

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

**HAUTE CORREZE COMMUNAUTE
USSEL**

ENQUETE PUBLIQUE

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUi
De Haute Corrèze Communauté**

du 15 JANVIER 2024 au 15 FEVRIER 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

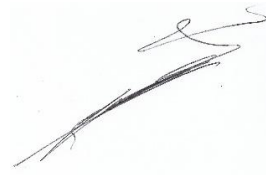
SOMMAIRE

1	Rapport du commissaire enquêteur,
2	Avis du Commissaire Enquêteur n° 1, zone de l'Empereur,
3	Avis du Commissaire Enquêteur n°2, friche de BORT LES ORGUES,
4	Décision du Tribunal Administratif de Limoges désignant le Commissaire Enquêteur,
5	Délibération du Conseil Communautaire, décidant la modification n°1 du PLUi de Haute Corrèze Communauté,
6	Arrêté de monsieur le Président de Haute Corrèze communauté, prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi de HCC,
7	Copie de la synthèse remise, par le Commissaire Enquêteur, à Haute Corrèze Communauté le 22 Février 2024,
8	Réponse de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté,
9	Dossier constitué,
10	Registre d'enquête de Haute Corrèze Communauté, (0 remarque),
11	Registre d'enquête de la Commune de BORT LES ORGUES, (1 remarque),
12	Registre d'enquête de la commune de SAINT ANGEL, 0 remarque, mais 1 lettre),
13	Lettre de monsieur PEUCH demeurant à SAINT ANGEL.
14	Registre d'enquête de la commune d'USSEL, (0 Remarque),
15	Contribution laissée sur le registre dématérialisé par monsieur GOUNY Pierre, demeurant USSEL,
16	Certificat d'affichage de Haute Corrèze Communauté à USSEL,
17	Certificat d'affichage de la Commune de BORT LES ORGUES,
18	Certificat d'affichage de la Commune de SAINT ANGEL,

19	Certificat d'affichage de la Commune d'USSEL,
20	Parutions dans la presse, Journal LA MONTAGNE : 2 Journal LA VIE CORREZIENNE : 2

A LUBERSAC, LE 12 Mars 2024.

Le Commissaire Enquêteur :



Robert LAPOUMEROUILLIE.

I – CADRE DE L'ENQUETE

Par délibération en date du 06 Avril 2023 le Conseil Communautaire de Haute Corrèze Communauté à USSEL, sous la Présidence de monsieur Pierre CHEVALIER son Président , a décidé une adaptation du PLUi de HCC approuvé lors de la séance du 08 décembre 2022.

Cette modification s'appliquera sur deux sites. La zone de l'Empereur dont le zonage actuellement Ux2 passera Ux3 permettant l'implantation et l'évolution d'installations industrielles sur cette zone qui s'étend sur les communes d'USSEL et de ST ANGEL.

Le deuxième site se situe sur la commune de BORT LES ORGUES. Le projet consiste à la réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat. Il s'agit d'une modification de zonage en Ub en remplacement de la zone Ux3 actuellement. La création d'une orientation d'aménagement particulière (OAP) et potentiellement d'une adaptation à la marge du règlement écrit de la zone Ub pour garantir la réalisation de la réhabilitation.

Les trois communes concernées, USSEL, St-ANGEL et BORT LES ORGUES font, bien entendu, parties de Haute Corrèze Communauté.

La Communauté Haute Corrèze Communauté comprend 70 communes, 59 dans le département de la Corrèze et 11 dans le département de la Creuse. Le siège de la Communauté se situe à USSEL.

II - CADRE JURIDIQUE

Cette modification est réalisée en vertu de :

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.142-22 et R143-9,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-3 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays de Haute Corrèze Ventadour approuvé le 17 septembre 2019,

Vu la délibération en date du 8 décembre 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Haute Corrèze Communauté,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2023-02-18 prescrivant la modification de droit commun n°1,

Vu les pièces du dossier soumis à Enquête Publique,

Arrête N° 2023-038 du 12 Décembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet, de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté.

Par décision du 30 Novembre 2023 n° E233000097/87 PLUi m 19 monsieur le Vice - Président du Tribunal Administratif de LIMOGES a désigné monsieur Robert LAPOUMEROULIE en qualité de Commissaire Enquêteur.

Vu les avis formulés par les personnes publique associées.

Dans son article 1, l'Arrêté de monsieur le Président de la Communauté précise que l'enquête publique se déroulera du 15 janvier 2024 au 15 février 2024 soit pendant 32 jours.

III-PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER

Le dossier comprend

Un résumé non technique établi par le bureau d'études DEJANTE,

La mention des textes qui régissent l'enquête.

L'avis des personnes publiques associées et notamment celui de l'autorité environnementale.

La délibération de Haute Corrèze Communauté n° 2023-02-18 du 06 avril 2023,

L'Arrêté de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté n° 2023-038 du 12 Décembre 2023.

