone Naturelle enclavée au sein de la zone Ud est également reclassée en zone Ud.

Extrait avant Révision



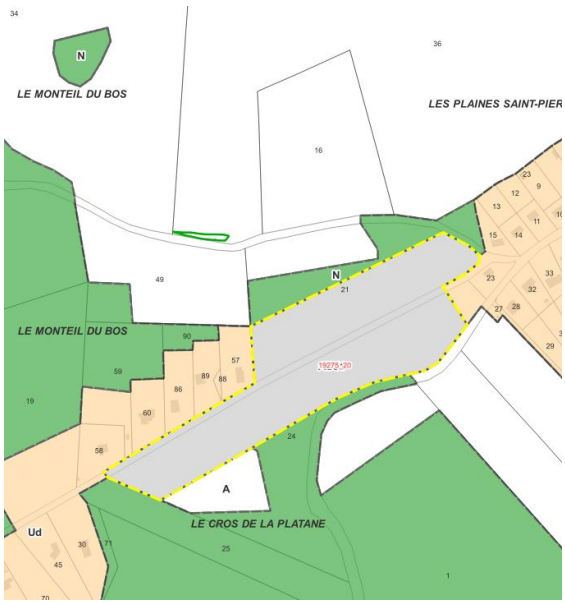
Extrait après Révision



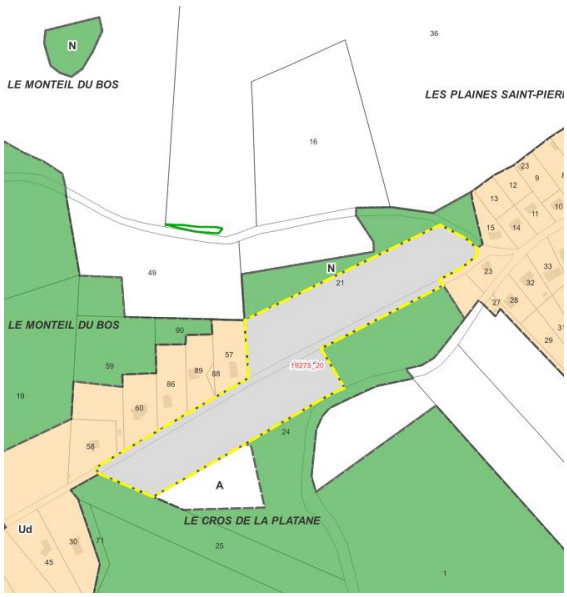
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone N d'une partie de la parcelle YA 24, située sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Il s'agit d'une compensation mutualisée à l'échelle des révisions allégées n°10, 11, 12 et 13 du PLUi.

Cette compensation va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone naturelle d'un espace constructible qui aurait accentué la linéarité de l'urbanisation.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Le classement en zone Ud d'une partie de la parcelle ZE 225 permettra l'accueil d'une à deux constructions dans la continuité de l'urbanisation existante, sans impact sur la capacité des réseaux existants (AEP et électrique). Il s'agira néanmoins d'être vigilant à la traversée de la canalisation AEP sur le terrain.

Le terrain est accessible depuis une voie communale (Impasse de la Talve Bugeau).

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par six risques majeurs selon le DDRM Corrèze (inondation, mouvement de terrain, installations classées, transport de matière dangereuse, risque minier et radon).

Le secteur d'études n'est concerné par aucun risque identifié.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

Au niveau de l'activité agricole, la parcelle est une petite prairie enclavée entre un bois et une zone urbanisée. Sa vocation agricole n'est pas pérenne compte tenu de son enclavement et de sa petite superficie. Elle n'est d'ailleurs pas déclarée à la PAC.

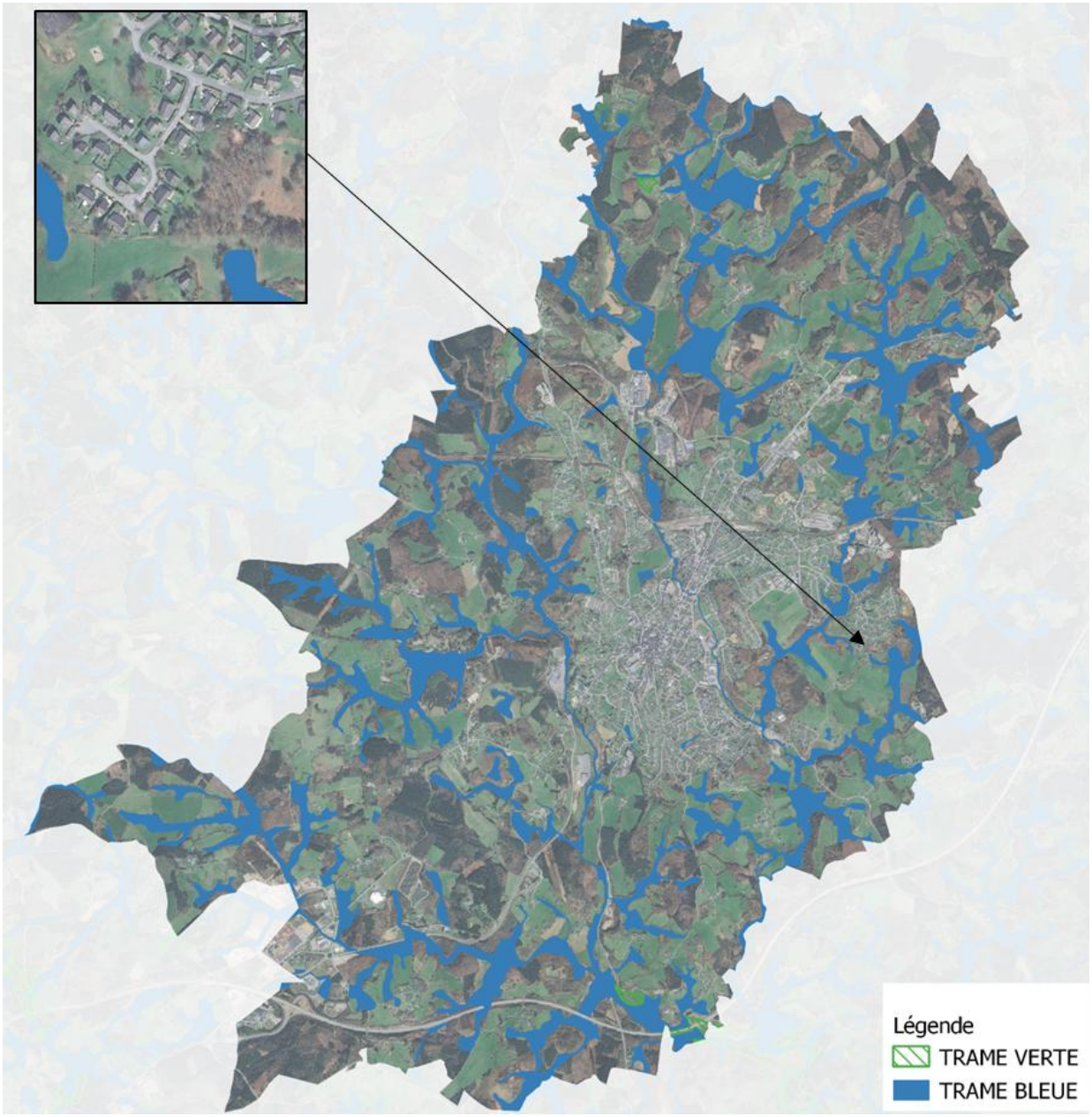
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur le terrain ouvert à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°11 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune d'Ussel (parcelle ZE 225) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

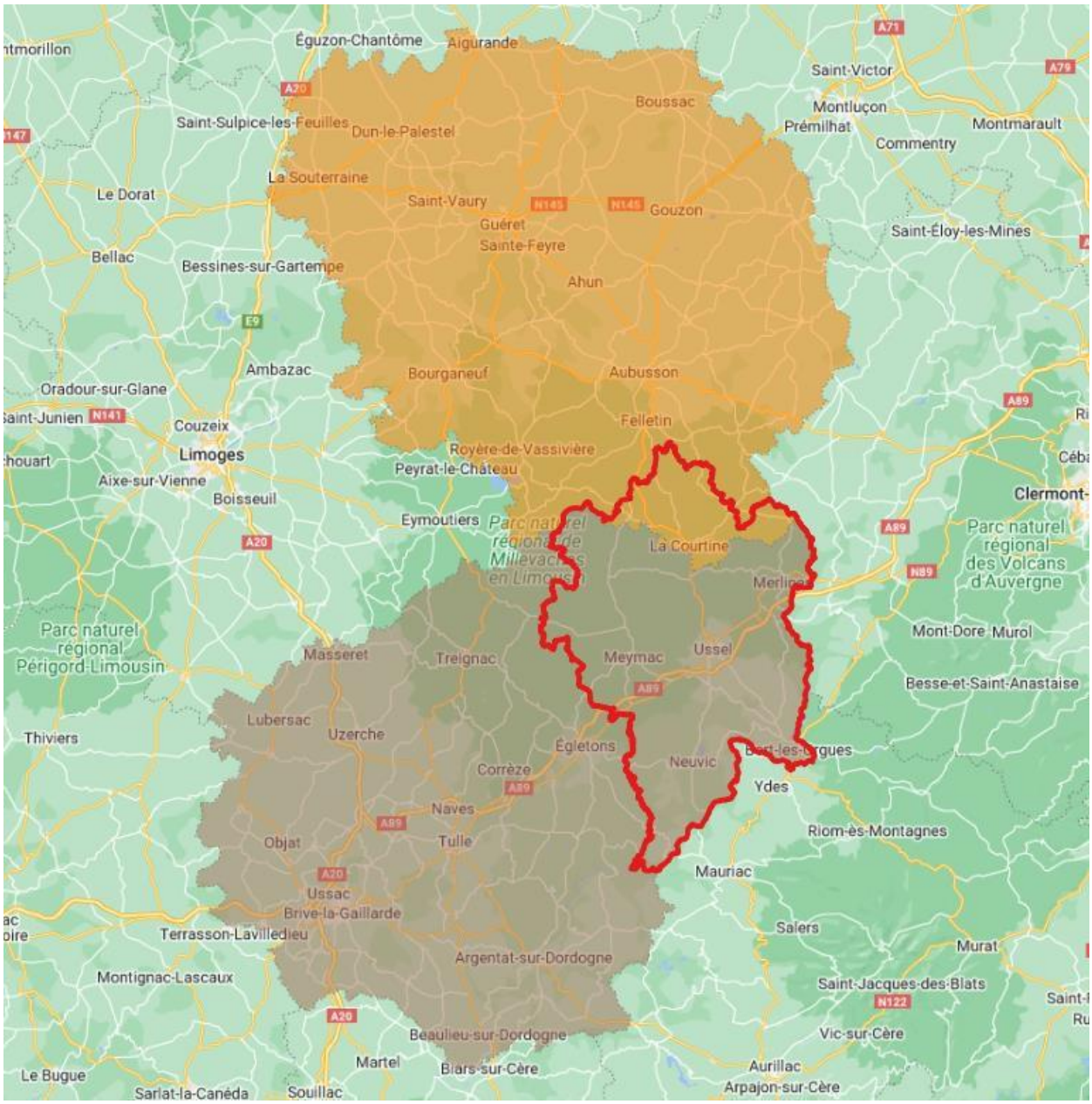
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

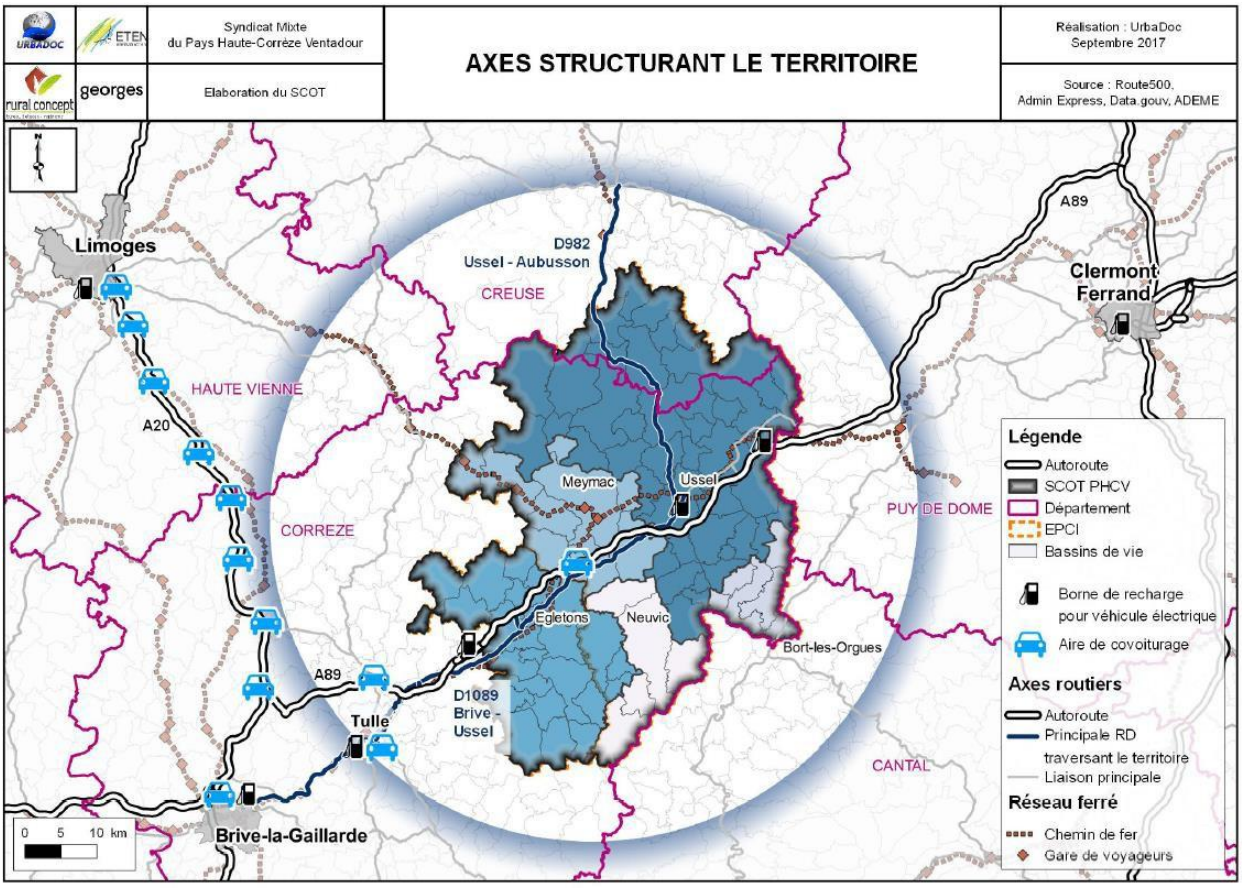


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

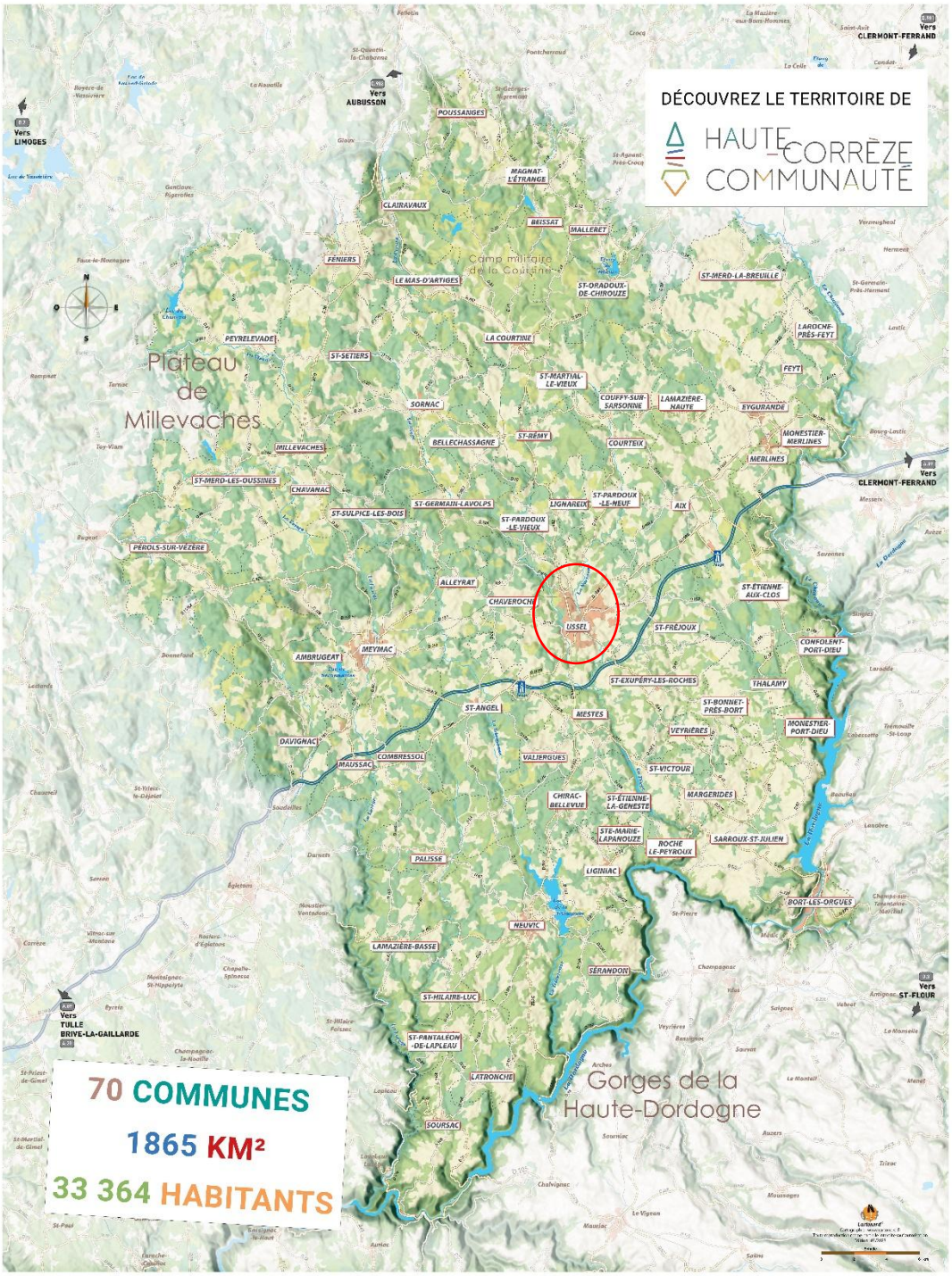


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

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

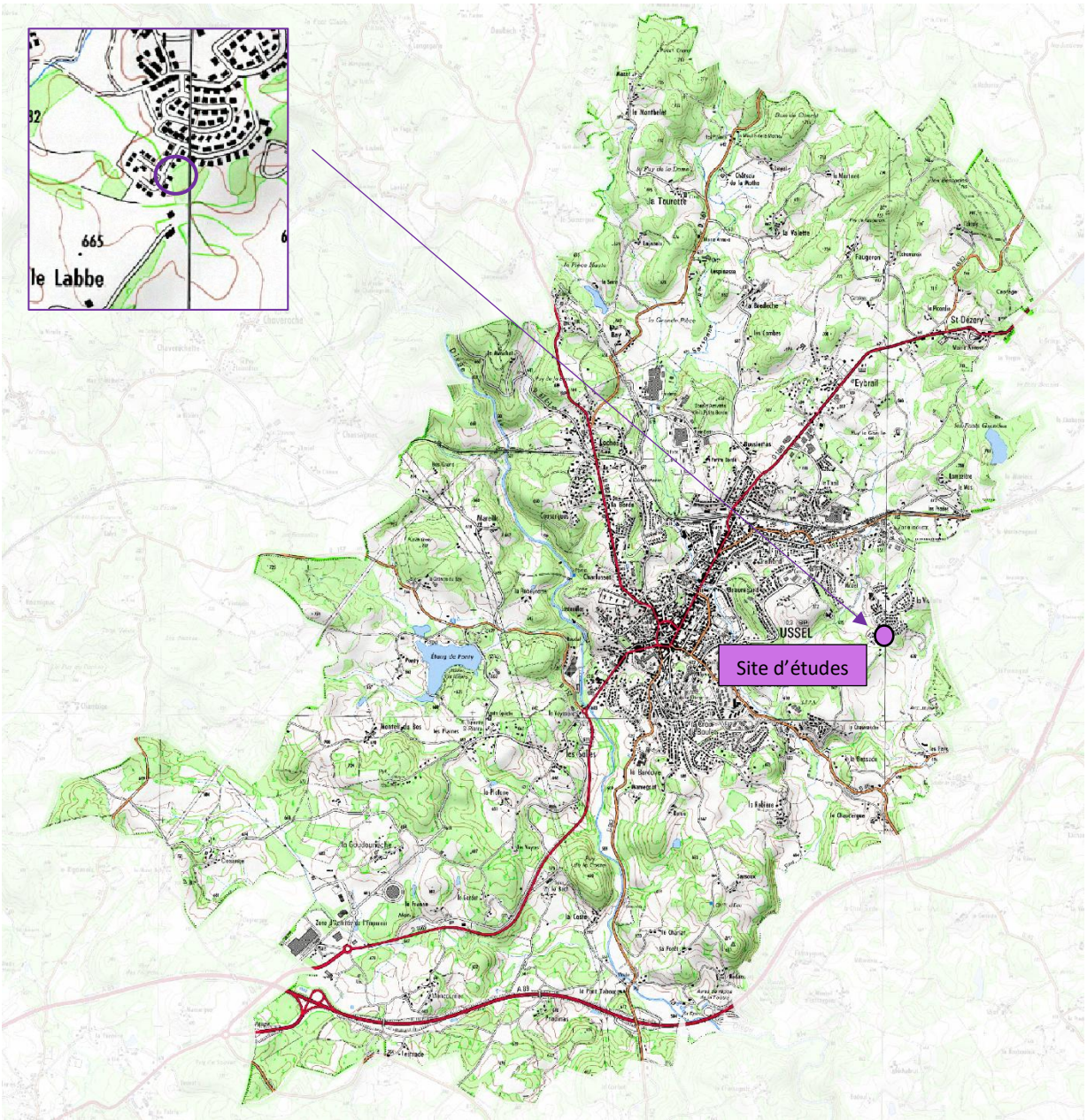


Localisation de la commune d'Ussel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

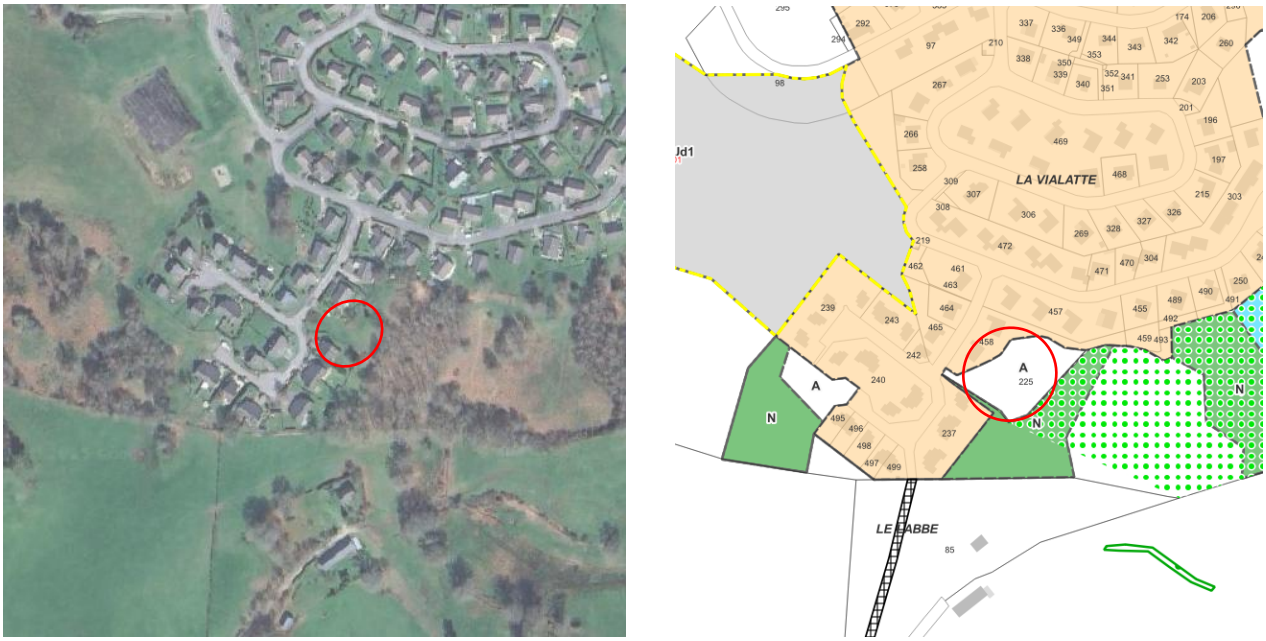
Elle compte 9 174 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en baisse par rapport à 2016 (9 782 habitants). Il s'agit du pôle principal du territoire intercommunal,

4.2 Présentation du site d'études

La commune d'Ussel a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle ZE 225 classée en zone Agricole afin de permettre la réalisation d'une à deux habitations. Elle est située sur le secteur de la Vialatte, à l'est du centre-ville d'Ussel. Il s'agit d'un secteur d'habitation important qui s'est constitué sous formes de plusieurs lotissements, dont certains sont à vocation sociale.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

La parcelle ZE 225, d'une superficie de 2 900 m², est située dans la continuité immédiate de l'urbanisation du secteur, et dispose d'un accès à une voie communale. La parcelle jouxte ainsi une zone Ud (zone urbaine correspondant aux hameaux contemporains).

Le bâti situé autour de la parcelle est relativement dense, constitué de petites maisons individuelles ou d'habitations groupées.



Contexte bâti autour de la parcelle ZE 225

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est desservi par une voie communale, l'Impasse de la Talve Bougeau. Elle dessert des habitations qui ont été réalisées dans le cadre d'un lotissement.

La voie est de dimensions adéquates pour accueillir une à deux nouvelles habitations sur ce secteur.



Vue sur la voie communale desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est desservi par l'ensemble des réseaux (AEP, électricité et assainissement collectif). Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Une canalisation d'eau potable traverse la parcelle ZE 225, il s'agit d'être vigilant quant à l'implantation de constructions. Il peut y avoir également nécessité de déplacer la canalisation.

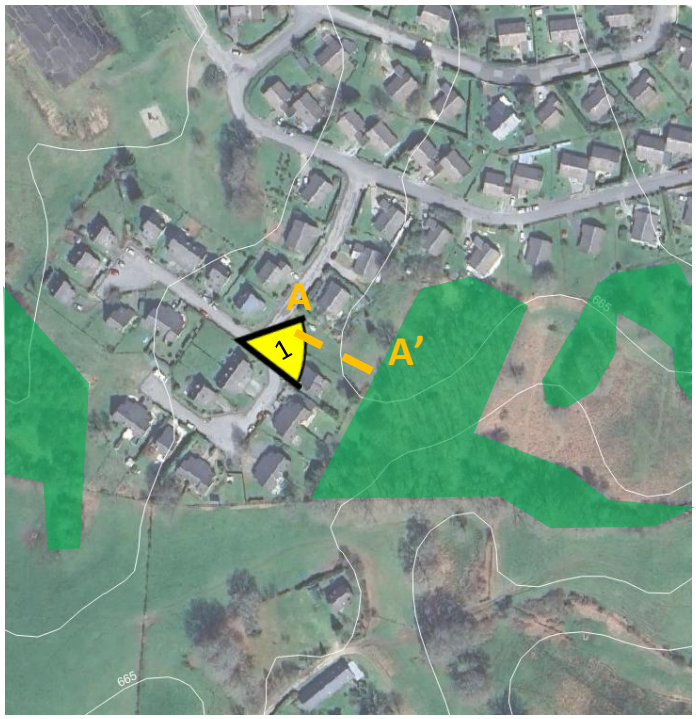


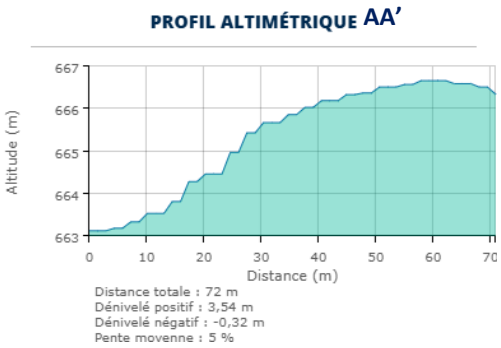
Extrait du plan des réseaux AEP et électrique

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une petite prairie agricole, dans la continuité immédiate de l'urbanisation. Elle est cloisonnée à la fois par l'urbanisation et par des boisements situés à l'est.

La topographie du site est peu pentue. Les éléments boisés présents à l'est masquent les vues sur le terrain. Ils créent une véritable délimitation à la zone urbaine.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site d'études

Son inscription dans l'enveloppe bâtie du secteur de la Vialatte fait de ce terrain un espace sans enjeu paysager majeur.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion dans la continuité immédiate du bâti, en limite d'un espace boisé.

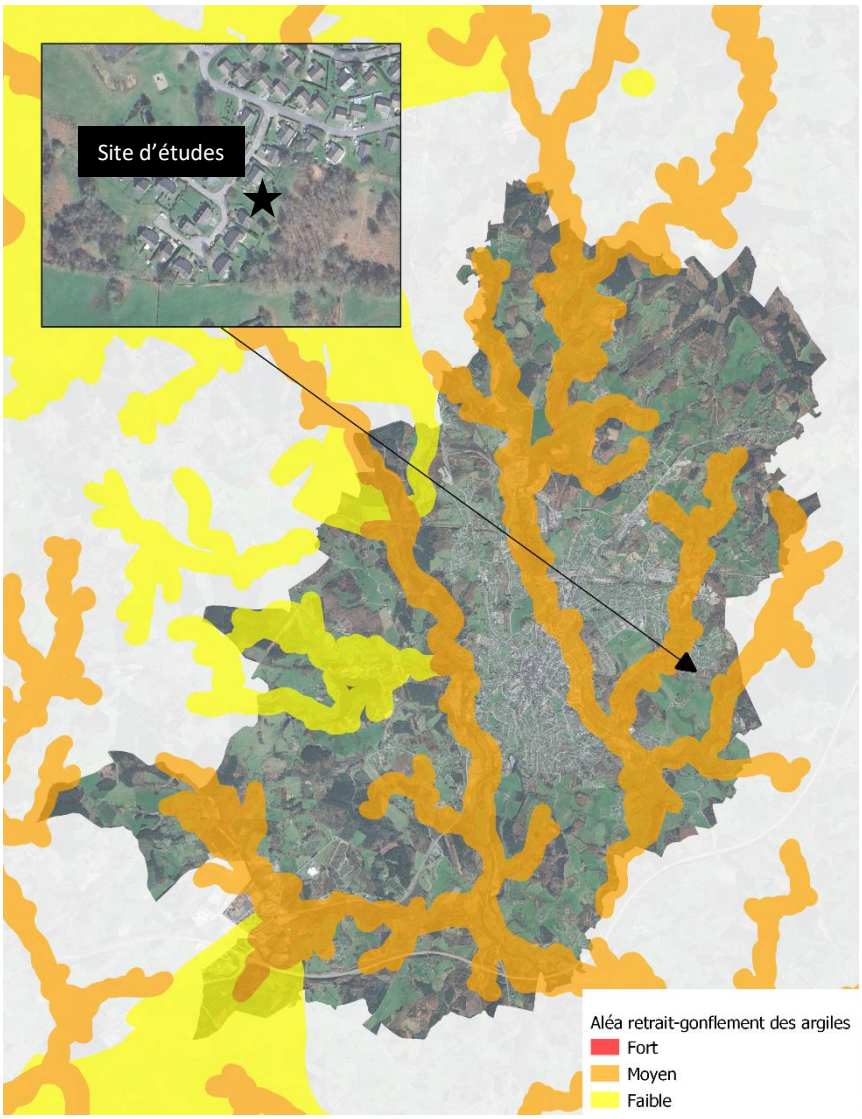
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune d'Ussel est concernée par six risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

Le site d'études est en dehors des zones d'aléa.



