

Plan Local d'Urbanisme de Boussac (23)

Modification de droit commun n°1

Notice explicative

Modification de droit commun approuvée par arrêté municipal en date du : 05
juillet 2024



Table des matières

1.	La procédure de modification de droit commun	3
1.1.	Document d'urbanisme en vigueur	3
1.2.	Cadré réglementaire de la procédure.....	3
2.	Résumé du projet de modification	5
3.	Justification de la modification de droit commun	6
3.1.	Création d'un emplacement réservé – Rue Debourges	6
3.2.	Suppression d'un emplacement réservé n°3 « Création d'une aire de retournement le long du cimetière ».....	9
3.3.	Création d'un linéaire de protection des vitrines commerciales	11
3.4.	Zone 1 AU : écoquartier du Bois de la Croze	14
3.5.	Correction d'un oubli relatif à la zone Uir au sein du rapport de présentation (justifications).....	16
3.6.	Evolution du règlement écrit : paragraphe assainissement des eaux pluviales	18
4.	Changements apportés au PLU.....	21
4.1.	Les emplacements réservés	21
4.2.	Création du linéaire de protection des vitrines commerciales.....	26
4.3.	Zone 1 AU : l'écoquartier du Bois de La Croze.....	33
4.4.	Correction d'un oubli relatif à la zone Uir au sein du rapport de présentation (justifications).....	37
4.5.	Evolution du règlement écrit : paragraphe assainissement des eaux pluviales	44

1. La procédure de modification de droit commun

1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Boussac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20/03/2017.

1.2. Cadré réglementaire de la procédure

Le projet porte sur plusieurs modifications dont :

- Des modifications ponctuelles (linéaire et surfacique) dans le règlement graphique afin de corriger certains points et d'apporter des modifications, dans les limites du cadre de la Modification de droit commun.
Des modifications ponctuelles au sein des pièces écrites (règlement littéral, Orientation d'Aménagement et de Programmation) afin de corriger certains points et d'apporter des modifications, dans les limites du cadre de la Modification de droit commun.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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 ;
- N'ouvre pas 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 ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure de droit commun, conformément à l'article L153-36.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun a été engagée à l'initiative du maire de Boussac par arrêté municipal en date du 5 juillet 2024.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique et doit répondre aux conditions de ce dernier.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.97

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 résultante, 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.

Avant l'ouverture à l'enquête publique le projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme, crée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

« 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. »

2. Résumé du projet de modification

- **Modification n° 1 :**

La modification n°1 vise à créer un emplacement réservé rue Debourges dans l'objectif d'aménager du stationnement à proximité de l'école afin de sécuriser les cheminements piétons et la circulation des usagers autour de l'équipement.

- **Modification n° 2 :**

La modification n°2 vise à supprimer l'emplacement réservé n°3 « Création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière ».

- **Modification n° 3 :**

La modification n°3 consiste à créer un linéaire de protection des vitrines commerciales dans l'objectif de protéger les rez-de-chaussée commerciaux de tout changement de destination.

- **Modification n°4 :**

La modification n°4 consiste à faire évoluer le règlement écrit et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'écoquartier (zone 1AU) en précisant la densité (nombre de logements par hectare), ainsi que certains grands principes d'aménagement.

- **Modification n° 5 :**

La modification n°5 consiste à corriger un oubli de détail de la zone Uir au sein du rapport de présentation (justifications)

- **Modification n°6 :**

La modification n°6 concerne le règlement écrit et consiste à faire évoluer le règlement des eaux pluviales en « autorisant une évacuation à la parcelle » au sein des zones concernées du PLU.

3. Justification de la modification de droit commun

3.1. Création d'un emplacement réservé – Rue Debourges

- **Contexte et objectifs**

L'école élémentaire de Boussac se situe place Carnot, à l'intersection entre la rue Debourges et la D997 (rue Vincent). Il s'agit d'un regroupement pédagogique de 7 communes accueillant un total de 75 élèves. Il existe un stationnement devant l'école, mais qui ne présente pas une capacité suffisante, pour l'accueil de l'ensemble des usagers de l'école et des riverains.

La circulation est importante et il existe des problèmes de sécurité, notamment aux heures pleines d'entrée et sortie de l'école pouvant entraîner des conflits d'usages.

La collectivité souhaiterait créer une zone de stationnement à proximité de l'école sur un terrain aujourd'hui en friche. Ce terrain se compose de la parcelle AK9 (211 m²) et de la parcelle AK10 (192 m²).

La création d'un emplacement réservé sur ces parcelles permettrait de garantir la réalisation de ce projet avec pour objectif de désengorger le parking principal, aujourd'hui saturé, et de renforcer la sécurité des usagers.



Figure 1 - Différentes vues des parcelles concernées, source : Pragma Projet

- **Contexte réglementaire**

Les deux parcelles concernées par le futur emplacement réservé se trouvent aujourd'hui en zone Ua « bourg ancien » du PLU. L'emplacement réservé sera rajouté sur la liste des emplacements réservés, ainsi que dans le règlement graphique du PLU.

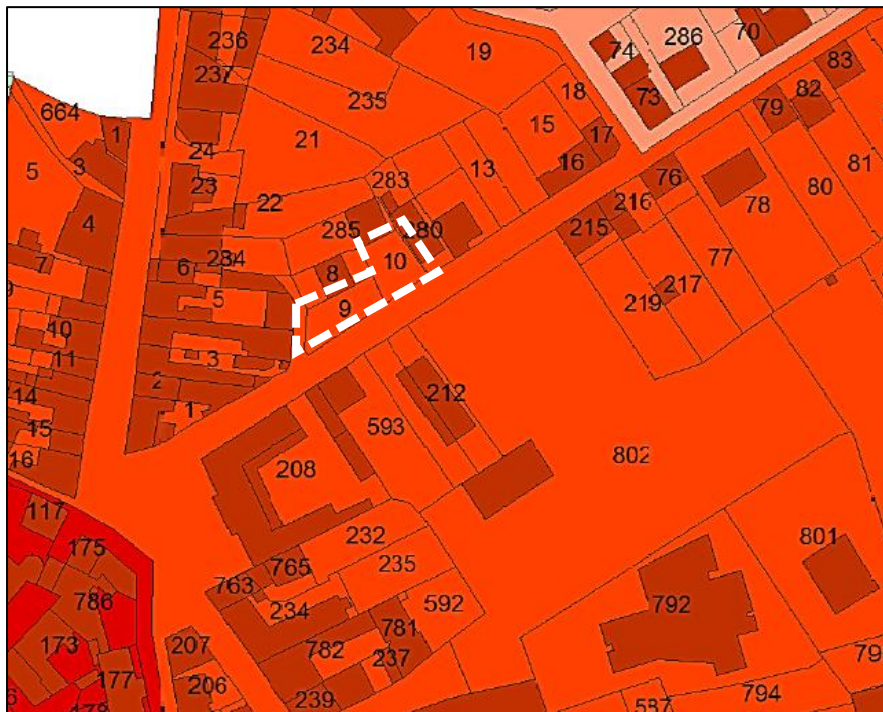


Figure 2 - Localisation des deux parcelles concernées par l'emplacement réservé, source : règlement graphique du PLU approuvé

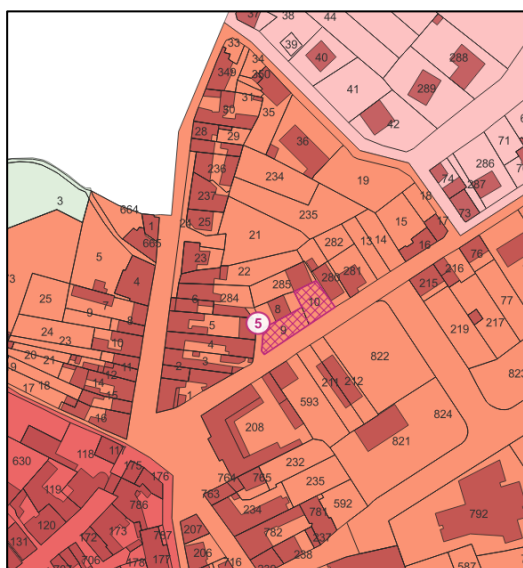
- **Modifications envisagées**

La modification propose de créer un nouvel emplacement réservé qui portera le numéro 5 et apparaîtra au règlement graphique du PLU.

Avant modification



Après modification



- **Impact environnemental**

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effet notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver des risques et nuisances.

3.2. Suppression d'un emplacement réservé n°3 « Création d'une aire de retournement le long du cimetière »

- **Contexte et objectifs**

L'emplacement réservé n°3 avait pour objectif de créer une aire de stationnement à proximité du cimetière. Ce projet a été porté par la commune de Boussac et représente une superficie de 1 426 m². Le projet a été réalisé, la commune a pu créer le parking. De fait, l'emplacement réservé peut être supprimé.

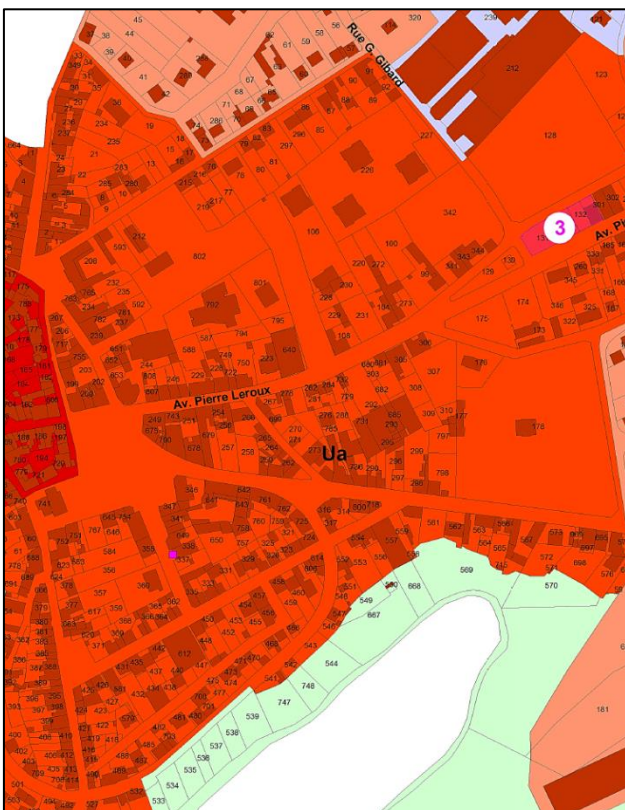
- **Contexte réglementaire**

L'emplacement réservé n°3 apparaît sur la liste des emplacements réservés, ainsi que dans le règlement graphique du PLU. Il a été fait le choix de le supprimer.

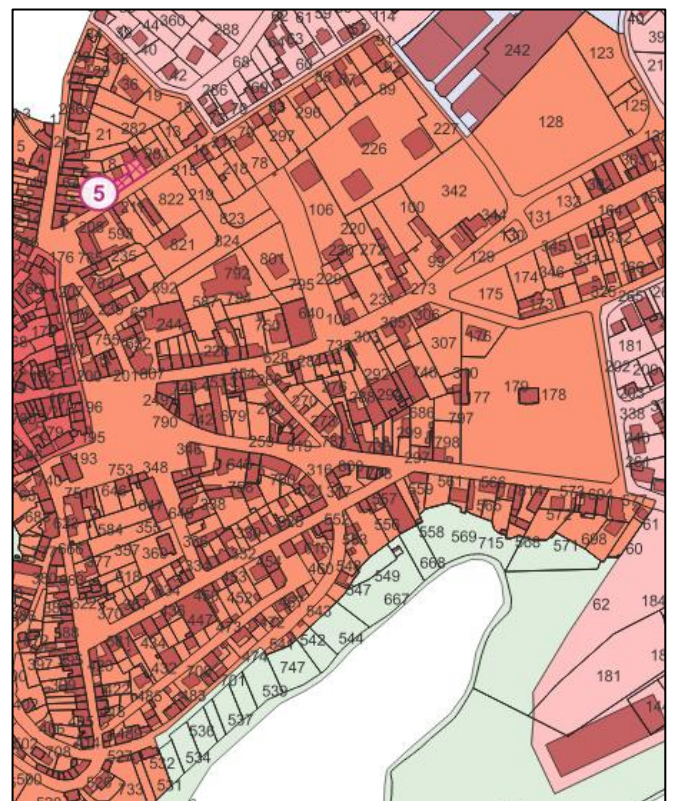
- **Modifications envisagées**

La modification propose de supprimer l'emplacement réservé n° 3 du règlement graphique.

Avant modification



Après modification



- **Impact environnemental**

Sans objet.

3.3. Création d'un linéaire de protection des vitrines commerciales

- **Contexte et objectifs**

La commune de Boussac fait partie du dispositif Petites Villes de Demain. Dans le cadre de sa stratégie de revitalisation, elle souhaite conserver dans le centre historique son linéaire commercial. Par le passé, il y avait de nombreux commerces, mais petit à petit, la commune a vu se transformer plusieurs cellules commerciales en logements.



Figure 3 - Différentes prises de vues du centre-ville de Boussac, source : Ville de Boussac et Pragma projet

- **Contexte réglementaire**

Aujourd'hui, il n'existe pas de de protection particulière pour les vitrines commerciales sur la commune. Aucun dispositif ne permet d'empêcher le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

Le linéaire commercial et les autorisations ou interdictions de changements de destinations seront détaillés dans un document en Annexe.

Article L151-16 du Code de l'urbanisme, crée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art., modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 16 (V)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Modifications envisagées**

Ces éléments sont intégrés dans le règlement graphique par la matérialisation d'un linéaire commercial (prescription linéaire) afin de maîtriser l'évolution de ces espaces et de protéger les vitrines commerciales de la zone Ua.

