

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de la Corrèze

COMMUNE d'USSAC

L'an **deux mil vingt cinq, le cinq mars**, à **18h15**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle du conseil municipal, sous la présidence de **M. Jean-Philippe BOSSELUT**.

Étaient présents : M. Jean-Philippe BOSSELUT, M. Pascal CASTELLI, Mme Joëlle GOULMY, M. Philippe BATISTA, Mme Catherine LÉVÊQUE CHEVREUIL, M. Jacques GUÉRY, Mme Cathy VINATIER, M. Alain GENESTE, Mme Josette DELPY, M. Michel ESCURAT, M. Alain MAURY, Mme Eliane LACHAMBRE, M. Thierry COUTURIER, Mme Laurence RAFFAILLAC, Mme Karine NICOLAU, Mme Monique MAS, Mme Francine PONS, M. Bruno MAGNANT, M. Vincent DUROT.

Étaient absents excusés : Mme Nicole ROUSSIE, Mme Catherine CRAMIER, M. Patrick CHANOURDIE, M. Patrick LAMOTHE, M. Jérôme CHAMBEAUD, Mme Martine BORDON, Mme Marie-Claude REYNAL.

Était absent non excusé : M. Franck CHAUCHEPRAT.

Procurations : Mme Nicole ROUSSIE en faveur de Mme Josette DELPY, Mme Catherine CRAMIER en faveur de Mme Laurence RAFFAILLAC, M. Patrick CHANOURDIE en faveur de Mme Karine NICOLAU, M. Patrick LAMOTHE en faveur de Mme Joëlle GOULMY, M. Jérôme CHAMBEAUD en faveur de M. Philippe BATISTA, Mme Martine BORDON en faveur de M. Bruno MAGNANT, Mme Marie-Claude REYNAL en faveur de Mme Eliane LACHAMBRE.

M. Philippe BATISTA est nommé secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

Ordre du jour :

- 01 - approbation de la modification de droit commun n°04 du plan local d'urbanisme
- 02 - avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)
- 03 - approbation du protocole d'accord relatif à l'accès au portail Vigifoncier

DÉLIBÉRATION N°MA-DEL-2025-011 : approbation de la modification de droit commun n°04 du plan local d'urbanisme

Présentation de la modification

La modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) respecte l'économie générale du plan en vigueur, car elle s'aligne sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sans réduire les espaces boisés classés, les zones naturelles et forestières, ni les protections liées aux risques de nuisance ou à la qualité des sites et paysages naturels. Elle ne présente pas de risques graves de nuisance.

En raison de la nature de cette modification, la commune est dispensée de réaliser une concertation publique préalable à l'enquête publique. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), consultée, a rendu un avis le 6 mai 2024, estimant qu'aucune étude environnementale n'était nécessaire pour cette modification. Cette position a été entérinée par le conseil municipal le 26 juin 2024.

Depuis son adoption initiale en 2008, le PLU a été régulièrement ajusté pour s'aligner sur les évolutions législatives et/ou réglementaires ou apporter des modifications mineures de zonages

Cette nouvelle modification, qui prévoit d'augmenter le volume constructible pour les logements sociaux et d'autoriser les toitures plates dans certaines zones, constitue une étape cruciale pour favoriser un développement urbain durable et inclusif. Elle a pour objet :

- De permettre, dans les zones urbaines Ub et à urbaniser Au1, une majoration du volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 % et doit



respecter le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération, selon l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

- D'autoriser les toitures plates pour les constructions à usage d'habitation au sein des zones Ub, Uc, Ud et AU1, sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti et les paysages existants (volumes, matériaux et teintes). La zone Ua n'est pas affectée par cette modification en raison de son caractère patrimonial, incluant des secteurs historiques tels que le Bourg, Chaumont, Lintillac, Sirogne et Saint-Antoine les Plantades.

Cette révision du PLU s'inscrit dans le cadre des obligations fixées par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), à laquelle notre collectivité est soumise. Elle vise à promouvoir la mixité sociale et à répondre aux besoins en logements sociaux, tout en préservant l'identité et le patrimoine de notre commune. En intégrant ces aspects réglementaires dans la modification du PLU, notre commune s'engage à respecter ses obligations légales tout en favorisant un développement urbain équilibré et inclusif.

