

Communauté de Communes

Ventadour Egletons Monédières



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
VENTADOUR EGLETONS MONEDIERES
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi	30 janvier 2020
---------------------	-----------------

APPROBATION DE LA MS 1	26 juin 2023
------------------------	--------------

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

APPROBATION DES RA 1, 4 et 5	11 février 2024
------------------------------	-----------------

APPROBATION DE LA DP-MEC 6	9 décembre 2024
----------------------------	-----------------

APPROBATION DE LA RA 6	3 février 2025
------------------------	----------------

PRESCRIPTION DE LA MS 2	22 mai 2025
-------------------------	-------------

Sommaire

1	Cadre réglementaire	4
1.1	Historique du document	4
1.2	Nature de la modification envisagée	4
1.3	Compatibilité réglementaire	4
1.3.1	La procédure de modification simplifiée	4
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi	6
2	Présentation générale du territoire	7
3	Contexte de la modification simplifiée	9
3.1	Présentation du territoire	9
3.2	Présentation du site d'étude et du projet	10
4	Analyse du site d'études	12
4.1	Le bâti	12
4.2	Les accès	13
4.3	Les risques naturels et technologiques	14
4.3.1	Le risque mouvement de terrain	14
4.3.2	Le risque industriel	15
4.3.3	Le risque radon	17
4.4	Risques et nuisances liés à la RD 1089	18
5	La modification apportée au PLUi	20
6	Justifications au regard du PADD	21
6.1	Appuyer le développement sur l'armature territoriale	21
6.2	Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre	21
7	Conclusion	23

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLUi de la Communauté de Communes Ventadour Egletons Monédières a été approuvé par le conseil communautaire le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2023 ;
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 11 février 2024 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 11 février 2024 ;
- Révision allégée n°4 approuvée le 11 février 2024 ;
- Révision allégée n°5 approuvée le 11 février 2024 ;
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°6 du PLUi le 9 décembre 2024 ;
- Révision allégée n°6 approuvée le 3 février 2025.

Les modifications de droit commun n°2, 3 et 4, les révisions allégées n°2 et 3 ainsi que les DP-MEC n°1, 2, 4 et 5 n'ont pas abouti.

Par arrêté du 22 mai 2025, le Président a prescrit la modification simplifiée n°2 de son PLUi.

1.2 Nature de la modification envisagée

La présente modification a pour objectif de reclasser une zone Ux3 en zone Ud sur la commune d'Egletons.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification simplifiée

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

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 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 et au III de l'article L.151-31.

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.

Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi

Article R.104-12 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 ;

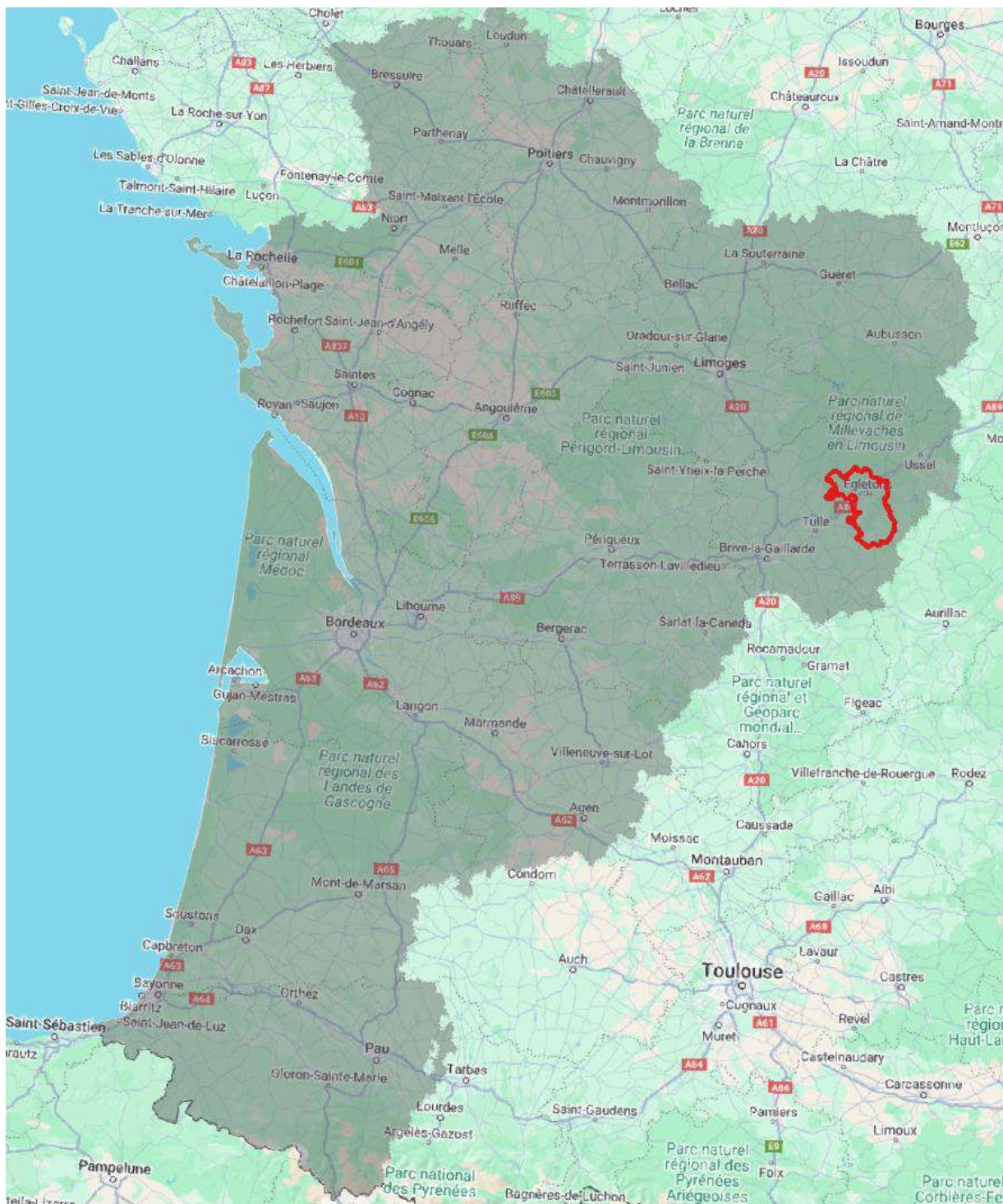
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

