

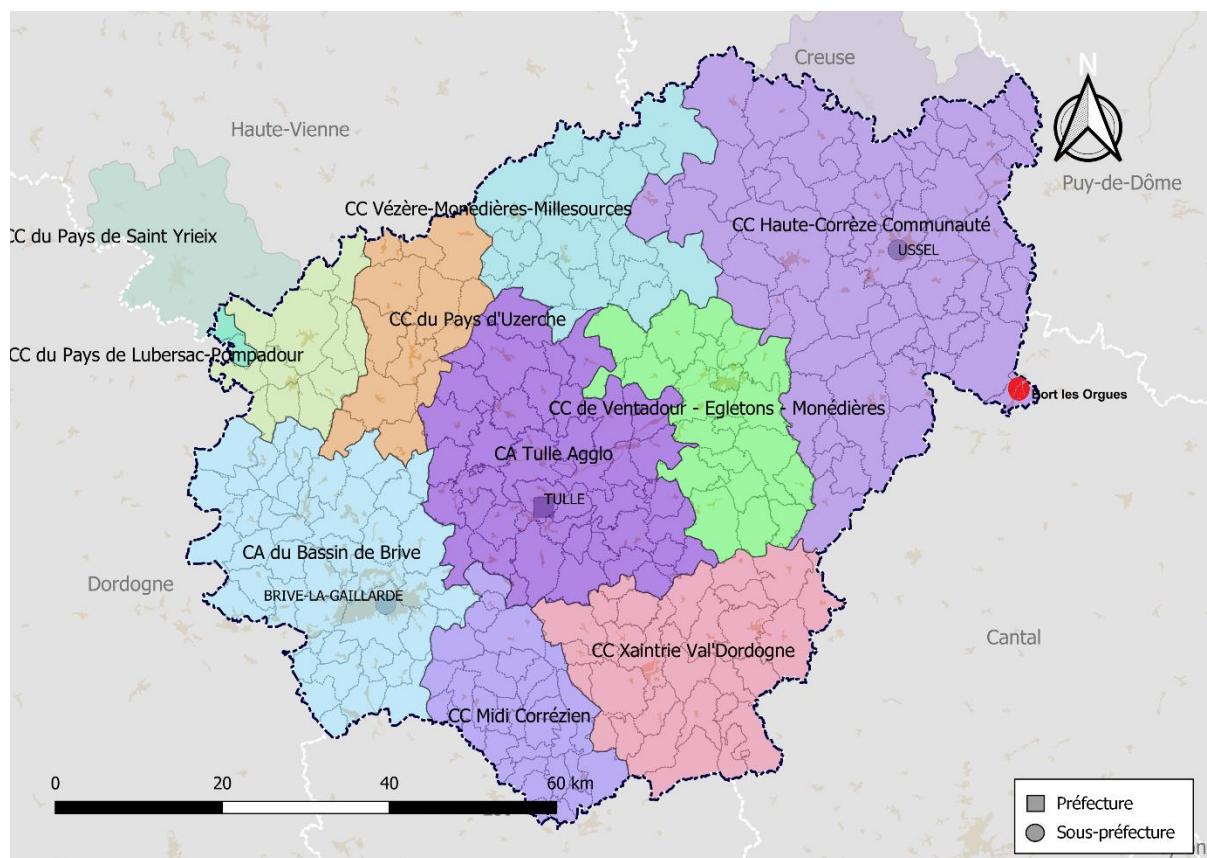
Département de la Corrèze

Haute-Corrèze Communauté

Enquête publique du 3 décembre 2025 au 19 décembre 2025 pour le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi de Haute-Corrèze Communauté

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Point 1 : Reclassement en zone Ux1 de parcelles actuellement en zone Ue pour permettre l'implantation d'une activité commerciale



Destinataires :

M le Préfet de la Corrèze

M. le Président du Tribunal Administratif de Limoges

M. le Président de la communauté de communes Haute-Corrèze Communauté

M le Maire de la commune de Bort-Les-Orgues

Commissaire Enquêteur : Catherine Marty

Domiciliée : 36, Rue Raymond Rouveyrol 19000 Tulle

Le projet consiste à reclasser en zone Ux1 (zone urbaine à vocation de commerces et services) des parcelles actuellement en zone Ue (zone urbaine à vocation d'équipements collectifs) pour permettre l'installation d'une activité commerciale.

