

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

EAU & ENVIRONNEMENT
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	1
1.1. DEFINITION D'UN P.L.U.	2
1.2. PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ETUDE	5
1.3. QUELQUES MOTS D'HISTOIRE...	7
2. DIAGNOSTIC GENERAL DE LA COMMUNE	9
2.1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	9
2.1.1. Une augmentation de la population depuis 1990 à l'échelle intercommunale	9
2.1.1.1. A L'ECHELLE COMMUNALE	11
2.1.1.2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	11
2.2. PREVISIONS IMMOBILIERES	12
2.2.1. Un parc de logements en constante augmentation	12
2.2.1.1. A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	12
2.2.1.2. A L'ECHELLE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE	13
2.3. PREVISIONS ECONOMIQUES	14
2.3.1. Population active	14
2.3.2. L'activité agricole	15
2.3.3. Autres activités : un tissu artisanal diversifié sur la communauté de communes	16
2.3.4. Prévisions d'évolution	17
2.4. LE CONTEXTE URBAIN	18
2.4.1. Morphologie bâtie	19
2.4.2. Les réseaux	22
2.4.2.1. INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS	22
2.4.2.2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	23
2.4.2.3. ASSAINISSEMENT D'EAUX USEES	23
2.4.3. Les équipements publics	25
2.4.4. Consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels	26
2.4.4.1. RAPPEL, LE POS APPROUVE EN 1993, REVISE EN 1996	26
2.4.4.2. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	28
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	31
3.1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE	31
3.1.1. Le relief vallonné	31
3.1.2. Géologie et pedomorphologie : une diversité des sols, à la fois calcaires et argileux	31
3.1.3. Hydrographie et qualité des eaux : un réseau hydraulique développé	33
3.1.4. Le climat	35
3.2. PATRIMOINE NATUREL	35
3.2.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	35
3.2.2. SIC – Réseau Natura 2000	36
3.3. LE PAYSAGE DU TERRITOIRE	37
3.3.1. Le paysage de la vallée de l'Isle : une vallée asymétrique	37
3.3.2. Le paysage de Neuvic-sur-l'Isle	38
3.4. PATRIMOINE ARCHITECTURAL	39
3.5. RISQUES IDENTIFIES	39
3.5.1. Les risques industriels	39
3.5.2. Les risques d'inondations	39
3.5.3. Les risques d'exposition au plomb	39
3.5.4. Les risques liés à la sécheresse	39
3.5.5. Les risques liés aux termites	39
3.5.6. Les phénomènes souterrains	40
4. RECAPITULATIF DES ENJEUX, OBJECTIFS ET BESOINS DE LA COMMUNE	42

5.	JUSTIFICATION DES CHOIX	43
5.1.	RAPPEL DES DISPOSITIONS DU POS ET MOTIVATION DU PLU	43
5.2.	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	43
5.2.1.	Objectifs et liens avec le projet de PLU	43
5.2.2.	Cohérence du PADD avec les objectifs de développement durable	46
5.3.	CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	47
5.3.1.	Principes généraux	47
5.3.2.	Les évolutions par rapport au POS : la requalification des zones NB	48
5.3.3.	Les choix d'urbanisme en centre bourg et à Planèze	57
5.3.4.	Les zones d'activités (UY, 1AUY et 2AUY)	58
5.3.5.	Les zones agricoles (A)	58
5.3.6.	Les zones naturelles	58
5.3.7.	Récapitulatif des caractéristiques de chaque zone et règles applicables à l'intérieur de ces dernières	59
5.3.7.1.	LES ZONES URBAINES U ET AU	59
5.3.7.2.	LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	62
5.3.8.	Tableau des surfaces	63
5.3.9.	Les outils complémentaires du zonage	64
5.3.9.1.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	64
5.3.9.2.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	64
6.	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	65
6.1.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	65
6.1.1.	Préservation des zones inondables	65
6.1.2.	Incidences sur la qualité de l'air	65
6.1.3.	Incidences sur les milieux naturels	66
6.1.4.	Préservation de la zone Natura 2000	66
6.1.4.1.	LES INCIDENCES DIRECTES	67
6.1.4.2.	LES INCIDENCES INDIRECTES	67
6.1.4.3.	CONCLUSION	70
6.1.5.	Incidences sur le paysage	70
6.1.6.	Incidences sur la qualité de vie	71
6.1.7.	Incidences sur la santé	71
6.1.8.	Conclusion	71
6.2.	PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	71
6.2.1.	Préservation des paysages, espaces ruraux et milieux aquatiques	72
6.2.2.	Prise en compte du SDAGE	73

1. PREAMBULE

Les communes de Douzillac, Neuvic-sur-l'Isle et Sourzac, appartiennent à la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle. Seules les communes de Neuvic-sur-l'Isle et Douzillac disposent à ce jour d'un document d'urbanisme. Suite à son élargissement au 1^{er} janvier 2004, la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle a souhaité engager la réalisation de documents d'urbanisme en meilleure adéquation avec le nouveau contexte territorial.

Le Plan Local d'Urbanisme est pour chacune de ces communes un outil qui leur permettra d'assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents sur leur territoire.

Par délibération du 25 juin 2004, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle a décidé de mettre en œuvre :

- l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Sourzac,
- la révision du POS et l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme pour les communes de Neuvic et Douzillac.

Elles souhaitent en effet, grâce à ce document, dynamiser leur territoire en favorisant l'arrivée de nouvelles populations, tout en maintenant et en assurant une préservation de leurs espaces naturels et agricoles.

Les PLU de ces trois communes se doivent d'être cohérents à l'échelle de la communauté de communes. Aussi, si chaque commune disposera de son PLU, un diagnostic de territoire sera réalisé à l'échelle intercommunale en incluant cependant les spécificités propres à chaque commune.

Un zonage sera réalisé pour chacune des communes, en recherchant là aussi une cohérence intercommunale.

Ce document est réalisé en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001, ainsi qu'avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et son décret du 9 juin 2004.

1.1. DEFINITION D'UN P.L.U.

☞ SA VOCATION

Le Plan Local d'Urbanisme est issu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui modifie le contenu des documents d'urbanisme.

Ainsi le Plan Local d'Urbanisme remplace aujourd'hui le Plan d'Occupation des Sols.