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 la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières est situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine dans le département de la Corrèze. Il est composé de 19 communes regroupant 10 212 habitants en 2022 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Egletons, totalisant 4 336 habitants en 2022.

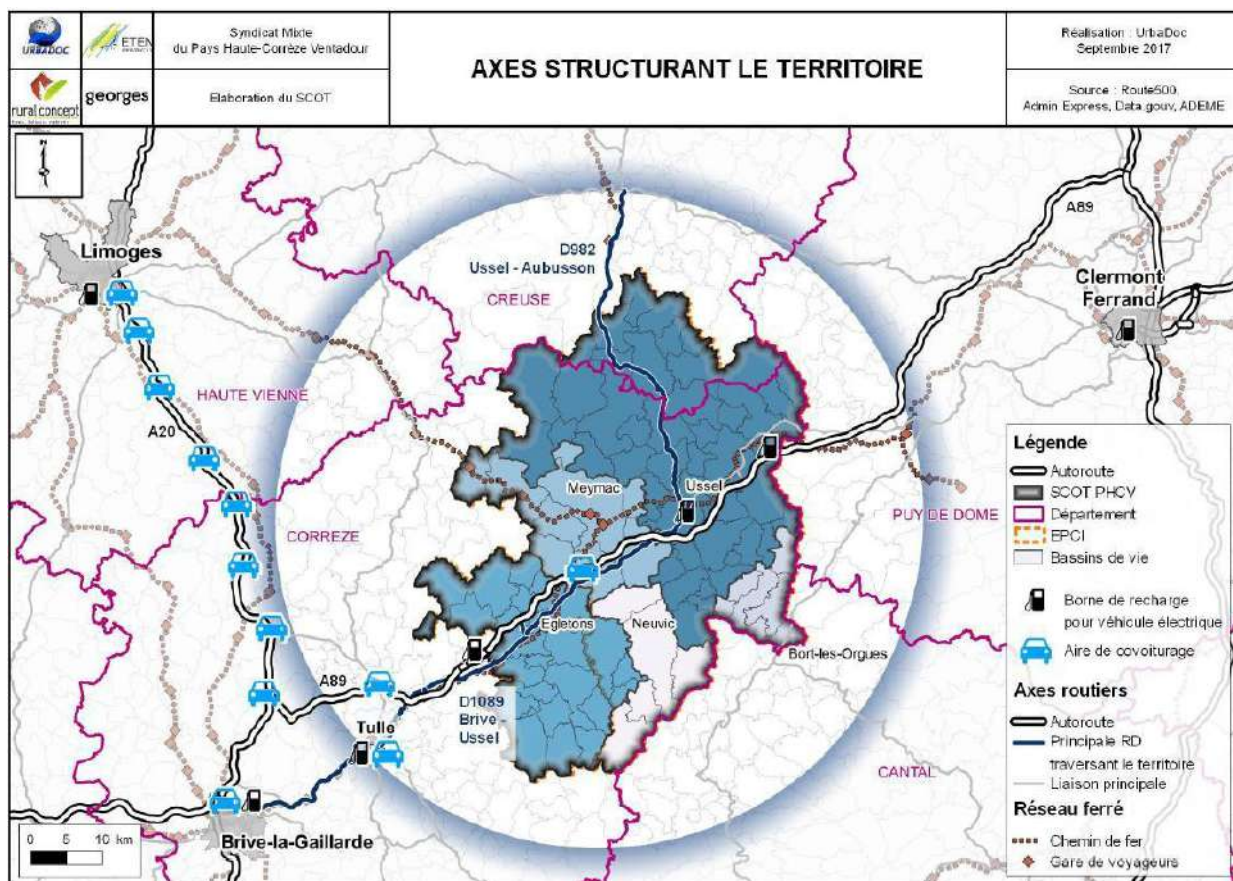


Situation du territoire intercommunal au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine (source : googlemaps)

D'une superficie de 472,30 km², le territoire intercommunal est compris intégralement dans l'arrondissement d'Ussel.

En termes de desserte, le territoire est traversé par l'Autoroute A89. Un réseau de routes départementales plus ou moins importantes permet également une desserte interdépartementale (RD 1089, RD 16, RD 18, ...).

Le territoire est également desservi par le réseau ferré (lignes TER NA L27 Brive-Ussel) avec la présence de 2 gares SNCF (Egletons et Montagnac).



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

3 Contexte de la modification simplifiée

3.1 Présentation du territoire

La commune d'Egletons est située au Nord du territoire intercommunal, le long de la RD 1089 (ex RN 89), à mi-chemin entre la préfecture de Tulle (30 km) et la sous-préfecture d'Ussel (29 km).



Localisation de la commune d'Egletons au sein de la CCVEM (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

Elle compte 4 336 habitants selon l'INSEE en 2022, soit une augmentation de 47 habitants par rapport à 2016 (+1,1%). Elle constitue le pôle principal de la CC Ventadour-Egletons-Monédières, que ce soit sur les plans démographique et économique.

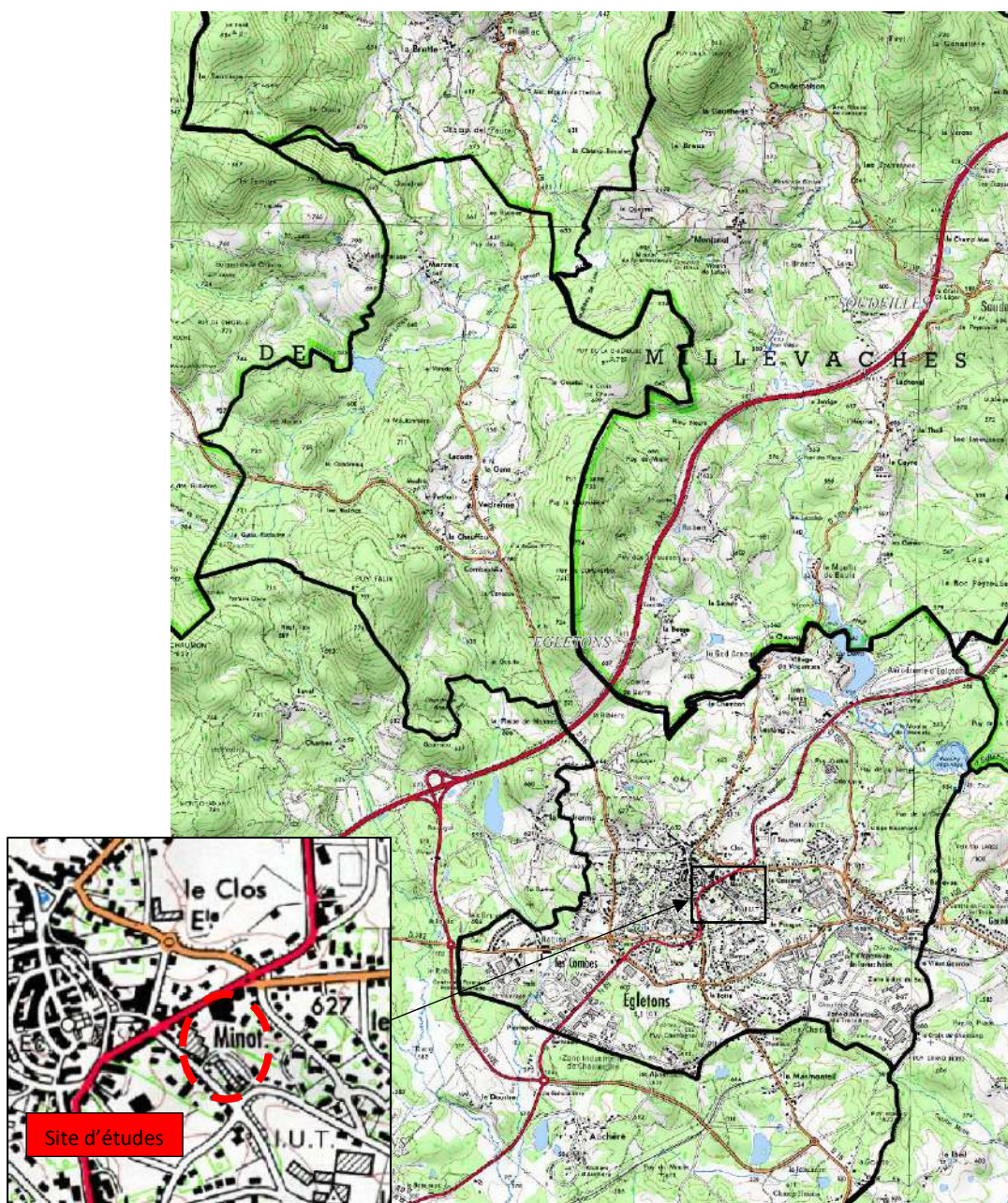
Selon le rapport de présentation du PLUi, elle est une des communes qui a capté le plus de nouveaux arrivants sur le territoire de la CC VEM avec celle de Marcillac-la-Croisille. En témoigne le solde migratoire positif sur la dernière période de recensement (+0,6%/an).

