

HAUTE CORREZE COMMUNAUTE

REVISION ALLEGEE

No15 & 16 du PLUi

ENQUÊTE PUBLIQUE



⌘ P V de Synthèse

⌘ Questions au M O , réponses de celui-ci et avis du Commissaire enquêteur

Document rédigé le 17/06/2026 par

Jean-Marc CROIZET

Commissaire Enquêteur

1) Cadre du projet

Haute Corrèze Communauté comporte 70 communes. Son territoire est structuré autour de la ville D'USSEL et des 4 bourgs-centre de Meymac, Bort, Neuvic et La Courtine.

1.1) l'urbanisme au sein de la communauté de communes

1.1.1) Historique de la mise en place du SCOT et PLUi

Date de la délibération approuvant le SCOT : 17 septembre 2019

Date de la délibération approuvant le PLUi : 8 décembre 2022

1.1.2) volonté de la communauté d'apporter des modifications sur le PLUi

Ce souhait est parfaitement compatible, voir pertinent, à condition de respecter de respecter les règles qui régissent les différentes procédures encadrant les différentes possibilité de faire évoluer le P L U i.

2) Objet de la procédure de la révision allégée

2.1) modifications envisagées

2.1.1 Révision allégée No 15

2.1.1.1) Commune d'USSEL

*** Secteur de Ponty**

- L'EBC est réduit le long de la route de Ponty sur une bande de 10.00 m, représentant une surface totale 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.

*** Avenue de la Résistance**

- L'EBC représentant une surface de 1.9 Ha est réduit de 2 500 m²

*** Quartier de la Vialatte**

- Suppression partielle de l'EBC sur les parcelles ZE 151 et 252 pour une surface de 8 Ha.

2.1.1.2) 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

2.1.2 Révision allégée No 16

2.1.2.1) 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 ZP 128 et 130 et ZP 14)

Le projet consiste à réduire de 75.00m à 35.00m le recul par rapport à la RD 1089 afin de permettre l'implantation de bâtiments pour des activités artisanales.

3) Composition du dossier

Le dossier présenté semble complet. On peut noter un effort particulier de présentation afin de faciliter la lecture de documents qui sont parfois très denses et fastidieux à lire pour un public non initié. En revanche, la partie graphique permet difficilement un repérage rapide des zones concernées.

4) organisations de l'enquête

L'arrêté de mise à l'enquête a été signé par Monsieur Le président de Haute Corrèze Communauté le 20 avril 2026.

Afin de respecter les délais impartis, une première réunion s'est déroulée le 30/03/2026 au siège de Haute Corrèze Communauté. Ont assistés, en ma présence :

- Mr FUENTES Directeur général adjoint HCC
- Mme VAL Service urbanisme HCC
- Mme PETITJEAN Service urbanisme HCC
- Mr Maxime DUBOIS Cabinet DEJANTE

Les thèmes suivants ont été abordés :

- Elaboration d'un planning fixant les visites sur sites et au siège ainsi que les différentes permanences du commissaire enquêteur.
- Choix des sites d'affichage
- Examen du dossier d'enquête

La deuxième réunion du 28/04/2026 a permis de visualiser le projet sur site et de vérifier les affichages.

5) Déroulement de l'enquête publique

5.1) Généralités

J'ai procédé à l'enquête publique du 11 mai 2026 au 15 juin 2026 soit 36 jours consécutifs.

Durant cette période, un dossier et un registre d'enquête côté et paraphé par mes soins ont été déposés aux endroits suivants :

- Siège de la Haute Corrèze Communauté
- Mairie de FENIERS
- Mairie d'USSEL

Ils étaient donc à disposition du public aux heures habituelles d'ouvertures des Mairies, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier ou courriel à mon attention.

5.2) Permanences

J'ai reçu le public aux dates, horaires et lieux suivants :

***Siège Haute Corrèze Communauté** le 11/05/2026 de 09 h 00 à 12 h 00

***Mairie de FENIERS** le 20/05/2026 de 9 h 0 0 à 12 h 00

***Mairie d'USSEL** le 8/06/2026 de 9 h 00 à 12 h 00

*** Siège Haute Corrèze Communauté** de 14 h 00 à 17 h 30

5.3) différents locaux mis à disposition

Aucune observation à formuler

5.4) Ambiance générale

Très normale

5.5) Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été faite par mes soins le lundi 15/06/2026 à 17 h 30

5.6) synthèse des avis et observations

5.6.1 des avis des P P A

Pas d'observation

5.6.2 MRAe

De nombreuses observations ou recommandations qui ont fait l'objet d'une réponse par le Maître d'ouvrage.

6) Interprétation des observations du public

6.1) inventaires des observations du public

✕ 6.1.1) Aucune observation reçue lors de la permanence du 11 /05/2026

✕ 6.1.2) Aucune observation reçue lors de la permanence du 20 /05/2026

✕ 6.1.3) Quatre observations reçues lors de la permanence du 8/06/2026

6.1.3.1) Révision allégée No 15

Observation No 3 (annexe 3) de Mme BESSE, habitant à la Vialatte

Mme BESSE habite au No 7 des Grands Prés. En face de chez elle, un magnifique espace boisé s'offre à sa vue. S'agissant d'une propriété communale destinée à être vendue à un agriculteur, cette personne s'inquiète du devenir de cette parcelle. La ville d'USSEL a confirmé que la partie, en façade de la rue des Grands Prés, reste propriété communale.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La collectivité prend acte de l'inquiétude exprimée concernant le devenir de l'espace boisé visible depuis la rue des Grands Prés (parcelle ZE 297).

