

PARTIE No 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1) Généralités

1.1) Présentation du projet

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

Depuis cette date, beaucoup de personnes ont réagi et se sont manifestées pour demander des modifications de ce document. Le bureau communautaire a approuvé les procédures suivantes :

- **11 avril 2024 : Modification de droit commun No 1**
- **24 septembre 2024 : Modifications simplifiées No 1 & 2**
- **12 décembre 2024 : Modification simplifiée No 3**
- **29 janvier 2026 : Modification de droit commun No 3, et également 12 révisions allégées**
- **11 juin 2026 : Modifications simplifiées No 4 et Modification de droit commun No 2**

Les deux révisions allégées No 15 et 16 consistent à modifier, à la marge et sous certaines conditions, le règlement graphique ou littéral de certaines zones à savoir :

1.2) Révision allégée No 15 sur les communes d'Ussel et Feniers

modifications envisagées

1.2.1) Commune d'USSEL

1.2.1.1 Secteur de PONTY

* L'EBC est réduit le long de la route de Ponty sur une bande de 10 .00 m de large, représentant une surface de 8 000 m²

* Réduction de l'EBC sur la zone Nt3 de la base de loisirs de Ponty, sur une surface de 1.4 ha.

1.2.1.2 Avenue de la résistance

* l'EBC représentant une superficie de 1.9 Ha est réduit de 2500 m²

1.2.1.3 Quartier de la Vialatte

* suppression partielle de l'EBC sur les parcelles ZE 151 et 251 sur une surface de 8 Ha

1.2.2) Commune de FENIERS

* réduction des EBC sur une largeur de 40.00 m de part et d'autre des lignes électriques suivantes :

- ✕ La ligne BREUIL-MARMAGNE à 400 000 volts
- ✕ La ligne AUBUSSON-MOLE No 1 à 225000 volts
- ✕ La ligne AUBUSSON-MOLE No 2 à 225000 volts

1.3) Révision allégée No 16

modifications envisagées

1.3.1) Commune d'USSEL

Réduction des zones de protection relatives aux routes pour faciliter les projets en zone Ux2 sur la commune d'USSEL, le long de la RD 1089 aux lieudits suivants :

- Secteur de la Vergne (parcelle ZS220)
- Secteur des Vayres (parcelles (ZP128,130 et ZP14)

1.4) Avis globalisé en première réflexion

La révision allégée est une procédure d'évolution rapide du Plan Local d'Urbanisme intercommunal conduite par la Communauté de Communes

Cette procédure rapide est toutefois très encadrée et ne permet pas d'être utilisée dans tous les cas d'une révision souhaitée. La justification du choix de la révision allégée est très bien argumentée sur le plan réglementaire et souligne la pertinence de l'option prise. On notera que la DDT a validé cette procédure et, a accompagné la Communauté de Communes de Haute Corrèze Communauté dans cette démarche.

2) appréciation des différents points structurants de l'enquête publique

2.1) dossier soumis à Enquête Publique

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur et, plus particulièrement l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Tout en constatant un effort de clarification concernant les documents écrits, on peut toutefois regretter une appréhension difficile des planches graphiques. Il est primordial que la lisibilité et la compréhension soient facilitées au maximum pour un public non initié.

2.2) Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis sont globalement favorables. Les réserves de départ de la DDT ont été levées à la suite de deux réunions d'examen conjoint et la fourniture de documents supplémentaires ou note justificative. A noter que le Conseil Général, gestionnaire du réseau routier a donné

un avis hors délais certes, mais comportant des réserves importantes concernant la sécurité routière.

2.3) Avis de la MRAe

La Mission Régionale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) étudie toutes les opérations concernées par sa compétence sur dossier. Cela génère les nombreuses demandes de précisions et justifications formulées par les deux avis. Toutefois la MRAe ne demande pas une reprise complète des dossiers. Dans le mémoire de réponse, le Bureau d'Etude DEJANTE analyse point par point les remarques émises par la MRAe en y apportant des réponses pertinentes avec une sensibilité « terrain » fort intéressante.

2.4) Avis sur le déroulement de l'enquête

La publicité et l'information de cette enquête publique ont été réalisées conformément à la législation en vigueur (avis de presse, affichage mairies et sites concernés). Les dossiers sont consultables sur internet, dans les Mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.

J'ai effectué 4 permanences dans des locaux adaptés permettant des dialogues en toute quiétude avec le public. L'ambiance était tout à fait normale. J'ai toujours été bien accueilli par les Elus et Secrétaires de Mairie.

La participation n'a pas été exceptionnelle mais suffisante au regard des problématiques ciblées à l'échelle de la parcelle.