La décision du Tribunal administratif désignant le Commissaire Enquêteur.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale donne un avis favorable le 15 décembre 2023, néanmoins elle demande quelques précautions. Le projet sur la zone de l'Empereur n'amène pas de remarque particulière sinon de vérifier si le changement demandé répond aux besoins actuels de la Communauté.

Le projet de réhabilitation de la friche industrielle à BORT LES ORGUES par contre suscite quelques précisions en ce qui concerne les eaux pluviales. Le site est exposé, comme le reste de la ville, au risque de rupture du barrage.

La MRAE demande la fourniture des résultats d'une étude des sols en raison du passé industriel de cette friche qui pour l'instant n'est pas classée en tant que site pollué.

L'Agence Régionale de Santé Nouvelle aquitaine, donne le 18 octobre 2023 un avis favorable mais souhaite qu'un état des lieux soit effectué afin de vérifier l'absence de pollution des sols sur la friche de BORT LES ORGUES.

La directrice Départementale des territoires à la Préfecture de la Corrèze, donne le 20 octobre 2023 un avis favorable.

Le Parc Naturel Régional de Milleval en Limousin, donne le 24 Novembre 2023 un avis favorable.

Sylvie SERRE secrétaire assistante Nouvelle aquitaine antenne de la Corrèze LA FORÊT, donne le 16 novembre 2023 un avis favorable.

La chambre d'agriculture de la Corrèze, donne le 20 octobre 2023 un avis favorable.

La Communauté de Communes Chavanon Combrailles et Volcans, donne le 12 décembre un avis favorable.

Jean-Jacques BIGOURET, Vice Président de la Communauté Marche Combraille en Aquitaine, donne le 03 octobre 2023 un avis favorable.

Le Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), donne le 09 octobre 2023 un avis favorable.

Tous ces avis sont joints au présent rapport.

IV - DESCRIPTION DU PROJET

SOUMIS A L'ENQUETE

La modification de droit commun n°1 du PLUi de Haute Corrèze Communauté comprend deux volets.

PREMIER SITE :

Le premier volet se situe sur la zone de l'Empereur à cheval sur les communes d'USSEL et de ST ANGEL. Le siège de HCC se trouve 23 Parc d'Activité du Bois St-Michel à USSEL sur la zone même de l'Empereur.

Ce premier projet consiste en une modification de zonage en Ux3 en remplacement du zonage Ux2 actuellement. Cette modification permettra l'implantation et l'évolution d'installations industrielles dans la zone de l'Empereur dans le cadre de la vocation économique et industrielle de cette zone d'activité à vocation industrielle.

Il n'y aura aucune modification, physique de la zone, le changement sera uniquement administratif.

Cette zone de 105 hectares compte 45 hectares de libres actuellement, HCC reçoit des demandes d'entreprises qui ne peuvent s'installer dans une zone Ux2.

Cette modification est purement administrative elle est néanmoins importante, elle permettra à la Communauté de Communes d'accepter en toute légalité des entreprises de « taille industrielle ». Haute Corrèze Communauté a une superficie de 1784 kilomètres carrés pour une population de plus de 32000 habitants dont plus de 9000 sur la seule commune d'USSEL.

La communauté de communes est limitrophe des départements de la Creuse, du Puy de Dôme et du Cantal. La communauté de communes est éloignée de plusieurs dizaines de kilomètres des grandes villes TULLE, GUERET, AURILLAC et CLERMONT-FERRAND.

DEUXIEME SITE :

Le deuxième site concerne la commune de BORT LES ORGUES. Il s'agit de la réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire approuvée en 2022.

Cette réhabilitation consiste à démolir le site existant à l'exception d'un bâtiment situé à l'extrême sud - est de la friche qui lui sera réhabilité. Il est prévu de

construire 32 logements sur ce site, soit 15 maisons individuelles et un bâtiment collectif regroupant 17 logements. Le bâtiment conservé sera reconverti afin d'accueillir des équipements publics tels que des locaux associatifs. Actuellement une partie de ce bâtiment abrite le boulodrome.

Ce site réhabilité devrait améliorer le paysage environnemental, actuellement cette friche constitue une « pollution visuelle ».

Cette zone n'est pas traversée par une zone NATURA 2000 ou une ZNIEFF, ni concernée par la trame verte et bleue. Aucun risque particulier autre que l'ensemble de la ville de BORT LES ORGUES. Le risque le plus important étant bien sûr le risque de rupture du barrage.

Le site industriel a fonctionné de la fin du 19^e siècle à 1999. Depuis cette date les bâtiments, 6000 mètres carrés, ont été laissés à l'abandon ne servant que de lieu de stockage et de débarras. Un seul bâtiment, qui d'ailleurs est conservé et sera réhabilité, a été aménagé en boulodrome et est encore utilisé. La ruine devient dangereuse et aurait dû être sécurisée rapidement.

V – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur a pris contact, téléphoniquement, avec monsieur Stephen COUIGNOUX, chargé du dossier à HCC, début décembre afin de mettre en places les modalités de l'enquête, dates, permanences et le dossier a été transmis au Commissaire Enquêteur par mail.

Le dossier peut être consulté au siège de Haute Corrèze Communauté, 23 Parc d'activité du Bois St-Michel, zone de l'Empereur à USSEL du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et 13 heures 30 à 17 heures.

Il pourra également être consulté, sous format numérique, dans les mairies concernées (USSEL, ST ANGEL, BORT LES ORGUES), aux heures d'ouverture habituelles.

Par ailleurs le dossier peut être consulté sur le site internet de Haute Corrèze Communauté à l'adresse hautecorrèze.fr ou sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5079>.

Dans l'article 7 monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté précise que le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public les :

15 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures au siège de la Communauté,

Le 24 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures à la mairie de BORT LES ORGUES,

Le 30 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures à la mairie de St-ANGEL,

Le 15 février 2024 de 14 heures à 16 heures à la mairie d'USSEL.

Pendant la durée de l'enquête le public pourra consigner ses observations, suggestions remarques sur le registre d'enquête mis à la disposition au siège de la Communauté et dans les trois mairies concernées.

Soit par courrier portant la mention, modification de droit commun N°1, adressé à monsieur le commissaire enquêteur au siège de la Communauté 23 Parc d'Activité du Bois St-Michel 19200 USSEL, ou par courrier électronique à plui@hautecorrèzecommunauté.fr enfin sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5079>.

L'affichage règlementaire a été réalisé au siège de la Communauté et dans les trois mairies concernées.

Cette enquête a fait l'objet de parutions dans les annonces légales de deux journaux locaux à savoir :

Journal LA MONTAGNE :

le 26 décembre 2023 pour la première insertion.

Le 04 janvier 2024 pour la deuxième insertion.

Journal LA VIE CORREZIENNE :

Le 29 Décembre 2023 pour la première insertion,

Le 05 janvier 2024 pour la deuxième insertion.

Ces quatre parutions sont jointes au présent rapport.

Le Commissaire Enquêteurs s'est rendu sur place le 09 janvier 2024. De 10 heures 30 à 12 heures à BORT LES ORGUES. Il a rencontré monsieur le Maire et la Directrice Générale des services. Le point a été fait sur le dossier qui concerne cette commune. Une visite complète du site a été réalisée. La partie de bâtiment à conserver et à restaurer a bien été identifiée.

L'après- midi, de 14 heures à 16 heures, nous avons rencontré monsieur Stéphen COUIGNOUX chargé de suivre le dossier à Haute Corrèze Communauté. Nous avons fait le point sur l'ensemble du dossier.

Les quatre registres d'enquête ont été signés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, ils seront dans les mairies concernées à la disposition du public. Le Commissaire Enquêteur a visité la zone de l'Empereur afin de mieux assimiler les 105 hectares de sa superficie.

Le registre dématérialisé a été activé par le Commissaire Enquêteur.

Conformément à l'article 7, de l'Arrêté de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté, le Commissaire Enquêteur a tenu les permanences prévues.

Le 15 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures au siège de la Communauté, aucune personne ne s'est présentée. Nous nous sommes néanmoins entretenus avec monsieur COUIGNOUX.

Aucune autre personne ne s'est présentée au siège de HCC pendant la durée de l'enquête.

Le 24 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures à la mairie de BORT LES ORGUES / Quatre personnes se sont présentées à cette permanence.

A la mairie de BORT LES ORGUES, madame MOUREUX Claudette, domiciliée 644 route de Puymorel à BORT LES ORGUES se présente. Elle désire demander le changement de zonage d'un terrain lui appartenant à Puymorel. Ce terrain était constructible mais l'élaboration du PLUi de HCC l'a rendu en partie inconstructible, elle désire donc que l'ensemble de son terrain redevienne constructible comme avant. Nous lui avons fait remarquer que le modificatif, objet de la présente enquête, ne concernait que la friche industrielle dans le bourg de BORT LES ORGUES. Elle attendra donc un prochain modificatif qui inclura, peut- être, la zone de Puymorel. Madame MOUREUX n'utilise pas le registre d'enquête.

Par la suite deux techniciens de CORREZE HABITAT, repreneurs de la friche industrielle et futurs constructeurs se présentent à la permanence. Avec eux nous avons fait le point des travaux à réaliser. Sondage du sol en vue de détecter une éventuelle pollution, comme le demandent l'ARS et l'Autorité Environnementale. La déconstruction et la reconstruction de 15 logements individuels et 17 logements collectifs ont été évoquées. La construction devrait commencer rapidement en vue de livrer les logements courant 2026. Le mur d'enceinte sera conservé, mais il sera peut-être légèrement abaissé. Les plans d'architectes ne sont pas encore définitifs. Le bureau d'architecte a été désigné.