Un porteur de projet est, en effet, intéressé par un terrain appartenant à la commune de Bort-les-Orgues, situé actuellement en zone Ue, pour y implanter une enseigne grand public d'ameublement.

Les parcelles concernées sont proches de la zone d'activités de la Tuilerie qui ne dispose plus elle-même de terrains disponibles pour accueillir de nouvelles activités.

Avis du Commissaire Enquêteur sur le déroulement de l'Enquête Publique

Cette enquête publique a fait l'objet d'une publicité préalable. Un avis a notamment été publié dans deux journaux locaux « La Montagne » et « La Vie Corrézienne ». Un affichage a été fait à Haute-Corrèze Communauté à Ussel, en mairie à Bort les Orgues ainsi que sur le lieu impacté par le projet.

Un dossier d'enquête a été constitué, conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement. Ce dossier a été accessible pendant la durée de l'enquête du mercredi 3 décembre 2025 au vendredi 19 décembre :2025

- En format papier à la mairie de Bort-les-Orgues.
- En format dématérialisé sur le site de Haute-Corrèze communauté

Les observations du public ont pu être apportées sur le registre, déposées par courrier en mairie de Bort-les-Orgues ou adressées par courrier électronique sur une adresse internet dédiée.

La publicité a été réalisée conformément aux contraintes réglementaires prévues.

L'enquête publique s'est déroulée sans difficulté. L'information du public a été satisfaisante. Chacun disposait de tous les éléments requis pour s'exprimer librement et en toute connaissance de cause.

Conclusions du Commissaire Enquêteur

En ce qui concerne l'emplacement :

- Le magasin d'ameublement est implanté à proximité d'une zone artisanale et commerciale qui jouxte un quartier résidentiel situé côté rue du 19 mars 1962. Les flux de circulation attachés à ce type d'activités sont de 3 semi-remorques hebdomadaires aux heures d'ouverture du commerce pour les livraisons et en moyenne une trentaine de véhicules jour pour les clients potentiels.

- L'implantation de cette surface commerciale emporte artificialisation partielle du sol d'une parcelle actuellement en friche, mais un soin particulier est apporté par le porteur de projet sur le visuel côté Rue du 19 mars 1962.
Le parking, partiellement ombragé par des arbres, est agrémenté de haies de graminées à l'avant et le long de la Rue du 19 mars 1962. Cet aménagement allie visibilité pour le commerce, intégration paysagère soignée et entretien facilité, limitant ainsi les contraintes liées à un sol engazonné.
- Les accès sont aménagés de telle manière que les véhicules quittant le parking ne puissent pas accéder au quartier résidentiel en proximité mais se dirigent directement vers la Rue de la Tuilerie, voie de passage et d'activité régulière de Bort-les-Orgues.

En ce qui concerne l'activité économique :

- Des magasins d'ameublement existent déjà sur la commune en ce qui concerne les cuisines et salles de bains ; l'offre en matière de mobilier est plus limitée,
- La diversité de l'offre me semble constituer un avantage pour la clientèle qui dispose ainsi d'un choix plus étendu,
- La crainte des professionnels du secteur de voir s'installer un concurrent est compréhensible mais la diversité des distributeurs et la variété des produits proposés peuvent également accroître la taille du marché et le dynamisme commercial profiter à chacun,
- L'activité projetée est génératrice d'emplois sur la commune puisque le porteur de projet rencontré le 3 décembre annonce 7 emplois en CDI : 1 responsable, 2 réceptionnistes, 3 vendeurs et 1 hôtesse de caisse.

C'est donc un avis favorable que j'émetts à la modification n°3 du PLUi de Haute-Corrèze communauté visant le reclassement en zone Ux1 des parcelles AI26, 443 et 444 actuellement en zone Ue

Fait à Tulle, le 12 janvier 2026

Catherine Marty,
Commissaire enquêteuse