



Guéret, le **23 AVR. 2025**

Affaire suivie par :
Martine VACHER
Cheffe du bureau planification
Tél : 05 55 51 69 53
Courriel : martine.vacher@creuse.gouv.fr

La préfète
à
Monsieur le maire
Place de l'Hôtel de ville
23600 BOUSSAC

OBJET : Avis sur le dossier arrêté de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Boussac
REF. : votre courrier en date du 10 janvier 2025
P.J. : 1

Par courrier en date du 10 janvier 2025, vous avez sollicité l'avis de mes services sur la procédure de modification n°1 au PLU de Boussac.

Ce modificatif avait pour objet de :

- créer un emplacement réservé et d'en supprimer un autre ;
- modifier le rapport de présentation pour pallier un oubli au niveau de la zone Uir ;
- modifier le règlement écrit pour autoriser l'évacuation des eaux de pluviales à la parcelle ;
- modifier l'OAP relative à l'opération d'aménagement de l'"écoquartier du Bois de Croze" ;
- mettre en place des éléments permettant la préservation des vitrines commerciales au sein du centre-bourg.

Vous trouverez ci-joint l'avis des services de l'Etat sur ce dossier. Il a été noté quelques précisions et modifications à apporter à ce dossier.

J'émetts un avis favorable assorti de recommandations au dossier de modification n° 1 du PLU de Boussac.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout éclairage complémentaire sur le sujet.

La préfète,


La Préfète *Très à vous,*
Anne FRACKOWIAK-JACOBS



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires**

Bureau Planification

Guéret, le **23 AVR. 2025**

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOUSSAC

AVIS DE L'ÉTAT SUITE À LA NOTIFICATION DU PROJET EN DATE DU 14 JANVIER 2025

Par arrêté en date du 5 juillet 2024, le maire de Boussac a prescrit la modification de droit commun n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU). Par courrier en date du 10 janvier 2025, ce dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA), conformément à l'article L. 153-40 du code l'urbanisme. Dans ce cadre, vous trouverez ci-dessous une synthèse des remarques émises par l'Etat.

Tout d'abord, je note que la commune de Boussac a souhaité faire évoluer son PLU communal afin, notamment, de protéger des linéaires commerciaux dans son centre-ville, en lien avec les actions 2.5, 2.7 et 3.3 du PADD, et de faciliter la réalisation d'un écoquartier sur la zone 1AU identifiée au sein du PLU en vigueur.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bien que cette procédure d'évolution du PLU ne conduise à aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) supplémentaire, le dossier doit tout de même comporter une analyse de la consommation des ENAF induite par l'évolution du PLU. Cette présentation sera, certes, succincte mais doit être présente au sein du dossier. Il convient d'ajouter ces éléments.

Concernant les servitudes d'utilité publique, il convient de mettre à jour les pages 99 et suivantes afin de prendre en compte l'arrêté municipal n° 2023-44 portant mise à jour des annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publiques. De plus, contrairement à ce qu'il est écrit, la commune de Boussac n'est pas concernée par la servitude AS1.

Un des objets de la modification n°1 du PLU vise à supprimer l'emplacement réservé n°3 suite à la réalisation de l'opération. Or, bien qu'il soit supprimé sur la partie cartographiée du

règlement, il continue d'apparaître dans la liste des emplacements réservés. Afin d'assurer une cohérence entre les différentes pièces du PLU, il convient de supprimer l'emplacement réservé n° 3 du PLU en vigueur (création d'une aire de stationnement à proximité du cimetière) et de mettre à jour la numérotation des autres emplacements réservés. Ainsi, les quatre emplacements réservés devront être numérotés de 1 à 4 (page 141 du rapport de présentation). A la page 71, le paragraphe faisant référence à ce stationnement peut être complété par une phrase stipulant que l'opération a été réalisée et répond ainsi à la demande identifiée.

NOTICE EXPLICATIVE

3.1 - Concernant la création d'un emplacement réservé rue Debourg, il convient de compléter la rédaction afin de stipuler qui en sera le bénéficiaire. En matière d'impact environnemental, un traitement paysager de ce secteur pourrait être envisagé.

3.2 - Le titre de cette partie doit être rectifié afin de reprendre le bon intitulé de l'emplacement réservé n° 3, qui avait pour objectif de créer « une aire de stationnement à proximité du cimetière » et non « une aire de retournement le long du cimetière ». Comme mentionné plus haut, il est nécessaire de mettre à jour la partie 4.1 relative à la liste des emplacements réservés et les autres documents concernés.

3.6 -La modification sur « la gestion des eaux pluviales à la parcelle » permettra au PLU d'être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 et d'être en cohérence avec les objectifs de l'écoquartier. La nouvelle rédaction du paragraphe concernant la gestion des eaux pluviales devrait « privilégier » plutôt que de « permettre » l'infiltration à la parcelle.