Tout en conservant la vocation qui était la sienne d'instrument de réglementation de l'occupation des sols, ce document d'urbanisme devient l'expression de la politique d'ensemble que la commune entend mener sur son territoire.

Le P.L.U. se différencie essentiellement du P.O.S. par :

- son contenu et la nouvelle démarche qu'il sous-tend,
- son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) établi en préalable à la rédaction de la règle d'application du droit des sols.

Ce nouveau document annonce la volonté d'affirmer une dimension de projet de territoire, dimension que la majorité des P.O.S. dans la pratique n'avait pas su intégrer et que désormais le P.A.D.D. imposera de formuler.

Le P.L.U. devient donc l'expression de la volonté communale en matière de développement. C'est un document plus global, intégrant les différentes thématiques inhérentes à son évolution (aménagement de l'espace, environnement, transports, services, équipements, habitat, développement économique).

Il revêt ainsi un caractère plus dynamique, est porteur d'une vision d'ensemble plus cohérente, tout en préservant suffisamment de souplesse pour s'adapter dans le temps aux besoins de la collectivité et de ses habitants.

Cette démarche d'élaboration de P.L.U. doit s'opérer dans le respect d'une part, des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, de l'obligation de compatibilité avec les documents de valeur supra communale (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Loi Montagne ou Loi Littorale le cas échéant, Charte de Parc Naturel Régional).

☞ SON CONTENU

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre les documents suivants :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les orientations d'aménagement (document facultatif),
- les documents réglementaires (zonage et règlement),
- les annexes.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document présente :

- ♦ **le diagnostic communal décrit à l'article L.123-1,**
- ♦ **l'analyse de l'état initial de l'environnement,**
- ♦ **il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,**
- ♦ **décrit les aspects normatifs du P.L.U. (règlement et documents graphiques),**
- ♦ **expose l'incidence des orientations du P.L.U. sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de celui-ci.**

IL JUSTIFIE LE PROJET COMMUNAL

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Le P.A.D.D. se doit de définir dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

IL EXPRIME LE PROJET COMMUNAL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Mises en place par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, elles correspondent aux prescriptions particulières du P.A.D.D.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre dans les quartiers ou secteurs afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou les aménager.

Elles sont formalisées dans un document distinct du P.A.D.D.

ELLES PRECISENT LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE POUR REALISER LE PROJET

LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Ces règles, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

**ILS TRADUISENT
REGLEMENTAIREMENT ET
GRAPHIQUEMENT LE
P.A.D.D.**

LES ANNEXES

**ELLES INFORMENT SUR
LES OUTILS ET LES
CONTRAINTES**

1.2. PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ETUDE

La moyenne vallée de l'Isle se situe au sud-ouest de la ville de Périgueux dans le Périgord Blanc et est traversée par la RN89 et l'A89, reliant Bordeaux à Périgueux.

La variété et l'esthétisme de ses paysages confèrent à cette vallée un attrait et un cadre de vie agréable. Elle a été formée sur les anciennes terrasses alluvionnaires qui ont favorisé l'agriculture.

Voie de communication principale entre Périgueux et Bordeaux, cette vallée peuplée a connu un développement économique et urbain conséquent.

La communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle se situe en amont de la confluence du Vern et l'Isle au centre de la vallée et regroupe huit communes : Beauronne, Douzillac, St Jean d'Ataux, St Séverin d'Estissac, Vallereuil, Neuvic sur Isle, Beaupouyet et Sourzac, réparties sur les cantons de Neuvic-sur-l'Isle et Mussidan.

Ses compétences obligatoires sont :

- l'aménagement de l'espace, qui comprend notamment la compétence d'élaboration, révision et modification par la communauté de communes de cartes communales et PLU,
- les actions de développement économique.

Ses compétences optionnelles sont :

- l'environnement,
- les services à la population.

Les communes de Douzillac, Neuvic et Sourzac constituent le cœur du territoire de la communauté de communes. Beauronne, St Jean d'Ataux, St Séverin d'Estissac et de Vallereuil se situent plus sur la périphérie ; Vallereuil et St Severin d'Estissac à l'est et St Jean d'Ataux et Beauronne à l'ouest.

Beaupouyet se situe sur le canton de Mussidan au sud-ouest du canton de Neuvic entre les villes de Mussidan et Montpon-Ménéstérol. Elle est donc excentrée par rapport aux autres communes de la communauté, tout en restant cependant à moins de 15 km de Beauronne et Saint Jean d'Ataux.

CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNE DE NEUVIC



Le territoire intercommunal s'étend sur une superficie totale de quelque 13 500 ha et est composé de deux entités paysagères principales :

- la plaine de la vallée de l'Isle, qui regroupe l'essentiel de l'urbanisation des communes les plus importantes (Neuvic, Sourzac). Les centres urbains se développent en effet sur la rive gauche de l'Isle. La plaine est également occupée par les principales voies de communication reliant Bordeaux à Périgueux : la RN 89, l'A89, construite récemment, la voie ferrée, ...,
- les coteaux vallonés sur lesquels se retrouvent les communes rurales de la communauté de communes, notamment les cinq communes réalisant une carte communale. Ces coteaux sont boisés à plus de 80 %. L'activité agricole occupe les parties les plus planes, l'habitat y est dispersé : on recense une multitude de hameaux.

Les caractéristiques des trois communes étudiées sont les suivantes :

- Douzillac est une commune de 1 700 ha située en lisière de la vallée de l'Isle au sud, et de l'étroite vallée de la Beauronne (affluent de l'Isle) à l'ouest. Le bourg ancien a été édifié sur les hauteurs et domine la vallée où l'urbanisation s'est développée au pied du coteau et le long de la vallée de la Beauronne. Quelques villages sont dispersés sur les hauteurs,
- Neuvic s'étend sur une superficie de 2 600 ha. Le cœur de la ville s'est développé dans la vallée, à la confluence entre l'Isle et le Vern. L'urbanisation se concentre autour du centre et s'étire le long des voies de communication. Sur le plateau, l'habitat est plus dispersé,
- la commune de Sourzac s'étend sur 2 300 ha le long de l'Isle. Le bourg s'est développé sur un site étroit entre l'Isle et le coteau du plateau. L'habitat est concentré dans la vallée de l'Isle, en pied de coteau, le plateau demeurant en grande partie boisé avec plusieurs hameaux isolés.

