



HAUTE-CORRÈZE
COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	8 décembre 2022
---------------------	-----------------

APPROBATION DE LA M 1	11 avril 2024
-----------------------	---------------

APPROBATION DE LA MS1 ET MS2	24 septembre 2024
------------------------------	-------------------

APPROBATION DE LA MS	12 décembre 2024
----------------------	------------------

APPROBATION DE LA M 3	29 janvier 2026
-----------------------	-----------------

Sommaire

1	Cadre réglementaire	3
1.1	Historique du document	3
1.2	Nature des modifications envisagées	3
1.3	Compatibilité réglementaire	3
1.3.1	La procédure de modification de droit commun	3
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification de droit commun du PLUi	4
2	Présentation générale du territoire	5
3	Contexte de la modification de droit commun	8
3.1	Présentation du territoire	8
3.2	Point 1 : La modification du zonage des parcelles AI 26, 443 et 444 de la zone Ue vers la zone Ux1 afin de permettre l'implantation d'une activité	9
3.2.1	Localisation de la modification et présentation du projet	9
3.2.2	Evolution apportée au règlement graphique	11
3.3	Point 2 : La protection de linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Bort-les-Orgues	12
3.3.1	Localisation de la modification	12
3.3.2	Evolutions apportées au PLUi	13
4	Cohérence du projet de modification avec le PADD	17
5	Conclusion	19

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le conseil communautaire le 8 décembre 2022. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 11 avril 2024, de deux modifications simplifiées approuvées le 24 septembre 2024 et d'une modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2024.

Par délibération du 10 avril 2025, le conseil communautaire a prescrit la modification n°3 de son PLUi.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification consiste à :

- Modifier le zonage des parcelles AI 26, 443 et 444 de la zone Ue vers la zone Ux1 afin de permettre l'implantation d'une activité sur la commune de Bort-les-Orgues ;
- Protéger des linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Bort-les-Orgues.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification de droit commun

La procédure de modification de droit commun est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La modification du PLUi doit l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme. La collectivité a fait le choix de soumettre directement la procédure à évaluation environnementale.

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification de droit commun du PLUi

La modification de droit commun fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-11 du Code l'Urbanisme :

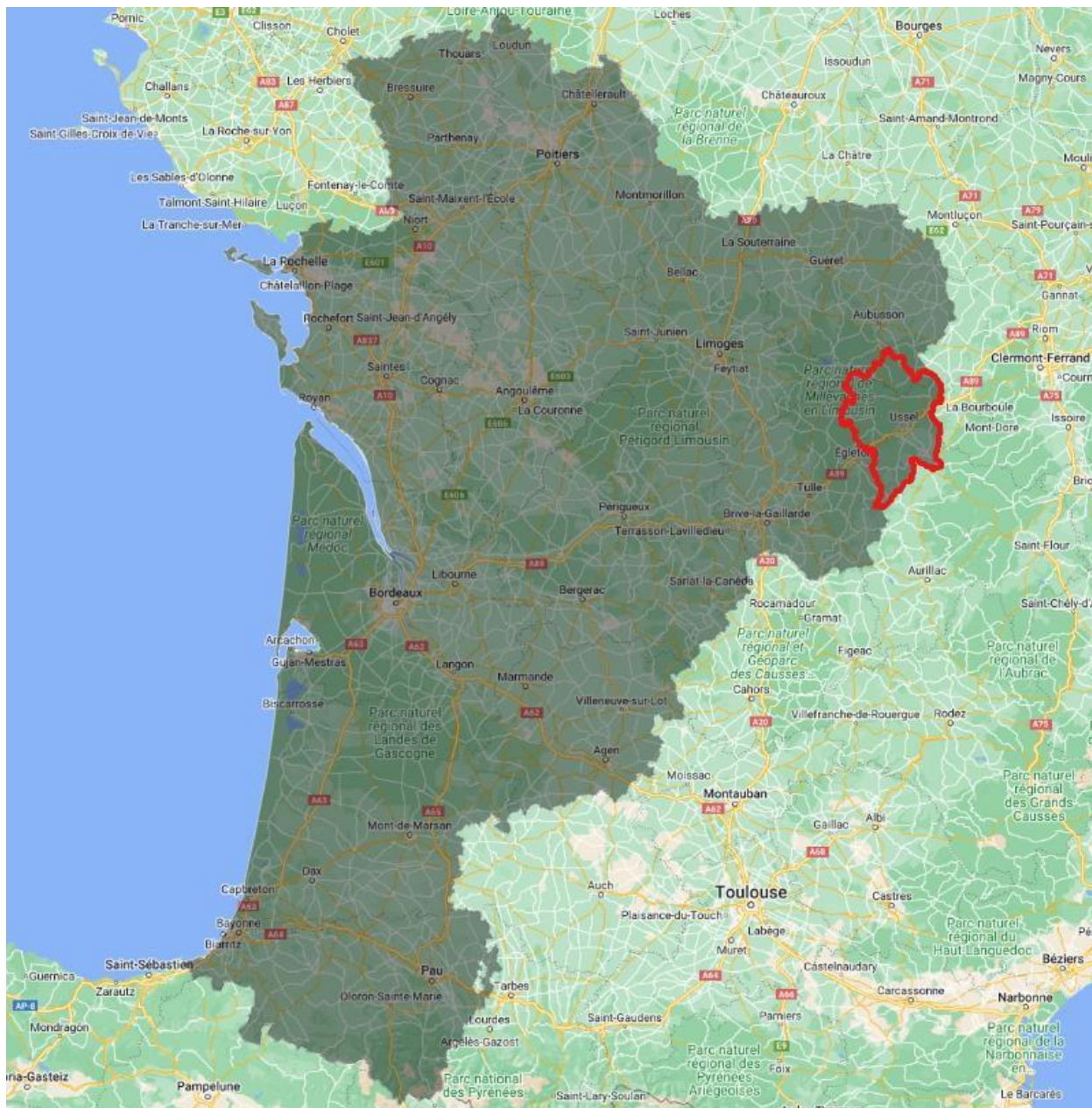
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de 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.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 Présentation générale du territoire

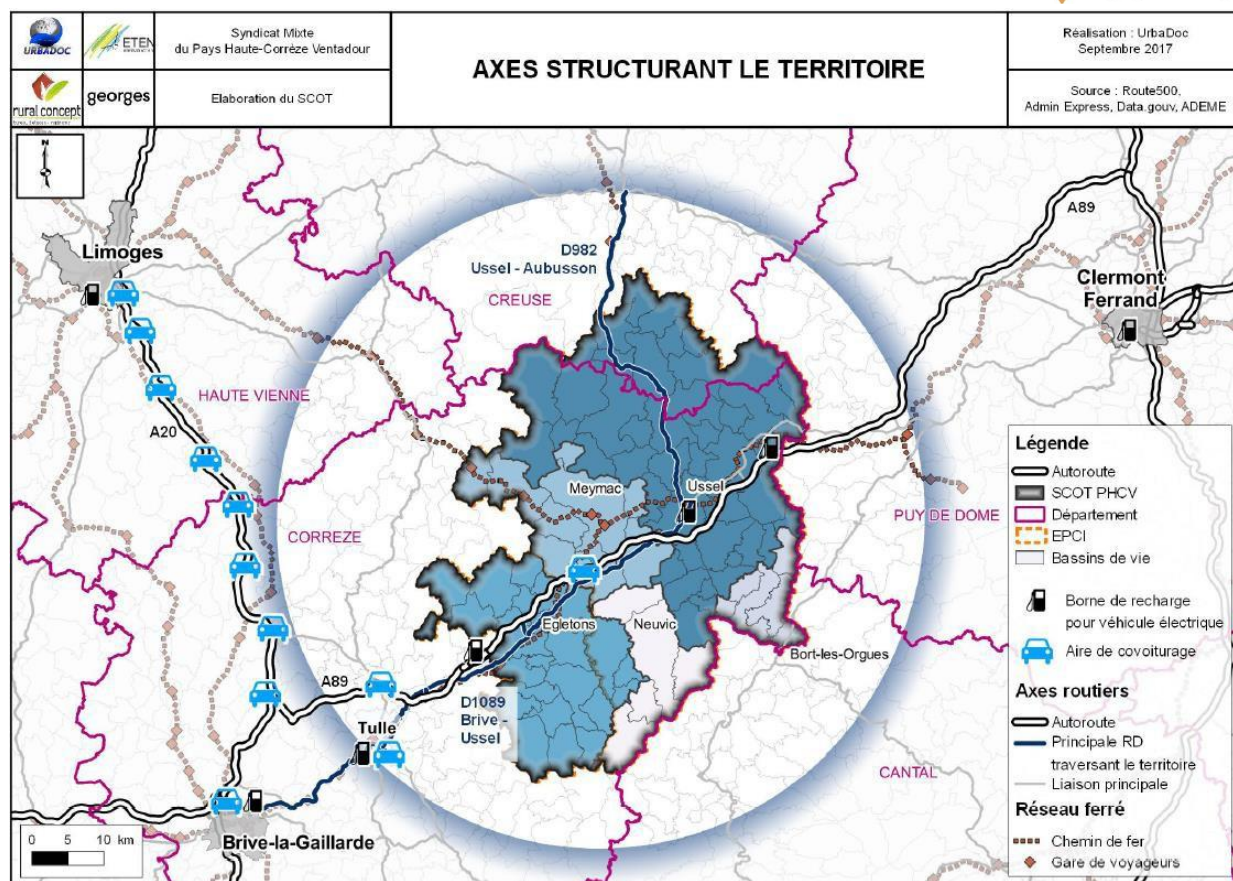
Le territoire de Haute Corrèze Communauté est situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine, à cheval sur les départements de la Corrèze et de la Creuse. Il est composé de 70 communes (59 communes de Corrèze et 11 communes de Creuse) regroupant 32 003 habitants en 2021 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Ussel, totalisant 9 174 habitants en 2022.



Situation du territoire de Haute Corrèze Communauté au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine (source : googlemaps)

D'une superficie de 1 784,60 km², le territoire de Haute Corrèze Communauté est également limitrophe de la région Auvergne-Rhône-Alpes et des départements du Puy-de-Dôme et du Cantal.

Le territoire est également desservi par le réseau ferré (lignes TER L26 Limoges-Ussel, L27 Brive-Ussel et L32 Bordeaux-Brive-Ussel) avec la présence de 4 gares SNCF (Ussel, Meymac, Jassonneix et Pérois).