Ces éléments sont également intégrés dans le règlement écrit au sein de la zone Ua afin de protéger les rez-de-chaussée commerciaux et maîtriser le changement de destination de ceux-ci à partir de la date d'approbation du PLU modifié.

Avant modification



Après modification



La mention ci-dessous sera également rajoutée au règlement écrit de la zone Ua :

« Dans l'objectif de maîtriser et préserver le changement de destination des vitrines commerciales à l'intérieur de la zone Ua, le règlement graphique matérialise par une prescription linéaire les rez-de-chaussée commerciaux où le changement de destination est réglementé. L'étude de protection des vitrines commerciales est annexée au présent PLU. »

- **Impact environnemental**

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effet notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver les risques et nuisances.

3.4. Zone 1 AU : écoquartier du Bois de la Croze

• Contexte et objectifs

La commune de Boussac a identifié une zone à urbaniser (zone 1 AU) qui a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'encadrer les grands principes d'urbanisation. A ce jour, la zone à urbaniser s'est précisée et accueillera sur la parcelle AD n°49 un écoquartier.

La commune souhaite maîtriser l'artificialisation des sols sur cette parcelle et dans l'objectif de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale et les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espaces, l'écoquartier ne pourra accueillir plus de 25 lots avec une densité de 11 logements par hectare, en accord avec la densité minimale définie dans le PLU.

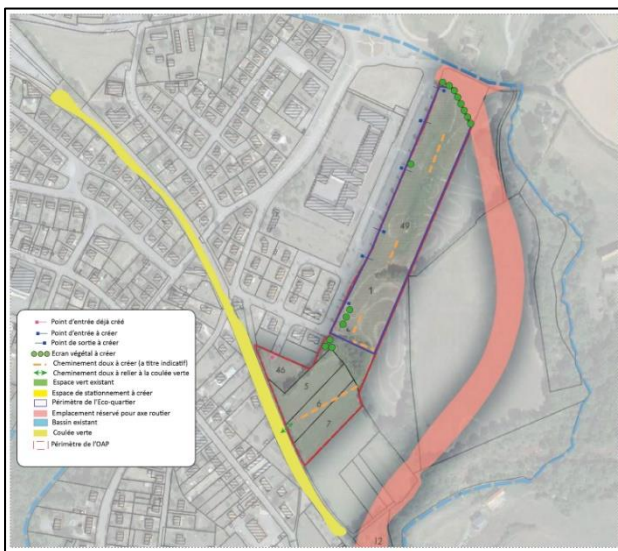
• Contexte réglementaire

A ce jour, le périmètre de l'écoquartier n'apparaît pas sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et aucune règle de densité n'est précisée concernant le nombre de logements maximum à réaliser.

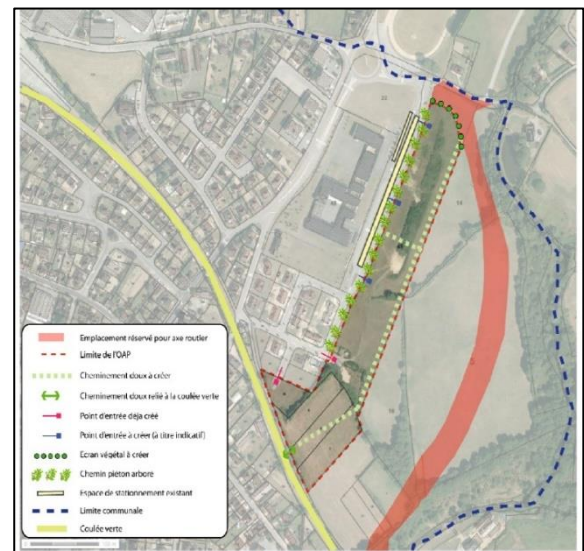
• Modification envisagée

La modification propose de matérialiser sur l'OAP (parcelle AD n°49), le périmètre de la zone concernée par l'écoquartier. Il est également prévu de préciser les règles idoines dans les grands principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de maîtriser le développement de ce futur lotissement.

Avant modification



Après modification



- **Impact environnemental**

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effet notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver les risques et nuisances.

Cette modification permettra de maîtriser l'urbanisation et de rester en harmonie avec l'existant.

3.5. Correction d'un oubli relatif à la zone Uir au sein du rapport de présentation (justifications)

- **Contexte et objectifs**

La modification consiste à harmoniser la présentation des différentes zones inscrites sur le plan graphique et mentionnées au règlement écrit avec les justifications de l'ensemble du dossier de PLU.

- **Contexte réglementaire**

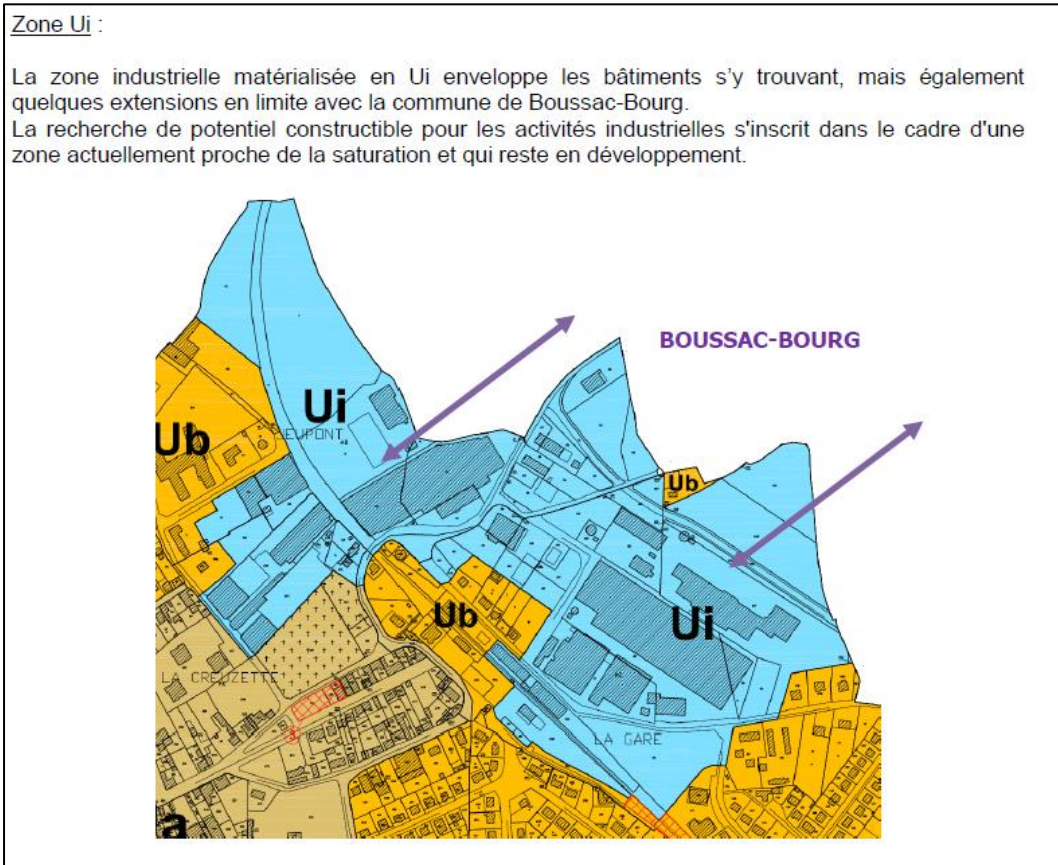
En conformité avec le règlement écrit et graphique, la zone Uir sera détaillée dans le rapport de présentation au niveau des justifications du PLU.

- **Modifications envisagées**

Il s'agira de modifier les différentes cartes présentes dans le rapport de présentation ainsi que de compléter les textes explicatifs au sein de la partie justifications.

→ Exemple de carte modifiée p^o 128 du rapport de présentation

Avant modification



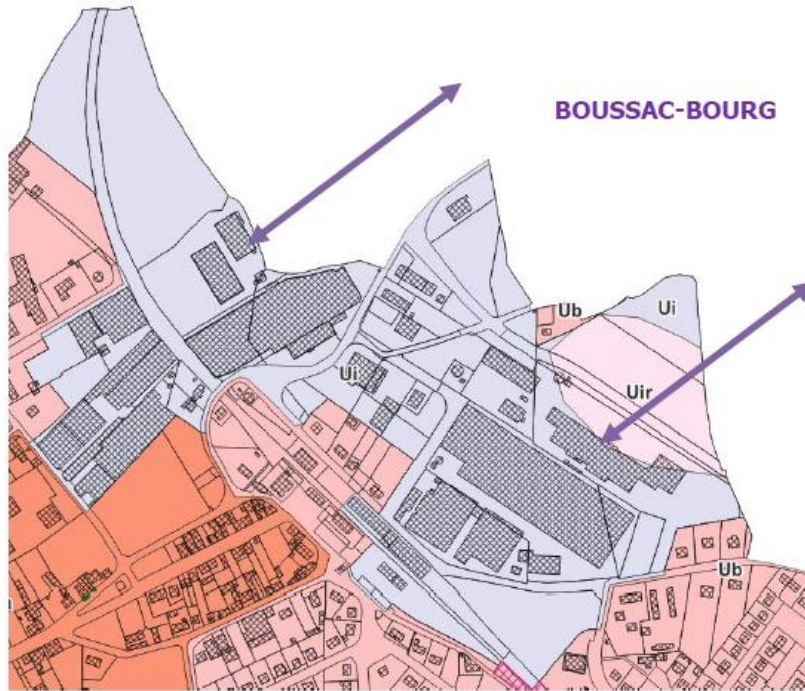
Après modification

Zone Ui :

La zone industrielle matérialisée en Ui enveloppe les bâtiments s'y trouvant, mais également quelques extensions en limite avec la commune de Boussac-Bourg.

La recherche de potentiel constructible pour les activités industrielles s'inscrit dans le cadre d'une zone actuellement proche de la saturation et qui reste en développement.

- Le secteur Uir correspond au risque technologique présent autour de l'entreprise DAGARD.



• Impact environnemental

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effet notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver les risques et nuisances.

3.6. Evolution du règlement écrit : paragraphe assainissement des eaux pluviales

- **Contexte et objectifs**

La commune a fait évoluer, au sein des zones concernées, le paragraphe relatif à la desserte des eaux pluviales, qui à ce jour été trop restrictif.

- **Contexte réglementaire**

La modification du règlement écrit consiste à faire évoluer légèrement les paragraphes de chaque zone en ce qui concerne l'assainissement. Aujourd'hui le PLU « impose un raccordement au réseau public d'eaux pluviales », ce paragraphe évoluera en permettant « la gestion des eaux pluviales à la parcelle ».

- **Modifications envisagées**

La modification propose de faire évoluer le règlement écrit des zone urbaines et à urbaniser en ce qui concerne le paragraphe « desserte par les réseaux - *eaux pluviales* ».

→ Exemple applicable à la zone Ua

Avant modification

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public des eaux pluviales passe à proximité de la parcelle, il y a l'obligation de s'y raccorder. S'il n'est pas à proximité, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle avec des aménagements adaptés au terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux

Sauf en secteur UA* et sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

En secteur Ua*, le raccordement aux différents réseaux devra impérativement être réalisé en souterrain. Les antennes de réception devront quant à elles être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.

Après modification

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées sur l'unité foncière par infiltration et/ ou stockage. Toutefois l'installation sera également raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales le plus proche s'il existe.

Les zones Ub, Ui et 1 Au suivront le même exemple. Au sein de celles-ci, sera modifié le paragraphe sur « Desserte par les réseaux - eaux pluviales ». Les pages n° 8 – 16 – 23 et 29 du règlement écrit sont concernées.

- **Impact environnemental**

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'avoir d'effet notable sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages, le patrimoine naturel et bâti, les ressources en eau, les sols et sous-sols, ni d'aggraver les risques et nuisances.

4. Changements apportés au PLU

4.1. Les emplacements réservés

La création d'un emplacement réservé et la suppression d'un emplacement réservé nécessite de faire évoluer le règlement graphique où sont représentés les différents emplacements ainsi que le tableau des emplacements réservés.

Les pièces du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation (p. 141)
- Le règlement graphique
- L'annexe « LISTE DES EMBLEMES RÉSERVÉS » dans le règlement intitulé « 23031_prescription_surf_05_20231218 »
- L'annexe « Éléments remarquables du patrimoine » (P. 1)

A noter, le plan présent au début de la pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera également changé, ainsi que les cartes présentes dans la partie 5 « incidences des Orientations du plan sur l'environnement » et partie 6 « les justifications des choix retenus »

- **Le rapport de présentation** : les justifications évolueront page 141 (paragraphe « V.2 – Les emplacements réservés »).

Justification avant modification

NUMÉRO DE L'ER	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 - AE 15 - AE 16 - AE 17 - AE 18 - AE 22 - AE 23 - AE 3 - AE 12 - AE 8 - AE 11 - AE 10 - AE 9 - AD 6 - AD 16 - AD 5 - AD 11 - AD 10 - AD 14 - AD 49 - AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 213 m ²
2	AE 13 - AE 3 - AE 120 - AE 121 - AE 119 - AE 118 - AC 199 - AC 198 - AC 197 - A 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 - AK 132 - AK 300	Création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière	Commune de Boussac	1 426 m ²
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	100 m ²

Figure 4 : Extrait des justifications du rapport de présentation avant modification (p.141)

Justification après modification

V. 2- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés donnent à la commune un droit de préemption sur les terrains concernés pour la réalisation d'équipements publics ou de travaux d'infrastructure.