1.3. QUELQUES MOTS D'HISTOIRE...

Occupée dès la Préhistoire, la vallée de l'Isle semble être un lieu d'implantation privilégié si l'on en juge par l'abondance des déchets de l'industrie du silex. La fusion des divers éléments de population donne naissance au peuple et au territoire des Pétracors (racine du nom Périgord).



Tour de Vésone à Périgueux

Après la guerre de Gaule, **ce territoire devient l'une des cités de la Province d'Aquitaine, avec pour capitale Vesunna** (actuelle Périgueux). Cette ville devient un carrefour important et occupe alors une place centrale au sein de son territoire, comme en témoignent nombre de vestiges gallo-romains : la tour de Vésone, les arènes, Domus des Bouquets...

L'utilisation de **l'Isle comme voie de communication** remonte à cette période ; sa remontée jusqu'à Vesunna constitue alors une voie commerciale importante entre l'Atlantique et le Périgord central. Une grande partie des sites antiques se localise dans la vallée de l'Isle et de ses principaux affluents, implantation qui s'explique par l'activité commerciale des romains (voie fluviale et voie romaine reliant Burdigala à Vesunna) et par l'exigence défensive (la Curade à Coulounieix, Puy de Pont à Neuvic et Puyferrat à Saint-Astier).

Au Moyen-âge, de nombreux châteaux sont édifiés dans des lieux stratégiques, sur les versants pour leur fonction défensive, ou en vallée pour la richesse agricole et les échanges. Autour de ces châteaux vont se créer la plupart des pôles urbains actuels (Montpon, Mussidan...). **Pour élargir son espace de cultures, la population va gagner de nouvelles terres**, plus éloignées de la rivière, en défrichant vers le nord et le sud. De là naissent de nouveaux hameaux (Saint-Michel, dans la Double, Villadeix-sur-Vergt...).



Abbaye de Chancelade

Les guerres politico-religieuses qui déchirèrent le Périgord du Moyen-âge furent à l'origine de la **création de nombreux monuments** : les stratégies visant à créer des barrières à l'avancée du protestantisme et du catharisme ont engendré la construction de nombreuses églises et abbayes, parmi lesquelles on retrouve de beaux spécimens au sein de la vallée de l'Isle. L'art roman, très largement représenté en Périgord, a permis de mettre en valeur le calcaire lumineux qui constitue aujourd'hui l'atout majeur de l'architecture locale.

Au XVIII^e siècle, avec la fin de la famine, la contrée connaît une nouvelle phase de développement et les surfaces cultivées gagnent du terrain ; déjà, se fait jour **une tradition de l'habitat dispersé qui préfigure l'important mitage urbain qui caractérise le territoire aujourd'hui**.

Au XIX^e, l'exode rural s'amorce et le chemin de fer se développe, permettant ainsi l'essor du commerce et de l'industrie.

Le XX^e siècle voit s'accroître ces tendances ; la considérable révolution agricole ne suffit pas à freiner le déclin démographique des campagnes, tandis que le territoire s'industrialise.

Cependant, en dépit des évolutions sectorielles, le territoire conserve une certaine ruralité ; ses paysages et ses mœurs restent, comparativement à la majorité des espaces français, particulièrement influencés par la longue tradition agricole.

Tout comme le département de la Dordogne dans sa globalité, **le Pays de l'Isle en Périgord possède donc une histoire riche qui l'a doté d'une identité propre (source utilisée : Charte du Pays de l'Isle en Périgord)**.

2. DIAGNOSTIC GENERAL DE LA COMMUNE

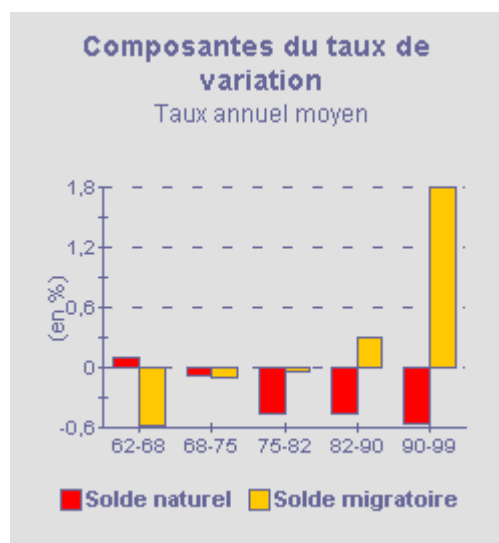
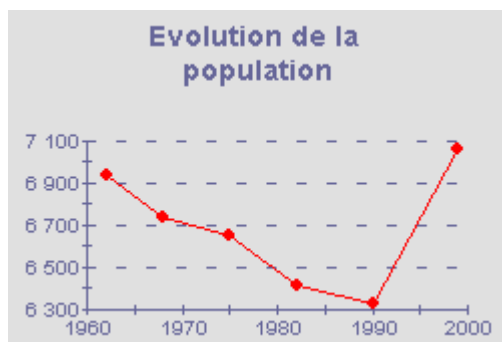
2.1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

