

Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

Dossier de Modification Simplifiée n°2

Pièce n°2
Notice de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU			25/02/2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	09/02/2017		26/09/2017

Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) Contexte réglementaire	p. 3
2) Localisation et enjeux du site	p. 3
3) Historique du projet	p. 5
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 5
Modifications apportées au règlement	p. 5
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 6

Contexte et enjeux

1) Contexte réglementaire

La commune de Neuvic-sur-l'Isle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 25/02/2013. Depuis cette date, le PLU de Neuvic-sur-l'Isle n'a fait l'objet que d'une seule procédure :

- La modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions et les annexes en zone agricole et naturelle, dans le cadre de l'application de la loi dite « Macron » du 06/08/2015

2) Localisation et enjeux du site du projet

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants. Elle est composée :

- de la vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants (Saint-Astier, Neuvic-sur-l'Isle et Saint-Léon-sur-l'Isle), une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- de côtes et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.

La commune de Neuvic-sur-l'Isle, située à la confluence de l'Isle, du Vern et du Salembre, est un des bourgs structurants de la CCIVS avec 3562 habitants répartis sur près de 26 km². Elle est composée d'un bourg-centre avec de nombreux commerces, services, équipements... et de plusieurs hameaux et lieux-dits.

Le site sur lequel porte la modification simplifiée du PLU de Neuvic-sur-l'Isle se trouve au lieu-dit « Ecluse de Mauriac », sur la parcelle cadastrée BK 92, au niveau d'une aire de repos de la Véloroute de la Vallée de l'Isle. Le site est également desservi par une voie communale qui se termine en voie sans issue. Le terrain est classé en Zone Naturelle au PLU.

Au titre des Risques naturels, le terrain se trouve en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Au titre de la protection du patrimoine, il est inclus dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (MH) du château de Mauriac (Douzillac) et dans une zone de protection archéologique.

Au titre de l'environnement et des paysages, le terrain se trouve à la fois dans la zone Natura 2000 et la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEFF) de la vallée de l'Isle.



La parcelle cadastrée BK 92, objet de la modification, se trouve en zone Naturelle au PLU de Neuvic



Le hangar, objet de la modification, se trouve sur une aire de repos de la Véloroute de la Vallée de l'Isle

3) Historique du projet

Dans le cadre des démarches foncières pour la mise en oeuvre de la Véloroute Voie Verte de la Vallée de l'Isle, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre a fait l'acquisition auprès de la famille Dumoncel, des parcelles cadastrée BK 92, 524 et 525 et du hangar agricole situé sur la première parcelle.

A la fin de l'année 2016, la CCIVS a été contactée par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN), dont l'antenne de la Dordogne se trouve aujourd'hui à Mussidan. Le CEN nous a fait part de sa recherche d'un nouveau local plus fonctionnel et plus à l'image de son activité que celui de Mussidan. Ainsi, une visite du hangar de l'écluse de Mauriac a été organisée, et le bâtiment semble répondre parfaitement aux besoins de l'association qui apprécie également la présence de terrains autour du bâtiment pour ses activités de pâturage. Pour permettre à la CCIVS d'accueillir le CEN dans ce bâtiment ou toute autre activité comparable, il convient d'en changer la destination, ce qui rend nécessaire une modification simplifiée du PLU de Neuvic-sur-l'Isle

Objet et motifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle approuvée le 06/10/2016 a permis d'autoriser et réglementer les extensions et les annexes en zone agricole et naturelle, mais aucun bâtiment n'a été identifié au PLU pour un éventuel changement de destination.

L'objectif de la modification simplifiée n°2 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle est d'identifier le bâtiment de la parcelle cadastrée BK 92 afin d'y autoriser certains changements de destination compatibles avec le PPRI, en excluant la possibilité la possibilité d'un changement à destination d'habitation. Cette modification simplifiée permettrait ainsi au Conservatoire des Espaces Naturels ou toute autre activité équivalente d'occuper ce bâtiment qui était devenu vacant et sans fonction particulière.

Modification apportée au règlement

Il s'agit d'ajouter un alinéa f) à l'article N.2 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle pour identifier la parcelle cadastrée BK 92 afin d'y autoriser certains changement de destination permettant l'accueil de l'antenne départementale du Conservatoire des Espaces Naturels ou toute autre activité compatible avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : exploitation agricole et forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Conformément au PPRI, cette modification du règlement exclue les changements à destination d'habitation.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

f) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le bâtiment désigné ci-après est autorisé à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU), à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces changements de destination de bâtiments existants devront respecter les principes généraux du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Isle :

<i>Lieu-dit</i>	<i>Référence cadastrale</i>
<i>L'Ecluse de Mauriac</i>	<i>BK 92</i>

Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°2 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit d'un ajustement du règlement pour permettre un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit d'un bâtiment existant.

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

- **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement pour permettre un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit d'un bâtiment existant, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme et du Plan de Prévention du Risque Inondation.

En effet, la modification apportée par la présente procédure vient en complément de la modification simplifiée n°1 dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Il est par ailleurs rappelé que le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N sera soumis lors de l'autorisation d'urbanisme, en zone agricole, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

De plus, à l'occasion de cette demande d'autorisation d'urbanisme, selon les secteurs et en fonction de la nature et de l'importance du trafic généré par le changement de destination du bâti, le Conseil Départemental pourra demander l'aménagement de dispositifs particuliers pour sécuriser les accès sur RD. Les accès pourront être refusés s'ils présentent des distances de visibilité insuffisantes au regard du trafic généré par les futures activités.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.