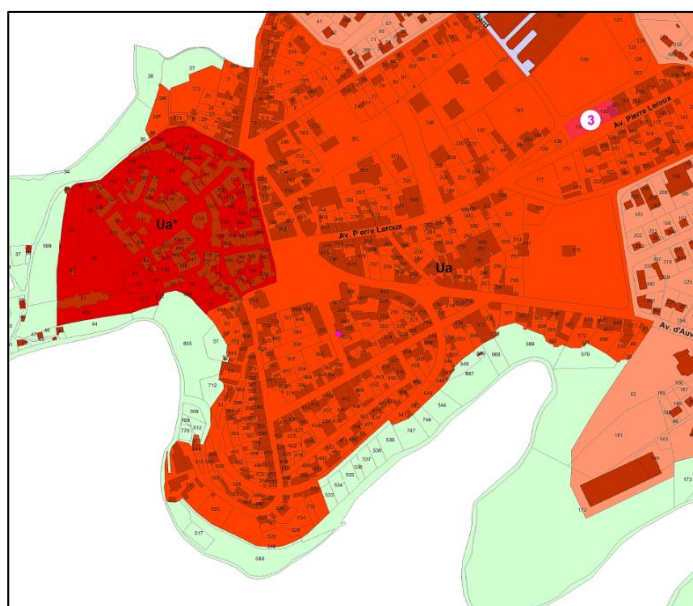
Quatre emplacements réservés ont ainsi été délimités :

NUMÉRO DE L'ER	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 – AE 15 – AE 16 AE 17 – AE 18 – AE 22 AE 23 – AE 3 – AE 12 AE 8 – AE 11 – AE 10 AE 9 – AD 6 – AD 16 AD 5 – AD 11 – AD 10 AD 14 – AD 49 – AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 123 m ²
2	AE 13 – AE 3 – AE 120 – AE 121 – AE 119 – AE 118 – AC 199 – AC 198 – AC 197 – AC 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voirie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 – AK 132 – AK 300	Emplacement supprimé par modification de droit commun n°1		
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	1 426 m ²
5	AK 9 – AK 10	Création d'une zone de stationnement à proximité de l'école	Commune de Boussac	403 m ²

Figure 5: Extrait des justifications du rapport de présentation après modification (p.141)

- **Le règlement graphique :** la création et la suppression des emplacements réservés concernés seront matérialisées.

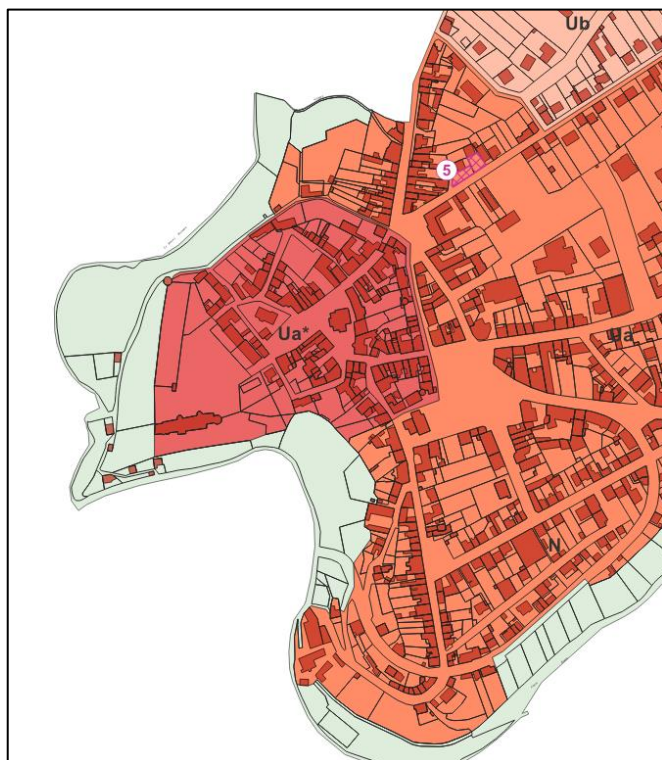
Justification avant modification



NUMÉRO DE L'ER	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 - AE 15 - AE 16 - AE 17 - AE 18 - AE 22 - AE 23 - AE 3 - AE 12 - AE 8 - AE 11 - AE 10 - AE 9 - AD 6 - AD 16 - AD 5 - AD 11 - AD 10 - AD 14 - AD 49 - AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 213 m ²
2	AE 13 - AE 3 - AE 120 - AE 121 - AE 119 - AE 118 - AC 199 - AC 198 - AC 197 - A 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 - AK 132 - AK 300	Création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière	Commune de Boussac	1 426 m ²
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	1 426 m ²

Figure 6: Extrait plan de zonage et tableau des emplacements réservés avant modification

Justification après modification

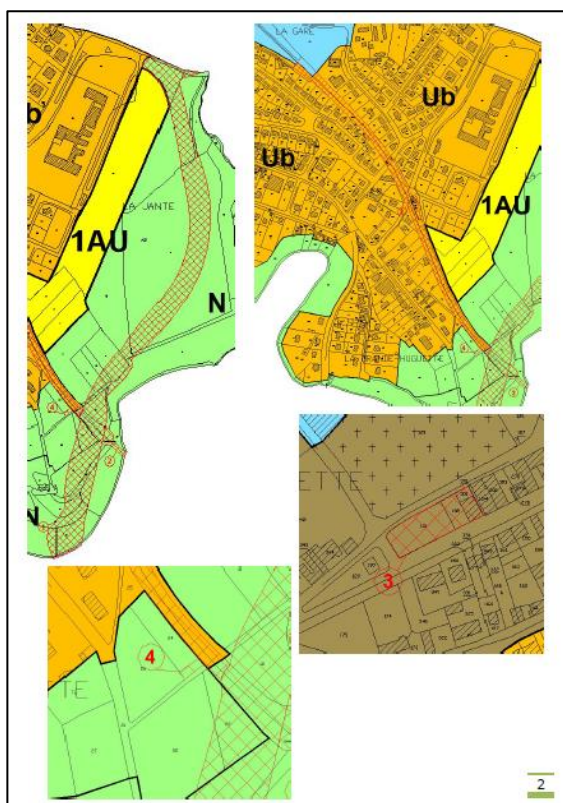


NUMÉRO DE L'ÉR	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 - AE 15 - AE 16 AE 17 - AE 18 - AE 22 AE 23 - AE 3 - AE 12 AE 8 - AE 11 - AE 10 AE 9 - AD 6 - AD 16 AD 5 - AD 11 - AD 10 AD 14 - AD 49 - AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 123 m ²
2	AE 13 - AE 3 - AE 120 - AE 121 - AE 119 - AE 118 - AC 199 - AC 198 - AC 197 - AC 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voirie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 - AK 132 - AK 300	Emplacement supprimé par modification de droit commun n° 1		
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	1 426 m ²
5	AK 9 - AK 10	Création d'une zone de stationnement à proximité de l'école	Commune de Boussac	403 m ²

Figure 7: Extrait plan de zonage et tableau des emplacements réservés après modification

- **Annexe « liste des emplacements réservés »** : comme le règlement graphique, la liste sera modifiée ainsi que les extraits graphiques zoomant sur les emplacements réservés

Justification avant modification

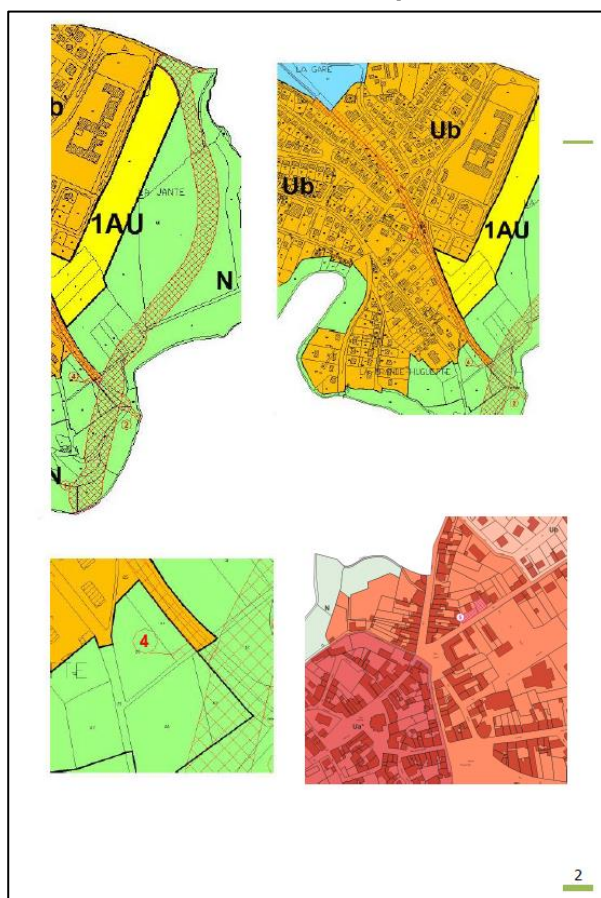


LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

NUMERO DE L'ÉR	REFERENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 - AE 15 - AE 16 - AE 17 - AE 18 - AE 22 - AE 23 - AE 3 - AE 12 - AE 8 - AE 11 - AE 10 - AE 9 - AD 6 - AD 16 - AD 5 - AD 11 - AD 10 - AD 14 - AD 49 - AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 213 m ²
2	AE 13 - AE 3 - AE 120 - AE 121 - AE 119 - AE 118 - AC 199 - AC 198 - AC 197 - A 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 - AK 132 - AK 300	Création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière	Commune de Boussac	1 426 m ²
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	100 m ²

Figure 8: Annexe "liste des emplacements réservés" avant modification (plan de zonage et tableau)

Justification après modification



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

NUMÉRO DE L'ER	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AE 14 - AE 15 - AE 16 - AE 17 - AE 18 - AE 22 - AE 23 - AE 3 - AE 12 - AE 8 - AE 11 - AE 10 - AE 9 - AD 6 - AD 18 - AD 5 - AD 11 - AD 10 - AD 14 - AD 49 - AD 51	Création d'une voie de contournement du centre-ville de Boussac	Conseil Départemental de la Creuse	40 213 m ²
2	AE 13 - AE 3 - AE 120 - AE 121 - AE 119 - AE 118 - AC 199 - AC 198 - AC 197 - A 238	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer	Communauté de Communes du Pays de Boussac	13 225 m ²
3	AK 131 - AK 132 - AK 300	Emplacement supprimé par modification de droit commun n°1		
4	AE 24	Création d'un cheminement piéton	Commune de Boussac	100 m ²
5	AK 9 - AK 10	Création d'une zone de stationnement à proximité de l'école	Commune de Boussac	403 m ²

Figure 9: Annexe "liste des emplacements réservés" après modification (plan de zonage et tableau)

- **Annexe « éléments remarquables du patrimoine »** : sur le plan des annexes figure l'emplacement réservé n°3 qui a été supprimé. De même l'emplacement créé ne figure pas sur le plan. Le plan sera modifié et une page de description sera ajoutée.

