

Modification du PLU de la commune d'Ussel

1- Adapter les caractéristiques de l'OAP de à la Croix du Boulet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies sur des zones à urbaniser (zones 1AU à Ussel). Ces orientations traduisent un projet de ville en permettant de définir les principes d'aménagement à court terme d'un secteur déterminé. Les OAP sont opposables aux tiers : tout projet d'aménagement doit donc tenir compte des orientations définies pour le secteur.

La « dent creuse » située Croix du Boulet à Ussel fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la commune (cf Annexe N°1 OAP Croix du Boulet). Les orientations en avaient été précisées dans le cadre du projet imaginé à l'époque de son élaboration. Suite à l'abandon du projet initial par l'ancien propriétaire, le terrain a été mis en vente et racheté.

Dans un souci d'équilibrage de l'opération, le projet actuel prévoit des aménagements différents de ceux prévus en 2013 (année d'approbation du PLU). Il ne s'inscrit donc plus dans les limites de l'OAP qui encadrerait le projet initial. En conséquence, la réalisation de l'opération dépend d'une évolution de l'OAP.

Les propositions de modification de l'actuelle OAP portent sur les points suivants :

	OAP existante	Projet d'OAP modifiée
Espaces vert-boisés	Environ 30 % de la surface totale de la zone avec un minimum de 7000 m ²	Environ 10 % de la surface totale de la zone avec un minimum de 2500 m ²
Lots	24 lots	Entre 20 et 35 lots
Type d'urbanisation	Habitat permanent individuel : environ 830 m ² par lot	Habitat permanent individuel : de 500 m ² à 1000 m ² par lot
		Habitat permanent collectif : 2500 m ² maximum par lot
		Commerces et activités de service et de loisirs
Accès	Un accès à double sens à partir de la rue du Champ Martel	Différents accès pourront être créés à partir de la rue du Champ Martel, de l'impasse du Champ Martel, et de la rue de la Pierre Blanche.
	Un accès à double sens à partir de l'impasse de la rue du Champ Martel	
	Un accès à double sens pourra être créé à partir de la rue de la Pierre Blanche	
	Par deux voies créées dans le cadre du lotissement se raccordant à la rue du Champ Martel et au boulevard de Ruère	

2- Préciser certaines distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres

L'article 6 des différentes zones du PLU de la commune définit les dispositions applicables en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'article 7 des différentes zones du PLU définit les dispositions applicables en termes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Enfin, l'article 8 des différentes zones définit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 6, 7 et 8 de différentes zones du PLU indiquent notamment des « distances », « reculs » et « retraits » obligatoires vis-à-vis de l'axe ou de l'alignement de la voirie, des limites séparatives ou des constructions existantes par exemple.

La formulation de ces obligations ne mentionnant pas une « distance », un « recul » ou un « retrait » *minimal*, une interprétation strictement contraignante de la distance ou du recul demeure aujourd'hui plausible. Afin de sécuriser le cadre juridique des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il convient d'intégrer la notion de « distance minimale », « recul minimal » et de « retrait minimal » dans les différents articles concernés (les propositions de modification apparaissent entre crochets et en gras) :

- Zone UC – article 6, 2° Dispositions générales et applicables dans les espaces urbanisés :
 - o Alinéa 1, ligne 2 : *toute construction doit être implantée à une distance **[minimale]** de 35 mètres de l'axe de la voie.*
 - o Alinéa 1, ligne 5 : *Pour l'habitat, le recul **[minimal]** applicable sera obligatoirement de 35 mètres.*
 - o Alinéa 3, ligne 4 : *soit avec un retrait **[minimal]** de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.*
- Zone UR – article 6, 2° Dispositions générales et applicables dans les espaces urbanisés :
 - o Alinéa 1, ligne 3 : *toute construction doit être implantée à une distance **[minimale]** de 35 mètres de l'axe de la voie.*
 - o Alinéa 1, ligne 6 : *Pour l'habitat, le recul **[minimal]** applicable sera obligatoirement de 35 mètres.*
 - o Alinéa 3, ligne 4 : *soit avec un retrait **[minimal]** de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.*
- Zone UZ – article 6 :
 - o Alinéa 2, ligne 4 : *soit avec un retrait **[minimal]** de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.*
- Zone 1AUh – article 6, 2° Dispositions générales et applicables dans les espaces urbanisés :
 - o Alinéa 1, ligne 4 : *soit avec un retrait **[minimal]** de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.*
- Zone 1AUh – article 8 :
 - o Alinéa 1, ligne 1 : *Il conviendra d'observer un recul **[minimal]** de 5 mètres entre chaque bâtiment*
- Zone A – article 8 :