Ensuite c'est madame Martine BESSE qui se présente. Avec son mari ils sont co-gérants d'une menuiserie limitrophe de cette friche. Le mur Sud séparatif est

commun aux deux propriétés. Elle demande donc que celui-ci soit préservé d'autant que la menuiserie peut, de temps en temps, amener des désagréments pour le voisinage en particulier du bruit. CORREZE HABITAT venait de nous confirmer que ce mur serait conservé. Nous lui avons conseillé de prendre attache avec cet établissement et de surveiller les travaux de déconstruction. **(La remarque de madame BESSE est en page 2, n°1).**

Aucune autre personne ne s'est présentée à la permanence ce jour-là.

Nous avons néanmoins pris contact avec monsieur le maire et avec le personnel de la mairie.

Aucune autre personne ne s'est présentée à la mairie pour consulter le dossier pendant la durée de l'enquête.

Le 30 janvier 2024 de 14 heures à 16 heures, à la mairie de ST ANGEL :

Monsieur Pierre CHARLES adjoint au maire de la commune de ST ANGEL se présente au nom du conseil municipal. Il demande le classement en zone Ux3 ou Ux2 de deux terrains situés sur la- dite commune à 1 kilomètre environ de la zone de l'Empereur, actuellement ces terrains, propriété de la commune, sont classés en zone agricole. Ce changement de zone est demandé en vue de réaliser une zone artisanale.

Ces deux terrains sont situés en bordure de route. La commune manque de terrain en vue d'installer des artisans. Ils ne sont pas contigus à la zone de l'Empereur.

Nous faisons alors remarquer à monsieur CHARLES que le modificatif, objet de la présente enquête, était spécifique à la zone de l'Empereur qui n'était pas modifiée mais qui changeait seulement de zonage passant de Ux2 à Ux3. Monsieur CHARLES ne donne pas suite à sa demande.

C'est ensuite monsieur PEUCH Pierre qui se présente. Il est propriétaire d'un terrain dans le bourg de ST ANGEL. Ce terrain était constructible avant l'établissement du PLUi de Haute Corrèze Communauté mais il est devenu terrain agricole. Avant le PLUi une construction était prévue et monsieur PEUCH a fait de gros travaux assez onéreux, il demande donc le reclassement de son terrain en zone constructible. Monsieur PEUCH avait demandé et obtenu un certificat d'Urbanisme en 2020. Les commodités, électricité, eaux, assainissement sont à proximité du terrain.

Le terrain de monsieur PEUCH est situé dans le bourg proche de l'Eglise en partie en zone Natura 2000.

La demande de monsieur PEUCH, digne d'intérêt, pourra être instruite lors d'une prochaine modification du PLUi mais ne peut être prise en compte dans le cadre du présent modificatif.

Monsieur PEUCH nous remet une lettre ainsi qu'un plan des lieux, ils sont joints au registre de la Commune de ST ANGEL.

Aucune autre personne ne s'est présentée lors de cette permanence, il en est de même pendant la durée de l'enquête.

Le 15 Février 2024 de 14 heures à 16 heures à la mairie d'USSEL :

Un seul visiteur, monsieur GOUNY, personne ayant laissé un message sur le registre électronique dématérialisé. IL réitère sa demande. Nous lui avons fait remarquer que sa demande ne pouvait pas être prise en compte dans ce modificatif. Celui-ci est spécifique à la zone de l'Empereur et la commune de BORT LES ORGUES. Nous lui avons conseillé de prendre contact avec la Communauté de commune afin que sa demande puisse être prise en compte dans un prochain modificatif du PLUi. Monsieur GOUNY n'utilise pas le registre d'Enquête.

Aucun autre visiteur ne s'est rendu à mairie d'USSEL afin de consulter le dossier pendant la durée de l'enquête

Sur le registre dématérialisé :

658 personnes ont consulté le dossier et 263 personnes ont téléchargé 313 documents.

Documents les plus téléchargés :

Avis d'enquête publique : 69 fois,

Arrêté d'enquête publique : 42 fois,

2.2Ussel : 16 fois,

Notice de présentation : 15 fois,

Avis communauté de communes Combraille en Aquitaine : 14 fois

Un seul visiteur a déposé une contribution, il s'agit de monsieur GOUNY Pierre, entreprise GOUNY TMB à 19000 USSEL. Ce monsieur demande le classement en zone constructible de terrains situés sur les communes de USSEL et de LIGIGNIAC. Monsieur GOUNY demande le classement d'une partie des terrains lui appartenant sur la commune d'USSEL, en zone Ux2 en vue de développer son entreprise, une autre partie sur la commune d'USSEL en zone Ub en vue de créer un lotissement et enfin sur la commune de LIGIGNAC un classement en zone naturelle à vocation touristique. Monsieur GOUNY voudrait construire des habitations légères de loisir et des cabanes.

Les demandes de monsieur GOUNY sont dignes d'intérêt mais ne rentrent pas dans l'actuel modificatif objet de la présente enquête, elles ne peuvent donc pas être prises en compte. Elles pourront, sans doute, être incluses dans un autre modificatif du PLUi de HCC.