Le PLU actuel et ses évolutions

Le PLU de la commune, approuvé le 7 avril 2008, a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications :

- Quatre révisions simplifiées ou allégées (24 mars 2011, 29 mars 2012, 17 mai 2022).
- Trois modifications de droit commun (24 mars 2011, 4 juillet 2017).
- Trois modifications simplifiées (7 septembre 2010, 24 septembre 2020, 17 mai 2022).
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (26 septembre 2019).

La révision générale du PLU a été initiée par délibération du conseil municipal le 8 mars 2012.

Obligations de production de logements sociaux

La commune est soumise à ces obligations depuis 2009 et s'acquitte du paiement de pénalités en raison de son déficit de logements sociaux depuis 2012. Le montant du prélèvement sur les ressources de la commune, notifié en 2012, s'élevait à 45 298 €. Ce montant n'a cessé de croître pour atteindre 82 496 € en 2023, soit un total de 686 502 € pour la période.

Avec 4,51 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2023 (3,34 % au 1er janvier 2022) pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage imposée est aujourd'hui un enjeu fort pour la commune. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023, en application de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le taux de majoration est fixé à 150 %, appliqué sur le montant du prélèvement opéré annuellement et ce pour une durée de 3 ans. En 2024, le montant de ce prélèvement est fixé à 194 450 €.

La signature du contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 représente un levier stratégique essentiel pour la commune, offrant plusieurs avantages pour échelonner la production de logements sociaux. Il peut aider notre commune à limiter la majoration des pénalités financières liées à la carence en matière de logements sociaux, conformément à la loi SRU. Cet engagement a été pris en compte par l'État pour évaluer les efforts réalisés par la commune. Il assure une transparence dans la gestion des projets et engage les parties prenantes (élus, services techniques, bailleurs sociaux) à respecter les objectifs fixés.

Procédure et concertation

Enquête publique : conformément à l'arrêté du maire du 16 octobre 2024, l'enquête publique s'est déroulée du 13 novembre 2024 au 28 novembre 2024. Les démarches suivantes ont été mises en place pour assurer une large diffusion de l'information et la participation du public :

- **Publication de l'avis d'enquête :**
 - un avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans deux journaux locaux (les 25 octobre 2024 *pour la première parution*, 1^{er} et 13 novembre 2024 *pour la seconde parution*)
 - une information a été faite dans le bulletin municipal de novembre 2024,



- une information est parue sur le site internet de la commune le 28 octobre 2024.
- un avis a également été affiché en mairie, à la maison du département et dans différents points de la commune le 28 octobre 2024
- **Mise à disposition du dossier** : le dossier d'enquête a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, permettant à chacun de consulter les documents pendant toute la durée de l'enquête.
- **Permanences du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur titulaire, désigné par décision du vice-président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 8 octobre 2024, a tenu quatre permanences en mairie :
 - Le 13 novembre 2024 de 09h00 à 11h00
 - Le 18 novembre 2024 de 09h00 à 11h00
 - Le 22 novembre 2024 de 14h00 à 16h00
 - Le 28 novembre 2024 de 15h00 à 17h00

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les avis favorables des PPA sont essentiels pour la validation de la modification, car ils attestent de la conformité du projet avec les exigences réglementaires et environnementales, tout en assurant une prise en compte des préoccupations locales et des recommandations spécifiques. Tous les avis émis par les PPA sont favorables, avec des recommandations spécifiques pour certaines. Ces recommandations ont été prises en compte et reportées dans la notice de présentation jointe à la convocation.

Recommandations de l'agglomération de Brive, service de planification territoriale :

- Page 9 : corriger une erreur : « [...] la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production [...] ».
- Page 15 : remplacer le terme « ouvrage » par « constructions » pour plus de clarté.
- Architecture contemporaine : préciser les conditions d'autorisation pour les toitures terrasses et à faible pente (moins de 15 %) :
 - autorisation requise pour les constructions de moins de 20 m².
 - autorisation nécessaire pour les constructions de 20 m² ou plus, sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti et les paysages existants (volumes, matériaux, teinte).