- Alinéa 2, ligne 1 : *Il conviendra d'observer un recul [minimal] de 5 mètres entre chaque bâtiment*
- Zone N – article 8 :
 - Alinéa 3, ligne 1 : *Il conviendra d'observer un recul [minimal] de 5 mètres entre chaque bâtiment*
- Zone US – article 6, 1° Dispositions applicables en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :
 - *Le long de la RD 1089, sur le secteur d'Eybrail, le recul applicable est de 35 mètres [minimum] par rapport à l'axe de la voie.*
- Zone US – article 8 :
 - Alinéa 1, ligne 1 : *Les constructions devront être implantées à 8 mètres [minimum] les unes des autres.*
- Zone UX – article 6, 2° Dispositions générales et applicables dans les espaces urbanisés :
 - Alinéa 1, ligne 2 : *toute construction doit être implantée à une distance [minimale] de 35 mètres de l'axe de la voie.*
 - Alinéa 1, ligne 5 : *Pour l'habitat, le recul [minimal] applicable sera obligatoirement de 35 mètres.*

3- Préciser les distances d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites de zone d'activité dans la zone Uxg de l'Empereur

La zone Ux recouvre les secteurs réservés aux activités économiques. Le sous-secteur Ux g regroupe les zones d'activités dont les choix appartiennent aux gestionnaires de la zone. Pour la zone de l'Empereur, le gestionnaire est le SYMA A.89. La zone Ux g de l'Empereur est comprise dans le périmètre de l'ancienne ZAC de l'Empereur, délimité par une ligne en pointillés rouge au règlement graphique du PLU (cf annexe N°2 - Périmètre Empereur).

Ce périmètre fait l'objet d'une contrainte de recul à l'article Ux 6 du règlement du PLU :

« Dans la zone d'activités de l'Empereur :

- *Les bâtiments ou les installations ne pourront être implantés à moins de 20m de la limite de la zone d'activités. »*

Cette contrainte a pour but de protéger les parcelles extérieures à la zone d'activités, et notamment les habitations, des potentiels risques de nuisance liés aux activités de la zone. Toutefois, la zone Ux g de l'Empereur est mitoyenne en plusieurs endroits à la zone Ux, qui est également une zone d'activités. Aussi, la contrainte de recul n'a pas vocation à s'appliquer dans ces secteurs mitoyens à vocation égale et il convient de préciser cela dans le règlement du PLU (les propositions de modification apparaissent entre crochets et en gras) :

- Zone Ux – article 6, Dans la zone d'activités de l'Empereur :
 - Alinéa 1 : « *Les bâtiments ou les installations ne pourront être implantés à moins de 20m de la limite de la zone d'activités [excepté pour ce qui concerne les bâtiments ou installations implantés dans les limites de l'ancienne ZAC contiguës avec des parcelles situées en zone Ux extérieures aux limites de l'ancienne ZAC ; dans ce dernier cas, l'implantation des constructions :*
 - **par rapport aux voies et emprises publiques se fera conformément aux dispositions applicables en application de l'article L.111-1-4 du Code de**

l'urbanisme (art. Ux 6-1° du présent règlement) et aux dispositions générales et applicables dans les espaces urbanisés (art. Ux 6-2° du présent règlement).

- **par rapport aux limites séparatives se fera conformément à l'article Ux 7 du présent règlement.] »**

4- Supprimer l'emplacement réservé n° 18 qui ne fera pas l'objet d'un aménagement futur

L'emplacement réservé n°18 du PLU est situé au hameau du Fraysse (cf Annexe N°3 – Emplacement réservé N18). Il avait été imaginé pour l'aménagement d'une plateforme de retournement en fond d'impasse. Dans l'optique de cette opération, une visite sur site en date du 30 janvier 2018 a permis de constater que la configuration actuelle des lieux permet aux usagers du secteurs (y compris les services publics) de circuler sans difficulté. Aussi, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Justification de la procédure de modification

Les différentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme sont prévues de l'article L.153-31 à l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme. Ces procédures sont la révision, la modification, la modification simplifiée, la mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur, et la mise à jour des annexes. La procédure de modification proposée ici est détaillée de l'article L.153-36 à l'article L.153-44 du même code.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où les évolutions détaillées ci-dessus :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par la projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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

Par ailleurs, la procédure de modification du PLU est retenue dans les cas édictés à l'article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (art. L153-36 du Code de l'urbanisme)

La procédure de modification de droit commun du PLU

1- Le projet est engagé par Haute-Corrèze Communauté

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification. (art. L153-37 du Code de l'urbanisme). Une délibération de l'EPCI autorise le lancement de la procédure de modification du PLU (art. L153-38 du Code de l'urbanisme).

2- Des mesures de publicité sont prises auprès des personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au SYMA A.89, gestionnaire de la zone Ux g de l'Empereur concerné par un projet de modification. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. (art. L153-40 du Code de l'urbanisme)

3- Déroulement de l'enquête

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'EPCI (art. L153-41 du Code de l'urbanisme). Le président de l'EPCI soumet le projet à enquête publique par arrêté. L'enquête publique se déroule sur le territoire de la commune d'Ussel et des communes associées de la Tourette et de Saint-Dézery. Le commissaire-enquêteur désigné reçoit les habitants qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur remet son rapport.

4- Approbation de la modification

La modification du document est approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire-enquêteur. Des mesures de publicité légales suivent l'approbation de la modification (affichage et publication de l'acte).