(la demande de monsieur GOUNY est jointe au présent rapport.)

L'enquête a été déclarée close à 17 heures, heure de fermeture des mairies. Le registre dématérialisé s'est clôturé automatiquement à 23 heures 59, le 15 février 2024. Une seule remarque a été déposée.

Monsieur COUIGNOUX de HCC nous a adressé les quatre registres d'enquête relatifs à ce projet.

CONCLUSION

Cette enquête s'est déroulée sans incident et dans de bonnes conditions. Le Commissaire Enquêteur a reçu les bonnes réponses à ses questions, le personnel de HCC et des mairies concernées s'est montré affable et compétent.

Toutes les personnes qui l'ont désiré ont été reçues et ont reçu des réponses à leurs questions. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

L'enquête portait sur deux sites l'un sur les communes d'USSEL et de ST ANGEL, la zone artisanale de l'Empereur en vue d'un changement de zonage passant de Ux2 à Ux3 permettant ainsi à des entreprises de classe industrielle de s'installer. Nous n'avons reçu aucune remarque sur ce changement de zonage. La zone ne sera pas modifiée elle changera seulement de catégorie. Actuellement cette zone de 105 hectares compte 45 hectares de libres, la population de la Communauté et de plus de 32000 habitants dont plus de 9000 à USSEL. Elle est de plus limitrophe de 3 départements, le problème de personnel ne se pose donc pas.

Elle se situe juste à une sortie d'autoroute, l'A89 LYON - BORDEAUX, et est desservie par de nombreuses voies départementales importantes.

Cette zone compte déjà de nombreuses entreprises et n'a pas eu à faire face à des conflits avec la population.

Il semble que ce projet puisse être réalisé sans problème la communauté ne pourra en tirer que des avantages.

Le deuxième site concernait une friche industrielle située dans la partie Nord du bourg de BORT LES ORGUES entre l'Avenue Victor Hugo et la rue Pièchecros. Il s'agit d'une ancienne usine, une chapellerie, installée à la fin de 19° siècle et qui a fonctionné jusqu'à la fin de 20° siècle. Cette usine comptait 450 employés en 1913 et

530 dans les années 70. Ce bâtiment a subi de nombreuses modifications et changements d'activité durant plus d'un siècle d'existence.

L'arrêt de l'activité a été définitif en 1999. Et depuis les bâtiments n'ont pratiquement pas été utilisés sinon pour des stockages souvent dérisoires et des débarras. Une petite partie de ces 6000 mètres carrés a été aménagée en boulo-drome qui est toujours fréquenté. Cette partie du bâtiment doit d'ailleurs être conservée en vue d'une réhabilitation.

L'ensemble du bâtiment, 6000 mètres carrés, est à considérer en ruine, la toiture est en très mauvais état et devrait être sécurisée dans un avenir proche.

Cette ruine n'est pas située dans une zone à risque particulière. Le risque le plus important, comme l'ensemble de la ville de BORT LES ORGUES, est constitué par le risque de rupture du barrage.

L'autre risque potentiel concernant la commune et donc la zone intéressée, est le radon. La commune est classée en catégorie 3.

Les autres risques qui touchent la commune sont de moindre importance, glissements de terrain, risques industriels, transports de matières dangereuses, pollutions, ne sont pas très importants et inquiétants.

La friche industrielle n'est pas concernée par la zone NATURA 2000, bien que deux sites soient présents sur la commune et proches du site.

La friche objet de la présente enquête n'est pas concernées par les ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) présentes sur la commune.

Il en est de même de la Trame verte et bleue qui n'est pas identifiée sur le site.

La réhabilitation de cette friche industrielle ne peut qu'être bénéfique pour la commune et pour l'environnement. La commune bénéficiera de 32 logements supplémentaires, 15 individuels et 17 collectifs, des zones paysagères seront aménagées et une ruine disparaîtra du paysage. Les commodités, eau, électricité assainissement sont sur place avec une capacité suffisante

Les logements seront situés au centre bourg proches des commerces. La commune de BORT LES ORGUES a une activité importante et manque de logements.

Ce projet n'altèrera en rien les points touristiques de la commune, musée de la tannerie, les orgues et le site du barrage pour ne citer que les plus importants.

Le changement de zonage en Ub en remplacement de l'actuel zonage Ux3 peut donc être réalisé et ne sera qui bénéfique pour la commune.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté, le Commissaire Enquêteur a remis, le 22 Février 2024 à 15 heures le procès-verbal de synthèse à HCC. Nous avons été reçu par monsieur Jean-

Pierre GUITARD Vice -Président de HCC, monsieur Guillaume RICHEL, service Environnement et Aménagement de l'Espace, Directeur Général Adjoint et monsieur COUIGNOUX chargé de suivre le dossier.