- ***Recommandations de l'Agence Régionale de Santé*** : Concernant la lutte contre la prolifération du moustique tigre et l'entretien des bâtiments : Les propriétaires, gestionnaires et occupants, quel que soit leur statut, doivent se conformer aux règles d'entretien des bâtiments et de leurs abords, telles que définies par le Code de la Santé Publique (CSP) et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Avis des personnes ayant participé à l'enquête publique

Les avis recueillis lors de l'enquête publique proviennent des personnes ayant participé aux permanences du commissaire-enquêteur, ainsi que de celles ayant envoyé leurs contributions par email ou par courrier. Ces différentes formes de participation ont permis de recueillir un ensemble d'opinions et de préoccupations. Les riverains de la parcelle DM 68, où un projet de 20 pavillons de logements sociaux est prévu, se sont mobilisés et ont exprimé de fortes inquiétudes, manifestant pour certains une opposition appuyée concernant la majoration du volume constructible. Les observations recueillies par le commissaire-enquêteur portent quasi unanimement sur les infrastructures insuffisantes, les routes étroites, l'absence d'assainissement, et la crainte de dévalorisation des biens immobiliers.



Avis du commissaire-enquêteur

1. Pour la majoration du volume constructible :

- Parcelle DH 97 : Avis favorable.
- Parcelle DM 68 : Avis favorable sous conditions : L'assainissement collectif et la voirie doivent être suffisamment dimensionnés. Les projets ne doivent pas dénaturer l'environnement.

2. Autorisation des toitures plates :

- Pour l'autorisation des toitures plates, dénommées terrasses, pour des nouvelles constructions d'une superficie d'au moins 20 m² dans les zones Ub, Uc, Ud et AU1 : Avis favorable.

Le rapport souligne la nécessité pour la commune de répondre à ses obligations légales en matière de logements sociaux, tout en prenant en compte les préoccupations locales.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la délibération en date du 14 mars 2024 portant sur le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans le cadre de la révision générale de PLU en cours de révision ;

Vu le contrat de mixité sociale approuvé à l'unanimité en séance du conseil municipal du 6 février 2024 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 26 février 2024 prescrivant la modification n°4 du PLU ;

Vu le projet de modification n°4 du PLU d'Ussac, notamment la notice de présentation,

Vu l'avis conforme n°2024-ACNA-40 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 06 mai 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal de non réalisation d'une évaluation environnementale sur avis conforme de la MRAE en date du 26 juin 2024 ;

Vu les avis émanant des personnes publiques associées ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de LIMOGES en date du 8 octobre 2024 désignant Monsieur Robert LAPOUMEROULIE en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jacques BROCHU en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Vu l'arrêté du maire n°2024D29 en date du 16 octobre 2024 portant organisation de l'enquête publique du 13 novembre 2024 au 28 novembre 2024 ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

le conseil municipal, décide, à la majorité :

- d'approuver la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune d'Ussac, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- de rendre exécutoire cette délibération après transmission au contrôle de légalité et après affichage en mairie dont la durée réglementaire est fixée à 1 mois.
- d'autoriser le maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Communication : Cette décision sera affichée en mairie durant un mois, mentionnée dans un journal local, publiée sur le site internet de la commune et sur le portail national de l'urbanisme.

Tous les documents nécessaires à la compréhension de cette délibération ont été dûment transmis en soutien à la convocation du conseil municipal. Ces documents incluent :

- la notice de présentation de la modification n°4 du PLU. (janvier 2025)
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)



- le rapport du commissaire-enquêteur.
- les pièces du dossier d'enquête publique
- la notice de présentation et le règlement littéral intégrant les modifications tenant compte de l'avis des PPA.

Teneur des discussions conformément à l'article L.2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales

Madame Monique Mas signale que lors de sa rencontre avec le commissaire enquêteur, celui-ci lui a précisé que l'enquête concernait les deux projets alors que l'enquête porte sur l'ensemble des zones du territoire de la commune. Elle ajoute que le rapport d'enquête mentionne l'avis du commissaire sur les deux projets mais il n'est pas question des zones UB, UC, UD et AU1 sur lesquelles les modifications doivent s'appliquer.

