

Communauté de Communes

# HAUT-LIMOUSIN EN MARCHE



Modification n°1 du PLUi du Haut-  
Limousin

## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/2025  
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Bellac  
Le Président,

**MODIFICATION APPROUVÉE LE : XX/XX/2025**

Dossier  
24098703  
17/07/2025

réalisé par



Communauté de Communes

# Haut-Limousin en Marche

Modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin

## Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	17/07/2025	Modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin

	Nom - Fonction	Date
Rédaction	ROUX Fabien – Urbaniste	17/07/2025



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

Agence Hauts-de-France  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie  
Le Havre  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

Agence Sud  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65

## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLUI ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE .....</b>	<b>7</b>
Contexte réglementaire : .....	8
Le choix de la procédure : .....	14
<b>CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>15</b>
Le règlement graphique .....	16
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	25
<b>CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES .....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 4 : INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
Contexte de l'évaluation environnementale.....	30
Incidences du projet.....	33

## AVANT PROPOS

---

Le PLUi constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLUi actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

Le territoire de la Communauté de Communes Haut-Limousin en Marche dispose de 3 PLUi sur les territoires des 3 anciennes communautés de communes préexistantes avant la création de la Communauté de Communes Haut-Limousin en Marche :




- Le PLUi du Haut-Limousin approuvé le 20 juin 2022
- Le PLUi Brame Benaize approuvé le 14 novembre 2022
- Le PLUi Basse Marche approuvé le 18 décembre 2023

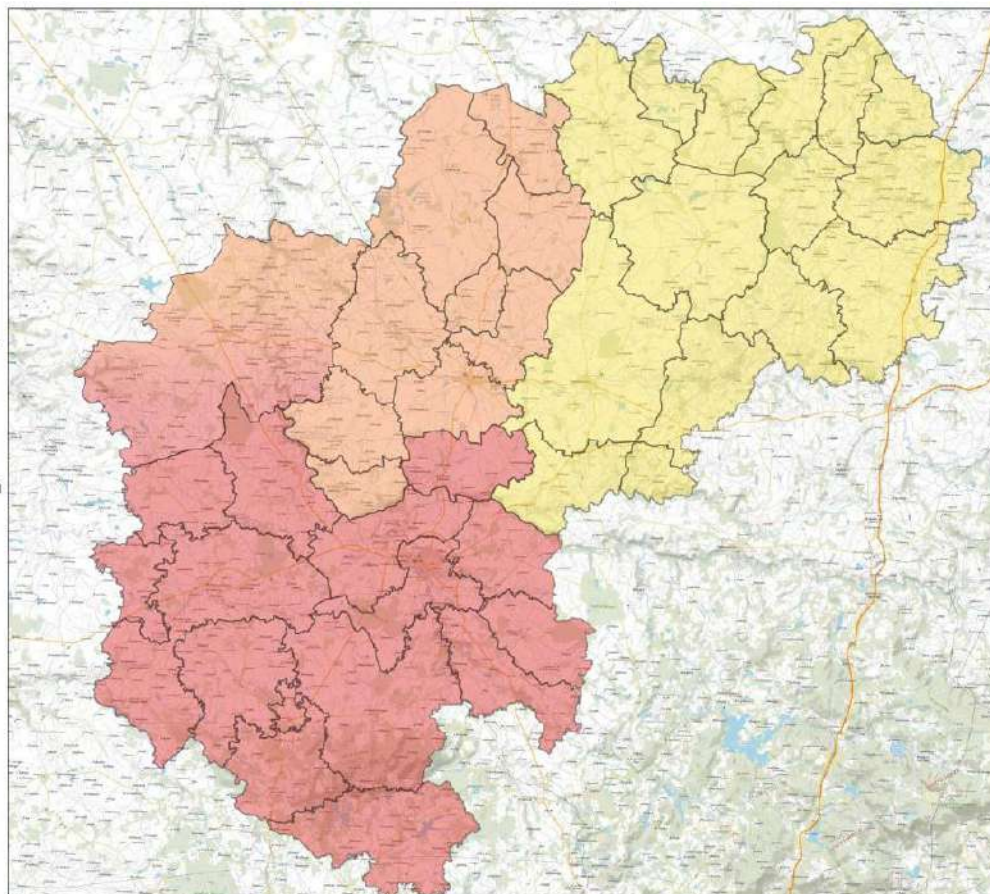
Ces 3 PLUi n'ont fait l'objet d'aucune procédure visant à les faire évoluer depuis leur approbation.

**La présente procédure constitue par conséquent la modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin. Elle ne concerne que le PLUi du Haut-Limousin.**



## PLUi de la CCHLeM

-  PLUi du Haut Limousin
-  PLUi Basse-Marche
-  PLUi Brame Benaize



**Le PLUi du Haut Limousin** couvre les communes de Bellac, Berneuil, Blanzac, Blond, Cieux, Gajoubert, Montrol-Sénard, Mortemart, Nouic, Peyrat-de-Bellac, Saint-Bonnet-de-Bellac, Saint-Junien-les-Combes, Saint-Martial-sur-Isop, Saint-Ouen-sur-Gartempe, Val d'Issoire et Val-d'Oire-et-Gartempe (Bussière-Poitevine et Saint-Barbant).