Un classement en EBC doit être justifié par des critères objectifs liés à l'intérêt écologique, paysager ou forestier du secteur.

Au regard des éléments dont nous disposons, le secteur concerné correspond à un boisement relativement limité, constitué de quelques arbres sur une superficie d'environ 1 500 m². Par ailleurs, positionner un EBC sur une partie de la zone Ud identifiée comme dent creuse ne paraît pas adapté au regard des objectifs du PLUi. En effet, cette parcelle, appartenant à la commune, a été fléchée pour être constructible et la mise en place d'une telle protection remettrait en cause les droits à construire de ce terrain.

De plus, ce secteur ne semble pas présenter un enjeu particulier de continuité écologique ni des caractéristiques justifiantes, à elles seules, un classement en EBC. Il s'agit d'un outil de protection fort, qui interdit tout défrichement et régleme les coupes et abattages d'arbres.

Pour rappel, le règlement de la zone Ud, indique qu'« au moins 30% de la surface devra être non imperméabilisée ou éco- aménagée. » signifiant que la partie constructible devra conserver des espaces verts pouvant comprendre notamment des arbres, au vu de la superficie du boisement.

Pour ces raisons, la collectivité ne souhaite pas délimiter d'EBC sur cette parcelle.

6.1.3.2) Révision allégée No 16

Observation No 1 (annexe 1) de Mme Vailler, habitant au village du Fraysse

Elle rejette la révision allégée No 16 et plus particulièrement la réduction à 35 m du recul de constructibilité sur la parcelle Z 220 pour les motifs suivants :

- **La remise en cause d'orientations inscrites dans le PLUi approuvé en 2022 interroge sur la cohérence et la stabilité de la planification territoriale**
- **Beaucoup de bâtiments et emprises économiques sont vacantes. Avant de consommer de nouveaux espaces, leurs mobilisations et leurs requalifications devraient être étudiées de manière prioritaire.**
- **Aspect sécuritaire problématique au niveau du carrefour avec la RD 89.**
- **Non-respect de la loi « Climat et Résilience »**

Observation No 2 (annexe2) de Mme Viallat, habitant au village du Fraysse

Elle rejette la révision allégée No 16 et plus particulièrement la réduction à 35 m du recul de constructibilité sur la parcelle Z 220 pour les motifs suivants :

- **Un espace de vie impacté**
- **Dégradation de la qualité paysagère**
- **Gestion économe de l'espace**
 - **Utiliser en priorité les friches artisanales ou commerciales**
 - **Respecter la loi « Climat et Résilience »**

Observation No 4 (annexe 4) de Mr Gobiet et de sa maman, Mme Dorange, habitant au village du Fraysse

Ils donnent un avis favorable sur ce projet en mettant en exergue que le peu de trafic supplémentaire n'altèrera pas la tranquillité du site. Au contraire, certaines pratiques telles que la décharge d'ordures ou objets ainsi que des promenades nocturnes pourront être évitées.

Observation No 5 (annexe 5A et B) de Mme Farge, habitant au village du Fraysse, reçue par mail le 9/06/2026

Elle rejette la révision allégée No 16 et plus particulièrement la réduction à 35 m du recul de constructibilité sur la parcelle Z 220 pour les motifs suivants :

- **Insuffisance de l'étude L111-8 sur le critère de la sécurité**
- **Atteinte portée à un usage de circulation douce établi sur la voie communale de desserte.**
- **Absence d'intérêt général de la procédure, le PLUi de 2022 ayant fait l'objet de quatre modifications successives sans que la collectivité ait jugé utile de « réparer l'oubli » allégué.**
- **Atteinte paysagère portée à une entrée de ville et au cône vert ouvert sur le massif du Sancy et la chaîne des Puys, expressément reconnu par la collectivité.**
- **Aggravation du déséquilibre territorial entre l'Ouest d'Ussel, qui prospère, et le Nord-Est ainsi que le Centre-ville, qui se vident, en contradiction avec l'engagement de la commune dans le programme national « Petites Villes de Demain »**
- **Incompatibilité du projet avec la loi « Climat et résilience »**
- **Le projet n'est pas compatible avec le SCOOT du Pays Haute-Corrèze Ventadour approuvé en 2019**
- **Absence de toute démonstration de compatibilité avec le SCoT du pays de haute -Corrèze Ventadour**

Je regroupe ces 3 observations (No 1, 2 et 5) car les conclusions sont identiques, à savoir le rejet de la révision allégée No 16 et plus particulièrement de la réduction à 35 m du recul de constructibilité sur la parcelle ZS 220 pour plusieurs motifs qui vont, bien sûr, engendrer des questions au Maître d'ouvrage.

Réponse du Maître d'Ouvrage aux observations 1-2-5

1. Sur la cohérence de la procédure d'évolution du PLUi, la collectivité prend acte des interrogations exprimées sur le fait que le PLUi ait été approuvé en 2022 et fasse déjà l'objet d'une adaptation.

Toutefois, il convient de rappeler que la révision allégée n°16 n'a pas pour objet d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation, mais d'adapter une règle de recul sur un foncier déjà identifié dans le PLUi comme destiné à l'activité économique. Le maître d'ouvrage a expressément rappelé que la procédure vise à optimiser l'usage d'un foncier déjà classé en zone économique, et non à créer un nouveau secteur d'urbanisation.

Ainsi, la démarche s'inscrit dans un ajustement réglementaire ponctuel portant sur les conditions d'implantation des constructions, sans remise en cause de l'économie générale du PLUi.

