CREUSE SUD-OUEST
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Modification simplifiée du PLU de Bourganeuf – zone Ui

Projet de rédaction
Service habitat et urbanisme – dernière mise à jour : 27/08/2024

SOMMAIRE

Présentation générale
Le contexte territorial
Le PLU en vigueur sur le territoire de Bourganeuf
Les objets de la présente modification du PLU
Le champ d'application de la présente modification du PLU

LA MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE L. 153-45 1° DU CODE DE L'URBANISME
Description des évolutions souhaitées
Les modifications apportées au dossier de PLU

L'impact de la modification sur les surfaces des zones

L'impact de la modification sur l'environnement

PRESENTATION GENERALE

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bourganeuf à travers sa modification simplifiée n°1.

Le contexte territorial

La commune de Bourganeuf est située au Sud-Ouest du département de la Creuse, à 32 kilomètres de Guéret. Bourganeuf accueille 2 450 habitants en 2021 sur un territoire de 22 km², soit une densité de population de 110 habitants/km2. (A titre indicatif, le département de la Creuse : 22 habitants par km2). La commune compte 1 613 logements et son cœur de ville rassemble des vestiges médiévaux importants. Le taux de logements vacants s'élève à 22 % en 2020 (source INSEE).

Accueillant une population cosmopolite, Bourganeuf, petite ville à la campagne, bénéficie de sa situation entre Limoges et Guéret ou Aubusson, mais aussi entre Bénévent l'Abbaye et Eymoutiers pour les amateurs de patrimoine. Disposant d'un bon niveau d'équipements (hôpital, EHPAD, maison de santé, lycée, collège, cinéma, etc.), la commune constitue un pôle qui bénéficie aux communes environnantes. A ce titre, elle est lauréate du programme Petites Villes de Demain et l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centre Bourg de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Inscrite sur les itinéraires de randonnée pédestre et cyclable et disposant d'un patrimoine architectural et naturel reconnu, Bourganeuf bénéficie d'un potentiel important en matière de tourisme, et notamment comme ville-étape. Mais avec son héritage historique en matière d'énergie (une des premières communes électrifiées), elle se positionne désormais sur la production de chaleur et d'énergies renouvelables (chaufferie bois, photovoltaïque, ...) en s'inscrivant aussi dans la modernité. La commune accueille aussi plusieurs industries et entreprises de services réparties dans plusieurs zones artisanales autour du bourg qui contribuent à diversifier un emploi local entretenu par les services publics en présence. Un des enjeux réside notamment dans la requalification du centre-ville pour maintenir l'attractivité de la commune et de son marché immobilier plus contraint dans le tissu historique.

Aujourd'hui, la ville de Bourganeuf, souhaite faire évoluer son PLU pour faire émerger des projets avant la mise en œuvre du PLUi, dont l'élaboration a été lancée à l'été 2023 pour une durée estimée à 4 ans.

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest exerce la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». A ce titre, elle a réalisé en 2019-2021 une étude de sensibilisation sur le PLUi et l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), et porte les projets suivants en matière de planification :

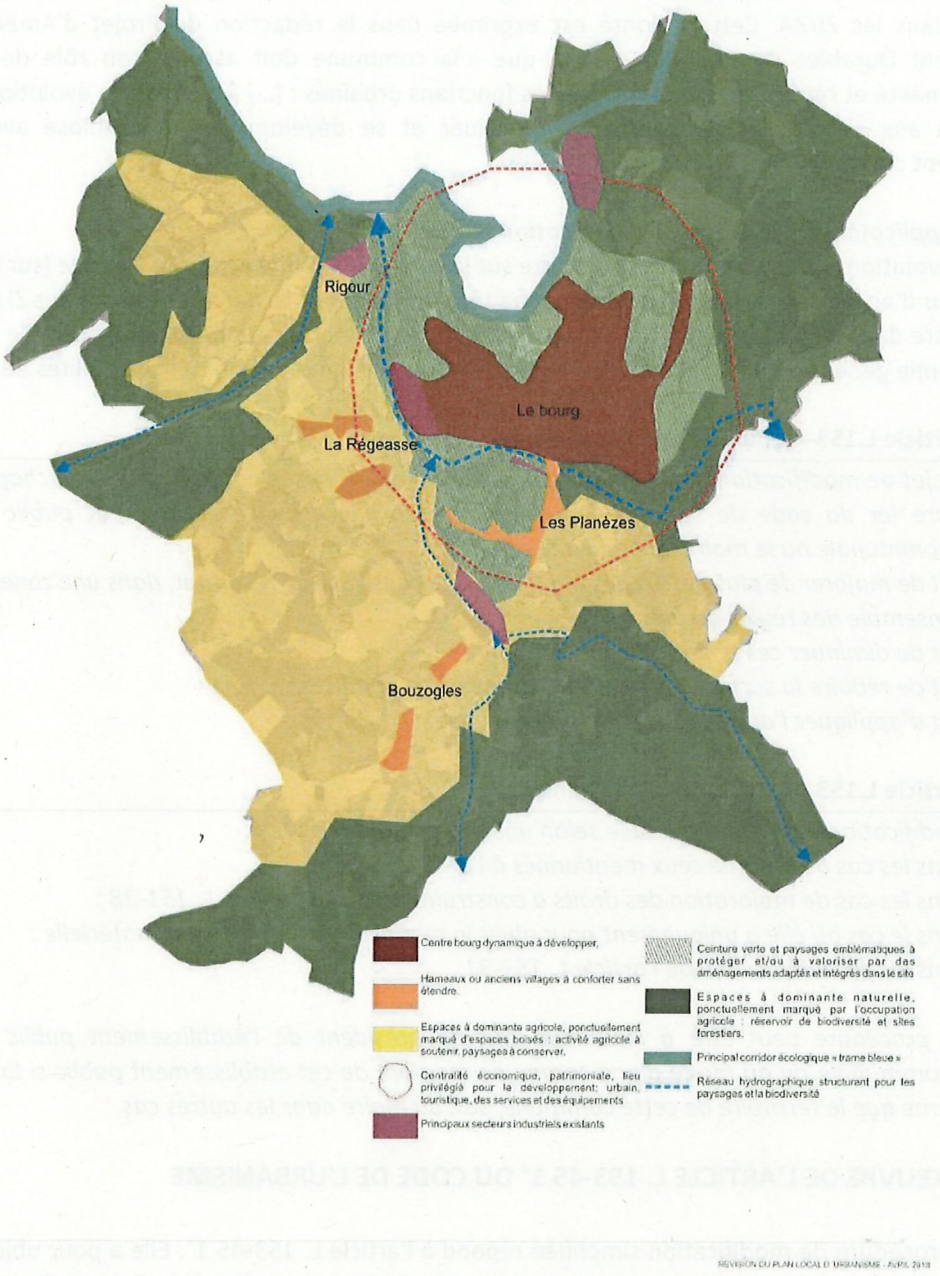
- Elaboration du PLUi (démarrage à l'été 2023, 43 communes)
- Elaboration de la carte communale de Sardent (démarrage à l'été 2023)
- Modification de droit commun n°1 du PLU de Bourganeuf : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Voie Dieu » pour faciliter l'installation d'un foyer-résidence pour adultes handicapés porté par l'APAJH (démarrage à l'été 2023)