**Le PLUi de Brame Benaize** couvre les communes d'Arnac-la-Poste, Cromac, Dompierre-les-Eglises, Droux, Jouac, Les-Grands-Chézeaux, Lussac-les-Eglises, Magnac-Laval, Mailhac-sur-Benaize, Saint-Georges-les-Landes, Saint-Hilaire-la-Treille, Saint-Léger-Magnazeix, Saint-Martin-le-Mault, Saint-Sulpice-les-Feuilles et Villefavard.

**Le PLUi de Basse Marche** couvre les communes d'Azat-le-Ris, Dinsac, La Bazeuge, La Croix-sur-Gartempe, Le Dorat, Oradour-Saint-Genest, Saint-Sornin-la-Marche, Tersannes, Verneuil-Moustiers et Val-d'Oire-et-Gartempe (Darnac et Thiat).

Par un arrêté en date du 16 juillet 2025, le Président de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche a prescrit la modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin avec les objets suivants :

- Reclassement d'une parcelle Urbaine loisirs en Urbaine économique sur la commune de BELLAC ;
- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à vocation touristique dans l'optique de permettre l'extension limitée d'un gîte existant sur la commune de BERNEUIL ;
- Modification de l'OAP située route de Blond sur la commune de CIEUX ;
- Suppression de l'OAP située rue de la Promenade et reclassement d'une partie de la zone AU en zone Naturelle et en zone Urbaine sur la commune de CIEUX ;

- Correction d'une erreur matérielle concernant la Brasserie de Bel Air, actuellement classée en zone Agricole, et reclassement en zone Agricole économique sur la commune de SAINT-BONNET-DE-BELLAC ;
- Correction d'une erreur matérielle concernant le reclassement d'un siège d'exploitation agricole actuellement classé en zone naturelle protégée, en zone naturelle sur la commune de VAL D'ISSOIRE ;
- Reclassement d'une parcelle 2AU en zone Agricole sur la commune de BELLAC

# CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLUI ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

## Contexte réglementaire :

---

Les procédures de révision, de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-31 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme –**

**Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme**

**Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)**

▪ **Article L153-31** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

▪ **Article L153-32** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

▪ **Article L153-33** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

▪ **Article L153-34** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

▪ **Article L153-35** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

## Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

- **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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 L153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- **Article L153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- **Article L153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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 L153-40-1 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

### Sous-section 1 : Modification de droit commun

- **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

- **Article L153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- **Article L153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- **Article L153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

## Sous-section 2 : Modification simplifiée

- **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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. 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.

- **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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 L153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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 L153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 janvier 2025) :

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.

## Le choix de la procédure :

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD, - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N, - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 6 ans - Création d'un d'une OAP valant création de ZAC	<b>La modification de certaines dispositions du règlement graphique ne changent pas les orientations du PADD.</b> <b>Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances.</b> <b>La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.</b>
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>Les modifications envisagées amendent le règlement graphique et les OAP.</b> <b>Il entre par conséquent dans ce cas.</b>
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 %, - De diminuer les possibilités de construire, - De réduire la surface d'une zone U ou AU.  Il est soumis à enquête publique.	<b>Les amendements prévus au règlement graphique réduisent des zones AU et donc diminuent les possibilités de construire.</b> <b>La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique.</b>
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	<b>Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée et doit faire l'objet d'une enquête publique.</b>

## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

## Le règlement graphique

### Suppression d'une zone 2AU à Bellac

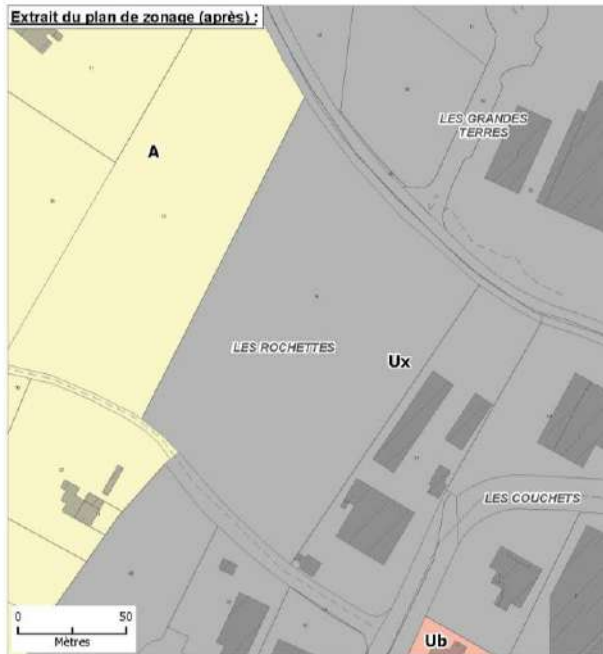
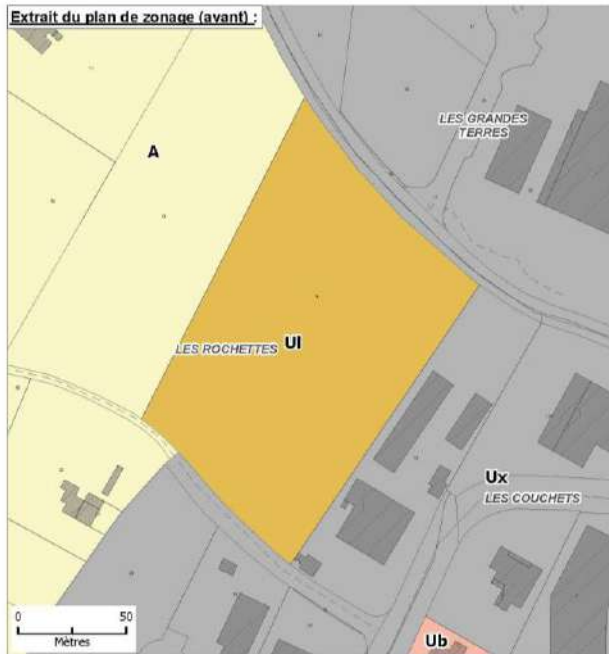