2. Sur la consommation d'espace, la priorité aux friches et la loi Climat et Résilience
 - Le projet ne consomme pas un nouveau foncier "hors enveloppe", puisque la parcelle ZS 220 est déjà identifiée au PLUi pour l'activité économique.
 - La révision allégée n'ouvre pas de nouveau secteur, mais vise à optimiser des terrains déjà affectés à l'activité économique, ce qui relève précisément d'une

logique de sobriété foncière telle qu'exposée dans la réponse sur la compatibilité avec le SCoT.

- La RD 1089 a d'ailleurs été fléchée par le SCOT en matière de développement économique du fait qu'il s'agit d'un axe structurant du territoire (prescription P.2 inscrite au DOO du SCOT).
- Le maître d'ouvrage rappelle également que la mise en compatibilité complète du PLUi avec les objectifs "ZAN / Climat et Résilience" s'inscrira dans le calendrier légal de mise en compatibilité avec le SCoT et le SRADDET, la date butoir évoquée étant le 22 février 2028.

La révision allégée n°16 n'augmente pas le périmètre urbanisable du PLUi, mais recherche une meilleure mobilisation d'un terrain déjà fléché pour l'économie.

3. Sur la sécurité routière, le trafic et l'étude L.111-8, il est favorable à l'intégration des remarques du Conseil départemental sur la requalification du carrefour RD 1089 / voie communale Le Fraysse – Le Gardet ;
 - L'étude L.111-8 sera complétée afin d'intégrer ce sujet ;
 - La collectivité précise que le carrefour devra très certainement être remanié pour garantir la fluidité de la circulation et ne pas dégrader la sécurité sur la RD 1089 ;
 - Il est proposé d'étendre l'OAP n°3 à la parcelle ZS 220 afin de mieux encadrer la sécurité des accès et des circulations notamment.
4. Pour répondre au risque de dégradation paysagère, la collectivité précise que la réduction du recul de constructibilité n'emporte pas suppression des protections paysagères existantes. Les boisements périphériques du secteur de la Vergne demeurent protégés au titre des Espaces boisés classés et les révisions allégées n°15 et n°16 n'affectent pas ce classement sur ce secteur. En outre, il est proposé d'étendre l'OAP n°3 à la zone Ux2 de la Vergne afin d'imposer des principes d'intégration paysagère, de traitement des abords, d'organisation des accès et de maintien d'espaces végétalisés. Le règlement de la zone Ux2 prévoit également un minimum de 20 % d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés, contribuant à la qualité de l'insertion du projet.
5. Sur la question des mobilités douces, la collectivité prend note des inquiétudes potentielles du trafic, notamment de poids lourds, liées à l'implantation d'activités économiques sur le secteur.

La commune précise que les poids lourds accèderont au site par la voie communale desservant déjà les entreprises implantées sur le secteur ainsi que le futur projet. En revanche, la voie communale menant au hameau du Gardet et desservant principalement les habitations ne sera pas destinée à la circulation des poids lourds. Une signalisation adaptée sera mise en place afin de matérialiser cette organisation des circulations.

Cette disposition permettra de préserver la sécurité et le confort des déplacements des riverains, ainsi que des piétons et cyclistes empruntant la voie de desserte du hameau.

✕ 6.1.4) Aucune observation reçue lors de la permanence du 15/06/2026

Mme BESSE, Vice-Présidente de HCC et déléguée à l'urbanisme a profité de ma présence pour faire le point sur la procédure en cours.

7) Questions posées au MAITRE D'OUVRAGE ou commentaires

Voir ANNEXE QPAMO jointe au présent rapport

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement et à la décision prise en commun, je vous demande de m'adresser, au plus tard le 29 juin 2026 vos réponses aux différentes questions et observations éventuelles au regard de chacun des points exposés dans le rapport et des observations émanant du public.

A SERVIERES LE CHATEAU le 17/06/2026

Le commissaire enquêteur

Jean-Marc CROIZET

ANNEXE QPAMO

7) Questions posées au MAITRE D'OUVRAGE ou commentaires et réponses de celui-ci

*** 7.1)** La concertation a-t-elle été réalisée et finalisée (voir les délibérations prescrivant les révisions allégées No 15 et 16 du PLUi)

Réponse du Maître d'Ouvrage

La concertation a été réalisée selon les modalités définies dans la délibération de prescription puis réitérées dans la délibération d'arrêt. Il n'y a eu aucune observation transmise que ce soit en main propre, par courrier ou par mail dans le cadre de ces procédures et avant leur arrêt en conseil communautaire.

Avis du Commissaire Enquêteur

Pris bonne note

*** 7.2)** La création de bâtiments à usage d'activité artisanale va nécessairement augmenter le nombre de véhicules circulant dans le secteur et peut-être créer des zones accidentogènes aux niveaux des différents carrefours et voiries secondaires autour du village du FRAYSSE. Une étude concernant ce problème spécifique s'impose, ne serait-ce que pour étayer l'étude L.111-8. Le Département, gestionnaire du réseau routier a donné un avis, au titre des PPA, hors délais. Cependant, il me paraît incontournable d'intégrer les éléments évoqués dans l'étude demandée.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Sur la question de la sécurité routière et du fonctionnement du carrefour entre la RD 1089 et la voie communale du Fraysse – Le Gardet, la collectivité prend acte des observations formulées par le Conseil départemental.