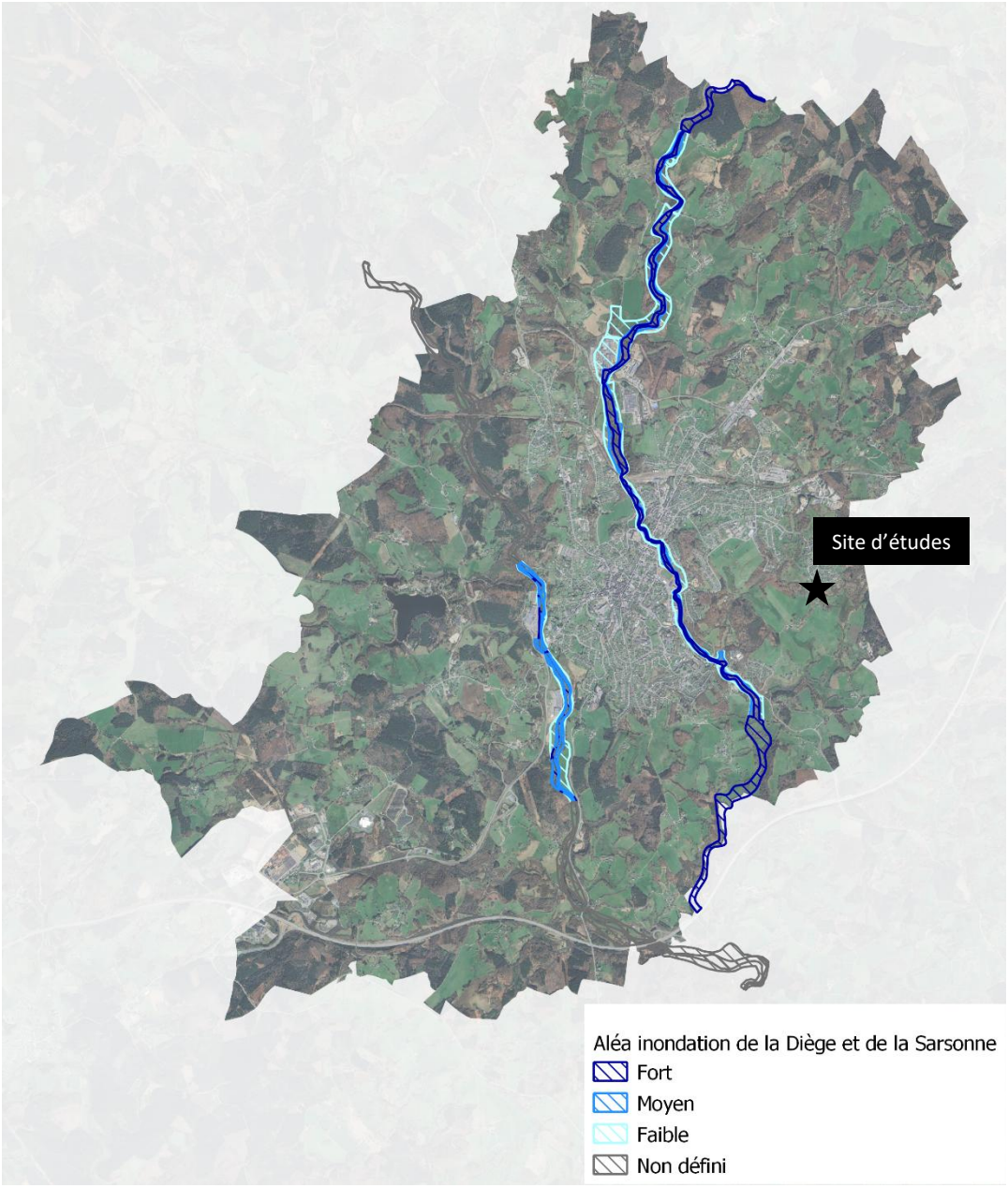
Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque inondation :

La commune est concernée par un aléa inondation généré par les rivières Diège et Sarsonne.

Une étude hydraulique a été réalisée et a d'ailleurs été intégrée au PLUi de Haute Corrèze Communauté. Elle définit 3 niveaux d'aléa : fort, moyen et faible.

Le secteur d'études n'est pas soumis à un risque d'inondation, étant donné qu'il est éloigné de ces deux cours d'eau.



Aléa inondation sur la commune d'Ussel (source : DDT Corrèze)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) :

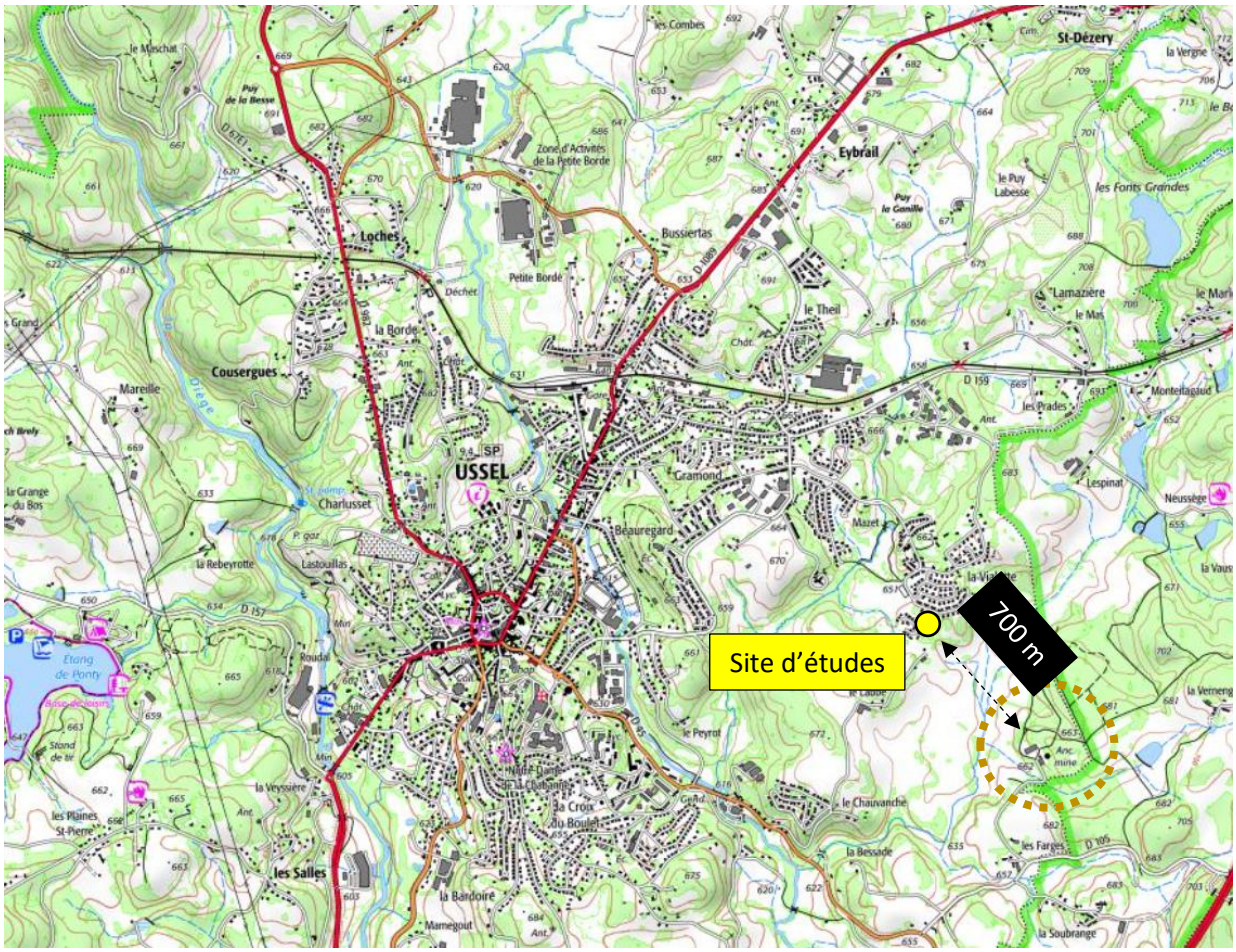
La commune est concernée par le transport de matières dangereuses étant donné qu'elle est traversée par l'axe de l'autoroute A89.

Le site d'études est éloigné de 1,8 kilomètres à vol d'oiseau de l'autoroute. Ainsi, le risque concerne peu la parcelle.

Le risque minier :

La commune est concernée par la présence d'une ancienne mine, celle du Plomb des Farges. Elle est située entre Ussel et Saint-Fréjoux, à l'est du centre-ville.

A partir de 1975, cette mine a été exploitée, à 250 mètres de profondeur du fait de la présence de plomb et ce jusqu'en 1981.



Le site d'études est éloigné de la mine, la présente révision allégée n'a donc pas d'incidences sur le risque minier.

Les installations classées :

La commune d'Ussel comprend deux établissements identifiées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Il s'agit des entreprises Pierre Fabre Médicament et Eiffage GC Infra Linéaires. Ces deux sites d'activités sont situés au sud du territoire communal, dans la zone industrielle de l'Empereur (SYMA A89). Ils sont donc éloignés du site d'études.

Le risque radon :

Ussel est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un petit espace enherbé, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il n'est pas déclaré à la PAC.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

La petite superficie de la parcelle ainsi que son cloisonnement au sein d'un espace urbanisé n'en fait pas un terrain exploitable pour l'agriculture.

La vocation agricole de ce terrain est très faible. Son classement en zone constructible n'aura pas d'incidences pour l'activité agricole.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune d'Ussel n'est concernée que par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Diège à l'aval du pont Tabourg », situé au sud du territoire communal.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)

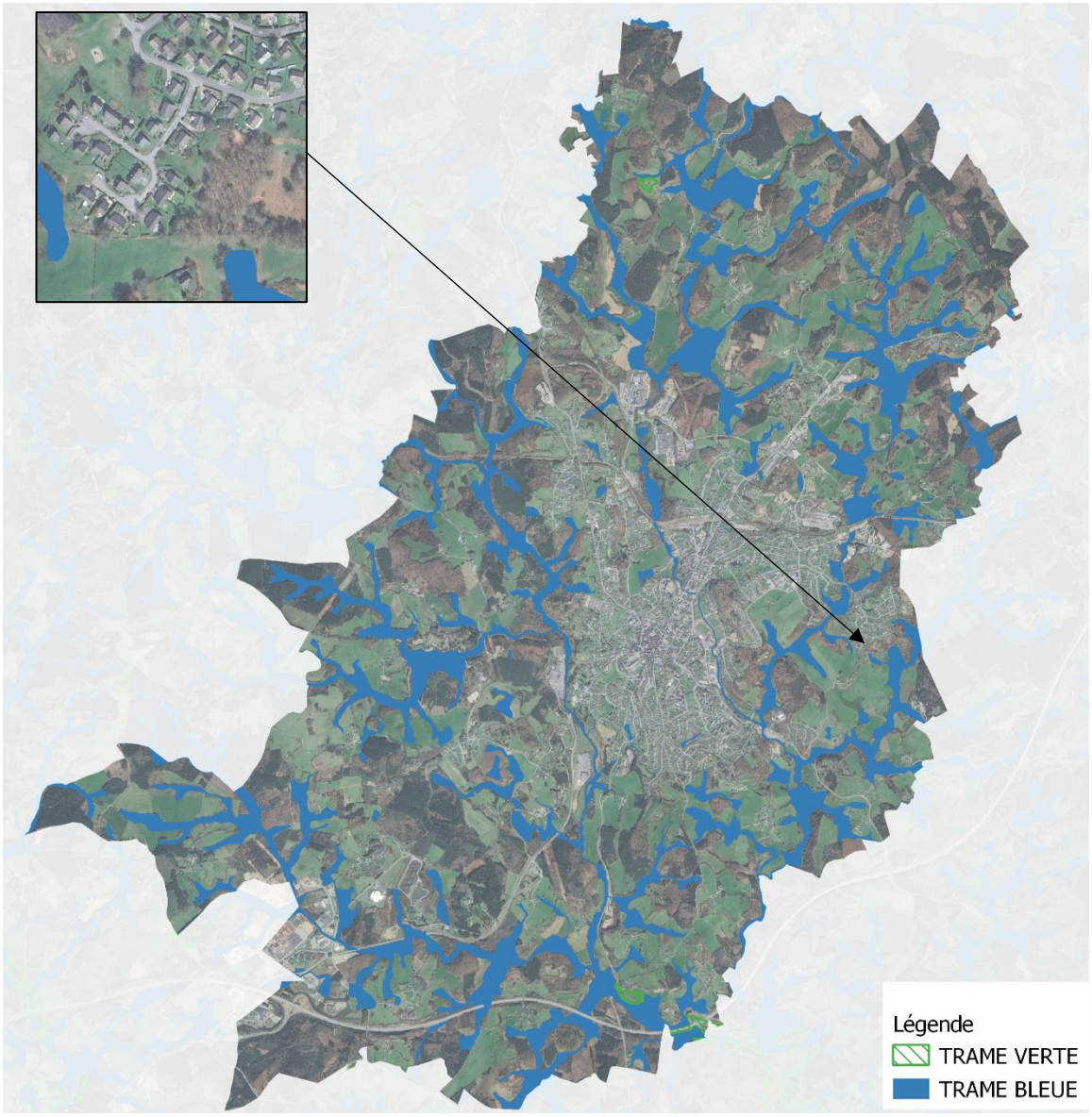
Le site d'études est très éloigné de cette zone (3,8 km).

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle ZE 225, aucun élément identifié dans la TVB locale n'est présent. Des zones humides sont présentes au sud et à l'ouest, respectivement à 100 et 130 mètres.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie qui est bordée à l'ouest par un talus boisé.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire d'Ussel sont des espèces de poissons (goujon, truite de mer, loche franche) et deux espèces de mésanges (Mésange bleue et Mésange charbonnière). Pour les premières, le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau donc elle n'aura pas d'incidences sur la conservation de ces espèces. Concernant les mésanges, elles fréquentent des milieux boisés de tout type et sont très présentes dans les parcs et jardins. La présente révision allégée aura une incidence faible sur ces espèces.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle ZE 225 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

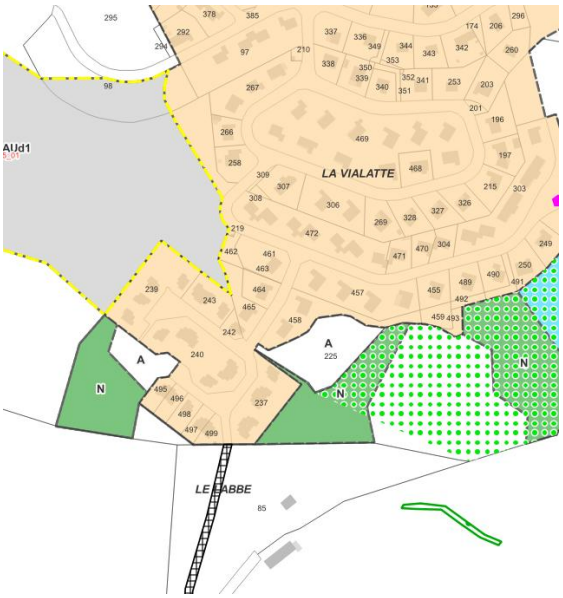
6 Les modifications apportées au PLUi

Seul le règlement graphique est modifié.

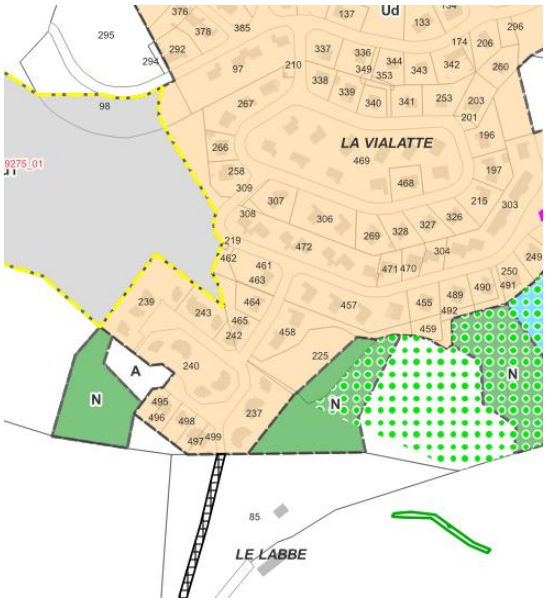
Une partie de la parcelle ZE 225 est reclassée en zone Ud, représentant une surface de 1 900 m² environ.

Il est aussi reclassé une petite partie maintenue en zone Agricole au sein de la zone Naturelle pour plus de cohérence. La langue de zone Naturelle enclavée au sein de la zone Ud est également reclassée en zone Ud.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain dans la continuité de l'urbanisation existante, sans consommer de foncier de valeur sur le plan agronomique.

Elle permet également de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur qui pourrait permettre la réalisation de logements adaptés (logements sociaux) du fait de la vocation principale de la Vialatte. D'une manière plus générale, cette révision allégée permet de consolider la centralité du territoire intercommunal, en lui offrant des possibilités de se développer en matière d'habitat plus pertinente, au regard notamment de la compensation envisagée.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m^2)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

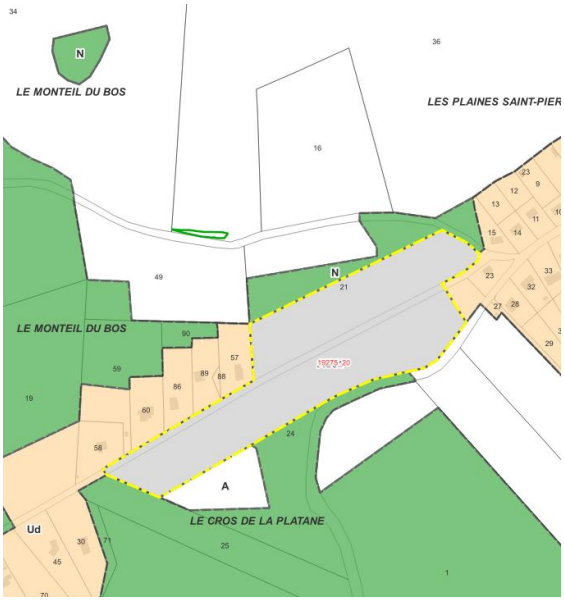
Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles.

Ainsi, la compensation est prévue sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Elle est commune pour la présente révision allégée et les révisions allégées n° 11, 12 et 13 menées sur les communes d'Ussel et de Veyrières.

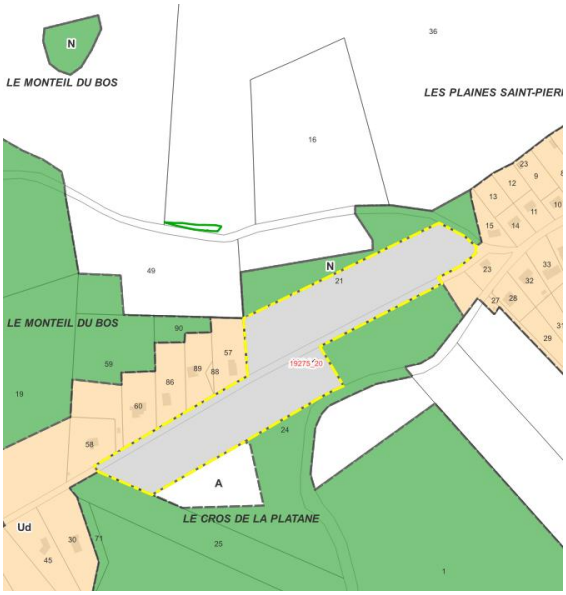
Il s'agit de réduire la zone AUd1 sur la parcelle YA 24 qui est une vaste parcelle boisée située entre deux agglomérations bâties. Elle est plantée de résineux et est utilisée pour l'exploitation forestière. Il est proposé une réduction de 7 800 m² de zone AUd1 et un reclassement de cette surface en zone Naturelle.

Cette réduction permettra de maintenir une coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés à vocation d'habitat où les constructions se sont développées de manière linéaire.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







La zone AUd1 fait l'objet d'une OAP qui est reprise afin d'être en phase avec le périmètre modifié.

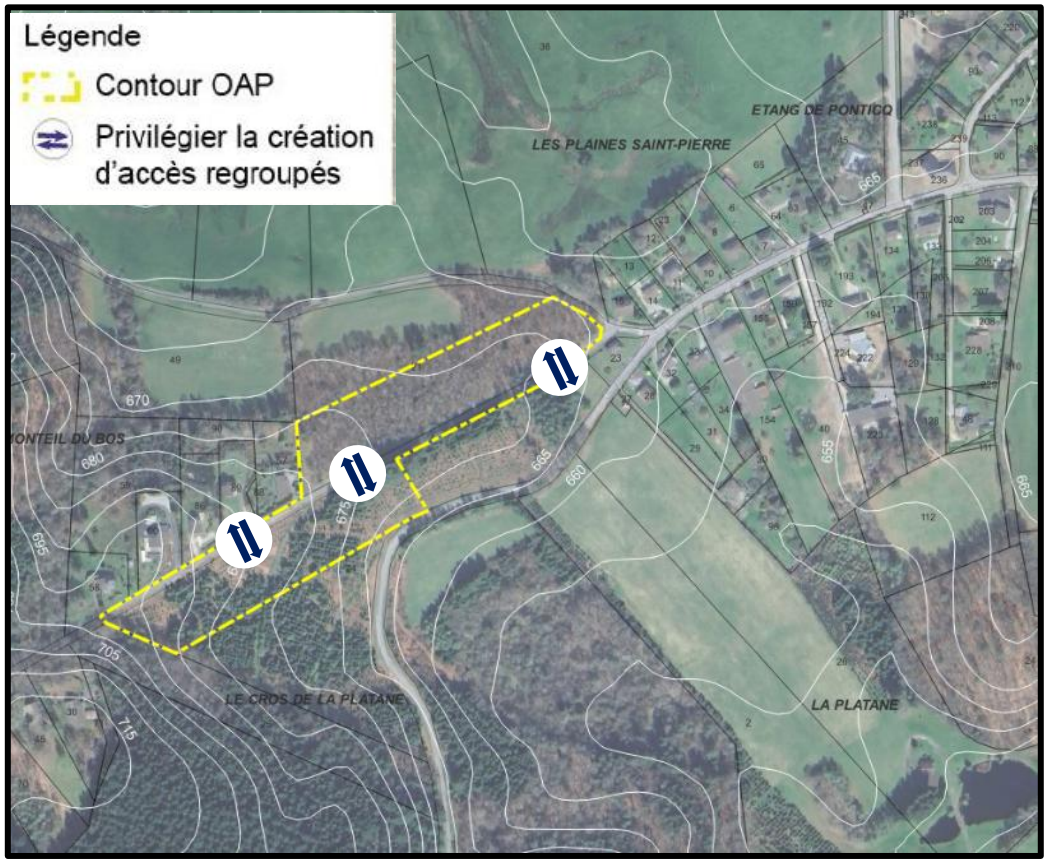


Schéma de principe de l'OAP 20 modifié

18. OAP19275_20

Lieu-dit : Rue des Palombes
Surface : 2,5 hectares
Densité minimale recherchée : 10 logements à l'hectare
Principe d'aménagement opposable :

- Privilégier la création d'accès regroupés depuis la rue des Palombes. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.

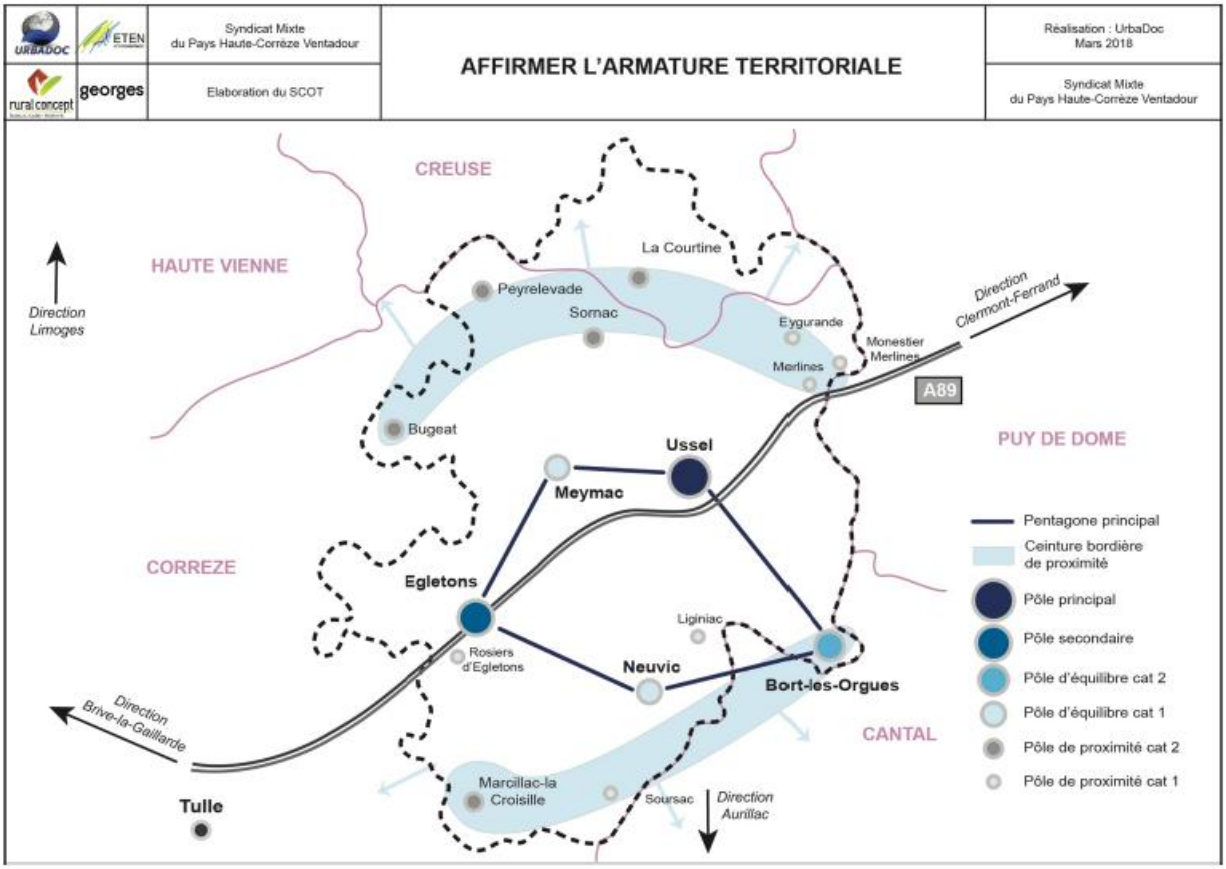
Condition d'aménagement : déclaration préalable.
Si l'aménagement se fait via plusieurs déclarations préalables, l'implantation des constructions ne devra pas compromettre les possibilités de constructions ultérieures.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue une extension mesurée et en continuité immédiate du tissu bâti, répondant au principe de densification douce.

- Elle permet de contribuer au renforcement de la polarité locale en maintenant les fonctions d'habitat du secteur, étant donné qu'Ussel est identifiée comme le pôle principal du Pays.

- Le caractère agricole de la parcelle est analysé comme marginal, l'impact sur l'activité agricole est relativement limité.

La compensation envisagée permet également de limiter l'urbanisation linéaire qui a aujourd'hui un impact important sur les réseaux que ce soit pour des extensions mais aussi des renforcements mais aussi sur les milieux naturels où ils engendrent une fragmentation des espaces, un mitage qui peut être impactant que ce soit au niveau paysager ou des continuités écologiques.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur une partie de la parcelle ZE 225 et de la reclasser en zone Ud pour environ 1 900 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une ou deux constructions. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation d'habitations sont présents.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces mutualisée, en reclassant près de 8 000 m² de zone AUd1 en zone Naturelle sur le secteur des Plaines Saint-Pierre (Parcelle YA 24). Cet espace boisé sera ainsi préservé en partie et assurera une coupure d'urbanisation sur le secteur.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles en phase avec l'enveloppe ouverte à l'urbanisation dans le PLUi approuvé en décembre 2022.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°12

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 12	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ *4*

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ **4**

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ **5**

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 6

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 6

2 Cadre réglementaire ____ *8*

2.1 Historique du document ____ **8**

2.2 Nature des modifications envisagées ____ **8**

2.3 Compatibilité réglementaire ____ **8**

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ *11*

4 Contexte de la révision allégée ____ *14*

4.1 Présentation du territoire ____ **14**

4.2 Présentation du site d'études ____ **15**

5 Analyse du site d'études ____ *17*

5.1 La desserte ____ **17**

5.2 Les réseaux ____ **18**

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ **19**

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ **20**

5.5 L'activité agricole ____ **23**

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ **24**

6 Les modifications apportées au PLUi ____ *26*

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD ____ *27*

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ *30*

9 Conclusion ____ *32*

1 Résumé non technique

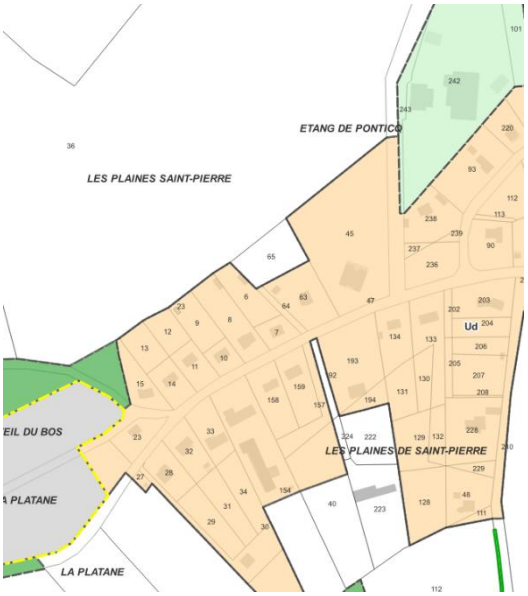
1.1 Evolutions apportées au PLUi

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

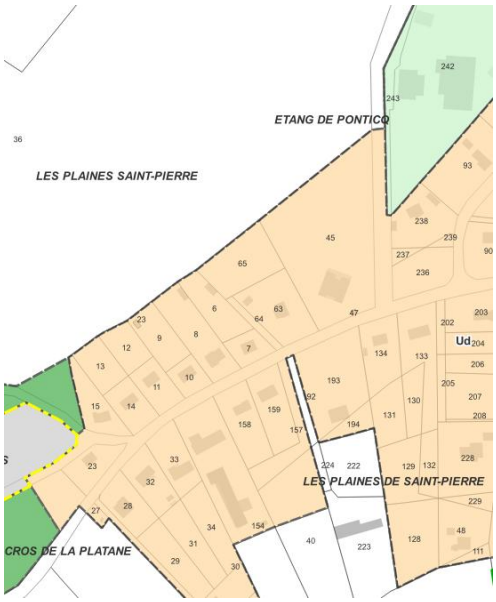
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle YD 65 située dans la continuité immédiate d'une zone urbanisée, sur le secteur des Plaines Saint-Pierre, à l'ouest du centre-ville d'Ussel.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole d'environ 2 000 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



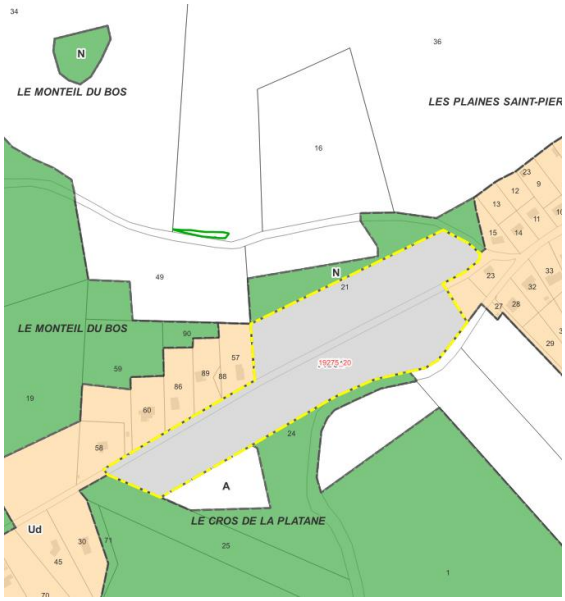
Extrait après Révision



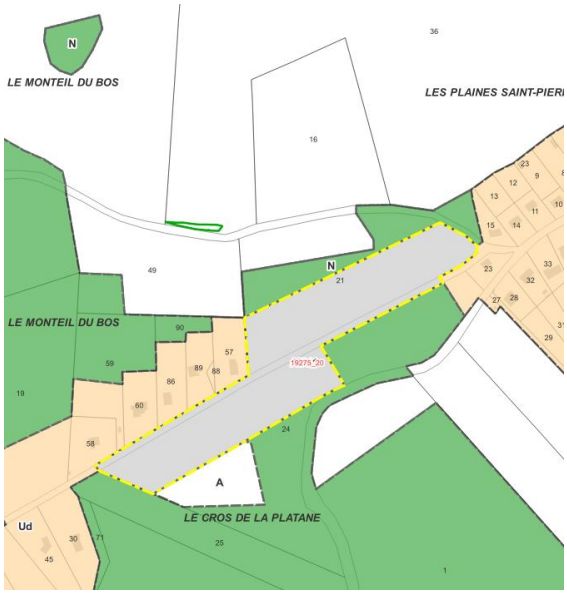
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone N d'une partie de la parcelle YA 24, située également sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Il s'agit d'une compensation mutualisée à l'échelle des révisions allégées n°10, 11, 12 et 13 du PLUi.