Un projet de production maraîchère est en cours d'installation au nord de la zone 2AU. Ce projet, porté par la SCIC Ceinture Verte des Terroirs de Haute-Vienne utilisera une partie de la zone 2AU pour la production. La communauté de Communes Haut-Limousin en Marche est partenaire associée de la SCIC.

La commune de Bellac, qui soutien ce projet, ne souhaite pas que la zone 2AU bloque son développement notamment si des bâtiments devaient voir le jour sur cette parcelle.

▪ **Changement de zone de Ui à Ux pour une parcelle à Bellac**

Commune : Bellac



La zone UI autorise les constructions concourant à la mise en valeur touristique du territoire. Compte-tenu de la situation de la parcelle, en proximité immédiate de la zone commerciale de Bellac classée en zone Ux et du potentiel de renforcement du pôle commercial de Bellac, le changement de zonage entre la zone UI et la zone Ux est réalisé.



Photo aérienne du pôle commercial de Bellac – été 2024 (source Geoportail.gouv.fr)

Cette modification permettra le maintien d'activités économiques sur la commune, notamment par l'implantation d'une entreprise d'ambulances, aujourd'hui localisée dans le tissu urbain de Saint-Sauveur, non adapté au développement de cette activité. Cela évitera également de consommer des parcelles agricoles dans le cadre du développement de celle-ci sur le site de Saint-Sauveur (hameau au sud-est du bourg de Bellac).

Sur ce site est également prévu la construction d'un équipement religieux nécessaire à une partie de la population de Bellac.

Dans ces deux cas, le zonage UI ne permet pas la construction de ces projets. La zone UI est de plus insérée dans le tissu commercial et artisanal de la zone nord de Bellac. Son reclassement s'inscrit donc pleinement dans une volonté de poursuivre ce développement économique.

#### ■ Création d'un STECAL Nt à Berneuil



Il s'agit de permettre de développer une activité déjà existante de gîtes et hébergements touristiques sur ce site depuis une vingtaine d'années : le gîte du Moulin du Pont. Cette volonté s'inscrit pleinement dans les ambitions du territoire déclinées dans le PADD et notamment la volonté de soutenir les initiatives privées permettant le développement de l'offre touristique existante. Ce site propose une capacité d'accueil de 30 lits sous la forme d'un grand gîte et de chambres d'hôte. Le site permet également l'accueil d'événements dans une salle d'une capacité de 80 personnes. Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nt englobant les installations existantes est donc délimité. Le règlement écrit du STECAL Nt n'est pas modifié.



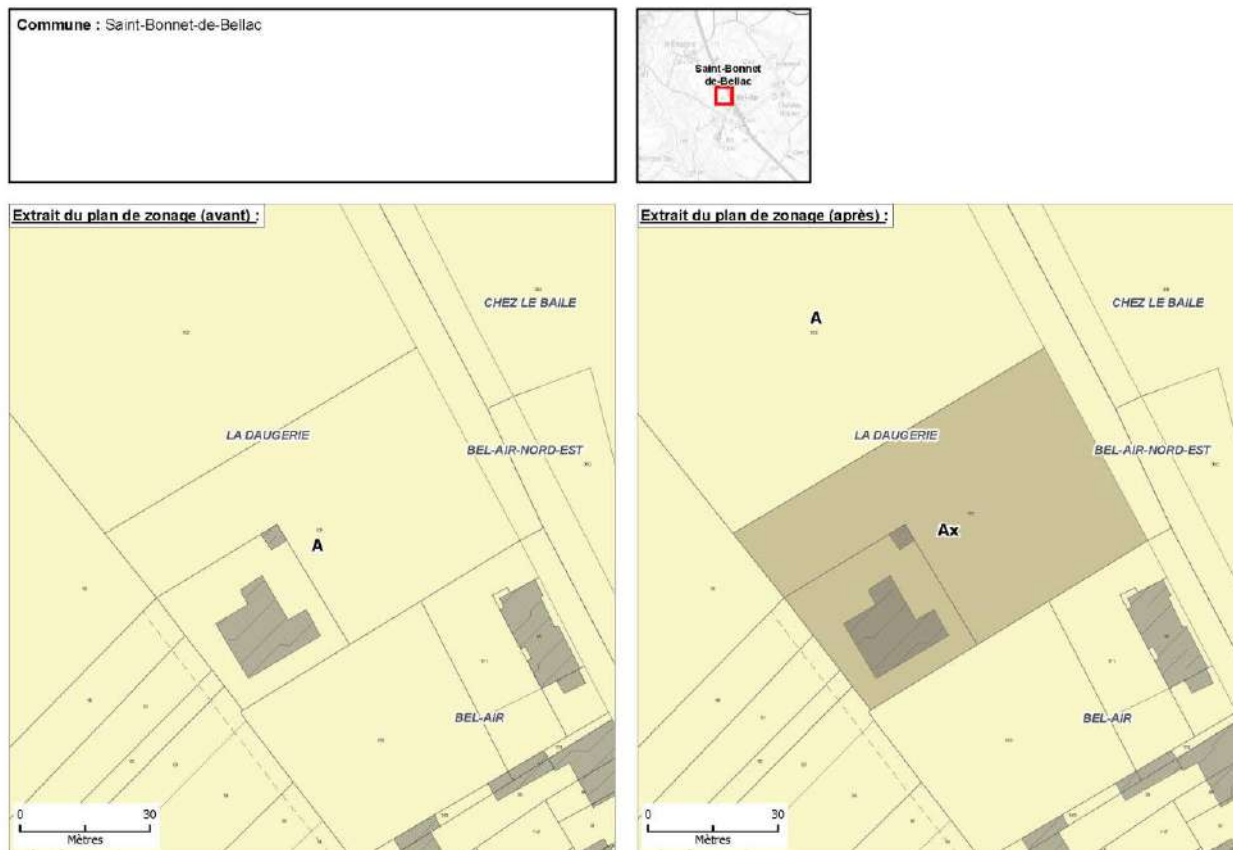
*Photoaérienne du Gîte du Moulin du Pont – été 2024 (source Geoportail.gouv.fr)*