Justification avant modification

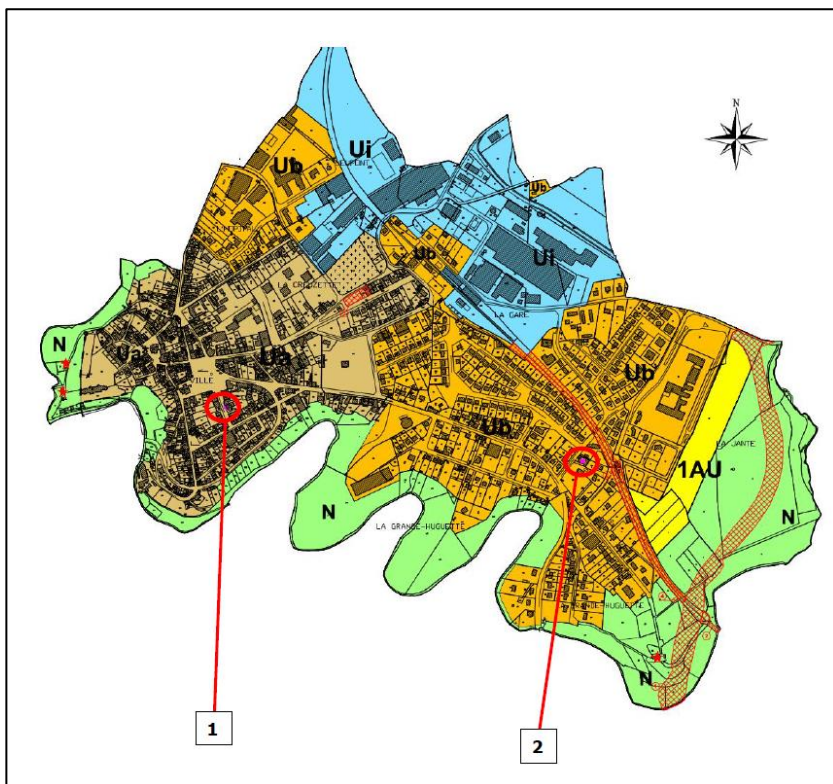


Figure 11 : Plan "éléments remarquables du patrimoine" avant modification

Justification après modification

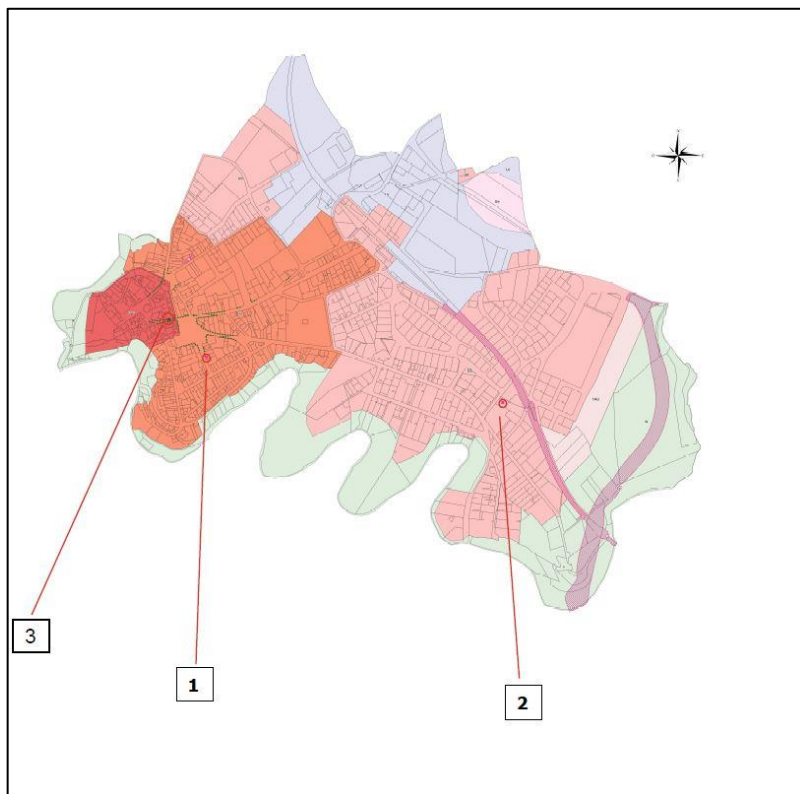


Figure 10 : Plan "éléments remarquables du patrimoine" après modification

4.2. Création du linéaire de protection des vitrines commerciales

La création du linéaire de protection des vitrines commerciales nécessite de faire évoluer les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation (pp.144, 145) ;
 - Le règlement graphique ;
 - Le règlement écrit de la zone Ua (p. 7) ;
 - L'annexe prescription ponctuelle (pp.1, 4)
 - Une annexe au règlement graphique sera créée
- **Le rapport de présentation** : les justifications évolueront page 144 afin de justifier la présence du linéaire commercial sur la zone Ua dans l'objectif de maîtriser et encadrer les changements de destination. Les rues concernées seront mentionnées. Un paragraphe supplémentaire sera également intégré concernant l'élément de patrimoine (prescription ponctuelle) rajouté p^o145. Les pages 124 et 126 évolueront également afin d'intégrer ses prescriptions.

Justification avant modification

Le château d'eau
Localisation : rue du Château d'Eau - parcelle AH 22.
Descriptif synthétique : d'une capacité de 400 m³, l'édifice a été achevé en 1935 pour permettre de satisfaire les besoins en eau d'environ 1 300 habitants. Il possède une enveloppe de briques dans un style Art déco particulièrement sobre. La salle des vannes est accessible par un escalier extérieur donnant sur un ensemble de cinq baies disposées sous un arc en plein cintre. De forme trapézoïdale, elle s'oppose visuellement à la forme cylindrique du fût.
A noter que le château d'eau a fait l'objet d'une labellisation au titre du patrimoine XX^{ème} siècle.
Prescriptions : l'ensemble devra être impérativement conservé et ne pourra faire l'objet d'aucune modification, à l'exception de celles visant à leur restauration dans un objectif de leur redonner un aspect le plus proche possible de leur origine (en particulier en ce qui concerne les briques).



Ces protections, outre leur aspect pédagogique, permettent de répondre à une orientation du PADD qui précise qu'il convient dans le P.L.U. de "Protéger le patrimoine architectural remarquable et le patrimoine vernaculaire".

Figure 12 : Extrait des justifications rapport de présentation avant modification p.144

Le rez-de-chaussée de la vitrine commerciale

Localisation : 2 rue Martin Nadaud

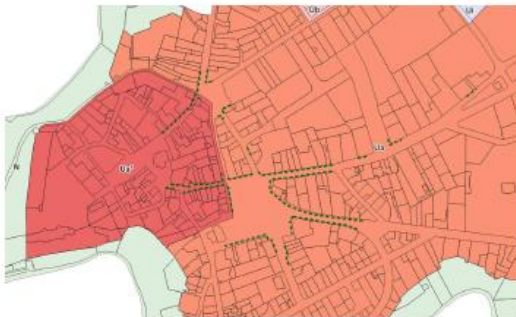
Descriptif synthétique : Le Local est actuellement vacant. L'intérêt de ce rez-de-chaussée réside aujourd'hui dans l'architecture Art Déco de sa façade encore composée des motifs de la porte en fer forgée, des encadrements de grandes fenêtres et de la porte aux pans coupés, de l'enseigne du commerce.

Prescriptions : les éléments précités devront être impérativement conservés et ne pourront pas faire l'objet d'aucune modification, à l'exception de celles visant à leur restauration dans un objectif de leur redonner un aspect le plus proche possible de celui d'origine.



144

V. 5- Le périmètre de protection des vitrines commerciales (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)



Dans l'objectif de maîtriser les changements de destination, la commune avec l'appui de la Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI) a réalisé l'identification d'un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux.

Les rues suivantes sont concernées par le linéaire de protection des vitrines commerciales :

- | | | |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Place de l'Hôtel de Ville | - Rue Martin Nadaud | - Rue Vincent |
| - Rue du Onze Novembre | - Avenue Pierre Leroux | - Place Carnot |
| | - Rue de la République | - Rue du Docteur Gaumet |

Figure 13: Extrait des justifications rapport de présentation après modification pp. 144 - 145

- **Le règlement graphique** : une prescription linéaire devra être créée afin de matérialiser le linéaire commercial. Elle sera rajoutée sur le règlement graphique et se superposera sur la zone Ua.

Justification avant modification

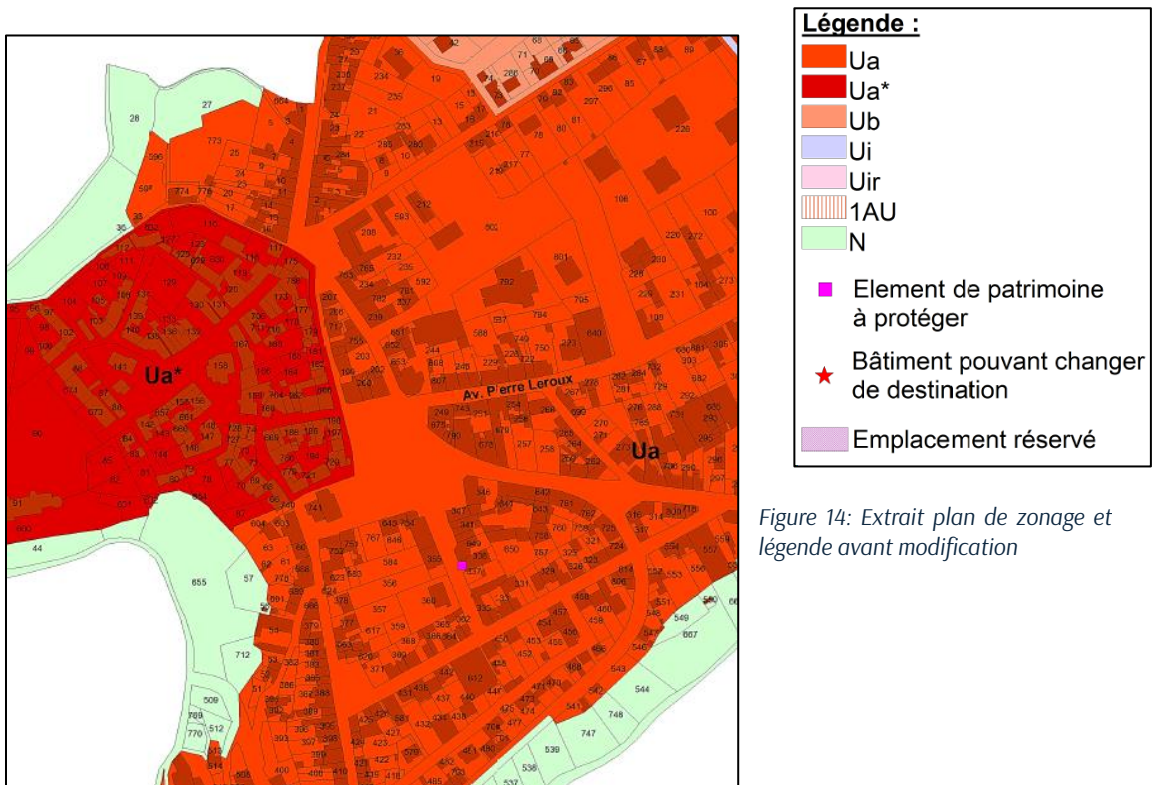


Figure 14: Extrait plan de zonage et légende avant modification

Justification après modification

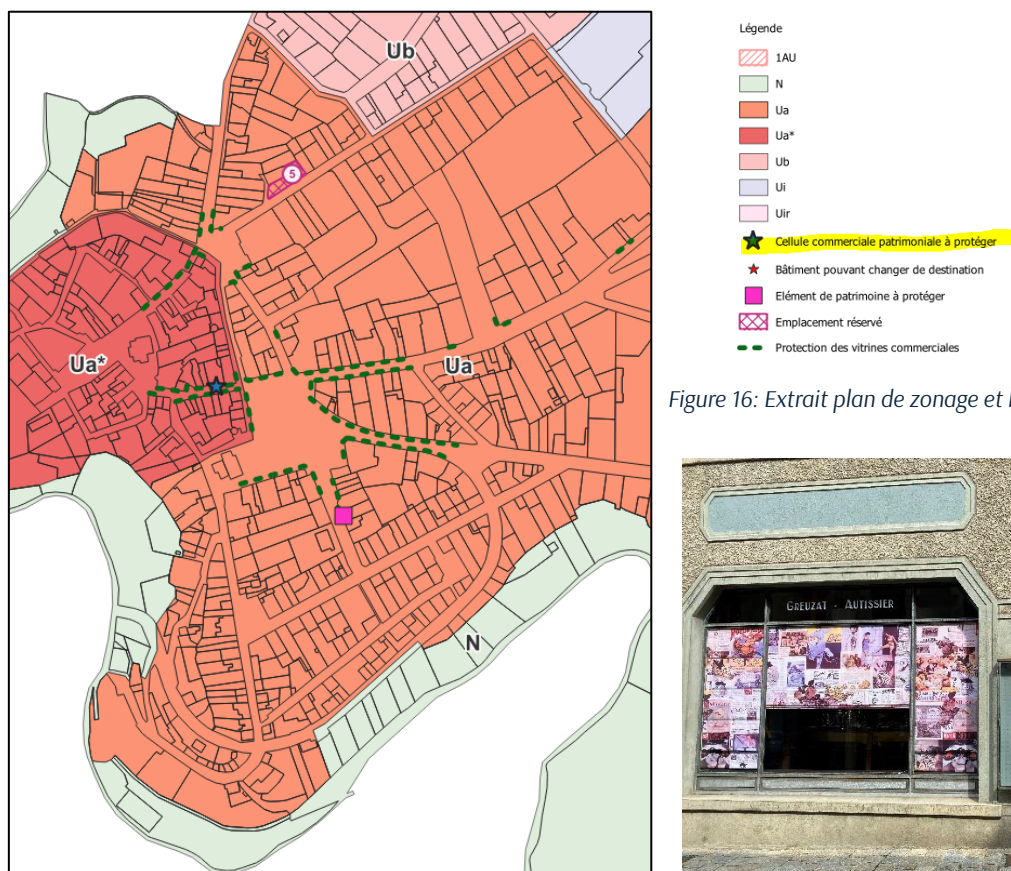


Figure 16: Extrait plan de zonage et légende après modification



Figure 15: Photographie de la vitrine commerciale à protéger

- **Le règlement écrit de la zone Ua** : les façades des commerces impactées par la restriction du changement de destination sont mentionnées dans un document produit par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Creuse. Ce document sera annexé au présent PLU. Il sera mentionné au règlement écrit de la zone Ua, l'existence de cette prescription linéaire et de l'annexe explicative correspondante.