Cette compensation va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone naturelle d'un espace constructible qui aurait accentué la linéarité de l'urbanisation.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Le classement en zone Ud de la parcelle YD 65 permettra l'accueil d'une nouvelle construction, dans la continuité de l'urbanisation existante, sans impact sur la capacité des réseaux existants (AEP, assainissement collectif et électrique).

Le terrain est accessible depuis une voie communale (Rue des Plaines Saint-Pierre).

1.2.2 Au niveau des risques

La commune est concernée par six risques majeurs selon le DDRM Corrèze (inondation, mouvement de terrain, installations classées, transport de matière dangereuse, risque minier et radon).

Le secteur d'études n'est concerné par aucun risque identifié excepté le risque radon. Des dispositions particulières devront être prises dans les procédés de construction pour limiter l'exposition des futurs habitants.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

Au niveau de l'activité agricole, la parcelle est un jardin d'agrément enclavée entre un bois, une prairie et une zone urbanisée. Sa vocation agricole est nulle. Elle n'est d'ailleurs pas déclarée à la PAC.

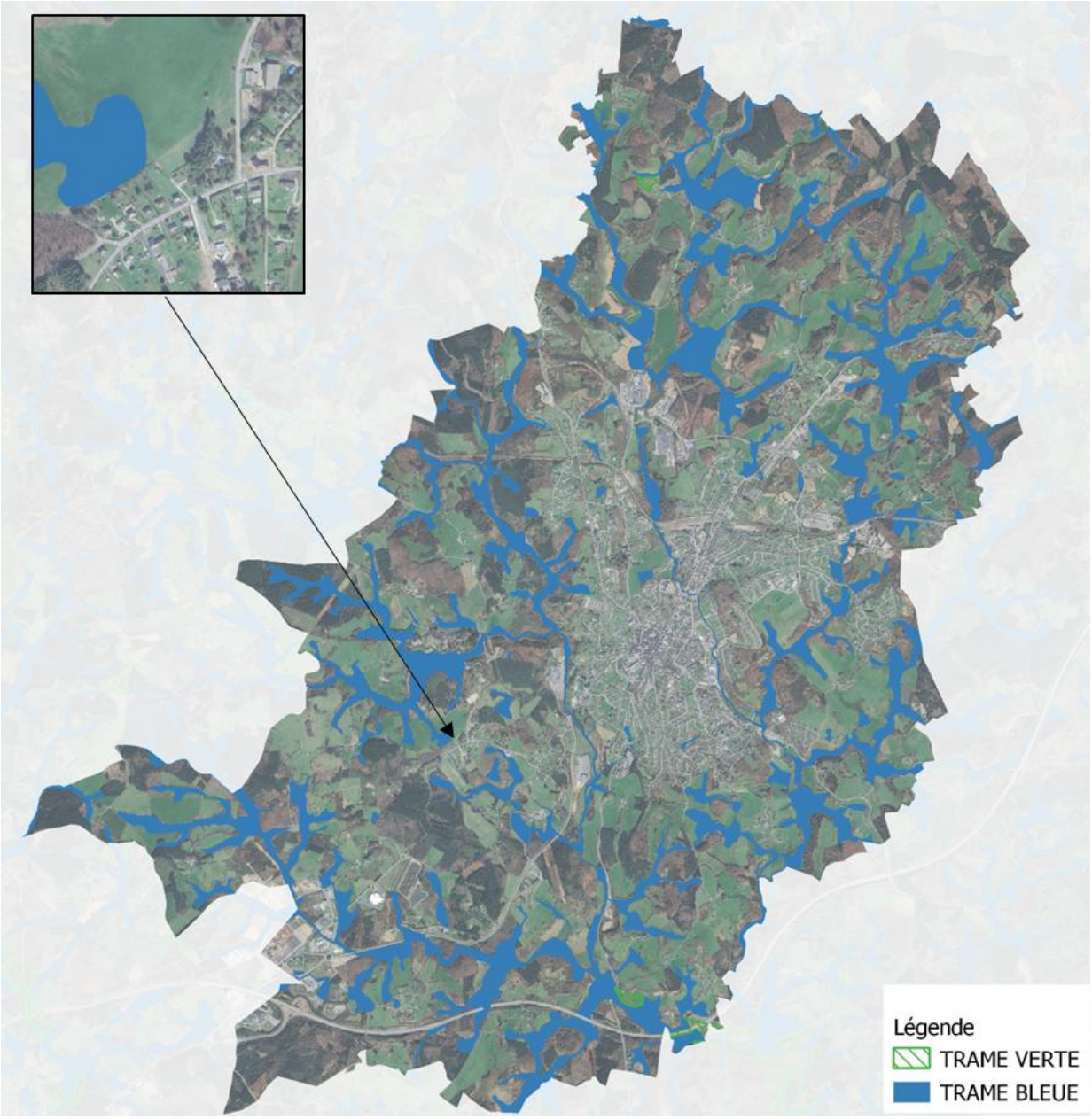
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Les zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études sont tout de même relativement éloignés ce qui indique que les aménagements projetés sur le terrain ouvert à l'urbanisation n'auront pas d'incidences sur ces espaces.

De même, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune n'indique aucun élément remarquable sur le site d'études. Une zone humide est présente à proximité mais la parcelle n'a pas la même nature de terrain.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

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

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune d'Ussel (parcelle YD 65) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

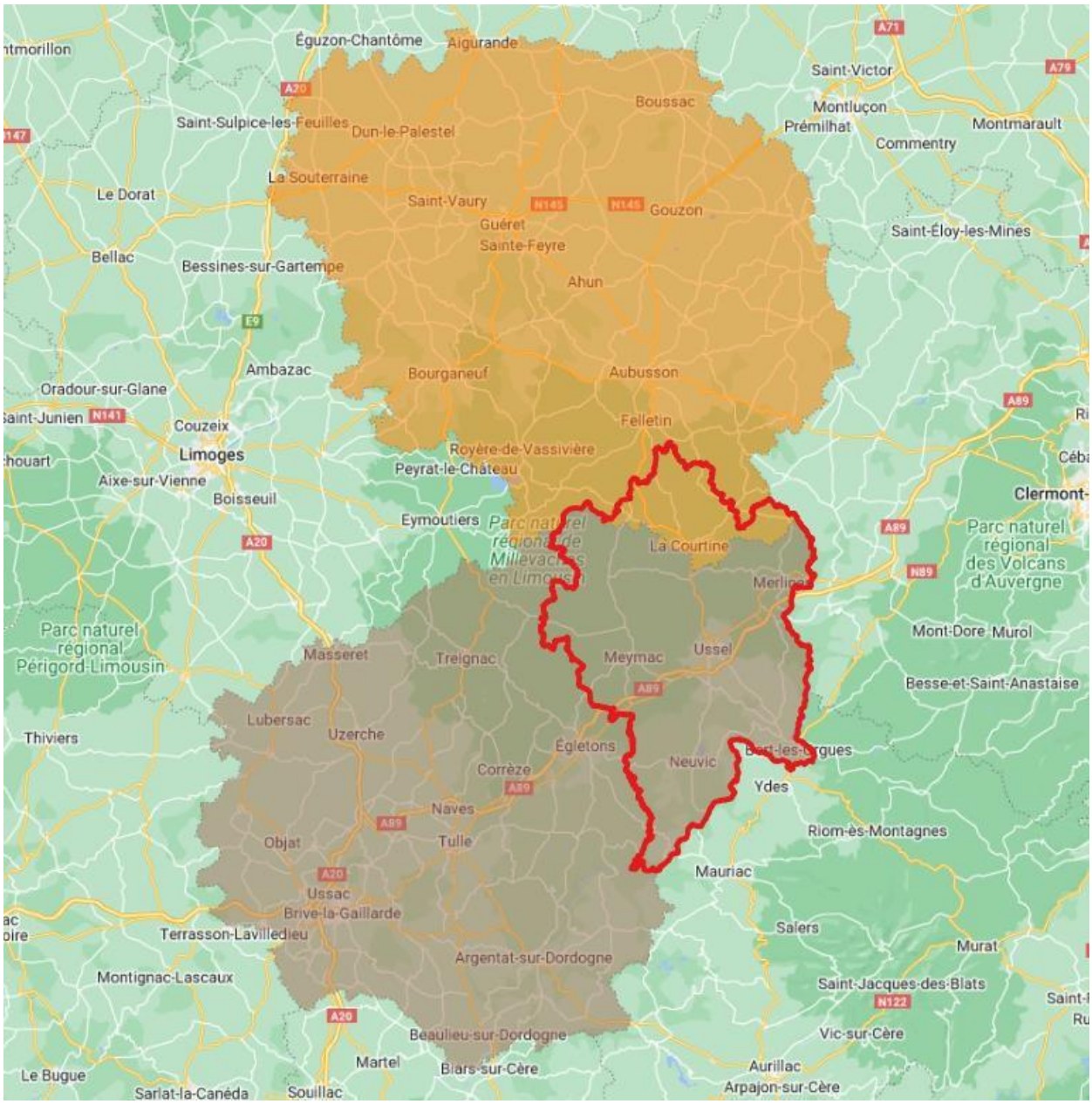
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

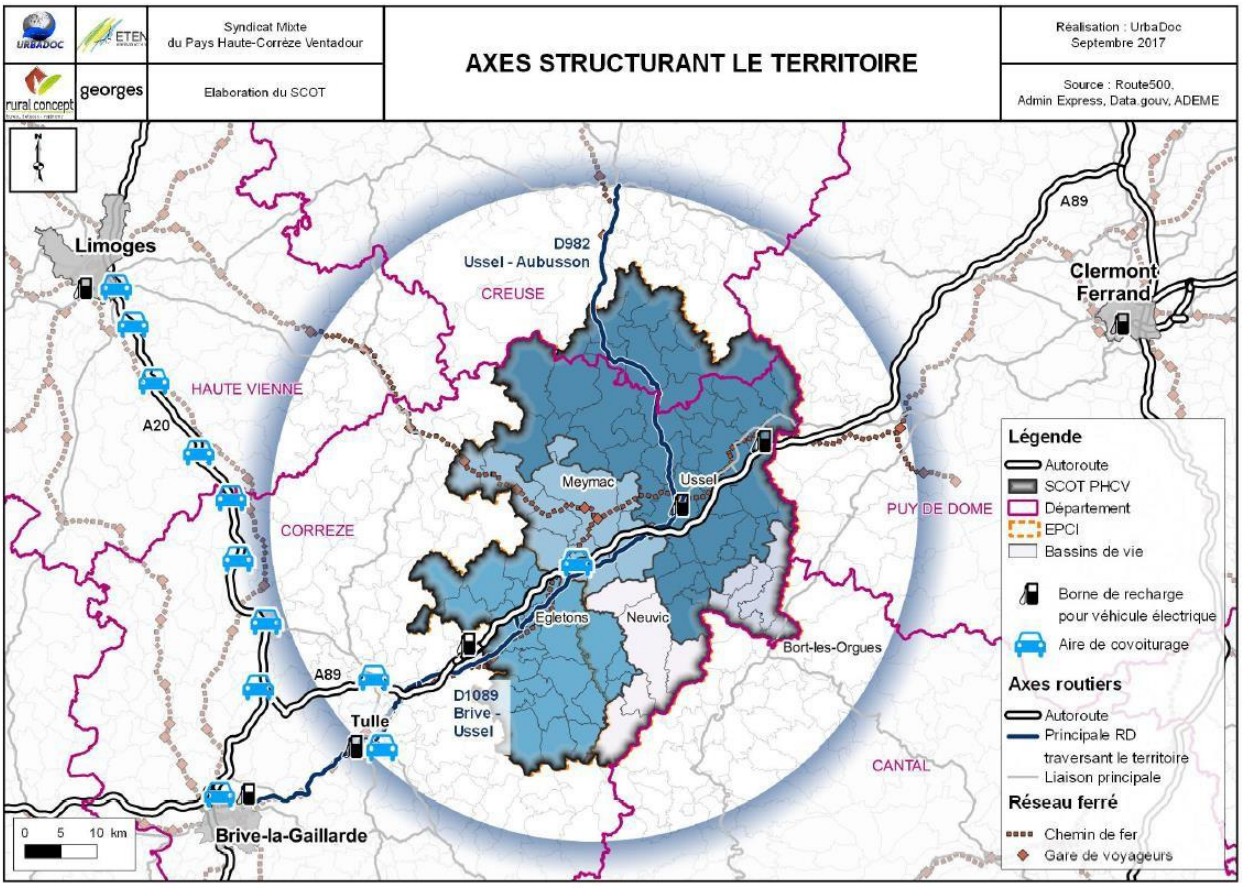


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

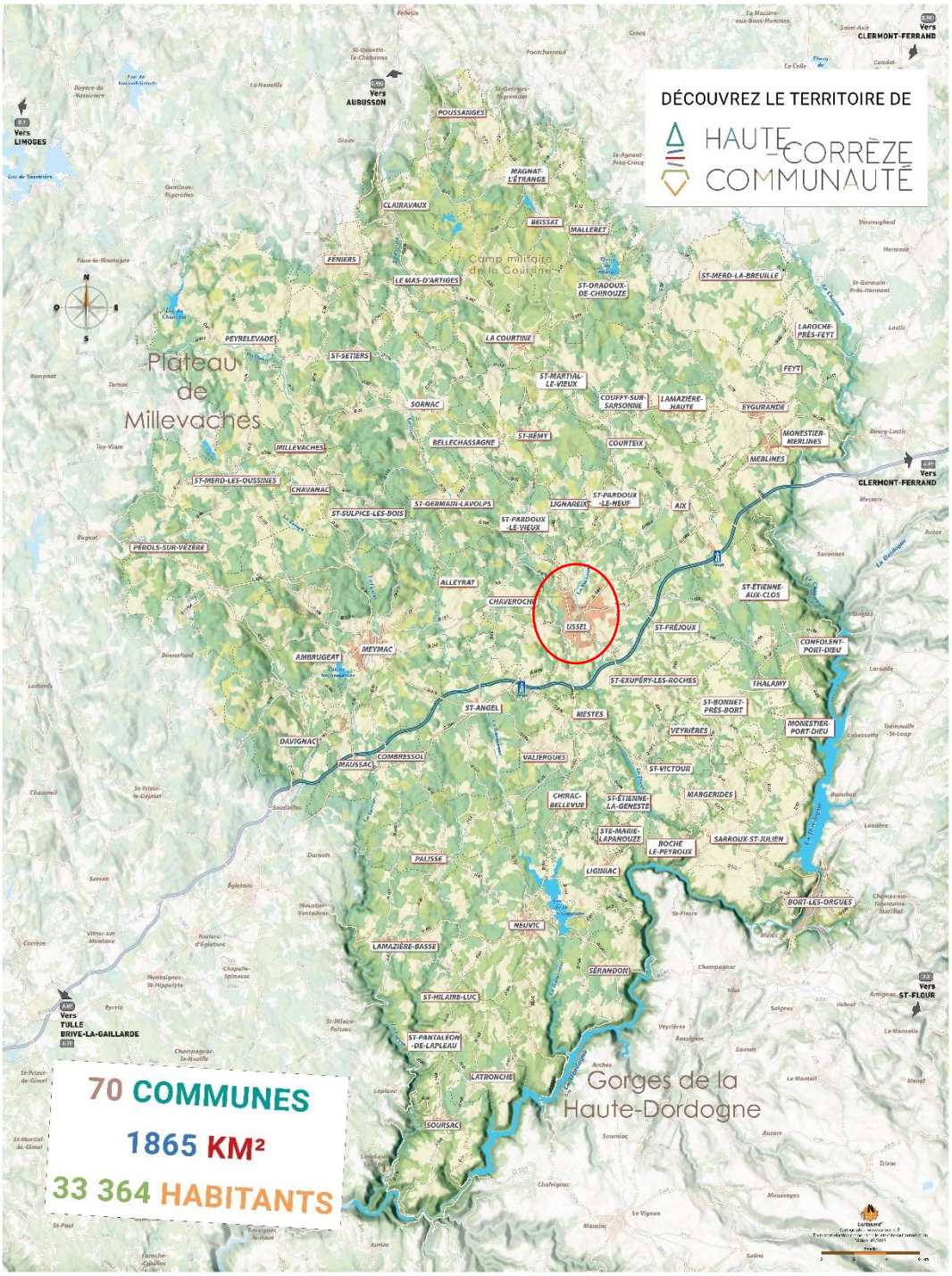


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

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

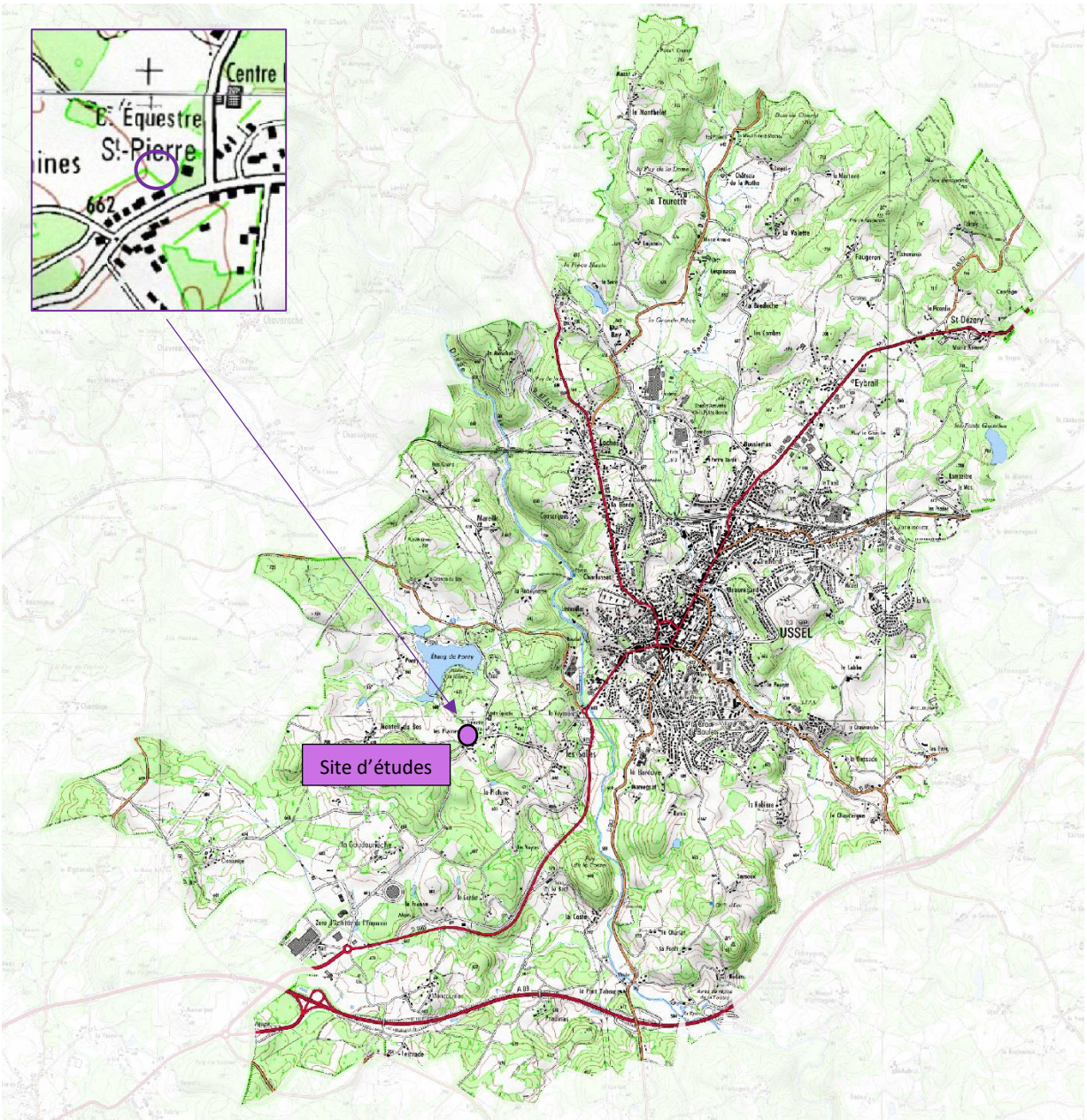


Localisation de la commune d'Ussel au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

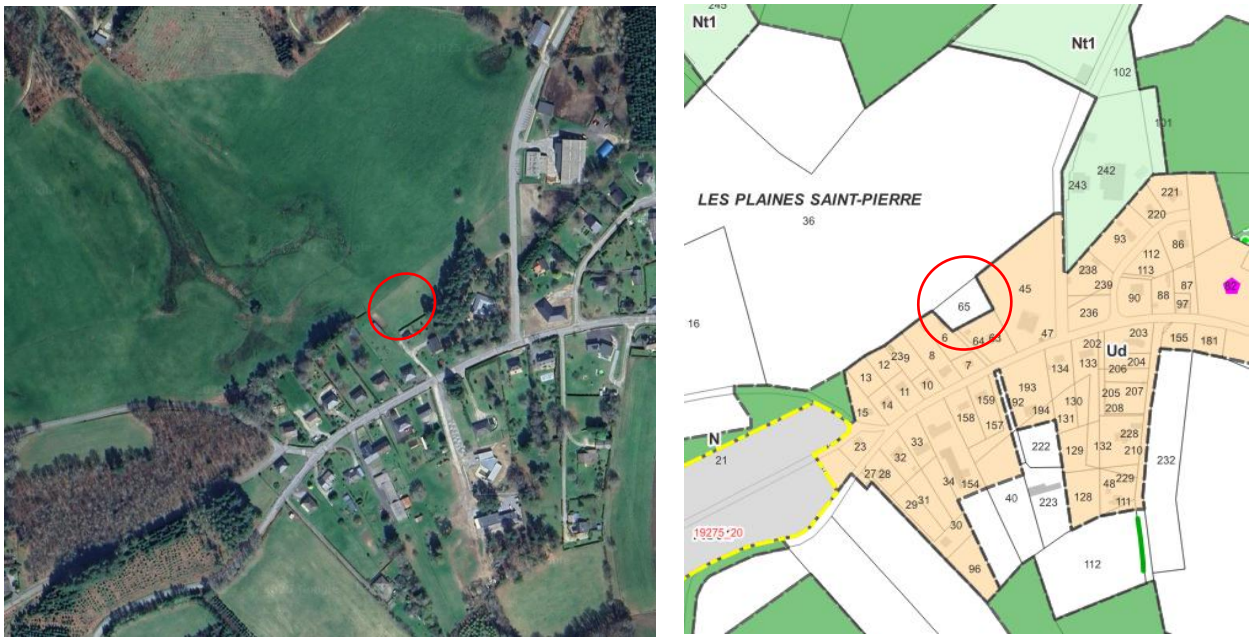
Elle compte 9 174 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en baisse par rapport à 2016 (9 782 habitants). Il s'agit du pôle principal du territoire intercommunal,

4.2 Présentation du site d'études

La commune d'Ussel a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle YD 65 classée en zone Agricole afin de permettre la réalisation d'une habitation. Elle est située sur le secteur des Plaines Saint-Pierre, à l'ouest du centre-ville d'Ussel. Il s'agit d'un secteur d'habitation important qui s'est constitué par l'implantation d'habitations individuelles, au coup par coup.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

La parcelle YD 65, d'une superficie de 2 000 m², est située dans la continuité immédiate de l'urbanisation du secteur, et dispose d'un accès à une voie communale. La parcelle jouxte ainsi une zone Ud (zone urbaine correspondant aux hameaux contemporains).

Le bâti situé autour de la parcelle est peu dense, constitué de maisons individuelles implantées sur des terrains de plus de 2 000 m² en moyenne.



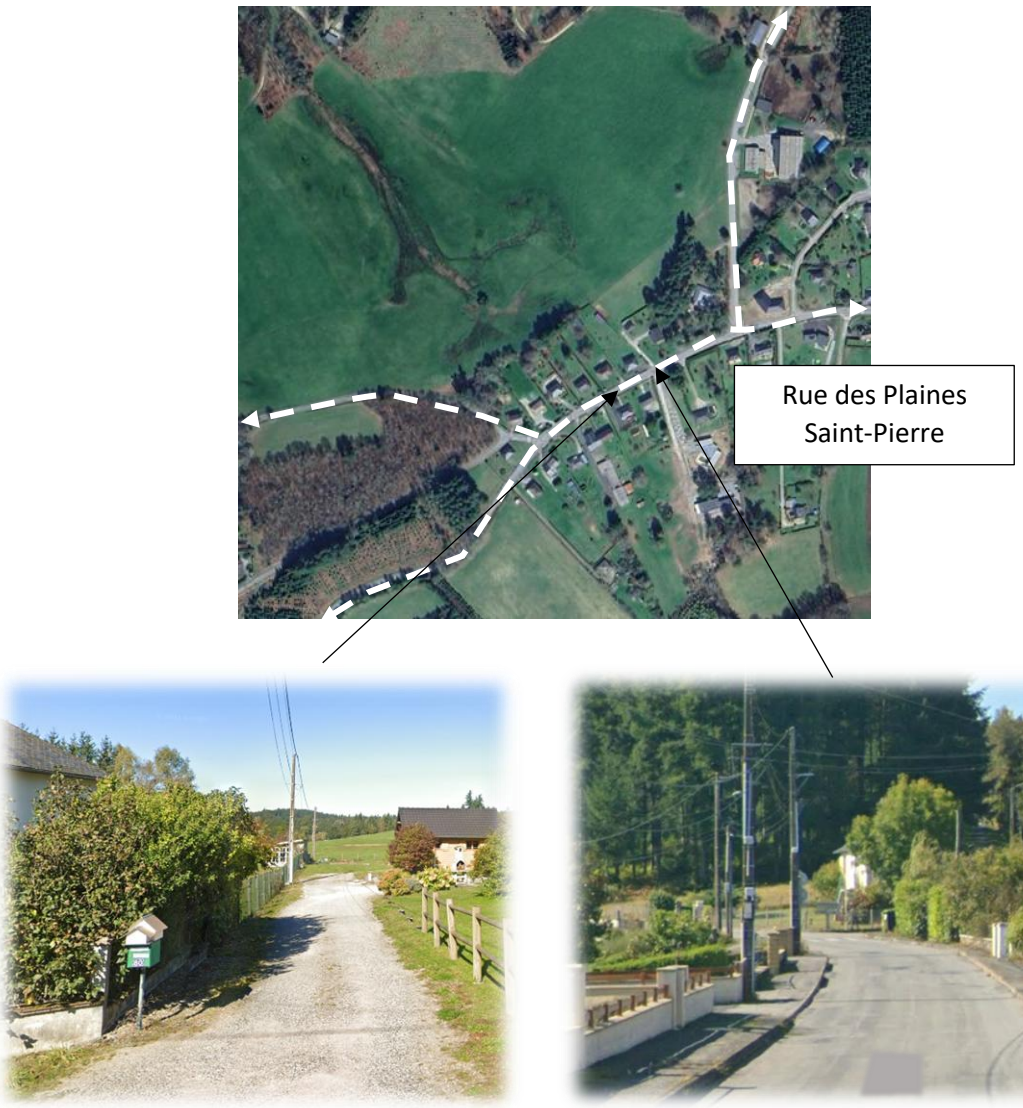
Contexte bâti autour de la parcelle YD 65

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est desservi par une voie communale, la Rue des Plaines Saint-Pierre. Elle dessert localement les habitations implantées sur le secteur.

La voie est de dimensions adéquates pour accueillir une nouvelle habitation sur ce secteur.



Vues sur le chemin d'accès à la parcelle et la voie communale desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est desservi par l'ensemble des réseaux (AEP et électricité). Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Une canalisation électrique traverse la parcelle YD 65 mais dans les faits elle longe la parcelle à l'ouest (voir photo).

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.



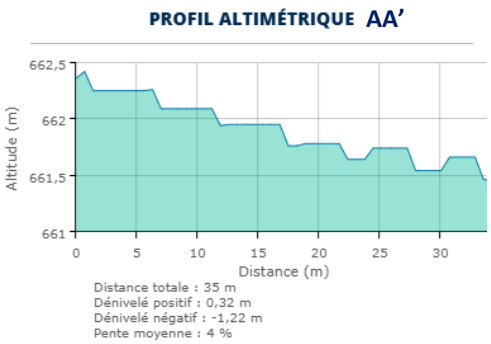
Extrait du plan des réseaux AEP et électrique

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue un jardin d'agrément, dans la continuité immédiate de l'urbanisation. Il est bordé au nord par une vaste prairie dont une partie est humide.

La topographie du site est très peu pentue. Les éléments boisés présents à l'est masquent les vues sur le terrain depuis les autres axes de circulation.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études





Vues sur le site d'études

Cet espace très cloisonnement, arrière des constructions existantes est peu perceptible. Corrélé à la topographie, il s'agit d'un espace sans grand enjeu paysager.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion dans la continuité immédiate du bâti, en arrière de constructions existantes et sans visibilité depuis les axes de circulation les plus proches.

