

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVIC .

RAPPORT ET CONCLUSION

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur Pierre CHAMMARD

RAPPORT

SOMMAIRE

I – GENERALITES CONCERNANT L’ENQUETE PUBLIQUE

II – OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU - RAPPEL DES ENJEUX

III - DOSSIER SOUMIS A L’ENQUETE PUBLIQUE

IV - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE

I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Neuvic disposait d'un PLU approuvé en 2010, et par décision du conseil municipal du 11 avril 2014 elle demande la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 portant création de Haute Corrèze Communauté

Vu l'arrêté du conseil municipal de Neuvic en date du 28 juin 2017, il est demandé à Haute Corrèze Communauté de reprendre et de poursuivre la procédure de révision du PLU en cours.

Par délibération du 28 septembre 2017 Haute Corrèze Communauté reprend et poursuit les procédures d'élaboration de révision du PLU de Neuvic.

Par délibération du 27 juin 2019 le Conseil Communautaire arrête le projet de PLU de la commune de Neuvic.

Le 16 octobre 2019 le Président de Haute Corrèze Communauté prend un arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Neuvic.

Ce projet est soumis à l'avis :

- des personnes publiques associées (PPA)
 - Services de l'Etat : DDT-SDIS - CDPENAF
 - Chambre d'Agriculture
 - Conseil Départemental
 - Mission Régionale Autorité Environnementale
 - DREAL Nouvelle Aquitaine
 - Mission Evaluation Environnementale
- des personnes publiques qui en auront fait la demande

Cet arrêté a été pris en conformité avec :

Le code de l'environnement articles L.123-4 et suivants

Le code de l'urbanisme articles L.153- 31 et suivants

L'arrêté du 16 octobre 2019 du Président de Haute Corrèze Communauté portant ouverture et organisation du projet de PLU de la commune de Neuvic.

L'arrêté prévoit que l'enquête publique se déroulera du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019 inclus à la mairie de Neuvic.

II - OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU – RAPPEL DES ENJEUX

Le projet de révision du PLU de la commune de Neuvic a pour objectifs de :

Etablir un projet d'intérêt général répondant à une politique communale

Projeter un lotissement

Etablir un projet de deuxième zone artisanale

Lever des réserves du contrôle de légalité concernant le précédent PLU

Prendre en compte l'évolution des lois et règlements en vigueur

Favoriser la densification du tissu urbain du bourg

Revoir certains articles du règlement qui ont posé des difficultés d'application

Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Favoriser le développement d'activités de tourisme

Préserver le patrimoine naturel

Assurer la protection et la valorisation d'éléments du patrimoine : châteaux, églises, maisons anciennes, puits etc.....

Prendre en compte les accès et les réseaux nécessaires aux différentes zones,

III – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne le projet de révision du PLU

Le dossier comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

Présentation générale de la commune

A - Composantes physiques du territoire

La commune de Neuvic est située à l'Est du département de la Corrèze, elle fait partie de l'arrondissement d'Ussel situé à environ 20 kilomètres.

Neuvic s'étend sur une petite partie des Plateaux corréziens avec une altitude variant de 700m au Nord à 550m au Sud.

La commune est membre de Haute Corrèze Communauté.

Pour la collecte des ordures ménagères elle est affiliée au Sirtom d'Ussel.

La superficie de la commune est de 72,88 km² avec une population évaluée à 1689 habitants lors du dernier recensement en 2015.

La commune dispose d'une bonne desserte routière :

La RD 1089 à une vingtaine de kilomètres au Nord Ouest et qui relie Brive Tulle Ussel et Clermont Ferrand.

D'autres RD, de moindres importances irriguent l'ensemble de la commune.

Et enfin l'autoroute A 89 (Bordeaux Lyon) est accessible à une vingtaine de kilomètres.

Un réseau hydrographique dense sur la commune. Neuvic s'inscrit dans le bassin versant de la Dordogne, et sa limite est longée par la Triouzoune qui rejoint la Dordogne au sud. De nombreux ruisseaux et un certain nombre de plans d'eau sont présents sur le territoire.

B – Un patrimoine naturel exceptionnel

L'inventaire des ZNIEFF

La commune de Neuvic est concernée par quatre ZNIEFF de type II qui correspondent aux grandes vallées qui entaillent la commune: la Triouzoune à l'est, le Vianon à l'ouest et la Dordogne au sud. Il est important de souligner l'intérêt exceptionnel constitué par les boisements de pente des gorges de la Dordogne et de ses affluents, qui forment l'un des plus grands corridors biologiques forestiers de France.

On retrouve également sur la commune deux ZNIEFF de type I:

- La lande humide de Cheyssac sur une quarantaine d'hectares, avec la présence de plusieurs plantes rares et protégées.

- Le ruisseau du Pont Auber qui héberge encore une population d'écrevisses à pattes blanches.

Les sites Natura 2000

Ce réseau se décline en deux types de zonages:

Les zones de protection spéciales (ZPS) définies au titre de la Directive Oiseau.

Les zones spéciales de conservation (ZSC) définies au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore.

Sur les trente quatre sites Natura 2000 répertoriés en Limousin, trois d'entre eux intersectent le territoire de la commune.

Le site FR7412001 **Gorges de la Dordogne** défini au titre de la Directive Oiseaux.

Le site FR701103 **Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents** a pour objectif la conservation des habitats et des espèces liées à la vallée de la Dordogne.

Le site FR401122 **Ruisseaux de la région de Neuvic** a pour objectif la préservation des populations d'écrevisses à pattes blanches notamment sur deux ruisseaux traversant la commune.

La commune présente une trame verte et bleue globalement bien conservée grâce à un taux de boisement assez important et la présence de grandes vallées boisées.

Si l'évaluation environnementale conclut à une atteinte aux objectifs de conservation du site, et en l'absence de solutions alternatives, le projet devra être abandonné.

Au delà du patrimoine naturel remarquable, d'autres milieux écologiques plus ordinaires sont aussi le lieu d'une vie animale et végétale riches et procurent des services tout aussi nombreux.

Les milieux aquatiques

L'eau est très présente sur la commune, de nombreux petits ruisseaux constituent un chevelu hydrographique très dense.

Les zones humides

Les zones humides représentent 690 hectares, soit 12% du territoire. La majorité des zones humides est constituée par des prairies humides naturelles à joncs réparties le long des différents ruisseaux.

Dans certains secteurs de la commune, notamment autour de Cheyssac, on trouve différents types de zones humides qui abritent plusieurs plantes rares et protégées, inventoriées dans le cadre des ZNIEFF.

Les prairies

En plus des prairies humides, on trouve parmi les milieux agricoles des espaces ouverts semi-naturels avec un fort intérêt en termes de biodiversité.

Les prairies naturelles mésophiles sont entretenues par la fauche ou le pâturage. Elles représentent 836 hectares, ce qui correspond à environ 41% de la surface agricole utile, ce sont des prairies permanentes.

Les prairies temporaires servent pour la culture de graminées, légumineuses.....pouvant être pâturées, fanées ou ensilées, et occupant dans la rotation une sole de durée variable.

Les cultures autres que celle de l'herbe sont principalement des céréales ou du maïs destinées à l'alimentation du bétail. Les cultures annuelles représentent 135hectares soit 7% de la surface agricole de la commune contre 112hectares en 2010.

Les milieux forestiers

Ils occupent une part importante du territoire communal avec un taux de boisement global de 62%, ce qui est beaucoup plus que la moyenne limousine de 33%.

Les gorges de la Dordogne et de la Triouzoune sont recouvertes par de grands massifs feuillus semi-naturels. Du fait des pentes importantes empêchant toute mécanisation des pratiques sylvicoles, ces massifs constituent à l'heure actuelle un habitat majeur d'intérêt national pour de très nombreuses espèces d'oiseaux, chauves-souris ou insectes. Une grande partie de ces forêts est classée en zone Natura 2000.

Le patrimoine architectural et paysager

La commune possède plusieurs secteurs soumis à des servitudes d'utilité publique liées à la présence d'un monument historique ou d'un site.

Le périmètre de protection de la tour de l'hôtel Saint-Mexant

Cet hôtel est un édifice construit au cours du XVIème siècle comprenant un corps principal en L, flanqué d'un escalier hors œuvre sur sa façade Nord.

L'hôtel comprend aussi des bâtiments annexes dont une ancienne chapelle.

Les périmètres de protection du jardin public et des sculptures d'Henri Proszynki

Aménagé par Maurice Mellon en 1937 en contrebas du noyau historique de la ville. Sa composition inclut un ensemble de sculptures décoratives réalisées par Henri Proszynki entre 1934 et 1949.

Le site inscrit du lac de la Triouzoune

Ce lac d'une superficie de 410 hectares est issu de la construction d'un barrage hydroélectrique en 1945. Le lac et ses abords sont inscrits à l'inventaire des sites pittoresques de la Corrèze.

Le site inscrit du chaos de Chastagnier

Ce site est formé le long du ruisseau le Vianon. Cet ensemble géologique s'étend sur les communes de Neuvic et de Lamazière-Basse. Le chaos du Chastagnier est inscrit à l'inventaire des sites de la Corrèze.

D'autres éléments du petit patrimoine existent sur la commune et font partie de l'identité du lieu et pourront être à ce titre, des éléments à préserver dans le futur PLU.

La préservation et mise en valeur de l'environnement passent donc par la protection:

Des espaces naturels

Du patrimoine

Le patrimoine naturel et urbain, les espaces forestiers et les espaces boisés, l'espace agricole, les paysages, les points de vue et les éléments remarquables du bâti.

La préservation du patrimoine est un enjeu majeur, passant par une continuité des formes et des matériaux dans les hameaux classés et dans le centre urbain.

L'identification de ces enjeux a conduit à délimiter des zones urbaines et des zones à urbaniser à plus ou moins long terme.

Tous ces enjeux environnementaux sont à prendre en considération dans l'établissement de la révision générale du PLU de la commune.

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD de la commune reflète la volonté des élus de conforter la ville comme pôle ressource d'un territoire dépassant les frontières communales.

Il repose sur un objectif de croissance démographique de plus 0,5% par an, et un besoin d'au moins 70 logements à l'horizon 2029.

Les orientations générales de développement de la commune s'articulent autour de quatre axes majeurs :

- revitaliser l'agglomération,
- soutenir l'agriculture,
- soutenir le tourisme,
- conforter la vocation de pôle de formation.

I - ORIENTATIONS GENERALES

Revitaliser l'agglomération

La vitalité future de Neuvic résultera d'un ensemble d'actions qui renouvellera l'attractivité de l'agglomération où sont concentrés les équipements, les commerces et l'offre de service et y fixeront durablement les habitants.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles sera localisée en continuité immédiate du centre ville pour maintenir un urbanisme autour du noyau bâti urbain d'origine.

La densification reposera à la fois sur l'urbanisation des dents creuses comme sur la réhabilitation du bâti vacant.

L'extension urbaine du secteur de la Croix Rouge, sous maîtrise publique, est destinée prioritairement à un projet d'accueil des personnes les plus fragiles.

Les développements linéaires observés actuellement seront stoppés.

Le mitage dorénavant ne sera plus autorisé.

Afin de préserver une qualité du cadre de vie, la densité habitée sera privilégiée, ainsi au coeur de certains îlots il sera possible de démolir des constructions insalubres, soit pour reconstruire, soit pour offrir une petite cour, un espace public.

Prévoir des espaces d'accueil pour les activités économiques.

Soutenir l'agriculture

Le diagnostic a montré que l'agriculture est essentielle à Neuvic, en matière économique comme en matière d'entretien des espaces. Cette activité ayant été freinée par le PLU actuel, la municipalité souhaite lui affirmer son soutien par des modifications dans le projet de PLU.

Hormis celle liée à cette activité et à sa diversification, l'urbanisation sera réduite sur les espaces agricoles. Sa limitation à l'agglomération et au village du Vent Bas aura pour conséquence de freiner la consommation des espaces naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers.

Les possibilités de constructions à usage agricole seront facilitées.
Parallèlement la diversification touristique des exploitations sera rendue possible.

Soutenir le tourisme

Neuvic dispose de nombreuses ressources touristiques naturelles, la municipalité a l'intention de les conforter en misant sur le tourisme vert, la découverte de la nature et les loisirs nautiques liés à la présence du lac de la Triouzoune.

Valoriser la qualité paysagère est un axe fort du projet. Des espaces naturels seront préservés dans le centre comme espaces verts de loisirs et de détente publics.

Un inventaire du patrimoine bâti et paysager emblématique sera établi afin de le protéger.

Un réseau de chemins de randonnée sera planifié et aménagé

Préserver les milieux en limitant les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les nouvelles constructions seront proscrites sur les prairies repérées comme étant les plus riches et les zones humides seront protégées.

Les milieux boisés propices aux rapaces et les milieux lacustres les plus riches seront protégés.

Le bâti ancien du village du Vent Bas sera protégé pour préserver la faune anthropophile (chauves-souris, chouettes...).

Afin de préserver les milieux, les secteurs ouverts à l'urbanisation seront limités aux espaces urbains déjà existants: l'agglomération en priorité, le village du Vent-Bas et les noyaux déjà bâtis agricoles et touristiques.

Les abords du lac de la Triouzoune seront préservés.

Les milieux boisés propices aux rapaces (forêt de feuillus de pentes) et les milieux lacustres les plus riches (queue du lac) seront protégés.

Pour affirmer le développement durable, la commune souhaite participer à la production d'énergie renouvelable. Elle est donc favorable à l'implantation d'éoliennes et autorisera les projets photovoltaïques.

D'une manière générale, l'habitat à faible poids écologique constitue un axe privilégié.

Conforter la vocation de pôle de formation

La présence des lycées Henri Queuille et Marcel Barbancey entraîne l'accueil de nombreux scolaires et étudiants qui vivent à l'année sur la commune et participent à la vie de la commune aussi bien économique que touristique.

La municipalité souhaite conforter cette vocation de Pôle local de formation en la structurant d'un véritable campus, dans ce but des équipements (de sports, loisirs et à vocation de formation) destinés à améliorer le cadre de vie et de formation des étudiants.

II - OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD.

La consommation d'espace pour l'urbanisation entre 2004 et 2014 est de 10,9ha. Cette consommation de terrain correspond principalement à l'implantation de pavillons: 27 maisons individuelles sur 8,6ha ce qui correspond en moyenne à 3175m² par habitation.

La municipalité envisage de réduire les parcelles par habitation en fixant :

- 1000m² par logement dans le centre de Neuvic
- 1500 à 1800m² dans l'espace périurbain
- 1500m² en moyenne dans le village de Vent-Bas

Pour lutter contre l'étalement urbain, la municipalité souhaiterait accueillir les futurs ménages dans l'agglomération.

Le développement urbain se doit, tout en répondant aux objectifs démographiques et économiques, de respecter les principes d'économie des espaces.

REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

LES ANNEXES

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A - ORGANISATION

Par décision du 25 septembre 2019 le Tribunal administratif de Limoges m'a désigné commissaire enquêteur.

Les modalités de tenue de l'enquête ont été définies par arrêté du Président de Haute Corrèze Communauté en date du 16 octobre 2019.

Cet arrêté prescrit le déroulement de l'enquête à la mairie de Neuvic avec affichage sur les panneaux prévus à cet effet, et sur les sites de Haute-Corrèze Communauté et de la mairie de Neuvic.

Les publications de l'avis d'enquête ont paru dans deux journaux régionaux à savoir :

- La Montagne
- L'Echo pour la première publication et la seconde dans la Vie Corrèzienne suite à l'arrêt du fonctionnement de l'Echo.

Afin de mieux appréhender le projet, j'ai rencontré le 15 octobre 2019, messieurs Back chargé du dossier à Haute Corrèze Communauté, Store maire de Neuvic, Richet service urbanisme, Barteaux adjoint et madame Estrade service urbanisme.

Pendant la période d'enquête, au cours de mes permanences j'ai de nouveau rencontré toute ces personnes.

B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019 inclus.

Le dossier et le registre d'enquête ont été déposés à la mairie de Neuvic et tenus à la disposition du public durant la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, à savoir :

Du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30

Le samedi de 9H00 à 12H00

Le dossier était aussi consultable sur le site internet de Haute-Corrèze Communauté et sur celui de la commune de Neuvic.

Les observations, propositions pouvaient être déposées aussi par courrier électronique sur le registre dématérialisé.

J'ai tenu trois permanences à la mairie

Le 12 novembre 2019 de 9H à 12H

Le 30 novembre 2019 de 9H à 12H

Le 13 décembre 2019 de 14H à 17H, dépassement jusqu'à 18H30

Le 12 novembre 2019 à 9H00, le registre a été ouvert et paraphé par monsieur Back responsable du dossier à Haute Corrèze Communauté et clos le 13 décembre 2019 à 18H30 par monsieur le Commissaire Enquêteur.

Durant mes permanences tenues à la mairie, j'ai reçu la visite de 16 personnes. Certaines simplement pour consulter les documents, d'autres pour émettre des souhaits ou des doléances qu'elles ont inscrites ou non sur le registre.

Pendant la durée de l'enquête, quatre observations ont été envoyées sur le registre électronique.

Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête est composé comme suit :

- l'arrêté de mise à l'enquête,
- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- le règlement,
- les orientations d'aménagement,
- un résumé non technique
- les documents graphiques
 - o plan de zonage : zone sud-est
 - o plan de zonage : zone ouest
 - o plan de zonage : nord-est
- les pièces annexes
- les rapports des personnes publiques associées,
- le registre d'enquête publique,
- la publicité d'information réglementaire par voie de presse.

Conformité

Le 11 avril 2014: demande de la mairie de Neuvic d'une révision générale du PLU de la commune.

Le 27 juin 2019: délibération du conseil communautaire, arrêt du projet de PLU de la commune de Neuvic.

Le 16 octobre 2019: arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique sur le projet de révision de la commune de Neuvic.

Les différentes procédures d'évolution du PLU sont prévues de l'article L.153-31 à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme. La procédure de révision générale retenue dans ce cas est détaillée de l'article L.153-31 à l'article L.153-35 du même code.

Le dossier dans son ensemble est satisfaisant, quelques recommandations émises par les services de l'Etat sont de nature à améliorer la compréhension des documents, et des prescriptions sont à prendre en considération et nécessitent un nouvel examen afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

La lisibilité des documents graphiques a posé problème en raison de l'échelle qui empêchait une lecture correcte des références cadastrales (absence des différentes sections).

Il aurait été souhaitable de réaliser un plan uniquement pour la partie urbaine à une plus grande échelle.

C- OBSERVATIONS RECUEILLIES

A l'occasion de la révision générale du PLU de Neuvic, j'ai reçu 16 personnes au cours de mes permanences tenues à la mairie.

- Quatre personnes sont simplement venues consulter les documents et avoir des précisions concernant la classification de leur parcelle mais n'ont rien inscrit sur le registre d'enquête.

- Les douze autres sont aussi venues consulter les documents, et ont manifesté par écrit leurs observations sur le registre.

- Et enfin quatre personnes ont envoyé leurs doléances par mail sur le registre électronique ouvert à l'occasion de la révision générale du PLU de la commune de Neuvic.

Il est à noter qu'une personne a émis ses observations sur le registre électronique et est venue les confirmer sur le registre papier au cours de mes permanences.

Les revendications de ces personnes sont différentes, mais elles concernent généralement un déclassement de leurs parcelles ou un reclassement à prévoir.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les demandes des particuliers sont répertoriées sur les pages suivantes.
Elles sont matérialisées par des taches rouges sur les plans de zonage.
La grande majorité de ces demandes concerne la classification de leurs terrains en zone constructible.

Madame Jeanne DELTHEIL la Croix Neuve Neuvic

Possède 2 parcelles n° 64 et 114, classées constructibles dans le PLU actuel et ne le sont plus dans le futur projet.

Sur la parcelle n°114 il existe une construction, elle pourra donc agrandir celle-ci si elle le désire en respectant le règlement en vigueur.

Concernant la parcelle n°64, je suis favorable à ce qu'elle reste constructible dans le nouveau PLU.

Indivision MONEDIERES Neuvic

Demande le reclassement d'une partie de la parcelle n°40 au lieu dit Les Tilleuls en terrain constructible.

Il existe déjà un bâtiment sur cette parcelle, ils pourront, si ils le souhaitent, transformer cette construction en respectant le règlement en vigueur.

Monsieur SERVE Daniel le Mazet Lignareix

Propriétaire à Aubessanges Neuvic des parcelles n°70, 71, 72 et 73 section YM, envisage de réaliser un parc photovoltaïque, est ce possible?

Monsieur CHASTAING André Ferme de Béchefave Neuvic

A un projet de parc photovoltaïque de la part d'une entreprise sur sa parcelle AM 77 au lieu dit Bellevue, est ce possible?

Pour messieurs Serve et Chastaing, la réalisation d'un parc photovoltaïque sur leurs parcelles devrait être possible puisqu'ils font partie des dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable prévus dans le projet de PLU. Il faudra donc adapter éventuellement la classification des parcelles à ces réalisations.

SAS VINC INTERMARCHE Neuvic

Monsieur et madame ROUBENNE et monsieur HALLER architecte

Monsieur et madame Roubenne ont un projet d'agrandissement du magasin Intermarché sur la parcelle BE n°151, classée par erreur sur le document graphique en 2AU alors qu'elle est en réalité en zone A. Ils demandent si leur projet pourrait aboutir?

Je pense qu'il est possible et même souhaitable de requalifier une partie de la parcelle n°151 nécessaire à l'agrandissement du magasin en zone constructible, sous réserve que l'enquête publique concernant le déplacement du chemin public compris entre le magasin et la parcelle n°151 ait donné un avis favorable, et soit validé par le conseil municipal de Neuvic.

Monsieur DEFAUCHAUC Gilles 3 rue du stade Calary

Souhaite acheter une parcelle de terrain pour y construire son habitation, parcelle n°20 située à Aubignac. Dans le PLU actuel ce terrain est constructible mais dans le projet il devient agricole.

Cette parcelle est constructible depuis la mise en place du PLU en 2010. Depuis cette date aucun projet de construction n'a été déposé, et c'est la raison pour laquelle cette parcelle a été reclassée en zone A.

Actuellement le PLUI est en préparation, il devra se renseigner auprès de Haute Corrèze Communauté pour savoir si son projet de construction sur la parcelle n° 20 peut être pris en considération.

Madame MANZAGOL Stéphanie

Souhaite procéder à la mise en réserve constructible de certaines parcelles agricoles sur la commune de Neuvic. Les parcelles sont situées aux lieux dits Cheyssac Haut et la Peyrières.

Concernant les parcelles n°51 et 48 situées à la Peyrières, il se trouve qu'elles se situent dans une zone de protection des captages, donc sa demande ne peut pas aboutir.

Les parcelles n°88 et 29 à Cheyssac Haut sont classées en zone A. Si elle est agricultrice elle peut construire sur ces parcelles, mais dans le projet du PLU il n'est pas possible de les mettre en réserve constructible.

Monsieur Jean BESSE au Boiseluc Neuvic

Demande qu'une partie de la parcelle n°51 à le Manus longeant la parcelle n°181 reste constructible dans le projet de PLU.

Effectivement cette portion de parcelle est dans le PLU actuel constructible. Le PLU est en place depuis 2010 et mis en révision en 2014. Durant toutes ces années aucun projet n'a été présenté et c'est la raison pour laquelle cette parcelle a été reclassée en A. Toutefois il pourrait se requalifier en zone constructible, une partie de la parcelle concernée (51) comprise entre les parcelles n°181 et 49 dans l'alignement des parcelles déjà construites.

Monsieur Thierry MURAT la Forêt Blanche Neuvic

Souhaite que la totalité de sa parcelle AZ n°5 située à côté de l'école d'agriculture soit classée en zone 1AU.

Dans le PLU actuel, sa parcelle AZ n°5 d'une superficie totale de 24000m²; il peut disposer d'une superficie de 20000m² classée AU et les 4000m² restants sont en prévision d'aménagement de l'école d'agriculture.

Aujourd'hui dans le projet du PLU il récupérera la totalité de sa parcelle, soit 24 000m² qui sont classés en 2AU.

Il dit avoir un projet de construction d'un bâtiment pour personnes âgées, mais depuis la mise en place du PLU en 2010, il n'a déposé aucun projet et c'est la raison pour laquelle tout son terrain se trouve aujourd'hui classé en 2AU. Il devra déposer un dossier et sa demande pourra être étudiée.

Monsieur Gérard STRUNPLER Roulhac Neuvic

Est satisfait du reclassement partiel de ses parcelles 76, 58 et 59 à Roulhac en zone AT, il souhaiterait que la totalité passe en AT.

Sa principale préoccupation est de savoir s'il pourra ouvrir un lieu de vie et d'accueil pour jeunes en difficultés tout au long de l'année, et éventuellement agrandir ses bâtiments dans le cadre d'établissement de santé et d'action sociale pour les recevoir.

Aujourd'hui il n'existe pas de règlement pour les zones AT, il est le seul dans le cadre du PLU sur la commune de Neuvic. 14

Toutefois dans son cas il est possible d'avoir des équipements pouvant recevoir un jeune public en difficulté et d'agrandir les bâtiments sous réserve de respecter les règles qui seront précisées dans le règlement à venir.

Monsieur Gilles RABIER 30160 Monteagudeo Espagne

Propriétaire de 2 parcelles à Neuvic:

- Une n°164 route d'Egletons n'est constructible que sur une partie.
- La deuxième n°150 située à la Croix Rouge est classée en 2AU.

Demande que la totalité de ses parcelles soit classée constructible.

La parcelle n°164 est constructible sur une partie donc rien ne l'empêche de réaliser une construction.

La seconde n°150 à la Croix Rouge est classée sur le plan de zonage en 2AU, une erreur s'est glissée dans le document, en réalité cette parcelle est classée en A. Depuis la réalisation du PLU en 2010 il n'a déposé aucun projet de construction sur la parcelle n°150 et c'est une des raisons de ce déclassement en A. Il devra déposer un projet de construction et sa demande sera étudiée.

Monsieur Jean Baptiste ESCURAT 10 avenue Reille Paris

Fait, sur 4 pages, des commentaires sur le projet de PLU. En conclusion il demande que ses parcelles BD299, BD365, ZP5, BD190, BE137 et BH232 restent constructibles.

Toutefois, malgré une recherche approfondie, je n'ai pas retrouvé les parcelles sur les plans de zonage, il m'a été impossible de lire les références de vos parcelles.

Monsieur Bernard ROUGIER Bouzabias Neuvic

Comme monsieur Escurat, je retrouve des commentaires sur le projet de PLU de la commune de Neuvic.

Monsieur François DIARD Aubignac Neuvic

Nous fait part de sa motivation et de son soutien pour que les terrains du hameau d'Aubignac restent agricoles.

Monsieur Paul VINCENT le Manus Neuvic

Demande que le terrain situé devant son habitation, à la Croix du Coq au Manus, utilisé par le lycée agricole reste inconstructible.

Dans le projet de PLU la parcelle n° 51 en question est classée en zone A.

Je vous informe qu'aujourd'hui une étude sur le PLUI à venir est en cours et devrait être finalisée fin 2021, début 2022.

J'invite toutes les personnes possédant des terrains sur la commune, et ayant des projets, de se renseigner sur la faisabilité de ces projets auprès des responsables du PLUI, afin de les intégrer éventuellement dans les nouveaux documents.

Pièces jointes au rapport

Décision du Tribunal administratif
Procès verbal de fin d'enquête
Réponse de Haute Corrèze Communauté

COMMUNE DE NEUVIC

AVIS SUR LE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Par délibération du Conseil Municipal de Neuvic en date du 11 avril 2014, celui-ci demande la révision du PLU.

Suite à la création de Haute Corrèze Communauté en date du 15 septembre 2016, la commune de Neuvic par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2017 a demandé à Haute Corrèze Communauté de reprendre et de poursuivre la procédure de révision du PLU en cours.

Le 28 septembre 2017, le président de Haute Corrèze Communauté prend un arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU de Neuvic.

Depuis 2014, la commune de Neuvic puis Haute Corrèze Communauté ont travaillé en étroite collaboration avec le bureau d'étude Géoscope afin de mener à bien la réalisation du projet.

Des réunions publiques ont été programmées afin d'informer la population sur le projet.

Des visites sur le terrain ont été faites.

Une publication a paru dans le bulletin municipal.

L'affichage a été effectué en mairie et sur les panneaux prévus à cet effet, et au siège de Haute Corrèze Communauté à Ussel.

La publication dans deux journaux a été réalisée quinze jours avant et dans les huit premiers jours de l'enquête.

Un problème est survenu pour la seconde parution dans un journal car celui-ci a déposé le bilan, mais la parution a pu se faire en temps normal avec un troisième journal.

Le dossier d'enquête est conforme au règlement concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Le contenu du dossier d'enquête est dans l'ensemble compréhensible par le public, qui a pu se manifester soit sur le registre papier ou sur le registre électronique.

Les services de l'Etat ont émis certaines recommandations, et des prescriptions qui elles nécessitent un réexamen et doivent être réécrites afin d'éviter tous risques de litiges ultérieurs.

Au vu de l'importance de la révision générale du PLU, le nombre d'observations émises par le public pendant la durée de l'enquête est relativement faible, ce qui prouve le sérieux et la qualité du projet.

En conclusion, on peut dire que l'information sur la tenue de l'enquête a été correctement diffusée auprès de la population.

Certaines propositions doivent pouvoir s'intégrer dans le projet sans en modifier les objectifs fixés dans le PLU.

Le projet de révision du PLU de la commune de Neuvic a respecté les objectifs fixés, A savoir:

Maintenir et renforcer la vocation de pôle formation,

- il existe sur la commune des écoles, des lycées qui accueillent un nombre important d'enseignants, d'élèves et étudiants vivant à l'année sur la commune, qui participent à la vie de la cité.

Redynamiser l'agglomération,

- en mettant sur le marché les terrains situés dans les dents creuses du centre ville et en périphérie immédiate.

- en créant une nouvelle zone artisanale

- un projet de lotissement

Aider l'agriculture,

- qui représente une part importante des activités sur la commune. Le zonage fait une part belle aux zones agricoles.

Soutenir le tourisme,

- un atout pour la commune, en confortant les espaces naturels à proximité du lac ou en forêt, dans les gorges de la Dordogne, et en créant des chemins de randonnées.

- sur l'ensemble de ces secteurs des équipements touristiques seront autorisés, mais très encadrés de manière qu'ils ne dénaturent pas les paysages et ne portent pas atteinte à l'environnement.

Economiser les espaces,

- le projet de révision du PLU respecte l'économie des espaces constructibles.
- actuellement la consommation moyenne d'espace est de 3175m² par habitation.
- dans le projet l'espace sera de l'ordre de 1000 à 1800m² en moyenne par habitation.
- l'étalement des constructions le long des routes et le mitage sont proscrits,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée normalement et conformément aux dispositions en vigueur,

Considérant que la population a été informée de la procédure,

Considérant que les personnes publiques associées ont été consultées, et qu'elles ont toutes émises un avis favorable au projet,

Considérant que les objectifs de croissance de la population paraissent raisonnables,

Considérant que les recommandations et avis exprimés sont de nature à améliorer le projet et doivent être pris en considération,

Pour toutes les raisons évoquées, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvic.

Fait à Tulle le 12 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur



P. CHAMMARD