Madame Monique Mas fait remarquer que c'est elle qui a appris au commissaire enquêteur que l'arrêté concernait l'ensemble du territoire de la commune. Elle précise qu'à la lecture du rapport, il est mentionné à plusieurs reprises que « la personne n'est pas concernée par le projet » et selon elle, cela fausse l'enquête car ces personnes n'ont pas eu la possibilité de mentionner leurs remarques. **Monsieur le maire** confirme que cette modification du PLU concerne les zones UB, UC, UD et AU1. Il rappelle que le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif et qu'il revient à cette instance de porter un jugement sur son travail et non pas à la collectivité ussacoise. **Madame Monique Mas** insiste sur le fait que le rapport ne porte pas sur toutes les zones et monsieur le maire l'engage à s'adresser au tribunal administratif qui lui seul peut juger des résultats de cette enquête. **Madame Monique Mas** rappelle une nouvelle fois qu'il est bien mentionné dans la notice de présentation et dans l'arrêté que les zones UB, UC, UD et AU1 sont concernées. Elle signale que deux notices ont été éditées et la seconde notice intègre les personnes publiques associées. De plus, elle fait remarquer qu'un ajout n'a pas été porté à la connaissance des élus. Elle rappelle que la notice initiale en page 10 mentionnait : « afin d'encourager la réalisation de projets de logements sociaux à l'avenir, la commune souhaite pouvoir majorer le volume constructible des constructions à usage d'habitation et à caractère social, en application de l'article L151-28 du Code de l'urbanisme ». **Madame Monique Mas** précise alors que dans la seconde notice en date du mois de janvier, il a été ajouté : « outre le logement social en tant que tel, il s'agit également de pouvoir faciliter les projets d'hébergement à caractère social tels que les pensions de famille, les foyers de jeunes travailleurs ou encore des refuges pour femmes victimes de violences conjugales ».

Monsieur le maire précise que le refuge pour femmes victimes de violences conjugales a été mis en place sur la commune de Malemort, le foyer de jeunes travailleurs ne sera pas installé sur la commune d'Ussac en raison du manque de moyens de mobilité. Il ajoute qu'il est nécessaire d'intégrer ce type de projets mais ils ne seront pas menés à bien sur la commune d'Ussac.

Madame Monique Mas rappelle qu'au niveau du PADD, la densité moyenne était portée à 13 logements à l'hectare et souhaite savoir qu'elle va être cette densité moyenne sur les sites de la Chassagne ou des Champs. **Monsieur le maire** répond qu'il s'agit d'une densité moyenne sur notre territoire. Lorsque les constructeurs s'apprêteront à déposer leur permis, la collectivité ussacoise sera dans l'obligation de respecter le PLU, soit la densité, la hauteur, les couleurs, la largeur... Si ces critères ne sont pas respectés, le permis ne sera pas accordé. **Madame Monique Mas** fait remarquer que sur le site des Champs, il est prévu 18 logements sur environ 800m2 et que la voirie doit être prise en compte. **Monsieur le maire** rappelle que sur la commune de Saint-Pantaléon de Larche, il existe un nombre supérieur de logements sociaux sur une surface moindre.

Madame Monique Mas souligne ensuite que, concernant le site de l'auberge Saint-Jean, le commissaire enquêteur a mentionné à deux reprises les 24 et 28 novembre derniers que la mairie avait porté à sa connaissance l'abandon du projet. Elle souhaite savoir ce qu'il en est. **Monsieur le maire** répond que monsieur le préfet de la Corrèze et les services de la DDT lui ont fait savoir qu'il s'agissait de logements conventionnés sur ce site. **Monsieur le maire** précise notamment qu'il avait été informé que la DDT ne les avait pas comptabilisés en logements sociaux et souligne que le propriétaire s'inquiétait de ne pas bénéficier d'aides pour la création de ces logements, mais il lui a confirmé que des aides de l'AGGLO et de l'ANAH lui seraient apportées. **Madame Monique Mas** précise que sa question porte sur le choix des terrains et demande à consulter les courriers adressés aux propriétaires. **Monsieur le maire** répond que le dossier correspondant est à sa disposition sur le bureau de madame Valérie Pons-Bru. Il rappelle que dans le cadre du CMS et de la convention de veille, les terrains étaient clairement identifiés ainsi que leur destination et le nombre de logements prévus. **Monsieur le maire** précise ensuite à madame Monique Mas que cela a été voté à l'unanimité en 2024 par le conseil municipal dont elle est membre. **Madame Monique Mas** en convient mais elle précise qu'elle ne connaissait pas les parcelles d'après leur dénomination. À ce sujet, monsieur le maire lui rappelle que toutes les parcelles étaient clairement identifiées ainsi que le nombre de logements au



