

Elaboration  
du Plan Local d'Urbanisme.

Commune d'Ussac

Département de la Corrèze.

**P.A.D.D.**

M  
A  
R  
S  
  
2  
0  
0  
8



## **USSAC (19) – Etude préalable à l'élaboration du P.L.U. - Eléments pour un PADD -**

---

### **Contenu du PADD :**

Urbanisation.

Préservation du milieu agricole et équilibre rural - urbain.

Mise en valeur du paysage « naturel » et bâti.

Développement économique.

Liaisons.

## **USSAC (19) – Etude préalable à l'élaboration du P.L.U. - Eléments pour un PADD –**

---

Le PADD indique des orientations fixant les grandes lignes du Projet communal, mais également des prescriptions qui peuvent être plus ou moins détaillées.

### **Urbanisation.**

Confirmation du rôle d'Ussac comme commune résidentielle, dans l'espace du Schéma Directeur du Pays de Brive, mais dans des formes différentes de celles qui ont prévalu jusqu'alors.

### **Préservation du milieu agricole et équilibre rural - urbain.**

Préservation d'un « équilibre » entre le rural et l'urbain, ce qui signifie bloquer la pression urbaine sur les terres agricoles épargnées jusqu'alors.

### **Mise en valeur du paysage « naturel » et bâti.**

Respect des zones naturelles et boisées tant pour leurs qualités intrinsèques que pour leur valeur paysagère à la dimension de l'agglomération.

### **Développement économique.**

Amélioration de l'intégration des activités économiques, tant en terme d'impact (accès, abords, perception...), qu'en terme d'usage.

### **Liaisons.**

Définition et aménagement d'un réseau de liaisons cohérentes entre le Bourg et les villages et entre le Bourg et les équipements.

## URBANISATION.

---

**Objectifs :** Ussac entend assumer son rôle de « banlieue résidentielle », en compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur et les dispositions du Programme Local de l'Habitat.

---

Placée du fait de sa structure géographique, en prolongement des quartiers résidentiels de Brive et recherchée pour la qualité de ses paysages, Ussac entend continuer à accueillir des populations attirées par le dynamisme de l'agglomération. Il est vrai par ailleurs que le contournement nord de Brive devrait faciliter les liaisons entre Ussac et les bassins d'emplois de l'est, comme de l'ouest de l'agglomération.

La commune considère cependant que l'usage de son territoire, à des fins d'urbanisation doit se faire d'une façon plus cohérente, afin d'éviter à la fois,

- une dispersion très coûteuse en terme de réseaux et très consommatrice d'espace,
- et une production de volumes bâtis sans harmonie avec le cadre environnant et sans respect du contexte traditionnel en matière de volumes, de couleurs, de matériaux, d'implantation.

Par ailleurs, il apparaît dommageable qu'une partie des logements du Bourg et de certains hameaux soient aujourd'hui vacants et que le Bourg, en particulier, qui abrite l'essentiel des services ne joue pas un rôle plus dynamique au centre de la commune.

En ce sens, la commune souhaite réhabiliter des logements vacants et l'exploitation des dents creuses, à l'intérieur du Bourg et des hameaux, afin de contribuer à les revivifier et à diversifier l'offre.

En même temps, il apparaît opportun que se constitue un volant de logements locatifs, pour tendre à diversifier la typologie de l'habitat, notamment en matière de logements sociaux. Ainsi, il sera favorisé dans les nouvelles opérations d'une superficie de plus de 5ha la réalisation de 20 % de logements sociaux.

La collectivité cherchera également à réaliser des logements sociaux dans la rénovation du bâti existant et des hameaux.

Par ailleurs, Ussac tendra à maîtriser l'accroissement de sa population pour assurer les meilleures conditions d'accueil possible, non seulement en matière de réseaux, mais également d'équipements, scolaires, sportifs, associatifs...