Ce zonage a été établi en cohérence avec le projet d'extension de l'activité de gîtes, existante depuis plus de 20 ans. Depuis 2024, 80% des demandes de réservation concernent des groupes de plus de 40 personnes, supérieures aux capacités existantes (30 couchages). Le projet consiste en la création de deux nouveaux gîtes permettant d'accueillir entre 10 et 20 couchages supplémentaires au total. Le périmètre couvre 8 000m<sup>2</sup>, dont les bâtiments existants (environ 2 600m<sup>2</sup>), une partie de zones boisées qui ne seront pas modifiées (3 200 m<sup>2</sup>) et la zone prévue de l'extension (environ 2 200 m<sup>2</sup>). Toutes les parcelles appartiennent au SAS du Moulin du Pont, qui comprend un ensemble parcellaire total de 9,45 ha au total. Le reclassement en NI concerne donc environ 8% de la superficie foncière de la SAS.



Ainsi, la zone 1AUh de la Bonde est supprimée ainsi que l’OAP « Sud Ouest Bourg » correspondante. Les parcelles concernées sont reclassées en zone Ub pour la partie proche de la rue et en zone N à l’arrière. Cette correction permet de réduire la consommation d’espace induite par le PLUi.

▪ **Correction d’une erreur matérielle à Saint-Bonnet-de-Bellac (STECAL Ax)**



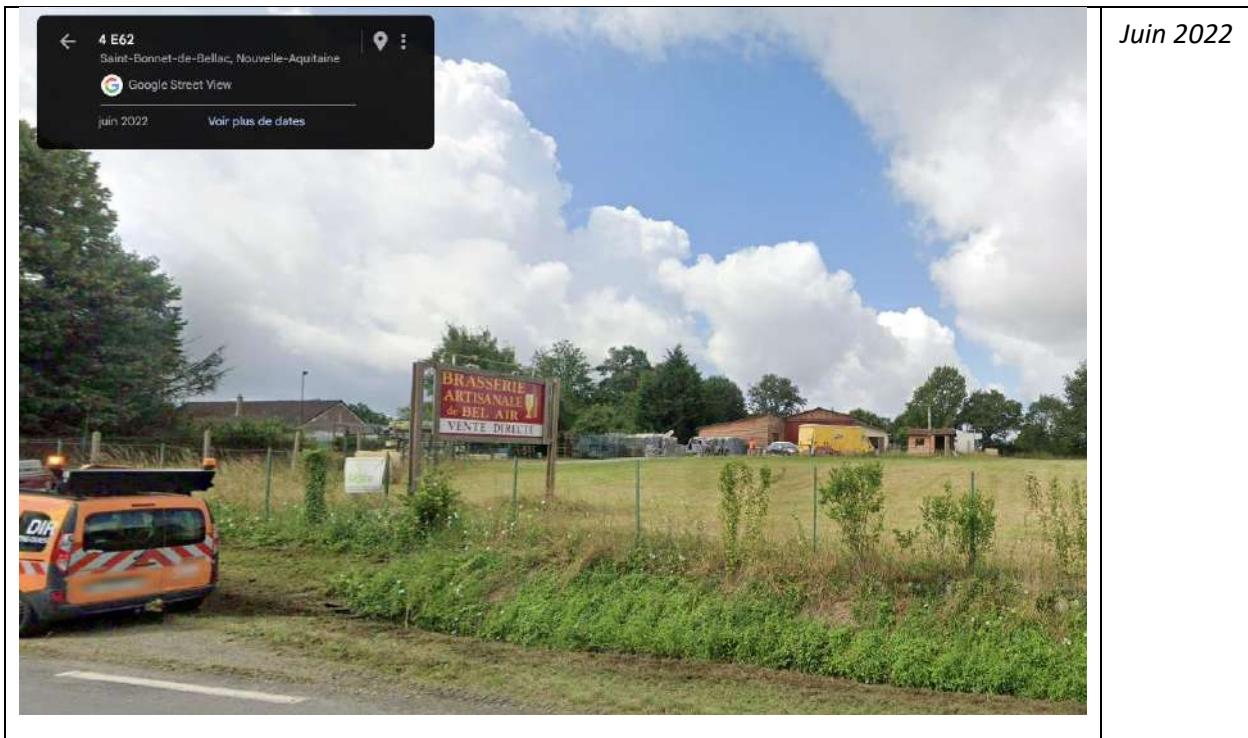
Il s’agit de corriger une erreur matérielle concernant le classement de la Brasserie de Bel-Air qui a été par erreur inscrite en zone A au lieu du Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL) A économique. En effet, cette activité économique existe depuis 2008 comme en atteste les photos du site ci-dessous ainsi que le rapport de présentation du PLUi (tome 1, page 376 et tome 2, page 150).