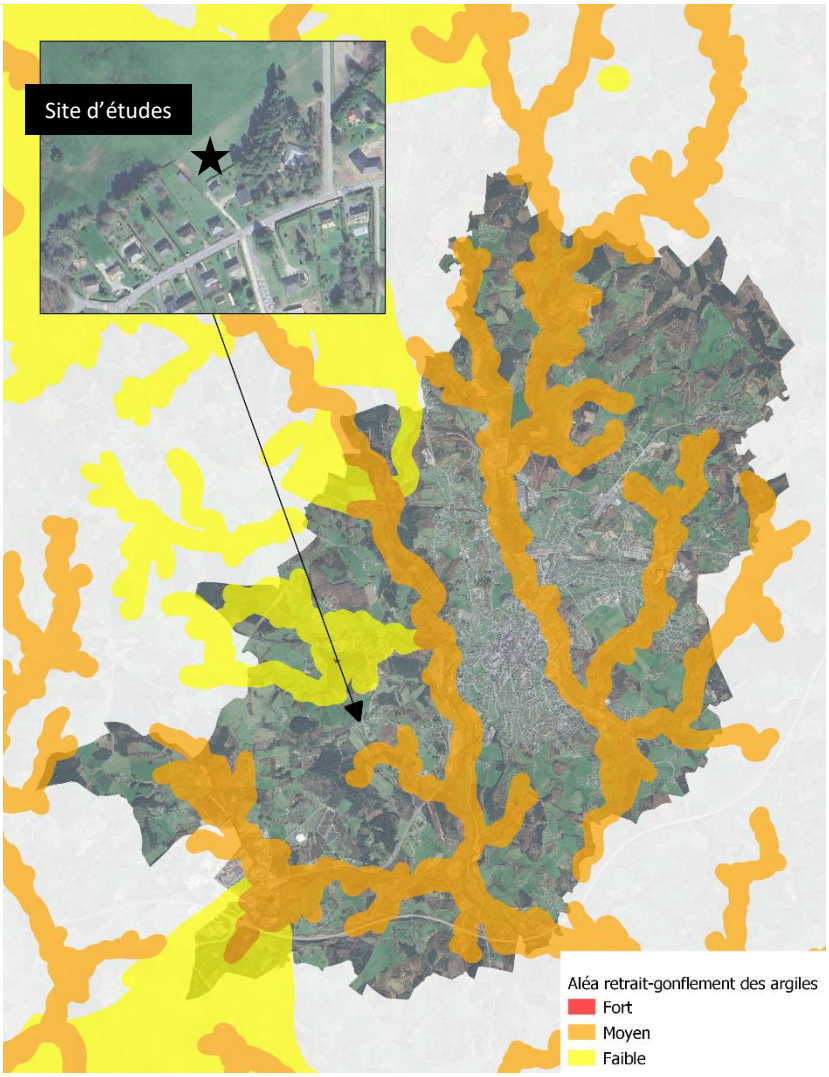
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune d'Ussel est concernée par six risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

Le site d'études est en dehors des zones d'aléa.



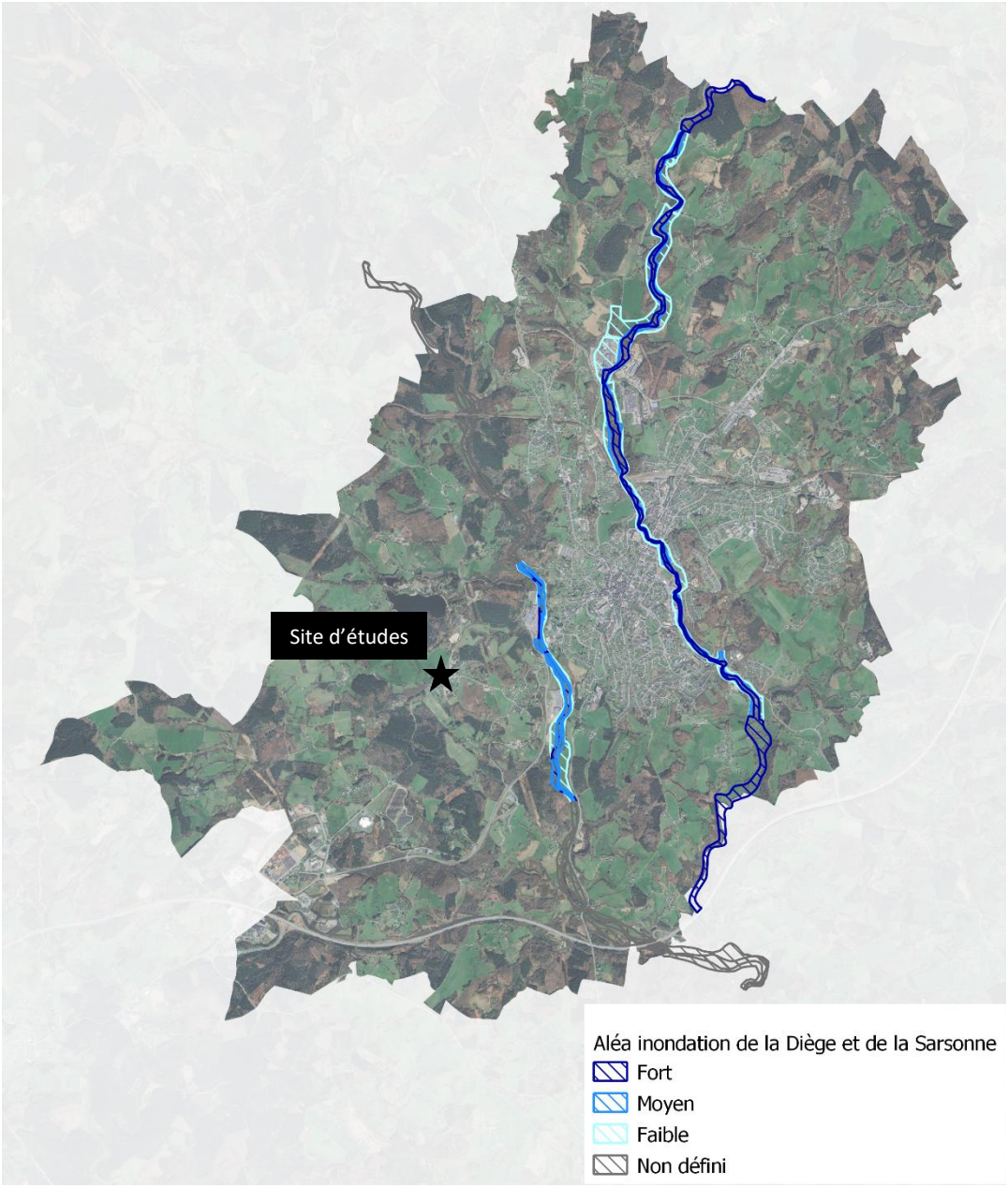
Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque inondation :

La commune est concernée par un aléa inondation généré par les rivières Diège et Sarsonne.

Une étude hydraulique a été réalisée et a d'ailleurs été intégrée au PLUi de Haute Corrèze Communauté. Elle définit 3 niveaux d'aléa : fort, moyen et faible.

Le secteur d'études n'est pas soumis à un risque d'inondation, étant donné qu'il est éloigné de ces deux cours d'eau.



Aléa inondation sur la commune d'Ussel (source : DDT Corrèze)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) :

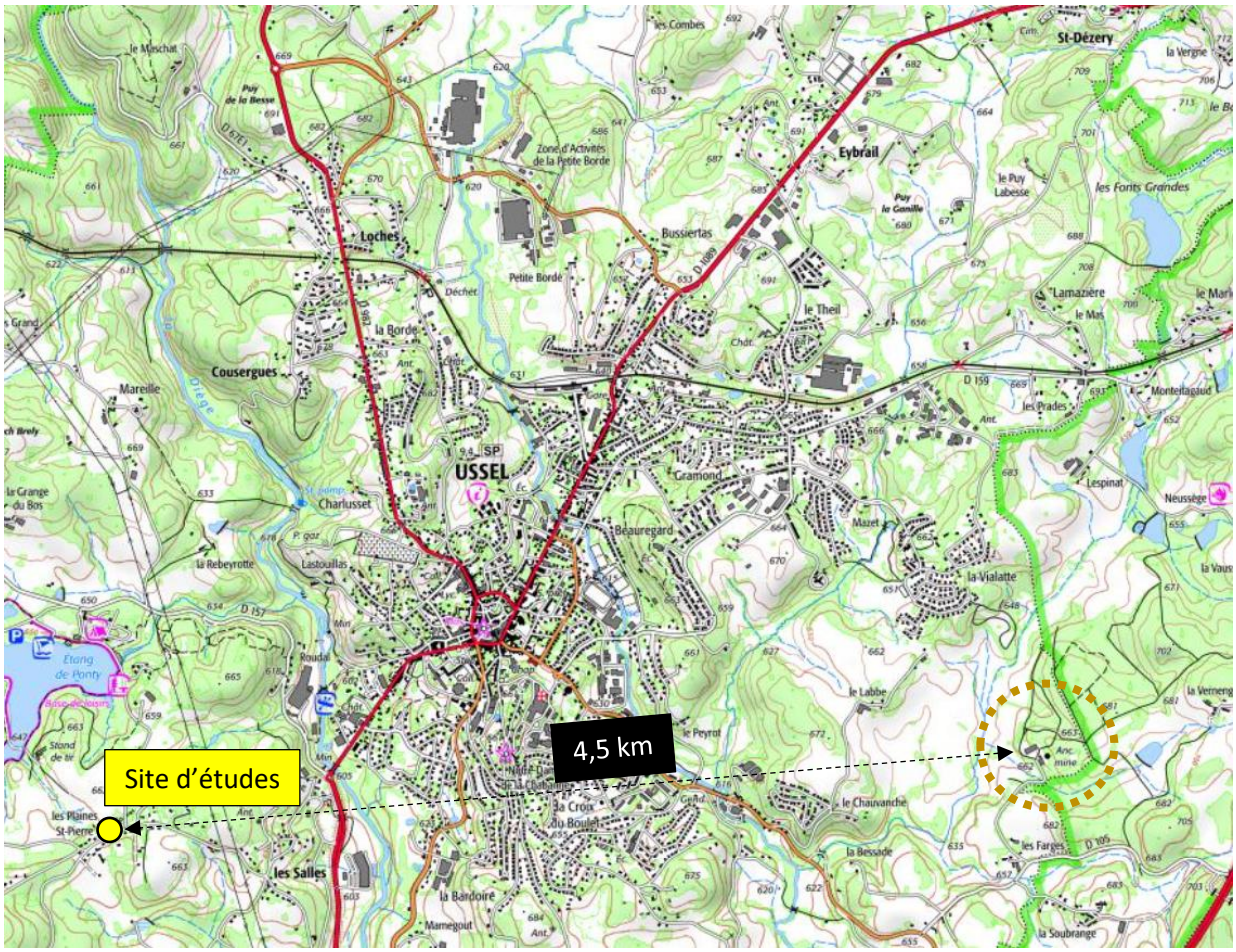
La commune est concernée par le transport de matières dangereuses étant donné qu'elle est traversée par l'axe de l'autoroute A89.

Le site d'études est éloigné de 2,5 kilomètres à vol d'oiseau de l'autoroute. Ainsi, le risque concerne peu la parcelle.

Le risque minier :

La commune est concernée par la présence d'une ancienne mine, celle du Plomb des Farges. Elle est située entre Ussel et Saint-Fréjoux, à l'est du centre-ville.

A partir de 1975, cette mine a été exploitée, à 250 mètres de profondeur du fait de la présence de plomb et ce jusqu'en 1981.



Le site d'études est éloigné de la mine, la présente révision allégée n'a donc pas d'incidences sur le risque minier.

Les installations classées :

La commune d'Ussel comprend deux établissements identifiées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Il s'agit des entreprises Pierre Fabre Médicament et Eiffage GC Infra Linéaires. Ces deux sites d'activités sont situés au sud du territoire communal, dans la zone industrielle de l'Empereur (SYMA A89). Ils sont donc éloignés du site d'études.

Le risque radon :

Ussel est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

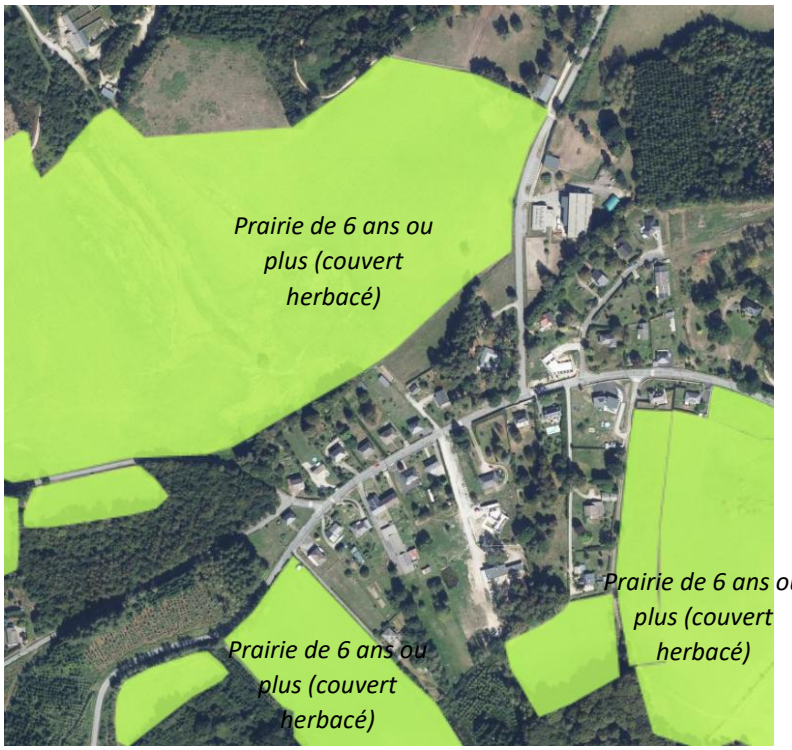
Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un petit espace enherbé, correspondant à un jardin. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il n'est pas déclaré à la PAC.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

La vocation agricole de ce terrain est nulle. Son classement en zone constructible n'aura pas d'incidences pour l'activité agricole.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune d'Ussel n'est concernée que par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Diège à l'aval du pont Tabourg », situé au sud du territoire communal.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Le site d'études est très éloigné de cette zone (2,8 km).

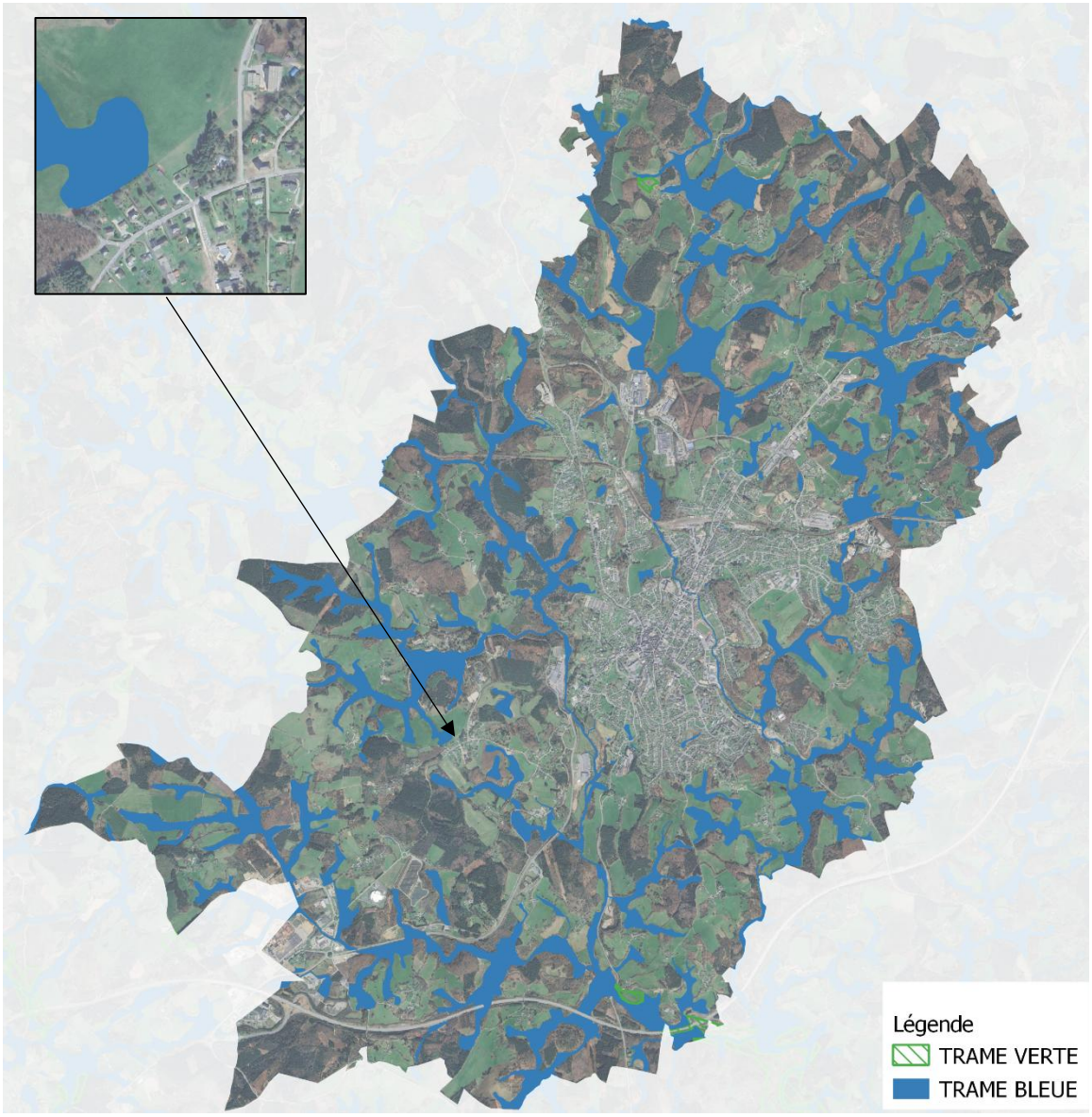
Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle YD 65, aucun élément identifié dans la TVB locale n'est présent. Une zone humide est par contre située à proximité, au sein de l'espace agricole voisin (environ 20 mètres).

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie qui est bordée à l'ouest par un talus boisé.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire d'Ussel sont des espèces de poissons (goujon, truite de mer, loche franche) et deux espèces de mésanges (Mésange bleue

et Mésange charbonnière). Pour les premières, le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau donc elle n'aura pas d'incidences sur la conservation de ces espèces. Concernant les mésanges, elles fréquentent des milieux boisés de tout type et sont très présentes dans les parcs et jardins. La présente révision allégée aura une incidence faible sur ces espèces.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

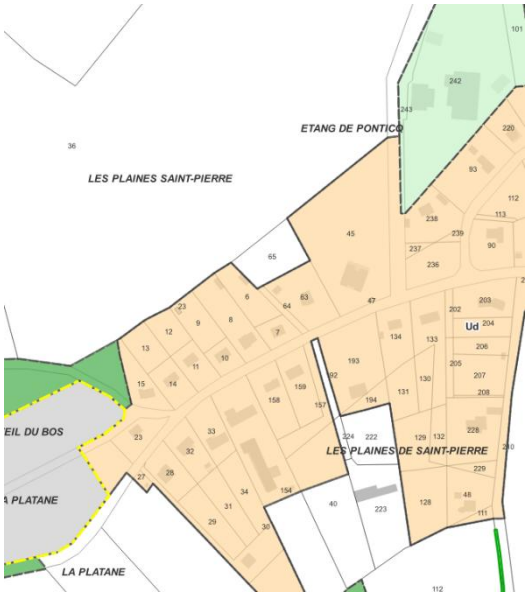
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle YD 65 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

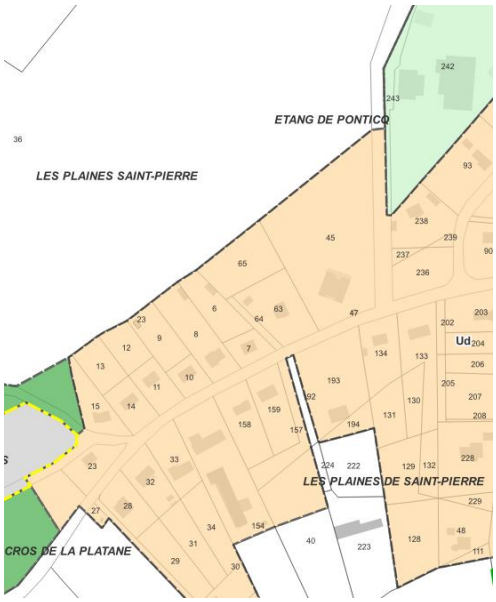
Seul le règlement graphique est modifié.

La parcelle YD 65 est reclassée en zone Ud, représentant une surface de 2 000 m² environ.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain dans la continuité de l'urbanisation existante, sans consommer de foncier agricole et naturel.

Elle permet également de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur qui pourrait permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation. D'une manière plus générale, cette révision allégée permet de consolider la centralité du territoire intercommunal, en lui offrant des possibilités de se développer en matière d'habitat plus pertinente, au regard notamment de la compensation envisagée.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m^2)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

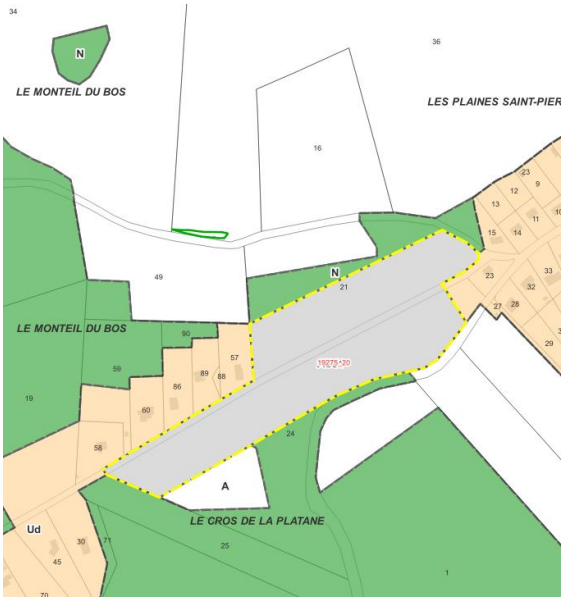
Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles.

Ainsi, la compensation est prévue sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Elle est commune pour la présente révision allégée et les révisions allégées n° 11, 12 et 13 menées sur les communes d'Ussel et de Veyrières.

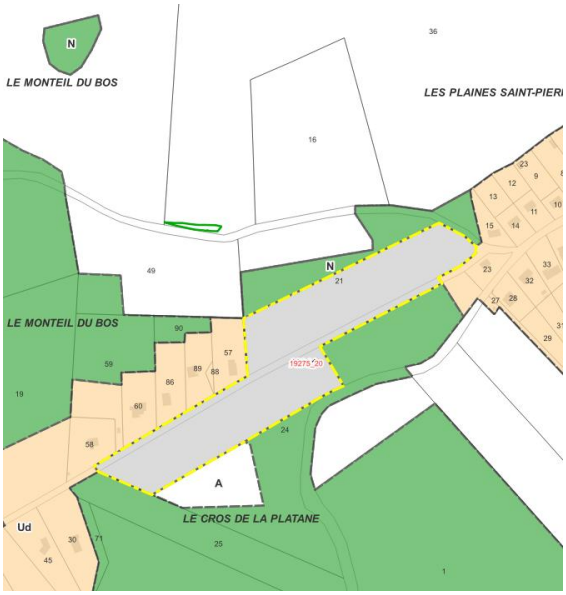
Il s'agit de réduire la zone AUd1 sur la parcelle YA 24 qui est une vaste parcelle boisée située entre deux agglomérations bâties. Elle est plantée de résineux et est utilisée pour l'exploitation forestière. Il est proposé une réduction de 7 800 m² de zone AUd1 et un reclassement de cette surface en zone Naturelle.

Cette réduction permettra de maintenir une coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés à vocation d'habitat où les constructions se sont développées de manière linéaire.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







La zone AUd1 fait l'objet d'une OAP qui est reprise afin d'être en phase avec le périmètre modifié.

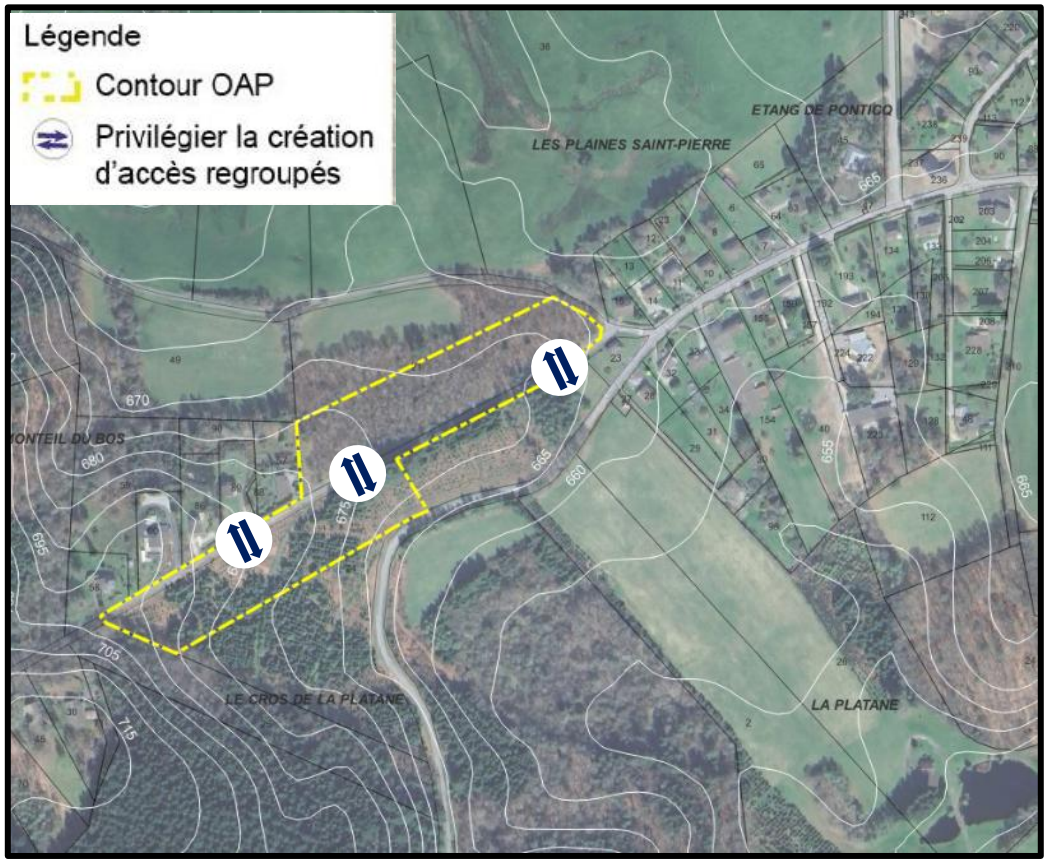


Schéma de principe de l'OAP 20 modifié

18. OAP19275_20

Lieu-dit : Rue des Palombes
Surface : 2,5 hectares
Densité minimale recherchée : 10 logements à l'hectare
Principe d'aménagement opposable :

- Privilégier la création d'accès regroupés depuis la rue des Palombes. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.

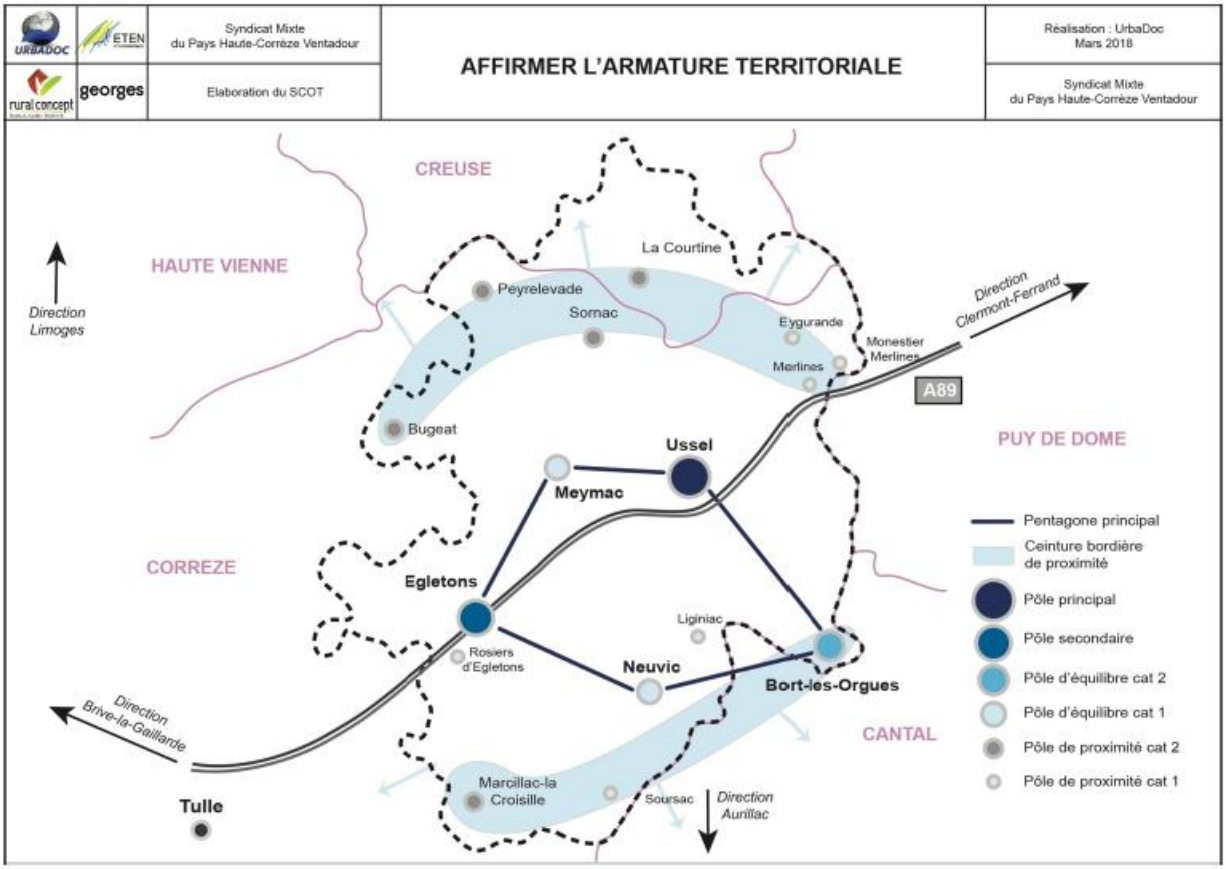
Condition d'aménagement : déclaration préalable.
Si l'aménagement se fait via plusieurs déclarations préalables, l'implantation des constructions ne devra pas compromettre les possibilités de constructions ultérieures.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue une extension mesurée et en continuité immédiate du tissu bâti, répondant au principe de densification douce.

- Elle permet de contribuer au renforcement de la polarité locale en maintenant les fonctions d'habitat du secteur, étant donné qu'Ussel est identifiée comme le pôle principal du Pays.

- Le caractère agricole de la parcelle est nul, l'impact sur l'activité agricole est ainsi inexistant.