3.2 Présentation du site d'étude et du projet

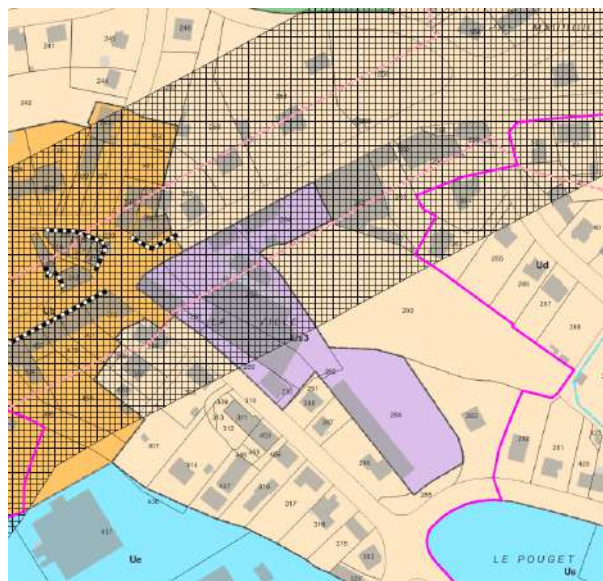
La commune d'Egletons, au travers d'un accord passé avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) Nouvelle-Aquitaine, souhaite reconverter la friche de la minoterie Estager, dont l'activité a cessé en 2023. La propriété a été acquise par l'EPF. La première phase a consisté à démanteler le site, enlever les machines et le matériel afin de le sécuriser.

Il est ensuite prévu la déconstruction des silos et des bâtiments industriels.

Ce site est stratégique pour la commune, au vu de sa localisation en plein centre-ville, le long de la RD 1089. Il s'agit d'un établissement emblématique d'Egletons, dont la perception dans le paysage est importante.



Localisation de la zone Ux3 sur la commune d'Egletons



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



Vue sur la minoterie depuis le boulevard de l'EATP



Vue sur la minoterie depuis la RD 1089

La commune envisage de reconvertir ce site en y accueillant des logements, des activités économiques ou encore des équipements. En ce qui concerne les logements, ils seraient à vocation sociale et conçus par le bailleur Egletons Habitat.

Actuellement, le site a été classé en zone Ux3, correspondant aux secteurs urbanisés à vocation industrielle. Sa reconversion, en élargissant les destinations de constructions prévues, n'est donc en l'état pas possible. Il convient donc de modifier le classement du secteur au niveau du PLUi.

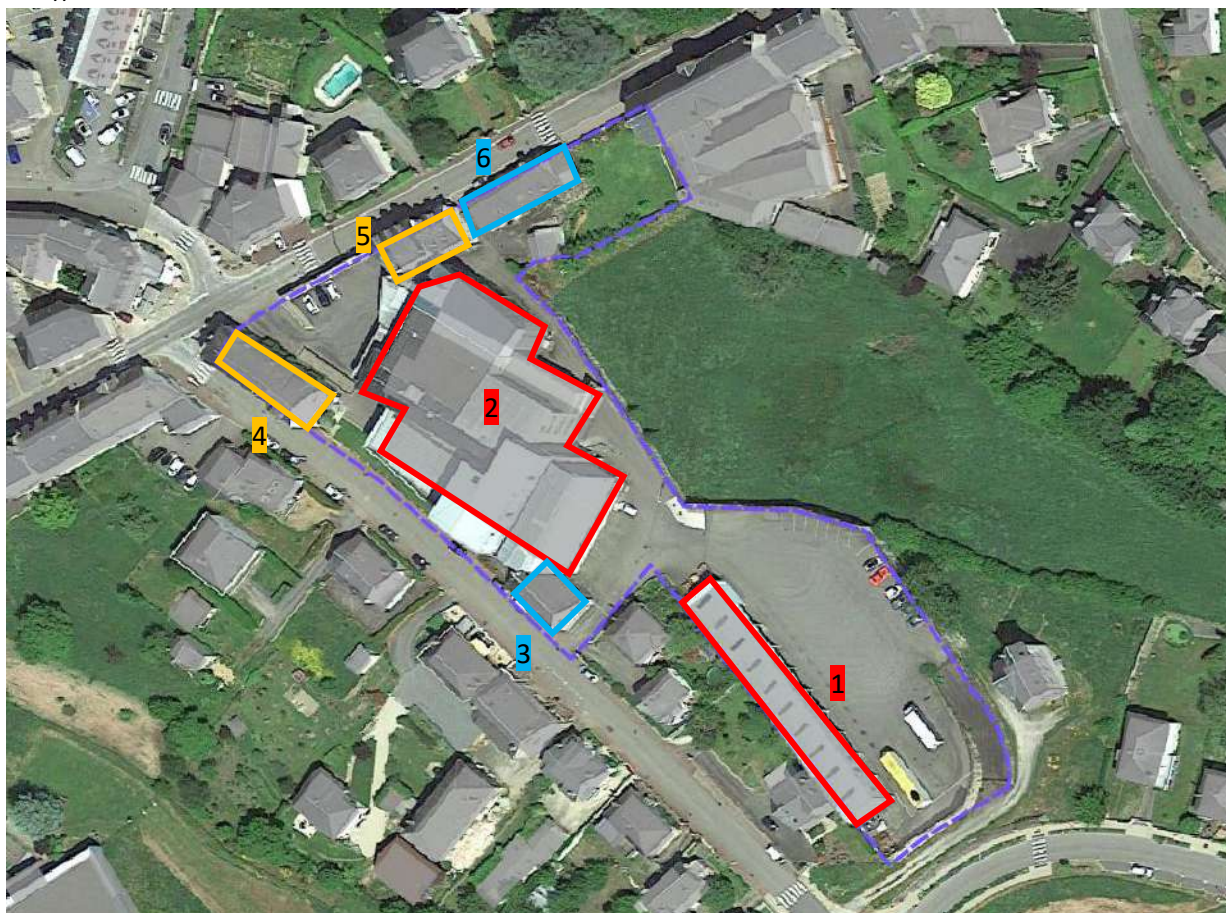
4 Analyse du site d'études

4.1 Le bâti

Le site de la minoterie comprend des bâtiments industriels correspondant au silo, locaux de stockage, ... (1 et 2) mais d'autres bâtiments fonctionnant de manière indépendante de l'activité sont aussi présents.