Elle prêtera une attention toute particulière à favoriser l'implantation de commerces de proximité, de manière à offrir, à la chalandise locale, une réponse plus consistante pour les produits de première nécessité, que celle apportée aujourd'hui et, partant,

infléchir quelque peu sa très grande dépendance de l'appareil commercial des communes voisines.

Enfin l'urbanisation doit être pensée avec le souci de maintenir un équilibre cohérent entre le rural et l'urbain, ce qui signifie déterminer des zones urbaines et des zones agricoles permettant de contenir la pression urbaine.

### **Propositions :**

- Maîtriser le développement de l'urbanisation...en définissant les contours de la ville au sud du contournement nord de Brive qui en constituera la limite.
- Densifier les Bourgs et les Villages.
- Revitaliser le Bourg d'Ussac et diversifier l'offre en logements (tailles et types) afin d'assurer une réelle mixité sociale (âges, ressources).
- Ouvrir les terrains à construire dans les zones équipées « en terme de réseaux et permettant une desserte facile ».

### **Préconisations :**

- Edicter des prescriptions architecturales (types de matériaux, volumétrie, orientation...).
- Veiller à combler les espaces interstitiels et à réduire le nombre de logements vacants par des aides à la réhabilitation (inscription de bâtiments d'habitation au futur PLH de l'agglomération de Brive, OPAH... ).
- Assurer la mixité par la cohabitation de logements de différentes tailles et de différents types.

## **PRESERVATION DU MILIEU AGRICOLE ET EQUILIBRE RURAL - URBAIN.**

---

**Objectif :** Ussac entend préserver les espaces agricoles qui lui restent et protéger ses richesses naturelles.

---

L'histoire de la constitution des sols a valu à Ussac de posséder des terres de bonne valeur agricole, pour l'essentiel bien exposées.

Par ailleurs, la commune est parcourue de nombreux cours d'eau, affluents de la Corrèze, elle-même affluent de la Vézère, l'une et l'autre effleurant l'extrême pointe ouest de la commune, où se situe leur confluence.

Le territoire communal possède de beaux massifs boisés. Ceux-ci s'étagent, depuis les berges boisées (ripisylves), sur les flancs de nombreuses petites vallées que la plupart des cours d'eau ont entaillé.

Ussac possède ainsi une alternance de paysages ouverts, les vallées du Clan et du Maumont, et de perspectives plus fermées, prairies entourées de rideaux d'arbres.

Cette alternance, bien perceptible depuis les lignes de crête (lorsque celles-ci n'ont été rendues opaques par des opérations d'habitat) est le résultat d'une utilisation méthodique du sol depuis de nombreuses générations.

Aujourd'hui encore, bien qu'en diminution, la commune compte un nombre non négligeable d'exploitants agricoles qui continuent d'occuper près du tiers de la surface de la commune.

L'essentiel des exploitations se consacre aujourd'hui à l'élevage, surtout de bovins.

Si certaines parties du territoire communal ont vu les terres agricoles se morceler sous la pression de l'urbanisation des toutes dernières décennies, il demeure encore de vastes ensembles peu perturbés par l'expansion urbaine.

Convaincue de la richesse que constitue la présence d'un secteur agricole actif, la commune souhaite identifier clairement les secteurs les plus favorables et contribuer à y éviter tout conflit d'usage.

En effet, pour accompagner les efforts évidents consentis par les producteurs de bovins, en limousin notamment, afin d'offrir une grande qualité, il importe de veiller à ce que les surfaces nécessaires soient reconnues comme telles.

De plus, on ne saurait nier la contribution majeure de l'agriculture à la qualité des paysages et à leur entretien, qui confèrent à Ussac un agrément certain.

Préconisations :

- Respect du travail rural.
- Définir les contours d'un espace rural à conserver.
- Coordonner avec les propriétaires la mise en place de cheminements.

## MISE EN VALEUR DU PAYSAGE "NATUREL" ET BÂTI.

---

**Objectifs :** Respect des zones naturelles et boisées tant pour leurs qualités intrinsèques que pour leur valeur paysagère à la dimension de l'agglomération.