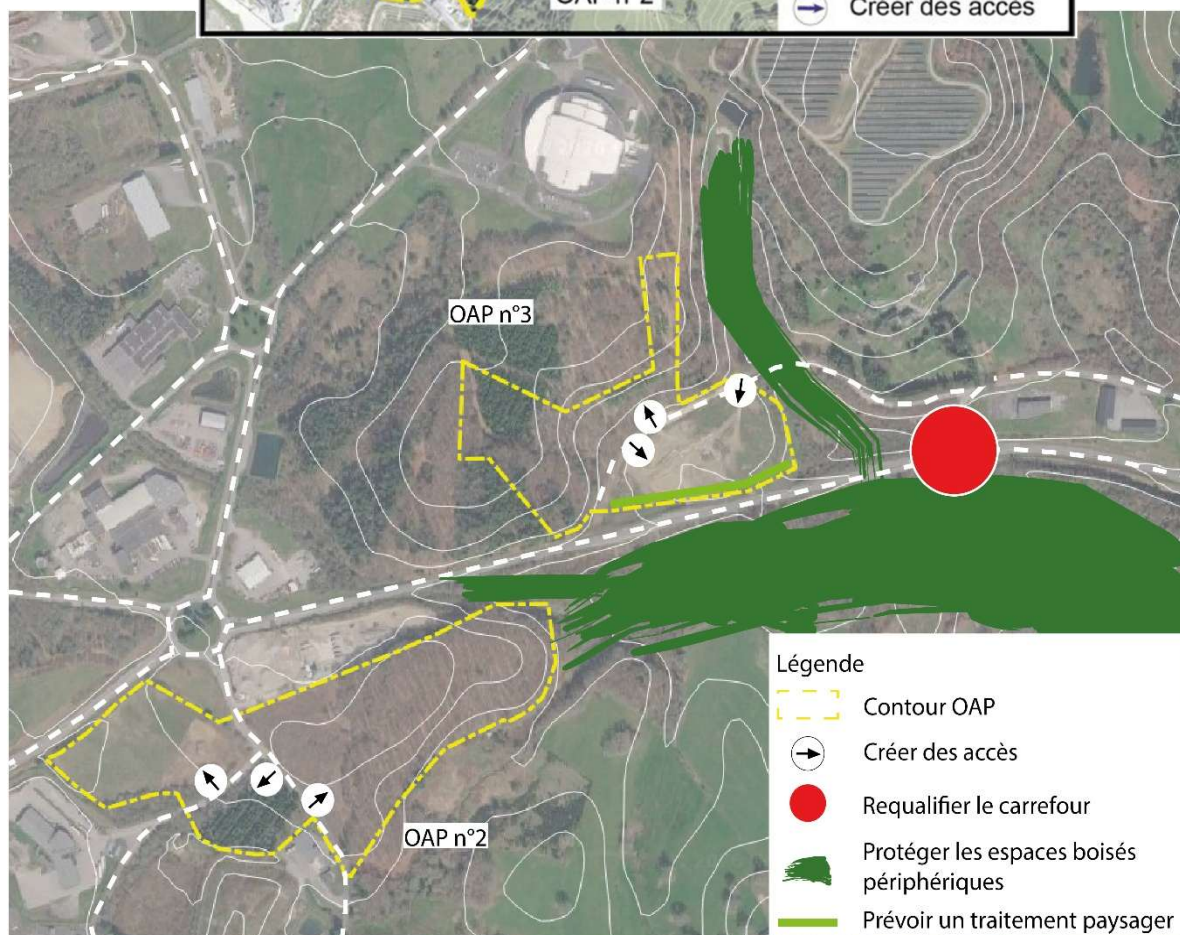
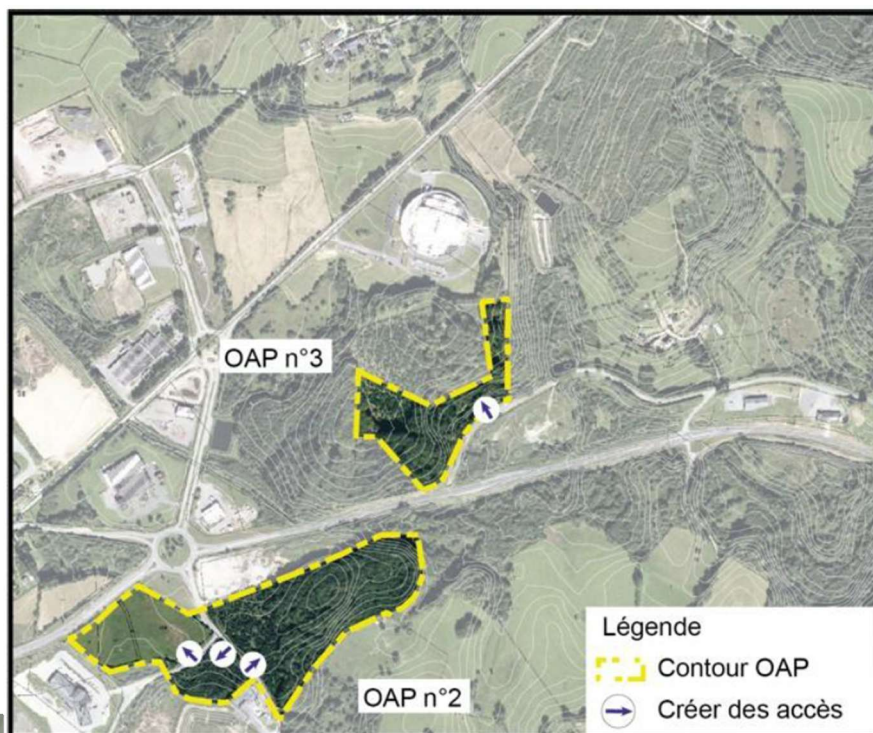
La collectivité est favorable à l'intégration de ces remarques dans le dossier. L'étude réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme sera complétée afin de préciser que, compte tenu de l'évolution potentielle des flux de circulation liés au développement du secteur, le carrefour devra vraisemblablement faire l'objet d'une réflexion spécifique afin de garantir la fluidité des mouvements et de préserver les conditions de sécurité sur la RD 1089.