En effet, on note la présence de 2 immeubles situés en bordure de site (4 et 5), comprenant à la fois des logements et des commerces en rez-de-chaussée. Il y a notamment la boutique de la minoterie (4).

Deux habitations sont également présentes le long de la rue de la Fachadour et le long de la RD 1089 (3 et 6)).



Bâtiments industriels (minoterie)



Bâtiments à vocation de logement



Bâtiments aux fonctions mixtes (commerces et logements)





4.2 Les accès

Le site dispose de quatre accès, deux donnant sur la RD 1089 et 2 donnant sur la Rue de la Fachadour. Ils sont de dimensions variées, et n'auront probablement pas la même vocation dans le projet de reconversion.



Localisation des accès au site de la minoterie



L'accès principal de la minoterie (1) donne directement sur la RD 1089 et est de largeur relativement importante (10 mètres environ).

Les autres accès sont d'une largeur plus réduite, ne permettant pas notamment le croisement de deux véhicules. Le second accès sur la RD 1089 fait un peu plus de 3 mètres de largeur. L'accès 3 donnant sur la Rue de la Fachadour est d'une largeur de 4 mètres. L'accès 4 quant à lui est beaucoup plus étroit (3,5 mètres) et est pentu.

Ces éléments sont à prendre en compte pour la future desserte du site et le plan de circulation pour éviter d'apporter des gênes sur la RD 1089 notamment, qui est un axe très fréquenté. Des circulations en sens unique et la mise en circulation piétonne sur les axes les plus étroits peuvent être des solutions adaptées en fonction de la vocation future du site.

4.3 Les risques naturels et technologiques

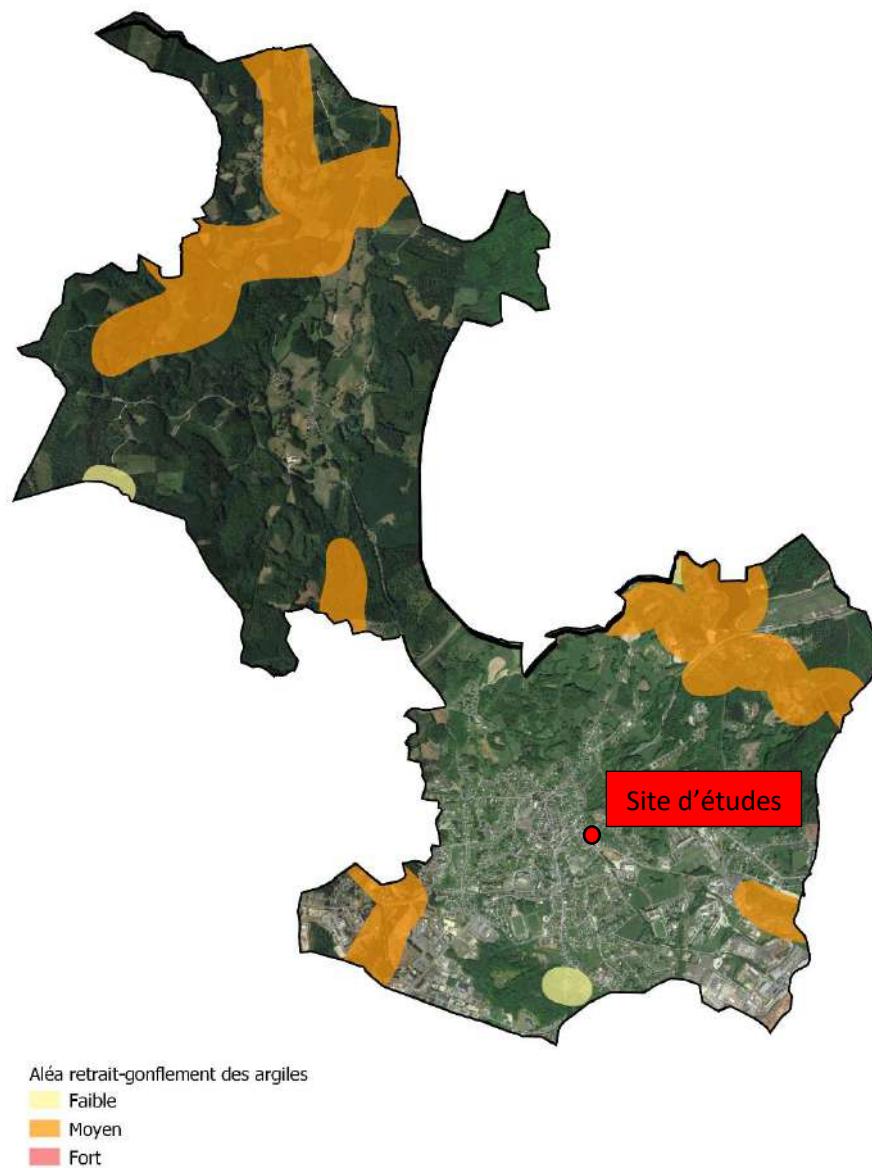
La commune d'Egletons est concernée par quatre risques majeurs selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 4 novembre 2022.