Justification avant modification

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌘ Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devront présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone
- ⌘ Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions). Néanmoins, la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Figure 17: Extrait règlement zone Ua avant modification p.7

Justification après modification

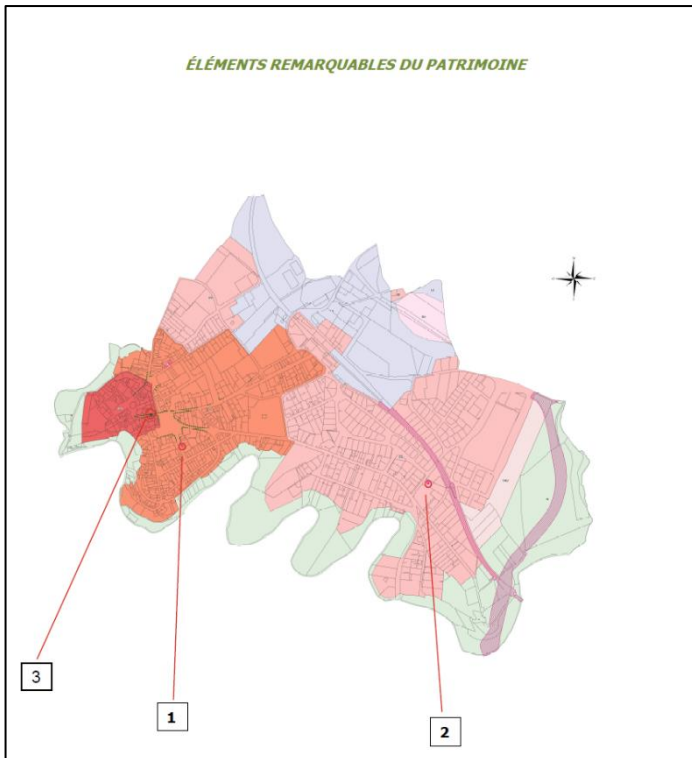


Figure 21: Extrait des éléments remarquable du patrimoine, descriptif rajouté

Figure 20: Plan "éléments remarquables du patrimoine" après modification

3. Le rez-de-chaussée de la vitrine commerciale

Localisation : 2 rue Martin Nadaud – parcelle AI n°817

Descriptif synthétique : Le local est actuellement vacant. L'intérêt de ce rez-de-chaussée réside aujourd'hui dans l'architecture Art Déco de sa façade encore composée de :

- Des motifs de la porte en fer forgée,
- Les encadrements de grandes fenêtres et de la porte aux pans coupés
- L'enseigne du commerce

Prescription : les éléments précités devront être impérativement conservés et ne pourront pas faire l'objet d'aucune modification, à l'exception de celles visant à leur restauration dans un objectif de leur redonner un aspect le plus proche possible de celui d'origine.



- **Création d'une annexe au règlement graphique « Périmètre de protection des vitrines commerciales (L.151.16 du Code de l'Urbanisme) »** : une annexe reprenant les principes de la prescription linéaire et énonçant les rues concernées sera créée. La liste des annexes du PLU sera complétée en conséquence.

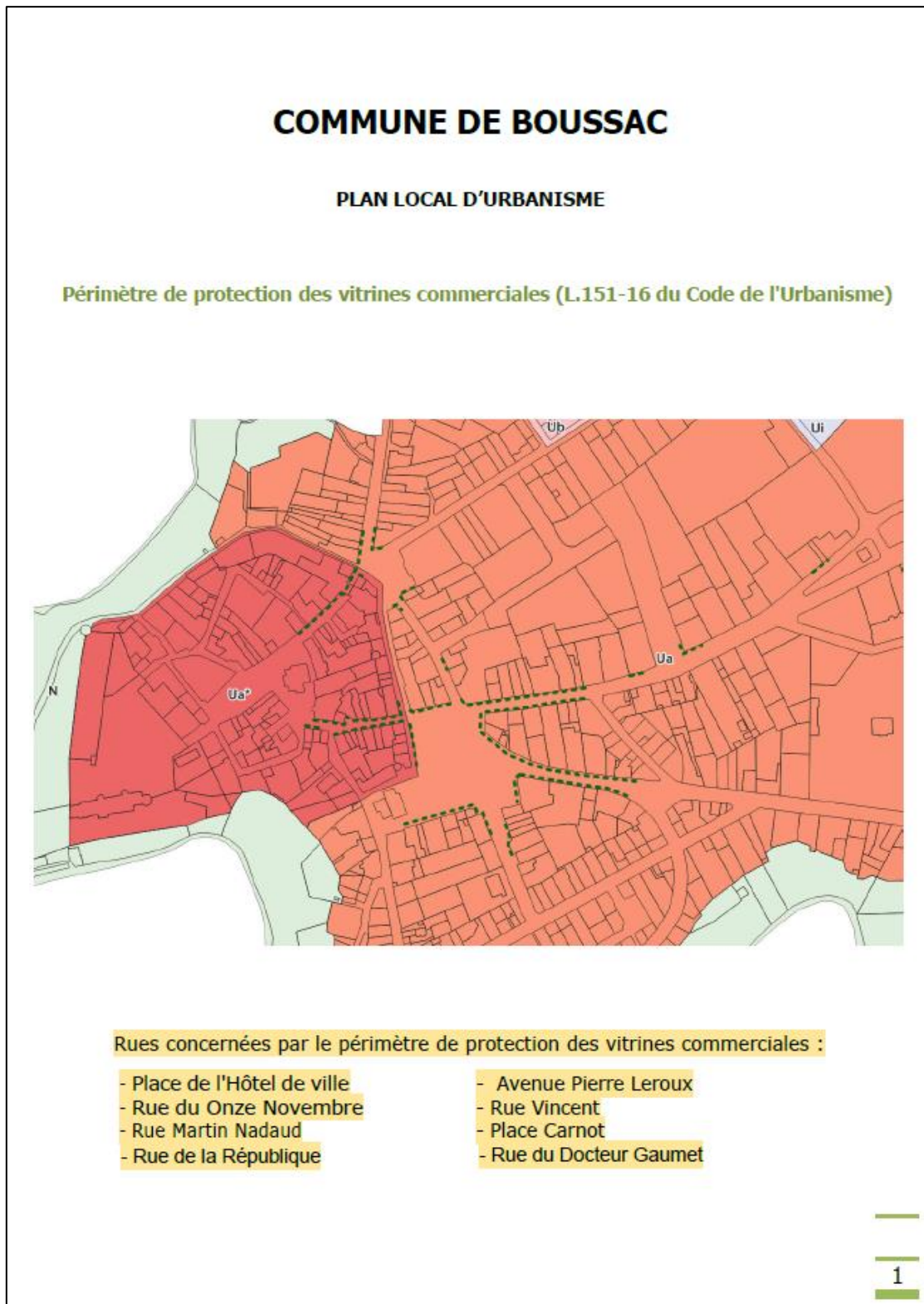


Figure 22: Création de l'annexe "périmètre de protection des vitrines commerciales"

4.3. Zone 1 AU : l'écoquartier du Bois de La Croze

Le périmètre de l'écoquartier sera délimité au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une règle sur la densité du nombre de logement à l'hectare sera également ajoutée. Les pièces suivantes seront modifiées :

- Le rapport de présentation (pp.128 et 136)
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pp. 3 – 5 et 7)

- **Le rapport de présentation** : les justifications évolueront pages 128 et 136 afin de justifier du périmètre de l'orientation et exposer les grands principes d'aménagement.

Justification avant modification

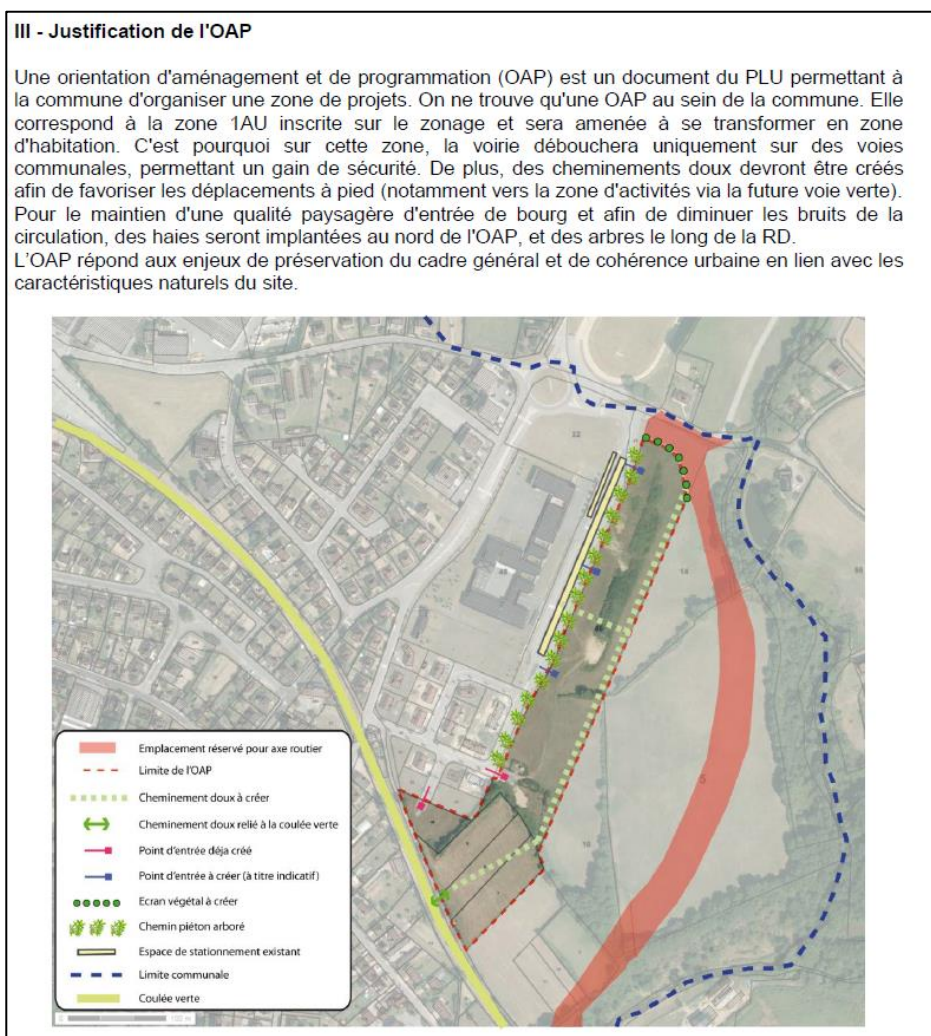


Figure 23: Extrait justifications du Rapport de présentation avant modification p.128

Justification après modification

III - Justification de l'OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un document du PLU permettant à la commune d'organiser une zone de projets. On ne trouve qu'une OAP au sein de la commune. Elle correspond à la zone 1AU inscrite sur le zonage et sera amenée à se transformer en zone d'habitation. C'est pourquoi sur cette zone, la voirie débouchera uniquement sur des voies communales, permettant un gain de sécurité. De plus, des cheminements doux devront être créés afin de favoriser les déplacements à pied (notamment vers la zone d'activités via la future voie verte). Pour le maintien d'une qualité paysagère d'entrée de bourg et afin de diminuer les bruits de la circulation, des haies seront implantées au nord de l'OAP, et des arbres le long de la RD. L'OAP répond aux enjeux de préservation du cadre général et de cohérence urbaine en lien avec les caractéristiques naturels du site.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation, **une densité de 11 logements à l'hectare** sera imposée sur l'ensemble de la zone. **La zone de projet "Ecoquartier" (parcelle 49)** s'étend sur 2.3 ha de la surface totale de l'OAP. En accord avec la densité de 11 logements/ ha, la parcelle concernée pourra accueillir jusqu'à **25 logements** au maximum.

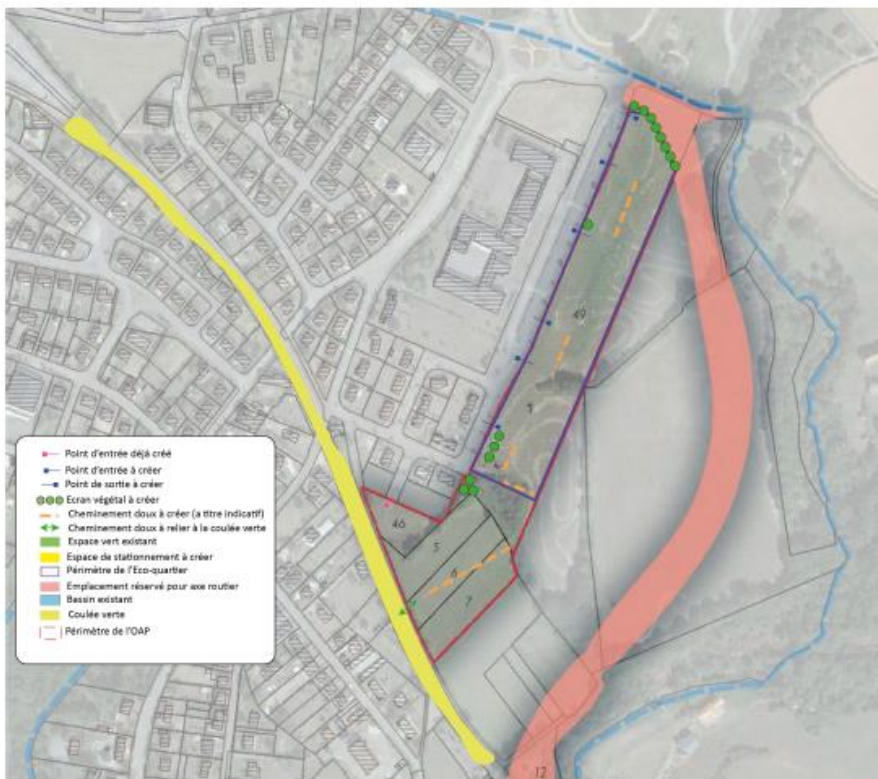
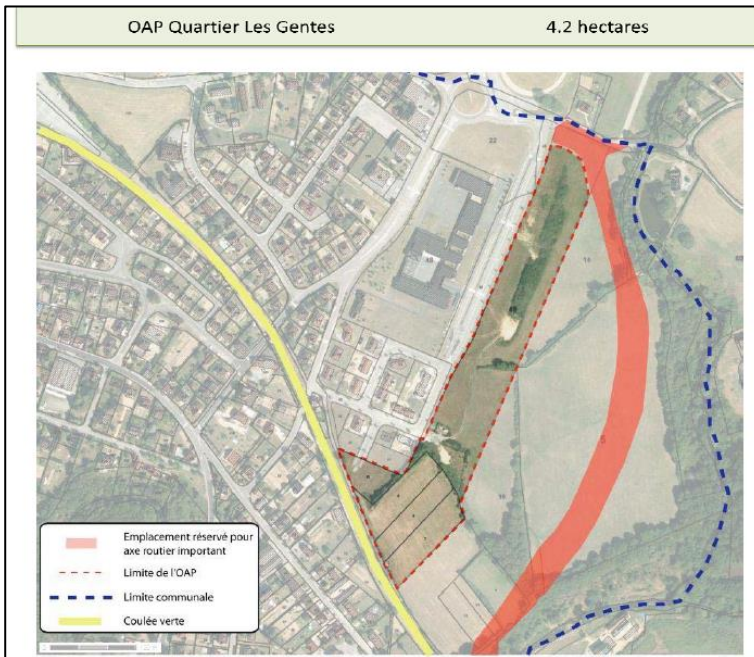


Figure 24: Extrait justifications du Rapport de présentation après modification p°128

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : le schéma de localisation général ainsi que le schéma illustrant les principes d'aménagement seront modifiés. Le tableau de l'orientation programmatique évoluera afin d'intégrer une densité et un nombre de logements en cohérence pour le lotissement de l'écoquartier.