Les modalités précises d'aménagement du carrefour relèveront toutefois de la phase opérationnelle du projet et seront examinées dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, en lien avec les services compétents du Conseil départemental.

Par ailleurs, il est proposé d'étendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 à la parcelle ZS220 afin de mieux encadrer les conditions

d'aménagement du site, notamment en matière de desserte, de sécurité des accès, d'intégration paysagère et de préservation des espaces boisés périphériques.

schéma de l'OAP n°3 du PLUi opposable



Avis du Commissaire Enquêteur

Le fait que la collectivité intègre les remarques faites par le Conseil Départemental est important. La proposition de modification de l'O A P No3 me semble judicieuse car elle propose des solutions pertinentes à même de rassurer les riverains du village du Fraysse.

*** 7.3)** Ce projet de création de bâtiments nouveaux est-il compatible au regard de la loi « climat et résilience » dans son contexte global.

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'objet même de la procédure de révision allégée n°16 n'est pas de créer une nouvelle zone d'urbanisation mais vise à optimiser l'usage du foncier déjà identifié pour de l'activité économique dans le PLUi approuvé le 8 décembre 2022.

A la suite de l'arrêt du PLUi, le Pays Haute Corrèze Ventadour (structure porteuse du SCOT) a souligné dans son avis que « *l'ambition portée par le SCOT concernant l'impérieuse nécessité d'inverser la tendance démographique tout en préservant l'environnement et le cadre de vie est traduite concrètement dans le projet de PLUi porté par Haute-Corrèze Communauté. La déclinaison des objectifs du SCOT à travers le respect de l'armature territoriale est également opérée afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux du territoire.*

De même, l'avis de la DDT Corrèze ne mentionnait pas d'observations sur la zone Ux2 des Vergnes. Cette dernière était ainsi comptabilisée dans l'enveloppe foncière allouée à l'activité économique et n'a pas été remise en cause. Néanmoins, la DDT attirait l'attention de la collectivité sur la nécessité de se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays dès lors que ce dernier serait en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

En effet, la Loi Climat & Résilience aujourd'hui traduite dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine depuis le 18 novembre 2024, doit conduire le SCOT du Pays de Haute-Corrèze Ventadour à se mettre en compatibilité avec les objectifs définis. En cascade, le PLUi de Haute Corrèze Communauté devra se mettre en compatibilité avec le SCOT par une révision générale ou une mise en compatibilité.

La date butoir définie par la loi Climat & Résilience imposant au PLUi d'être « climatisé » a été fixée au 22 février 2028. Il est aujourd'hui difficile pour la collectivité d'intégrer directement les objectifs de la Loi Climat & Résilience et ce pour plusieurs raisons :

- La traduction des objectifs du SRADDET dans le SCOT et sa ventilation entre les territoires de Haute Corrèze Communauté et de la CC Ventadour Egletons Ventadour ne sont pas encore définies ;
- Une révision générale ou une mise en compatibilité avec un document de rang supérieur représente un coût important pour la collectivité. En essayant

d'anticiper la traduction des objectifs du SRADDET par le SCOT, il y a de fortes chances que de futures incompatibilités soient relevées, entraînant de fait une nouvelle procédure.