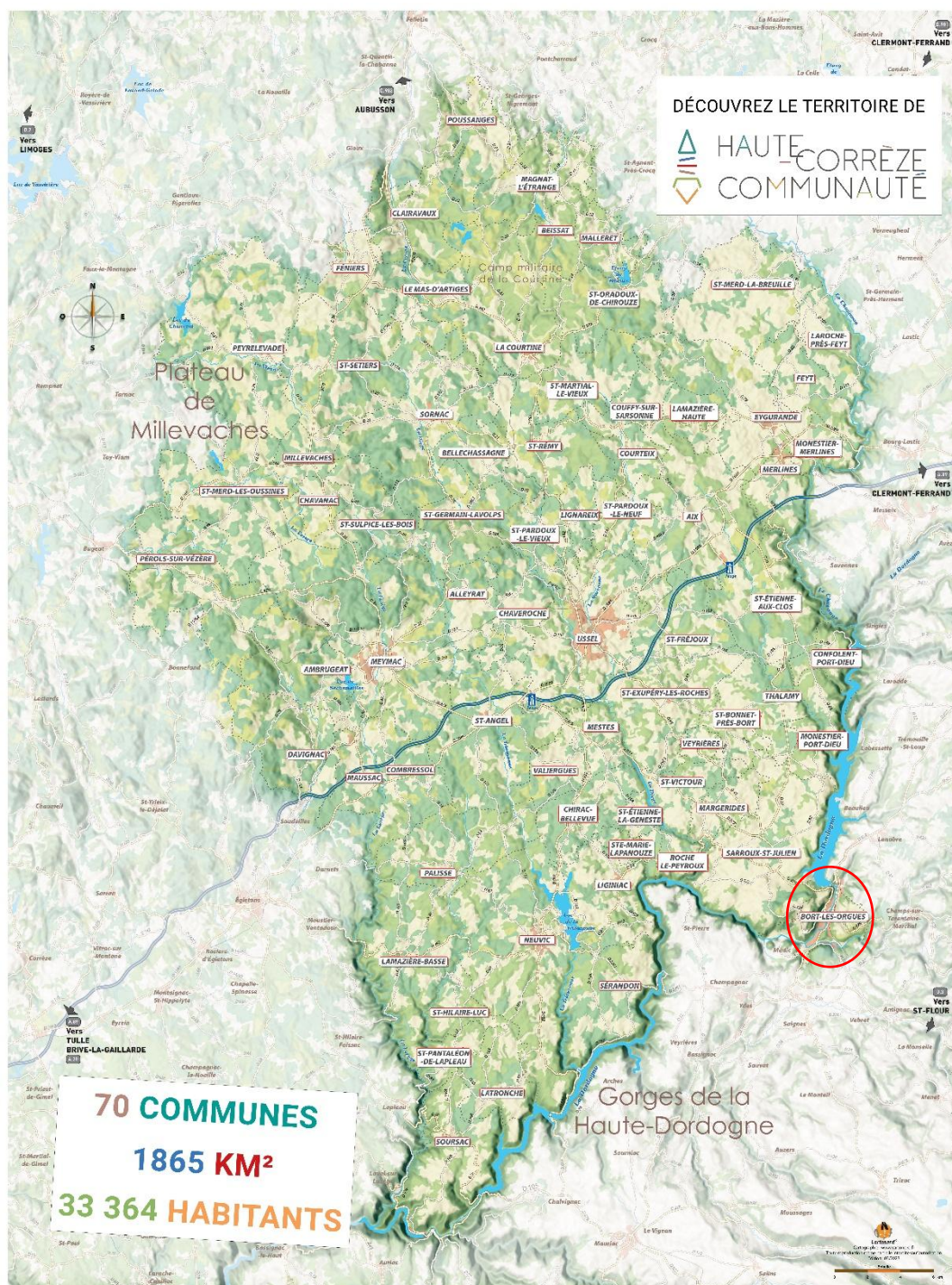


Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

3 Contexte de la modification de droit commun

3.1 Présentation du territoire

La commune de Bort-les-Orgues est située au sud-est du territoire intercommunal, à 27 km d'Ussel.



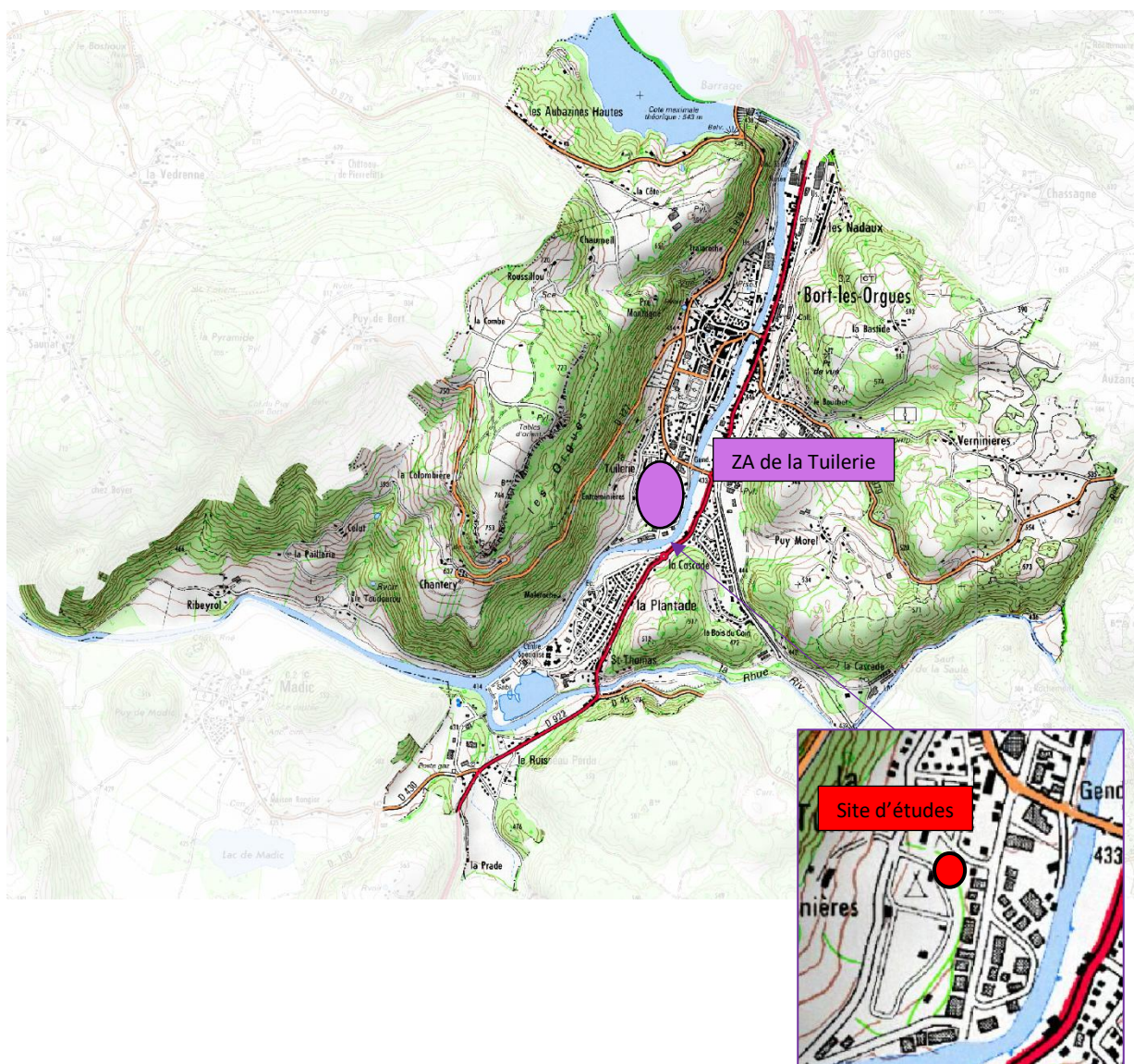
Localisation de la commune de Bort-les-Orgues au sein de la communauté de communes (source : Haute Corrèze Communauté)