2.1.1. Une augmentation de la population depuis 1990 à l'échelle intercommunale

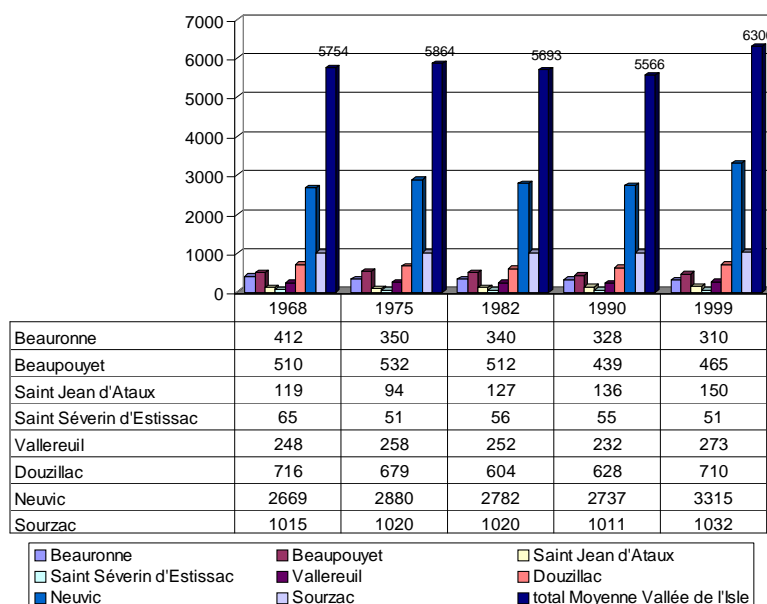
☛ A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Lors du dernier recensement de la population (RGP) de 1999, le canton de Neuvic dont font partie les communes de Beauronne, St Jean d'Ataux, St Séverin et Vallereuil, comptait 7 063 habitants. Il en recensait 6 330 en 1990. Alors que sa population ne cessait de diminuer depuis 1962, le canton observe à partir de 1990 une brusque évolution démographique positive (+733 habitants en 9 ans, soit une augmentation de +11,6 %).

Cette évolution est due à une forte augmentation du solde migratoire. En effet, le solde naturel est négatif (-0,57 %), signe d'un léger vieillissement de la population, mais le solde migratoire, proche de 0 % depuis 1982, devient largement positif entre 1990 et 1999 (+1,79 %).

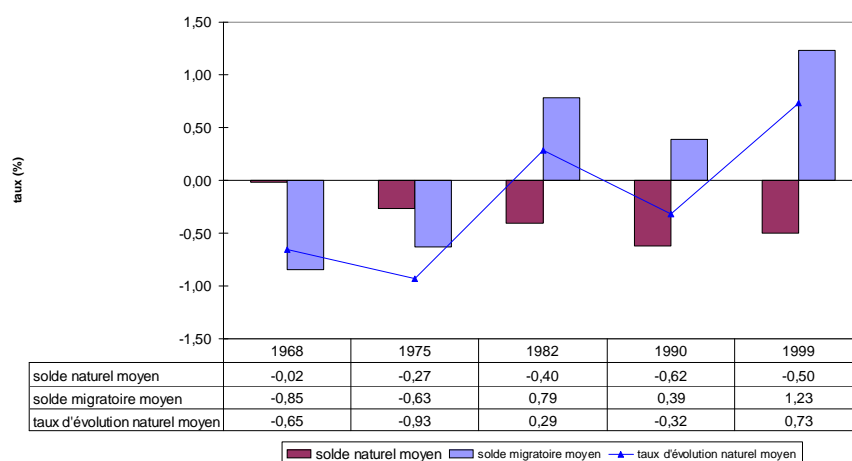


La communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle observe la même tendance : le territoire compte 740 habitants supplémentaires entre 1990 et 1999, après avoir vu sa population chuter régulièrement depuis 1975.



Comme sur le canton de Neuvic, c'est l'augmentation du solde migratoire qui a engendré la croissance démographique observée : le solde naturel reste en effet largement négatif, signe d'un vieillissement de la population mais le solde migratoire évolue fortement, pour atteindre les +1,23 % en 1999.

Evolution des taux démographiques de la Moyenne Vallée de l'Isle entre 1968 et 1999



La situation géographique du territoire, à proximité de l'agglomération Périgourdine et le cadre de vie agréable qu'il offre sont des atouts importants, qui entraînent la demande de plus en plus importante d'installation de familles sur ce secteur.

La réalisation de l'A89, dont les travaux ont débuté au début des années 2000, n'a fait que renforcer ce phénomène et a rendu le territoire encore plus attractif.

2.1.1.1. A L'ECHELLE COMMUNALE

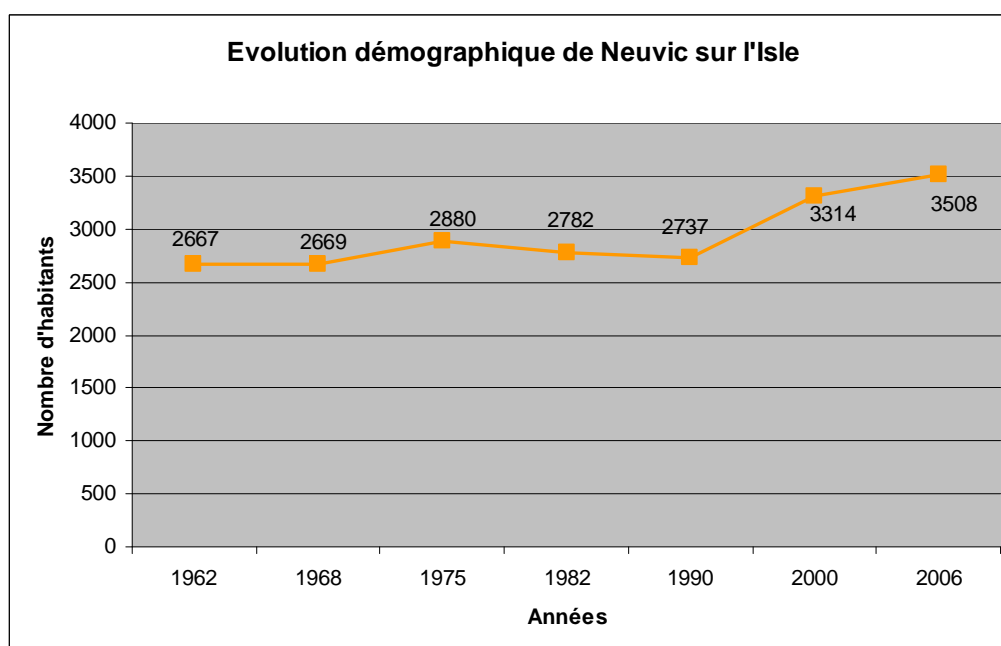
Depuis 1962, la population de Neuvic est relativement stable oscillant autour de plus ou moins 2 700 habitants et marquant seulement une légère augmentation au cours de la période 1968-1975. Cette tendance s'inverse nettement à partir de 1990.

Cette forte croissance s'explique exclusivement par l'arrivée de populations résidentes nouvelles sur la commune, puisque le solde migratoire moyen atteint par an 2,74 %, alors que le solde d'accroissement naturel demeure négatif (-0,59 % par an) entre 1990 et 1999.