Un Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL) Ax englobant les installations existantes est donc délimité. Le règlement écrit du STECAL Ax n’est pas modifié.

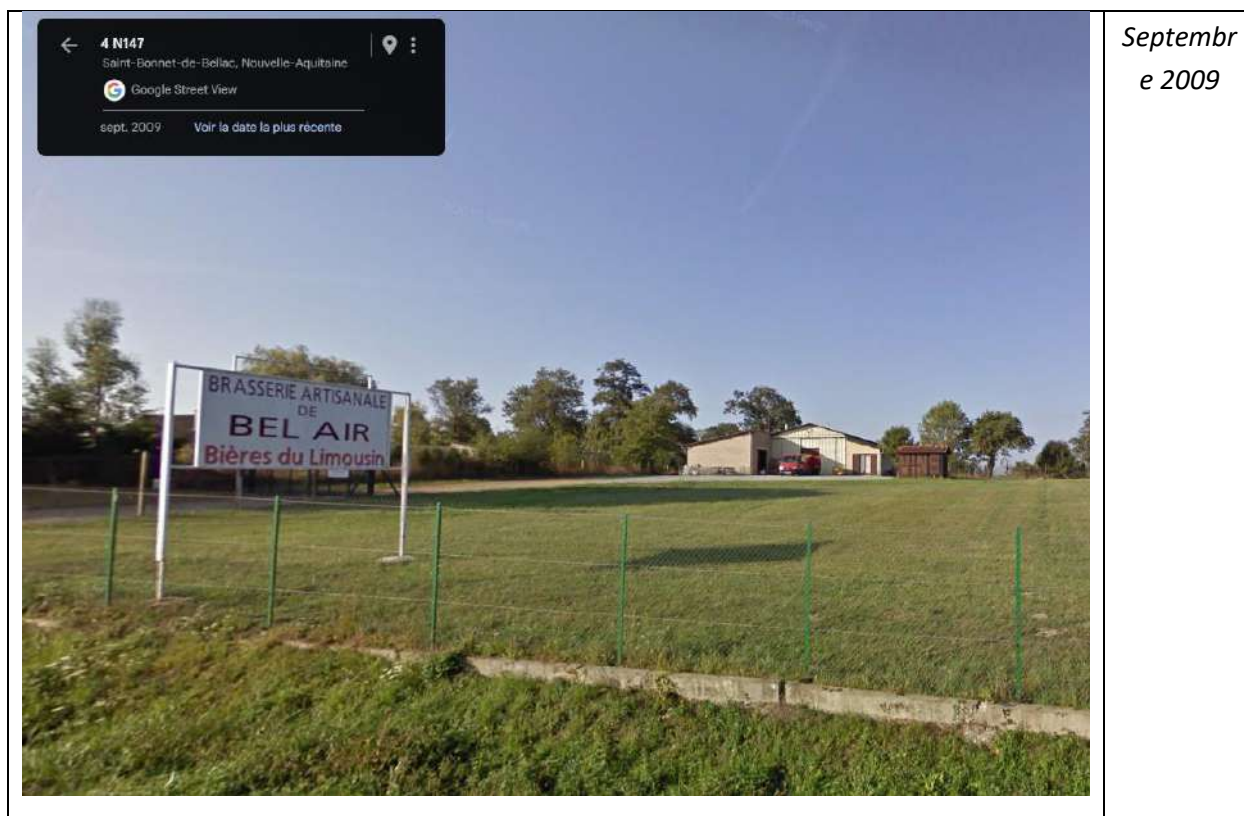


Photoaérienne du site concerné – été 2024 (source Geoportail.gouv.fr)

Cette activité économique est présente sur place depuis au moins 2009 (année la plus ancienne dans l'historique de google street view)