Le procès-verbal a été commenté, une réponse sera donnée dans les 15 jours. Elle portera en particulier sur les observations et travaux demandés par l'ARS et par la MRAE pour le dossier de BORT LES ORGUES.

En réponse à ce procès-verbal une lettre nous a été dressée le 7 Mars 2024 par mail. Par ce courrier monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté nous informe qu'il a bien pris connaissance du procès- verbal de synthèse et nous communique deux précisions.

Sur le dossier concernant la friche de BORT LES ORGUES, des sondages sont en cours afin de déterminer si le site présente des signes de pollutions, les résultats seront donnés à l'ARS et à la MRAE dès qu'ils seront connus à la fin des opérations de déconstruction.

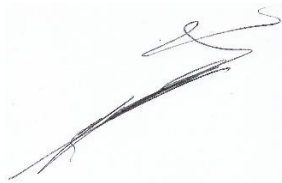
En ce qui concerne la mitoyenneté du mur séparant la friche et la menuiserie BESSE, CORREZE HABITAT a pris directement contact avec l'entreprise BESSE en vue d'un accord.

Cette réponse est jointe au présent rapport.

Conformément à l'article 10 de l'Arrêté de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté le présent rapport est adressé à Monsieur le Président de HCC, monsieur le Président du tribunal administratif de LIMOGES, à monsieur le Préfet de la Corrèze et à madame la Préfète de la Creuse.

A LUBERSAC le 12 Mars 2024.

Le Commissaire Enquêteur :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robert LAPOUMEROUILLIE', written over a light blue rectangular background.

Robert LAPOUMEROUILLIE.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OUI

NON

OUI SI...

AVIS DU COMMISAIRE ENQUETEUR :

AVIS N°1.

Modification du zonage de l'ensemble de la zone de l'Empereur en Ux3 en remplacement du zonage Ux2 actuellement

AVIS DU COMMISSAIRE

ENQUETEUR :

Enquête Publique sur la modification de droit commun n°1 du PLUi de Haute Corrèze Communauté à USSEL.

Avis n°1, sur le premier site, à savoir la zone artisanale de l'Empereur implantée sur les communes d'USSEL et de SAINT ANGEL.

Cette Enquête Publique est menée conformément aux textes suivants :

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.142-22 et R143-9,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-3 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays de Haute Corrèze Ventadour approuvé le 17 septembre 2019,

Vu la délibération en date du 8 décembre 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Haute Corrèze Communauté,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2023-02-18 prescrivant la modification de droit commun n°1,

Vu les pièces du dossier soumis à Enquête Publique,

Arrête N° 2023-038 du 12 Décembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet, de monsieur le Président de Haute Corrèze Communauté.

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées.

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 Décembre 2022.

Par délibération en date du 06 Avril 2023, n° 2023-02-18 ce même Conseil Communautaire a décidé de modifier le zonage de l'ensemble de la zone artisanale de l'Empereur implantée sur les communes de USSEL et SAINT ANGEL, passant de Ux2 actuellement à Ux3, ceci afin de permettre à des entreprises de taille industrielle de s'installer sur la zone, ce qui n'est pas possible actuellement en zone Ux2.

La région d'USSEL est desservie par de nombreuses voies de communications, l'autoroute A89, LYON – CLERMONT-FERRAND – TULLE – BRIVE -PERIGUEUX - BORDEAUX et de nombreuses autres voies Départementales. Elle compte aussi des voies de Chemin de fer en direction de LIMOGES, TULLE, CLERMONT FERAND. L'autoroute A20, PARIS -TOULOUSE se trouve à moins de 100 kilomètres, un croisement d'autoroutes est aménagé au Nord de BRIVE.

La Communauté de Communes reçoit des demandes d'entreprises de taille industrielle qu'elle ne peut accueillir actuellement mais qui pourraient s'installer si le modificatif en cours est mené à son terme positivement.

La communauté de communes d'USSEL (HCC) s'étend sur 70 communes, 59 en Corrèze et 11 dans le département de la Creuse, limitrophe au Nord. Cette communauté a une population de plus de 32000 habitants dont plus de 9000 sur la seule ville d'USSEL. La communauté est limitrophe de deux départements de la région Auvergne – Rhône - Alpes, le Cantal et le Puy de Dôme.

Le bassin d'emploi semble suffisamment important pour accueillir de grosses entreprises.

Actuellement de nombreuses entreprises, une quinzaine, sont installées sur cette zone de 105 hectares dont 45 sont encore libres. Ces entreprises ne posent aucun problème ni d'emploi ni de voisinage. IL faut dire que la zone artisanale est installée à une sortie autoroute (sortie 33) et est éloignée des zones habitées. Elle est située à environ 5 kilomètres de la ville d'USSEL et à 2 kilomètres du bourg de SAINT ANGEL. La zone est traversée par l'ancienne nationale 89 devenue la départementale 1089.

Si des entreprises de taille industrielle s'installent, l'activité sera augmentée, trafic, bruit, pollution mais la position géographique permet ces augmentations dans le cadre des normes Françaises.