sein de la commission de veille et du CMS. **Madame Monique Mas** rétorque qu'elle ne disposait pas du cadastre et monsieur le maire lui rappelle qu'elle a la possibilité de se renseigner auprès des services de la mairie. **Madame Monique Mas** estime qu'elle sera plus vigilante une prochaine fois et rappelle que concernant les sites des Champs et de la Chassagne, 40 logements sont identifiés. À la suite de cela, elle précise en revanche que le nombre de logements pour chaque projet n'était pas spécifié. Elle ajoute ensuite que la société Polygone avait adressé une lettre d'intention et qu'à l'avenir, elle prendra connaissance du contenu d'un tel courrier. **Monsieur le maire** ajoute à ce sujet que, dans ce cas-là, il ne faut pas voter favorablement lors de l'identification des terrains et ensuite lors de la convention de veille.

Madame Monique Mas tient ensuite à signaler que lors de sa correspondance avec le commissaire enquêteur, elle avait mentionné « les projets », alors que le commissaire enquêteur a noté dans son rapport la concernant « le projet ». **Monsieur le maire** répond que les écrits du commissaire enquêteur n'engagent que lui et le tribunal administratif et en aucune façon la collectivité.

Madame Monique Mas fait remarquer que dans l'analyse, le reste à charge pour la commune concernant la voirie et les différents réseaux constitue un problème, sachant que les logements sociaux sont exonérés de taxe foncière pendant une durée de quinze ans. **Monsieur le maire** rappelle alors que la construction des logements sociaux est une obligation pour la collectivité ussacoise et le coût pour la collectivité est identique pour toutes les communes françaises. Il ajoute que l'assainissement n'est pas à la charge de la collectivité puisqu'il s'agit d'une compétence de l'Agglo et les réseaux Enedis et Orange ne sont pas non plus à charge de la collectivité. Au sujet de la voirie, **monsieur le maire** ajoute qu'une réfection devait avoir lieu en 2022 mais en raison d'un problème d'hydraulique entre la famille Tremblin et la famille Consigny dans le quartier concerné, les travaux avaient été repoussés. Le problème étant résolu, les travaux d'hydraulique vont être programmés pour sécuriser les deux maisons et la réfection de la voirie interviendra ensuite.

Monsieur Vincent Durot souhaite savoir si des emplacements ont été privilégiés pour d'éventuelles réalisations de logements sociaux à l'avenir. **Monsieur le maire** répond par la négative mais précise qu'un grand nombre de propriétaires demandent à être mis en contact avec les bailleurs car il leur est difficile de commercialiser leur terrain par eux-mêmes en raison d'une grande superficie et du permis d'aménager qui leur est imposé par la loi. **Monsieur le maire** ajoute que la collectivité ne prévoit pas d'autres logements dans la triennale mais s'emploie à respecter ses objectifs en matière de logements sociaux.

Monsieur Vincent Durot souligne la prise en charge des différents réseaux, ce que confirme monsieur le maire. Il revient ensuite sur le poids financier des routes à construire, à sécuriser, sur la gestion des eaux de pluies, des bassins d'orage..., pour en connaître le coût. **Monsieur Durot** précise qu'en effet, les routes concernées ne sont pas larges, notamment la D68. Il demande si l'élaboration d'un plan est prévue, par rapport à des achats de terrain pour la voirie ou par rapport au passage des réseaux d'assainissement.

Monsieur le maire rappelle que des travaux d'hydraulique seront réalisés dans la partie basse. La somme de 30 000 € est programmée dans cette zone depuis plusieurs années dans l'attente de règlement du litige entre Messieurs Tremblin et Consigny. **Monsieur le maire** ajoute que les voiries sont moins larges aujourd'hui afin de limiter la vitesse excessive et que les « dos d'âne » ne sont plus mis en place. Il conclut qu'effectivement, la réfection de la voirie aura lieu aux Champs. **Monsieur Vincent Durot** fait remarquer qu'il reprenait simplement les indications du rapport, soit : construire, élargir et sécuriser.

26 VOTANTS
20 POUR
2 CONTRE
4 ABSTENTIONS

DÉLIBÉRATION N°MA-DEL-2025-012 : avis sur le Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)

Monsieur le Maire rappelle que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique qui oriente, programme et met en œuvre la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal pour une durée de six ans. Il vise à répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer la performance énergétique de l'habitat ainsi que l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

La commune d'Ussac est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis 2009. Le contrat de mixité sociale, proposé par le Préfet aux communes carencées, précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les 20 % de logements sociaux. Actuellement, le taux de logements sociaux à Ussac est de 4,51 % au 1er janvier 2023.