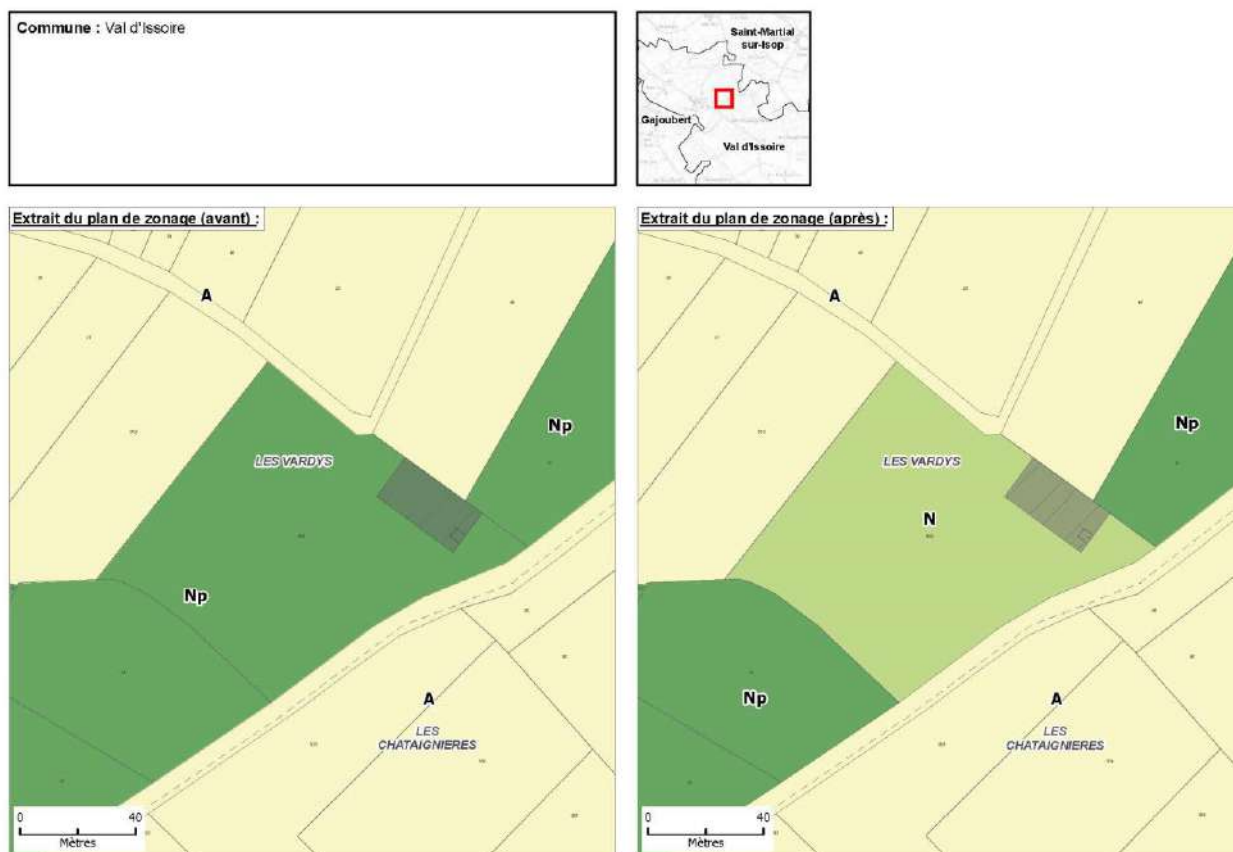


Juin 2022



Le projet de la brasserie de Bel Air, située sur la parcelle B831 (d'une contenance de 4000m<sup>2</sup>) consiste en la création d'une ligne d'emouteillage des produits issus de la Brasserie. Jusqu'à présent, une société venait tous les 15 jours embouteiller la production via un semi-remorque spécifique. Cette société arrêtant son activité, le propriétaire se retrouve dans l'obligation de réaliser cette ligne d'emouteillage, au risque de voir son activité cesser. Le STECAL Ax ne concernera que la parcelle de la brasserie (bâtiments actuels, stationnement et extension prévue).

■ **Correction d'une erreur matérielle à Val d'Issoire (bâtiment agricole en zone N)**



Il s'agit de corriger une erreur matérielle concernant le classement d'un siège d'exploitation agricole existant en zone Naturelle protégée interdisant toute construction ou extension de bâtiment. Afin de permettre des évolutions du siège d'exploitation le reclassement de la parcelle en zone N est effectué. En effet, la zone N autorise les constructions et installations agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Le règlement écrit de la zone N n'est pas modifié.

Il s'agit bien d'une erreur matérielle, en effet, la propriétaire dispose d'un arrêté accordant une extension de ses bâtiments en date du 26/06/2018 (PC08709718A0005). Globalement, dans le PLUi un détournage a été fait autour des exploitations agricoles existantes situées en zone Np. Il s'agit manifestement d'une erreur dans le cas présent.