Avis du Commissaire Enquêteur

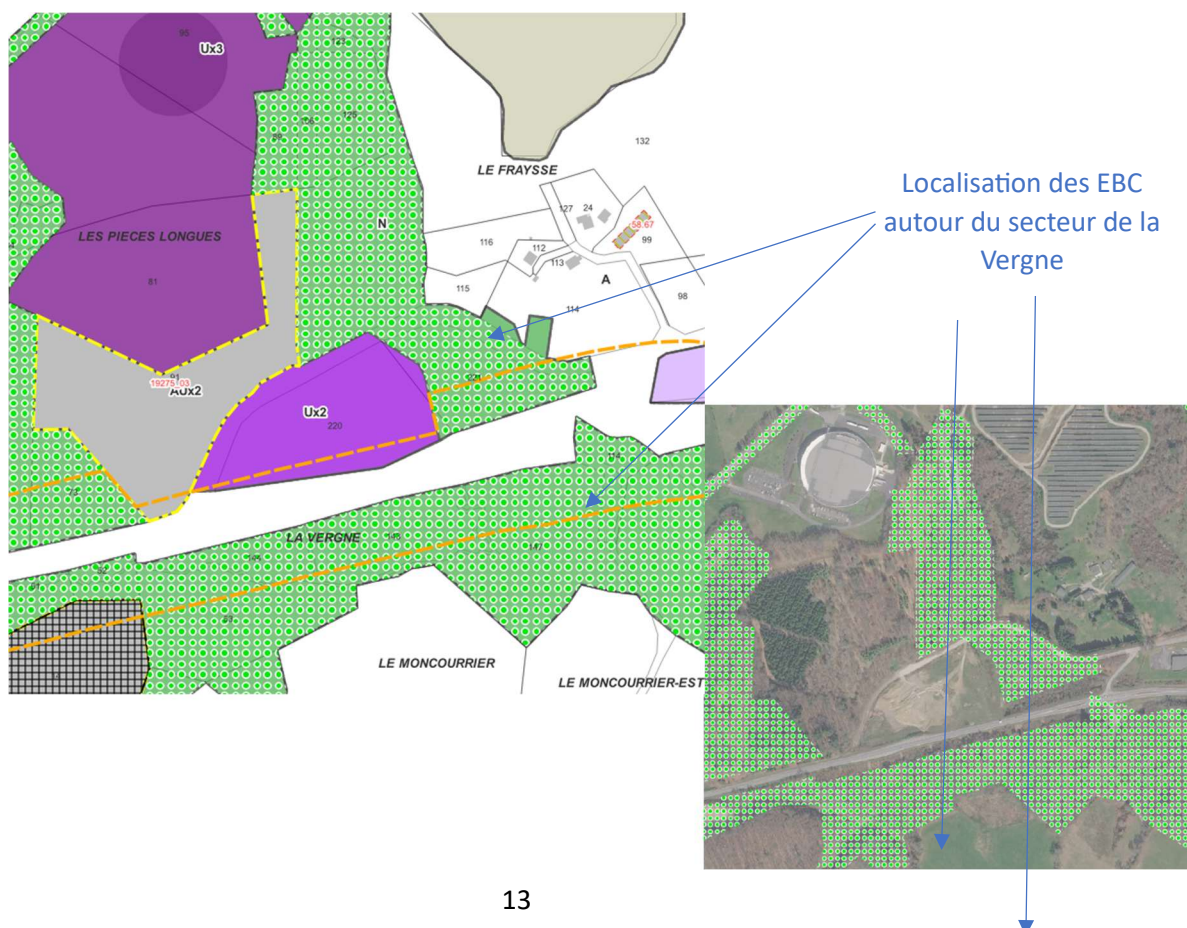
Je partage pleinement l'analyse du maître d'Ouvrage quand il souligne que l'objet de la révision allégée No 16 n'a pas pour but de créer une nouvelle zone urbanisée mais d'optimiser, en adaptant le règlement, les possibilités à construire d'une parcelle déjà fléchée.

*** 7.4)** quels sont les outils ou dispositions réglementaires qui vont permettre d'avoir la certitude d'une intégration parfaite du bâti et des VRD dans une zone fortement boisée et un village.

Réponse du Maître d'Ouvrage

A la lecture du règlement graphique, l'ensemble des boisements classés en zone Naturelle entourant le site sont également grevés d'un Espace Boisé Classé. Pour rappel, l'EBC interdit les défrichements et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création de boisement (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Les révisions allégées n°15 et 16 n'affectent pas ce classement sur le secteur de la Vergne.

Ainsi, cette partie boisée située à l'interface de la zone Ux2 et du village du Fraysse continuera d'être protégée au travers du PLUi.



Comme évoqué plus haut, la collectivité propose d'englober la zone Ux2 de la Vergne à l'OAP n°3 afin d'intégrer des principes d'aménagement que les projets devront respecter en matière d'intégration paysagère et d'accès et circulation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable concernant l'intégration de la zone Ux2 dans l'O A P No 3

*** 7.5)** S'agissant de la parcelle ZS 220. Je souhaiterais connaître :

- la surface de la parcelle
- la superficie totale de la commune d'Ussel
- la surface imperméabilisée possible après mise en place de la révision allégée No 16.
- A-t-on la connaissance de projets déjà finalisés ou ayant fait l'objet de demandes formalisées sur la parcelle.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La parcelle ZS 220 représente une superficie de 1,9 hectare.

Le territoire de la commune d'Ussel fait 50,37 km² soit 5 037 hectares.

La superficie imperméabilisée possible variera en fonction de l'activité ou des activités qui s'implanteront.

Le règlement de la zone Ux2 fixe pour autant un minimum de 20% d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménagés au sein de chaque lot et parcelle. A l'échelle globale de la parcelle ZS 220, cela représentera à minima 3 800 m².

La commune d'Ussel indique que les propriétaires de la parcelle ont toujours un projet d'installation d'activités à l'horizon 2-3 ans. Ce dernier s'était heurté au recul imposé le long de la RD 1089 ce qui avait motivé la collectivité à réviser le PLUi et à produire une étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme afin de réduire le recul de 75 mètres de l'axe.

Avis du Commissaire Enquêteur

En fait, c'est un projet de petite envergure qui doit pouvoir s'intégrer dans le contexte actuel sous réserve de respecter les règlements d'urbanisme à condition qu'ils soient précis et difficilement interprétables.

* 7.6) Compatibilité avec le SCoT

Il semblerait qu'il n'existe pas une démonstration de compatibilité avec le SCoT du pays Haute Corrèze Ventadour concernant les points suivants :

- La consommation foncière
- La structuration territoriale
- La préservation paysagère des entrées de ville

Une note mettant en exergue les points évoqués est demandée.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les éléments de démonstration suivants peuvent être apportés pour justifier de la compatibilité de la procédure avec le SCOT :

Consommation foncière :

La révision allégée ne vise pas à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais à rendre plus opérationnels des terrains déjà classés en zones économiques (Ux2 et AUx2) en réduisant le recul imposé le long de la RD 1089.