---

Indépendamment des surfaces notoirement affectées à l'agriculture (SAU), il existe sur le territoire communal des espaces que l'on qualifiera de naturels et qui participent de l'équilibre général du paysage et de l'environnement. Il s'agit essentiellement de zones humides et de boisements.

Les zones humides sont déterminées par le réseau complexe de ruisseaux qui parcourent Ussac et par les vallées de la Corrèze et de la Vézère qui ne font que la tangenter sur quelques centaines de mètres, l'une comme l'autre. Cet appareil hydrographique extrêmement ramifié constitue un patrimoine original, ce dont témoigne la constitution d'une ZNIEFF sur la vallée de la Vézère et l'intégration de celle-ci dans le programme Natura 2000.

Il convient de souligner par ailleurs qu'une partie des espaces humides est utilisée par l'agriculture, vallées du Clan et du Maumont par exemple, et qu'une partie importante se développe en secteur boisé.

Ainsi, on ne saurait évoquer les massifs boisés qui émaillent le paysage d'Ussac, sans faire référence aux ruisseaux qui les traversent et à partir desquels ils se sont constitués, Ridoulet, Saulières, Gautherie, Nauvert, Pourette etc...

Ces massifs, de surfaces inégales, constituent autant de ponctuations majeures dans le paysage. Leur intérêt économique a sans doute régressé et deux entre eux sont directement concernés par le tracé du contournement nord qui les amputera.

Pour autant, ils continuent d'offrir à Ussac un cadre remarquable et à l'agglomération des espaces de rupture et de respiration.

Il apparaît dès lors essentiel de rechercher tout moyen de préserver et de conforter ces espaces pour tenter de compenser les dégradations que la réalisation du contournement leur fera subir.

Cela passe peut-être par une mobilisation de tous les acteurs, usagers de ces milieux, propriétaires, agriculteurs, forestiers, ONF, promeneurs, randonneurs, mycologues, chasseurs... afin d'en rechercher les modalités d'une gestion dynamique.

## **Propositions :**

- Protéger le paysage par le maintien de coupures vertes.
- Classer les espaces boisés les plus intéressants.
- Valoriser le paysage par la création d'espaces de loisirs de proximité (parcours santé, balisage).
- Mettre en valeur le parcours des puits et du patrimoine bâti remarquable.
- Réhabiliter certaines habitations (procédure d'aide de financement, rachat, maison des associations...).
- Conforter l'identité communale.

## **Préconisations :**

- Anticiper la croissance démographique de la commune et planifier un calendrier de construction de logements en veillant à favoriser une réelle mixité.
- Permettre l'ouverture au public d'une partie des espaces boisés et en encourager la gestion avec par exemple des associations locales.
- Identifier les regroupements de bâtiments intéressants
- Encourager la construction de nouveaux groupes d'habitations qui s'harmonisent avec l'existant (orientation par rapport aux voies, volumétrie, couleur...).

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.

---

**Objectifs :** Améliorer le fonctionnement des zones d'activités existantes et leur intégration tant en terme d'impact (accès, abords, perception...), qu'en terme d'usage.

---

La région de Brive est depuis toujours considérée comme un important carrefour de communications et d'échanges entre le centre de la France et sa façade atlantique d'une part, son sud-ouest d'autre part.

Il est vrai que la topographie présente là quelques opportunités pour que se croisent un grand axe est-ouest et un grand axe nord-sud.

Ainsi, l'A 20 s'est faufilée dans la vallée du Maumont pour franchir les coteaux qui cernent Brive au nord, empruntant un moment un tracé identique à celui de la voie ferrée. Dès lors s'est trouvé délimité un périmètre desservi à la fois par la route et le rail.

Il était logique d'y envisager une zone de frêt, mais il est dommage sans doute que les aménagements n'aient pas assuré un branchement direct de celle-ci sur l'autoroute, et ce dans les deux sens.