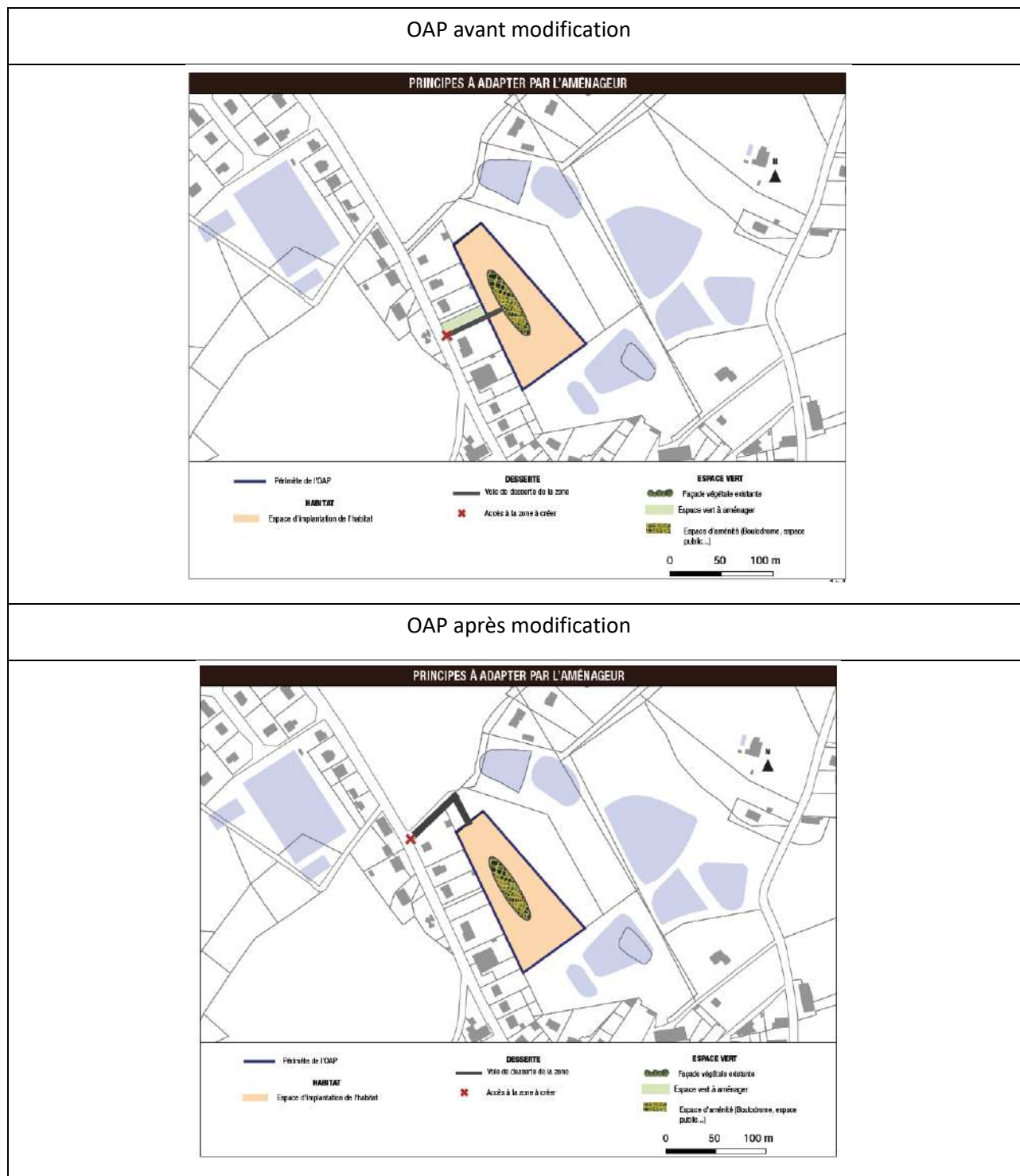


Photoaérienne du site concerné – été 2024 (source Geoportail.gouv.fr)

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En cohérence avec la suppression de la zone 1AU de Cieux, l'OAP correspondante est supprimée.

Aussi, l'OAP n°3 située dans le centre bourg sur la commune de Cieux est modifiée pour changer les accès.



L'objectif de cette modification est de faciliter l'accès à la zone tout en limitant les changements de cadre de vie pour les riverains de la route de Blond. Dans un objectif d'optimisation du foncier, cette modification permet également de « libérer » une parcelle en dent creuse pour l'accueil d'un logement supplémentaire en lieu et place de l'ancien accès.

## **CHAPITRE 3 : BILAN DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES**

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que 2 pièces du PLUi seront amendées :

- Le règlement graphique ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aménagement à vocation principale d'habitat.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLUi.

**Les corrections qui concernent le règlement graphique, engendrent des modifications en termes de surfaces de certaines zones. Celles-ci sont présentées ci-dessous :**

Zones	Secteur	PLUi avant modification		PLUi après modification		Evolution des surfaces	
		Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)	Pourcentage
U	Ua	98,27	0,2%	98,27	0,2%	0,00	0,0%
	Ua1	16,85	0,0%	16,85	0,0%	0,00	0,0%
	Ub	307,75	0,6%	308,11	0,6%	0,36	0,1%
	Uc	22,26	0,0%	22,26	0,0%	0,00	0,0%
	Ue	105,64	0,2%	105,64	0,2%	0,00	0,0%
	Uj	19,56	0,0%	19,56	0,0%	0,00	0,0%
	Ul	5,47	0,0%	3,84	0,0%	-1,63	-29,8%
	Ut	2,66	0,0%	2,66	0,0%	0,00	0,0%
	Ux	81,13	0,1%	82,76	0,2%	1,63	2,0%
<b>TOTAL</b>	<b>U</b>	<b>659,59</b>	<b>1,2%</b>	<b>659,95</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,36</b>	<b>0,1%</b>
AU	1AU	56,51	0,10%	55,21	0,10%	-1,30	-2,3%
	1AUt	13,53	0,02%	13,53	0,02%	0,00	0,0%
	1AUx	19,71	0,04%	19,71	0,04%	0,00	0,0%
	2AU	42,61	0,08%	39,81	0,07%	-2,80	-6,6%
	2AUt	5,13	0,01%	5,13	0,01%	0,00	0,0%
	2AUx	24,82	0,05%	24,82	0,05%	0,00	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>AU</b>	<b>162,32</b>	<b>0,3%</b>	<b>158,22</b>	<b>0,3%</b>	<b>-4,10</b>	<b>-2,5%</b>
A		29955,94	54,4%	29958,17	54,4%	2,23	0,0%
	Ae	7,75	0,0%	7,75	0,0%	0,00	0,0%
	Ah	20,83	0,0%	20,83	0,0%	0,00	0,0%
	Al	0,15	0,0%	0,15	0,0%	0,00	0,0%
	Al1	0,93	0,0%	0,93	0,0%	0,00	0,0%
	As	48,24	0,1%	48,24	0,1%	0,00	0,0%
	At	9,38	0,0%	9,38	0,0%	0,00	0,0%
	At1	1,86	0,0%	1,86	0,0%	0,00	0,0%
	Ax	1,51	0,0%	1,91	0,0%	0,40	26,8%
	Ax1	5,47	0,0%	5,47	0,0%	0,00	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>A</b>	<b>30052,05</b>	<b>54,6%</b>	<b>30054,69</b>	<b>54,6%</b>	<b>2,64</b>	<b>0,0%</b>
N		9958,40	18,1%	9959,52	18,1%	1,12	0,0%
	Ne	12,51	0,0%	12,51	0,0%	0,00	0,0%
	Ng	31,04	0,1%	31,04	0,1%	0,00	0,0%
	Ng1	0,85	0,0%	0,85	0,0%	0,00	0,0%
	Nl	15,88	0,0%	15,88	0,0%	0,00	0,0%
	Nl1	29,28	0,1%	29,28	0,1%	0,00	0,0%
	Nl2	16,82	0,0%	16,82	0,0%	0,00	0,0%
	Nl3	35,88	0,1%	35,88	0,1%	0,00	0,0%
	Np	14011,63	25,5%	14010,80	25,5%	-0,83	0,0%
	Nt	5,32	0,0%	6,13	0,0%	0,81	15,2%
Nx	36,08	0,1%	36,08	0,1%	0,00	0,0%	
<b>TOTAL</b>	<b>N</b>	<b>24153,70</b>	<b>43,9%</b>	<b>24154,80</b>	<b>43,9%</b>	<b>1,10</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>55027,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>55027,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>