Elle compte 2 487 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une population en diminution par rapport à 2016 (2 699 habitants). Il s'agit d'un pôle d'équilibre au sein du territoire intercommunal qui assure l'accès aux équipements et services de première nécessité de leurs habitants et des habitants des villages alentours. Il comprend des équipements, commerces et services complémentaires à ceux du pôle principal d'Ussel.

3.2 Point 1 : La modification du zonage des parcelles AI 26, 443 et 444 de la zone Ue vers la zone Ux1 afin de permettre l'implantation d'une activité

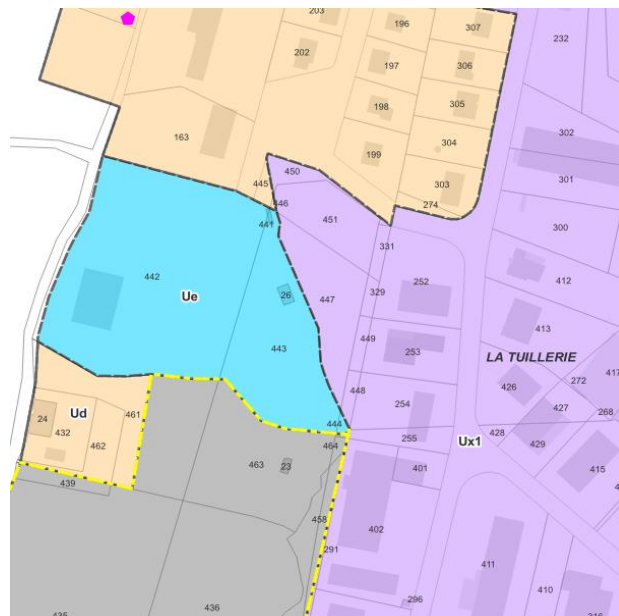
3.2.1 Localisation de la modification et présentation du projet

La commune de Bort-les-Orgues dispose d'une zone d'activités commerciale et artisanale au sud de son centre-bourg (Zone d'activités de la Tuilerie). Elle est accessible depuis la RD 979 et est desservie par un réseau de voies communales. Elle comprend aujourd'hui une vingtaine d'entreprises et elle ne dispose plus de terrains à même d'accueillir de nouvelles activités.