Le changement de zonage n'entraînera pas de modification de la zone. Elle est déjà normalement équipée, eau, électricité, voies de communication, assainissement, cette zone continuera à fonctionner en l'état.

Un tel regroupement de communes, qui compte quelques villes de moyenne importance, USSEL, plus de 9000 habitants, BORT LES ORGUES plus de 2000, MEYMAC plus de 2000 et NEUVIC plus de 1500 habitants, mérite d'avoir les outils afin de se développer correctement et conserver sa population.

Ce regroupement de communes est éloigné des grandes villes, TULLE, BRIVE, GUERET, AURILLAC et CLERMONT-FERRAND mais dispose quand même des moyens modernes de communication, autoroute, routes départementales parfaitement entretenues et suffisamment larges pour supporter un trafic important, chemin de fer. Quatre gares sont encore en service sur le territoire de HCC, (USSEL, MEYMAC, JASSONNEIX et PEROLS).

La région possède de beaux paysages capables d'attirer des habitants. On peut observer de belles vues sur les Monédières, les montagnes d'auvergne et cantal. L'ensemble du plateau de mille vaches attire de nombreux touristes chaque année en particulier en période estivale. La Haute Corrèze est une région touristique et très dynamique.

En conséquence et en toute indépendance, pour toutes ces raisons, positives ou négatives, j'é mets un avis TRES FAVORABLE au projet de Haute Corrèze Communauté pour le changement de zonage de Ux2 en Ux3.

La population de la Communauté de Commune est suffisante, les voies de communication sont en place et adaptées à la région, les infrastructures de la zone de l'Empereur sont également réalisées. De plus cette modification n'entraînera pas de dépense puisqu'il ne s'agit que d'un changement administratif qui n'entraîne aucune modification sur le terrain. Les nuisances supplémentaires sont minimales et parfaitement admissibles sur une zone de travail éloignée des zones d'habitations.

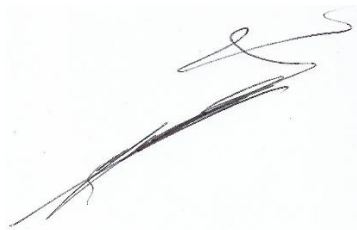
Cette zone située à quelques centaines de mètres d'une sortie d'autoroute est d'accès facile. Elle peut accueillir de nombreuses entreprises puisque 45 hectares sont encore libres. Il n'est pas nécessaire de prévoir un agrandissement dans les années à venir.

Ce projet peut donc être mené à son terme positivement, tout au long de l'enquête les personnes que nous avons rencontrées ont été positives sur cette évolution qui peut amener du travail et du commerce dans toute la région ainsi que de la population nouvelle.

Nous n'avons reçu aucun avis négatif sur cette évolution ; Au cours des permanences aucune personne ne s'est présentée concernant ce projet.

A LUBERSAC, le 12 Mars 2024.

Le Commissaire Enquêteur :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert LAPOUMEROLIE', written in a cursive style.

Robert LAPOUMEROLIE.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

AVIS N° 2

Réhabilitation d'une friche industrielle en zone habitable.

Modification du zonage en Ub en remplacement du zonage Ux3 actuellement.

AVIS DU COMMISSAIRE

ENQUETEUR :

Sur le modificatif de droit commun n°1 du PLUi de Haute Corrèze
Communauté à USSEL.

**Avis n°2, réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat
sur la commune de BORT LES ORGUES.**

Cette Enquête Publique est menée conformément aux textes
suivants :

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.142-22 et
R143-9,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et
suivants et R.123-3 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays de Haute Corrèze
Ventadour approuvé le 17 septembre 2019,

Vu la délibération en date du 8 décembre 2022 approuvant le Plan
Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Haute Corrèze Communauté,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 2023-02-18
prescrivant la modification de droit commun n°1,

Vu les pièces du dossier soumis à Enquête Publique,

Arrête N° 2023-038 du 12 Décembre 2023 prescrivant la mise à
l'enquête publique du projet, de monsieur le Président de Haute Corrèze
Communauté.

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées.

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le Conseil Communautaire le 08 Décembre 2022.

Par délibération n°2023-02-18 en date du 06 Avril 2023, ce même conseil communautaire a prescrit le modificatif de droit commun n°1 du PLUi sur la commune de BORT LES ORGUES. Cette commune fait bien entendu partie de Haute Corrèze Communauté. Le modificatif porte sur la réhabilitation d'une friche industrielle en zone d'habitat.

Ce site d'une superficie de 6000 mètres carrés est situé entre l'avenue Victor Hugo et la rue Pièchecros,

Il s'agit d'une usine de chapellerie qui a subi de nombreuses modifications et plusieurs activités, elle a fonctionné de la fin de 19° siècle jusqu'en 1999. Depuis cette date les bâtiments ont été abandonnés et seulement utilisés pour du stockage de matériel voir de débarras. Les bâtiments sur deux étages sont en très mauvais état, le toit n'est plus étanche et l'ensemble devrait être sécurisé dans un proche avenir.