L'arrivée de nouveaux ménages sur la commune se répercute sur la répartition de la population selon les classes. La classe des personnes âgées de 30 à 44 ans augmente de 2,7 % alors que la répartition de la population entre les autres classes d'âge reste stable. Neuvic accueille ainsi de nombreux jeunes couples.

Depuis 1999, la commune de Neuvic connaît une évolution démographique importante, arrivant à 3 508 habitants en 2006 soit une évolution de 5,8% en 8 ans.

Cette évolution démographique de + 0,8% par an peut s'expliquer par un solde migratoire positif (+ 1.3% par an).



2.1.1.2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Selon l'hypothèse de poursuite de la croissance démographique à un rythme équivalent à celui de la période 1999-2006, la commune de Neuvic devrait accueillir en 2017, environ 3 836 habitants en 2017 soit 328 habitants supplémentaires.

2.2. PREVISIONS IMMOBILIERES

2.2.1. Un parc de logements en constante augmentation

2.2.1.1. A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Depuis 1968, le parc de logements du canton de Neuvic a augmenté de 44 %, passant de 2 543 à 3 649 logements en 1999.

Entre 1990 et 1999, le canton compte 219 logements supplémentaires : 256 résidences principales et 16 logements vacants de plus.

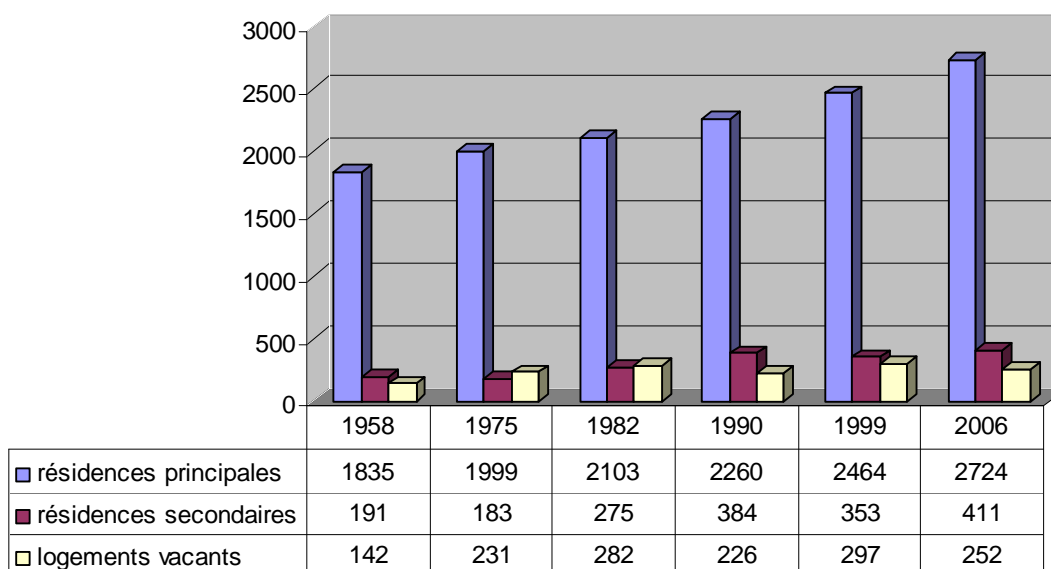
Par contre, le nombre de résidences secondaires est en baisse : le canton en recense 53 de moins.

Au niveau du territoire intercommunal de la Moyenne Vallée de l'Isle, on compte 204 résidences principales de plus entre 1990 et 1999, 71 logements vacants supplémentaires.

Le territoire intercommunal devient donc de plus en plus attractif pour de l'habitat permanent.

La construction du centre de détention sur Neuvic a également permis le développement du parc de logements locatifs sur la vallée. Dans le cadre du plan « Prison », les communes situées à proximité de ce centre ont en effet pu bénéficier d'aide pour la construction de logements locatifs. Ainsi, Douzillac, par exemple, commune membre de la Communauté de Communes, a ainsi pu réaliser 20 logements locatifs sur son territoire.

Evolution du parc de logements de la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle



En 1999, sur le canton de Neuvic, 43 % des logements ont été achevés avant 1949 et 24 % entre 1949 et 1974. Le parc de logements du canton est donc relativement ancien.

Cependant, 11 % ont été achevés depuis 1990 ; parallèlement à l'augmentation de population, on peut constater une croissance de la construction sur le territoire cantonal.

Ces logements sont de grande taille en grande majorité : 74 % comptent 4 pièces en plus.

Le parc de logements cantonal n'est composé que d'1 % de studios et de 4,5 % de T2. Si ce territoire veut pouvoir maintenir ses jeunes et en accueillir de nouveaux, il faut qu'il soit en mesure de proposer des logements de petite taille.

Enfin, comme dans tous les territoires, le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de baisser : il passe de 2,6 personnes en 1982 à 2,4 en 1990 et 2,3 en 1999.

Ceci illustre bien le phénomène de décohabitation visible dans la structure des ménages français.

2.2.1.2. A L'ECHELLE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

	2006	1999
Ensemble de logements	1 608	1 481
Résidences principales	1 373	1 229
<i>Part dans l'ensemble des logements (%)</i>	85.3	83.0
Résidences secondaires et logements occasionnels	132	121
Logements vacants	103	131

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 ; RP99 – Exploitations principales

En 2006, la commune compte 127 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 8,5% depuis 1999.

La part importante de résidences principales est un signe de l'attractivité de la commune pour l'installation de nouveau ménage.

Au contraire, la part de logements vacants a diminué sur la même période passant de 131 à 103, traduisant une dynamique de réhabilitation du parc ancien.

Dans le cadre de la mixité sociale, la commune dispose de 143 HLM, soit 8% du parc de logements.

2.3. PREVISIONS ECONOMIQUES

2.3.1. Population active

En 1999, la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle compte 2 358 actifs, ce qui représente un taux d'activité de 47,1 %, chiffre inférieur aux moyennes départementale et régionale. Le taux de chômage est plus élevé qu'au niveau de la Dordogne ou de l'Aquitaine : le territoire intercommunal présente un taux de chômage de 14,5 %.