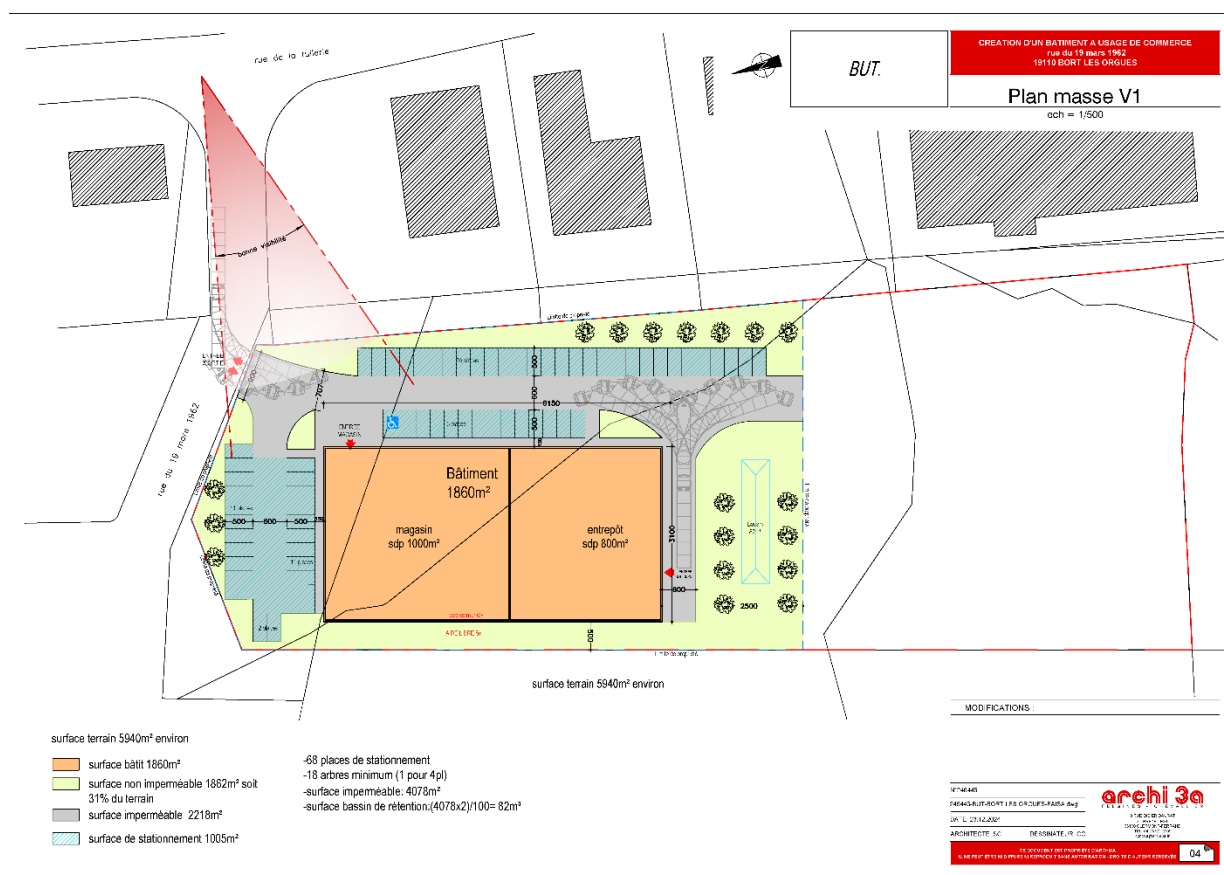


Localisation de la ZA de la Tuilerie et du site d'études sur la commune

La commune est propriétaire d'un terrain attenant à cette zone, classée à la fois en zone Ux1 et en zone Ue. Un porteur de projet est intéressé par ce terrain pour implanter son activité de commerce d'ameublement, activité qui n'est pas présente sur la commune. Il s'agit d'une enseigne grand public. L'objectif serait donc de modifier le zonage des parcelles AI 26, 443 et 444, actuellement classées en zone Ue, vers la zone Ux1.



Vue aérienne sur le secteur d'études et extrait du zonage opposable du PLUi



Plan de masse du projet de commerce d'ameublement envisagé

Cette activité qui s'implante en limite de zone d'activité existante et proche d'habitations, n'apportera pas de nuisances particulières étant donné que les flux de véhicules se feront par la voie d'accès à la zone d'activité. Les livraisons sont limitées à 3 par semaine.



Insertion paysagère projetée

Des aménagements vont être réalisés dans le cadre du projet tels que la mise en œuvre d'un traitement paysager du site (espaces extérieurs, aires de stationnement, ...). Comme cela est démontré dans le plan de masse présent ci-avant, le bâtiment d'activité sera implanté à plus de 30 mètres de la limite de propriété des habitations riveraines. L'aire de stationnement dont les abords seront plantés s'implantera du côté de la rue. La voie d'accès au commerce sera également conçue de manière à encourager les flux de circulation depuis et vers la zone d'activités des Tuileries (orientation de l'accès vers la zone d'activités).

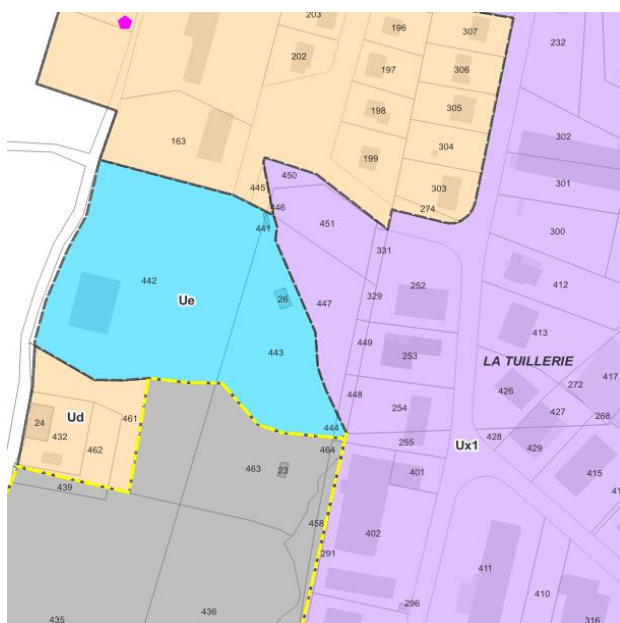
La commune reste propriétaire de la parcelle AI 442, maintenue en zone Ue, comprenant le dojo et où devrait s'implanter également la chaufferie du réseau de chaleur ainsi que la nouvelle gendarmerie.

3.2.2 Evolution apportée au règlement graphique

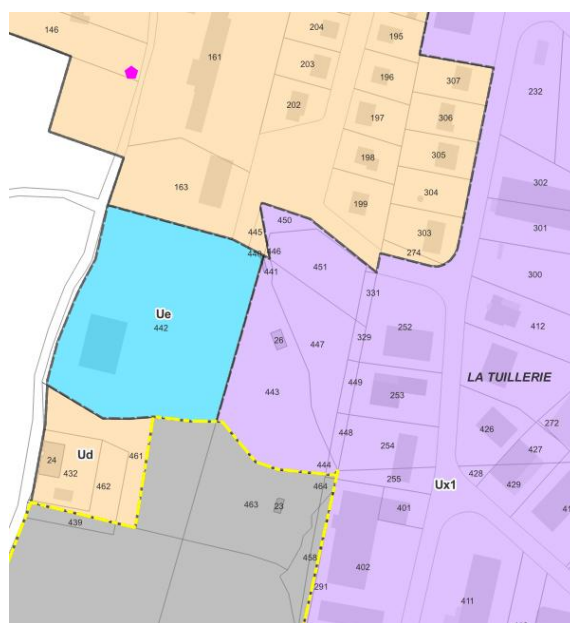
Seul le règlement graphique du PLUi est modifié.

Les parcelles AI 26, 443 et 444 sont reclassées en zone Ux1.

Extrait avant Modification



Extrait après Modification



3.3 Point 2 : La protection de linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Bort-les-Orgues

3.3.1 Localisation de la modification

La commune de Bort-les-Orgues concentre dans son centre-bourg un nombre important de locaux commerciaux, dont certains sont vacants depuis plus ou moins longtemps.

L'activité commerciale a toujours eu une place importante sur la commune et fait partie de son attractivité. L'offre en commerces draine de nombreux chaland qu'ils habitent sur la commune ou qu'ils viennent des communes voisines et proches.

Aujourd'hui, on dénombre plus de 60 commerces actifs et environ 100 locaux commerciaux dans le centre-bourg.



Vues sur la Rue de Paris, principale rue commerçante (à gauche) et les commerces du faubourg (à droite)

Certains ont depuis été transformés par le biais de changement de destination, notamment au sein de la rue commerçante principale, la Rue de Paris. Ces transformations posent problème pour plusieurs raisons :

- Elles empêchent des installations commerciales en supprimant la disponibilité de locaux ;
- Elles se caractérisent par des travaux empêchant tout retour en arrière sur la vocation des locaux commerciaux avec parfois des modifications de façades inesthétiques ;
- D'une manière générale, elles sont un frein au dynamisme du centre et à la vie économique de la commune.

La collectivité a bien entendu conscience que certains locaux ne sont aujourd'hui plus adaptés du fait qu'ils ne peuvent pas être mis aux normes ou qu'ils sont indissociables des logements présents aux étages. Les locaux commerciaux sur le centre-bourg de Bort-les-Orgues n'ont pas tous la même configuration. Sur un même linéaire (même rue), il peut y avoir à la fois des bâtiments où les accès aux commerces et aux logements à l'étage sont distincts et des bâtiments avec un accès unique. Dans ce dernier cas, l'exploitation du commerce et la location du/des logements aux étages est aujourd'hui très complexe voire impossible.

C'est pourquoi la commune de Bort-les-Orgues souhaite que certains linéaires commerciaux d'importance soient préservés, comme c'est déjà le cas sur la commune de Ligniac.

3.3.2 Evolutions apportées au PLUi

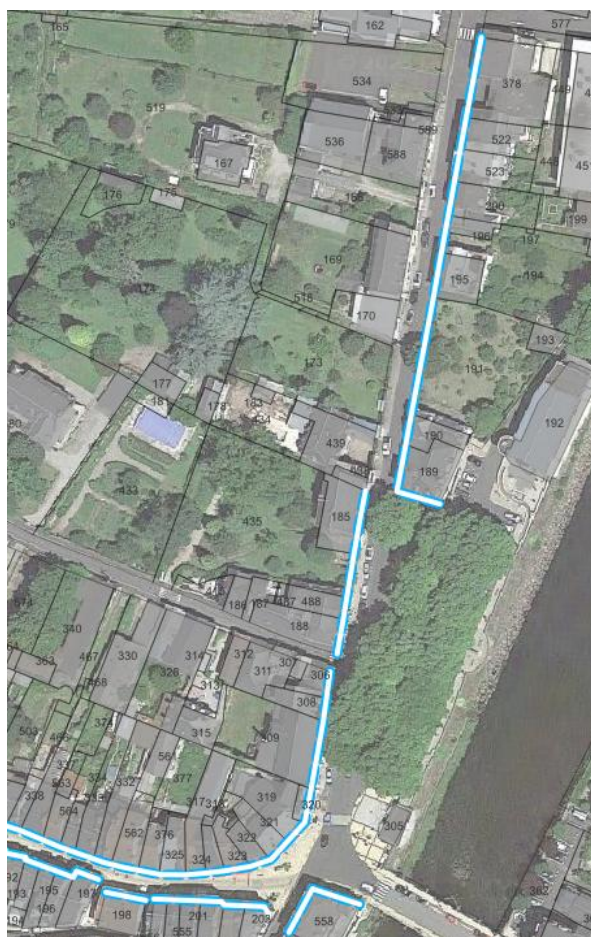
Au niveau du règlement graphique :

Les linéaires commerciaux suivants sont identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

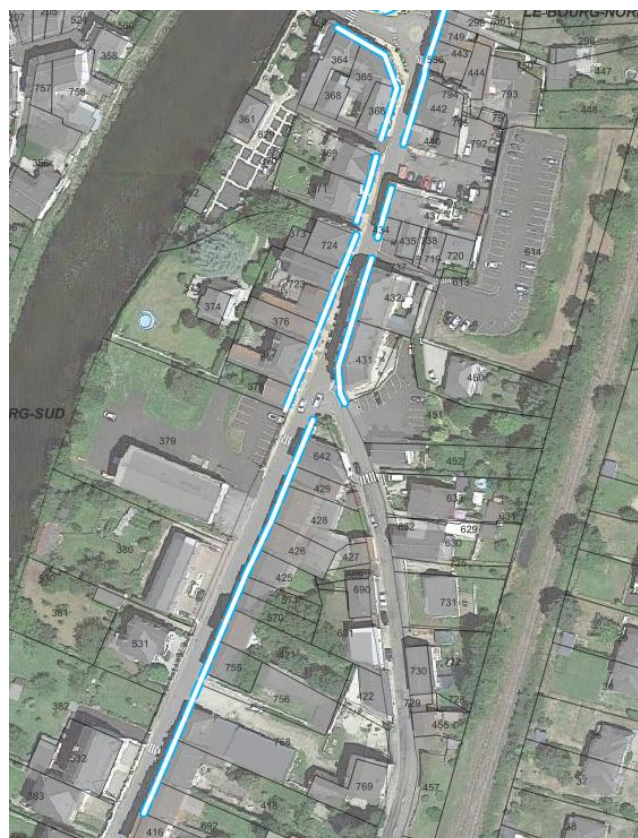
- Rue de Paris/Rue Carnot/Square Marceau/Rue de la République
- Place Marmontel/Avenue Victor Hugo
- Avenue Gambetta (faubourg)
- Avenue de la Gare (faubourg)
- Avenue de la Gare (face à la gare)



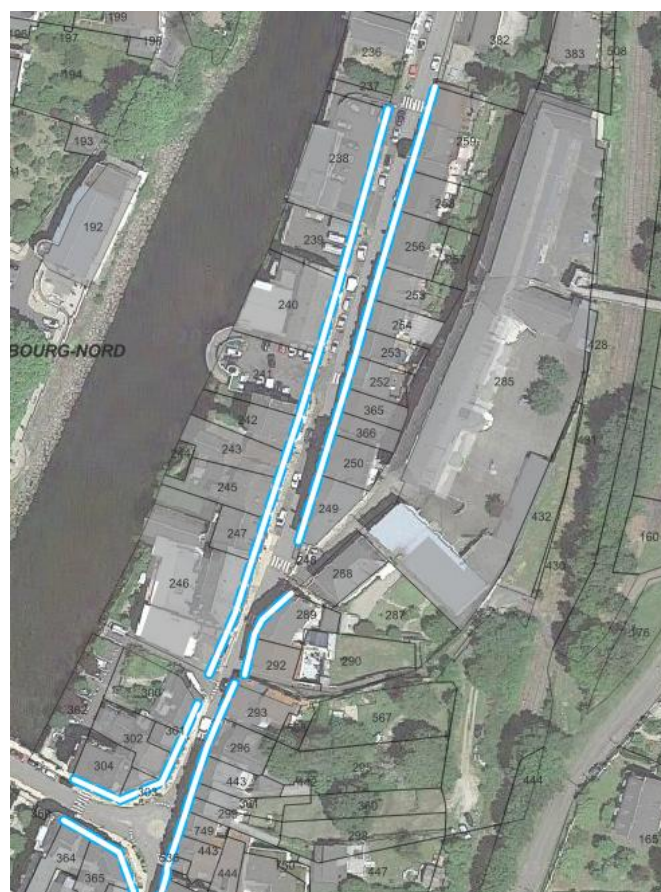
Linéaires commerciaux à préserver (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) – Rue de Paris/Rue Carnot/Square Marceau/Rue de la République



Linéaires commerciaux à préserver (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) – Place Marmontel/Avenue Victor Hugo



Linéaires commerciaux à préserver (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) – Avenue Gambetta (Faubourg)



Linéaires commerciaux à préserver (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) – Avenue de la Gare (Faubourg)



Linéaires commerciaux à préserver (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) – Avenue de la Gare (face à la gare)

Au niveau du règlement écrit :

Actuellement, le règlement écrit du PLUi fixe la prescription suivante :

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

Il est proposé d'adapter la règle ci-dessus afin de prendre en compte la configuration du local commercial et de permettre le changement de destination d'un local commercial en équipement :

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce et activités de services et d'équipement d'intérêt collectif et services publics est interdit. La sous-destination logement pourra cependant être autorisée dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité notamment) et à dissocier l'accès des logements présents aux étages avec le local.

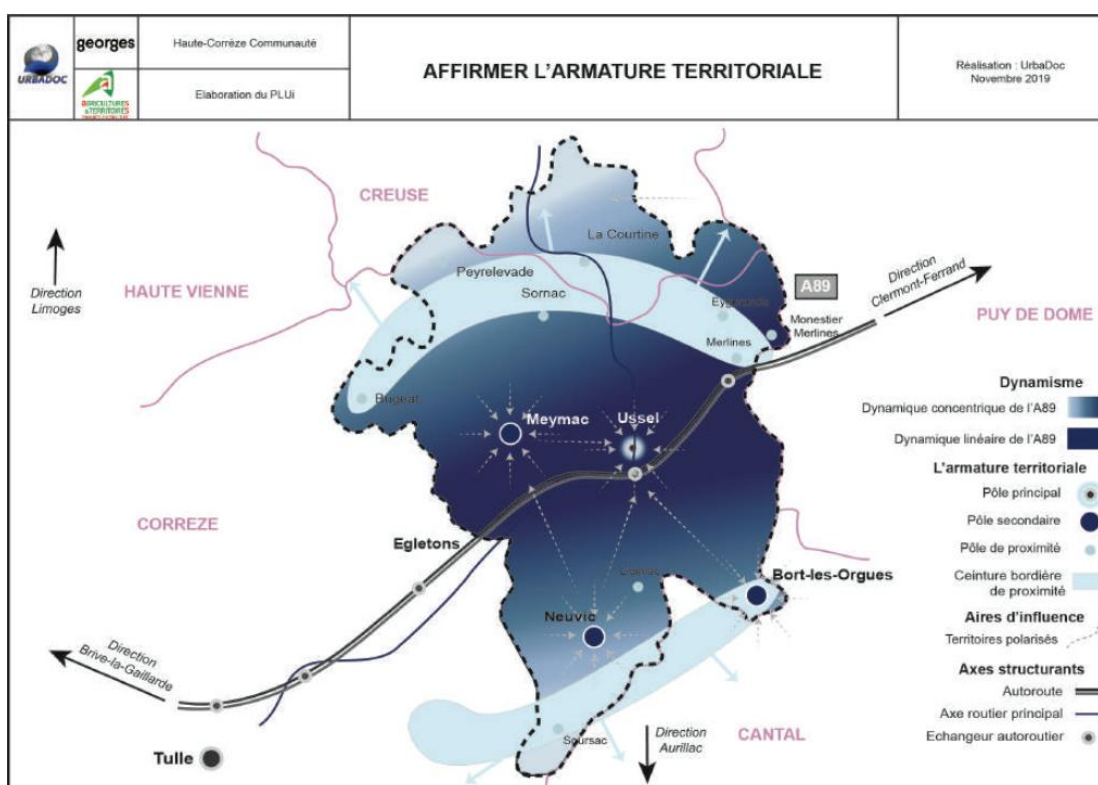
Ces dispositions permettront à la collectivité de pouvoir préserver les locaux commerciaux à fort potentiel et de laisser la possibilité à certains locaux commerciaux de changer de destination si ces derniers n'ont plus d'intérêt pour l'installation d'activités (accès aux étages indissociables du local, problématique de normes accessibilité notamment, ...). La préservation du local commercial reste dans tous les cas la règle générale mais il doit y avoir dans certains cas une dérogation possible qui nécessitera une justification de la part du porteur de projet.