Pour rappel, les collectivités doivent réaliser, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 vient préciser, par la disposition 3D-1 A que ces zonages devront être réalisés avant 2026.

Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L.151-24 du code de l'urbanisme.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Au vu du projet d'écoquartier du Bois de la Croze joint à l'OAP, ce dernier respecte les principes d'aménagement de la zone édictés au sein du PLU en vigueur. Une évolution de cette OAP ne semble donc pas nécessaire pour permettre ce projet.

Cependant, quelques prescriptions de l'OAP ne sont pas respectées dans le projet d'écoquartier, comme :

- un cheminement doux ininterrompu doit traverser la zone d'OAP du nord au sud jusqu'à la coulée verte. Ce dernier est coupé par le bassin de rétention qui doit être contourné avant de relier la coulée verte ;
- un cheminement doux doit permettre de traverser la zone d'est en ouest. Ce dernier n'apparaît plus sur le plan intitulé "principes et conditions d'aménagement de la zone" en page 5 du document.

Sur le projet modifié d'OAP, le chemin "piétons" arboré prévu le long de l'avenue Jules Ferry, ainsi que l'espace de stationnement existant dans cette même avenue ont été supprimés du schéma. Le cadre de vie envisagé dans le PLU en vigueur peut ainsi être remis en question.

En matière de densité, le rapport de présentation fait part, à la page 151, d'« un objectif de densité de 11 logements à l'hectare [...] Même si la densité annoncée est une moyenne [...] des distinctions pourront exister selon les secteurs ». Ainsi, l'OAP en vigueur prévoit que la zone 1AU de 4,2 ha devra recevoir de 25 à 33 logements, soit une densité comprise entre 8 et 10 logements/hectare en tenant compte d'une surface de 20 % dédiée aux voiries et aux espaces publics.

L'écoquartier s'étend sur 2,3 ha et prévoit 24 lots à vocation d'habitat (et un square), soit une densité de 10,4 logements/hectare. L'objectif édicté ci-dessus est donc respecté.

Dans sa version modifiée, la rédaction de l'OAP stipule que « la zone **devra respecter** une densité de 11 logements à l'hectare. ». Par cette rédaction, la zone de projet « Ecoquartier », qui s'étend sur 2,3 ha, **devra donc accueillir a minima 25 logements**. En parallèle, à la page 128, le rapport de présentation a été complété par « une densité de 11 logements à l'hectare **sera imposée** sur l'ensemble de la zone ».

Pour disposer de 25 logements, il faut au moins 2,3 ha. Or comme vu précédemment sur les 2,3 ha, on trouve en plus des logements, un square. Il n'est donc pas possible de respecter la densité de 11 logements à l'hectare au niveau de l'éco quartier.

Il faudrait donc revoir la rédaction du descriptif de l'OAP. Pour ce faire, 2 solutions sont envisageables :

* conserver l'OAP en vigueur ;

* compléter l'écriture de l'orientation programmatique en ajoutant, par exemple, que la zone s'étend sur 2,3 ha, dont x ha pour l'habitat et x ha pour les voiries et espaces publics. Ainsi, la densité de 11 logements/hectare peut être respectée.

Enfin, il peut être stipulé au sein de l'OAP qu'un règlement de lotissement ou un cahier des clauses architecturales et paysagères peut s'appliquer. Il n'a pas lieu d'être nécessairement joint en annexe du PLU.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

L'identification des 3 éléments de patrimoine à protéger doit être harmonisée. En effet, certains sont repérés au moyen d'un carré rose et un autre par le biais d'une étoile noire. Or, ces 3 éléments appartiennent au même type de protection.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pour une lecture complète des emplacements réservés, à la page 4, la partie 2.2 pourrait être complétée par la liste de ces derniers, plutôt que de faire un renvoi au rapport de présentation.

A la page 6, il convient de préciser : « la zone comporte un sous-secteur Ua* », comme indiqué sur le règlement graphique.

A la page 7, concernant les changements de destinations autorisés au sein du linéaire commercial identifié sur le règlement graphique, il convient de stipuler les destinations et sous-destinations autorisées et interdites directement au sein du règlement écrit, au lieu de faire référence à l'étude jointe en annexe du PLU. Cela permettra de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En outre, le plan présenté à la première page du « diagnostic de l'appareil commercial » pourra venir illustrer le secteur concerné. En complément, il est préférable d'être assez précis sur les bâtiments concernés pour éviter toute ambiguïté (numéro et nom de rue ou numéro de parcelle).

.....

Compte tenu des différents éléments soulevés ci-dessus, j'émetts un avis favorable assorti de recommandations précitées au projet de modification du PLU de Boussac.

La préfète,

La Préfète

Anne FRACKOWIAK-JACOBS