Le PLU en vigueur sur le territoire de Bourganeuf

Les grandes orientations du PLU
La commune de Bourganeuf dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2010 et révisé le 27 février 2020.
Ce dernier s'articule autour des objectifs suivants, exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Orientation 1 : Assurer de manière durable et maîtrisée l'accueil de nouvelles populations : dans la mesure des capacités d'accueil de la commune, en organisant les déplacements et le dimensionnement des réseaux	Objectif 1.A : Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine pour accueillir de nouvelles populations
	Objectif 1.B : Favoriser une offre en logements qui soit diversifiée, qualitative. Tout en intégrant de la mixité sociale et intergénérationnelle
	Objectif 1.C : Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement de quartiers d'habitat autour du bourg et de la centralité commerciale (liaisons douces et cheminements)
	Objectif 1.D : Assurer le dimensionnement des réseaux et permettre le développement des énergies renouvelables
Orientation 2 : Equilibrer l'organisation spatiale du territoire communal au regard du développement économique et touristique	2.A : Impulser une dynamique positive, équilibrée et durable des activités économiques et tenir compte du rayonnement de Bourganeuf sur le bassin d'emploi
	2.B : Articuler la promotion de l'attractivité touristique avec l'amélioration du cadre de vie
Orientation 3 : Assurer le développement de la commune tout en s'inscrivant dans une démarche de développement soutenable et durable	3.A : Préserver et valoriser durablement les éléments patrimoniaux du territoire communal
	3.B : Remettre en bon état les continuités écologiques
	3.C : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

COMMUNE DE BOURGANEUF
Carte de synthèse illustrative - révision du Plan Local d'Urbanisme - avril 2018



Les évolutions du PLU

Depuis son approbation le 29 juin 2010, le PLU a connu plusieurs évolutions :

DATE	PROCEDURE	OBJETS
2018	Révision allégée n°1	Modification du zonage agricole et naturel au lieu dit de Bouzogles et au hameau de la Régeasse
2020	Révision générale	

Les objets de la présente modification du PLU

La Communauté de communes Creuse Sud-Ouest a décidé par l'arrêté n°2023-05 du 16 mars 2023 de lancer la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Bourganeuf.

L'objectif de la présente évolution du PLU de Bourganeuf est de faciliter l'implantation d'activités artisanales et de services dans les ZI/ZA. Cette volonté est exprimée dans la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU qui précise que « la commune doit assurer son rôle de ville centre de l'intercommunalité et renforcer la diversité de ses fonctions urbaines : [...] Anticiper les évolutions économiques et permettre aux entreprises de s'installer, d'évoluer et se développer, en symbiose avec le projet de développement communal ».

Le champ d'application de la présente modification du PLU

La présente évolution du PLU de Bourganeuf porte sur la correction d'une erreur matérielle (sur la règle de recul) et d'une erreur d'appréciation sur les activités souhaitées sur les zones Ui dans l'ensemble des Zi et ZA identifiées. Cet objet rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée car elle ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et qu'elle ne génère aucune augmentation des possibilités de construire.

Rappel de l'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 L131-9 du présent code.