La compensation envisagée permet également de limiter l'urbanisation linéaire qui a aujourd'hui un impact important sur les réseaux que ce soit pour des extensions mais aussi des renforcements mais aussi sur les milieux naturels où ils engendrent une fragmentation des espaces, un mitage qui peut être impactant que ce soit au niveau paysager ou des continuités écologiques.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la parcelle YD 65 et de la reclasser en zone Ud pour environ 2 000 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une construction. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation d'une habitation sont présents.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces mutualisée, en reclassant près de 8 000 m² de zone AUd1 en zone Naturelle sur le secteur des Plaines Saint-Pierre (Parcelle YA 24). Cet espace boisé sera ainsi préservé en partie et assurera une coupure d'urbanisation sur le secteur.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles en phase avec l'enveloppe ouverte à l'urbanisation dans le PLUi approuvé en décembre 2022.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°13

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 13	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ *4*

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

2 Cadre réglementaire ____ *8*

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ *11*

4 Contexte de la révision allégée ____ *14*

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ *17*

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 21

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 22

6 Les modifications apportées au PLUi ____ *24*

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD ____ *25*

8 Conclusion ____ *28*

1 Résumé non technique

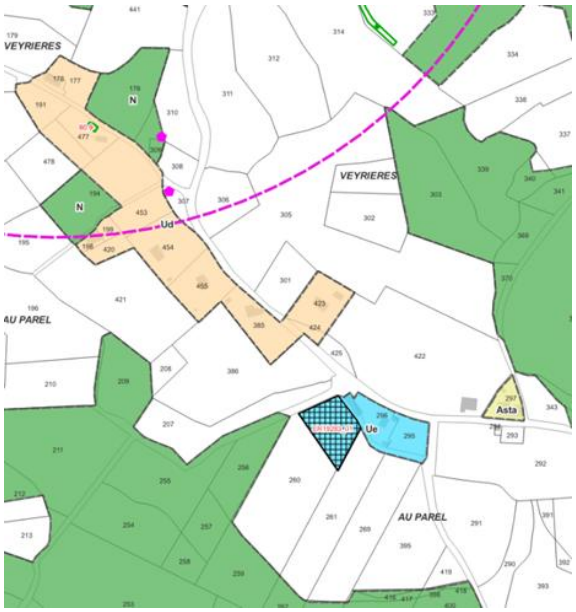
1.1 Evolutions apportées au PLUi

La présente révision allégée entraîne des évolutions réglementaires du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

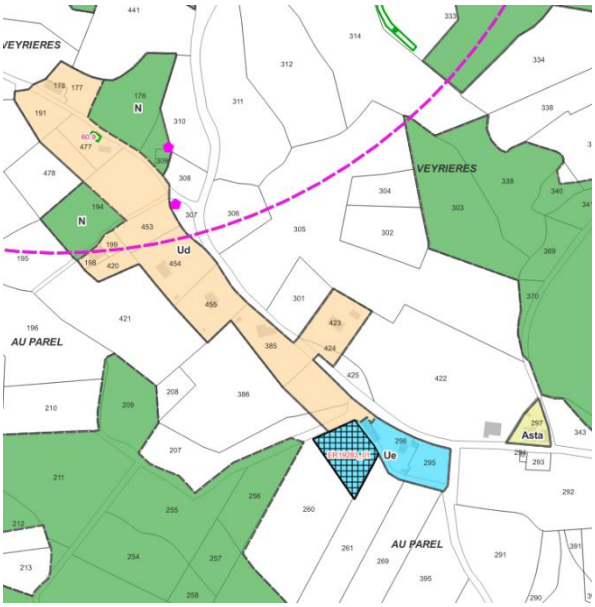
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles B 207 et 386, dont une partie constitue une dent creuse au sein du village du Parel, sur la commune de Veyrières.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une profondeur de 35 mètres environ, soit 2 000 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



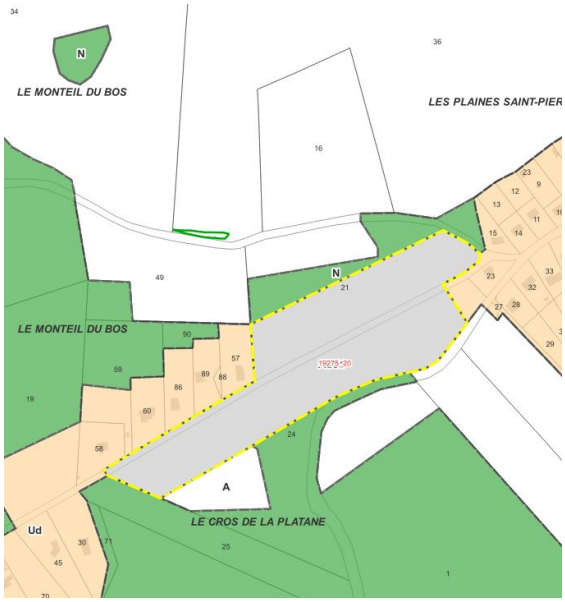
Extrait après Révision



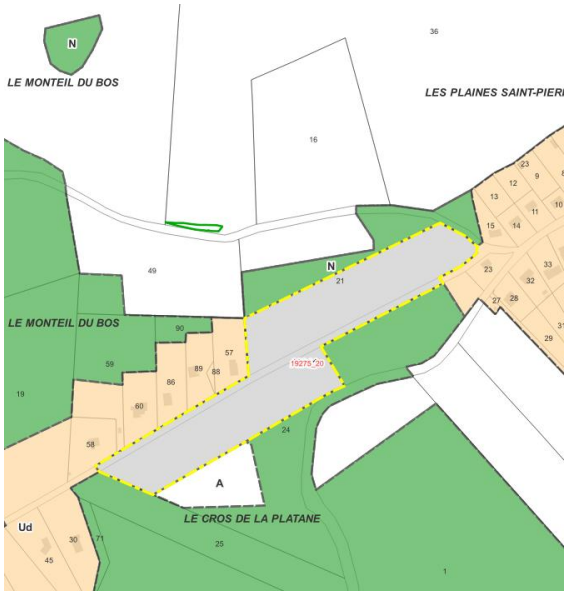
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone N d'une partie de la parcelle YA 24, située sur la commune d'Ussel aux Plaines Saint-Pierre. Il s'agit d'une compensation mutualisée à l'échelle des révisions allégées n°10, 11, 12 et 13 du PLUi.

Cette compensation va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définie par la Loi Climat & Résilience.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre un reclassement en zone naturelle d'un espace constructible qui aurait accentué la linéarité de l'urbanisation.

1.2.1 Au niveau des réseaux

Le classement en zone Ud d'une partie des parcelles B 207 et 386 permettra le comblement d'une dent creuse sans impact sur la capacité des réseaux existants (AEP et électrique). De plus, l'accès au terrain est possible que ce soit via la RD ou le chemin communal.

1.2.2 Au niveau des risques naturels

La commune est concernée par deux risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon, il s'agira d'être vigilant au niveau des procédés de constructions pour limiter le risque.

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il est déclaré comme une prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).

La vocation agricole de ce terrain est avérée étant donné que ces parcelles sont déclarées à la PAC. La présente révision allégée peut avoir un enjeu important sur l'activité agricole. Néanmoins, la collectivité

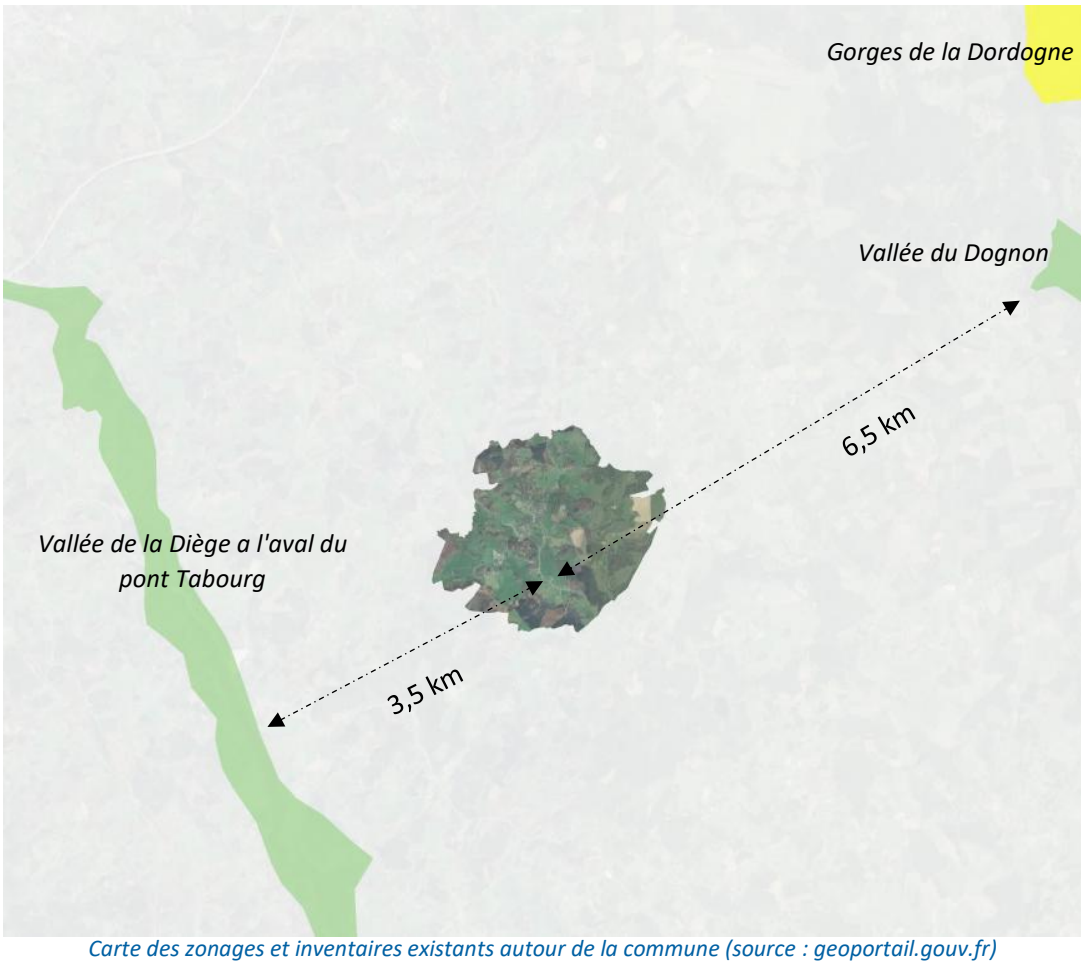
ne souhaite ouvrir à l'urbanisation qu'une partie de ce terrain dans le but d'accueillir une construction à usage d'habitation le long de la RD. L'arrière du terrain sera maintenu en zone agricole afin de ne pas impacter la poursuite de l'activité.

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

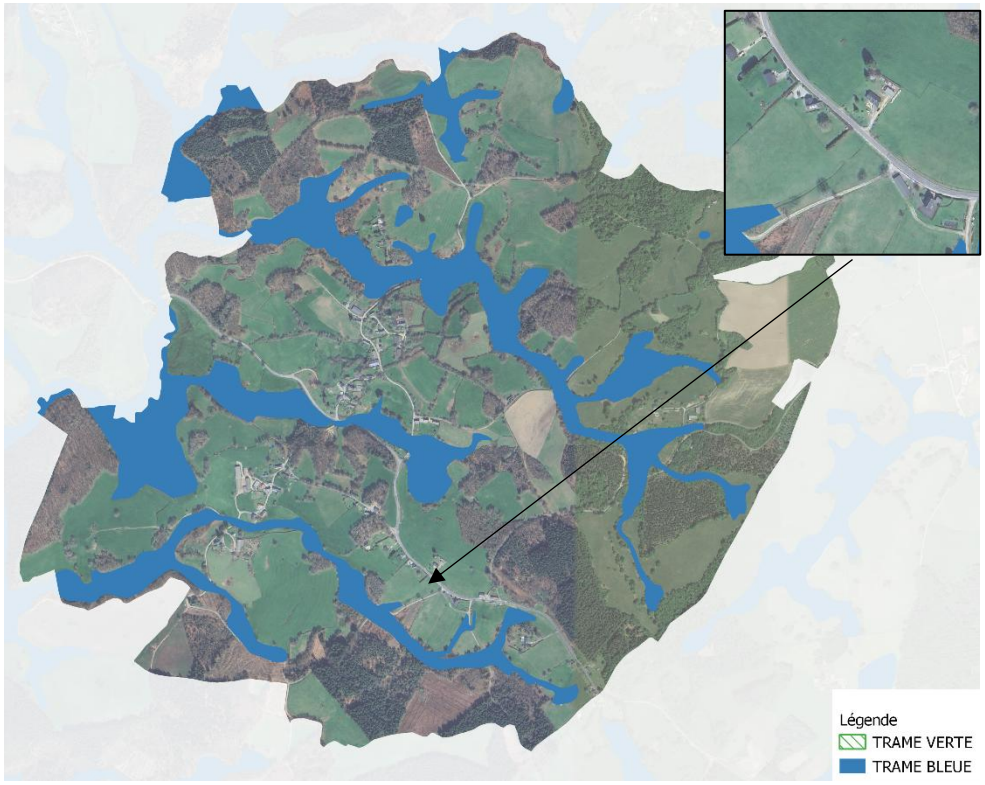
La compensation envisagée permet le reclassement en zone agricole de terrains dont le potentiel agronomique est avéré. La révision allégée est ainsi vertueuse sur ce point.

La commune tout comme le site d'études sont très éloignés des zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000), les plus proches étant situés à plusieurs kilomètres.

Au niveau de la Trame Verte et Bleue, une partie de la parcelle B 207 est identifiée en Trame Bleue puisqu'une zone humide est présente sur la partie aval de la parcelle à environ 100 mètres de la partie classée en zone Ud.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°13 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Veyrières (parcelle B 207 et 386) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

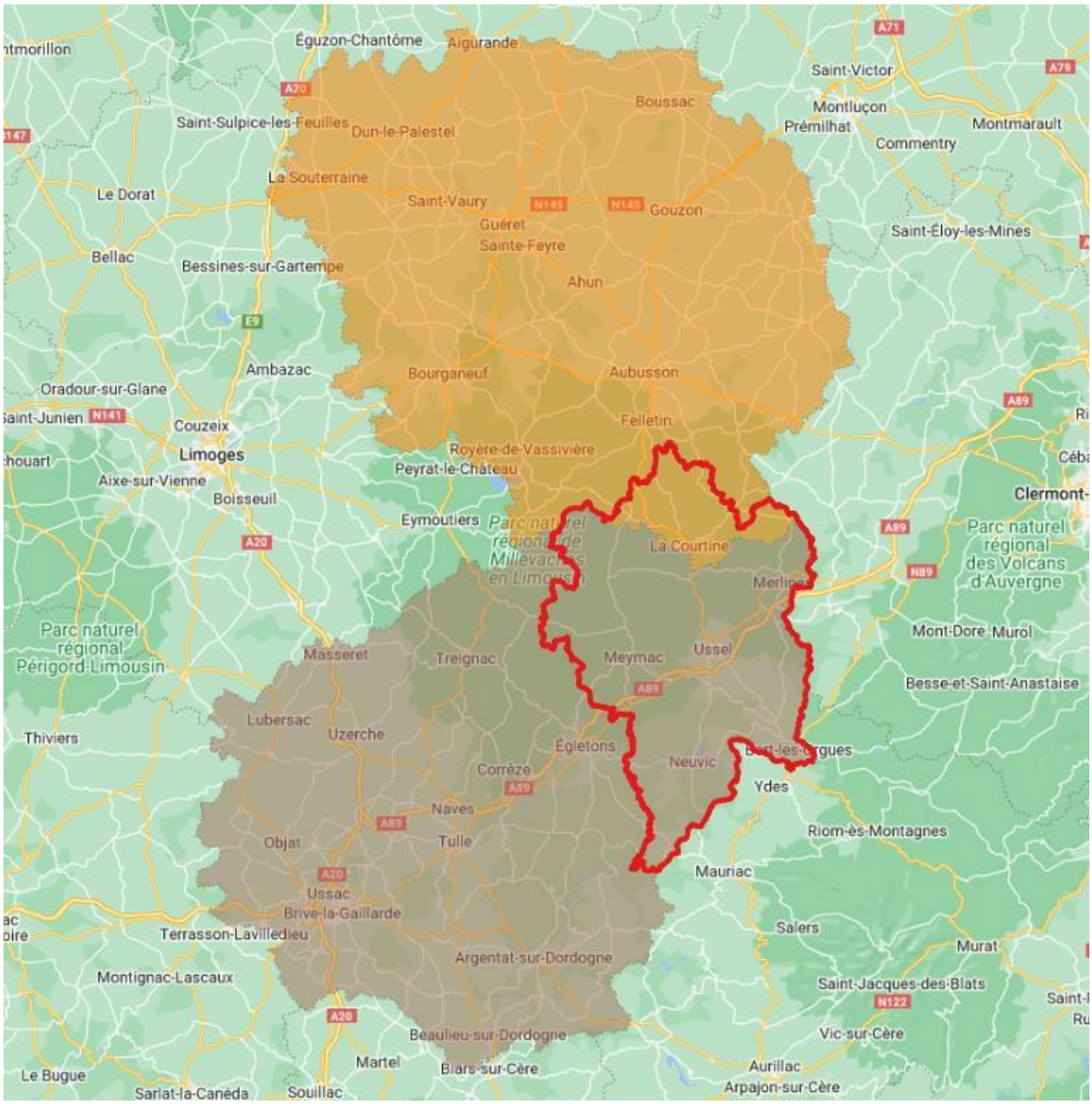
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

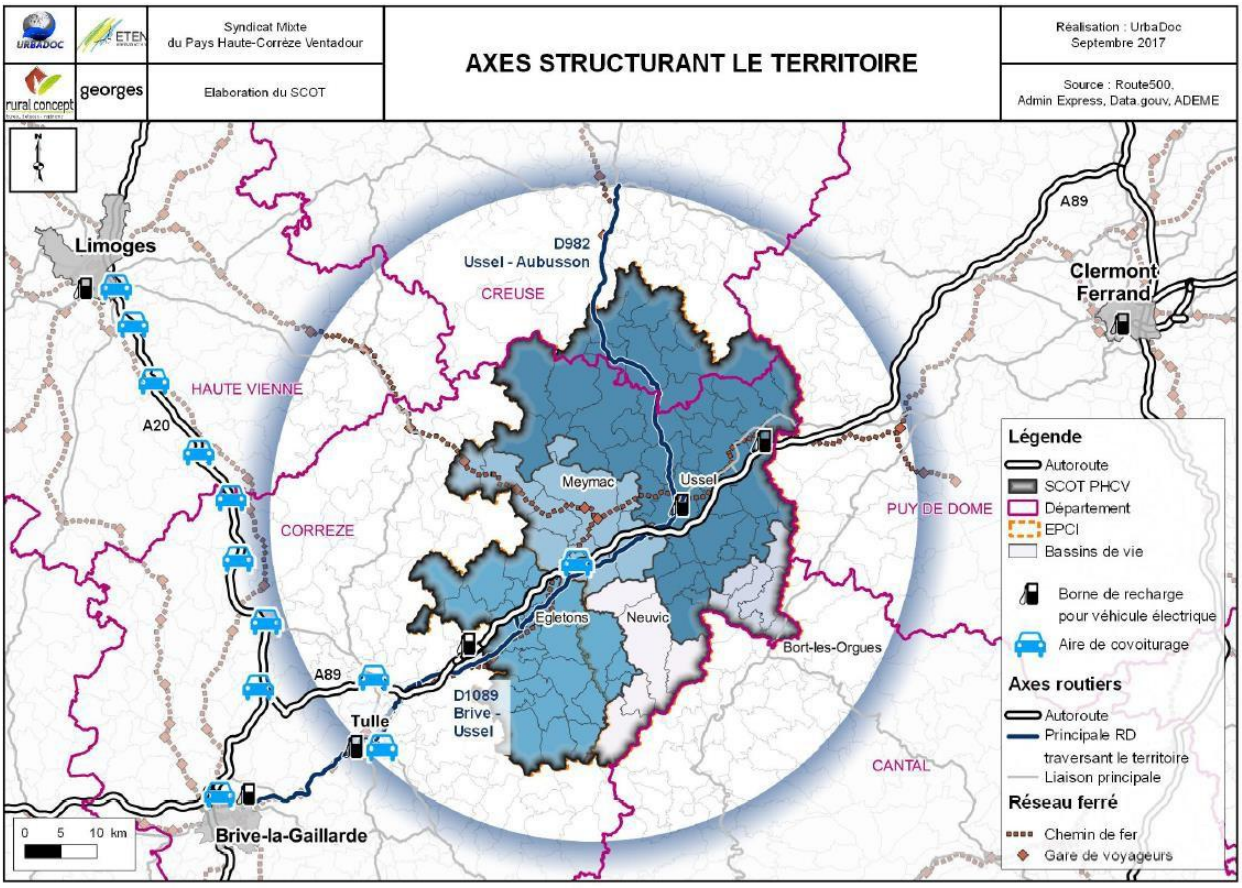


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

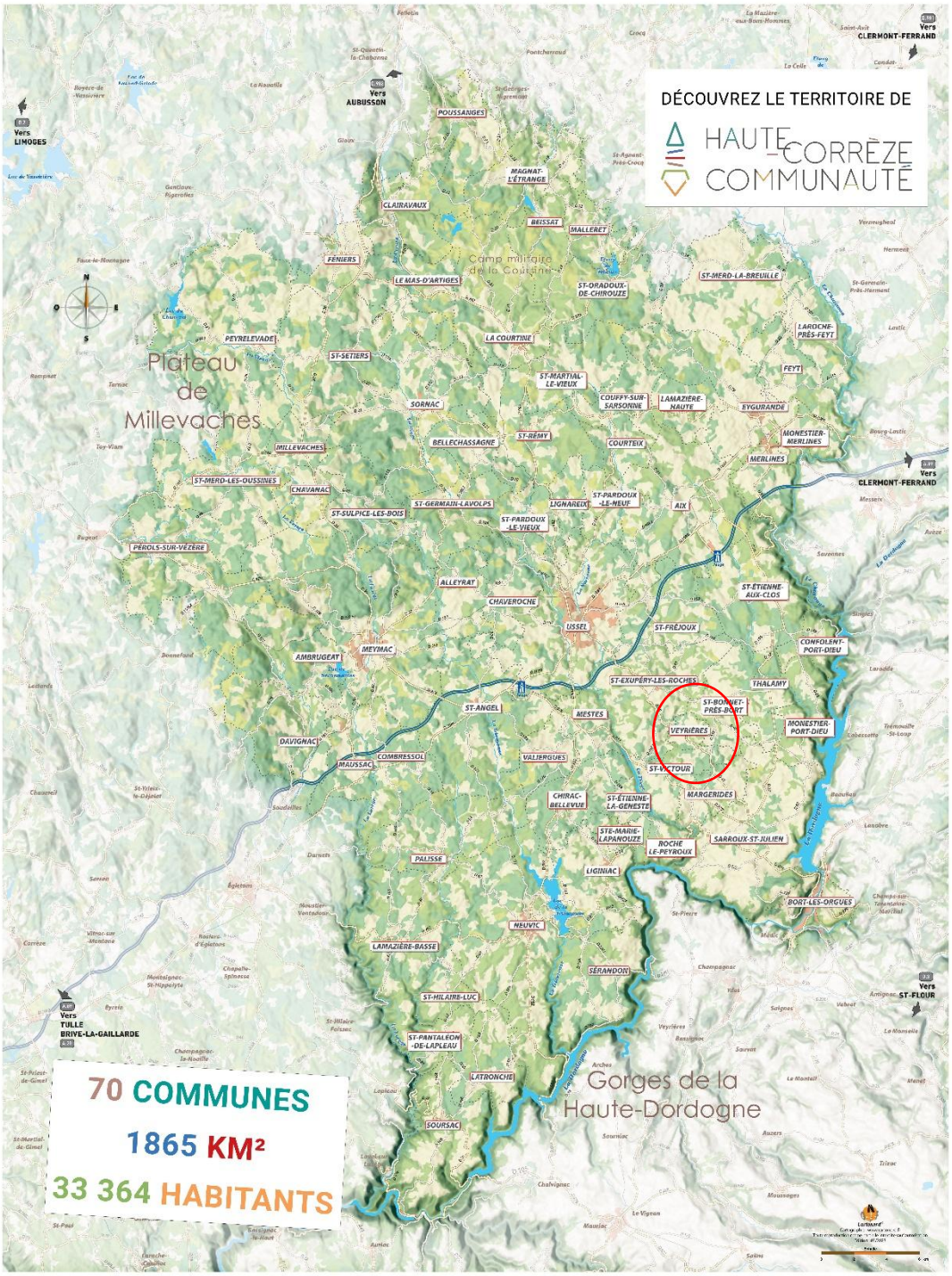


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Veyrières est située au sud-est du territoire intercommunal, à 11 km d'Ussel et à 15 km de Bort-les-Orgues, le pôle d'équilibre le plus proche.

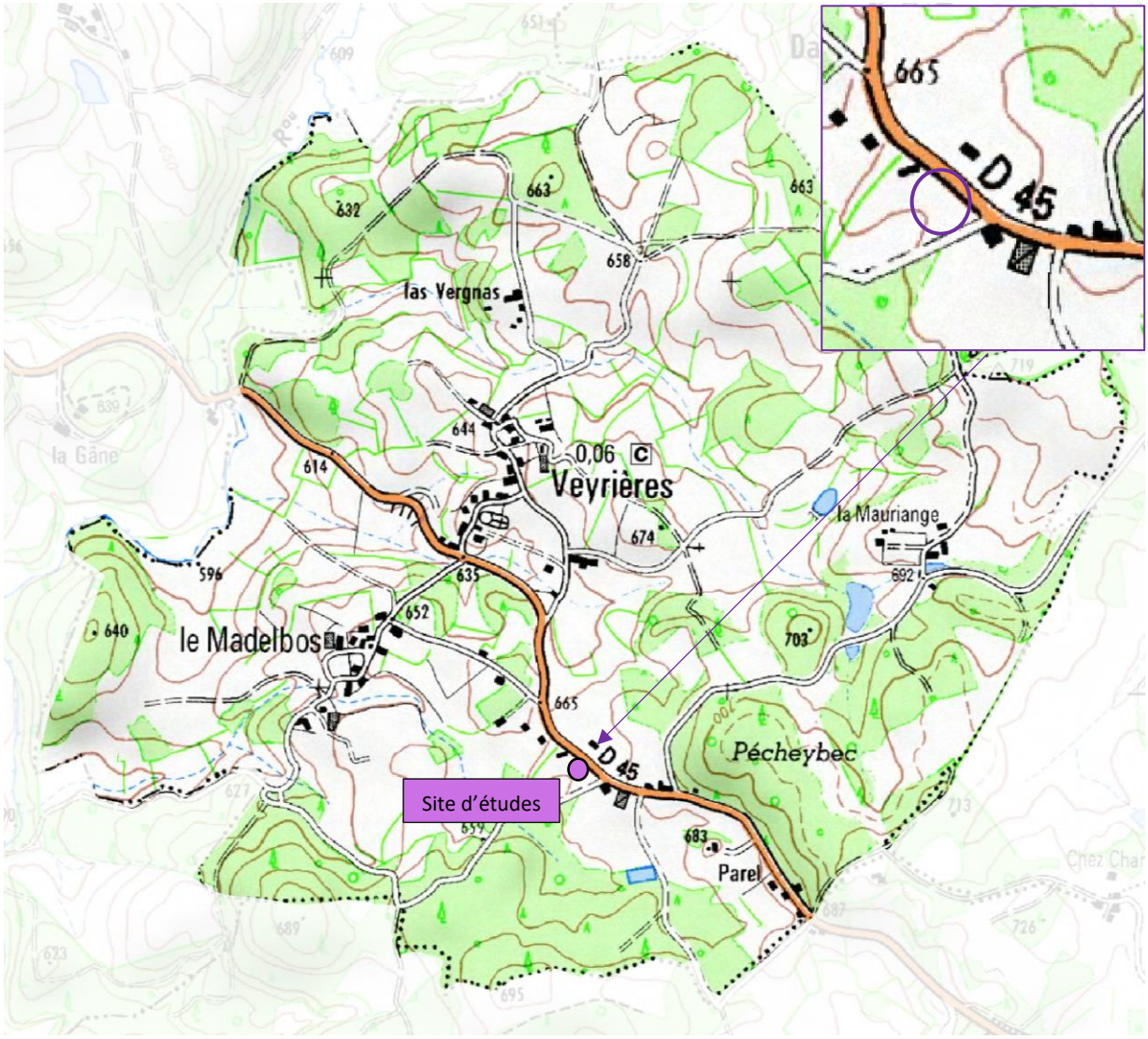


Localisation de la commune de Veyrières au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

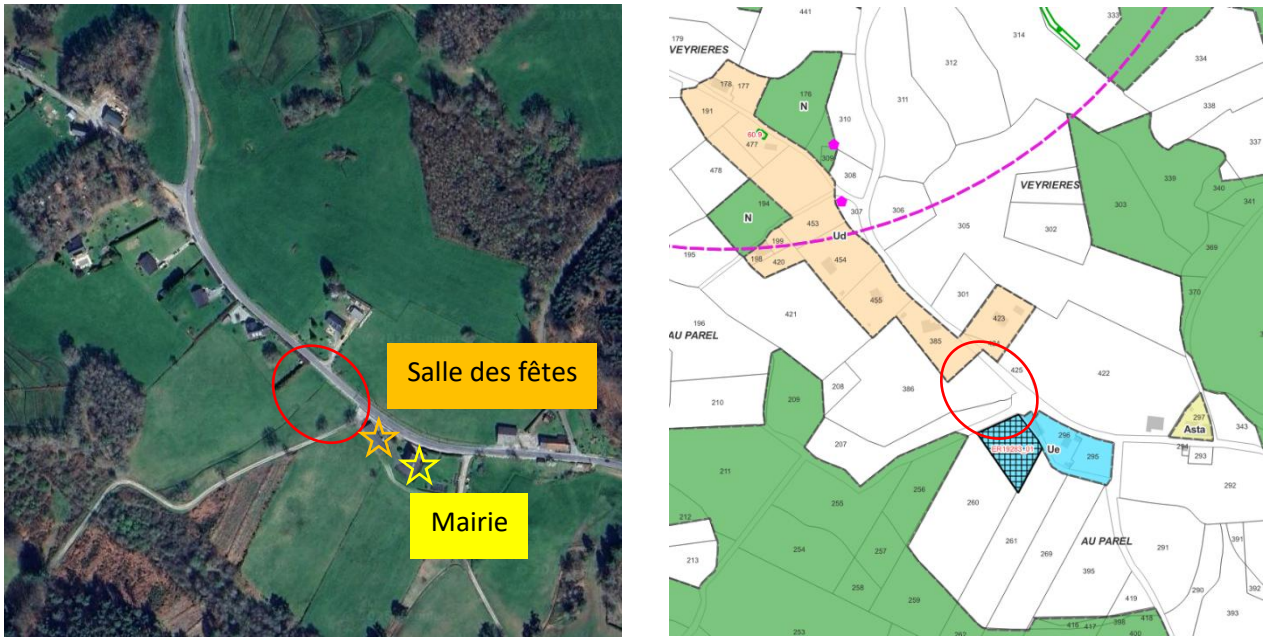
Elle compte 82 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en augmentation par rapport à 2016 (72 habitants). Elle est comprise dans le maillage villageois identifié dans le PLUi. Il s'agit de la majorité des communes du territoire, qui sont dépendantes des pôles de proximité, pôles d'équilibre et du pôle principal pour l'accès aux commerces, services et équipements structurants.

