COMMUNE de PERPEZAC LE NOIR

Département de la Corrèze

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Juin 2013

Approuvée par délibération
du Conseil Municipal le :

JACE
Aménagement du territoire

SOMMAIRE

1. **L'Objet et le motif de la modification du zonage** 4

2. **Les dispositions de la modification** 4
   2.1. **La situation et le site** 4
   2.2. **Le descriptif** 5

3. **La modification du PLU** 6
   3.1. **Le PLU actuel de la zone Nl du Bariolet** 6
   3.2. **Les modifications règlementaires** 7

4. **L'exposé des motifs et justifications** 9

5. **L'impact sur le paysage, l'environnement et le milieu agricole** 10

6. **Les mesures compensatoires** 10

Préambule

La commune de Perpezac le Noir dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2013. Ce dernier n'a subi aucune révision ni modification depuis cette date. En revanche, le conseil municipal a récemment prescrit 1 modification simplifiée du PLU en date du 03 mai 2013.

Par cette dernière délibération, le conseil municipal a prescrit 1 modification du PLU faisant suite au contrôle de légalité. Cette demande de modification émanant de la sous-préfecture de Brive en date du 19 avril 2013 concerne :

- La réduction du périmètre de la zone Nl (naturel loisir et touristique) située au lieu dit du Bariolet et de compléter le règlement Nl.

La procédure de modification simplifiée est utilisée au regard des changements effectués et se justifie au regard de la demande préfectorale de conformité à l'article L 123-1-5. Le présent dossier fait donc état de cette modification.

Il est rappelé le champ d'application de la procédure de modification simplifiée et l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme :

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Il est ainsi précisé que ce dossier va suivre la procédure de modification simplifiée suivante :

Délibération du conseil municipal

↓

Constitution du dossier incluant le projet de modification et l'exposé des motifs

↓

Publication d'un avis 8 jours avant

Mise à Disposition du public : 1 mois

D'un dossier, d'un registre d'observations et des éventuels avis des personnes associées

↓

Délibération motivée avec bilan de la concertation du conseil municipal approuvant la modification du P.L.U.

Délibération publiée dans un journal local
Affichée en mairie pendant un mois

Le P.L.U. modifié est opposable aux tiers :

-dès les mesures de publicité faites
-dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet
-dès réception par le préfet si la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale

1. L'Objet et le motif de la modification du zonage

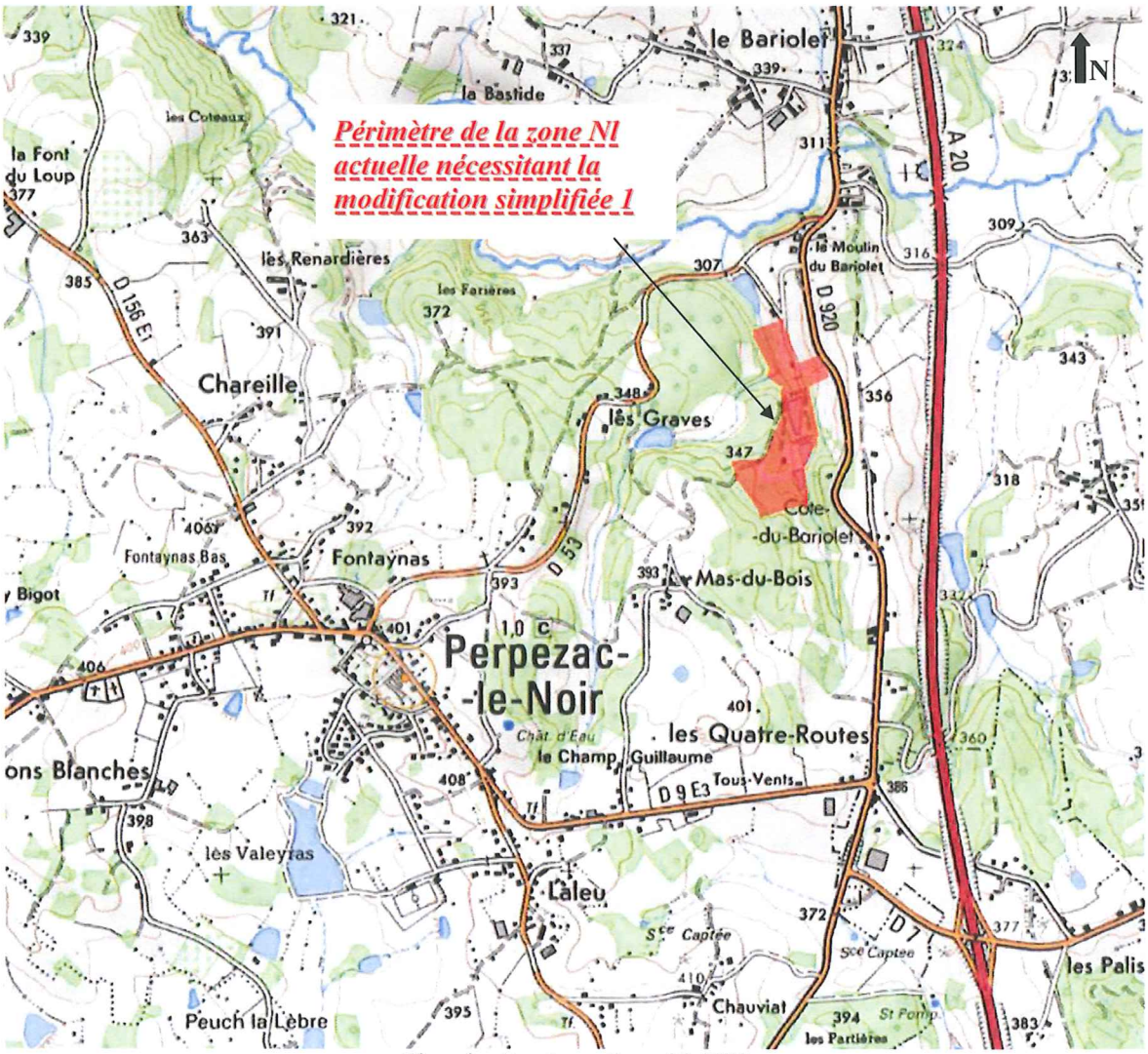
Il s'agit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme suite à une demande de la sous préfecture de la Corrèze à l'issue du contrôle de légalité. Cette dernière demande soit la refonte du règlement de la zone Nl soit la réduction de cette dernière. Après rencontre et concertation avec les services de l'état le 05 juin 2013, il a été acté la procédure de modification simplifiée et la réduction de l'espace Nl conformément au plan du dossier ainsi que des précisions dans le règlement.

Cette modification amène notamment l'ajustement du périmètre de la zone Nl (Naturelle loisir et touristique) du Bariolet et de réintégrer certaines parcelles en zone Np (Naturelle protégée). La zone Nl concerne actuellement les parcelles C 76, 77, 78, 79, 80, 209, 210, 211, 217, 218, 219, 220, 687, 688 et Y 72. Pour justifier de cette demande, la sous préfecture fait état d'un espace trop vaste pour cette zone naturelle à destination du loisir et touristique. C'est pourquoi, il est proposé de la réduire en ne conservant qu'une partie utilisable pour cette vocation, en reclassant une autre partie en zone Np et en modifiant le règlement Nl.

- Il s'agit concrètement d'appliquer une requête du contrôle de légalité en adaptant la zone Nl. Le présent dossier est donc érigé pour rendre conforme le PLU à cette demande et à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

