

# COMMUNE D'USSAC



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°4

### **NOTICE DE PRÉSENTATION OCTOBRE 2025**

**Consultation du public 13 octobre →12 novembre**

## **Sommaire**

- 1 Procédure de modification simplifiée n°4 du PLU**
- 2 Objectifs de la modification**
- 3 Justification de la procédure**
- 4 Présentation de la commune**
- 5 Historique du PLU**
- 6 Présentation des emplacements réservés et justification de leur suppression**
- 7 Incidences environnementales et avis MRAe**
- 8 Conclusion**

## 1. Procédure de modification simplifiée n°4

La présente modification simplifiée a pour objet la suppression de huit emplacements réservés devenus obsolètes ou inopérants, afin d'adapter le PLU aux réalités actuelles du territoire. Elle intervient dans un contexte de mutation progressive du tissu urbain et de cohérence avec les aménagements effectivement réalisés.

Cette procédure est engagée conformément aux articles L.153-45 à L.153-47 du Code de l'urbanisme, et a été prescrite par arrêté municipal n°2025 D 0015 du 5 juin 2025. Elle permet une adaptation ciblée du règlement graphique sans remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ni l'économie générale du PLU.

## 2. Objectifs de la modification

- Supprimer huit emplacements réservés devenus sans objet ou inopérants : ER n°1 (DL1), ER n°1 (DL2), ER 9, ER 20, ER 25, ER 27, ER 28 et ER 54.
- Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés annexée au PLU.
- Maintenir le zonage et le règlement écrit inchangés.

Cette modification vise à garantir un document d'urbanisme cohérent, lisible et juridiquement sécurisé, en phase avec les aménagements réalisés ou en projet.

## 3. Justification de la procédure

La modification simplifiée n°4 du PLU concerne la suppression de certains emplacements réservés et répond à des objectifs précis. Ces ajustements sont limités au règlement graphique et ne modifient pas le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, ne réduisent pas les zones à urbaniser et n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20 %.

Par ailleurs :

- **Aucune nouvelle ZAC ou OAP** n'est créée, et les ajustements n'induisent pas de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.
- La procédure simplifiée permet de **traiter rapidement des situations ponctuelles**, sans attendre l'aboutissement de la révision générale du PLU.

### **Des ajustements ne relevant pas d'une révision générale**

Conformément à l'article **L.153-31 du Code de l'urbanisme**, une révision générale du PLU n'est pas requise dès lors que les évolutions envisagées remplissent les conditions suivantes :

- **Respect des orientations du PADD** : les objectifs stratégiques restent inchangés.
- **Préservation de l'économie générale du plan** : les ajustements n'altèrent pas l'équilibre fondamental du PLU.
- **Protection des espaces sensibles** : les zones boisées classées, agricoles, naturelles ou forestières ne sont pas réduites.
- **Maintien des protections environnementales** : les règles liées aux risques, aux paysages ou aux milieux naturels sont conservées.
- **Absence de nuisances majeures** : les modifications n'engendrent pas de risques significatifs pour l'environnement ou les habitants.
- **Pas de création d'OAP valant ZAC** : aucun projet de zone d'aménagement concerté n'est induit par cette modification.

### **Une modification relevant de la procédure simplifiée**

La suppression d'emplacements réservés entraîne uniquement une **modification du règlement graphique** du PLU. Cette procédure relève de la **modification simplifiée**, prévue par l'article **L.153-45 du Code de l'urbanisme**, et non de la modification de droit commun (L.153-41).

Cette procédure s'applique lorsque :

- Les possibilités de construction ne sont ni **augmentées de plus de 20 %**, ni diminuées.
- La **surface des zones urbaines ou à urbaniser** n'est pas réduite.
- Aucune disposition ne relève de la procédure de **révision générale** (L.131-9).
- L'**économie générale du PLU** et les protections existantes sont respectées.

Ainsi, la modification simplifiée constitue un **outil adapté pour effectuer des ajustements ponctuels**, ciblés et cohérents avec le cadre initial du PLU, tout en assurant la sécurité juridique et la lisibilité du document.