4.2 Présentation du site d'études

La commune de Veyrières a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles B 207 et 386 classées en zone Agricole. Elles sont situées sur le village du Parel, comprenant aujourd'hui plusieurs maisons d'habitations ainsi que la mairie et la salle des fêtes, au sud du bourg.



Localisation du site d'études sur la commune



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Ces parcelles totalisent une surface de 1,6 hectare. La volonté de la collectivité est de permettre l'implantation d'une construction à usage d'habitation sur la partie haute des terrains, dans la continuité de l'alignement d'habitations existant. Cette partie de terrain peut être considérée comme une dent creuse, étant donné qu'elle est insérée entre une habitation et la salle polyvalente.



Vue sur la salle polyvalente et une habitation à proximité du site d'études

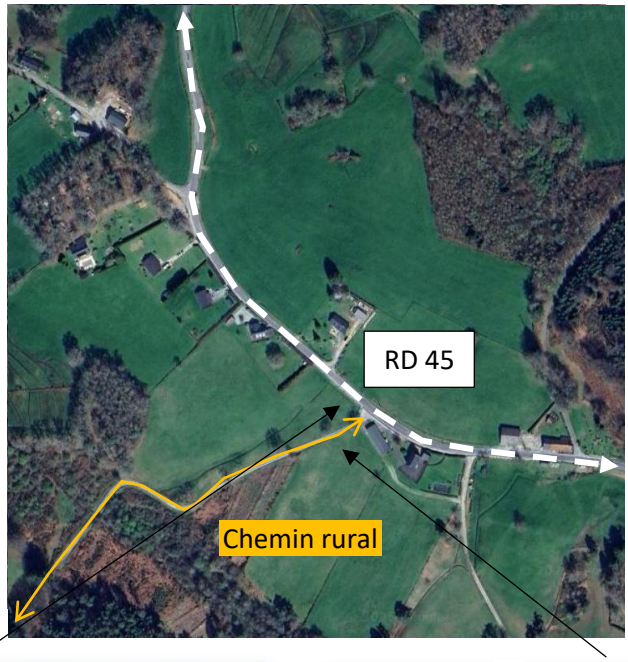
5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé par la Route Départementale 45 (ancienne route allant d'Ussel à Bort-les-Orgues) traversant le territoire communal d'est en ouest. Elle dessert également les habitations existantes sur le secteur du Parel.

Un chemin rural longe la parcelle B 207, ce dernier desservant des parcelles agricoles.

Le terrain est situé en agglomération, un accès sur la RD peut être envisagé d'autant plus que la visibilité est bonne le long de ce terrain.





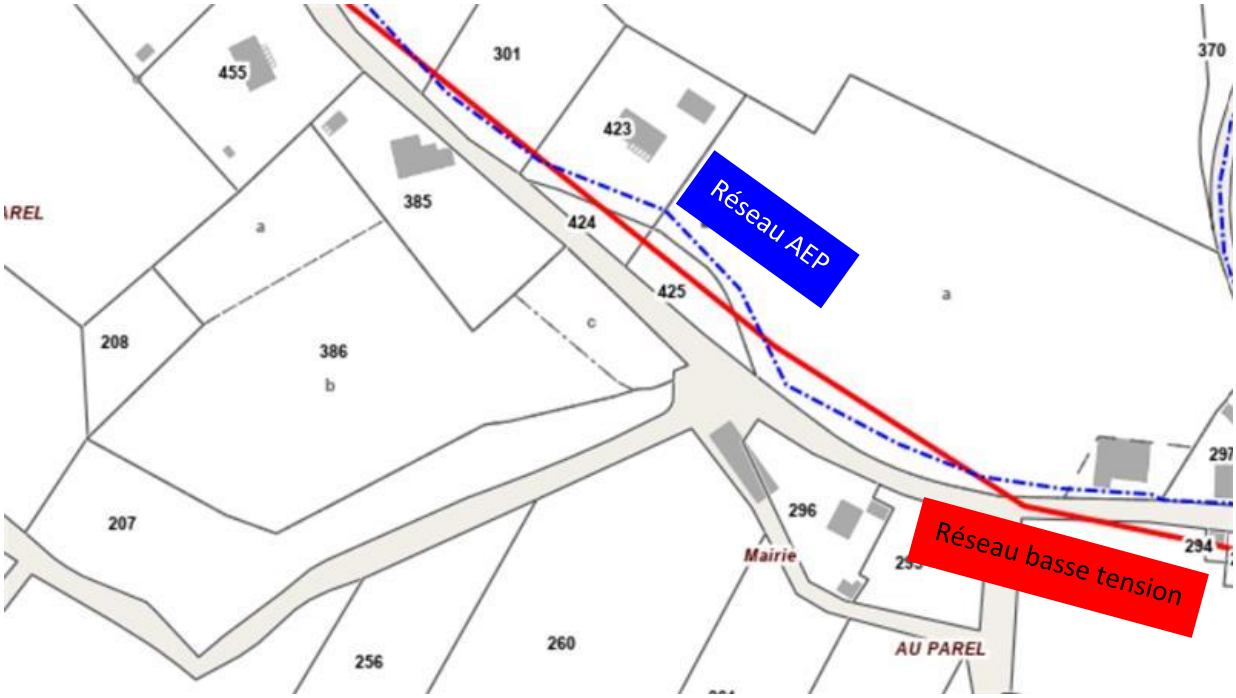


Vue sur la RD 45 et le chemin rural desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable et d'électricité, longeant la RD 45. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Le site est par contre hors réseau d'assainissement collectif. Un assainissement autonome conforme à la réglementation du SPANC devra être requis pour traiter les eaux usées.



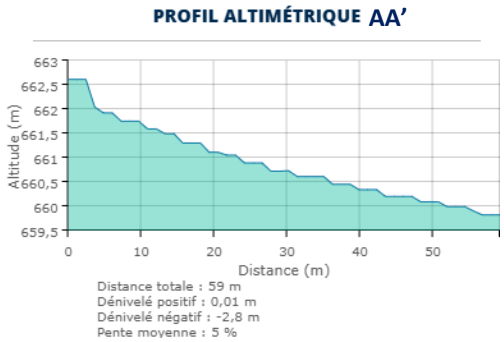
Extrait du plan des réseaux

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études constitue une prairie agricole, bordée par des habitations au nord et par des massifs boisés importants au sud et à l'ouest.

La topographie est peu pentue. Peu d'éléments boisés sont présents sur site, à l'exception de quelques arbres de haute tige en bordure du chemin rural, et en retrait par rapport à la zone d'implantation du projet.





Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études





Vues sur le site d'études

Compte tenu de la topographie relativement clémente sur le secteur et également sur les alentours, le site n'est pas perceptible sur des distances longues.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion dans la continuité immédiate du bâti, au sein de l'agglomération du village du Parel.

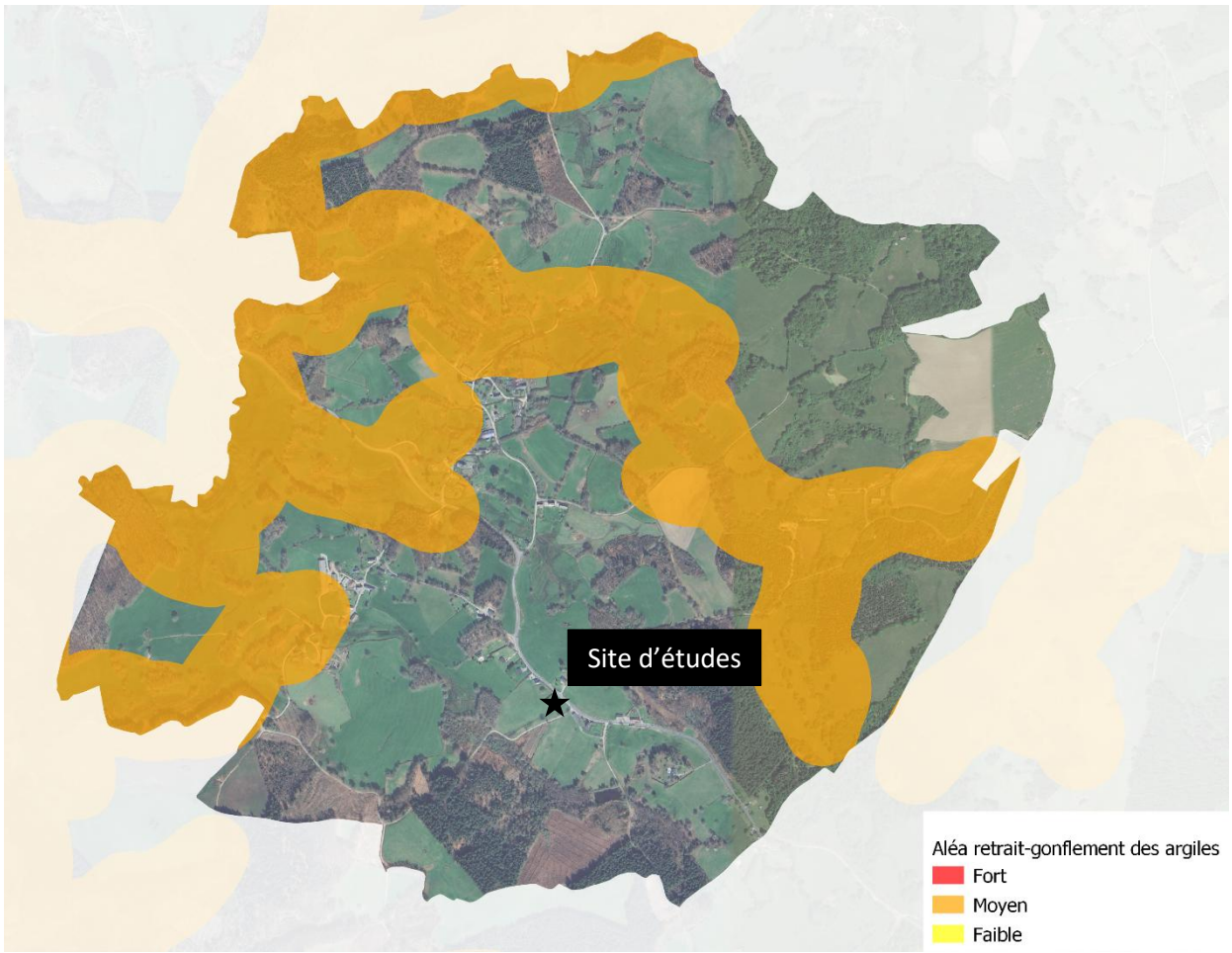
5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Veyrières est concernée par deux risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

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



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque radon :

Veyrières est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment du projet de construction en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études est actuellement un espace à vocation agricole, de type prairie. Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, il est déclaré à la PAC comme prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé).

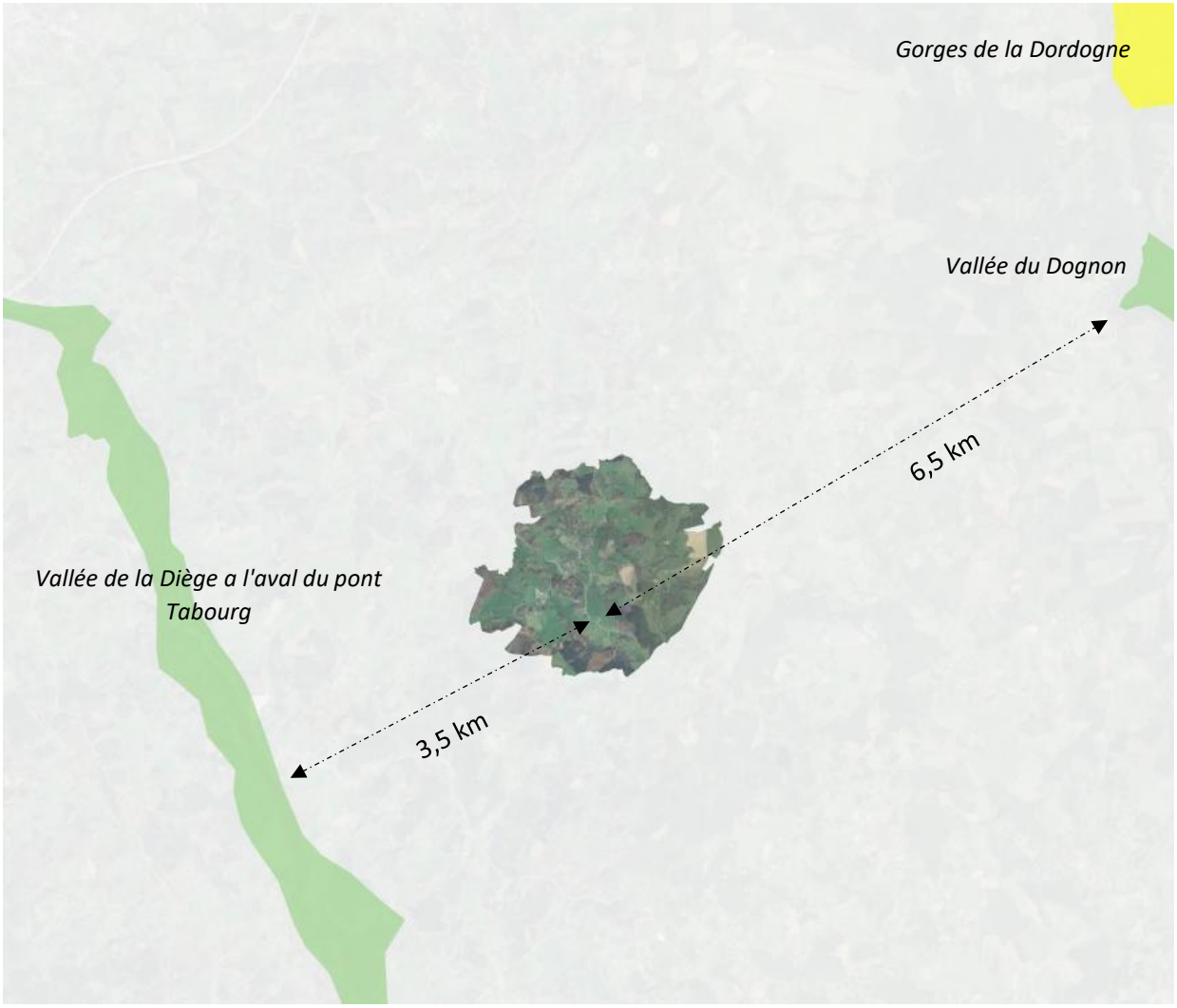


Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

La vocation agricole de ce terrain est avérée étant donné que ces parcelles sont déclarées à la PAC. La présente révision allégée avoir un enjeu important sur l'activité agricole. Néanmoins, la collectivité ne souhaite ouvrir à l'urbanisation qu'une partie de ce terrain dans le but d'accueillir une construction à usage d'habitation le long de la RD. L'arrière du terrain sera maintenu en zone agricole afin de ne pas impacter la poursuite de l'activité.

5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Veyrières n'est concernée par zonage d'inventaire environnemental tel que des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ou sites Natura 2000.



Carte des zonages et inventaires existants autour de la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Les sites les plus proches de la commune et du site d'études sont :

- La ZNIEFF de type II Vallée de la Diège à l'aval du pont Tabourg
- La ZNIEFF de type II Vallée du Dognon
- La ZPS (Zone de protection spéciale) (Natura 2000) Gorges de la Dordogne.

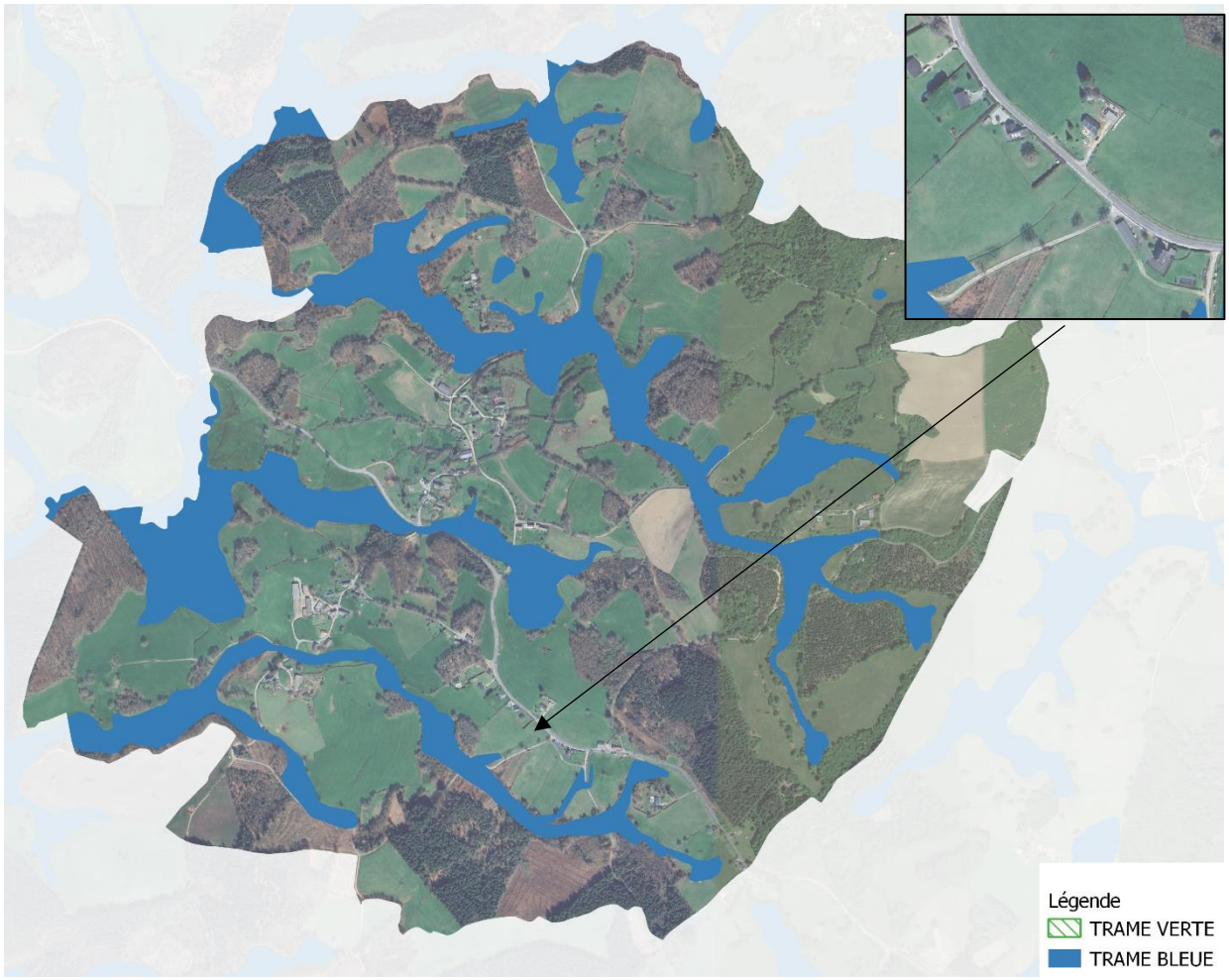
Ils sont situés à plusieurs kilomètres du site d'études.

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur la parcelle B 207, une zone humide a été identifiée sur la partie ouest. Cette partie sera maintenue en zone agricole et ne sera pas concernée par la présente révision allégée. Il s'agit de la partie aval de la parcelle. La zone constructible envisagée sera reculée de 100 mètres de la zone humide.

L'état initial du terrain ouvert à l'urbanisation est une prairie qui est bordée à l'ouest par un talus boisé.

Selon l'observatoire FAUNA, les espèces animales les plus visibles sur le territoire de Veyrières sont des espèces d'oiseaux (Fauvette à tête noire, Pinson des arbres et Grive musicienne). Elles fréquentent des milieux boisés de tout type et sont très présentes dans les parcs et jardins. La présente révision allégée aura une incidence faible sur ces espèces. Il s'agit d'espèces assez communes.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

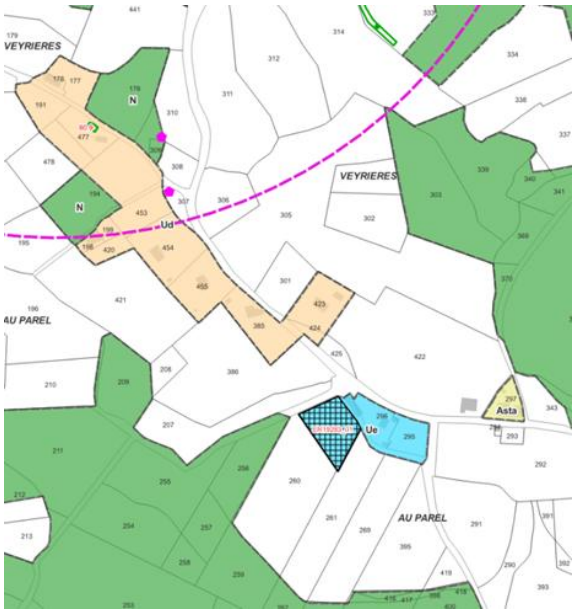
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles B 207 et 386 n'aura pas d'incidences notables sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

6 Les modifications apportées au PLUi

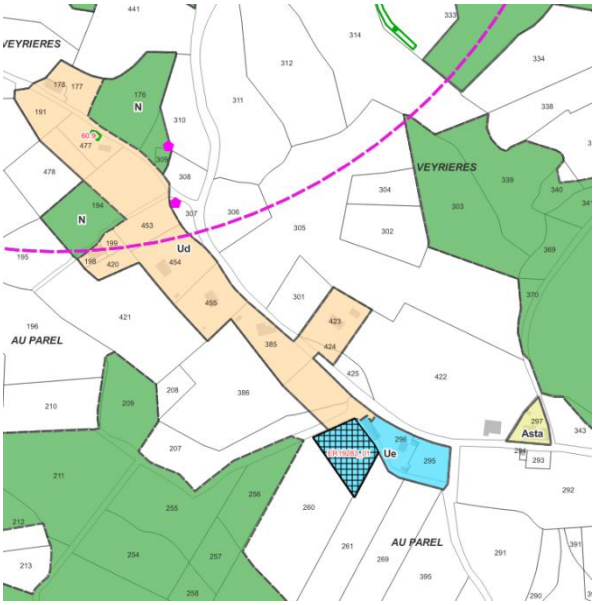
Seul le règlement graphique est modifié.

Une bande de 35 mètres le long de la route départementale, dans l'alignement des constructions existantes est classée en zone Ud du PLUi, représentant une surface de 2 000 m² environ.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de la révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain au sein de l'agglomération bâtie du Parel. Cette évolution permet une densification de la tâche urbaine avec un impact sur l'activité agricole à nuancer étant donné que la zone constructible n'est définie que le long de la RD. Le reste de la parcelle conservera son potentiel agricole.

Elle permet également de s'appuyer sur les réseaux existants.

Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

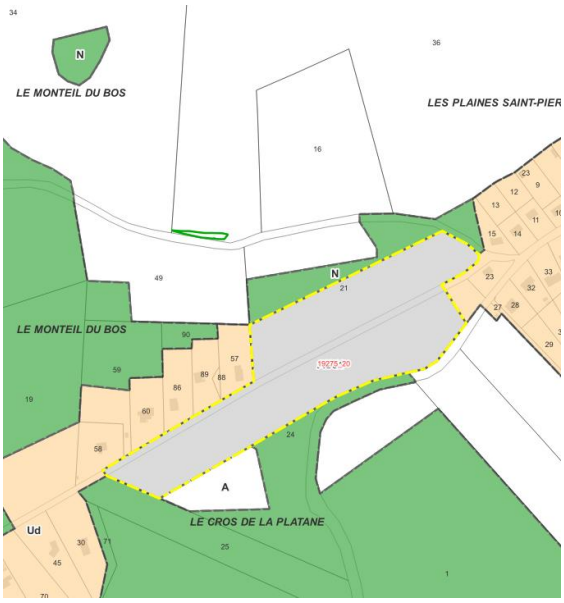
Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles.

La commune de Veyrières ne disposant pas de terrains constructibles, la compensation est réalisée sur la commune d'Ussel, sur le secteur des Plaines Saint-Pierre. Elle est commune pour la présente révision allégée et les révisions allégées n°10, 11 et 12 menées sur la commune d'Ussel.

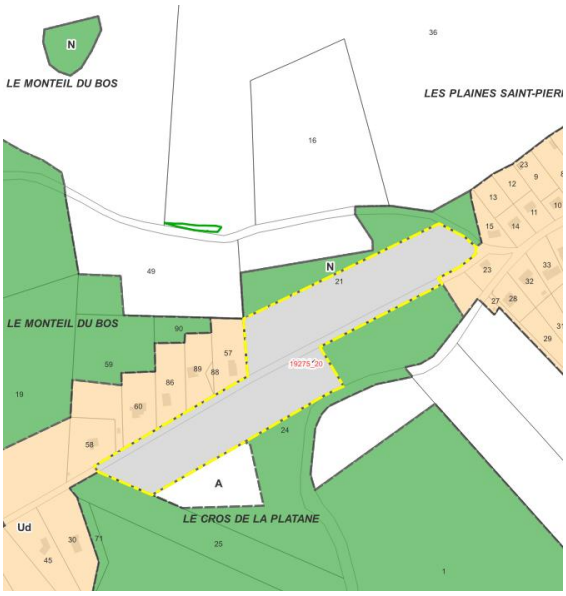
Il s'agit de réduire la zone AUd1 sur la parcelle YA 24 qui est une vaste parcelle boisée située entre deux agglomérations bâties. Elle est plantée de résineux et est utilisée pour l'exploitation forestière. Il est proposé une réduction de 7 800 m² de zone AUd1 et un reclassement de cette surface en zone Naturelle.

Cette réduction permettra de maintenir une coupure d'urbanisation entre deux espaces urbanisés à vocation d'habitat où les constructions se sont développées de manière linéaire.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







La zone AUd1 fait l'objet d'une OAP qui est reprise afin d'être en phase avec le périmètre modifié.

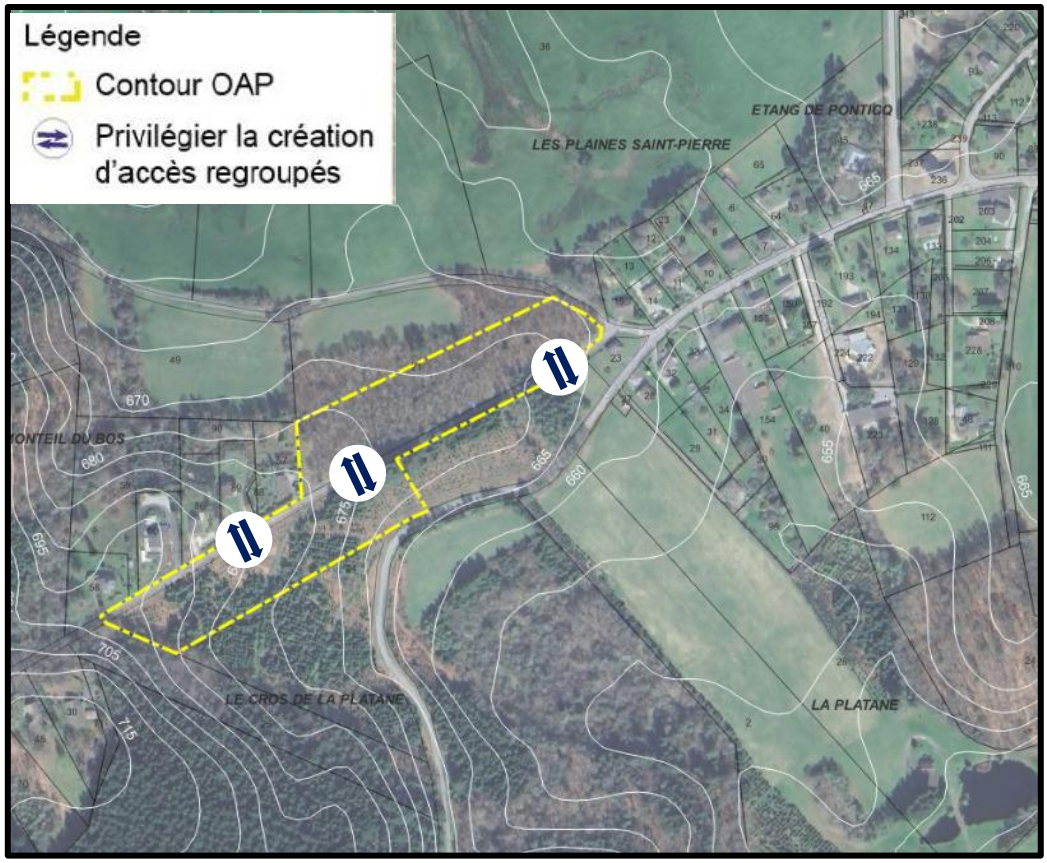


Schéma de principe de l'OAP 20 modifié

18. OAP19275_20

Lieu-dit : Rue des Palombes
Surface : 2,5 hectares
Densité minimale recherchée : 10 logements à l'hectare
Principe d'aménagement opposable :

- Privilégier la création d'accès regroupés depuis la rue des Palombes. Les accès représentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.

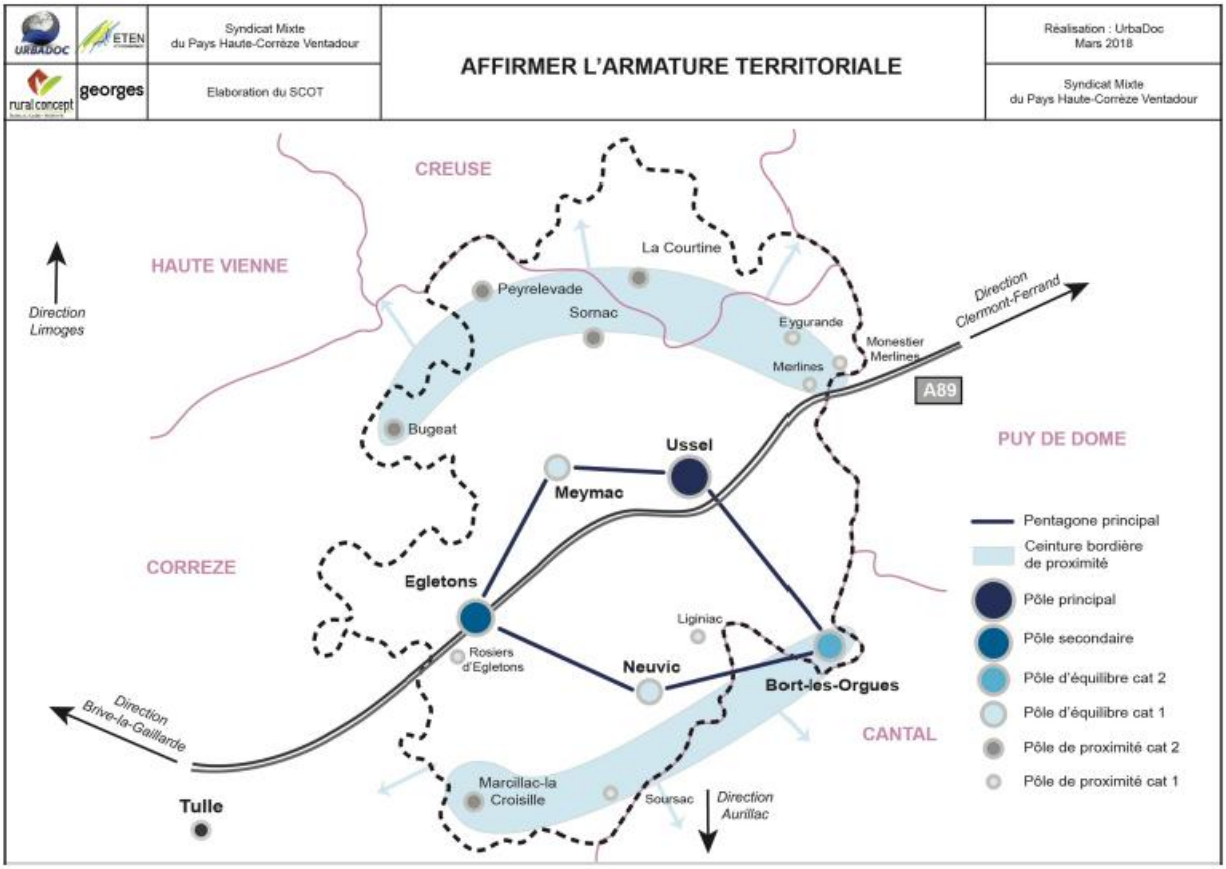
Condition d'aménagement : déclaration préalable.
Si l'aménagement se fait via plusieurs déclarations préalables, l'implantation des constructions ne devra pas compromettre les possibilités de constructions ultérieures.