Justification avant modification



Orientation programmatique

- La zone devra recevoir de 25 à 33 logements, avec des différences de surfaces des lots pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1.
- Un aménagement d'ensemble de la zone est nécessaire, ce qui interdit les constructions au coup par coup. Cependant, cet aménagement d'ensemble pourra être réalisé par tranches. Pour cela, l'opération devra respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans le schéma de principes.
- Un bassin de rétention, satisfaisant aux besoins de la zone, devra être créé .
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique s'ils existent au moment des travaux. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

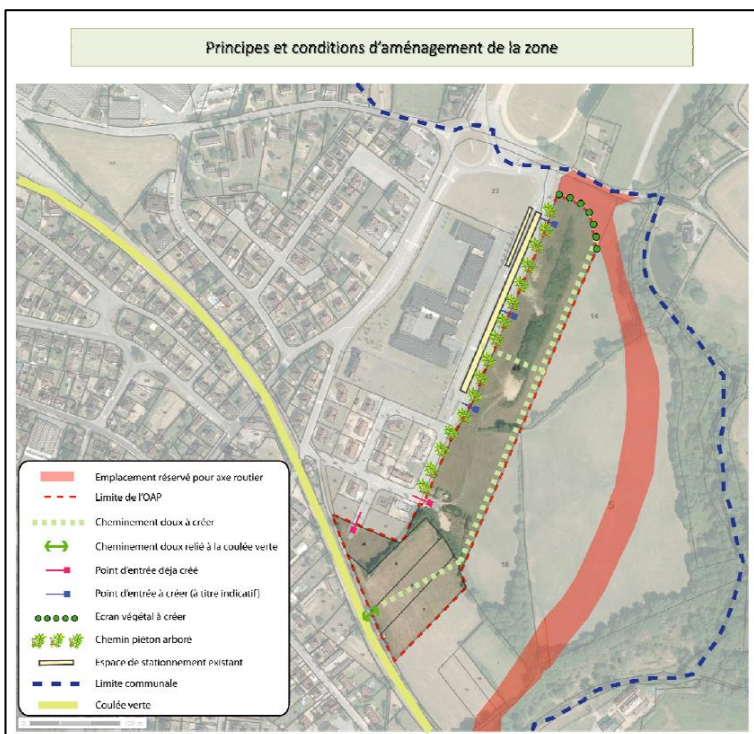
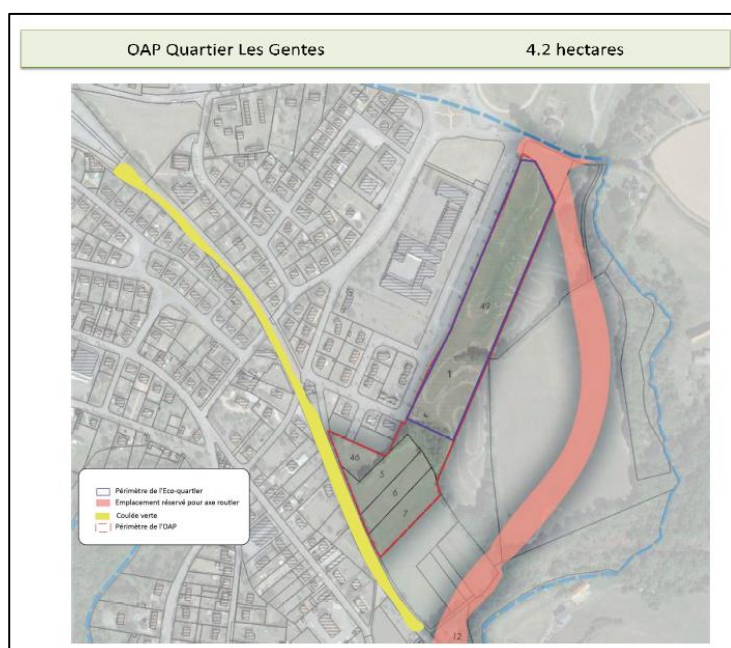


Figure 25: Plan OAP et grands principes d'aménagement avant modification

Justification après modification



Orientation programmatique
<ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone devra respecter une densité de 11 logements à l'hectare ➤ La zone de projet « Ecoquartier » s'étend sur 2.3 ha de la surface totale de l'OAP. En accord avec la densité de 11 logements/ ha, la parcelle concernée pourra accueillir jusqu'à 25 logements au maximum. ➤ Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur R+1 ➤ Un aménagement d'ensemble de la zone est nécessaire, ce qui interdit les constructions au coup par coup. Cependant, cet aménagement d'ensemble pourra être réalisé par tranches. Pour cela, l'opération devra respecter un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone et respecter des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité dans les schémas de principe. ➤ Un bassin de rétention, satisfaisant aux besoins de la zone devra être créé. ➤ Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique s'ils existent au moment des travaux. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

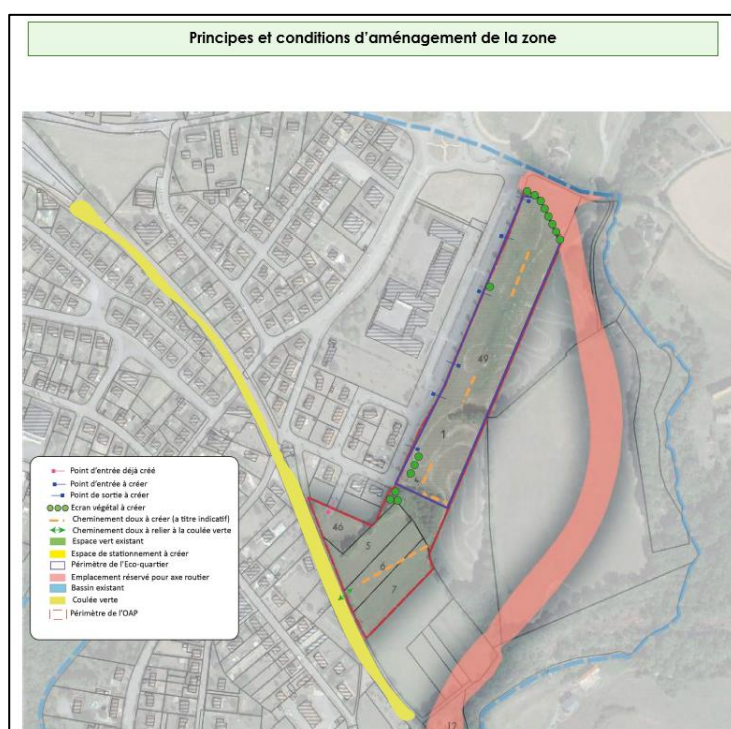


Figure 26: Plan OAP et grands principes d'aménagement après modification

→ Le plan masse de l'Ecoquartier sera également rajouté à la suite des grands principes d'aménagement de la zone 1 AU à titre informatif.

4.4. Correction d'un oubli relatif à la zone Uir au sein du rapport de présentation (justifications)

L'oubli de la matérialisation de la zone Uir au sein des justifications du PLU nécessite de faire évoluer les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation (p.118, p.127, p.134, p.152 et p.155)
- **Le rapport de présentation** : les incidences des orientations du plan sur l'environnement évolueront p.118 et les justifications pages 127, 134, 153, 154 afin de justifier du zonage Uir.

Justification avant modification

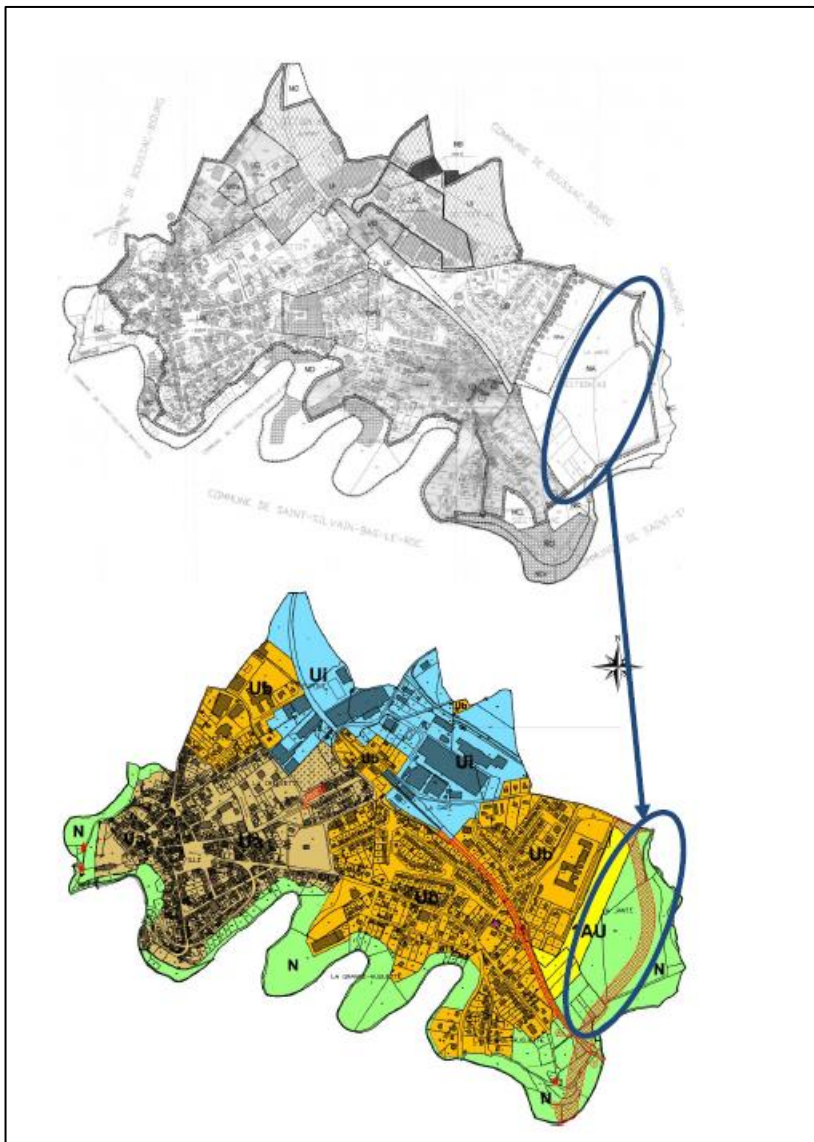


Figure 27: Extrait des incidences des orientations du plan sur l'environnement avant modification p.118

Justification après modification

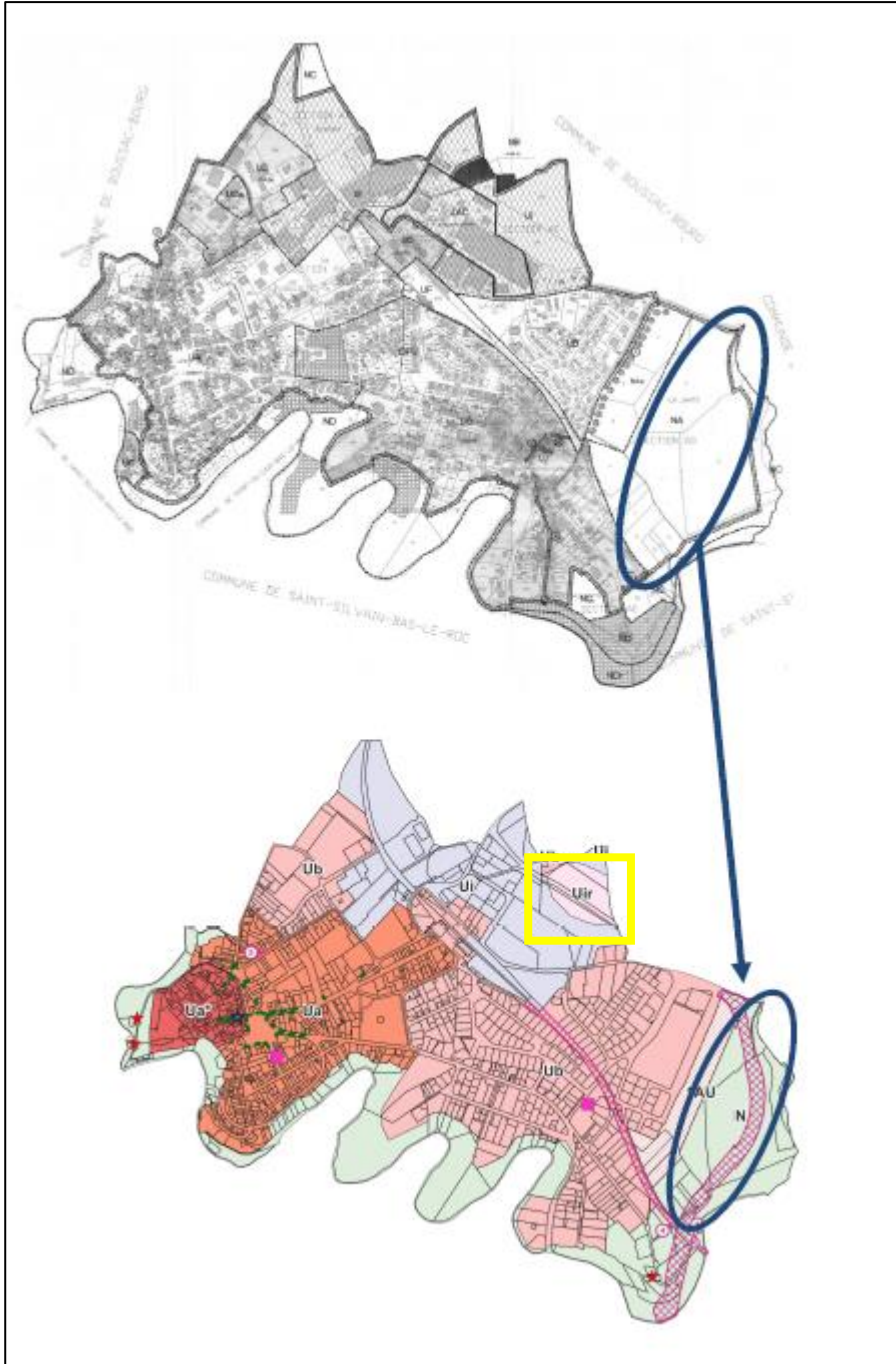


Figure 28: Extrait des incidences des orientations du plan sur l'environnement du plan après modification p.118

Justification avant modification

Zone Ui :

La zone industrielle matérialisée en Ui enveloppe les bâtiments s'y trouvant, mais également quelques extensions en limite avec la commune de Boussac-Bourg.
La recherche de potentiel constructible pour les activités industrielles s'inscrit dans le cadre d'une zone actuellement proche de la saturation et qui reste en développement.