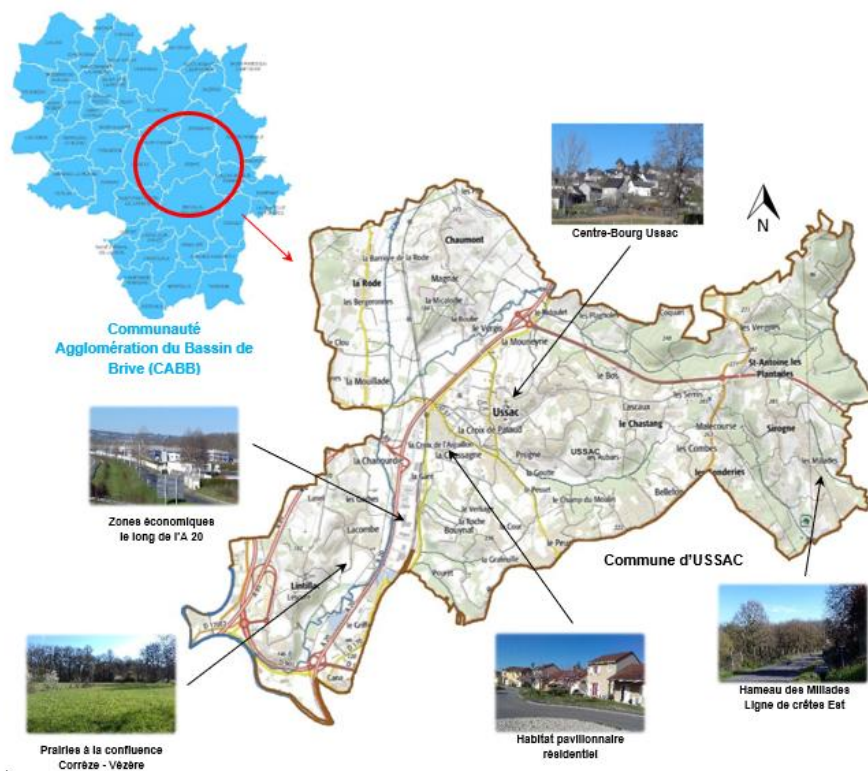
#### 4. Présentation de la commune

La commune d'Ussac est située au sud-ouest de la Corrèze, en limite immédiate de **Brive-la-Gaillarde**, principal pôle urbain du département. Elle est également bordée par six autres communes : Donzenac, Sainte-Féréole, Malemort, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz et Saint-Viance. Ussac appartient au canton de Malemort et à la **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)**, qui regroupe 48 communes.

D'une superficie de **2 463 hectares**, le territoire se caractérise par une mosaïque de paysages mêlant **zones résidentielles pavillonnaires, espaces d'activités économiques et milieux naturels ou agricoles de qualité**. Son relief vallonné et sinueux, traversé par de petits cours d'eau, s'étend de la vallée des Saulières à l'est jusqu'à la confluence de la Corrèze et de la Vézère à l'ouest, avec des altitudes variant de 90 mètres NGF à l'ouest à 305 mètres NGF au nord-est.

La trame parcellaire est très morcelée, avec des unités foncières de petite taille, favorisant une **implantation dispersée de l'habitat**. Outre le bourg, la commune comprend une vingtaine de villages, héritiers d'un maillage historique de hameaux agricoles.

Ussac a progressivement évolué vers un **territoire périurbain**, notamment sous l'influence de Brive-la-Gaillarde, entraînant un développement résidentiel marqué. Les infrastructures de transport, telles que **l'autoroute A20, le tronçon A89 et la ligne ferroviaire Paris-Toulouse**, structurent le territoire et ont renforcé son attractivité. Cette évolution a engendré des enjeux importants en matière de **viabilisation, de cohérence urbaine et de gestion des équipements publics**, tout en transformant rapidement le paysage communal et les usages du sol.



## 5. Historique du PLU

Le PLU d'Ussac a été approuvé le 7 avril 2008, exécutoire le 13 avril 2008, et a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions (modifications simplifiées n°1, n°2, n°3, n°4, modifications de droit commun, révisions allégées, etc.).

La révision générale du PLU est en cours depuis 2012, prescrite par le Conseil Municipal. La modification simplifiée n°4 intervient pour répondre à une nécessité opérationnelle avant la finalisation de la révision générale.

## 6. Présentation des emplacements réservés et justification de leur suppression

### Définition : Emplacement Réservé (ER)

Un ER est un terrain identifié dans le PLU pour la réalisation future d'équipements ou d'aménagements publics (voies, parkings, parcs, infrastructures, etc.). Tant que le projet n'est pas réalisé, des contraintes peuvent s'appliquer sur ces terrains.

### 6.1 Critères de sélection des ER supprimés

- Urgence et impact sur la vie des habitants : ces ER génèrent des difficultés concrètes pour la délivrance d'autorisations ou la revente de biens.