Le projet de PLH 2026-2031 fixe les objectifs suivants pour la commune :

- Production de 32 logements sociaux par an.
- Production de 37 logements tous types confondus.

Contexte et Enjeux :

Le PLH doit faciliter les communes à remplir leurs obligations SRU, bien que ces obligations suivent un calendrier triennal indépendant. Pour Ussac, une politique de mixité sociale doit être en adéquation avec l'emploi, le transport et les services nécessaires à l'accueil des populations, afin d'éviter de déséquilibrer le tissu social.

Le projet de PLH comprend :

- Un diagnostic des marchés locaux du foncier et du logement.
- Un document d'orientation énonçant les principes et objectifs du programme.
- Un programme d'actions détaillé, définissant les actions à mener et les moyens à mettre en œuvre.

Orientations Stratégiques :

3. Tendrer vers la sobriété foncière :

- Lutter contre la vacance des logements.
- Soutenir l'acquisition-amélioration et la production de logements en renouvellement urbain.
- Conforter une stratégie foncière intercommunale en partenariat avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

4. Améliorer la qualité du parc existant :

- Poursuivre l'amélioration qualitative du parc existant.
- Accompagner les propriétaires dans l'amélioration énergétique de leur logement.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

5. Proposer une offre de logement diversifiée et favoriser la mixité sociale :

- Programmer et soutenir une offre de logements locatifs sociaux adaptée.
- Favoriser l'accession sociale abordable et suivre la vente HLM.
- Renforcer l'offre de logement pour les jeunes et les personnes âgées.

6. Animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat :

- Consolider un observatoire de l'habitat et du foncier.
- Renforcer la communication sur les missions de la Maison de l'Habitat.
- Animer le PLH dans une dynamique partenariale.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité :

- émet un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.
- autorise le maire à transmettre cet avis à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Teneur des discussions conformément à l'article L.2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales



Madame Monique Mas souhaite rappeler les chiffres qu'elle a déjà évoqués : concernant le PLH, sur 6 ans, il s'agit de 37 logements tout confondus dont 32 logements sociaux et concernant le PLU, il s'agit de 47 logements, donc le PLH est en deçà des chiffres du PLU. **Monsieur le maire** précise que, sur les six dernières années, le PLH présentait des chiffres similaires au PLU, ce qui implique la réalisation par des particuliers de cinq logements annuellement, alors que l'an passé, nous avons constaté la réalisation de 30 logements environ et antérieurement 50 logements environ. Il ajoute que le PLH donne une moyenne sur un territoire et précise que c'est un document important pour certains organismes, mais il n'impacte pas notre collectivité.

26 VOTANTS
18 POUR
8 CONTRE
0 ABSTENTION

DÉLIBÉRATION N°MA-DEL-2025-013 : approbation du protocole d'accord relatif à l'accès au portail Vigifoncier

L'accès au portail « Vigifoncier » proposé par la SAFER Nouvelle Aquitaine (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) offre aux communes de l'agglomération un outil cartographique permettant d'assurer une veille foncière sur leur territoire. Ce service permet une gestion optimisée des informations relatives aux ventes de biens, facilitant ainsi la planification urbaine et la protection des espaces naturels et agricoles. En approuvant cette convention, la commune d'USSAC renforce sa capacité à anticiper et à réagir aux évolutions foncières, tout en bénéficiant d'un service gratuit et efficace.

Ce projet de protocole s'inscrit dans une démarche de transparence et de modernisation des outils de gestion communale, visant à optimiser l'utilisation des ressources et à améliorer la réactivité face aux dynamiques du marché foncier local

Accès et utilisation :

- **Portail cartographique** : Vigifoncier est accessible via un portail en ligne sécurisé, permettant aux utilisateurs de visualiser les projets de vente et d'éditer des fichiers PDF des informations consultées.
- **Alertes et notifications** : les utilisateurs reçoivent des alertes par email à chaque nouvelle donnée diffusée sur la plateforme, assurant ainsi une veille en temps réel.
- **Sécurité et simplicité** : l'outil est sécurisé, chaque utilisateur possède ses identifiants personnels, et ne nécessite aucun outil spécifique ou technicien dédié pour son utilisation.