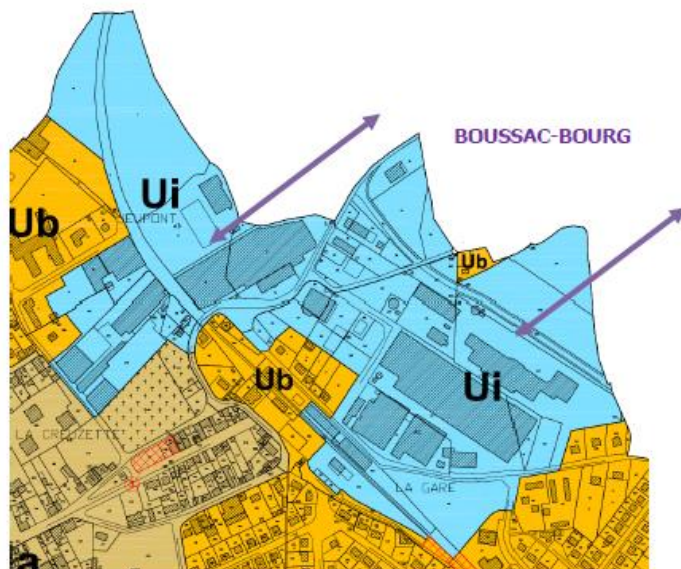


Figure 29 : Extrait justification Rapport de présentation avant modification p.127

Justification après modification

Zone Ui :

La zone industrielle matérialisée en Ui enveloppe les bâtiments s'y trouvant, mais également quelques extensions en limite avec la commune de Boussac-Bourg.
La recherche de potentiel constructible pour les activités industrielles s'inscrit dans le cadre d'une zone actuellement proche de la saturation et qui reste en développement.

- Le secteur Uir correspond au risque technologique présent autour de l'entreprise DAGARD.

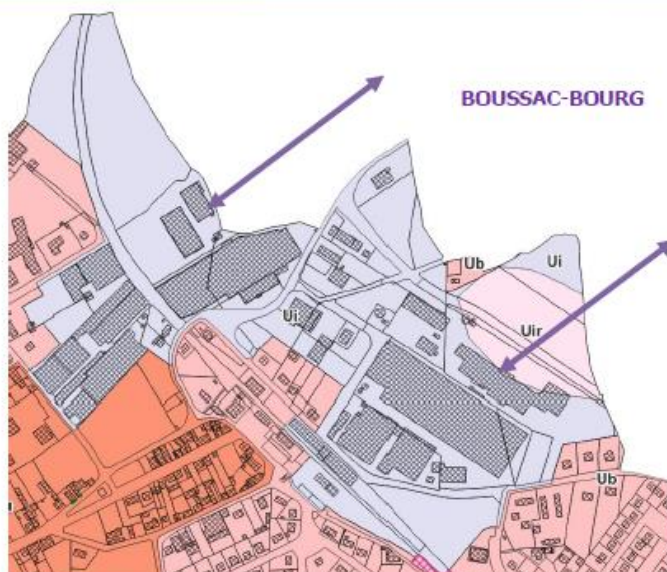


Figure 30: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.127

Justification avant modification

La zone Ui est une zone à vocation économique où la présence d'habitat reste marginale (logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage).
Sont notamment admises dans cette zone les constructions ou réhabilitations des locaux existants à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau ou de service.

ZONE Ui		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits les bâtiments à usage agricole, les commerces, le camping et le caravanage, les carrières, les dépôts de déchets, le garage collectif de caravanes organisé en plein air, les parcs d'attraction.	Il s'agit d'une zone à vocation économique / industrielle. Les commerces sont interdits pour ne pas concurrencer le centre-ville de Boussac.
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	La construction ou l'aménagement des logements pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés. Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires au fonctionnement des activités.	Il est impératif que l'habitat ne se développe pas dans la zone. Néanmoins, si le gardiennage est nécessaire à l'activité, le règlement doit le permettre.

Figure 31: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.132

Justification après modification

La zone Ui est une zone à vocation économique où la présence d'habitat reste marginale (logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage). **Le secteur Uir correspond au risque technologique présent autour de l'entreprise DAGARD.**
Sont notamment admises dans cette zone les constructions ou réhabilitations des locaux existants à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau ou de service.

ZONE Ui		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits les bâtiments à usage agricole, les commerces, le camping et le caravanage, les carrières, les dépôts de déchets, le garage collectif de caravanes organisé en plein air, les parcs d'attraction.	Il s'agit d'une zone à vocation économique / industrielle. Les commerces sont interdits pour ne pas concurrencer le centre-ville de Boussac.
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	La construction ou l'aménagement des logements pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés. Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires au fonctionnement des activités.	Il est impératif que l'habitat ne se développe pas dans la zone. Néanmoins, si le gardiennage est nécessaire à l'activité, le règlement doit le permettre.