- Obsolescence : les projets initialement prévus n'ont pas été réalisés ou ont été remplacés par des aménagements alternatifs.
- Facilité d'intervention et sécurité juridique : situations claires permettant une régularisation rapide.
- Progressivité : les autres ER seront examinés ultérieurement dans le cadre de la révision générale.

## 6.2 Résumé des justifications par ER

| ER      | Localisation          | Objectif initial | Justification suppression                             |  |
|---------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 (DL1) | Avenue des écoles     | Parking          | Projet réalisé, ER devenu inutile                     |                                                                                     |
| 1 (DL2) | Avenue des écoles     | Parking          | Projet abandonné, contexte urbain évolué              |                                                                                     |
| 9       | Aux Combettes         | Accès sécurisé   | Constructions existantes, ER non réalisable           |                                                                                     |
| 20      | Les Bolles            | Accès sécurisé   | Constructions existantes, ER non réalisable           |                                                                                     |
| 25      | Aux Champs            | Accès sécurisé   | Contraintes topographiques et sécurité non respectées |                                                                                     |
| 27      | Les Combes de Goudy   | Accès sécurisé   | Parcelle construite, ER incompatible                  |                                                                                     |
| 28      | Le Bos                | Accès sécurisé   | Parcelle construite, ER incompatible                  |                                                                                     |
| 54      | Chemin de la Pourette | Accès sécurisé   | Projet réalisé ailleurs, ER inutilisé                 |                                                                                     |

Lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2008, la commune d'Ussac avait inscrit de nombreux emplacements réservés pour anticiper les besoins futurs en équipements publics, liaisons viaires, stationnement et accès aux zones à urbaniser. Cette approche prospective visait à encadrer le développement urbain et à préserver la qualité de vie des habitants.

### Évolution du territoire

Depuis plus de quinze ans, le territoire et les priorités ont évolué :

- Certains projets prévus n'ont pas été réalisés pour des raisons techniques ou foncières
- D'autres besoins ont été satisfaits par des solutions alternatives sur d'autres secteurs.

- Certaines parcelles ont été bâties ou divisées, rendant certains emplacements réservés juridiquement ou techniquement inopérants.

### **Nécessité d'une adaptation ciblée**

Pour garantir réalisme, cohérence et sécurité juridique, il est nécessaire d'adapter le PLU à la situation réelle du territoire en procédant à la suppression ciblée des emplacements réservés devenus obsolètes. Cette démarche, menée dans le cadre de la modification simplifiée n°4, constitue également une étape préparatoire à la révision générale du PLU, qui permettra un examen global et stratégique de l'ensemble des emplacements encore en vigueur.

### **Raisons de la suppression**

- **Obsolescence des projets initiaux** : certains équipements prévus n'ont jamais été réalisés.
- **Simplification du document graphique** : une cartographie allégée facilite les démarches d'urbanisme.
- **Cohérence avec le foncier actuel** : les ajustements alignent le PLU sur la réalité du terrain.
- **Optimisation du foncier communal** dans un cadre de développement durable.
- **Renforcement de la cohérence du PLU** : la suppression des réserves caduc permet une meilleure lisibilité et réduit les risques d'interprétation erronée.
- **Adaptation aux réalités du terrain** : divisions parcellaires, permis délivrés et constructions nouvelles ont modifié la configuration des secteurs concernés.
- **Conséquences et modalités**

À l'issue de la procédure, la **liste des emplacements réservés sera mise à jour et annexée au PLU**, assurant ainsi une meilleure lisibilité et conformité du document.

**Aucune modification n'est apportée au règlement écrit**, le périmètre de la modification simplifiée étant limité à des ajustements graphiques.

Les autres emplacements réservés du PLU 2008 sont **conservés à ce stade**, leur suppression éventuelle devant être étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU, qui permettra d'actualiser l'ensemble des dispositifs réglementaires conformément aux objectifs d'aménagement du territoire.

### **Objectifs généraux de la suppression**

- Supprimer des contraintes obsolètes ou incompatibles avec le foncier existant.

- Clarifier le **règlement graphique du PLU** et faciliter son interprétation.
- Sécuriser juridiquement les constructions et transactions.
- Maintenir le PLU cohérent avec les aménagements réalisés ou projetés.

### 6.3 Détail par ER supprimés

#### 1 -Emplacement Réserve numéro 9 sur les parcelles DX 48 superficie de 93 m²et DX 49 superficie de 92 m²- Aux Combettes

Zone du PLU : AU1

##### ►Initialement prévu pour la création d'un accès sécurisé

En décembre 2019, un permis d'aménager (PA1927419A0002) et trois permis de construire (PC1927419A0028, PC1927419A0029 et PC1927419A0030) ont été délivrés au bénéficiaire d'USSAC les COMBETTES.