Les évolutions de surfaces induites par cette modification du PLUi sont très modestes.

La modification supprime 4,10 hectares de zone AU au bénéfice de la zone A pour 2,64 hectares, de la zone U pour 0,36 hectare et de la zone N pour 1,10 hectare.

## CHAPITRE 4 : INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## Contexte de l'évaluation environnementale

---

***Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.***

### **Article L104-1**

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par 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, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

*NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.*

### **Article L104-2**

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à 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.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

*NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.*

### **Article L104-3**

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

*NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.*

### **Article L104-4**

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

### **Article L104-5**

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

**Le décret n°2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme** et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).
- De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, 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 procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale.**

**La présente procédure de modification de droit commun du PLU a pour objet la modification :**

- **du règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles, réduire deux zones AU et reclasser les parcelles en zone A, N et Ub et créer un STECAL pour un développement touristique d'un gîte existant depuis une vingtaine d'années**
- **la modification d'une OAP et la suppression de l'OAP correspondant à la zone AU supprimée**

**La modification n'a pas d'impacts majeurs sur l'environnement, elle n'est pas de nature à affecter de manière significative une zone Natura 2000 étant donné la nature des corrections.**

**Elle n'est donc pas soumise à évaluation environnementale mais à une procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.**

## Incidences du projet

La procédure de modification porte sur la modification des OAP et sur l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique comme l'expose la présente notice.

Les incidences du projet de modification de droit commun sont les suivantes :

Thèmes	Projet de modification simplifiée	Qualification de l'incidence du projet de modification
<b>Consommation foncière</b>	La présente modification ne porte pas sur l'ouverture de zone à la construction. Elle procède au contraire à la réduction des surfaces de deux zones AU et à quelques ajustements qui n'ont aucune conséquence sur la consommation foncière.	positive
<b>Activité agricole</b>	La présente modification permet de réduire deux zones AU, essentiellement en faveur d'un classement qui permet le maintien de l'occupation actuelle du sol. Elle permet de sécuriser la création d'une activité de Maraichage à Bellac. Elle permet également à un siège d'exploitation de voir son classement changer ce qui lui permettra de faire évoluer les bâtiments de son exploitation, ce qui n'était pas possible précédemment. Les incidences de la modification sur l'activité agricole peuvent donc être qualifiées de positives.	positive
<b>Topographie et paysage</b>	Les modifications proposées n'ont que des incidences marginales, sur la topographie et les paysages compte tenu des parcelles concernées qui sont des espaces déjà anthropisés (siège d'exploitation, activité de gîtes existante, activité de brasserie existante, passage d'une zone U à une autre zone U) Ainsi, les incidences du projet de modification sur la topographie et les paysages peuvent être qualifiées de neutre à l'échelle du PLUi.	neutre
<b>Biodiversité et continuités écologiques</b>	Les modifications proposées n'ont que des incidences marginales, sur la biodiversité et les continuités écologiques compte tenu des parcelles concernées qui sont des espaces déjà anthropisés (siège d'exploitation, activité de gîtes existante, activité de brasserie existante, passage d'une zone U à une autre zone U, etc.) Ainsi, les incidences du projet de modification sur la biodiversité et les continuités écologiques peuvent être qualifiées de neutre à l'échelle du PLUi.	neutre
<b>Ressource en eau</b>	La modification n'est pas concernée par ce sujet.	aucune

<b>Prise en compte des risques</b>	La modification n'est pas concernée par ce sujet.	aucune
<b>Mobilité et déplacements</b>	La modification n'est pas concernée par ce sujet.	aucune

**En conclusion, la présente modification n'a que très peu d'incidences sur l'environnement voire des incidences positives.**