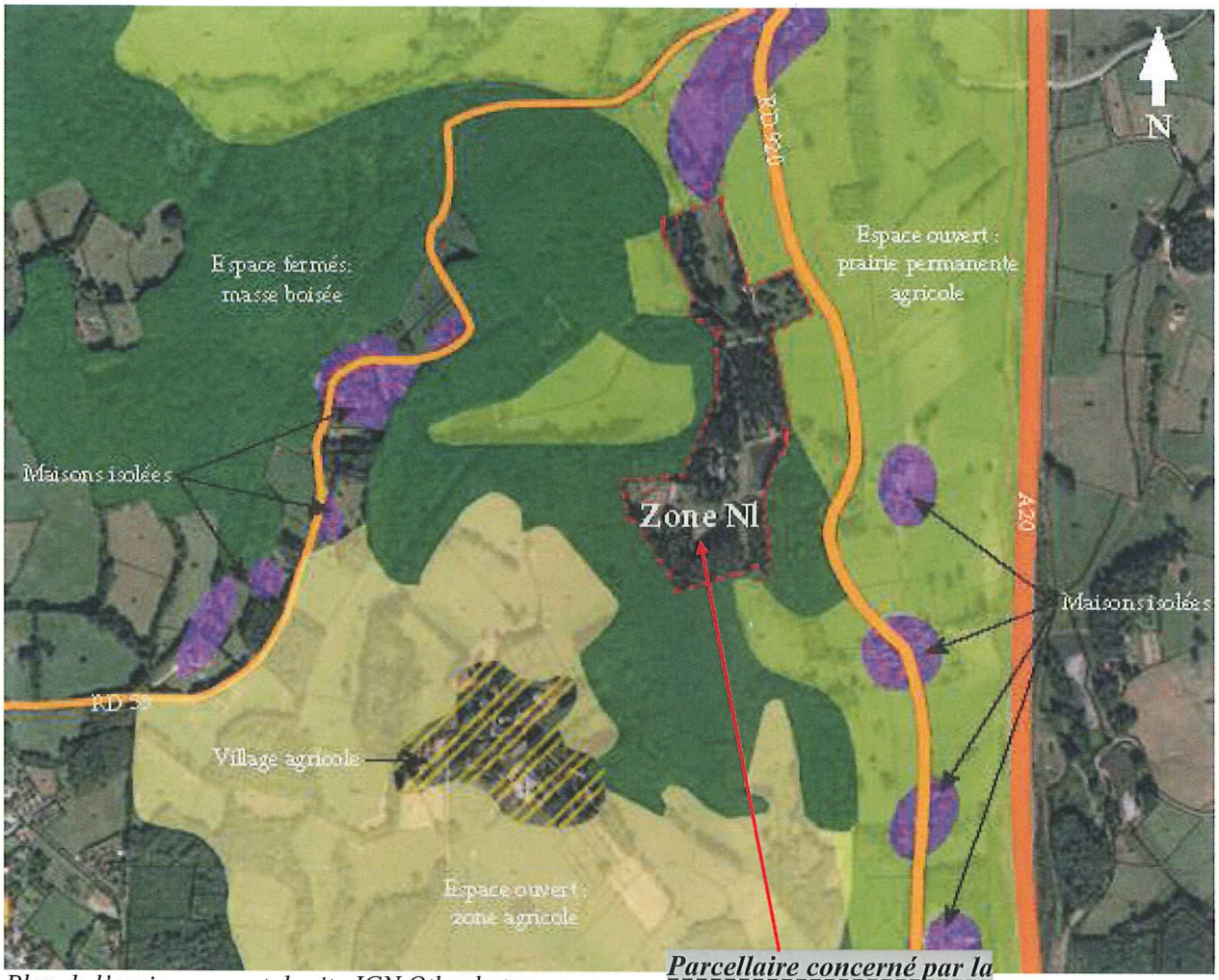
2. Les dispositions de la modification

2.1. La situation et le site



Plan de situation - Scan 25-IGN

Le parcellaire concerné par la modification est situé au Centre Est de la commune dans la vallée du Brezou en limite de la RD 920. Il se situe au lieu-dit Le Bariolet. L'ensemble parcellaire est privé et se situe au centre d'une propriété abritant actuellement un parc ornithologique.



Plan de l'environnement du site-IGN Othophoto

2.2. Le descriptif

Le parcellaire de l'ensemble de la zone Nl renferme actuellement un parc ornithologique. Ce dernier est en cours de cession dans le cadre d'un projet touristique d'hébergement et d'accueil spécifique dans un milieu naturel.