	Moyenne Vallée de L'Isle	Dordogne	Aquitaine
Population active	2 358	163 162	1 292 202
Taux d'activité (%)	47,1	49,1	52,8
Taux de chômage	14,5	13,1	13,3

Le taux de chômage élevé s'explique en partie par la fermeture récente de plusieurs industries qui ont laissé derrière elles une main-d'œuvre spécialisée peu qualifiée dont la reconversion est très difficile, en particulier pour les femmes de plus de 50 ans.

☛ A L'ECHELLE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

	1999	2007
Population	3 314	3 545
Actifs	1 151 (35%)	1 240 (35%)
Inactifs	2 163 (65%)	2 305 (65%)

La part d'actifs par rapport à la population s'élève à 35% soit un taux légèrement plus faible que la moyenne de la Communauté de Communes.

☛ DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL : L'AGGLOMERATION PERIGOURDINE PRINCIPALE ZONE D'EMPLOI

À l'échelle de la communauté des communes, 26 % en moyenne des actifs travaillent sur leur lieu de résidence.

En 1999, 67% des actifs de la commune ont un emploi sur Neuvic même alors qu'ils étaient 78% en 1982. Le principal pôle d'emplois en dehors de la commune est Périgueux.

2.3.2. L'activité agricole

Au niveau cantonal, le Recensement Général Agricole (R.G.A) de 2000 dénombre 182 exploitations dont 64 sont considérées comme étant professionnelles.

Le territoire cantonal comptait 286 exploitations au total en 1988, dont 100 étaient des exploitations professionnelles.

La superficie agricole utilisée par les exploitations (S.A.U.) en 2000 est de 3 381 ha (soit 18 % de la superficie totale du canton), alors qu'elle était de 4 508 ha en 1988 (23 % de la superficie totale).

On peut donc constater une baisse de l'activité agricole au niveau du canton.

Ce constat vient se confirmer à l'analyse de l'évolution du cheptel et des différents types de cultures :

- le nombre de bovins diminue sensiblement (-24 %). La vallée de l'Isle est cependant plus spécialisée dans l'exploitation des races à viande que dans l'élevage des vaches laitières,
- la superficie consacrée aux terres labourables est en baisse (-9 %) et ceci pour les céréales comme pour la maïsiculture,
- le nombre d'agriculteurs diminue fortement : en 1988 on comptabilisait 357 unités de travail annuelles, on n'en recense que 162 en 2000.

Seuls les élevages ovins et avicoles observent une légère hausse. Cependant, si la filière volaille est bien développée, elle n'est pas structurée.

Il n'existe pas de liens entre producteur et transformateur, ni entre producteurs eux-mêmes.

Cette production reste donc traditionnelle et artisanale.

La filière ovine se développe bien de par le faible investissement nécessaire, mais se heurte à la crise du lait.

Sur Neuvic-sur-l'Isle, la polyculture élevage domine avec une intensification de l'élevage à viande et le développement fort de l'élevage de volailles.

☞ À L'ECHELLE DE LA COMMUNE

En 2000, le recensement général agricole recense neuf exploitations professionnelles en activité de 40 ha en moyenne dont 5 exploitations de grande taille (supérieure à 60 ha).

En 2000, 710 ha sur 2582 sont utilisés dans le cadre des activités agricoles, soit 28 % de la surface communale. Les surfaces boisées sont importantes sur la commune de Neuvic.

Globalement, il s'agit d'une activité polyculturelle qui associe élevages et cultures : les prairies alternent à part égale avec les surfaces labourées.

Située dans le périmètre de l'AOC "Noix du Périgord", la commune compte 4 ha de noyeraies.

L'agriculture de Neuvic-sur-l'Isle est en transition :

- diminution du nombre d'exploitations,
- diminution des cheptels et des surfaces cultivées,
- vieillissement important des exploitants et peu de renouvellement (plus de la moitié ont plus de 55 ans).

☛ L'EXPLOITATION FORESTIERE

La filière bois possède un grand potentiel dans ce secteur aujourd'hui sous-exploité. La plupart des communes de la vallée de l'Isle ont un taux de boisement supérieur ou égal à 50 %, mais il n'existe pas de filière bois structurée.

En effet, la petite taille des parcelles appartenant à de nombreux propriétaires ne se prête pas à une exploitation rentable. On trouve cependant plusieurs entreprises de transformation diversifiée dans la vallée de l'Isle.

2.3.3. Autres activités : un tissu artisanal diversifié sur la communauté de communes

☛ EMPLOI SUR NEUVIC-SUR-L'ISLE

Selon les données INSEE, de 2006, la commune compte 1 225 emplois sur son territoire répartie de telle sorte :

	2006		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 225	100.00	1 081	100.00
Agriculture	16	1.3	12	1.1
Industrie	316	25.8	238	22.0
Construction	84	6.8	60	5.6
Tertiaire	809	66.1	771	71.3

☛ ARTISANAT, COMMERCE

La commune de Neuvic-sur l'Isle dénombre 1080 emplois dont 70% dans le secteur tertiaire. Dans ce secteur, 45% des actifs travaillent dans le milieu de la santé et de l'administration publique en raison de la présence du centre de détention, de l'institut médico-éducatif et de la Gendarmerie.

On dénombre 22% des emplois de la commune dans l'industrie dont 15% dans le travail du cuir.

L'industrie locale spécialisée dans le travail du cuir et la confection de chaussures, représentant plus de 90% des emplois offerts sur la commune en 1976, a subi un déclin important avec la suppression de nombreux emplois, et beaucoup d'entreprises ont fermé.

Pharmacie	2
Médecin	4
Infirmier	3
Dentiste	1
Café	2
Restaurant	2

Bureau de tabac	1
Salon de coiffure	3
Bureau de poste	1
Librairie	1
Boucherie, charcuterie	1
Boulangerie, pâtisserie	1
Supermarché	1
Maçon	2
Electricien	3
Garage	7

Au niveau du commerce et de l'artisanat, Neuvic comptait au début des années 80 : 26 commerçants et 46 artisans. Aujourd'hui ce tissu commercial et artisanal a fortement diminué. Néanmoins, il assure une offre de proximité satisfaisante complétée par deux marchés par semaine.