Rappel de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme

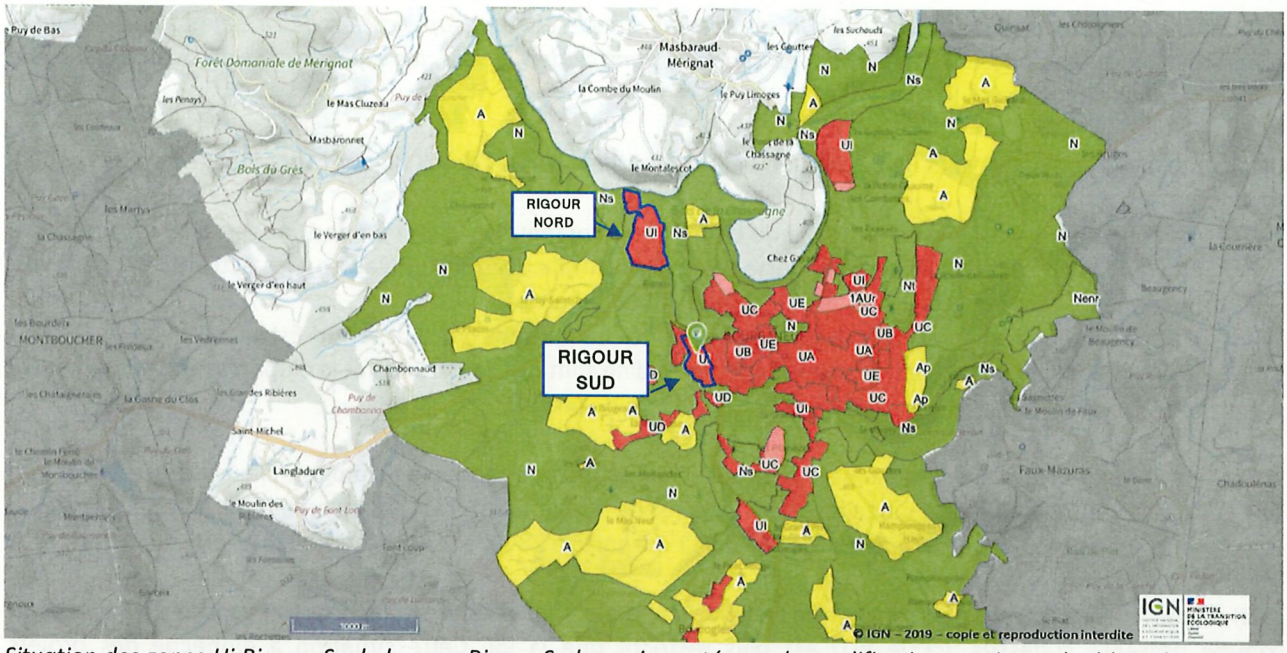
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

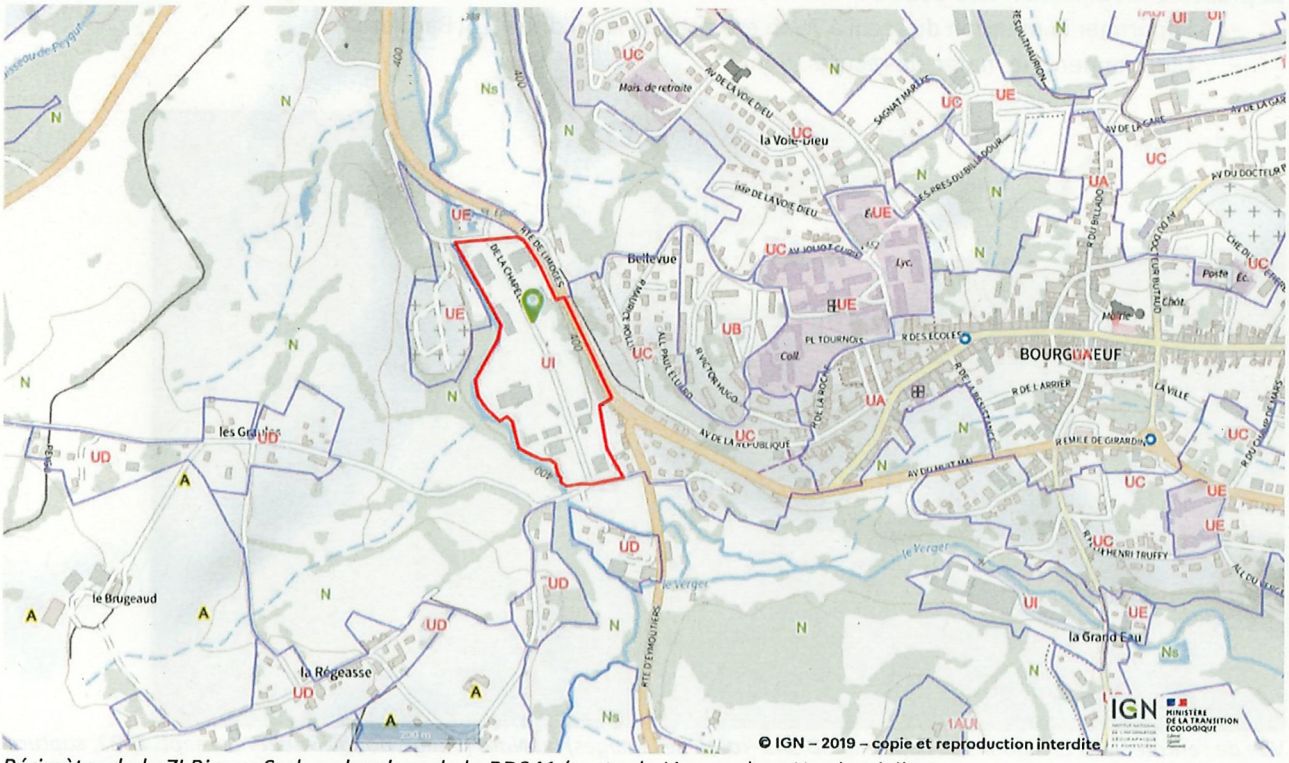
LA MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE L. 153-45 1° DU CODE DE L'URBANISME