Cependant, il a été constaté que l'emplacement réservé numéro ER 9, se trouvant à cheval sur les parcelles DX 48 et 49, prévu pour permettre un accès sécurisé, n'a pas été respecté. Aujourd'hui, des constructions sont situées sur cet emplacement réservé, ce qui pose plusieurs problèmes et justifie une suppression de cet emplacement réservé.

##### Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

- La présence de constructions sur l'emplacement réservé ER 9 nécessite une régularisation pour assurer la conformité avec les dispositions du PLU et les réglementations en vigueur.

Cette régularisation permettra de rétablir la cohérence et la légalité de l'aménagement du territoire, tout en garantissant que les infrastructures répondent aux besoins actuels et futurs



Source plans géocadastre de l'agglomération de BRIVE

L'accès au lotissement a été optimisé grâce à la mise en place d'un giratoire et d'une voirie interne dédiée ci-dessous rue des Combettes. Ces aménagements ont été conçus pour améliorer la fluidité du trafic et assurer une meilleure sécurité pour les résidents et les visiteurs. Ces infrastructures desservent également les commerces et services présents dans le secteur. (pharmacie, cabinet médical, dentiste, tabac-presse, coiffeur, agence immobilière, restaurant ....)

## 2 Emplacement Réserve ER 54 sur la parcelle CI 91 superficie de 202 m²- chemin de la pourette

Zone du PLU : AU1

► Initialement prévu pour la création d'un accès sécurisé



**PA 1927422A0001 USSAC LE COUDERC-LE POINT IMMOBILIER**



Source photos géocadastre de l'agglomération de BRIVE

**PC1927421A0055 USSAC LE COUDERC-LE POINT IMMOBILIER**



Source plan commune d'USSAC

L'emplacement réservé n°54 avait été inscrit au Plan Local d'Urbanisme pour permettre la création d'un accès à la zone d'aménagement du Coudert. Cependant, lors de la délivrance des permis d'aménager et de construire (PA et PC) concernant ce secteur, **cet emplacement réservé n'a pas été pris en compte dans les projets instruits**, ni intégré dans les tracés d'accès réalisés.

## Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

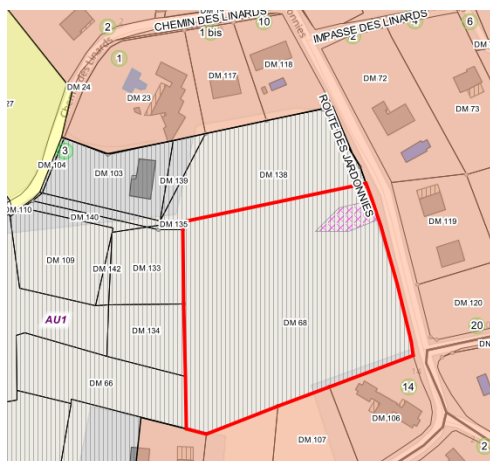
### 1. Écart entre la planification et la réalisation effective

- Lors de la mise en œuvre du projet d'aménagement du Coudert, l'accès a été matérialisé à un autre endroit, mieux adapté techniquement et fonctionnellement aux contraintes du site.
- L'emplacement réservé prévu au PLU n'a jamais été utilisé, ni mobilisé dans les projets autorisés.

### 3 Emplacement Réservé ER 25 sur la parcelle DM 68 superficie de 234 m<sup>2</sup>- Aux champs

Zone du PLU : AU1

► Initialement prévus pour la création d'un accès sécurisé



Source plan géocadastre de l'agglomération de BRIVE

L'emplacement réservé n°25, inscrit au PLU pour la création d'un accès sécurisé, soulève de sérieuses réserves quant à sa faisabilité. En effet, comme le montrent les photographies ci-dessous, la configuration du site rend toute création d'accès par l'emplacement réservé, potentiellement dangereuse. La visibilité est fortement réduite en raison d'un virage et de la présence d'un talus, compromettant les conditions de sécurité nécessaires à tout aménagement.



L'accès prévu par l'emplacement réservé, de par sa localisation en sortie de virage, est techniquement inadapté et incompatible avec un projet de construction sur cette parcelle.

#### Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

##### 1. Visibilité insuffisante et contraintes topographiques

- L'emplacement se situe en sortie de virage, ce qui limite drastiquement le champ de vision des conducteurs.
- Le talus accentue cette perte de visibilité, rendant la manœuvre d'insertion ou de sortie particulièrement risquée.
- Cette configuration ne permet pas de respecter les exigences réglementaires minimales en matière de visibilité

2. D'autres solutions d'accès bien plus sûres sont envisageables pour cette parcelle.

#### 4 Emplacement Réservé ER 27 sur la parcelle DN 108 superficie de 229 m<sup>2</sup>- Les combes de Goudy

Zone du PLU : AU1

► Initialement prévus pour la création d'un accès sécurisé



La configuration du secteur a considérablement évolué à la suite de divisions parcellaires intervenues depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme. Ces transformations rendent aujourd'hui l'emplacement réservé concerné **inutile et inadapté** à sa vocation initiale.

De plus, l'emplacement réservé se situe désormais **sur une parcelle construite appartenant à un particulier**, ce qui soulève plusieurs problématiques juridiques et opérationnelles .

#### Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

##### **1. Incompatibilité avec la situation actuelle du terrain**

- La division du foncier et la construction d'un bâtiment sur la parcelle rendent matériellement impossible la mise en œuvre de l'emplacement réservé.

##### **2. Nécessité d'une régularisation**

- Le maintien de l'emplacement réservé en l'état constitue une source d'incohérence juridique, notamment pour la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur la parcelle.
- Sa suppression est nécessaire pour **restaurer la conformité du document d'urbanisme avec la réalité du terrain**, en assurant la sécurité juridique.

#### **5 Emplacement Réservé ER 28 sur la parcelle CB175 superficie de 235 m<sup>2</sup>- Le Bos**

##### **► Initialement prévu pour la création d'un accès sécurisé**

##### **Zone du PLU : AU1**

La nouvelle configuration du secteur suite aux divisions rend l'emplacement réservé inutile. De plus, il est situé sur la parcelle construite d'un particulier, ce qui pose plusieurs problèmes et justifie une réévaluation et une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

##### **1. Inadéquation de l'emplacement réservé avec la situation actuelle**

- L'emplacement se trouve désormais **intégré à une parcelle bâtie appartenant à un particulier**, rendant techniquement et juridiquement impossible la mise en œuvre de l'aménagement initialement envisagé.
- Sa présence compromet la lisibilité et la cohérence du document d'urbanisme, en maintenant une réserve foncière sans vocation réelle ni faisabilité.
- Il est essentiel que les emplacements réservés soient en adéquation avec la **réalité foncière et constructive** pour éviter toute insécurité juridique et préserver les droits des propriétaires.

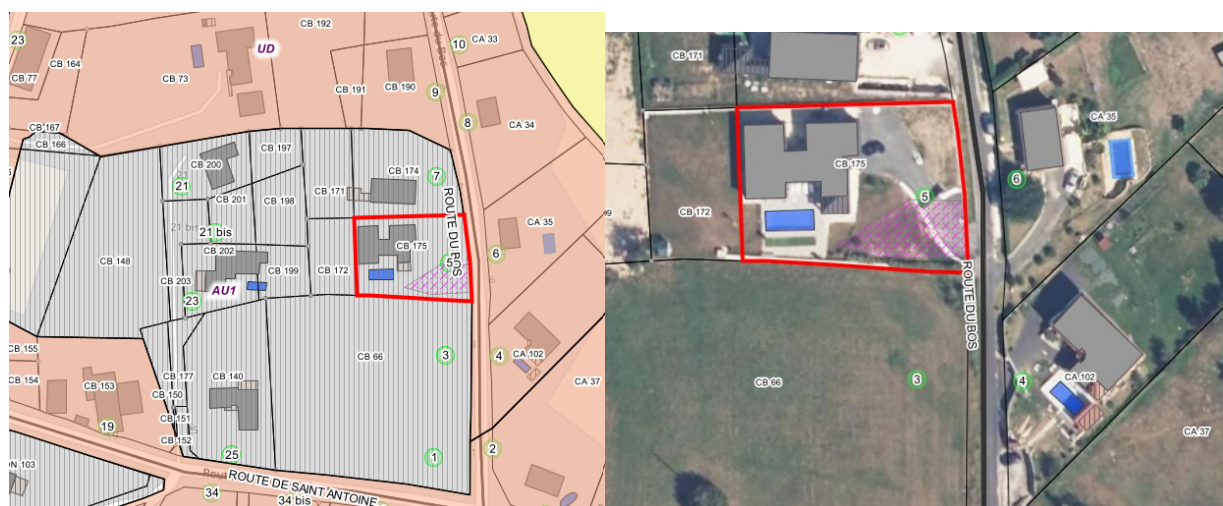
##### **2. Nécessité d'une régularisation**

- Le maintien d'un emplacement réservé sur une parcelle construite constitue une **anomalie réglementaire** qui pourrait entraver la délivrance d'autorisations d'urbanisme ou générer des contentieux.

- Sa suppression permettra de **rétablir la conformité** entre le règlement graphique du PLU et la situation effective du terrain.
- Cette régularisation garantit une meilleure **sécurité juridique** et une gestion foncière adaptée



Source photos géocadastre de l'agglomération de BRIVE

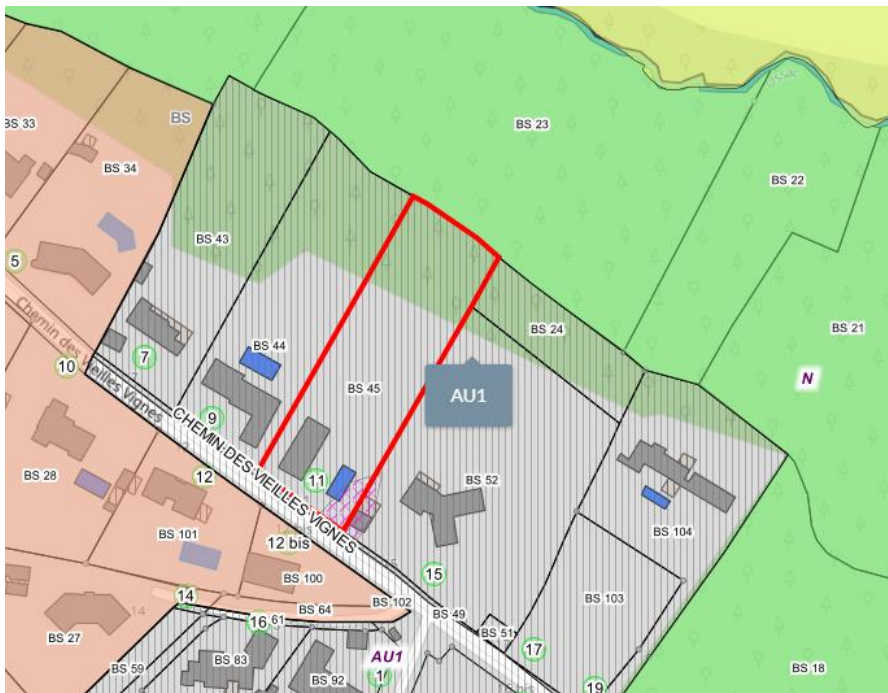


Source photos géocadastre de l'agglomération de BRIVE

### **6 Emplacement Réserve ER 20 sur les parcelles BS 52 et 45 - superficie de 217m<sup>2</sup>-les Bolles**

Initialement prévu pour la création d'un accès sécurisé

►Zone du PLU : AU1



Source photos géocadastre de l'agglomération de BRIVE

Lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2008, un emplacement avait été réservé dans ce secteur afin de permettre la création d'un accès sécurisé, dans une logique d'anticipation de la desserte interne de la zone. Cette disposition visait à garantir une circulation fluide et sécurisée, notamment en prévision du développement urbain à venir.

Cependant, au fil du temps, le secteur a connu plusieurs évolutions notables : divisions parcellaires successives, délivrance de permis de construire et réalisation d'aménagements non compatibles avec la vocation initiale de l'emplacement réservé.

### **Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :**

#### **1 - Constat d'occupation du foncier et incompatibilité avec l'ER**

- L'emplacement réservé se trouve désormais à cheval sur deux parcelles privées construites, rendant toute opération d'aménagement impossible sans porter atteinte aux droits des propriétaires concernés.
- Une construction a par ailleurs été autorisée sur l'une des parcelles concernées (BS 52), sans que l'emplacement réservé ait été pris en compte dans l'instruction, ce qui confirme son obsolescence et son incompatibilité avec la réalité de terrain.

#### **2 - Conséquences et problématiques identifiées**

##### **1. Absence de faisabilité technique :**

L'existence de constructions et la configuration actuelle du parcellaire rendent matériellement impossible la réalisation de l'accès initialement prévu.