Avantages pour les collectivités :

- **Suivi des mutations foncières** : permet de surveiller les ventes de terrains en zones A et N des PLU, essentielles pour la planification urbaine.
- **Préemption et politique foncière** : facilite l'exercice du droit de préemption par la SAFER pour des objectifs environnementaux ou agricoles.
- **Transparence et réactivité** : aide les collectivités à anticiper les évolutions foncières et à agir rapidement en cas de besoin.

Mise en œuvre :

- **Convention avec la SAFER** : les communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive bénéficient de cet accès.
- **Accompagnement** : la SAFER propose un accompagnement dans l'utilisation de l'outil, garantissant une prise en main rapide et efficace.

Vu le code général des collectivités territoriales ;



Vu la convention cadre signée le 14 août 2020 entre le Département de la Corrèze et la SAFER Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la délibération du 25 septembre 2023 de l'agglo de BRIVE validant la signature du protocole relatif à l'accès vigifoncier ;

Considérant que le portail « vigifoncier » vise à renforcer les capacités des collectivités locales en matière de gestion foncière, en leur fournissant un outil moderne et efficace pour suivre et anticiper les dynamiques du marché foncier ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, décide :

- **d'approuver** les termes du protocole de la SAFER relatif à l'accès à Vigifoncier et d'autoriser sa signature
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'exécution de la présente délibération.

Teneur des discussions conformément à l'article L.2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales

Madame Monique Mas souhaite savoir si désormais, elle peut accéder au portail Vigifoncier. **Monsieur le maire** répond qu'en effet, il sera possible maintenant d'accéder directement sur le portail de la SAFER pour toutes les ventes et préemptions de terrains agricoles.

26 VOTANTS
24 POUR
0 CONTRE
2 ABSTENTIONS

Questions diverses :

Madame Monique Mas souhaite connaître l'évolution des travaux du pont de la Mouillade. **Monsieur le maire** précise à ce sujet, qu'il ne dispose pas d'informations de la part du Département, malgré des relances régulières. Il ajoute que le dossier est entre les mains du bureau d'études et qu'il serait envisagé de reconstruire la moitié du pont en béton avant de l'habiller de pierre, mais aucune décision n'a encore été prise, les études de sol étant très mauvaises. **Monsieur Philippe Batista** informe l'assistance qu'une réunion doit se tenir prochainement au sein du Département afin d'établir le programme des travaux qui débuteraient en avril 2026. Il précise aussi que le transport de gaz en bordure du pont pose un énorme problème pour entamer les travaux de réfection. **Monsieur le maire** ajoute qu'il n'est pas envisageable de travailler sur le lit de la rivière entre les mois d'octobre et de mars. Il ajoute qu'au vu de l'ampleur des travaux, une nouvelle enquête « loi sur l'eau » devra être diligentée et les délais de l'enquête peuvent aller jusqu'à trois mois. **Monsieur le maire** rappelle ensuite que si les travaux débutent au printemps 2026, les travaux sur l'eau devront être interrompus au mois d'octobre suivant et qu'il est obligatoire de faire une passe à poissons. **Madame Monique Mas** fait remarquer à ce sujet que les délais impartis pour la passe à poissons n'ont pas été respectés cette année dans la mesure où elle aurait dû être réalisée en octobre. **Monsieur le maire** souligne ensuite qu'en raison des déviations mises en place pour la réfection du pont, des créneaux de dépassement ont été prévus sur la route de Lanel et la route de Chaumont et le procédé semble satisfaire les automobilistes.

Madame Francine Pons prend ensuite la parole car elle souhaite connaître la genèse du dossier de madame Bernadette Boutinaud. **Monsieur le maire** précise que madame Bernadette Boutinaud a été placée en arrêt maladie depuis quelques années pour raison de service. Les recours qu'elle intente aujourd'hui découlent de la reconnaissance de sa maladie en maladie professionnelle. Monsieur le maire ajoute que la collectivité a sollicité l'avis du centre de gestion qui a jugé que la demande de madame Bernadette Boutinaud avait été formulée hors délais et a refusé d'instruire le dossier. Madame Bernadette Boutinaud a fait appel de cette décision et la collectivité ussacoise a perdu devant les tribunaux de Limoges et de Bordeaux. Il en résulte donc que la collectivité doit rétribuer à madame Bernadette Boutinaud la somme de 57 243 € qui a été inscrite au budget. **Madame Francine Pons** s'interroge sur la qualification de maladie professionnelle dans le cadre d'un emploi administratif. Monsieur le maire lui répond que madame Bernadette Boutinaud évoque des



