

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 2 : Protection des linéaires commerciaux du Centre-Bourg de Bort-les-Orgues



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 protéger des linéaires commerciaux dans le centre de Bort-les-Orgues afin d'éviter le changement de destination des rez-de-chaussée générateur de freins à l'activité économique, de préserver l'esthétique des linéaires conservés et de développer l'attractivité du centre-bourg.

Le règlement écrit du PLUi actuel prévoit :

« le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination en rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit ».

Cette identification n'ayant pas été faite jusqu'alors, il s'agit de déterminer les secteurs concernés et d'adapter la règle d'interdiction de la manière suivante : un logement pourra être établi en lieu et place d'un commerce dont la mise aux normes, notamment de l'accessibilité, est impossible et si l'accès au(x) logement(s) prévu(s) dans les étages ne peut pas être dissocié du passage par le local du rez-de-chaussée.

Les linéaires commerciaux sont les suivants :

- Rue de Paris/Rue Carnot/Square Marceau/Rue de la République
- Place Marmontel/Avenue Victor Hugo
- Avenue Gambetta (faubourg)
- Avenue de la Gare (faubourg)
- Avenue de la Gare (face à la gare)

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 au siège de Haute-Corrèze communauté, en mairie de Bort-les-Orgues ainsi qu'en trois points des linéaires commerciaux à protéger :

- La vitrine de la Bibliothèque, Rue de Paris,
- La vitrine du bureau d'informations touristiques, Place Marmontel
- Sur le parking voisin de deux restaurants situés avenue de la Gare.

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

Le Centre-bourg de Bort abrite 100 locaux commerciaux dont 60 sont actifs ; dans les rues dédiées au commerce de proximité, des changements de destination ont été opérés pour supprimer des rez-de-chaussée commerciaux.

Il en résulte des modifications de façades parfois inadéquates avec l'identité visuelle environnante.

Lorsque ces aménagements sont réalisés, ils empêchent tout retour à l'identité historique de rues commerçantes et nuisent à la quête du maintien, voire du développement, d'une dynamique favorisant équilibre entre habitat, commerces et services.

La possibilité de protéger des linéaires commerciaux est prévue dans le PLUi approuvé le 8 décembre 2022. La commune de Bort-les-Orgues ne l'avait pas initialement activée.

Ce linéaire de protection offrirait l'opportunité :

- de maintenir voire d'accroître, en centre-bourg, une offre diversifiée, susceptible de satisfaire les occupants des logements qui s'y trouvent, les habitants de Bort-les-Orgues et les visiteurs de passage,
- de contenir voire d'éviter l'émiettement et l'étalement du commerce nuisible à la dynamique globale de l'offre commerciale,
- de porter attention à l'identité visuelle des quartiers concernés puisque les modifications concernant les rez-de-chaussée seraient alors soumises à l'autorisation de la commune,
- de limiter ainsi la dépréciation foncière du patrimoine immobilier correspondant.

La possibilité de transformer éventuellement un rez-de-chaussée commercial, seul accès au logement situé au-dessus, offre l'opportunité pour un immeuble d'être vendu en donnant ainsi satisfaction au vendeur comme à l'acheteur potentiels.

C'est donc un avis favorable que j'émetts à la modification n°3 du PLUi de Haute-Corrèze communauté visant à protéger les linéaires commerciaux du Centre-bourg de Bort-les-Orgues.

Fait à Tulle, le 12 janvier 2026

Catherine Marty,
Commissaire enquêtrice