##### **2. Nécessité d'une régularisation :**

La suppression de cet emplacement réservé est nécessaire pour rétablir la cohérence du PLU avec la réalité foncière, sécuriser les situations existantes et éviter toute difficulté dans l'instruction future des autorisations d'urbanisme

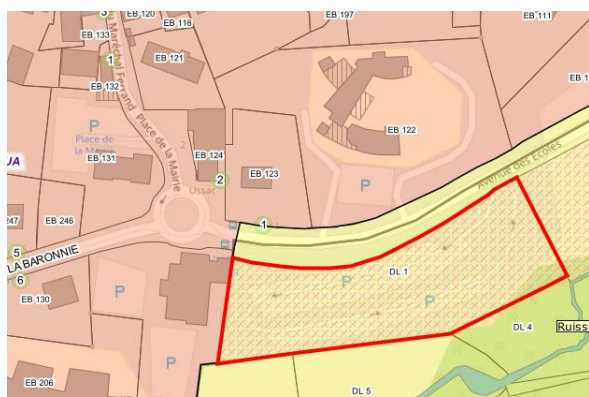


## 7- Emplacement Réservé ER 1 sur la parcelle DL 1 superficie de 5728 m<sup>2</sup> avenue des écoles-

### Emplacement réservé n°1 sur la première parcelle

Initialement prévu pour la création d'un parking

►Zone du PLU : A



Source photos géocadastre de l'agglo de BRIV

L'emplacement réservé concerné avait été inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de son adoption en 2008, avec pour objectif la création d'un parking public destiné à répondre aux besoins de stationnement dans le secteur.

**Depuis, ce projet a été entièrement réalisé par la collectivité. Le parking répond aujourd'hui pleinement aux besoins identifiés à l'origine de la réservation.**

## Justifications de la suppression de l'emplacement réservé :

### Objectif atteint :

Le projet de parking a été concrétisé conformément à l'intention initiale de la commune, rendant la réservation foncière initiale sans objet. Le parking prévu dans le cadre de l'Espace Réservé (ER) a été réalisé conformément aux plans d'aménagement initiaux. Cette infrastructure répond aux besoins identifiés en matière de stationnement et permet une gestion optimale des flux de véhicules dans la zone concernée

### Rationalisation du document d'urbanisme :

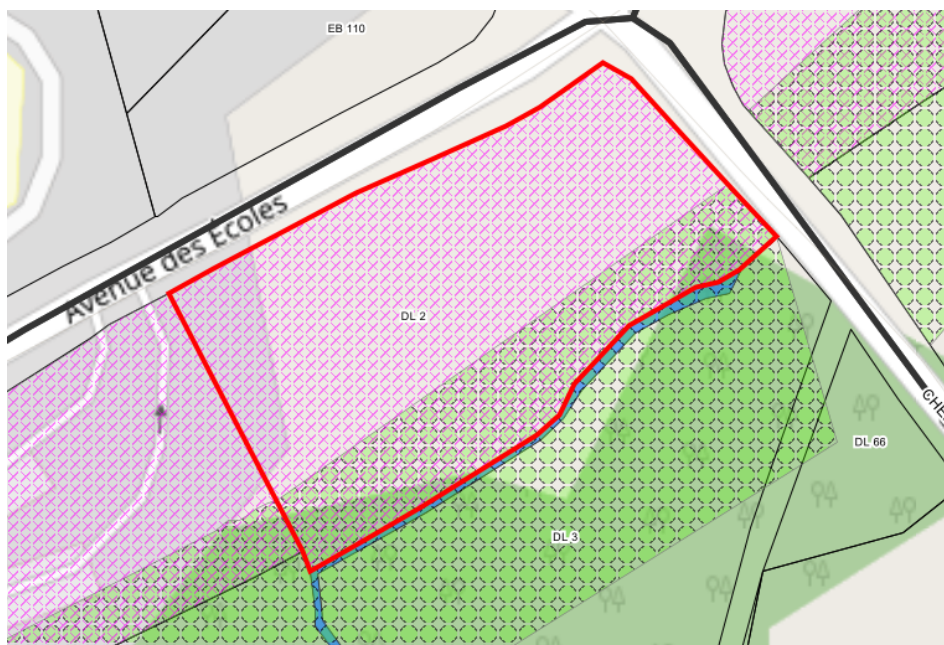
Le maintien d'un emplacement réservé devenu inutile introduit une incohérence dans le règlement graphique du PLU. Sa suppression permet de clarifier la vocation réelle du site et d'éviter toute confusion dans l'instruction des autorisations d'urbanisme

## **8- Emplacement Réservé ER 1 sur la parcelles DL 2, superficie de 3817 m<sup>2</sup> avenue des écoles**

### Emplacement réservé n°1 sur la seconde parcelle

Initialement prévu pour la création d'un parking

#### ►Zone du PLU : A



Source photos géocadastre de l'agglomération de BRIVE

L'emplacement réservé concerné avait été inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le but de permettre la réalisation d'un **parking public**, à une époque où la commune anticipait un besoin de stationnement accru dans ce secteur.

Or, depuis l'adoption du PLU, plusieurs éléments de contexte ont évolué, remettant en cause l'opportunité du projet initial. **Le projet de parking a été abandonné**, pour des raisons à la fois techniques, urbanistiques et stratégiques, rendant l'emplacement réservé obsolète.

## Justifications de la suppression :

### **1. Abandon du projet initial par la collectivité**

Le parking envisagé n'a jamais été engagé ni budgétisé, et aucune procédure foncière ou opérationnelle n'a été lancée pour sa mise en œuvre.

L'analyse actualisée des besoins en stationnement montre que le site concerné ne constitue plus une priorité en termes de desserte ou d'équipement.

## 2. Évolutions du contexte urbain

D'autres aménagements, notamment la création d'un parking à proximité, **ont permis de répondre aux besoins initiaux**, rendant le projet inadapté.

La situation actuelle du secteur ne justifie plus l'implantation d'un équipement de stationnement à cet endroit.

## 3 Cohérence et simplification du document d'urbanisme

Le retrait de cet emplacement permet de **clarifier le règlement graphique du PLU**, en supprimant une orientation de projet qui n'a plus lieu d'être.

Il s'agit d'un ajustement ponctuel, sans incidence sur l'économie générale du document, conforme au cadre de la modification simplifiée (article L.153-45 du Code de l'urbanisme).



Source photos géocadastre de l'agglo de BRIVE

## 7. Incidences environnementales et avis MRAe

### Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Conformément aux dispositions des articles L.104-1 et L.104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 6 juin 2025. Cette saisine est nécessaire pour évaluer les incidences environnementales de la modification et s'assurer de sa conformité avec les réglementations en vigueur.

### Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

L'avis rendu le 10 juillet 2025 par la MRAe, et reçu en mairie le 21 juillet 2025, à l'issue

de l'examen au cas par cas, conclut à l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale, au regard de ses effets limités et maîtrisés sur l'environnement.

En conclusion, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune d'Ussac répond à la nécessité de régulariser des emplacements réservés devenus obsolètes ou inadaptés aux réalités actuelles du territoire. Leur maintien dans le document d'urbanisme n'est plus justifié, ni d'un point de vue opérationnel, ni au regard des objectifs communaux en matière d'aménagement.

Sur le plan environnemental, la modification — limitée à un ajustement du règlement graphique par le retrait ciblé d'emplacements — **n'a aucune incidence sur les composantes de l'environnement**. Elle ne remet pas en cause les grands équilibres du territoire, ni les protections existantes. Cette neutralité a été confirmée par l'avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui a conclu à l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune d'Ussac (19)**

N° MRAe 2025ACNA101

Dossier KPPAC-2025-18001

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine  
Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;  
Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;  
Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;  
Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;  
Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;  
Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;  
Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;  
Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune d'Ussac, reçu le 6 juin 2025 relatif à la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ussac (19), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;  
Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 30 juin 2025 ;

**Considérant** que la commune d'Ussac, 4 253 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 2 463 hectares, souhaite apporter une quatrième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 avril 2008 ;

**Considérant** que cette modification vise à supprimer huit emplacements réservés devenus obsolètes, dédiés initialement à des parkings et à de la voirie (accès sécurisés) en zones à urbaniser et agricole ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

#### **rend un avis conforme**

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ussac (19).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune d'Ussac rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ussac (19) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 10 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau

## **8. Conclusion**

La modification simplifiée n°4 du PLU a pour objectif de :

- **Supprimer les emplacements réservés** devenus obsolètes ou inopérants.
- **Adapter le PLU** aux réalités actuelles du territoire et aux projets effectivement réalisés.
- **Sécuriser juridiquement** les transactions immobilières et la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- **Clarifier et simplifier** le document pour tous les usagers, qu'il s'agisse des habitants, des professionnels ou des services instructeurs.

Cette démarche constitue également une **étape préparatoire à la révision générale du PLU**, qui permettra un réexamen complet et stratégique de l'ensemble des emplacements réservés encore en vigueur, en cohérence avec les besoins et les orientations futures de la commune.