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue un confortement de village sans pour autant étendre son enveloppe bâtie et en impactant un foncier agricole sur une petite superficie dans la continuité des habitations existante ;

- Elle s'appuie sur la présence des différents réseaux sans nécessité d'extension.

La compensation envisagée permet également de limiter l'urbanisation linéaire qui a aujourd'hui un impact important sur les réseaux que ce soit pour des extensions mais aussi des renforcements mais aussi sur les milieux naturels où ils engendrent une fragmentation des espaces, un mitage qui peut être impactant que ce soit au niveau paysager ou des continuités écologiques.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur une partie des parcelles B 207 et 386 et de la reclasser en zone Ud pour environ 2 000 m². Il s'agit de permettre l'implantation d'une construction dans l'alignement des constructions existantes, en comblant une dent creuse. L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation d'une habitation sont présents.

La collectivité prévoit une compensation de surfaces mutualisée avec la commune d'Ussel, en reclassant près de 8 000 m² de zone AUd1 en zone Naturelle sur le secteur des Plaines Saint-Pierre (Parcelle YA 24). Cet espace boisé sera ainsi préservé en partie et assurera une coupure d'urbanisation sur le secteur.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant une réduction de surfaces constructibles en phase avec l'enveloppe ouverte à l'urbanisation dans le PLUi approuvé en décembre 2022.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°14

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
APPROBATION DE LA RA 14	29 janvier 2026

DEJANTE Infra

DEJANTE VRD & CONSTRUCTION SUD-OUEST

Sommaire

1 Résumé non technique ____ 3

1.1 Evolutions apportées au PLUi ____ 3

1.1.1 Au niveau du règlement graphique ____ 3

1.1.2 Au niveau des OAP ____ 4

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée ____ 5

1.2.1 Au niveau de la desserte ____ 5

1.2.2 Au niveau des risques naturels ____ 5

1.2.3 Au niveau de l'activité agricole ____ 5

1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue ____ 5

2 Cadre réglementaire ____ 8

2.1 Historique du document ____ 8

2.2 Nature des modifications envisagées ____ 8

2.3 Compatibilité réglementaire ____ 8

2.3.1 La procédure de révision allégée ____ 8

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi ____ 9

3 Présentation générale du territoire ____ 11

4 Contexte de la révision allégée ____ 14

4.1 Présentation du territoire ____ 14

4.2 Présentation du site d'études ____ 15

5 Analyse du site d'études ____ 17

5.1 La desserte ____ 17

5.2 Les réseaux ____ 18

5.3 Le paysage et la perception du secteur ____ 19

5.4 Les risques naturels et technologiques ____ 20

5.5 L'activité agricole ____ 21

5.6 La Trame Verte et Bleue ____ 22

6 Les modifications apportées au PLUi ____ 25

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD ____ 26

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour ____ 29

9 Conclusion ____ 31

1 Résumé non technique

1.1 Evolutions apportées au PLUi

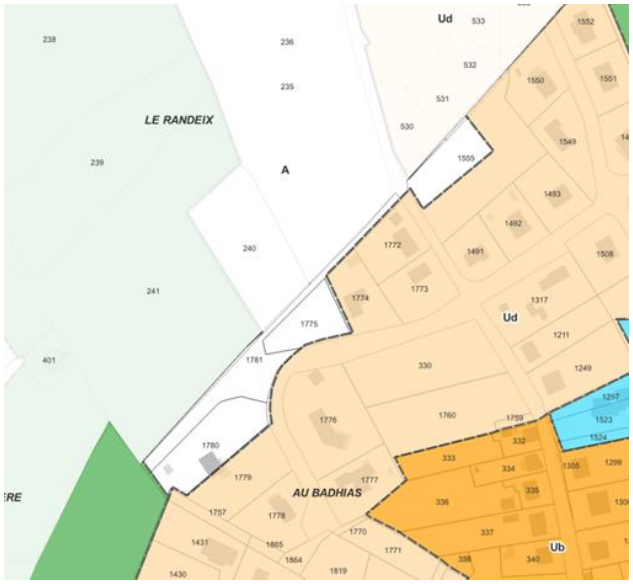
La présente révision allégée entraîne 2 types d'évolution réglementaire du PLUi de Haute Corrèze Communauté.

1.1.1 Au niveau du règlement graphique

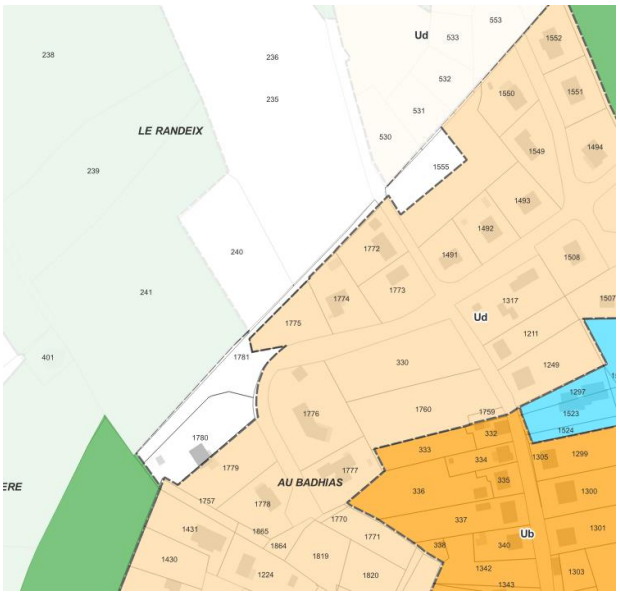
L'objectif poursuivi par la révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle B 1775, correspondant à un lot de lotissement sur le secteur du Puy des Sagnes, sur la commune de Merlines. Ce terrain a été malencontreusement classé en zone Agricole dans le PLUi approuvé en 2022.

Cela entraîne une réduction de la zone Agricole, sur une superficie de 940 m² et un reclassement de cette superficie en zone Ud.

Extrait avant Révision



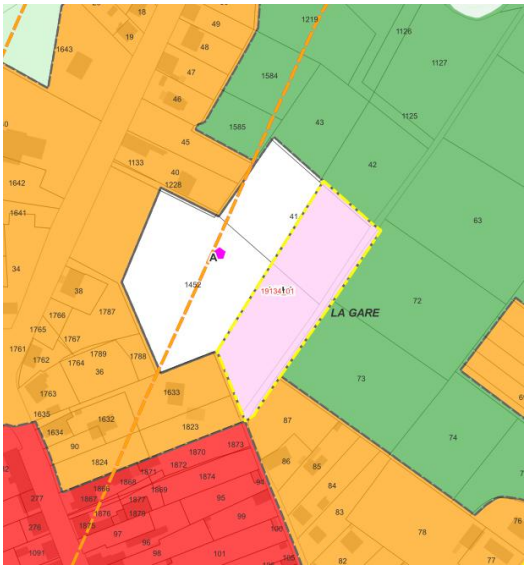
Extrait après Révision



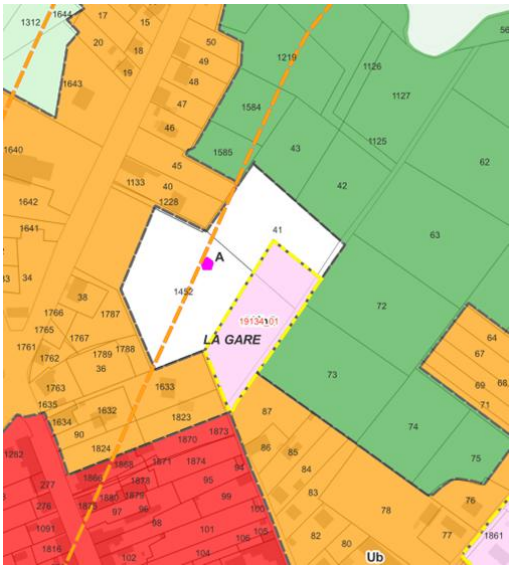
En contrepartie, dans l'optique de ne pas remettre en cause les objectifs définis dans le PADD du PLUi approuvé en décembre 2022, la collectivité propose de compenser la réduction de zone Agricole par un reclassement en zone A d'une partie de la zone AUb2 située à la Gare (environ 1 000 m²), à l'est du bourg.

Cette zone est établie en extension de l'urbanisation sur du foncier à vocation agricole et naturelle. La réduction de 1 000 m² de cette zone constructible permet ainsi de limiter la consommation d'espace agricole et naturelle et de cibler en contrepartie un terrain dédié à l'habitat qui a fait l'objet d'une viabilisation.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



1.1.2 Au niveau des OAP

La compensation impactant une zone à urbaniser implique de modifier l'OAP qui était initialement prévue.

Ainsi, le périmètre de l'OAP est revue sans pour autant modifier les principes d'aménagement qui étaient fixés.

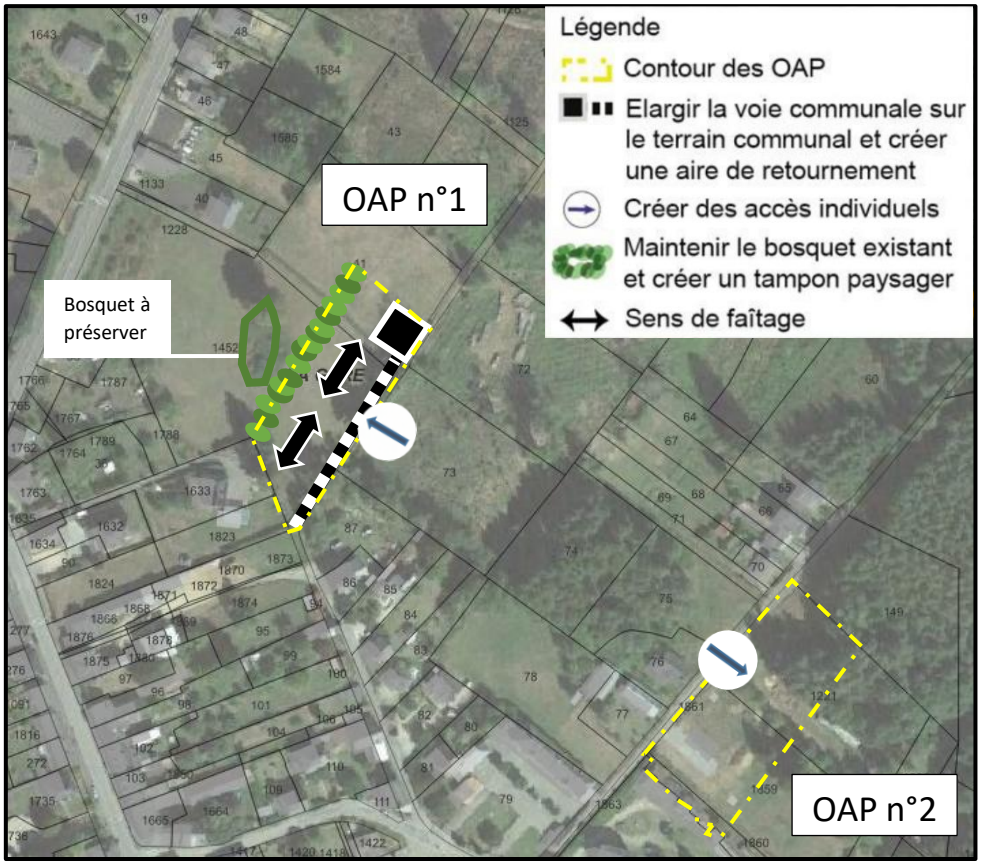


Schéma de principe de l'OAP n°1 modifié

1.2 Incidences sur l'environnement de la révision allégée

La révision allégée n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. Elle est vertueuse au niveau de la consommation d'espaces puisqu'elle engendre reclasse du terrain agricole et naturel en zone Agricole en compensation de l'intégration du lot du lotissement en zone Ud.

1.2.1 Au niveau de la desserte

Le lotissement dispose de l'ensemble des réseaux, calibré pour le nombre de lots définis dans le projet initial.

1.2.2 Au niveau des risques naturels

La commune est concernée par trois risques majeurs selon le DDRM Corrèze (mouvement de terrain, transport de matière dangereuse et radon).

Le secteur d'études n'est concerné que par le risque radon, il s'agira d'être vigilant au niveau des procédés de constructions pour limiter le risque.

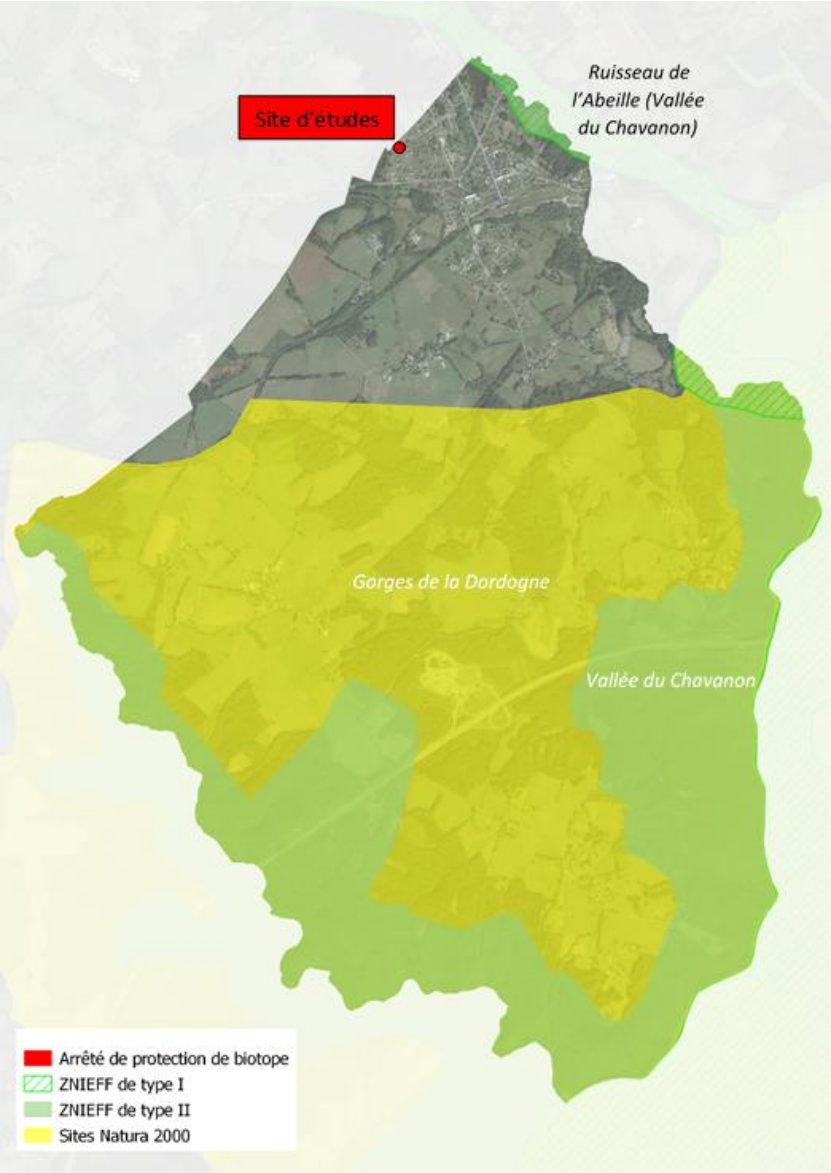
1.2.3 Au niveau de l'activité agricole

Le site d'études n'est pas un espace agricole, étant donné qu'il s'agit d'un lot de lotissement. Comme indiqué, son classement en zone Agricole est une erreur d'appréciation.

Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, seule la prairie identifiée au nord est déclarée à la PAC.

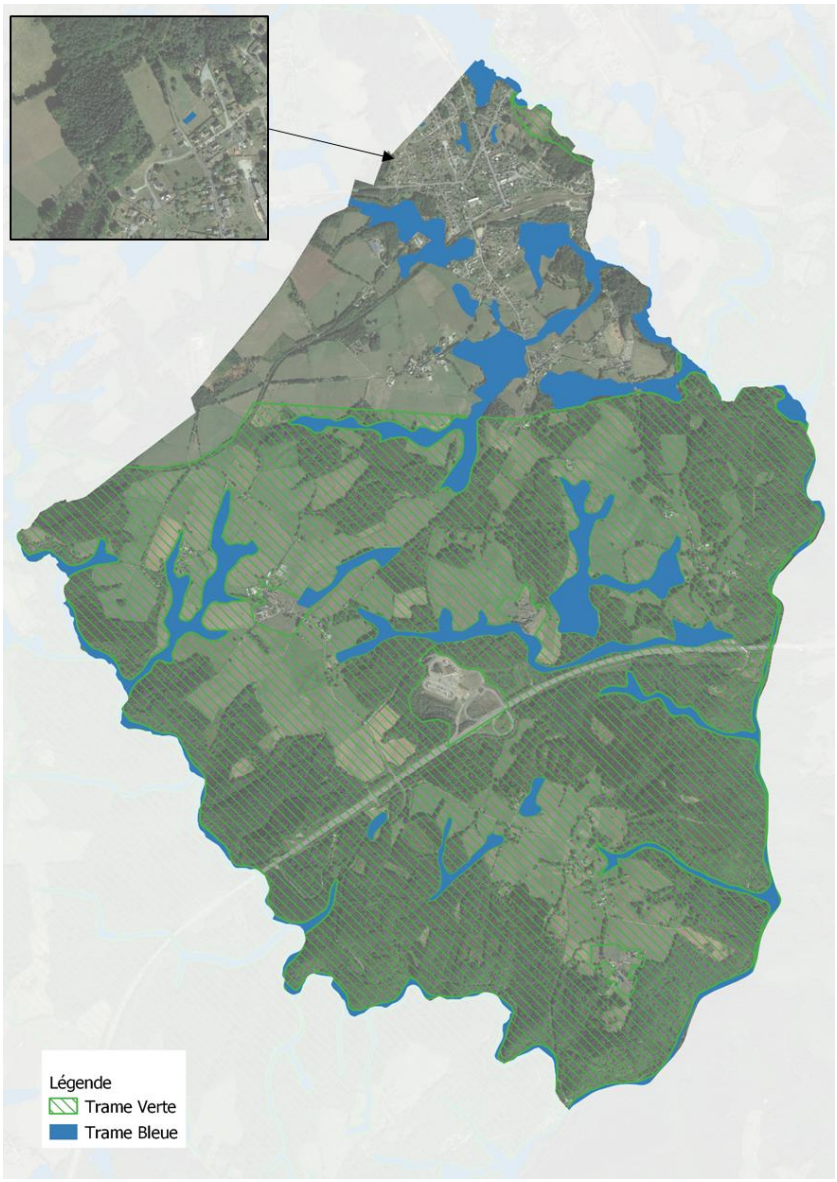
1.2.4 Au niveau des zonages d'inventaires et de la Trame Verte et Bleue

Le site d'études est en dehors des zonages d'inventaires environnementaux (ZNIEFF, N2000) les plus proches du site d'études étant les ZNIEFF de la Vallée du Chavanon.



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Sur le site d'études, aucun élément constitutif de la TVB locale n'a été identifié.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

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

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°14 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la commune de Merlines (parcelle B 1775) en vue d'un reclassement en zone Ud.

Cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un reclassement de terrains constructibles en zone Agricole ou Naturelle.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de révision allégée

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLUi

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

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

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :

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

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

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

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

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

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

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

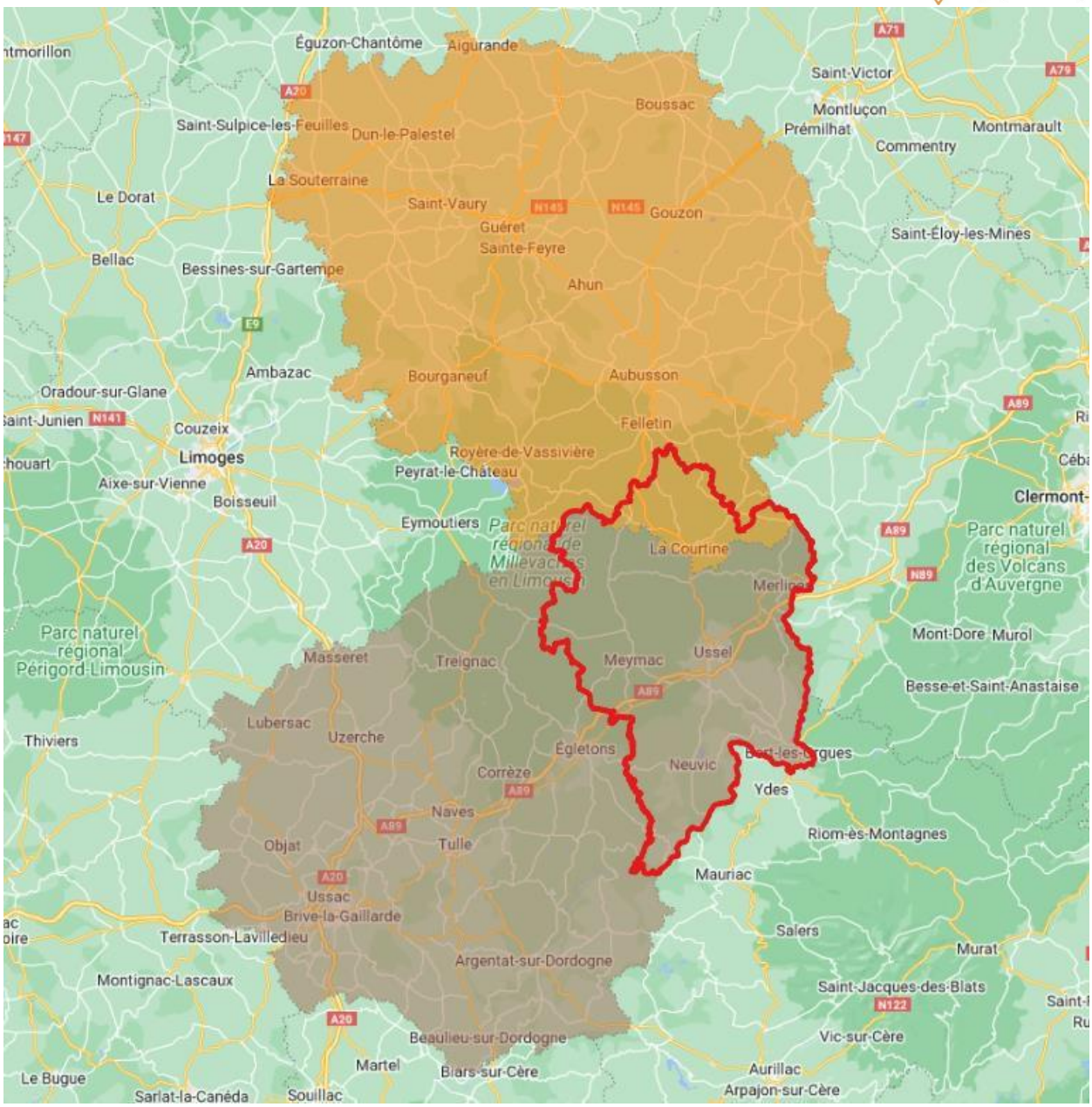
Au vu du nombre de révisions allégées menées conjointement et afin de tenir des délais liés à des projets devant sortir à l'issue des procédures, une évaluation environnementale sur l'ensemble des procédures sera menée.

3 Présentation générale du territoire

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



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

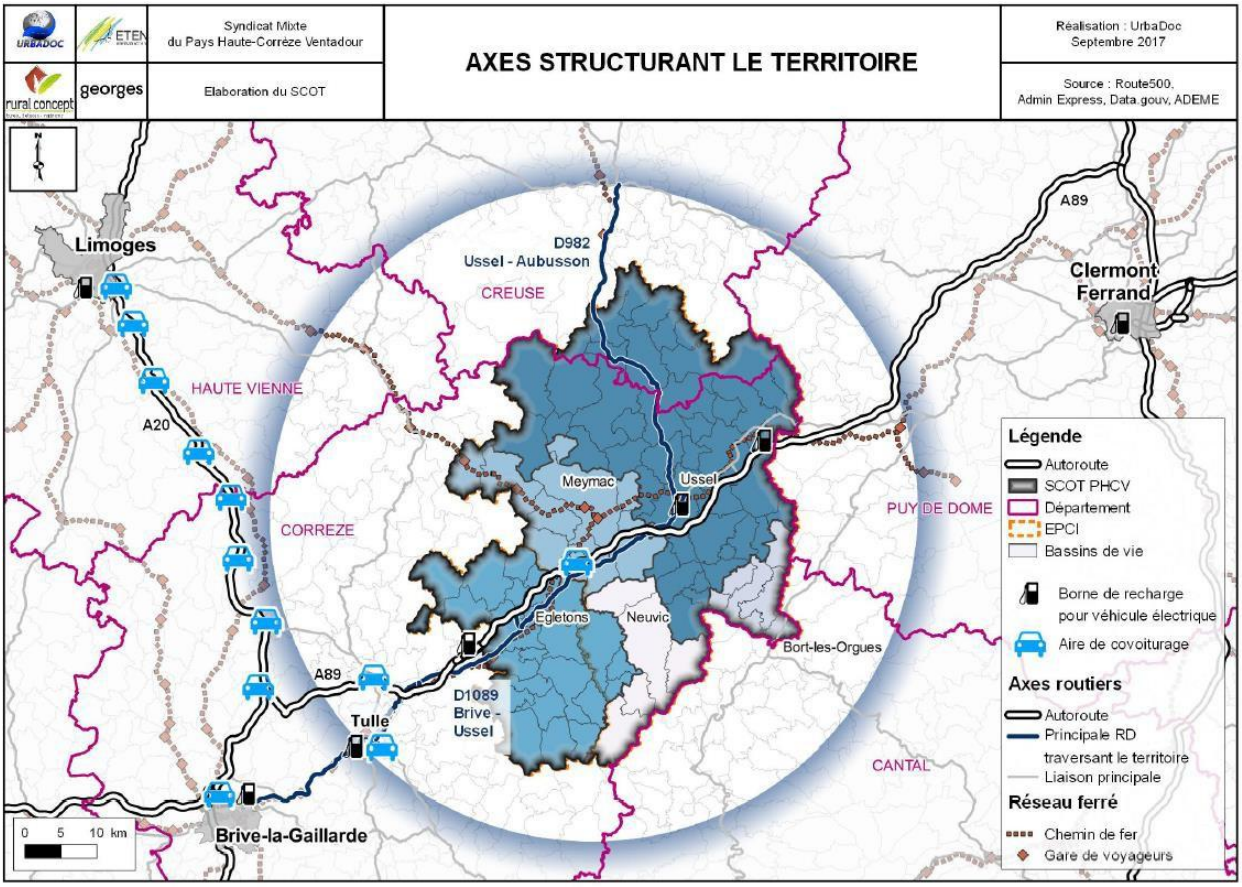


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

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

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

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

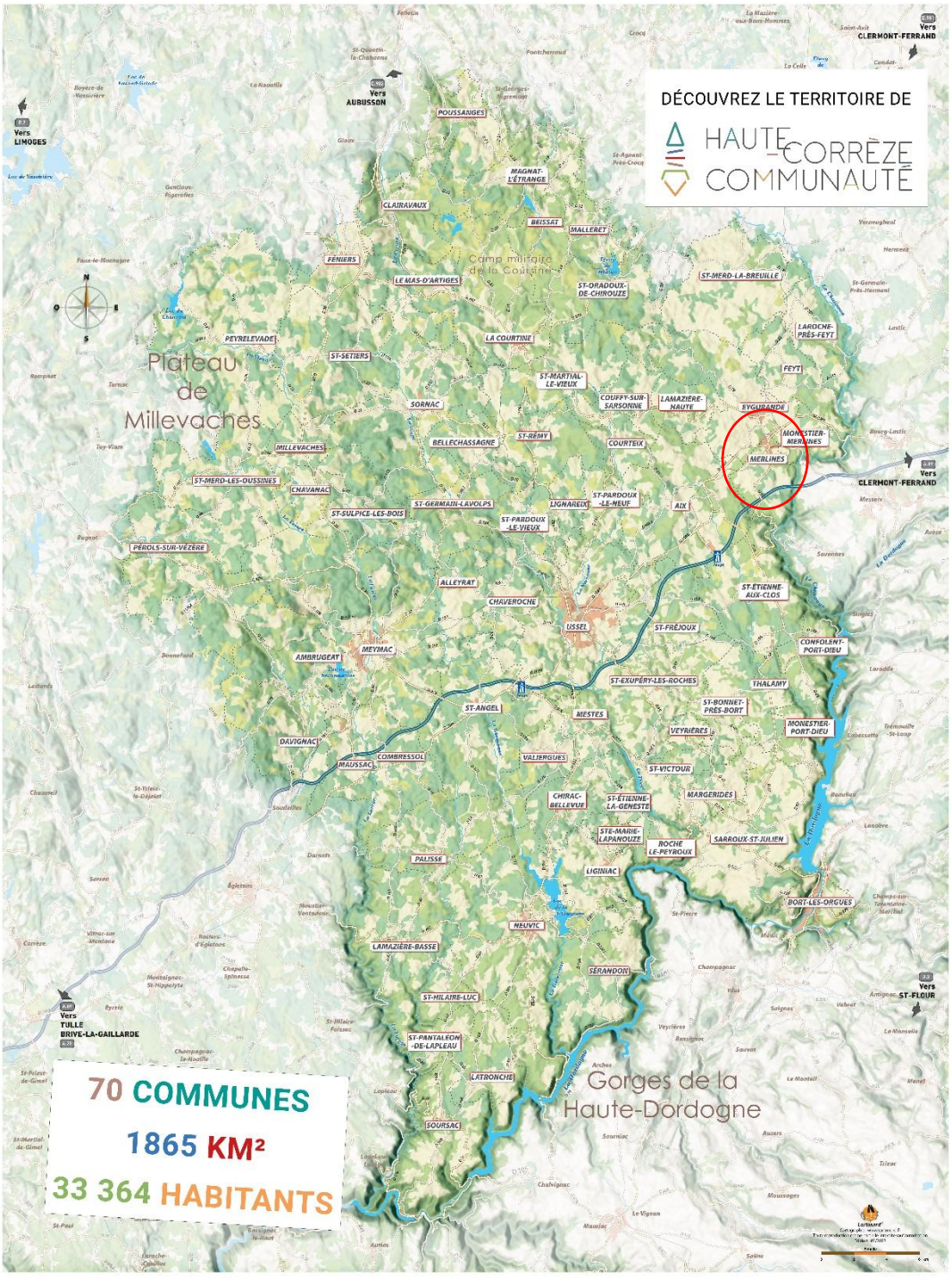


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

4 Contexte de la révision allégée

4.1 Présentation du territoire

La commune de Merlines est située au nord-est du territoire intercommunal, à 20 km d'Ussel.