4.3.1 Le risque mouvement de terrain

La commune est concernée par des mouvements de terrain ponctuels, type éboulement, glissement de terrain, ... Sur le site d'études, aucun mouvement de terrain n'a été constaté.

En effet, un seul mouvement de terrain (effondrement/affaissement) a été recensé sur la commune, au lieu-dit « Les Bruyères », sur la Route de Sarran. Il s'agit d'un secteur éloigné du site d'études.

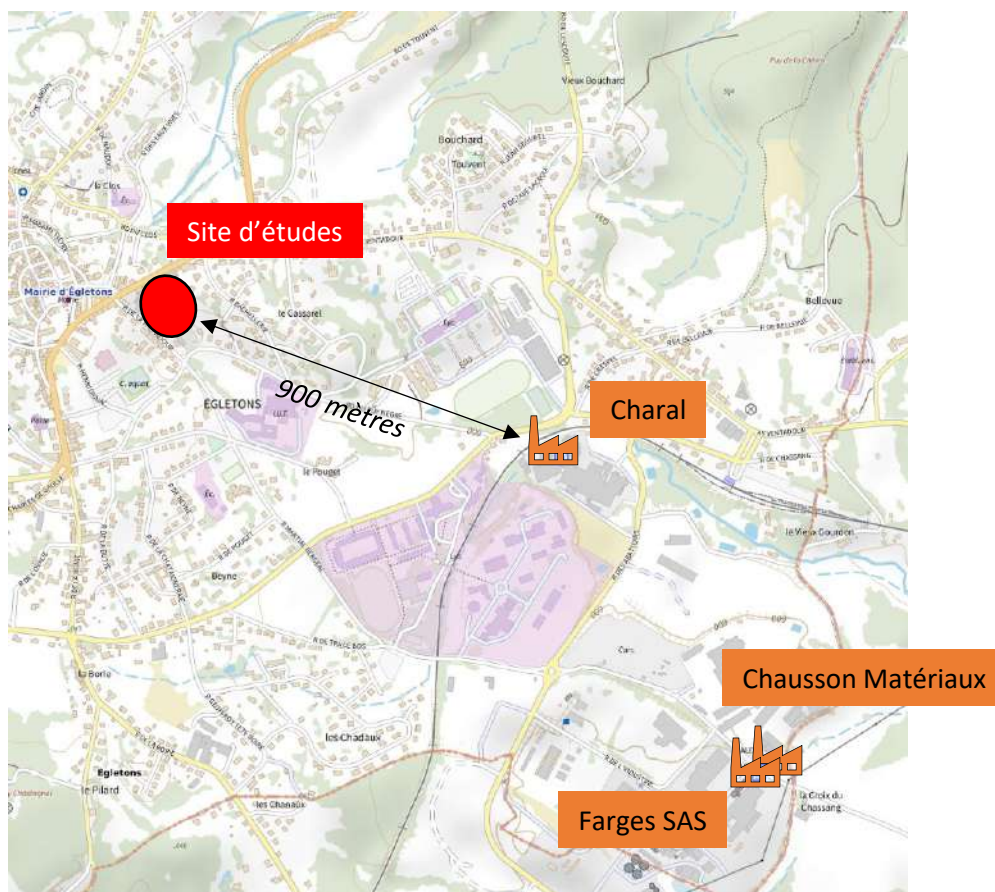
Le site d'études n'est également pas soumis au retrait-gonflement des argiles.



Le retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

4.3.2 Le risque industriel

La commune est concernée par 3 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il s'agit de la SAS Farges, de Chausson Matériaux et de la Société Charal.



Extrait de la carte des ICPE sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

Ces sites sont relativement éloignés du secteur d'études et ils ne sont pas référencés SEVESO. Ils n'ont pas d'incidences particulières sur le projet de modification du PLUi.

La commune est également concernée par 24 anciens sites d'activités industrielles ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols (inventaire BASIAS) et 1 site industriel pollué.

Le site industriel concerné est celui de la société AREC qui faisait de la réparation et du reconditionnement de moteurs et de transformateurs électriques jusqu'en 2000, qui a ensuite fait place à la société AFSEM (activités d'application de colle et peinture sur supports moulurés) de 2002 à 2008. Aujourd'hui se sont des entreprises artisanales et de TP qui y ont leur local.

Ces sites sont relativement éloignés du secteur d'études, ils n'ont pas d'incidences particulières sur le projet de modification du PLUi.



*Extrait de la carte des anciens sites industriels et de services susceptibles d'être à l'origine de pollution et du site pollué
(source : georisques.gouv.fr)*

4.3.3 Le risque radon

Egletons est classée en catégorie 3, signifiant qu'elle fait partie des communes à potentiel radon significatif. Dans cette zone, plus de 40 % des bâtiments dépassent 100 Bq/m³, et plus de 10 % dépassent 300 Bq/m³.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Ce risque n'a pas une incidence particulière sur le projet d'évolution du PLUi, il doit être regardé au moment de la réalisation des projets de constructions.