La présente procédure de modification simplifiée répond à l'article L. 153-45 1°. Elle a pour objet de modifier le règlement de la zone « Ui » (zone urbaine à vocation principale économique) du PLU de Bourganeuf sur deux points précis :

- réduire le retrait de 75m de l'axe de la RD 941 pour les constructions et installations sur la ZI Rigour Sud
- modifier les sous-destinations sur l'ensemble des ZI/ZA afin d'autoriser l'artisanat et les activités de services, qu'elles accueillent ou non du public.



Situation des zones Ui Rigour. Seule la zone Rigour Sud sera impactée par la modification consistant à réduire le retrait de l'axe de la RD 941 [la zone Rigour Nord dispose d'une dérogation à la loi dite Barnier et les autres zones Ui ne sont pas situées en bordure de la RD 941]



Périmètre de la ZI Rigour Sud, en bordure de la RD941 (route de Limoges) au Nord et à l'Est

Description des évolutions souhaitées

1. Suppression du retrait de 75 m de l'axe de la RD 941 pour les constructions et installations

Le PLU actuel impose une marge de recul à 75 mètres depuis l'axe de la voie aux abords des routes à grande circulation, pour les constructions et installations, en vertu de la loi du 2 février 1995, dite « Loi Barnier » (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) :

« Tous les espaces non physiquement urbanisés entrent dans le champ d'application de l'article L111-1-4, que la commune soit ou non dotée d'un POS/PLU et même si, dans ce dernier cas, les espaces considérés sont dans une zone U ou dans une zone NA »

Cela concerne uniquement la ZI Rigour, située en bordure de la RD 941. La ZI Rigour est composée de deux sous-zones :

- La ZI Rigour Sud est située en sortie du bourg de Bourganeuf en direction de Limoges. Elle est accessible via la RD 940 et la RD 941 et comporte une voie centrale. De part et d'autre, des activités industrielles, artisanales et commerciales se sont installées au fil du temps.
  La station d'épuration est attenante au Nord et des habitations bordent le Sud-Est.
  Début 2024, plusieurs parcelles de la ZI Rigour Sud ne sont pas construites et la plupart se situent au centre de la zone.

- La ZI Rigour Nord est située plus loin en sortie du bourg en direction de Limoges. Elle est desservie par un rond-point et seule une parcelle – déjà urbanisée – longe la RD 941. Le règlement de la zone Ui indique que sur cette ZI, le retrait de l'axe de la RD 941 est porté à 25 m, par dérogation à la loi dite « Loi Barnier ».

La ZI Rigour Sud est soumise à la marge de recul de 75 m alors qu'elle est située dans un espace déjà urbanisé, comme présenté ci-dessus. Ici, le PLU est plus restrictif que la loi. Cette situation a empêché des projets d'installation sur les parcelles vacantes de cette zone.