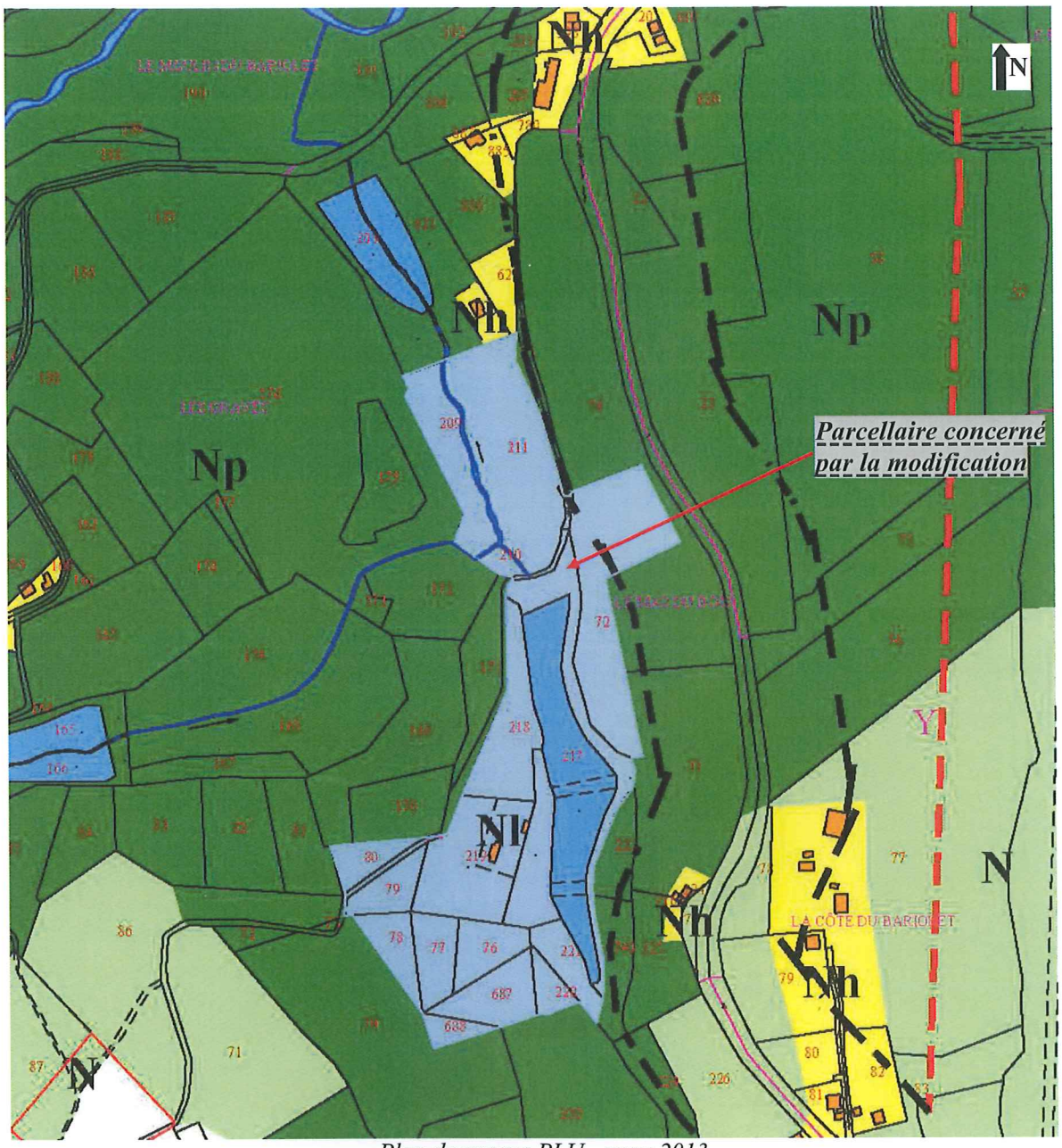
Le parcellaire classé en zone Nl représente actuellement environ71 400 m². La réduction de la zone Nl représentera 37 300 m² à reclasser en zone Np. A l'issue de la modification, la zone Nl sera alors de 34 100m².