4 Cohérence du projet de modification avec le PADD

Le PADD du PLUi de Haute Corrèze Communauté approuvé en décembre 2022, est structuré en 11 objectifs à mettre en œuvre :

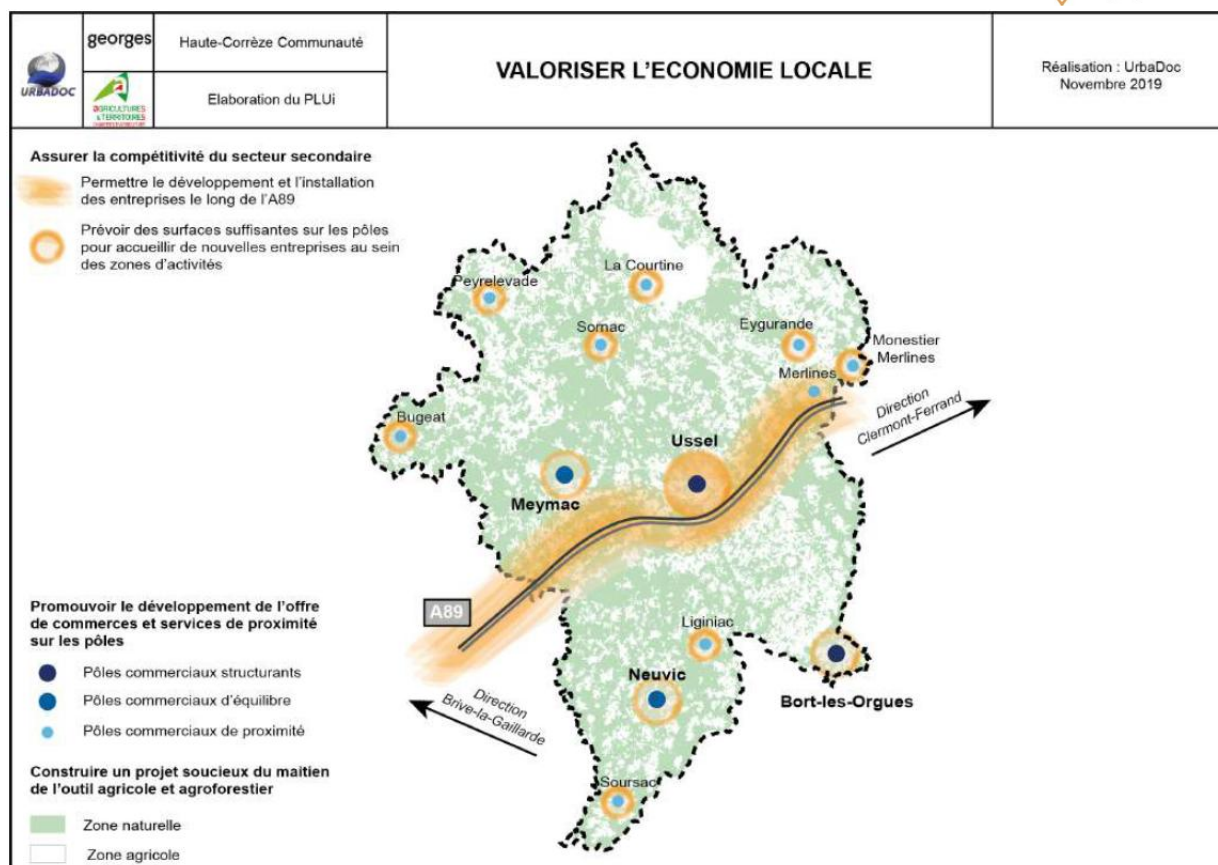
- Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique
- Un projet d'habitat ambitieux
- Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité
- Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux
- Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire
- Affirmer et valoriser les vocations économiques
- Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois
- Assurer la compétitivité du secteur secondaire
- Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique
- Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire
- Préserver la biodiversité pour un développement durable

La présente modification répond favorablement à l'objectif « *Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité* ». En effet, la protection des linéaires commerciaux dans le centre-bourg permettra de favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale de proximité sur Bort-les-Orgues.



L'armature territoriale du PLUi de Haute Corrèze Communauté (source : PLUi opposable)

Cette dernière est qualifiée de pôle commercial structurant au niveau du PLUi, étant donné qu'elle génère une zone de chalandise importante allant du plateau bortoïs jusqu'au quart nord-ouest du département du Cantal.



La carte des enjeux en matière d'activité économique du territoire de Haute Corrèze Communauté (source : PLUi opposable)

L'évolution de zone sur les parcelles AI 26, 443 et 444, passant de la zone Ue à la zone Ux1 permettra l'accueil d'une activité commerciale de moyenne surface spécialisée, offre qui n'existe actuellement pas sur ce secteur. En effet, les magasins d'ameublement les plus proches sont situés sur :

- Ydes dans le Cantal mais il s'agit d'une offre haut de gamme ;
- Ussel où plusieurs enseignes existent mais une seule est vraiment spécialisée et grand public.

La présente modification du PLUi est donc compatible avec les orientations du PADD.

5 Conclusion

La présente modification de droit commun consiste à :

- Reclasser en zone Ux1 des parcelles actuellement en zone Ue afin de permettre l'implantation d'une activité commerciale ;
- Protéger des linéaires commerciaux sur le centre-bourg ;

sur la commune de Bort-les-Orgues.

Ces évolutions permettent de conforter l'attractivité commerciale de ce pôle secondaire à l'échelle du territoire de Haute Corrèze Communauté tout en cherchant un équilibre entre développement limité des activités spécialisées nécessitant de grande surface et la protection/développement des commerces de proximité. Elles ne remettent pas en cause les orientations générales définies dans le PADD.