☛ TOURISME

La vocation touristique de la vallée de l'Isle est récente. La variété de ses paysages (cours de l'Isle, plateaux calcaires, causses) lui confère un potentiel riche en termes de tourisme vert et sportif. Des sentiers de randonnées maillent le territoire intercommunal, la pêche est une activité de loisir fréquente, notamment dans la Beauronne et le Vern.

Son patrimoine bâti et sa gastronomie lui confèrent également un réel intérêt culturel.

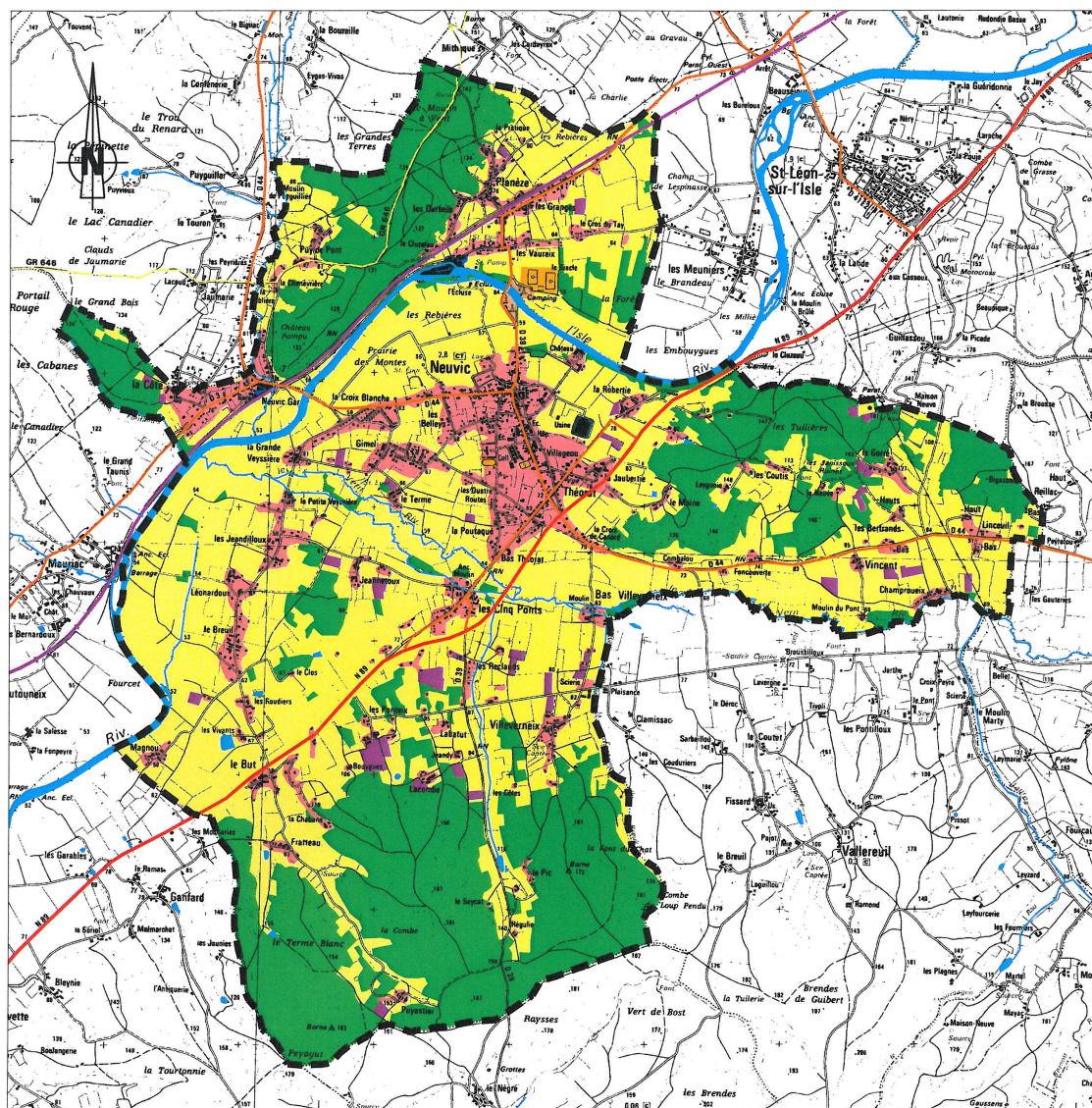
Sur le plan de l'accueil touristique, la commune recense un camping et dizaines de gîtes. Sur le plan des infrastructures, elle dispose d'une base nautique.














2.3.4. Prévisions d'évolution

La stratégie au niveau intercommunal est de prévoir des zones de développement économique (zones d'activités) dans les secteurs stratégiques du territoire intercommunal, près des grands axes de communication et des communes les plus urbaines.

2.4. LE CONTEXTE URBAIN

COMMUNE DE NEUVIC OCCUPATION DU SOL



- | | | | |
|---|--------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Espaces boisés |  | Cours d'eau |
|  | Cultures et prairies |  | Plan d'eau |
|  | Vignes, vergers et plantations |  | Route nationale |
|  | Secteurs urbanisés |  | Route départementale |
|  | Secteurs d'activités |  | Voie ferrée |
|  | Complexes sportifs |  | Sentier de grandes randonnées |
|  | Campings | | |

2.4.1. Morphologie bâtie

🔗 EVOLUTION URBAINE DE NEUVIC

La trame urbaine de Neuvic-sur-l'Isle se caractérise par un bourg très affirmé et par la présence d'un réseau viaire dense et structurant.

A la lecture du cadastre ancien, Neuvic était concentré autour de son église et au-delà de ce noyau existaient des petits hameaux satellites (la Robertie, la Jaubertie, Théorat, les Cinq Ponts...).

A partir de ce noyau, l'urbanisation ancienne et récente s'est développée en étoile, le long des principaux accès avec une importance inégale.

L'urbanisation bloquée naturellement au nord de la zone inondable du méandre et les terres du château, s'est ensuite propagée d'abord le long des routes rejoignant les principaux moyens de transport, la route de la gare et l'avenue de Théorat, puis le long de la nationale à Théorat.

L'avenue de Théorat deviendra, par l'attrait grandissant de la route par rapport au chemin de fer, la rue et l'entrée principale du bourg avec l'installation de la mairie, la gendarmerie, l'école, l'hôpital, etc. et en bordure de la nationale à Théorat, on trouvera les services liés à la route comme station-service - garage, café, hôtel-restaurant et dancing.