Le parcellaire concerné par la modification renferme des plans d'eaux, des espaces de circulation et des boisements. Cet espace ne contient ni construction ni aménagement spécifique à l'exception des circulations perméables et des retenues d'eau de la propriété.

Cet espace est un parcellaire spécifique à vocation touristique mais intégré dans la vallée du Brezou avec une forte sensibilité naturelle. D'où la réduction de la zone Nl avec une limitation à 34 100 m² au lieu de 71 400m². A cette réduction, il est ajouté une emprise au sol et une hauteur maximales dans le règlement afin de répondre à la sensibilité du site

3. La modification du PLU

3.1. Le PLU actuel de la zone Nl du Bariolet



Plan de zonage PLU - mars 2013

Les parcelles C 76, 77, 78, 79, 80, 209, 210, 211, 217, 218, 219, 220, 687, 688 et Y 72 sont classées dans la zone Nl du PLU correspondant à l'ensemble naturel et bâti du parc ornithologique. Ce classement dans le PLU concerne uniquement cette propriété avec comme définition *un espace spécifique destiné à l'accueil d'équipement de tourisme et de loisir nature.*

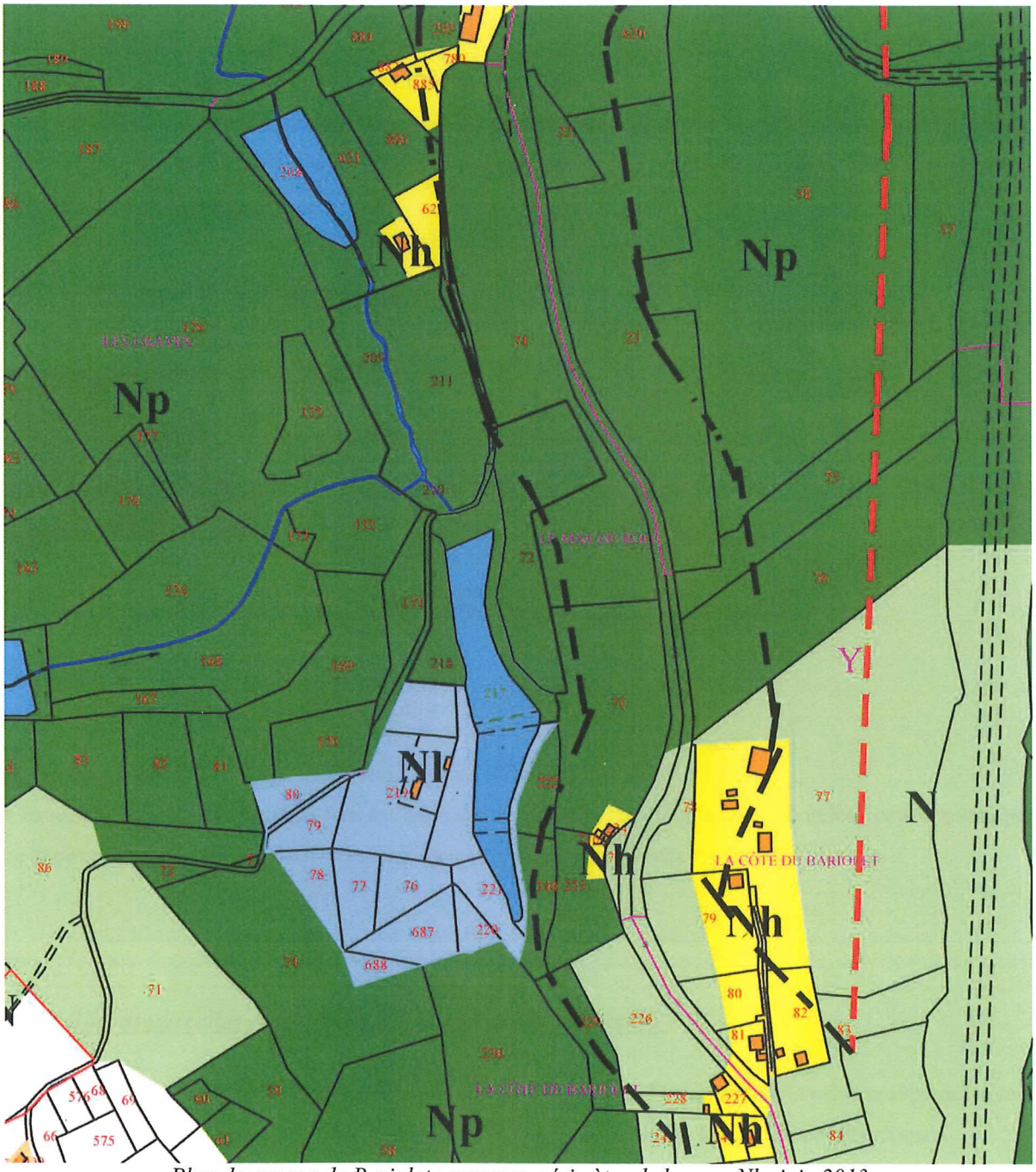
Les objectifs recherchés sont de permettre l'évolution ou la transformation du parc dans ce cadre naturel en toute connaissance des évolutions en cours c'est-à-dire une cession et des projets nouveaux sur le site. Mais, le projet n'étant pas complètement arrêté et la superficie importante de l'ensemble foncier dans ce cadre spécifique naturel ont été relevés. Il fut donc demandé la réduction de la zone Nl et des précisions dans le règlement afin de concentrer les futures constructions de tourisme et de loisir sur l'espace comportant déjà des constructions.