Le site d'études n'est impacté par aucun risque remettant en cause son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'être vigilant au moment des projets de constructions en ce qui concerne le radon.

4.4 Risques et nuisances liés à la RD 1089

La RD 1089 est identifiée comme une Route Classée à Grande Circulation. Elle génère un trafic important qui peut générer des nuisances sonores.

Néanmoins, la situation de la friche, en plein centre-ville d'Egletons, sur une zone où la circulation est limitée à 50 km/h atténue fortement les nuisances sonores dues au trafic. D'autant plus qu'un itinéraire de contournement du centre-ville existe pour les poids-lourds (19 t) aux entrées Nord et Sud de la ville.



Concernant les accès au site, il faut savoir que le long de la RD 1089, plusieurs constructions à usage d'habitation notamment ont un accès direct sur cette voie.



Exemples d'accès direct sur la RD 1089 à proximité du site d'étude



Exemples d'accès direct sur la RD 1089 à proximité du site d'étude

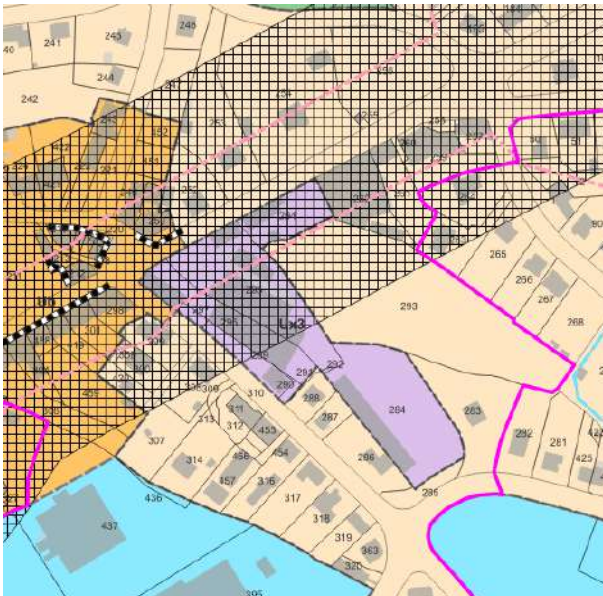
Les accès au site sont multiples et un enjeu en matière de desserte ressort au niveau de ceux donnant sur la RD 1089. La collectivité a de toute façon conscience de cet aspect qui sera étudié au niveau de la définition du projet.

5 La modification apportée au PLUi

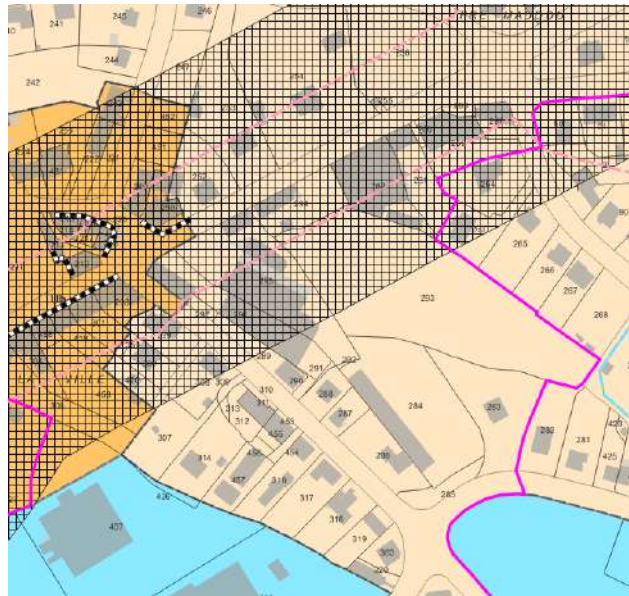
Seul le règlement graphique est modifié.

La zone Ux3 est reclassée en zone Ud afin d'accompagner le projet de reconversion de la friche de la minoterie.

Extrait avant Modification



Extrait après Modification



Evolution du règlement graphique du PLUi sur la zone Ux3 de la minoterie

6 Justifications au regard du PADD

6.1 Appuyer le développement sur l'armature territoriale

Egletons est le pôle principal de la communauté de communes VEM. Elle concentre un nombre important d'habitants du territoire, ainsi que des emplois, commerces, services et équipements structurants.

En ce sens, elle doit affirmer son rôle en continuant à être la principale force motrice du territoire. Cela passe par une offre en logements diversifiés, l'accueil d'entreprises ainsi que le développement de l'offre en équipements. La reconversion de la friche de la minoterie devrait donc être un parfait exemple combinant cette mixité fonctionnelle au sein de son centre-ville. Plus particulièrement, concernant les projets d'habitat qui devraient être réalisés sur le site, ils seront à même d'offrir un type de logements à destination des jeunes mais aussi des seniors, désireux de s'installer à proximité des commerces et services.

Il s'agira également de requalifier un site déjà artificialisé, permettant l'implantation de logements, d'activités et d'équipements sans consommer de foncier agricole, naturel ou forestier. Cela va dans le sens des objectifs de réduction de la consommation d'espaces définis par la Loi Climat & Résilience et retranscrit récemment dans le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires) Nouvelle-Aquitaine.