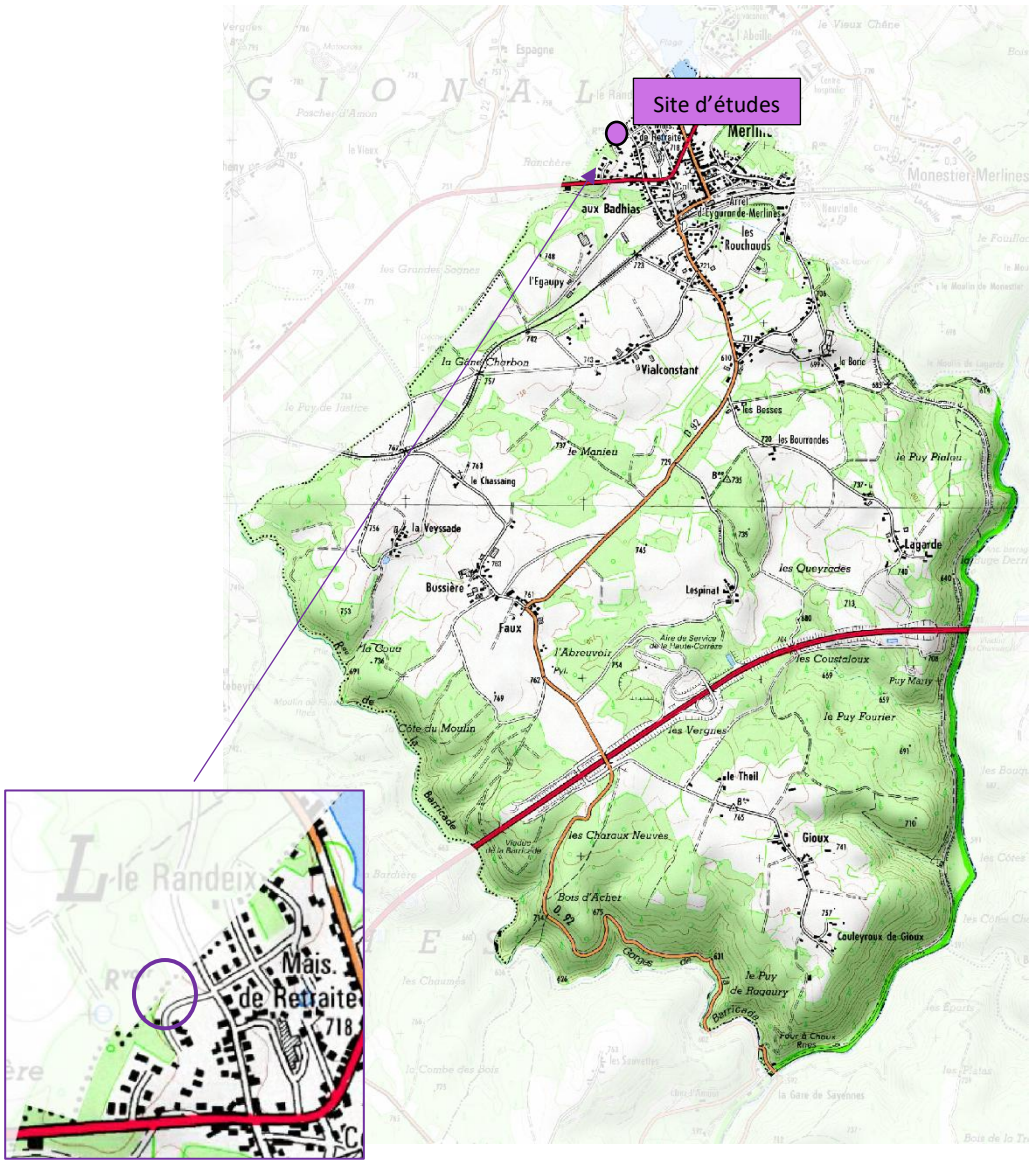
Localisation de la commune de Merlines au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 726 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en légère augmentation par rapport à 2017 (718 habitants). Elle fait partie intégrante du pôle de proximité Eygurande-Monestier-Merlines-Merlines identifié dans le PLUi c'est-à-dire qu'elle concentre des fonctions essentielles pour des habitants, avec la présence de commerces et de services complémentaires à ceux du pôle principal d'Ussel.

4.2 Présentation du site d'études

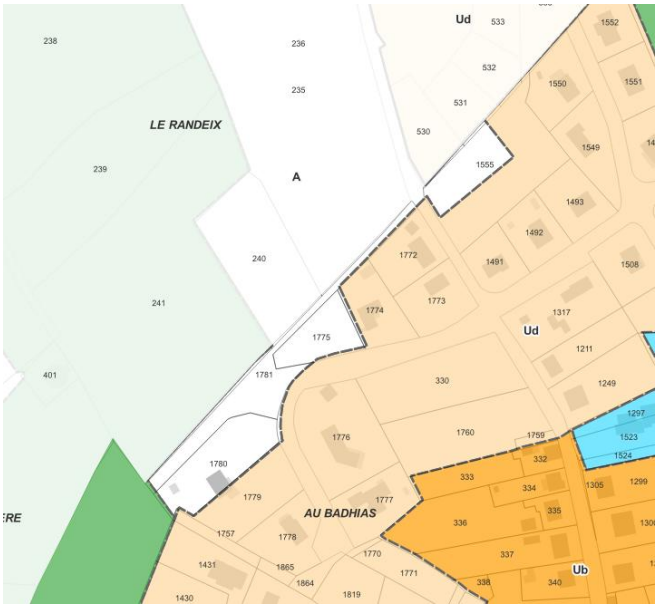
La commune de Merlines a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle B 1775 actuellement classée en zone Agricole. Il s'agit d'un lot de lotissement du Puy de la Sagne qui a été reclassé par erreur en zone Agricole. La commune est propriétaire du lot et souhaite le vendre, s'agissant d'un terrain qui a été viabilisé.

Elle est située Rue du Puy de la Sagne, au nord du bourg de Merlines, en limite avec la commune d'Eygurande.



Localisation du site d'études sur la commune





Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi

Cette parcelle fait 940 m². La volonté de la collectivité est donc de reclasser cette parcelle en zone Ud afin qu'elle puisse terminer l'urbanisation du lotissement communal.





Vues sur les habitations réalisées dans le lotissement

5 Analyse du site d'études

5.1 La desserte

Le site d'études est bordé au sud par une voie communale (Rue du Puy de Sagne), voie de desserte du lotissement communal. Ce secteur nord du bourg s'est principalement urbanisé sous la forme de lotissements, regroupant des maisons individuelles.

La voie communale est de dimensions adéquates. Elle se termine en impasse. Elle débouche sur la Rue Georges Clémenceau, autre voie communale raccordée à la RD 1089.





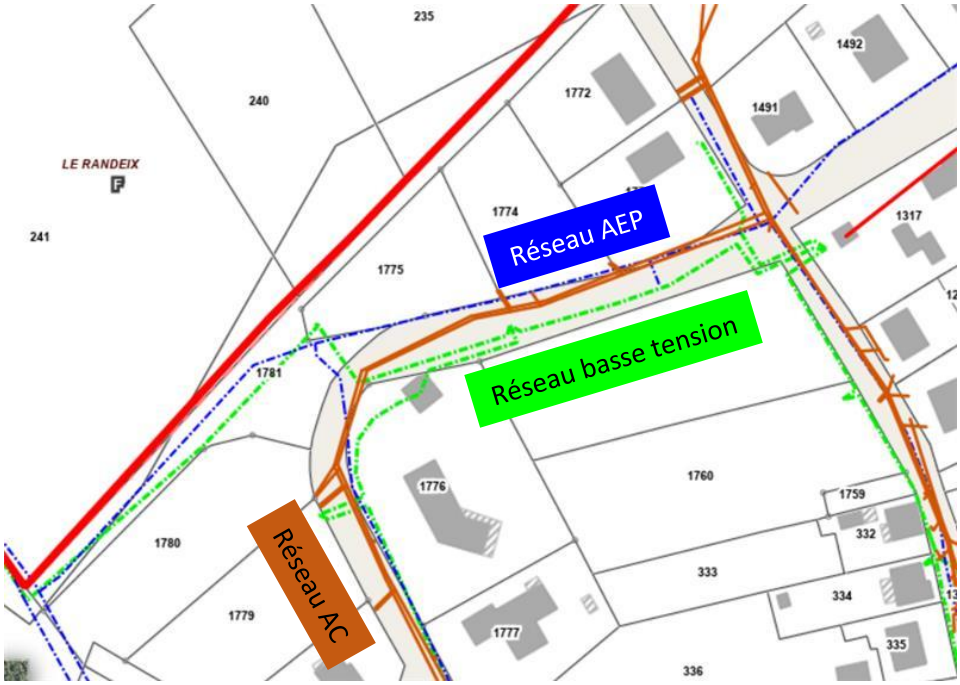
Vue sur la rue du Puy de Sagne desservant le site d'études

5.2 Les réseaux

Le site d'études est bordé par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif. Il n'y a donc pas de contraintes en la matière.

Pour information, la station d'épuration communale traitant les eaux usées de la commune rencontre régulièrement des problèmes d'eaux claires parasites. Cela contribue à l'usure prématurée des équipements d'assainissement collectif. Pour autant, la DDT a transmis un courrier en date du 21 mai 2025 indiquant au Syndicat de la Diège que le système d'assainissement était conforme pour l'année 2024.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation et aboutira à un programme de travaux permettant de solutionner les problèmes.



Extrait du plan des réseaux sur le site d'études

5.3 Le paysage et la perception du secteur

Le site d'études est localisé au sein d'un lotissement où tous les autres lots sont construits. Il jouxte une prairie agricole et un vaste massif boisé présents sur la commune d'Eygurande.

La topographie est en pente douce d'est en ouest.



Contexte topographique et masses végétales présentes sur le secteur d'études



Vues sur le site depuis la Rue du Puy de Sagne (à gauche) et la Rue Georges Clémenceau (à droite)

Compte tenu de la topographie relativement clémente sur le secteur et également sur les alentours, le site n'est pas perceptible sur des distances longues, si ce n'est depuis la Rue Georges Clémenceau. Le lotissement communal constitue une urbanisation d'entrée d'agglomération en venant d'Eygurande.

Le site d'études concentre des enjeux paysagers faibles du fait de son insertion au sein d'espaces bâtis. Les éléments paysagers marquants tels que le massif boisé et la prairie sont situés en dehors de la zone de projet, sur la commune d'Eygurande.

5.4 Les risques naturels et technologiques

La commune de Merlines est concernée par trois risques majeurs selon le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

Le risque mouvement de terrain :

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, … Elle est en revanche soumise au retrait-gonflement des argiles sur certains secteurs.

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



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) :

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses étant donné qu'elle est traversée par l'axe de la RD 1089 (ex-RN 89).

Le site d'études bien que non loin de cet axe n'est pas bordé par la RD 1089. Ainsi, le risque concerne peu la parcelle.

Le risque radon :

Merlines est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m^3, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m^3.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment des projets de constructions en ce qui concerne le radon.

5.5 L'activité agricole

Le site d'études n'est pas un espace agricole, étant donné qu'il s'agit d'un lot de lotissement. Comme indiqué, son classement en zone Agricole est une erreur d'appréciation.

Selon le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, seule la prairie identifiée au nord est déclarée à la PAC.



Extrait du recensement graphique parcellaire de 2023 sur le site d'études et ses alentours (source : geoportail.gouv.fr)

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle B 1175 n'aura aucun impact sur la consommation d'espaces agricoles, étant donné qu'il s'agit d'un lot destiné à être bâti.

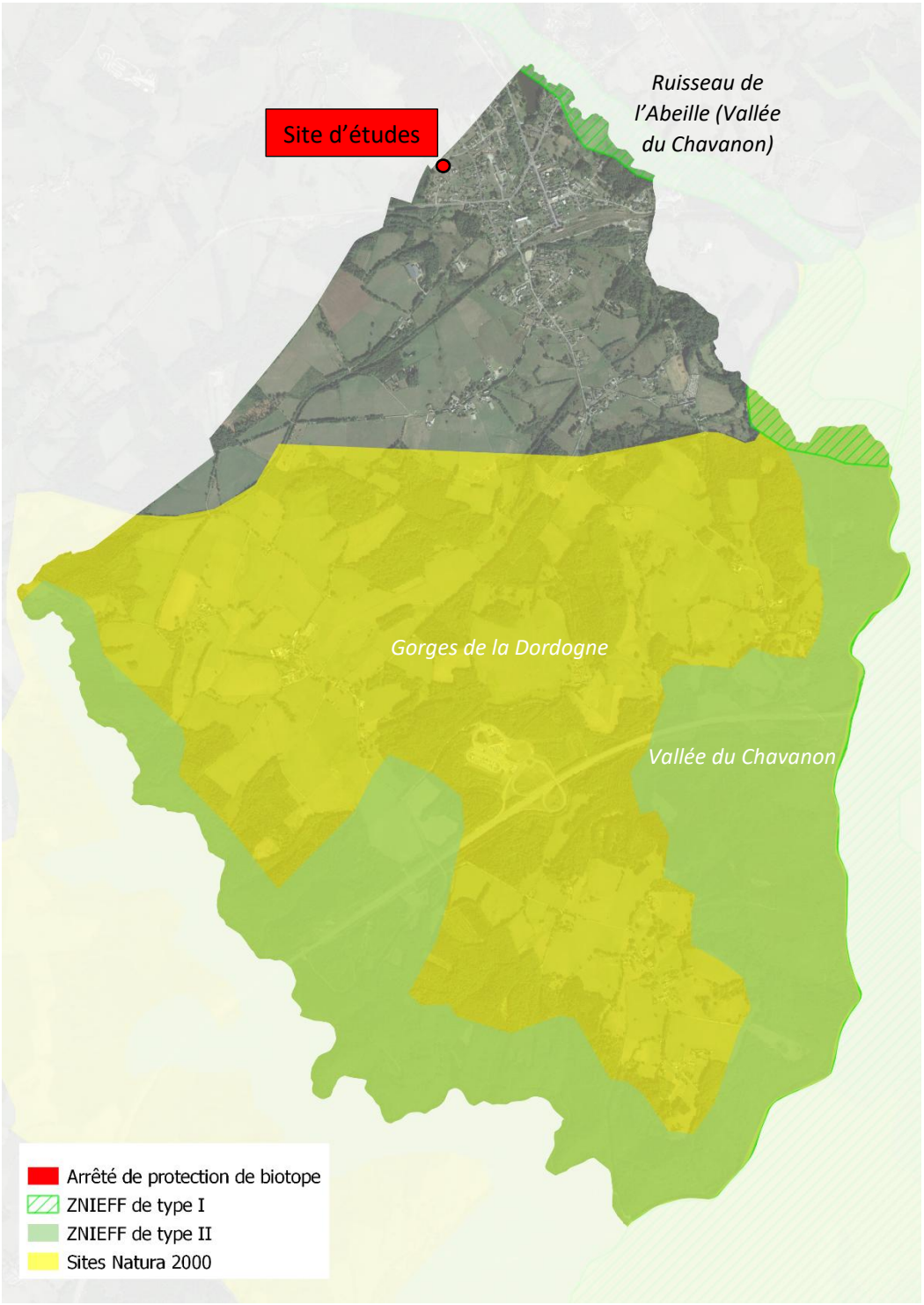
5.6 La Trame Verte et Bleue

La commune de Merlines est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type I et trois ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF de type 1 du Ruisseau de l'Abeille (Vallée du Chavanon)
- ZNIEFF de type 2 Vallée du Chavanon.

Elle est également concernée par un site Natura 2000, la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des Gorges de la Dordogne.

Le site d'études n'est pas concerné par ces zones. Les plus proches sont les ZNIEFF de type 1 et 2 (plus de 500 mètres).



Carte des zonages et inventaires existants sur la commune (source : geoportail.gouv.fr)

Au niveau du PLUi approuvé, la Trame Verte et Bleue définie sur la commune est constituée d'un ensemble de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité permettant le déplacement, le développement de la faune et de la flore sauvage.

Sur le site d'études, aucun élément constitutif de la TVB locale n'a été identifié.



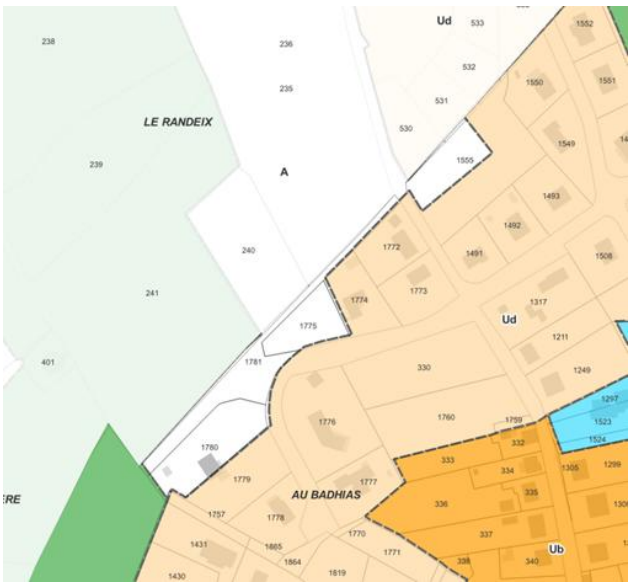
Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal (source : PLUi approuvé)

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle B 1775 n'aura pas d'incidences sur la TVB locale et les zonages d'inventaire.

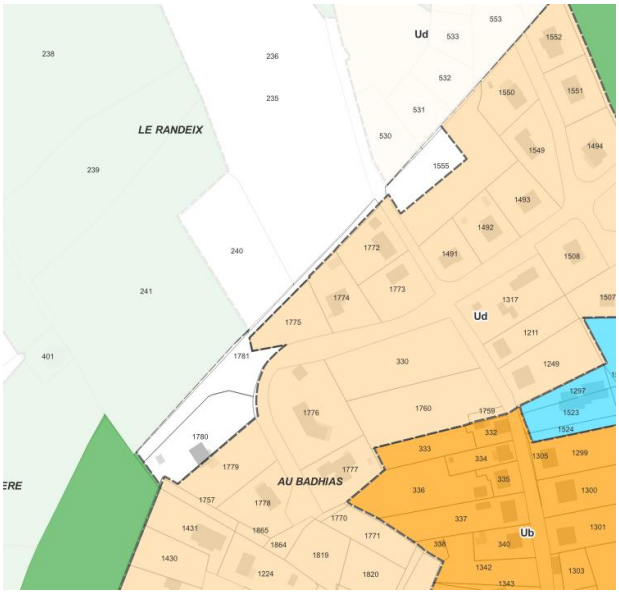
6 Les modifications apportées au PLUi

La parcelle B 1775 constituant le lot du lotissement est reclassée en zone Ud du PLUi. Il représente une surface de 940 m².

Extrait avant Révision



Extrait après Révision



Evolution du règlement graphique du PLUi sur le site d'études

7 Cohérence du projet de révision allégée avec le PADD

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

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

La présente révision allégée répond favorablement à un développement urbain maitrisé, en identifiant un terrain destiné à être loti car intégré dans un lotissement. Ce dernier ne concentre ni enjeu agricole ni enjeu naturel.

Elle permet également de maintenir une attractivité résidentielle sur le territoire, en ciblant un secteur qui pourrait permettre d'un logement supplémentaire sur un secteur où il y a une demande en logement.

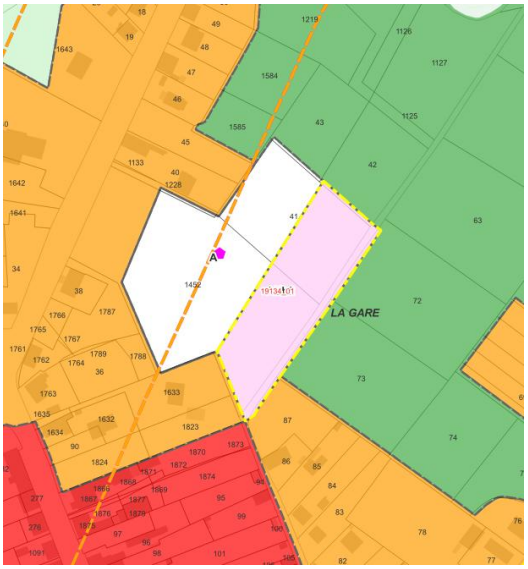
Le PADD prévoyait également une production de logements par pôle :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

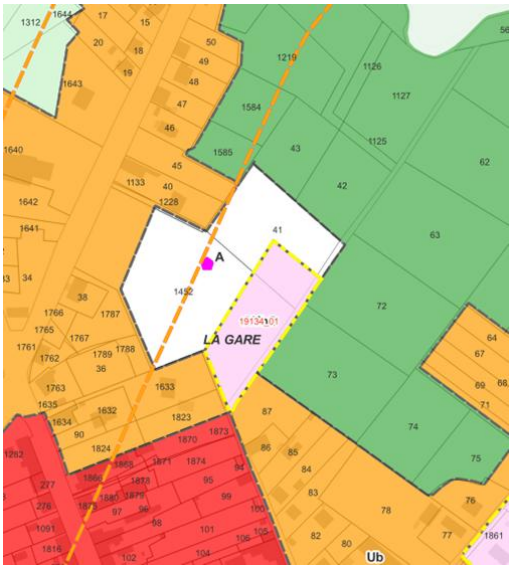
Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019

Afin de ne pas remettre en cause cet objectif retranscrit notamment au niveau du règlement graphique, la collectivité prévoit une compensation de surfaces constructibles. En effet, elle prévoit la réduction de la zone AUb2 située au lieu-dit la Gare sur environ 1 000 m². Cette zone est située en extension urbaine à l'est du bourg, sur des espaces à caractère agricole et naturelle. L'OAP définie sur la zone est de fait reprise afin de coller au nouveau périmètre.

Extrait avant Révision



Extrait après Révision







L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle B 1775 favorisera la densification de la tâche urbaine et la complétude du lotissement de la Rue du Puy de la Sagne tandis que la réduction de zone constructible sur la parcelle B 41 tend à réduire l'extension de la tâche urbaine au profit de la préservation d'un espace agricole.

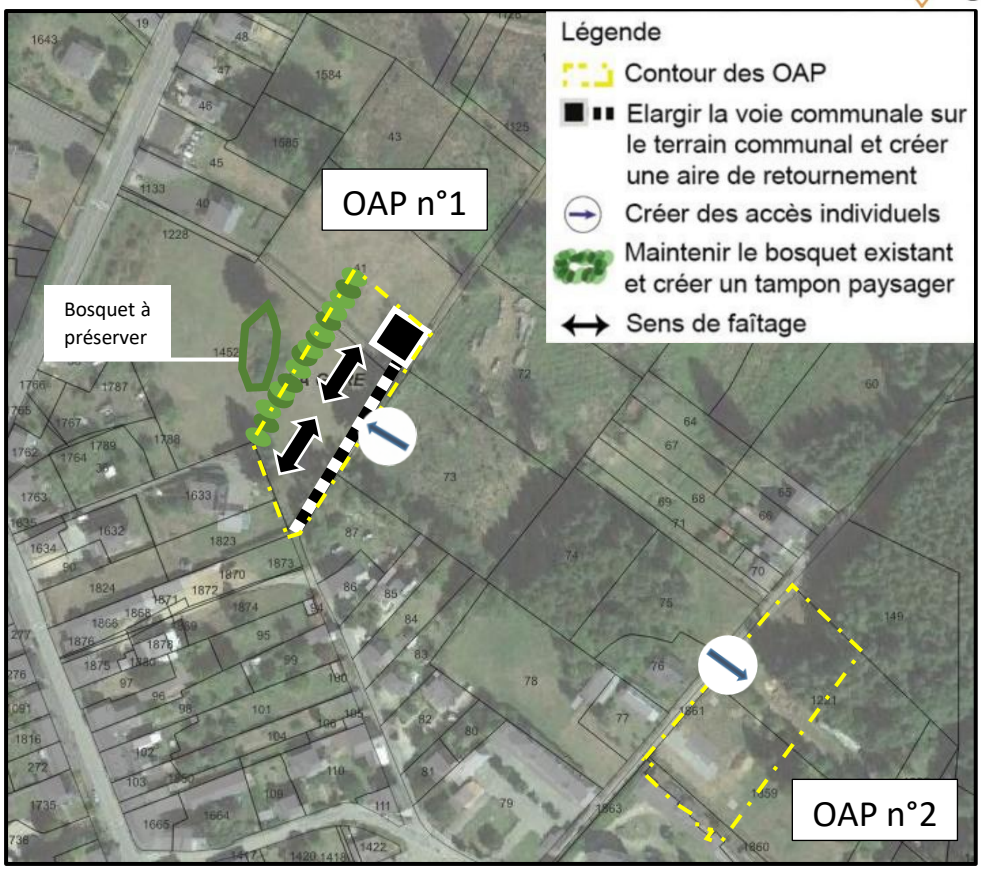


Schéma de principe de l'OAP n°1 modifié

1. OAP19134_01
Lieu-dit : Le bourg
Surface : 0,35 hectare
Densité minimale recherchée : 7 logements à l'hectare
Principe d'aménagement opposable :

- Respecter un sens de faîtage parallèle à la voie ;
- Élargir la voie communale ;
- Créer une aire de retournement ;
- Créer des accès individuels ou regroupés depuis la voie communale. L'accès représenté sur le schéma est donné à titre indicatif ;
- Maintenir le bosquet situé à proximité du secteur OAP ;
- Créer une frange agro-urbaine.

Modalité d'assainissement : secteur situé à proximité immédiate du réseau d'assainissement collectif.

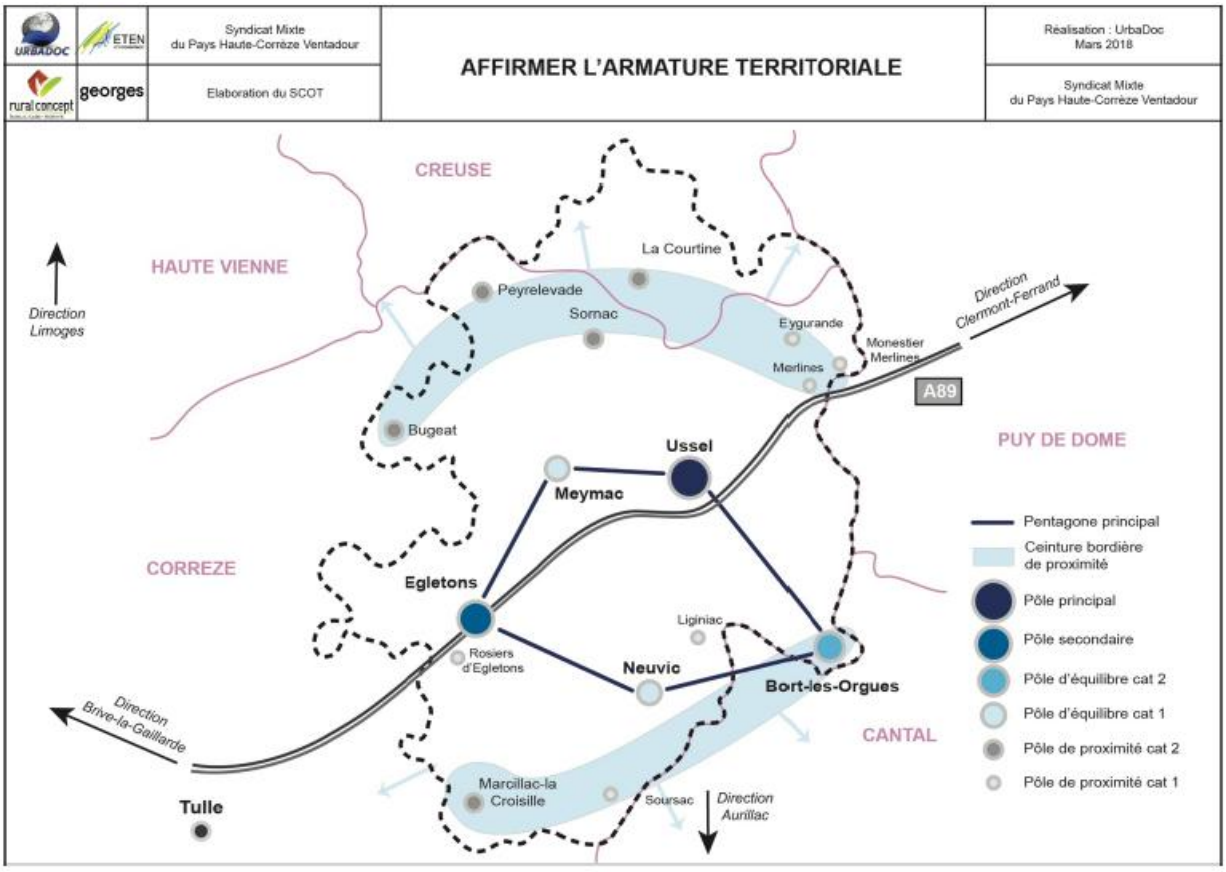
Condition d'aménagement : permis d'aménager

8 Compatibilité avec le SCOT du Pays Haute Corrèze Ventadour

Le SCOT du Pays HCV a été approuvé le 17 septembre 2019.

Il fixe des principes importants à prendre en compte dans les PLUi concernés, dont celui de Haute Corrèze Communauté, à savoir :

- La structuration du territoire et la restauration des centralités : l'identité et l'image au cœur du projet
- D'un territoire d'habitat à une logique d'habiter ;
- Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre ;
- L'économie ou l'indispensable atout d'un territoire équilibré ;
- L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet de territoire.



Cartographie de l'armature territoriale sur le territoire du SCOT (source : PADD du SCOT du Pays HCV)

L'ouverture à l'urbanisation envisagée est compatible avec ces différents principes dans la mesure où :

- Elle constitue une correction d'une erreur d'appréciation étant donné que ce lot a été viabilisé dans le cadre de la procédure de lotissement. Il ne s'agit pas d'un terrain à vocation agricole ou naturelle.

- Elle s'appuie sur la présence des différents réseaux sans nécessité d'extension ;

La compensation envisagée permet de reclasser du foncier agricole et naturel en réduisant une zone AUb2.

9 Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire une zone Agricole sur la parcelle B 1775 et de la reclasser en zone Ud pour 940 m². Il s'agit de permettre le reclassement d'un lot de lotissement involontairement classé en zone Agricole. L'ensemble des réseaux desservent la parcelle.

La collectivité prévoit une compensation quasi-identique en réduisant une zone AUb2 sur le secteur de la Gare, à l'est du bourg de Merlines (parcelle B 41 pour 1 000 m²), qui sera reclassée en zone Agricole, car constituant une prairie.

Cette compensation permet de ne pas porter atteinte aux orientations générales définies dans le PADD, en particulier sur l'objectif de production en logements défini. Elle vise par la même occasion une réduction de la consommation d'espace en prévoyant la réduction d'une extension sur un espace agricole au profit du comblement d'un lot de lotissement.

Ainsi, la révision allégée n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement de manière générale.

Elle est de plus compatible avec les orientations définies dans le PADD.