3.2. Les modifications règlementaires

Le nouveau classement et zonage Nl et Np au Bariolet

Dans le cadre de la modification, il s'agit de réduire la zone Nl en supprimant de cette dernière les parcelles :

- C 209, 210, 211, une partie des C 217 et C 218 et la Y 72.
- Ces parcelles précitées sont reclassées en zone Np du PLU.



Plan de zonage du Bariolet : nouveau périmètre de la zone Nl - juin 2013

Le règlement applicable

- ***Sur les parcelles classées en Nl, le règlement Nl***

Les parcelles C 76, 77, 78, 79, 80, 217, 218, 219, 220, 687, 688 et une partie des C 217 et 218 restent concernées uniquement par le règlement de la zone Nl du PLU de Perpezac le Noir approuvé. Tout de même dans le cadre de la conformité à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, il est ajouté deux précisions dans l'article 9 et l'article 10 du règlement de la zone Nl.

Ainsi, il est ajouté :

Article Nl 9 : « l'emprise au sol maximale est limitée à 0,30.»

Article Nl 10 : « la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m du sol naturel au faitage. Toutefois, cette hauteur peut être supérieure pour des constructions spécifiques sans dépasser les hauteurs des bois existants »

Les dispositions règlementaires suivantes :

ARTICLE Nl-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nl-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou réhabilitations sont des cas particuliers examinés comme tels.

sont ainsi modifiées par les dispositions réglementaires de la zone Nl suivantes :

ARTICLE Nl-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est limitée à 0,30.

ARTICLE Nl-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m du sol naturel au faitage. Toutefois, cette hauteur peut être supérieure pour des constructions spécifiques sans dépasser les hauteurs des bois existants »

- ***Sur les parcelles classées en Np, le règlement Np actuel***

Les parcelles C 209, 210, 211, une partie des C 217 et C 218 et la Y 72 sont désormais concernées uniquement par le règlement de la zone Np du PLU de Perpezac le Noir approuvé. Ce dernier n'a pas été modifié.