Ainsi, le projet s'inscrit dans la logique du SCoT qui privilégie une approche qualitative de la consommation foncière fondée sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés ou destinés à l'être plutôt que sur l'extension de l'urbanisation. Le DOO souligne d'ailleurs la nécessité de « mieux exploiter » les potentiels déjà disponibles afin de préserver le territoire et de limiter la consommation d'espace.

La révision permet de mobiliser des fonciers déjà identifiés pour le développement économique sans créer de nouvelles zones d'activités ni modifier l'économie générale du PLUi. Elle contribue donc à une gestion plus économe du foncier en optimisant des espaces déjà affectés à l'activité économique.

Structuration territoriale :

Le DOO affirme que le développement économique doit être organisé en fonction de l'axe structurant constitué par l'A89 et la RD 1089, considérés comme « l'épine dorsale du développement du territoire ». Le PLUi doit programmer le développement économique en tenant compte de cette organisation territoriale.

Or les secteurs concernés par la révision allégée sont précisément situés le long de la RD 1089, axe majeur de desserte du territoire. La notice rappelle que ces secteurs sont destinés à accueillir des activités artisanales et économiques et qu'ils bénéficient d'une excellente visibilité et accessibilité.

Le projet participe ainsi à la mise en œuvre de la prescription P.2 du DOO qui prévoit de programmer le développement économique en fonction de la proximité de l'autoroute A89 et de la RD1089.

Par ailleurs, le DOO demande de renforcer les fonctions économiques des pôles et de respecter l'armature territoriale existante. Le projet ne crée pas de polarité nouvelle mais renforce l'attractivité économique d'espaces déjà identifiés dans cette armature. La commune d'Ussel est d'ailleurs ciblée comme étant le pôle principal du territoire du SCOT.

Sur le point le DOO du SCOT rappelle que « *les plans locaux d'urbanisme devront acter le développement urbain, dans toutes ses composantes démographique, habitat, économique, culturel ou environnementale, dans le respect de cette hiérarchie.* »

La préservation paysagère des entrées de ville :

Le SCoT accorde une importance particulière à la qualité des paysages, à l'image du territoire et à la valorisation des entrées de ville. Le DOO rappelle que les documents d'urbanisme doivent contribuer à la mise en valeur des paysages et de l'identité territoriale.

La révision allégée réduit le recul constructible de 75 m à 35 m mais ne supprime pas toute marge de protection paysagère. La notice prévoit :

- Le maintien d'une bande non bâtie de 10 à 20 mètres le long de la RD1089 ;
- La conservation d'un traitement végétalisé des abords ;
- Des obligations de plantations ;
- Un minimum de surfaces non imperméabilisées et éco-aménagées ;
- L'intégration paysagère des futures constructions.

Ces dispositions permettent de conserver un filtre paysager le long de la RD 1089 tout en autorisant une meilleure valorisation économique des terrains.

Le projet apparaît donc compatible avec l'objectif de préservation et de qualification des entrées de ville, dès lors que la réduction du recul ne conduit pas à une urbanisation frontale continue et que les prescriptions paysagères du PLUi demeurent applicables.

La collectivité souhaite renforcer la compatibilité sur ce point en intégrant à l'OAP n°3 la zone Ux2 de la Vergne.

Pour conclure, la révision allégée n°16 est compatible avec le DOO du SCoT Haute-Corrèze Ventadour. En matière de consommation foncière, elle vise l'optimisation de terrains déjà destinés à l'activité économique sans ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. En matière de structuration territoriale, elle accompagne le développement économique le long de l'axe structurant A89-RD 1089 conformément

aux orientations du SCoT. Enfin, concernant la préservation paysagère des entrées de ville, le maintien d'espaces végétalisés et des prescriptions d'intégration paysagère permettent de conserver la qualité des perceptions depuis la RD1089 tout en favorisant l'accueil de nouvelles activités économiques.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends en compte cette démonstration

7.7) Demande de Mme BESSE

Il serait judicieux de classer en EBC la partie conservée par la commune et jouxtant la rue des Grands Prés (parcelle ZE 297)

Réponse du Maître d'Ouvrage

La collectivité prend acte de la recommandation.

Un classement en EBC doit être justifié par des critères objectifs liés à l'intérêt écologique, paysager ou forestier du secteur.

Au regard des éléments dont nous disposons, le secteur concerné correspond à un boisement relativement limité, constitué de quelques arbres sur une superficie d'environ 1 500 m². Par ailleurs, positionner un EBC sur une partie de la zone Ud identifiée comme dent creuse ne paraît pas adapté au regard des objectifs du PLUi. En effet, cette parcelle, appartenant à la commune, a été fléchée pour être constructible et la mise en place d'une telle protection remettrait en cause les droits à construire de ce terrain.

De plus, ce secteur ne semble pas présenter un enjeu particulier de continuité écologique ni des caractéristiques justifiantes, à elles seules, un classement en EBC. Il s'agit d'un outil de protection fort, qui interdit tout défrichement et régleme les coupes et abattages d'arbres.

Pour rappel, le règlement de la zone Ud, indique qu'« au moins 30% de la surface devra être non imperméabilisée ou éco- aménagée. » signifiant que la partie constructible devra conserver des espaces verts pouvant comprendre notamment des arbres, au vu de la superficie du boisement.