La présente modification vise donc à :
- Supprimer la mention du recul à 75 m en vertu de la loi dite « Loi Barnier »
- Mentionner une marge de recul à 15 m

Vue de l'entrée de la ZI Rigour Sud depuis la RD 941 (route de Limoges) au Nord [image GoogleStreetView sept. 2022, capture d'écran du 06/02/2024]

Vue de l'entrée de la ZI Rigour Sud depuis la route d'Eymoutiers (Est) [image GoogleStreetView sept. 2022, capture d'écran du 06/02/2024]

Vues de la ZI Rigour Sud depuis la RD 941 [image GoogleStreetView sept. 2022, capture d'écran du 06/02/2024]

2. Modification de la liste des activités autorisées ou interdites dans la zone Ui

Le règlement actuel de la zone Ui manque de clarté concernant les sous-destinations autorisées. Sa rédaction laisse penser que sur toutes les ZI/ZA, les activités artisanales sont interdites dans les sous-destinations. Or, les activités relevant de ce secteur constituent l'essentiel des entreprises installées. Il en va de même pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : les installations sont interdites, mais l'extension des activités existantes est possible sous conditions. Or, pour certaines activités, le service instructeur peut difficilement apprécier ce qui relève de l'accueil d'une clientèle, voire ce qui relève d'une activité artisanale ou de services : c'est le cas, par exemple, d'une activité d'ambulances.

Pour éviter tout blocage éventuel sur les parcelles disponibles sur la ZI Rigour (parcelles privées) et sur la ZA Rigour Nord (propriété de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest), il conviendrait donc de revoir les sous-destinations.

La présente modification vise donc à reprendre la rédaction des sous-destinations afin d'autoriser l'artisanat et l'ensemble des activités de services, tout en maintenant l'interdiction des commerces de détail pour ne pas mettre en péril l'activité commerciale en centre-ville.

Les modifications apportées au dossier de PLU

Les modifications concernent la zone Ui :

Chapitre	Avant modification	Après modification
1	**Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités** **Les destinations suivantes sont interdites :** - Les exploitations agricoles et forestières - Les habitations **Les sous-destinations suivantes sont interdites :** - Les cinémas - Les hébergements hôteliers et touristiques - Les restaurants - L'artisanat et les commerces de détail, à l'exception des constructions admises sous conditions ci-après - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des constructions admises sous conditions ci-après - Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacles -Les centres de congrès et d'exposition **Les utilisations suivantes sont interdites** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières - Les dépôts de matériaux ou déchets de toutes natures, non liés et nécessaires aux activités du site - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23 f du code de l'urbanisme à l'exception de celles admises sous conditions ci-après. - Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions ci-après - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs -La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux, portant atteinte aux dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine repérés aux documents graphiques (bâti protégé, petit	**Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités** **Les destinations suivantes sont interdites :** - Les exploitations agricoles et forestières - Les habitations **Les sous-destinations suivantes sont interdites :** - Les cinémas - Les hébergements hôteliers et touristiques - Les restaurants ~~- L'artisanat~~ - Les commerces de détail, à l'exception des constructions admises sous conditions ci-après ~~- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des constructions admises sous conditions ci-après~~ - Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; les salles d'art et de spectacles -Les centres de congrès et d'exposition **Les utilisations suivantes sont interdites** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières - Les dépôts de matériaux ou déchets de toutes natures, non liés et nécessaires aux activités du site - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23 f du code de l'urbanisme à l'exception de celles admises sous conditions ci-après. - Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions ci-après - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs -La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux, portant atteinte aux dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine repérés aux documents graphiques (bâti protégé, petit