4. L'exposé des motifs et justifications

- *Par rapport à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme*

Comme cela fut précisé précédemment dans le premièrement *objet et motif de la modification*, cette modification répond à une requête de la sous préfecture. Elle répond à une demande spécifique de conformité de la zone Nl à l'article L 123-1-5 « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

Le nouveau périmètre et le complément de règlement de la zone Nl présentés précédemment rendent conformes à la définition du code de l'urbanisme de cette zone, soit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. En effet, la forte réduction du secteur spécifique et les précisions réglementaires de l'emprise au sol et de la hauteur maximale assurent l'objectif de l'insertion dans l'environnement.

Néanmoins, le nouveau périmètre de la zone Nl proposé se justifie également :

- *Par rapport aux objectifs d'aménagement de la commune,*

La conservation d'une partie de la zone Nl est vitale pour la restructuration du parc ornithologique en cours. En effet, ce site en pleine nature doit soit évoluer dans le sens d'un développement touristique et de loisir moderne et spécifique afin d'être viable, soit il est abandonné et devient friche. Il avait été fait le premier choix lors de l'élaboration du PLU. La conservation d'une zone Nl suffisante soit 34 000 m² permet de pérenniser un site avec un projet structurant économiquement pour la commune et en cours de réalisation.
La réduction de la zone Nl de 37 000 m² ne remet pas en cause la mise en œuvre du projet et répond également à un objectif de la commune sur la protection de la vallée du Brezou.

- *Par rapport aux documents intercommunaux de planification,*

La modification ne remet nullement en cause la compatibilité avec les documents supra communaux car elle favorise la réduction de l'espace naturel utilisé par l'occupation humaine.

- *Par rapport au dossier de PLU et au zonage actuel*

La modification n'augmente pas les zones urbanisables ou constructibles, ni ne supprime totalement une zone et n'en crée pas une nouvelle. De fait, elle ne remet pas en cause le PLU approuvé et le zonage global du PLU.

- *Par rapport au paysage et à l'environnement,*

L'intégration de 37 000 m² supplémentaires en zone Np (Naturelle protégée) est favorable à la protection du paysage et de l'environnement.

- *Par rapport à la qualité architecturale et urbanistique,*

La conservation des 34 000 m² se positionne autour des installations et constructions existantes, ce qui ne remet pas en cause le site et permet de limiter la dispersion des aménagements et installations à venir.

5. L'impact sur le paysage, l'environnement et le milieu agricole

Les impacts de la réduction de la zone Nl :

- *sur le paysage et l'environnement,*
- *sur la qualité architecturale et urbaine,*
- *sur l'activité agricole,*

sont inexistants puisqu'elle permet de réintégrer plus de 3,5 hectares en zone naturelle (Np). De plus la définition d'une emprise au sol maximale limite encore l'impact sur l'environnement et celle des hauteurs sur le paysage.

6. Les mesures compensatoires

Cette modification ne fait l'objet d'aucune mesure compensatoire car ce nouveau zonage et les précisions réglementaires sont des réponses favorables à l'environnement. Le nouveau zonage est donc une mesure compensatoire en tant que telle.

Conclusion

Le dossier de modification permet de répondre à la demande de conformité de la préfecture, de permettre l'évolution du site et de protéger l'environnement. De fait, la nouvelle zone Nl peut désormais être utilisée dans les conditions édictées par le règlement Nl.

Pour la mise à disposition du public, annexes :

- *La délibération du CM*
- *Le courrier de la sous préfecture*
- *L'avis de mise à disposition du public*
- *Les avis des personnes associées, le cas échéant*
- *L'ajout au dossier d'une planche A3 du secteur concerné.*

COMMUNE DE PERPEZAC LE NOIR

Département de la Corrèze

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

JACE
Aménagement du territoire

Christophe JERRETIE – Géographe Urbaniste Opqu
SARL JACE Aménagement du territoire
Siège social : 4 rue des genêts – 19460 NAVES
Etablissement secondaire : Av. de la Poste – 19700 ST CLEMENT
Tel : 05 44 40 92 08 / 06 81 58 84 28
Email : jerretie.christophe@orange.fr
Web : www.urbamenagement.com