En fait, se développe aujourd'hui un chapelet d'espaces à vocation économique, connecté à la zone de Cana à Brive, et s'étirant, entre A 20 et RD 170, presque à la limite avec Donzenac.

Cela constitue un important bassin d'emplois qui attire quotidiennement environ 200 salariés. C'est pour la commune un atout certain qu'il faut valoriser. Car, en revanche tout ce secteur de la commune qui reçoit un trafic de gros porteurs considérable est desservi par des voies aux aménagements sécuritaires insuffisants, aux carrefours mal équipés.

Un traitement adapté des voies assurant l'irrigation de ce secteur s'avère indispensable. Cela concerne aussi bien l'accès à et depuis l'A 20 ( et demain l'A 89 ), le recalibrage des voies départementales RD 57 et RD 170, la mise en place d'une signalétique méthodique.

En même temps, il conviendrait d'assurer un traitement cohérent des terrains riverains de la RD 170 pour constituer, à terme, une façade d'entrée sur la commune homogène et valorisante.

Cela pourrait permettre l'accueil de quelques activités complémentaires, en particulier dans le secteur de l'ancienne gare SNCF, et de renforcer le pôle d'emplois de la commune.

Enfin, on devrait conforter le traitement paysager des zones d'activités pour mieux les insérer dans le paysage (végétation hygrophile).

## **Propositions :**

- Favoriser le développement économique autour de l'échangeur A 20 / A 89 et la plate-forme logistique de la gare (25 ha) en permettant l'implantation de nouvelles activités économiques (sites dédiés).
- Sécuriser les accès des secteurs d'activités.
- Elargir les possibilités d'accueil.

## **LIAISONS.**

---

**Objectifs :** Définition et aménagement d'un réseau de liaisons cohérentes entre le Bourg et les villages et entre le Bourg et les équipements.

---

« Le réseau communal est très ramifié pour accompagner les extensions urbaines relativement anarchiques qui ont consommé le territoire. D'autre part, le réseau départemental ne semble pas à ce jour à la mesure des flux constatés et des exigences croissantes en terme de desserte et de diversification des modes de déplacements. Ainsi, la largeur est souvent insuffisante, on note parfois l'absence de bas-côtés, de pistes cyclables... »

Il importe par conséquent de définir et d'aménager un réseau de liaisons cohérentes entre le Bourg et les villages et entre le Bourg et les équipements et de créer des conditions sécurisées de déplacement par des aménagements de l'espace public linéaire.

Il pourrait donc être créés des cheminements doux ou des aménagements de type zone 30 et voie partagée entre les écoles et les équipements sportifs.

Par ailleurs, l'amélioration des liaisons est-ouest de l'agglomération par le contournement nord de Brive laisse envisager un nouveau type de demande sur Ussac.

Dans un souci d'anticipation des effets d'une urbanisation croissante et d'inscription dans une perspective de développement durable - puisque le Schéma Directeur dans lequel s'inscrit Ussac lui confère le rôle de « banlieue résidentielle » de Brive -, il conviendrait de rechercher les moyens de compenser les flux de véhicules générés par une population de résidents, et à ce titre il paraît indispensable de créer une ligne de transport en commun (TC). Cette nouvelle ligne permettrait de relier le centre de Brive et le Bourg d'Ussac.

### **Propositions :**

- Compenser le contournement nord de l'agglomération.
- Rechercher la création d'une ligne de transport en commun (TC) entre le centre de Brive et le Bourg d'Ussac.
- Sécuriser par des aménagements les liaisons existantes entre le Bourg et les hameaux.

### **Préconisations :**

- Etude de requalification de la RD 20 en voie urbaine dans la traversée de St Antoine.
- Proposer un seul et même balisage sur l'ensemble de la commune d'Ussac.
- Faire des aménagements sécuritaires le long des liaisons stratégiques identifiées.
- Représenter les cheminements à créer.
- Représenter les carrefours et les voies communales à sécuriser.