Le site a été racheté par CORREZE HABITAT en vue de le démolir et de construire à la place 32 logements, soit 15 individuels et 17 collectifs.

Un bâtiment situé à l'extrême Sud Est du site, de par son architecture doit être conservé et réhabilité. Ce bâtiment a été aménagé en boulodrome et est toujours utilisé. Après réhabilitation cette construction pourra être utilisée à usage associatif, néanmoins les plans définitifs du futur aménagement ne sont pas réalisés.

Cette friche se situe dans un triangle formé par les deux rues, elle constitue une pointe dans un quartier vivant de la commune. Au Sud se trouvent des habitations et une entreprise, menuiserie, accolée au mur mitoyen. La rivière la Dordogne, serpente à l'Est et des commerces sont proches de cette zone.

Ce projet de construction de 32 logements sur la commune de BORT LES ORGUES ne consommera pas de terrain et n'altèrera pas l'environnement agricole et boisé au Nord.

Comme toute la ville de BORT LES ORGUE cette zone est confrontée au risque de rupture du barrage, un plan particulier existe depuis le 27 Octobre 2007. L'autre risque est le RADON la commune de BORT LES ORGUES est classée en catégorie 3. Les autres risques sont peu importants.

Cette partie de la commune n'est pas touchée par la zone NATURA 2000 qui est proche, il en est de même pour les ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt

Ecologique Faunistique et faunique), présentes sur la commune et proches de cette friche.

La trame verte et bleue n'est pas identifiée sur cette zone.

Cette zone est donc parfaitement située pour être lotie, il faudra néanmoins tenir compte du règlement du PLUi de HCC.

Il n'y a pas de modification à apporter en ce qui concerne l'eau, l'électricité et l'assainissement, ces éléments sont présents et à capacité suffisante.

Sur le site lui-même des voies de circulations devront être construites et des aires de stationnement aménagées ainsi que des espaces verts, tous ces aménagements rendront les paysages plus agréables.

La construction de 32 logements sur les 6000 mètres carrés amènera de l'animation dans ce secteur, population, cris d'enfants et circulation automobile importante mais cette pointe n'est pas particulièrement peuplée et les voies d'accès sont suffisamment larges et carrossables.

Pour toutes ces raisons et en toute indépendance j'émetts un avis TRES FAVORABLE à la poursuite de ce projet.

La commune de BORT LES ORGUES est dynamique et les 32 logements seront certainement vite occupés. Au cours de l'enquête nous n'avons reçu aucun avis défavorable sur ce projet. La suppression de cette ruine ne peut qu'être bénéfique à l'environnement. Cette opération ne sera pas consommatrice de terrain et ne supprimera pas de zone boisée. La faune et la flore ne seront pas inquiétées par cette opération.

Seule la circulation automobile dans un espace réduit constituera une cause de pollution mais l'arrivée progressive des voitures électriques, plus silencieuses, solutionnera en partie ce problème.

L'entreprise voisine, la menuiserie, peut être bruyante par moments, il y aura lieu de voir l'aménagement des constructions autour, conserver le mur, éventuellement l'aménager afin de réduire le bruit et mettre un espace vert entre le mur et les maisons les plus proches.

La zone à aménager n'est pas concernées par des contraintes environnementales, NATURA 2000, ZNIEFF, trame verte et bleue qui bien qu'étant présentes sur la commune et proches du lieux ne l'impactent pas.

A la demande de la MRAE et de l'ARS des sondages doivent être effectués afin de voir si aucune pollution n'existe sur le site en raison de son passé industriel. Ces sondages sont déjà en cours. (Réponse de HCC au procès-verbal de synthèse).

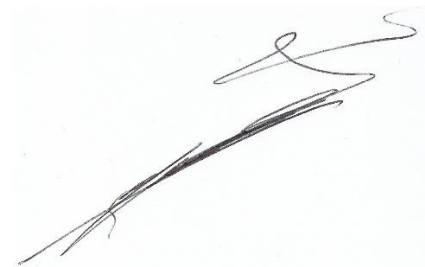
Le bâtiment conservé sera aménagé et destiné à un rôle associatif. Les plans définitifs n'étant pas connus aucune précision ne peut être donnée sur ce bâtiment.

La commune de BORT LES ORGUES n'est pas « surdotée » de logement et cette opération s'avèrera très utile pour la population locale et les nouveaux arrivants. La commune, proche du département du cantal est très touristique (barrage, orgues, musés et environnement en général).

Ce projet ne peut être que positif pour cette commune rurale mais néanmoins dynamique et de plus il entre parfaitement dans l'opération de revitalisation du territoire approuvée en 2022.

A LUBERSAC, le 12 Mars 2024.

Le Commissaire Enquêteur :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. LAPOUMEROLIE', written over a light blue rectangular background.

R. LAPOUMEROLIE.