Pour ces raisons, la collectivité ne souhaite pas délimiter d'EBC sur cette parcelle.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je ne suis pas tout à fait convaincu par les arguments fournis

7.8 Quelles sont les différences essentielles entre le dossier du 1^{er} juillet et celui de décembre 2025.

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'avis de l'Etat relatif au dossier de la révision allégée n°15 arrêté en conseil communautaire du 10 avril 2025 et présenté lors de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} juillet 2025 indiquait que :

- La notice de présentation ne fournit aucune information sur les surfaces d'EBC supprimées ou réduites, en se limitant à montrer le règlement graphique avant et après sa modification.
- Les motivations qui avaient mené à classer les boisements ne sont pas rappelées ou au moins analysées. Aucune description des boisements, essences en présence n'est fournie.
- La notice de présentation décrit insuffisamment les besoins des projets d'aménagement (voie verte du Lac de Ponty au centre-ville, liaison entre l'avenue de la Résistance et l'Impasse du Champ du Bras) pour justifier la suppression totale d'EBC.
- Pour le projet d'exploitation agricole sur le secteur de la Vialatte, la notice de présentation indique que la protection EBC n'est pas utile, mais n'explique pas pourquoi.

Ainsi, le dossier présenté pour le second arrêt en conseil communautaire du 25 septembre 2025 a été complété dans ce sens.

L'avis de l'Etat relatif au dossier de la révision allégée n°16 arrêté en conseil communautaire du 10 avril 2025 et présenté lors de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} juillet 2025 indiquait que :

- Aux Vayres, les références cadastrales de la parcelle ZP 139 ne sont pas connues du cadastre : faire référence aux parcelles ZP 140-141-142. La géométrie de la zone Ux2 est délimitée en partie sur le centre d'incendie et de secours. Il convient de clarifier ces éléments dans le dossier.
- Le centre d'incendie et de secours étant implanté par rapport à la RD 1089 à un recul inférieur aux exigences de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, la modification de la règle de recul d'implantation des constructions aurait pu être étendue à cette dernière.
- A la Vergne, le choix de ne pas appliquer la même règle de recul d'implantation à la zone Ux2 (ZS 220) et à la zone AUx2 (ZT 91) interroge. Par souci d'égalité de traitement, il conviendrait d'étendre la diminution du recul d'implantation des constructions aux deux parcelles.
- Le paragraphe 1.2 de la notice de présentation traite toutes les thématiques devant être analysées dans le cadre d'une étude définie par l'article L.111-8 du Code de

l'Urbanisme, mais il conviendrait de surcroît qu'il conclut expressément à la compatibilité de la nouvelle règle de recul avec ces dernières.

- La partie de la notice valant étude au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme doit être ajoutée à l'étude sur le même sujet déjà présente dans le PLUi.

Ainsi, le dossier présenté pour le second arrêt en conseil communautaire du 25 septembre 2025 a été complété dans ce sens.

Avis du Commissaire Enquêteur

Pris note

7.9 Sur le CR de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} juillet 2025, il est noté" le recul de 35 m, sur chaque zone étudiée permettra d'apporter un aménagement paysager dans la bande de recul des sites d'activités. Qui sera le Maître d'Ouvrage de ces Opérations ? (La CCH / la ville d'Ussel ou les propriétaires du terrain)

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les aménagements réalisés sur les parcelles sont à la charge des porteurs de projet. Ce n'est pas aux collectivités de réaliser ces travaux. L'OAP proposée cadre d'ailleurs cela afin que ce principe d'aménagement s'applique aux autorisations d'urbanisme qui seront déposées (permis de construire ou permis d'aménager notamment).

Avis du Commissaire Enquêteur

Pris note

7.10 il serait important de procéder à la consultation effective du plumeau des délibérations préparatoires du PLUi de 2022 afin de vérifier la réalité de « l'oubli » allégué (et notamment que les parcelles ZS220 et ZP 140/141/142 n'ont pas fait l'objet d'aucune observation lors du registre de concertation préalable, qui aurait pu documenter non pas un oubli mais un choix délibéré d'aménagement.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Il convient de rappeler que les parcelles cadastrées zs 240 et ZP 140/141/142 sont classées en zone Ux2 depuis l'approbation du PLUi de 2022. Ce classement traduit clairement la volonté de la collectivité de permettre leur vocation à usage économique.

En revanche, l'ors de l'élaboration du PLUi, l'étude prévue par l'article L111-6 et suivants du code l'urbanisme (permettant de justifier une réduction du recul de 75metres par rapport à l'axe de RD 1089) n'a pas été réalisée. Cette absence

constitue une omission dans la constitution du dossier réglementaire et non à la traduction d'un choix d'aménagement visant à maintenir durablement cette bande de recul.

Cette analyse est confortée par le fait que ni les observations formulées au cours de la consultation préalable, ni les avis des personnes publiques associées, notamment celui de l'état, rendus l'ors de l'arrêt du PLUi, n'ont relevé cette absence d'étude ni demandé sa régularisation avant l'approbation du document.

La révision allégée No 16 a précisément pour objet de compléter le dossier PLUi par la réalisation de cette étude dérogatoire, conformément au code de l'urbanisme. Cette démarche permet d'apprécier les caractéristiques du site, les conditions de sécurité, les nuisances, la qualité urbaine et paysagère ainsi que les conditions de desserte, afin de justifier une réduction du recul lorsque celle-ci est compatible avec les objectifs poursuivis par la réglementation.

Ainsi, la procédure engagée ne remet en cause le choix de classement en zone Ux2 adoptée en 2022. Elle vise uniquement à lever une contrainte réglementaire demeurée sans justification technique lors de l'élaboration du PLUi, afin de permettre une utilisation plus cohérente et optimisées de terrains déjà destinés l'accueil d'activités économiques.

Avis du Commissaire Enquêteur

Pris note