problèmes dus à sa hiérarchie et ce depuis plus de dix années. Il ajoute que si madame Bernadette Boutinaud a entamé une procédure en appel, c'est qu'elle a jugé que la somme versée était insuffisante. Monsieur le maire précise ensuite qu'après vérification de la part de la collectivité, il s'avère que madame Bernadette Boutinaud rajoute des régimes particuliers à la somme due initialement, régimes auxquels elle ne pouvait plus prétendre dans la mesure où elle ne fait plus partie des effectifs. **Madame Francine Pons** fait remarquer que, dans la mesure où les problèmes de santé de madame Boutinaud proviennent de sa hiérarchie, pourquoi la charge financière est-elle supportée par la collectivité. **Monsieur le maire** répond que madame Bernadette Boutinaud attaque la collectivité représentée par son maire, personne morale. À ce jour, madame Bernadette Boutinaud a gagné au tribunal administratif.

Monsieur Vincent Durot : inaudible. Pas de micro.

Monsieur le maire reprend la parole pour procéder à la lecture d'un courrier de réponse de monsieur le préfet.

Ce courrier fait suite à celui que monsieur le maire avait adressé à monsieur le préfet pour relater le contenu de la réunion d'information qui a eu lieu au mois de septembre dernier, concernant l'implantation de logements sociaux.



Tulle, le 12 décembre 2024

Monsieur le Maire,

À la suite de nos échanges, je souhaite vous rappeler la nécessité impérieuse de respecter les engagements pris par votre commune dans le cadre du contrat de mixité sociale que nous avons signé ensemble, avec la communauté d'agglomération du bassin de Brive, le 21 mars 2024.

Comme vous le savez, la commune d'Ussac est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2010 et se doit d'atteindre à terme un taux de logements locatifs sociaux de 20 %. Au 1^{er} janvier 2023, ce taux était de 4,51%, l'un des plus faibles de toutes les communes soumises à la loi SRU en région Nouvelle-Aquitaine.

J'ai conscience que cette situation résulte d'une politique menée par vos prédécesseurs consistant à faire obstacle à toute application de la loi, ce que je ne peux que regretter.

Par arrêté du 17 novembre 2023, j'ai pris la décision de prononcer la carence de la commune d'Ussac et d'appliquer un taux de majoration de la pénalité de 150 % pour une durée trois ans. Je précise que si j'avais suivi les recommandations de la commission nationale SRU, ce taux aurait été plus élevé.

Afin d'éviter que cette situation ne se reproduise à l'issue de la période triennale – et ne me contraigne à prendre des mesures plus restrictives encore – il est essentiel que l'engagement d'agréer 104 logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025 soit tenu, permettant un rattrapage de 33 % du nombre de logements manquants pour atteindre les 20 %.

Au vu des éléments que vous m'avez transmis, je note que les projets agréés en 2023 et 2024 et ceux qui pourraient l'être en 2025, permettraient de respecter l'engagement quantitatif. Je ne peux que vous en féliciter et vous inviter à poursuivre le suivi de chacune de ces opérations, toutes étant importantes. Il sera également nécessaire de vous assurer du respect des objectifs qualitatifs (répartition PLAI/PLUS/PLS).

Je comprends que vous êtes confronté à des mouvements d'opposition au sein de votre commune, vous demandant de ne pas respecter la loi. Je ne peux que vous conseiller de ne pas céder à ces demandes. Au demeurant, si je devais constater une non réalisation des engagements, je serais contraint de vous reprendre la compétence de délivrance des autorisations d'utilisation d'occupation du sol sur tout ou partie de la commune, comme me le permet la loi.

Vous pouvez compter sur l'appui complet des services de l'État pour la bonne réalisation des engagements du contrat de mixité sociale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous.



M. Jean-Philippe BOSSELUT
Maire d'Ussac

Le Préfet de la Corrèze



Etienne DESPLANQUES



Le présent procès-verbal est arrêté en date du

La secrétaire de séance,
M. Philippe BATISTA

Le maire,
M. Jean-Philippe BOSSELUT