Constat du commissaire enquêteur

- Qu'avant et pendant l'enquête, toutes les dispositions prescrites dans l'arrêté de mise à l'enquête ont été respectées. **Ainsi toute personne l'ayant souhaitée, a pu faire connaître ses observations.**
- L'information et la concertation ont bien été prises en compte. Les prescriptions inscrites dans l'arrêté de mise à l'enquête ont été strictement suivies. J'ai personnellement veillé à sa bonne application avant et pendant l'enquête.
- Que le projet présenté soit conforme à la législation en vigueur et que sa présentation soit facile à comprendre malgré une technicité imposée.
- Que les rares faiblesses du projet ont été gommées par les différents mémoires en réponse.

Considération du Commissaire Enquêteur

✕ Le choix de la révision allégée est pertinent. Cette procédure très encadrée juridiquement permet néanmoins de faire évoluer le PLUi à la marge et dans de bonnes conditions de concertation. Il est important de savoir que, à la suite de la loi Huwars, cette procédure n'est plus utilisée depuis le 26 mai 2026

✕ La vérification de la compatibilité avec :

- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Le Schéma de Cohérence Territoriale
- La loi « Climat et résilience »
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

a fait l'objet d'une vérification concrète.

Révision allégée No 15

✕ Aucun avis défavorable n'a fait l'objet d'observation. Les projets présentés sont pertinents et s'intègrent parfaitement dans une optique d'optimisation des surfaces boisées et des équipements sécuritaires. Seule Mme BESSE est intervenue pour informer de ses craintes concernant le devenir d'une partie de la parcelle communale, agréablement boisée, située devant chez elle. Lors de la permanence du 8 juin 2026, cette personne a été rassurée, plan de géomètre à l'appui, car la partie de la parcelle située en façade de la rue des Grands Prés est conservée par la commune d'Ussel.

En conséquence, je donne un avis favorable à la révision allégée No 15 du PLUi et je persiste à l'associer avec une recommandation : classement en EBC du résiduel de la parcelle ZE 297 située en façade de la rue des Grands Prés.

Révision allégée No 16

Cette révision allégée consiste à réduire le recul de 75.00 m à 35.00 m afin de permettre la construction de bâti à usage artisanal et ce, sur deux zones aux problématiques différentes.

Zone Ue aux Vayres (qui abrite le centre de secours)

✕ Aucun avis défavorable n'a fait l'objet d'observation. Le projet présenté est cohérent.

Zone Aux2 à la Vergne

✕ Ce projet est loin de faire l'unanimité autour du village du Fraysse situé à proximité.

- Une famille approuve le projet et donne des arguments très simples empreints de bon sens.
- Trois familles rejettent totalement le projet. J'ai regroupé volontairement les avis car ils sont similaires ou complémentaires. L'argumentaire est précis, très technique.
- L'analyse des observations m'a amené à rédiger une série de questions au Maître d'Ouvrage reprenant les principaux thèmes développés et en demandant des précisions, des justifications OU des solutions.

- Les réponses du Maître d'ouvrage sont précises. Elles mettent en exergue les difficultés de faire concorder le PLUi avec des documents de rangs supérieurs évolutifs et la loi « climat et résilience » promulguée dans la période de finalisation de celui-ci. Toutes les observations ont fait l'objet de précisions, études supplémentaires ou nouvelles propositions.
- Il est important de souligner que ce projet ne crée pas une nouvelle zone urbanisée mais propose une optimisation du règlement actuel afin de réduire le recul, par rapport à la RD 1089, de 75 m à 35 m permettant ainsi d'accroître sensiblement la surface potentiellement constructible.
- Les observations du Conseil Départemental, bien que formulées hors délais, sont prises en compte et plus particulièrement dans la proposition de modification de l'O A P N o 3.
- La proposition d'intégrer la Vergne, et plus particulièrement la parcelle ZS 220 dans l'O A P No 3 me semble pertinente et pragmatique. En effet, les différents aménagements fléchés apportent de réelles réponses aux interrogations légitimes des riverains du Fraysse.
- *Enfin, il vaut mieux une petite opération, bien maîtrisée, qui s'intègre dans le paysage, plutôt que de laisser un no mans land qui risque à court terme de devenir une décharge sauvage.*

En conséquence, je donne un avis favorable à la révision allégée No 16 du PLUi et je l'associe

- **A la réserve suivante :**

l'insertion de la Vergne (parcelle ZE 220) dans l'O A P No 3 est incontournable avec l'intégralité des solutions et aménagements proposés.

- **A la recommandation suivante :**

Le Maître d'Ouvrage devra utiliser à bon escient tous les outils que possèdent les règlements du PLUi afin de réussir une intégration parfaite de cette petite opération dans un contexte général à préserver.

Fait à SERVIERES LE CHATEAU le 15/07/2026

Jean-Marc CROIZET, Commissaire Enquêteur