	patrimoine protégé, arbre remarquable, espace boisé classé, ...) **Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités:** - La reconstruction à l'identique et la réhabilitation d'un bâtiment régulièrement édifié sont autorisées sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, et/ou d'améliorer l'intégration paysagère. - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage. - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone. - L'extension des commerces de détail, locaux d'artisanat et des locaux d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants, est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher initialement prévue à cet effet. - L'extension des locaux d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants, est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher initialement prévue à cet effet.	patrimoine protégé, arbre remarquable, espace boisé classé, ...) **Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités:** - La reconstruction à l'identique et la réhabilitation d'un bâtiment régulièrement édifié sont autorisées sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, et/ou d'améliorer l'intégration paysagère. - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous les régimes de l'enregistrement et de la déclaration, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage. - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone. - L'extension des commerces de détail, locaux d'artisanat et des locaux d'activités de services ~~où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~ existants, est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher initialement prévue à cet effet. - L'extension des locaux d'activités de services ~~où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~ existants, est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher initialement prévue à cet effet.
	Implantation des constructions **• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises** **Règle générale** - Les constructions et installations doivent être implantées en retrait : . de 75 m de l'axe de la RD 941 sauf sur la portion de la zone d'activité de Rigour Nord ou le retrait est porté à 25 m *(dérogation loi Barnier)* . de 10 m de l'alignement de la RD 912. . de 5 m minimum des autres voies **Règle alternative**	**Implantation des constructions** **• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises** **Règle générale** - Les constructions et installations doivent être implantées en retrait : . de 25 m de l'axe de la RD 941 sur la portion de la zone d'activité de Rigour Nord *(dérogation loi Barnier)* . de 15 m de l'alignement de la RD 912 et de la RD 941 sur la portion de la zone d'activité de Rigour Sud. . de 5 m minimum des autres voies

	- Un recul supplémentaire peut être imposé pour raison de sécurité.	**Règle alternative** - Un recul supplémentaire peut être imposé pour raison de sécurité.

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

La modification simplifiée n'a aucune incidence sur les surfaces des zones, qui restent inchangées.

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune modification apportée au présent PLU. :
- ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte de graves risques de nuisances.

Incidences sur les milieux naturels

La modification ayant pour objet de réduire les marges de recul d'implantation vis-à-vis des voies existantes, aucun impact écologique ne sera à déplorer bien au contraire, puisqu'il augmente le potentiel constructible au sein de la zone et donc par voie de conséquence réduit les besoins potentiels d'extension de la zone d'activités à terme sur la zone naturelle.
Le reste des règles de la zone Ui et notamment celles relevant des eaux usées et pluviales sont maintenues. Elles respectent les prescriptions du PLU de Bourganeuf en la matière.

Incidences sur les paysages

Comme indiqué précédemment, la zone d'activités de Rigour Sud est située en sortie du bourg de Bourganeuf en direction de Limoges. Elle est accessible via la RD 940 et la RD941 et comporte une voie centrale. De part et d'autre, des activités industrielles et artisanales se sont installées au fil du temps.
La zone est entourée pour partie par des habitations, attenantes au Sud-Est, et de l'autre côté par la RD940 et la RD941 à l'Est et au Sud. Des habitations sont situées le long de la RD941, le long de laquelle la marge de recul est appliquée. Elles sont situées en contre-haut de la RD 941, elle-même en contre-haut de la ZI Rigour Sud. Des haies et arbres implantés de chaque côté, en bordure de fossé, occultent visuellement la route et la ZI. La réduction de la marge de recul ne modifiera donc pas l'impact paysager de la zone par rapport aux constructions existantes hors ZI.

Les habitations en bordure de la RD 941 (à gauche de l'image) sont tenues à distance de la ZI Rigour Sud par du relief et un couvert végétal de part et d'autre de la RD 941.
Vue depuis la route de Limoges en direction du centre-bourg de Bourganeuf [Images sep. 2022, Captures d'écran GoogleStreetView du 06/02/2024]

La réduction de la marge de recul modifiera à la marge la forme urbaine au sein de la zone en créant un front bâti plus urbain, mais n'affectera pas la qualité des lieux avoisinants.
D'un point de vue patrimonial, la modification réglementaire n'impacte aucun périmètre de site classé ou inscrit ni d'élément paysager protégé au PLU. De plus, les haies existantes ne subiront aucune destruction.

Incidences sur l'agriculture
Aucune activité agricole n'est présente au sein de la zone d'activités.