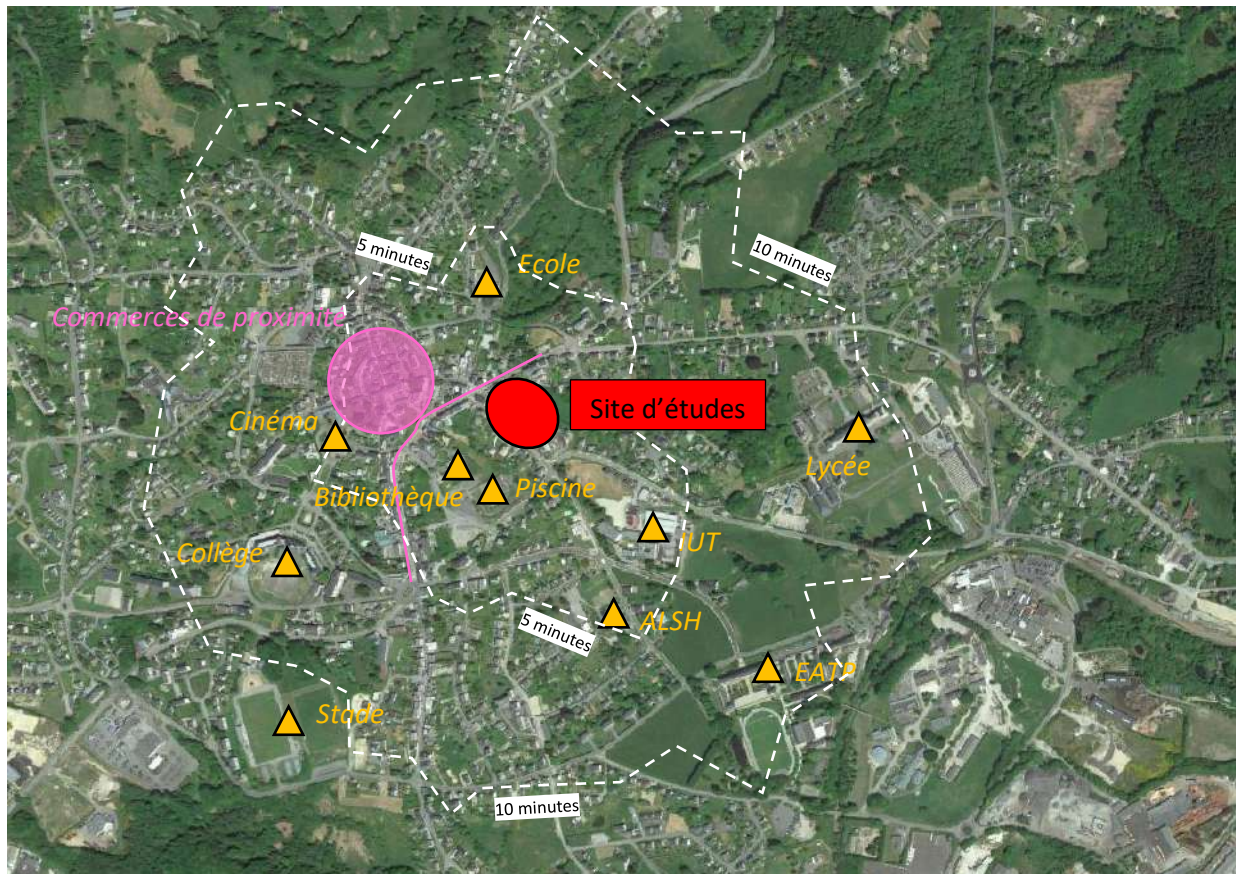
6.2 Equiper le territoire, miser sur l'efficience des réseaux et la complémentarité de l'offre

Egletons concentre un nombre important d'équipements structurants sur son territoire, profitant à l'ensemble de l'intercommunalité. La reconversion du site pourra permettre l'enrichissement de son offre, sur un site stratégique : en centre-ville, idéalement desservi par la RD 1089 notamment, disposant de suffisamment d'espaces pour du stationnement, ...

De même, en ce qui concerne l'activité économique, l'emplacement est propice à l'implantation de commerces et services. Il s'agit d'attirer des activités ne générant pas de nuisances, qui soient compatibles avec le voisinage d'habitations.

L'ensemble des réseaux dessert déjà le site, minimisant les coûts de desserte pour la collectivité. Le site devrait subir également une désimperméabilisation qui sera favorable au traitement des eaux pluviales.

Enfin, l'emplacement du site est favorable à la réduction des déplacements motorisés, notamment pour des trajets courts du quotidien.



Isochrone de 5 et 10 minutes de temps de marche depuis le site d'études (source : Géoportail)

7 Conclusion

La présente modification simplifiée du PLUi, consistant à modifier le zonage d'une zone Ux3 en zone Ud sur Egletons dans la perspective de reconvertir une friche industrielle, est cohérente au regard de l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette évolution favorisera la reconversion d'une friche industrielle en centre-ville, à la situation stratégique tant pour la réalisation de logements que d'équipements publics ou d'activités économiques. Son reclassement en zone Ud permettra d'accompagner des projets aux vocations multiples. Cette opération de renouvellement urbain coche ainsi toutes les cases du développement durable, sans consommation de foncier agricole et naturel, favorisant le lien social, la réduction des déplacements motorisés et très certainement une désimperméabilisation du site sur de nombreux espaces. Il s'agit également de conforter la centralité d'Egletons.

