Commune de Peyrat-le-Château (87)

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative - Examen au cas par cas d'une évaluation environnementale

Modification simplifiée MS1- Evolution du règlement écrit de la zone 1AUX

GEOSCOPE Ingénierie des territoires

Septembre 2025 - M25-01

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Peyrat-le-Château a approuvé son PLU le 15 février 2019. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une première évolution

La procédure de cette deuxième évolution du PLU est décidée par délibération du 15 septembre 2025 qui annule et remplace celle du 18 novembre 2024.

La commune est :

- concernée par la loi montagne ;
- concernée par la loi littoral ;
- concernée par la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable ;
- inscrite dans le Parc naturel régional Millevaches en Limousin ;
- intersectée du site Natura 2000 :
  - le site de la directive « Oiseaux » *Plateau de Millevaches* (FR7412003),
  - le site de la directive « Habitats, faune, flore » *Landes et zones humides autour du lac de Vassivière* (FR7401145).

Le PLU opposable à fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la révision générale approuvé le 15 février 2019.

La modification simplifiée a uniquement pour objet de permettre la requalification des bâtiments anciens dans la zone UX.

En conséquence, l'évolution du PLU est effectuée suivant une procédure de modification simplifiée (article L153-36 et 41 du code de l'urbanisme) pour permettre le changement d destination de constructions existantes.

Le présent document constitue la notice explicative pour cette première modification simplifiée (MS1).

Il vaut également notice pour un examen au cas par cas d'une évaluation environnementale par la MRAe.

II. CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU : MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La modification du PLU vise à permettre le changement de destination des bâtiments anciens dans les zones UX pour les sous-destinations suivantes :

- salles d'art et de spectacles
- équipements sportifs
- autres équipements recevant du public.

Trois zones UX sont définies sur la commune de Peyrat le Château :

- au Mazet, il s'agit d'un poste électrique,
- à Champ Rigoud, c'est une zone d'activités industrielles et commerciales dans laquelle se trouve également la caserne des pompiers ; elle est occupée par des bâtiments construits postérieurement aux années 1950, principalement en bardage métallique ;
- au Moulin de l'eau, il s'agit d'une zone avec des activités plutôt artisanales, mais où se trouvent également quelques logements et le secours populaire ; le site s'appuie sur la présence historique d'un ancien moulin aujourd'hui mis en valeur pour son caractère patrimonial.

Seule la zone du Moulin de l'eau dispose donc de bâtiments anciens construits avant les années 1950. Parmi ces bâtiments, le moulin est composé de plusieurs entités accolées dont l'une abrite la Maison des moulins avec un local d'exposition et les parties techniques de l'ancien moulin dont il reste les pièces maitresses (roues, engrenages, meules...), le tout ouvert au public ; et une autre partie est constitué d'une vaste pièce aujourd'hui inutilisée.

La partie du moulin convertie en musée

En parallèle, la municipalité a besoin d'un espace comme cette vaste pièce inutilisée pour développer des actives associatives en autour du sport et du bien-être.

Le moulin avec au premier plan le bâtiment qui accueille la vaste pièce inutilisée.

Le site est propice pour accueillir des activités sociales par la présence du moulin, des espaces publics déjà aménagés et un voisinage peu sensible aux émergences de bruit.

L'espace public aménagé au contact du moulin

Pour ces trois raisons, il apparaît pertinent de permettre la requalification du bâti ancien pour des activités collectives.

En modifiant les sous-destinations de l'ensemble de la zone UX, mais en imposant la condition que le bâtiment soit construit avant 1950, les possibilités de ce changement de destination sont uniquement possibles sur la zone du Moulin de l'eau.

Les pages suivantes montrent la situation du règlement écrit avant et après la modification simplifiée.

Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		**UX**
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	**UX**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**UX**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**UX**	
	Entrepôt		
	Bureau	**UX**	
	Centre de congrès et d'exposition		

III. ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS (UX)

La zone UX couvre des secteurs destinés à accueillir des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison - d'une part - de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et - d'autre part - des nuisances qu'elles génèrent.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdits :

- les exploitations agricoles, exploitations forestières ;
- les activités d'artisanat et de commerce de détail, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les centres de congrès et d'exposition.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les logements peuvent être autorisés à la double condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone et d'être intégrés au bâtiment d'activité principal.

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		**UX**
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	**UX**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**UX**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		**UX**
	Equipements sportifs		**UX**
	Autres équipements recevant du public		**UX**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**UX**	
	Entrepôt		
	Bureau	**UX**	
	Centre de congrès et d'exposition		

III. ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS (UX)

La zone UX couvre des secteurs destinés à accueillir des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison - d'une part - de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et - d'autre part - des nuisances qu'elles génèrent.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdits :

- les exploitations agricoles, exploitations forestières ;
- les activités d'artisanat et de commerce de détail, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les centres de congrès et d'exposition.

2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les logements peuvent être autorisés à la double condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone et d'être intégrés au bâtiment d'activité principal.

Le changement de destination des constructions est autorisé pour les sous-destinations suivantes à condition que le bâtiment ai été édifié avant 1950 :

- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

11, rue de l'Hospice
19 400 Argentat
tel : 09 60 47 51 16
contact@geoscope.fr
http://www.geoscope.fr

Dossier réalisé par
Elise Henrot

SARL au capital de 5 000 €
SIRET : 503 463 549 00017
RCS de Tulle – NAF : 7220Z

Déclaration d'activité de formation n°75190102319
(préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine)