COMMUNE DE CUBLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Article R.153-15 du Code de l'Urbanisme
Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le CM :	**07/03/2013**
Modification simplifiée n°1 approuvée par le CM :	**14/05/2014**
Modification simplifiée n°2 approuvée par le CM :	**16/02/2017**
DP emportant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée par le CM :	

Mairie de Cublac
2, rue de la Liberté
19520 CUBLAC

Janvier 2018

S O M M A I R E

1. Le projet qui justifie la mise en compatibilité du PLU 2
1.a-La présentation du site de Notre Dame de la Cabane 2
1.b-La rénovation du site et sa transformation en complexe touristique 5
1.c-La reconnaissance de l'intérêt général du projet 7

2. La procédure de mise en compatibilité du PLU 9
2.a - L'éligibilité du projet à la procédure L.300-6 du Code de l'Urbanisme 9
2.b - La saisine et l'avis de l'autorité environnementale 10
2.c - Les étapes de la procédure à respecter 13

3. Les modifications apportées dans le PLU 15
3.a-Les modifications apportées au règlement 15
3.b-Les modifications apportées au zonage 15
3.c-La compatibilité avec le SCOT et les SUP 16

4. Les annexes

- Annexe n°1 : Fiche descriptive NATURA 2000 - Vallée de la Vézère - FR 7401111
- Annexe n°2 : Fiche descriptive ZNIEFF Type II - Vallée de la Vézère - n°740000094
- Annexe n°3 : Saisine de l'autorité environnementale
- Annexe n°4 : Plan Masse - Avant-Projet - PARKES ARCHITECTURES - Novembre 2017
- Annexe n°5 : Extrait du Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme - Avril 2017
- Annexe n°6 : Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme
- Annexe n°7 : Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme
- Annexe n°8 : Articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme

1. Le projet qui justifie la mise en compatibilité du PLU

1.a - La présentation du site de Notre-Dame de la Cabane

Le site de Notre Dame de la Cabane est situé sur la commune de CUBLAC. La commune s'étend sur une surface de 2.018 hectares. Elle est localisée à l'extrémité Sud-Ouest du département de la CORREZE (19) et mitoyenne avec le département de la DORDOGNE (24).

La commune s'est urbanisée de façon linéaire le long de la RD 2 et de la RD 147. Cette urbanisation témoigne des deux influences territoriales qui structurent la commune. A l'Est l'agglomération de BRIVEet l'Ouest le Terrassonnais. En dehors du village on retrouve 10 hameaux, notamment : Vieille Vigne, La Géronie, Le Rieux, La Valade, Lagorsse, Loubignac, La Dabre, Moncibre, Savignac et La Valette. **Le site de Notre Dame de la Cabane se trouve en surplomb du centre du village à la confluence entre les ruisseaux de Cublac et de la Valade.**

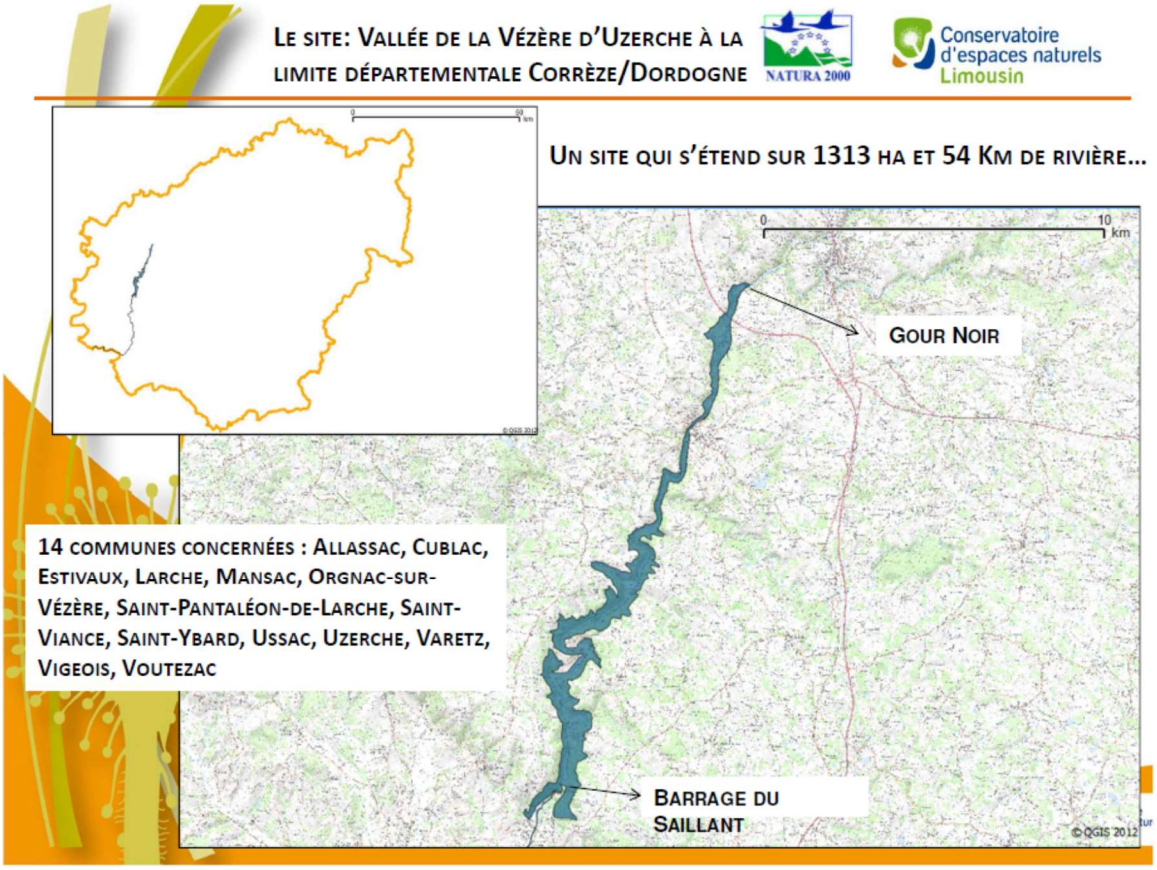
La commune de CUBLAC ne possède pas de bâtiments et de sites classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Par contre, La commune est concernée à son extrémité Sud le long de la Vézère (qui constitue une limite communale à cet endroit) par une zone NATURA 2000[1] et une ZNIEFF de type II[2].

Le site NATURA 2000 a des conséquences réglementaires sur la procédure. Conformément à la législation (PLU dont le territoire comprend tout au partie un site NATURA 2000), la présente Déclaration de Projet a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas[3].

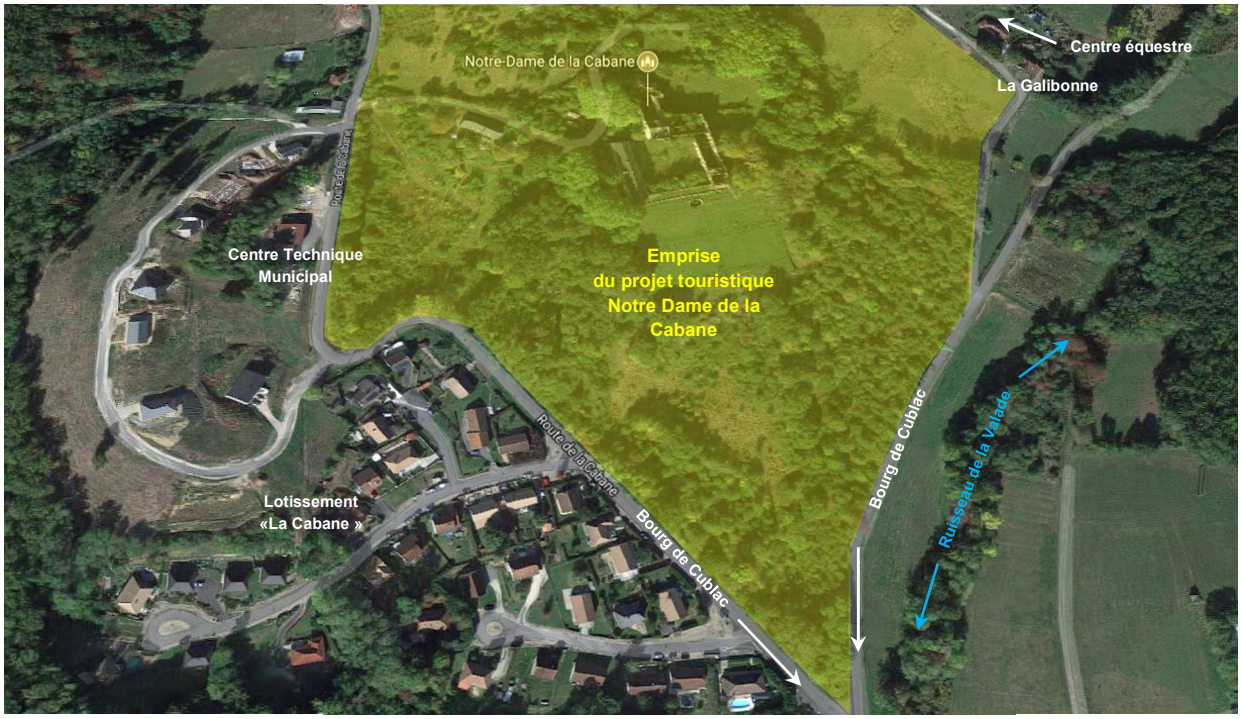
[1] Annexe n°1 : Fiche descriptive NATURA 2000 - Vallée de la Vézère - FR 7401111
[2] Annexe n°2 : Fiche descriptive ZNIEFF Type II - Vallée de la Vézère - n°740000094
[3] Annexe n°3 : Saisine de l'autorité environnementale

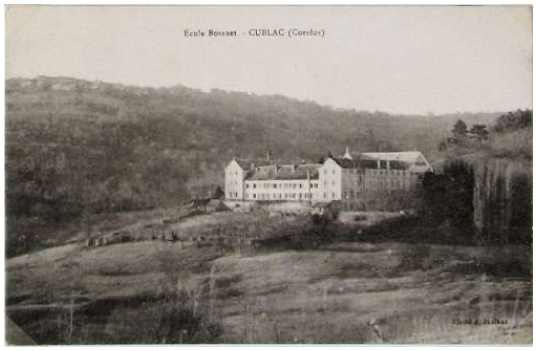
TABLEAU N° 1 : APPARTENANCE ADMINISTRATIVE DES COMMUNES ET SURFACES CONCERNEES			
COMMUNE	**SURFACE**	**SURFACE EN NATURA 2000**	**COMMUNAUTES**
Uzerche	2390 ha	22,08 ha	CDC du Pays d'Uzerche
St-Ybard	3050 ha	51,61 ha	CDC du Pays d'Uzerche
Vigeois	4370 ha	202,7 ha	CDC des 3A
Orgnac-sur-Vézère	1880 ha	222,7 ha	CDC des 3A
Estivaux	1660 ha	256,2 ha	CDC des 3A
Voutezac	2200 ha	169,8 ha	/
Allassac	3875 ha	111,2 ha	CA Brive
St-Viance	1650 ha	35,77 ha	CA Brive
Varetz	2040 ha	8,6 ha	CA Brive
Ussac	2490 ha	5,7 ha	CA Brive
St-Pantaléon-de-Larche	2365 ha	109,1 ha	CDC Vézère-Causse
Larche	570 ha	7,5 ha	CDC Vézère-Causse
Mansac	1870 ha	57,38 ha	CA Brive
Cublac	2040 ha	11,25 ha	CA Brive

CDC = Communauté de communes ; CA = Communauté d'agglomération



Malgré son absence de classement, l'ancienne Collégiale de Notre Dame de la Cabane constitue le site emblématique et remarquable de la commune. Ce site en forme de « pointe de flèche » est entouré par le lotissement de la Cabane d'un côté et le centre équestre de La Valade de l'autre.





Cette collégiale fondée en 1669 a connu plusieurs affectations. Mais une série d'incidents et une gestion désastreuse du site par certains propriétaires ont conduits irrémédiablement à une dégradation du lieu. Aujourd'hui, certains corps de bâtiments menacent périls et d'autres sont quasi en état de ruines.

Une seule aile (Nord-Ouest) datant de 1884 demeure à ce jour en état correct de conservation. Les constructions avaient un intérêt architectural relatif. Mais le site en lui-même est d'une grande qualité. Le promontoire sur lequel les bâtiments sont construits est idéalement orienté au Sud sur une unité foncière de 12 hectares aménagée en terrasses.

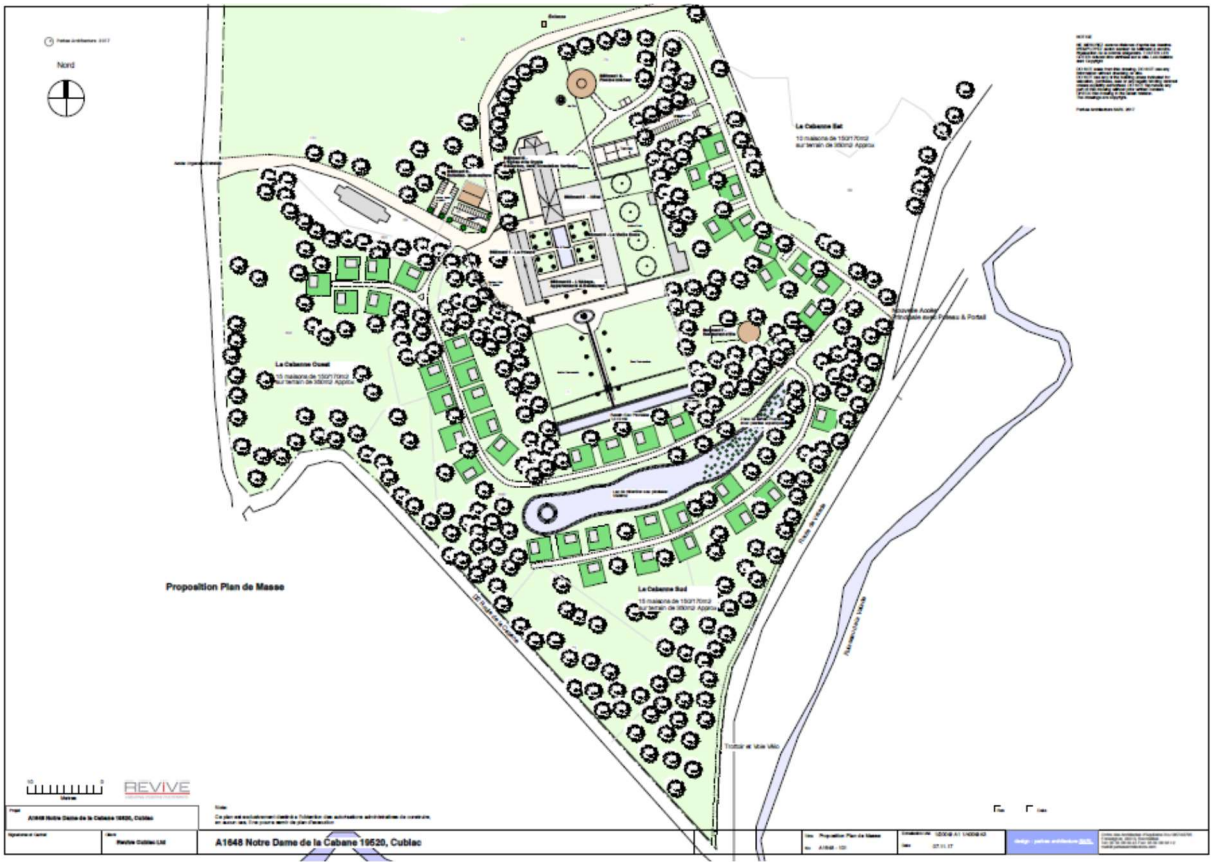
C'est ce site de Notre Dame de la Cabane qui constitue le « cœur » du projet.

Sa transformation et sa réhabilitation, espérées depuis plusieurs années, vont pouvoir devenir réalité. Le préalable à cette réalité physique est la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU : raison d'être du présent dossier.

1.b - La rénovation du site et sa transformation en complexe touristique

Le projet de rénovation et de transformation du site de Notre Dame de la Cabane fait l'objet d'un document détaillé qui figure dans le dossier.

Ce projet consiste à créer un complexe résidentiel et touristique[4] regroupant un hébergement hôtelier, 40 maisons organiques, des appartements ainsi que des espaces récréatifs et de bien-être (piscine, spa, restaurant, salle de conférence,…) en s'appuyant sur le site initial.



Le projet va s'attacher à accorder une part importante à la protection de l'environnement et à la gestion économe et raisonnée des ressources.

Le maitre d'ouvrage en phase démolition ou en phase construction a opté pour un parti d'aménagement fort décliné sur les 10 principes du programme One Planet Living® (OPL).

One Planet Living® est un programme crée en 2004 par le WWF[5]. Il a pour objectif d'encourager les particuliers, les entreprises et les autorités publiques à réduire leur empreinte écologique.

Ce programme a donné lieu à une première expérience de « quartier zéro carbone » avec le quartier BedZED[6] à Londres et plus récemment en France avec le projet Lyon-Confluence.

4 Annexe n°4 : Plan Masse - Avant-Projet - PARKES ARCHITECTURES - Novembre 2017
5 World Wide Fondation
6 Beddington Zéro fossil Energy Developement

Le programme OPL® poursuit 3 objectifs :

- Construire un réseau mondial de Quartiers Durables OPL® ;
- Mettre en réseau les acteurs des projets validés par le WWF ;
- Promouvoir les 10 principes OPL® auprès des gouvernements, des élus, des administrations, des promoteurs, des urbanistes, des particuliers et des autres acteurs concernés.

Les 10 principes (ci-dessous) pour les projets durables One Planet Living® s'appliquent à chaque phase de la réalisation du quartier (avant-projet, projet, construction, gestion). Ces principes sont des principes directeurs qui fixent des objectifs ciblés et chiffrés, se basant sur un constat clair. **Chaque performance à atteindre est évaluée selon des critères quantitatifs et qualitatifs, dans le but de permettre l'évolution d'un style de vie responsable (diminution de la consommation) et une amélioration de la qualité de vie.**

Les principes du One living Planet©

Zéro Carbone	Mettre en place des mesures d'efficacité énergétique dans les bâtiments et infrastructures, approvisionnement en énergies renouvelables produites sur site.
Zéro déchets	Réduire la production de déchets à travers l'éco-conception, encourager la ré-utilisation, le recyclage et le compostage, procéder à une revalorisation énergétique des déchets.
Transports durables	Investir dans des systèmes de transport et des infrastructures permettant la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'utilisation de l'énergie fossile (voitures, avions, etc). Neutraliser les émissions de carbone dues aux voyages aériens et routiers inévitables.
Matériaux locaux et durables	Utiliser des matériaux issus de la filière de récupération, renouvelables, recyclés dans le domaine de la construction; privilégier les matériaux locaux et ainsi réduire les émissions dûes au transport; inciter l'investissement dans les ressources naturelles locales et ainsi favoriser l'économie locale.
Alimentation locale et durable	Soutenir la production d'aliments de qualité et à faible impact environnemental, produits localement afin de soutenir l'économie locale. Promouvoir des régimes alimentaires sains et à faible impact environnemental.
Gestion durable de l'eau	Mettre en place des mesures visant à promouvoir une utilisation rationnelle de l'eau, ainsi que son recyclage ; réduire au maximum l'extraction de l'eau ainsi que sa pollution ; promouvoir la récupération des eaux usées et restaurer les cycles naturels de l'eau .
Habitats naturels et biodiversité	Protéger ou régénérer l'environnement naturel existant et ses habitats naturels ; en créer de nouveaux.
Culture et héritage	Célébrer et faire revivre les patrimoines culturels et la notion d'identité locale et régionale ; encourager une nouvelle culture de la « durabilité ».
Equité et partenariats locaux	Promouvoir l'équité et le commerce équitable sur les plans local et global, en particulier au profit des communautés désavantagées.
Qualité de vie et bien-être	Promouvoir une qualité de vie et un bien-être mental, physique et spirituel notamment grâce à des mesures visant à impliquer l'ensemble des personnes dans des actions sociales et environnementales.

Le projet de Notre Dame de la Cabane n'est donc pas un simple projet de rénovation-reconstruction, c'est un projet global alliant mode de construction et mode de vie décliné dans un nouvel éco-concept planétaire : le One Planet Living (OPL)®.

Le projet se veut résolument ambitieux en termes de programme : nombre de logements, techniques et matériaux de constructions, diversité des équipements ; mais c'est aussi et surtout un projet innovant en termes de concept. Il s'inscrit dans une logique globale OPL® qui vulgarise à l'échelle de la planète un nouveau mode vie basé sur le consommer moins ou autrement.

Cette singularité n'a pas de traduction réglementaire directe dans le PLU, mais elle conduit à l'écriture d'un règlement moins normatif que le règlement des zones de loisirs que l'on trouve traditionnellement dans les PLU. Elle va plus dans le sens des futurs « règlements projet » structurés autour de 3 grands items et moins dans les règlements allitératifs actuels déclinés en 14 articles.

ⓘ

« Le principal enjeu du PLU consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Le décret du 1er janvier 2016 réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU. »[7]

7Annexe n°5 : Extrait du Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme - Avril 2017

1.c - La reconnaissance de l'intérêt général du projet

Le site de Notre Dame de la Cabane est un site emblématique de la commune de CUBLAC, sa dégradation et sa vétusté donne l'impression d'un abandon du site. **Pour une commune, il est difficile en terme patrimonial et économique de se substituer au propriétaire pour faire renaitre un tel lieu.**

Aujourd'hui, la collectivité avec les moyens dont elle dispose, s'inscrit comme un facilitateur de projet. Elle va créer, notamment avec la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, les conditions réglementaires optimales pour faciliter une démarche projet pour redonner vie au site de Notre Dame de la Cabane.

Si la commune de CUBLAC est aussi attentive à la réhabilitation du site de Notre Dame de la Cabane, s'est parce que ce projet fait l'unanimité. Il est dans l'intérêt de tous, de voir le site de Notre Dame de la Cabane réhabiliter.

Quel que soit la dimension considérée, le constat est le même : oui le projet de Notre Dame de la Cabane est un projet d'intérêt général, d'intérêt général communal mais aussi d'intérêt général intercommunal.

A l'heure, où les communes de notre bassin de vie doivent faire face à de nouveaux défis démographiques et économiques, le projet de Notre Dame de la Cabane constitue une réponse essentielle.

En terme démographique, la commune a connu une légère baisse de sa population entre 2014 (1.670 habitants) et 2009 (1.718 habitants). Cette baisse s'explique par un solde migratoire de -0.6% alors que le solde naturel est quant à lui légèrement positif à 0.1%. **Le projet de Notre Dame de la Cabane constitue une réelle opportunité dans le sens où il va permettre de cristalliser la population sur la commune grâce aux emplois directs ou indirects crées.**

Les incidences sur le tissu économique communal offrent des perspectives bénéfiques. La commune de CUBLAC compte 118 établissements économiques sur son territoire communal, **pas moins de 52.5% sont directement liés à des activités de service : commerces, transport,… On imagine aisément que l'arrivée d'environ 300 personnes de plus en villégiature sur la commune aura des retombées immédiates.** Même si celles-ci sont difficilement quantifiables, il y aura un regain d'activités et de consommations.

Même chose si l'on considère l'emploi. Qu'il s'agisse de la phase de réalisation du projet ou de la phase de gestion, l'effet levier est notable pour la commune. **Les entreprises de BTP et de second œuvre du bassin de vie vont se positionner sur le projet de rénovation/réhabilitation et par conséquent consolider les carnets de commande.**

Plus important encore, les emplois qui seront créés pour faire fonctionner un tel équipement (plusieurs dizaines). Plusieurs catégories d'emplois vont être ouvertes du peu qualifié au très qualifié, différents profils vont être recherchés avec une diversité offerte aux hommes et aux femmes. **Toutes les conditions sont réunies pour que le projet de Notre Dame de la Cabane constitue un formidable appel d'air en terme d'emplois**.

En mêlant démographie et emploi dans une logique projet positive, la commune conforte l'intérêt général de sa population.

Le projet de Notre Dame de la Cabane est aussi un projet d'intérêt général au sens patrimonial du terme. Cette thématique, peut-être moins prégnante pour la population, n'en n'est pas moins essentielle.

La protection du patrimoine est au cœur des préoccupations nationales, transmettre et protéger pour les générations futures, sont deux maitres mots qui reviennent souvent lorsque l'on parle de patrimoine.

Problème comment, les communes déjà enclins à faire face à des problématiques budgétaires lourdes peuvent mettre en œuvre ces préceptes ?

Dans le cas présent, un investisseur privé est prêt à redonner vie au site de Notre Dame de la Cabane, c'est une chance pour la commune. Il va ainsi permettre au patrimoine d'être sauvé. Dans une commune inscrite dans un site NATURA 2000, cela est gage de cohérence et va dans le sens de la préservation de l'intérêt général. Le patrimoine constitue s'il en est le bien de tous.

Cela a également des incidences en terme touristique, la commune de CUBLAC est située dans la vallée de la Vézère.

La vallée de la Vézère fait l'objet d'un vaste plan touristique transversal entre les départements de la CORREZE et de la DORDOGNE. **Le projet de Notre Dame de la Cabane va venir compléter en termes de nuitée, de restauration, d'espaces récréatifs et de bien-être, un secteur au cœur de cette vallée touristique qui est aujourd'hui plutôt faiblement pourvu comparativement à la partie aval de la vallée autour de Montignac Lascaux et Les Eyzies.**

Le site de Notre Dame de la Cabane va créer un nouveau point d'attraction touristique à partir duquel il sera possible de visiter la Vallée de l'Homme et Terrasson-Lavilledieu ville jardin porte du Périgord noir et de la vallée de la Vézère. Mais il constitue également un point d'attraction touristique par lui-même grâce aux services qu'il va offrir. Cette double opportunité économique et touristique va dans l'intérêt de tous.

ⓘ

BILAN : Quel(s) intérêt(s) vu à travers le prisme du projet de réhabilitation et de rénovation du site de Notre dame de la Cabane ?

- **Intérêt Démographique : OUI ☑**
- **Intérêt Emploi : OUI ☑**
- **Intérêt Economique : OUI ☑**
- **Intérêt Patrimonial : OUI ☑**
- **Intérêt Touristique : OUI ☑**
- **Intérêt Territorial : OUI ☑**

→ **Commune de CUBLAC & Communauté d'Agglomération du Bassin de BRIVE (CABB)**

2. La procédure de mise en compatibilité du PLU

2.a - L'éligibilité du projet à la procédure de déclaration de projet

Depuis le 1er août 2003 et l'instauration de la Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les communes qui réalisent des opérations d'aménagement, disposent d'une simple procédure de mise en conformité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), lorsque ceux-ci n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par déclaration de projet.

Cette procédure permet aux collectivités de bénéficier d'un outil réglementaire plus réactif et plus adapté à une logique projet que les procédures de modifications ou de révisions utilisées jusqu'alors.

La procédure de mise en conformité est régie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est différente de la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

La déclaration de projet relevant du Code de l'Urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L.300-6 aux programmes de construction.

Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux « adaptations nécessaires » d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

Il n'est pas possible d'appliquer de manière simultanée les articles L.126-1 du Code de l'Environnement et L.300-6[8] du Code de l'Urbanisme. En effet, chaque déclaration de projet correspond à une catégorie de projets et à une liste de porteurs de projets bien définis.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux actions, opérations ou programmes de logements publics ou privés.

Par cette procédure d'urbanisme, les collectivités disposent d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui bien qu'étant conduits par des opérateurs privés n'en sont pas moins d'intérêt général.

Le projet de réhabilitation de Notre Dame de la Cabane est porté par un Maitre d'Ouvrage privé « REVIVE CUBLAC Ldt). Dans ces conditions, seule une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme peut être lancée.

8 Annexe n°6 : Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Dans le cas présent, cette condition est bien remplie, les raisons qui illustrent cette réalité ont été précédemment développées.

Enfin, sur la nature du projet, il convient de vérifier si un projet de réhabilitation touristique est compatible avec la notion d'action ou d'opération d'aménagement définit au sens de l'article L.300-1[9] du Code de l'Urbanisme :

ⓘ

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Le champ d'application de l'article L.300-1 est très large. Une opération de réhabilitation et de rénovation d'un patrimoine remarquable pour en faire un site hôtelier et touristique rentre dans ce champ d'application.

Outre cette partie réglementaire relative au document d'urbanisme (PLU), la procédure de déclaration de projet porte également sur la mise en compatibilité du PLU. La déclaration de projet est une procédure d'un côté et la mise en compatibilité du PLU avec celle-ci une autre. La procédure de mise en compatibilité est codifiée aux articles L.153-54 à L.153.59[10] du Code de l'Urbanisme.

ⓘ

BILAN : Quelle(s) Procédure(s) pour le projet de rénovation du site de Notre Dame de la Cabane ?

- **Quelle procédure pour la déclaration de projet : Code de l'Urbanisme - L300-6**

  Intérêt général : OUI ☑
  Opération d'aménagement favorisant le développement loisirs et tourisme : OUI ☑
  Maitrise d'ouvrage privé : OUI ☑

- **Quelle procédure pour la mise en compatibilité PLU : Code de l'Urbanisme - L.153-54**

2.b - La saisine et l'avis de l'autorité environnementale

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnemental, au sens de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

9Annexe n°7 : Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme
10 Annexe n°8 : Articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R.104-8 à R.104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnemental, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

Évaluation environnementale systématique	Élaboration	Révision	Modification	MEC/DUP ou DP	AE
SCoT	X	X	Si susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000	- Si susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 - Si porte atteinte aux orientations du PADD ou change les dispositions du DOO / L. 141-6 et L. 141-10 CU - Si PI et EI≠EE [1]	Préfet de département
Plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un SCoT (L.144-2 du CU)	X	X	Si susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000	- Si susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 - Si = révision [2] (L.153-31 du CU) - Si PI et EI≠EE [1] *Sinon soumis à examen préalable au cas par cas*	Préfet de département
Plans locaux d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacement urbain (L.151-44 du CU)	X	X			Préfet de département
Plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000	X	X			Préfet de département
Plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale (L. 321-2 du Code de l'environnement)	X	X			Préfet de département
Plans locaux d'urbanisme situés en zone montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation (L.122-19 du CU)	X	X	X	X	Préfet de département
Cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000	X	X	Non concerné	Non concerné	Préfet de région

Sont soumis à examen préalable au cas par cas [3]	Élaboration	Révision	Modification	MEC/DUP ou DP	AE
Tous les autres plans locaux d'urbanisme	X	X		X	Préfet de département
Toutes les autres Cartes communales	X	X	Non concerné	Non concerné	Préfet de région

ⓘ

BILAN

Dans le cas présent, le projet de rénovation du site de Notre Dame de la Cabane, a fait l'objet d'une saisie de l'autorité environnementale en janvier 2018. D'une part, la commune, dotée d'un PLU approuvé, est couverte partiellement par un Site Natura 2000. D'autre part, le projet n'induit pas une procédure de révision et n'affecte pas la partie du territoire couverte par le site Natura 2000.

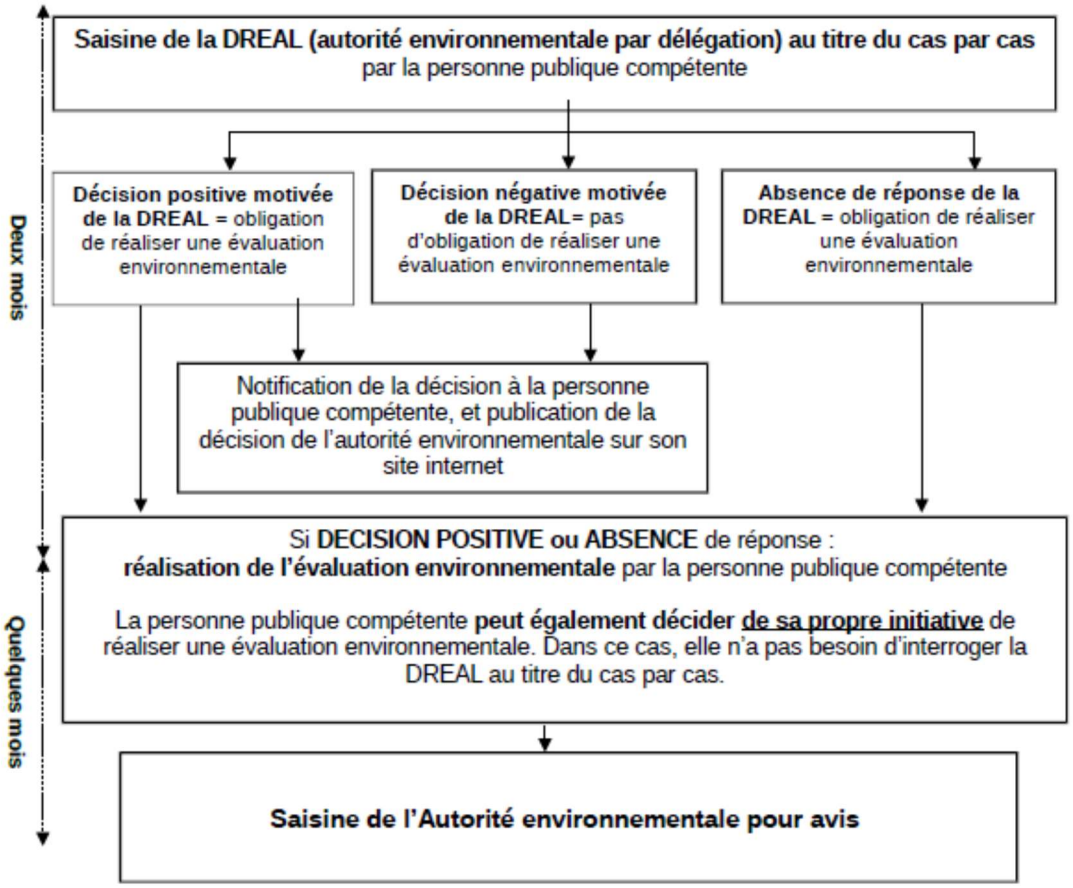
L'article R.104-29 du Code de l'Urbanisme prévoit que la saisine de l'autorité environnementale par la collectivité intervient : à un stade précoce et avant la réunion conjointe des Personnes Publiques Associées (PPA).

Le décret prévoit que la collectivité doit transmettre à l'autorité environnementale (R.104-30 du Code de l'Urbanisme) :

- **Une description des caractéristiques principales du projet ;**
- **Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du projet ;**
- **Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du projet.**

Les éléments du dossier doivent permettre à la collectivité de préciser :

- Les orientations prises en matière d'aménagement et de développement du territoire (par exemple gestion économe du sol et inflexions par rapport au document antérieur, politiques d'implantation et choix de localisation des activités et nature des activités autorisées par le document d'urbanisme,…)
- La compatibilité de ces orientations avec les enjeux environnementaux (préservation des espaces naturels et agricoles et remise en bon état des continuités écologiques, préservation du paysage, réduction des émissions de gaz à effet de serre, réseau d'assainissement…) et la protection de la santé humaine (qualité de l'air, de l'eau, bruit, risques naturels et technologiques…)
- Les informations permettant de croiser, avec un degré de précision suffisant, les secteurs de projet et les sensibilités environnementales pour cerner les zones de tension potentielle.



ⓘ

En terme réglementaire le délai de consultation de l'autorité environnementale est incompressible, à l'issue de ce délai si aucun avis n'est formulé, une étude environnementale complète doit être par défaut réalisée. En outre, il est possible pour la collectivité durant ce délais d'organiser la consultation des Personnes Publiques Associées. L'avis de l'autorité environnementale constitue seulement un préalable pour la tenue de l'enquête publique.

2.c - Les étapes de la procédure à respecter

- L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au Maire.

  Une notice explicative en deux parties est préparée :
  La présentation du projet (présentation générale et caractéristiques)
  La note de présentation des évolutions du document d'urbanisme.

  Deux extraits de plan de zonage concernés par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

  Un extrait du règlement concerné par le projet : dans sa version revue pour être mis en compatibilité avec le projet.

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (ci-dessous) avant l'ouverture de l'enquête publique :
  Représentant de l'Etat dans le Département ;
  Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ;
  Représentant de l'établissement Public chargé du SCoT ;
  Représentant de la région ;
  Représentant du département ;
  Représentant de l'autorité compétente en matière de transports urbains ;
  Représentant de l'établissement Public compétent en matière de PLH ;
  A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

- L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

- L'approbation de la Déclaration de projet par délibération du Conseil Municipal emportant mise en compatibilité du PLU

Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Collectivité compétente en matière de PLU

CHAMPS D'APPLICATION

L153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17 du Code de l'Urbanisme

En cas d'opération ne requérant pas de DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si la une commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

EXAMEN CONJOINT

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-54 du Code de l'Urbanisme

Le Procès-verbal devra être joint au dossier d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-55 2° / Code de l'Environnement R23-8 / Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement

ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET

Emportant mise en compatibilité du PLU par délibération de la collectivité compétente

L153-58 / R153-15 du Code de l'Urbanisme

CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

L153-59 du Code de l'Urbanisme

3. Les modifications apportées dans le PLU

3.a - Les modifications apportées au règlement

Le site de Notre Dame de la Cabane est situé en zone d'urbanisation future 2AUL. La zone 2AU est définit comme suit « La zone 2AU comprend des terrains fermés à l'urbanisation et destinés à l'urbanisation future. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par l'ensemble des réseaux. **L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle comprend un secteur 2AUL, destiné à la réalisation ultérieure d'une zone d'activités touristiques ou de loisirs.**

La mise en compatibilité du PLU avec le projet de rénovation reconstruction du site de Notre Dame de la Cabane va induire la création d'une nouvelle zone UL : zone Urbaine de Loisirs sur le périmètre de l'actuelle zone 2AUL.

Le règlement (pièce réglementaire écrite du PLU) va être doté d'un nouveau règlement pour cette zone UL. Le règlement de cette nouvelle zone est en annexe du dossier. C'est au règlement de cette zone UL[11] que devra se conformer le projet de rénovation et réhabilitation du site de Notre Dame de la Cabane.

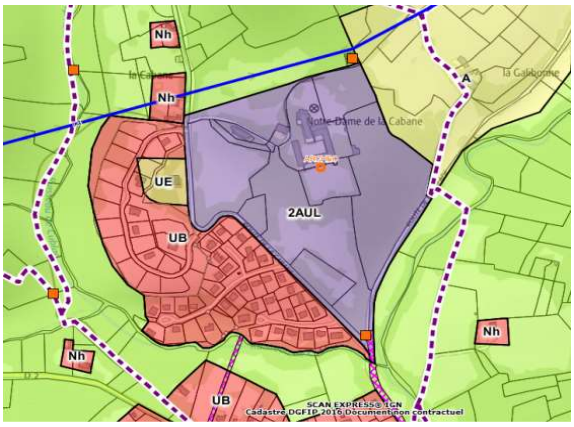
3.b - Les modifications apportées au zonage

Le zonage (pièce réglementaire graphique du PLU) est modifié de la façon suivante : la zone 2AUL est supprimée et remplacée par une zone UL. Le périmètre de la zone reste identique.

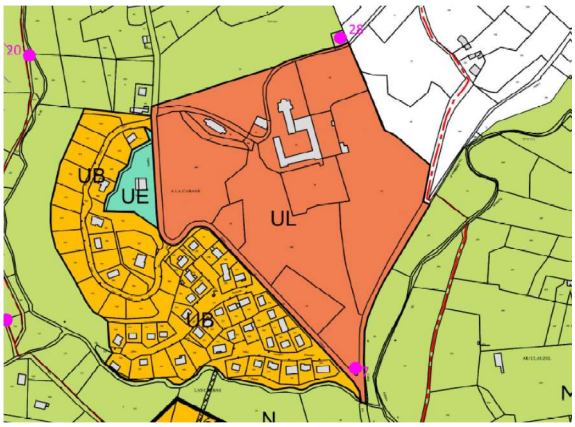
La modification d'un zonage consiste par conséquent à remplacer la seule zone 2AUL à proximité du centre-bourg du PLU en zone UL et ce en conservant le même périmètre.

La nouvelle carte du PLU est en annexe du dossier[12].

Extrait du PLU actuel - Zone 2AUL



Extrait du PLU futur - Zone UL



11 Règlement du PLU - Pièce n°5 du dossier
12 Zonage du PLU - Pièce n°6 du dossier

3.c - La compatibilité avec le SCOT et les SUP

Le projet de rénovation du site de Notre Dame de la Cabane s'inscrit dans la logique globale du SCOT SUD CORREZE. **Ce projet reprend des thématiques fondamentales au SCOT SUD CORREZE qui sont développées à la fois dans le DOO et dans le PADD.**

Document d'Orientation(s) et d'Objectif(s) - DOO

Axe 2.2.5. Les objectifs et principes permettant de promouvoir l'image du territoire en améliorant la qualité des sites d'accueil

« Favoriser la requalification de sites d'accueil anciens ou dégradés. »

Axe 2.5. Les objectifs et principes relatifs à l'activité touristique

« Veiller à ce que les projets d'aménagement ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité.

Préserver et valoriser les espaces singuliers, naturels ou paysagers, par le biais notamment des PLU. Les documents d'urbanisme devront notamment intégrer des prescriptions concernant la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du territoire. Identifier des sites touristiques prioritaires autour desquels les efforts seront concentrés (diagnostic des PLU et PLUi). »

Axe 3.1.2 : Les objectifs et principes permettant de protéger et de gérer la ressource en eau

« Privilégierunegestiondeseauxpluvialesauplusprèsdeleurcyclenaturel.

La rétention et l'infiltration naturelles des eaux pluviales dans le sol doivent être recherchées prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. Le SCoT impose la mise en place systématique de techniques alternatives d'assainissement du pluvial, intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (et aménagements routiers) afin d'écrêter les sur débits pluviaux (infiltration et rétention naturelle dans des noues et fossés, champs d'expansion…).Dans les zones les plus sensibles, en particulier les secteurs karstiques, les rejets d'eaux usées et pluviales non traités seront limités strictement.

Tous les rejets d'eaux pluviales provenant d'une partie artificialisée devront être régulés qualitativement et quantitativement conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau afin de respecter les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ainsi, le SCoT impose aux collectivités et aménageurs de réaliser des dispositifs permettant la collecte et le traitement des eaux pluviales pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 1 000 m² de terrain. »

Axe : 3.2.2. Les objectifs et principes permettant de valoriser le patrimoine bâti traditionnel

« D'intégrer dans les règlements des documents d'urbanisme des prescriptions correspondant au caractère des différents secteurs bâtis : centres anciens, villages, lotissements, etc. en matière d'implantation des constructions, des hauteurs et de l'aspect extérieur (en traitant à minima les chapitres relatifs aux volumes, ouvertures, façades, toitures, clôtures, etc.). Ces prescriptions veilleront à favoriser l'emploi de matériaux traditionnels ou cohérents avec ceux-ci. »

Axe : 3.5. Les objectifs et principes permettant de réduire la dépendance énergétique du territoire du SCoT Sud Corrèze

« D'autoriser dans les PLU la réalisation de dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur par exemple) ou de valorisation des énergies renouvelables à l'intérieur des marges de retrait et recul des bâtiments et des limites de hauteur maximales imposées.

Conformément au Grenelle 2, que tous les bâtiments publics neufs soient de type BEPOS (bâtiment à énergie positive) à partir de 2020 : ils devront consommer moins de15kWh/m² d'énergie primaire par an et produire des énergies renouvelables (plus qu'il n'en consomme). »

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Axe 2.5. Favoriser le développement de l'activité touristique

« Favoriser le développement de l'hébergement moyen-long séjour sur les parties rurales du territoire (Est notamment). »

Axe 3.1.1. Protéger et gérer la ressource en eau

« Optimiser la consommation d'eau (tout en assurant l'accueil d'habitant supplémentaires à l'échelle du Scot Sud Corrèze). »

Axe 3.2.1. Permettre un développement urbain qui valorise le cadre de vie

« Mettre en place des formes urbaines qualitatives respectueuses du contexte local. »

« Préserver les paysages emblématiques. »

Axe 3.2.2. Valoriser le patrimoine bâti traditionnel

« Conserver et valoriser les différents éléments du patrimoine bâti et préserver l'architecture locale. »

Axe 3.5. Réduire la dépendance énergétique du territoire

« Développer les énergies renouvelables au profit de l'économie locale. »

ⓘ

BILAN

Le projet de Notre Dame de la Cabane est en compatibilité avec le SCOT Sud Corrèze (DOO et PADD) et rempli plusieurs de ses objectifs.

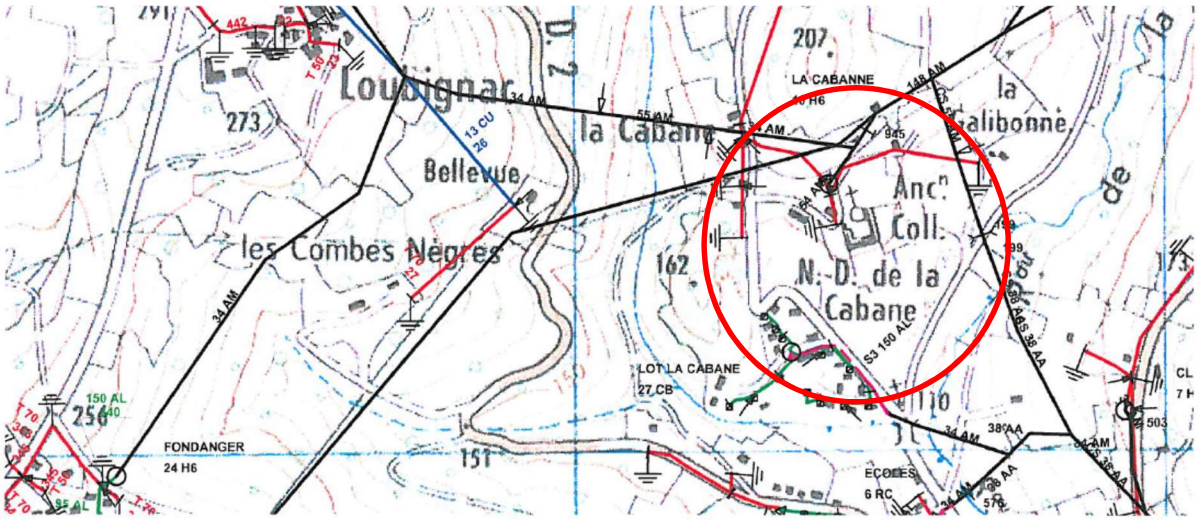
Au-delà de ce rapport de compatibilité avéré entre le projet et le SCOT ce constat illustre surtout le fait que le projet de rénovation du site de Notre Dame de la Cabane en complexe touristique est vital pour entretenir plusieurs dynamiques territoriales déclinées à l'échelle du SCOT et que l'on retrouve à CUBLAC : l'économie, l'emploi, le patrimoine, le paysage, la gestion durable des ressources.

Par ailleurs, le site n'est pas grevé de SUP qui agissent directement sur la constructibilité et l'aménagement.

Il existe à l'extrémité Nord de l'unité foncière une ligne aérienne moyenne tension classée sous la nomenclature SUP - I4 Lignes électriques aériennes.

Réseau d'électrification de la Corrèze - Territoire de la FDSECC

Communes :



Sources : fonds de cartes ©IGN SCAN25®
Données : EDF-Gaz de France Distribution Corrèze-Cantal

Cette carte a été réalisée par la DDAF de la Corrèze - avril 2007

200 0 200 400
Mètres

Réseau HTA (Haute Tension) :

- Réseau HTA aérien (3 fils : 15 ou 20 000 Volts)
- Réseau HTA souterrain
- 12 CU — Caractéristiques des câbles HTA
- Interrupteur aérien creux de tension
- Interrupteur aérien à commande manuelle
- Interrupteur aérien télécommandé
- Armoire de coupure
- Producteur autonome
- Autotransformateur
- Point d'ouverture
- Déconnecté
- Changement de section
- Poste source
- Poste privé
- Poste de distribution publique
- Mise à la terre
- Remonté aéro-souterraine

Réseau BT (Basse Tension) :

- Réseau BT aérien en conducteur nu (lignes anciennes 4 ou 5 fils)
- Réseau BT souterrain
- Réseau BT aérien en câble isolé (BT torsadé)
- T 70 / 109 — Caractéristiques des câbles BT torsadé / Numéro de dipôle des Câbles BT torsadé
- 13 CU / 94 — Caractéristiques des câbles BT aérien en conducteur nu / Numéro de dipôle des Câbles BT aérien en conducteur nu
- 50 AL / 524 — Caractéristiques des câbles BT sous terrain / Numéro de dipôle des Câbles BT sous terrain
- Changement dipôle
- Séparateurs réseaux
- Coffret de raccordement

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
19 MARS 2013
DÉLÉGATION

Résumé - Points clés

Projet privé de réhabilitation et de transformation du site de Notre Dame de la Cabane
Commune de CUBLAC

↓

PROCEDURE de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

↓

Délibération de lancement du Conseil Municipal de CUBLAC

↓

Pas d'influence sur le PADD
Pas d'influence sur le Rapport de Présentation

↓

Complétude de la pièce graphique (zonage)
Complétude de la pièce écrite (règlement)

↓

Compatibilité et Servitudes
SCOT : Compatible
SUP : Compatible