Figure 32: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.134

Justification avant modification

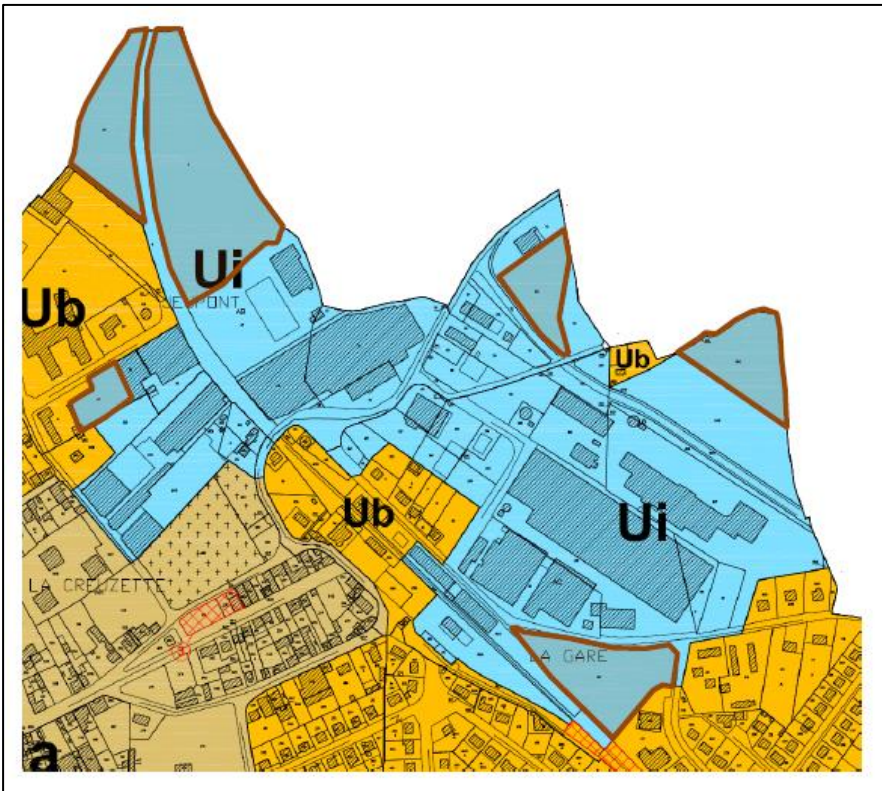


Figure 33: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.152

Justification après modification

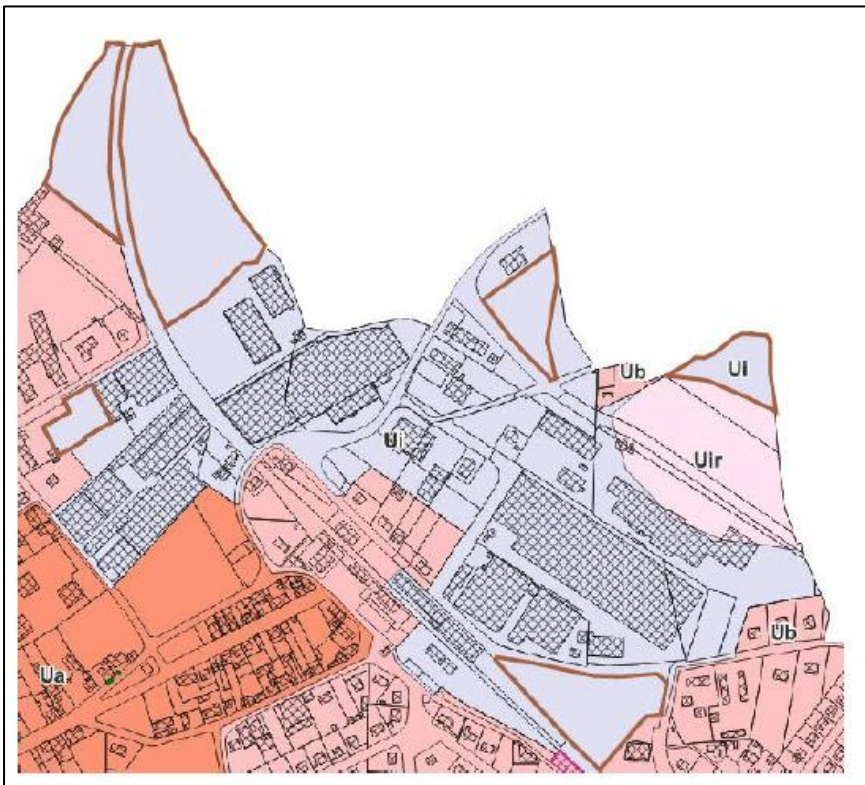


Figure 34 : Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.152

Justification avant modification

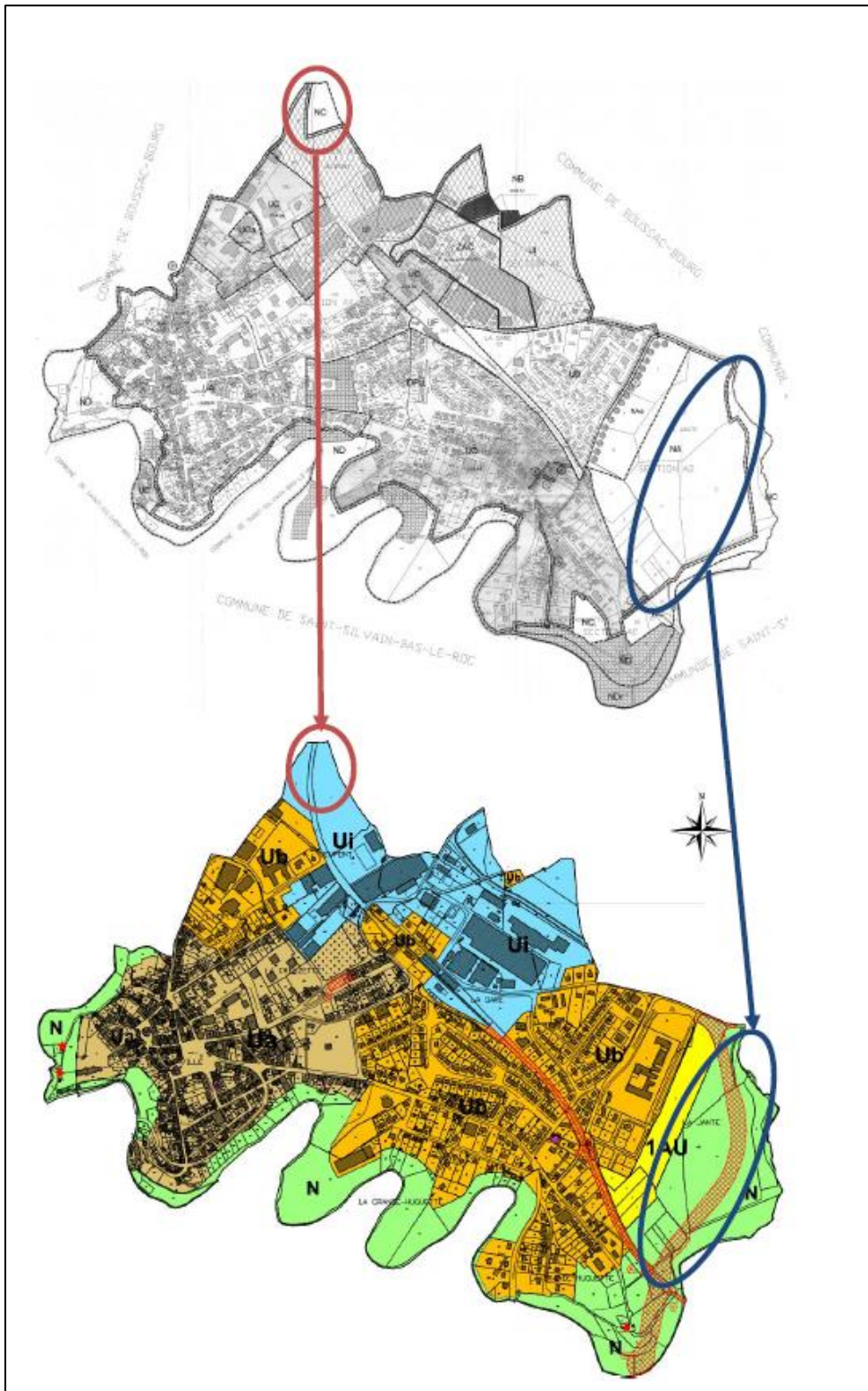


Figure 35: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.155

Justification après modification

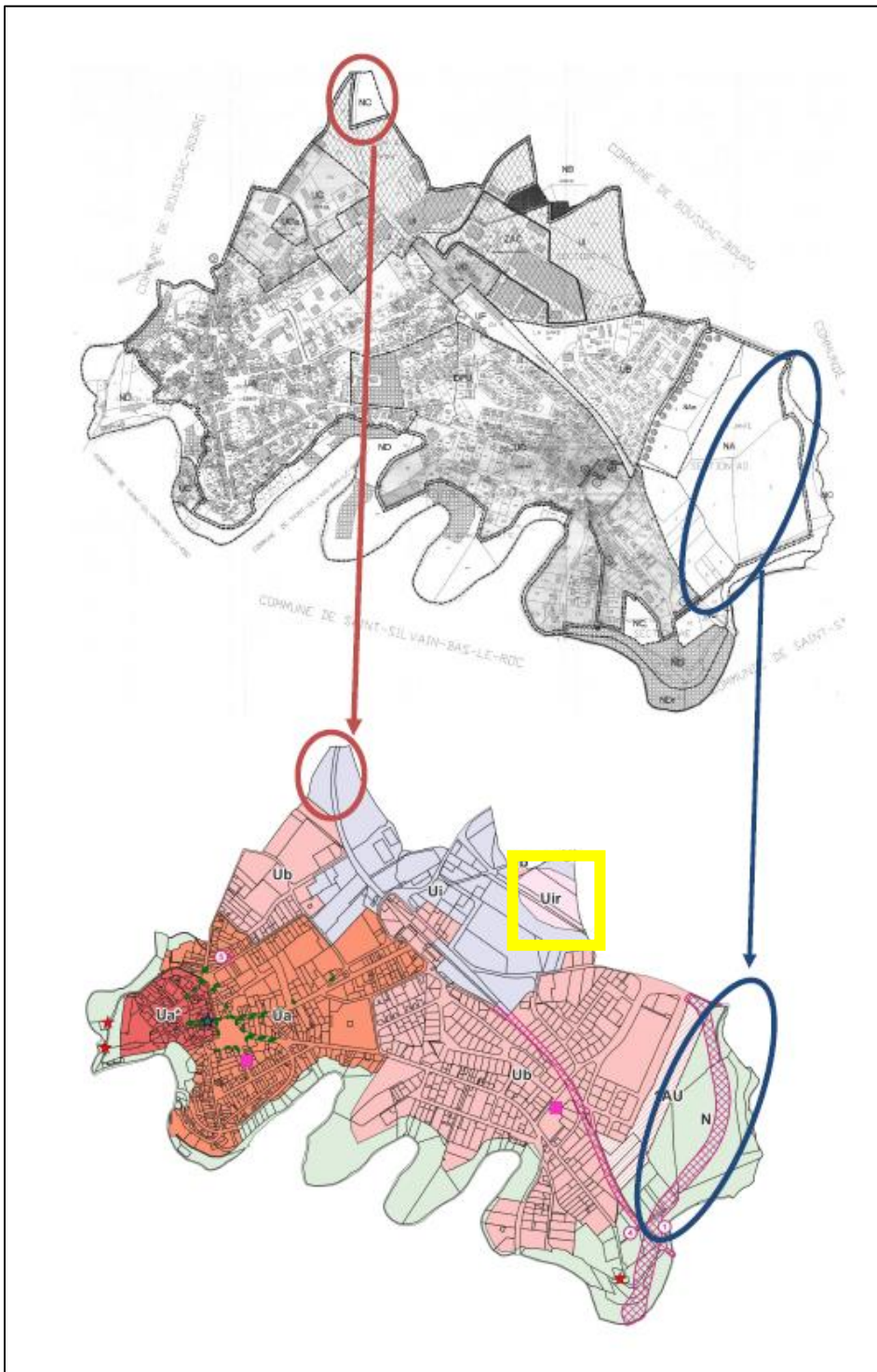


Figure 36: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.155

4.5. Evolution du règlement écrit : paragraphe assainissement des eaux pluviales

L'évolution du règlement écrit concernant les eaux pluviales s'applique pour les zones Ua, Ub, Ui et 1AU. Les articles « 4 », paragraphe sur « les eaux pluviales » de ces zones seront modifiés afin d'autoriser la gestion à la parcelle. Les pièces suivantes seront modifiées :

- Le rapport de présentation (p.129) ; (p. 132) ; (p. 134) ;(p.137)
 - Le règlement écrit des pages (p.8) ; (p.16) ; (p.23) et (p.29)
- **Le rapport de présentation** : les justifications du rapport de présentation présentant le résumé des règles applicables pour chaque zone du PLU évolueront, notamment le paragraphe sur « les eaux pluviales ». Les zones Ua, Ub, Ui et 1 AU sont concernées par cette évolution.

Ci-dessous un exemple d'évolution du règlement pour la zone Ua (p.8), les autres zones concernées seront modifiées de la même manière.

Justification avant modification

ZONE UA		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits les établissements de type ICPE, les bâtiments à usage agricole, le camping et le caravanage, les carrières, les dépôts de déchets, le garage collectif de caravanes organisé en plein air, les parcs d'attraction, les installations de production d'énergie au sol.	Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dense.
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les activités d'ICPE devront présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée.	La vocation d'habitat est affirmée, tout en permettant les occupations mixtes habitat activités, à condition que ce soit utile et que cela ne génère pas de nuisances.
Article 3 Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.	Le fait de limiter les accès constitue un enjeu de sécurité routière.
Article 4 Desserte par les réseaux	Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif. Lorsque le réseau est de type séparatif, il y a obligation de s'y raccorder. Les réseaux filaires (ex : électricité) devront être souterrains : obligatoirement en Ua*, en priorité en Ua.	L'objectif de ces dispositions est d'optimiser les réseaux existants, et de limiter les nuisances environnementales (assainissement) et paysagères (réseaux filaires).

Figure 37: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.129

Justification après modification

ZONE UA		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits les établissements de type ICPE, les bâtiments à usage agricole, le camping et le caravanage, les carrières, les dépôts de déchets, le garage collectif de caravanes organisé en plein air, les parcs d'attraction, les installations de production d'énergie au sol.	Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dense.
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les activités d'ICPE devront présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée.	La vocation d'habitat est affirmée, tout en permettant les occupations mixtes habitat activités, à condition que ce soit utile et que cela ne génère pas de nuisances.
Article 3 Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.	Le fait de limiter les accès constitue un enjeu de sécurité routière.
Article 4 Desserte par les réseaux	Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales seront prioritairement gérées sur l'unité foncière par infiltration et/ou stockage. Toutefois l'installation sera également raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales le plus proche s'il existe. Les réseaux filaires (ex : électricité) devront être souterrains : obligatoirement en Ua*, en priorité en Ua.	L'objectif de ces dispositions est d'optimiser les réseaux existants, et de limiter les nuisances environnementales (assainissement) et paysagères (réseaux filaires).
Article 5 Caractéristique des terrains	Sans objet	Ne doit plus être réglementé.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Toute construction nouvelle devra être implantée soit à la limite d'une voie publique ou privée, soit à 3 mètres minimum, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement. L'implantation sur limite de voie pourra être exigée afin de garantir le maintien des « effets de rue ».	L'objectif est de maintenir les fronts bâtis existants afin de respecter l'historique d'implantation des bâtiments et assurer la meilleure continuité visuelle depuis la voie publique.

129

Figure 38: Extrait des justifications du Rapport de présentation après modification p.129

- **Le règlement écrit** : Comme le rapport de présentation, le règlement écrit évoluera pour les zones Ua, Ub, Ui et 1AU en ce qui concerne l'article 4, plus précisément le paragraphe sur « les eaux pluviales ». Les pages 8, 16, 23 et 29 seront modifiées.

La mention suivante sera écrite « *les eaux pluviales seront prioritairement gérées sur l'unité foncière par infiltration et/ ou stockage. Toutefois l'installation sera également raccordée au réseau de collecte le plus proche s'il existe.* »

Ci-dessous un exemple d'évolution du règlement pour la zone Ua (p.8), les autres zones concernées seront modifiées de la même manière.

Justification avant modification

<p>ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>A - Eau potable</p> <p>Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>B - Assainissement</p> <p>Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.</p> <p>a - Eaux usées</p> <p>Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.</p> <p>b - Eaux pluviales</p> <p>Lorsque le réseau public des eaux pluviales passe à proximité de la parcelle, il y a l'obligation de s'y raccorder. S'il n'est pas à proximité, les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle avec des aménagements adaptés au terrain et à la nature du sol.</p> <p>C - Autres réseaux</p> <p>Sauf en secteur UA* et sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.</p> <p>En secteur Ua*, le raccordement aux différents réseaux devra impérativement être réalisé en souterrain. Les antennes de réception devront quant à elles être positionnées de manière à minimiser l'impact visuel.</p>
--

Figure 39: Extrait du Règlement avant modification p.9

Justification après modification

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées sur l'unité foncière par infiltration et/ ou stockage. Toutefois l'installation sera également raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales le plus proche s'il existe.

Figure 40: Extrait du Règlement après modification p.9

Figure 1 - Différentes vues des parcelles concernées, source : Pragma Projet	6
Figure 2 - Localisation des deux parcelles concernées par l'emplacement réservé, source : règlement graphique du PLU approuvé.....	7
Figure 3 - Différentes prises de vues du centre-ville de Boussac, source : Ville de Boussac et Pragma projet.....	11
Figure 4 : Extrait des justifications du rapport de présentation avant modification (p.141)	21
Figure 5: Extrait des justifications du rapport de présentation après modification (p.141)	22
Figure 6: Extrait plan de zonage et tableau des emplacements réservés avant modification.....	22
Figure 7: Extrait plan de zonage et tableau des emplacements réservés après modification	23
Figure 8: Annexe "liste des emplacements réservés" avant modification (plan de zonage et tableau)	23
Figure 9: Annexe "liste des emplacements réservés" après modification (plan de zonage et tableau)	24
Figure 10 : Plan "éléments remarquables du patrimoine" après modification.....	25
Figure 11 : Plan "éléments remarquables du patrimoine" avant modification	25
Figure 12 : Extrait des justifications rapport de présentation avant modification p.144	26
Figure 13: Extrait des justifications rapport de présentation après modification pp. 144 - 145 ...	27
Figure 14: Extrait plan de zonage et légende avant modification	28
Figure 15: Photographie de la vitrine commerciale à protéger.....	29
Figure 16: Extrait plan de zonage et légende après modification	29
Figure 17: Extrait règlement zone Ua avant modification p.7	29
Figure 18 : Extrait règlement de la zone Ua après modification p.7	30
Figure 19: Plan "éléments remarquables du patrimoine" avant modification.....	30
Figure 20: Plan "éléments remarquables du patrimoine" après modification	31
Figure 21: Extrait des éléments remarquable du patrimoine, descriptif rajouté	31
Figure 22: Création de l'annexe "périmètre de protection des vitrines commerciales"	32
Figure 23: Extrait justifications du Rapport de présentation avant modification p.128	33
Figure 24: Extrait justifications du Rapport de présentation après modification p ^o 128	34
Figure 25: Plan OAP et grands principes d'aménagement avant modification	35
Figure 26: Plan OAP et grands principes d'aménagement après modification	36
Figure 27: Extrait des incidences des orientations du plan sur l'environnement avant modification p.118.....	37
Figure 28: Extrait des incidences des orientations du plan sur l'environnement du plan après modification p.118.....	38
Figure 29 : Extrait justification Rapport de présentation avant modification p.127	39
Figure 30: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.127	39
Figure 31: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.132.....	40
Figure 32: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.134	40
Figure 33: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.152	41
Figure 34 : Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.152	41
Figure 35: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.155	42
Figure 36: Extrait justifications Rapport de présentation après modification p.155	43
Figure 37: Extrait justifications Rapport de présentation avant modification p.129	44

Figure 38: Extrait des justifications du Rapport de présentation après modification p.129 45
Figure 39: Extrait du Règlement avant modification p.9 46
Figure 40: Extrait du Règlement après modification p.9 47