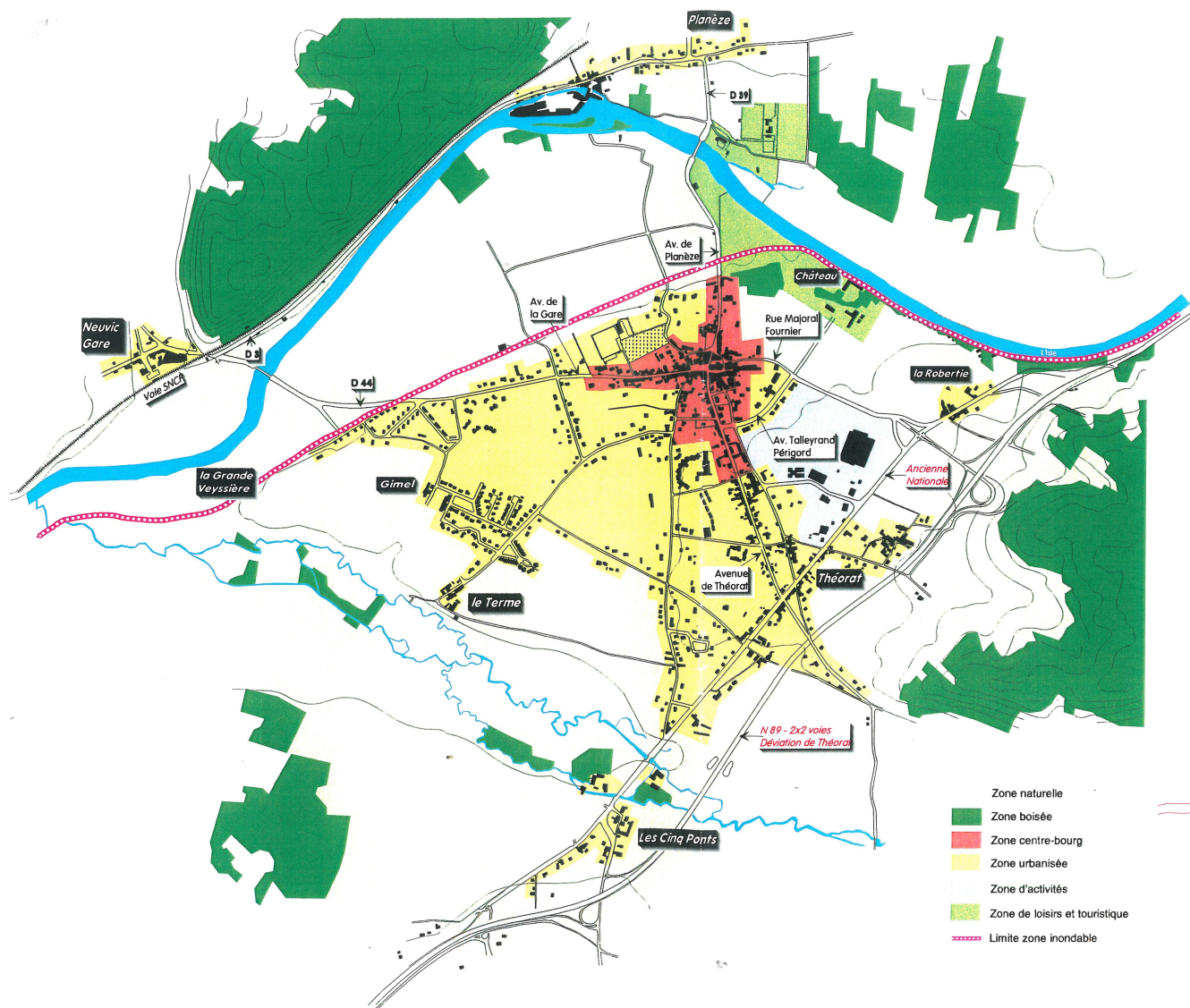
Ensuite, dans les années 80-90, années d'essor économique dans la vallée de l'Isle, le développement s'est focalisé principalement dans le quart sud-ouest du bourg délimité par la route de la gare, l'avenue théorat, l'ancienne RN89 et fermée par le Vern.

Ce développement s'est traduit par l'aménagement d'équipements scolaires et publics et par des opérations d'habitat locatif.

Le quart sud-est, entre l'ancien chemin Villageou et les terres du Château, zone essentiellement agricole, s'est petit à petit transformé en zone d'activités plus ou moins forcée par l'implantation de l'usine Marbot à la Jaubertie et d'une zone artisanale par la suite comprenant des bureaux d'entreprises, marchand de matériaux, un supermarché... avec des modifications de voiries importantes.

Enfin au nord, desservi par la route de la Planéze, s'est constituée petit à petit avec l'attrait de la rivière, une zone de sports et loisirs comprenant les terrains de sports, la piscine et un camping de part et d'autre de l'Isle.

Ce secteur s'est enrichi en 1990 d'un parc botanique aménagé pour dynamiser le patrimoine architectural du bourg, son magnifique château renaissance réhabilité lors de l'installation de l'institut Médico-pédagogique.



MORPHOLOGIE URBAINE

Ainsi on retrouve dans la commune de Neuvic-sur-l'Isle, plusieurs entités urbaines :

Le bourg

- Le site ancien :
 - un bâti compact, très resserré autour de l'église,
 - urbanisation développée en doigts de gants le long des RD 44, 39 et ancienne RN 89,
 - bâti linéaire avec très peu d'épaisseur et habitat peu dense, de faible hauteur qui constitue un tissu très ouvert,
 - difficulté pour distinguer les limites et l'enveloppe du bourg.

Les extensions du bourg

- nombreuses extensions d'après-guerre sous formes de lotissements d'habitat collectifs ou individuels, totalement isolées du centre-bourg.
- une dispersion très importante du bâti récent à l'ouest du territoire communal (Léonardoux, le Breuil).

Les Quartiers de Neuvic-Gare et Planèze

Des pôles urbains secondaires beaucoup plus denses que des hameaux et bien constitués.

Les autres hameaux

Héritage des formes d'occupations anciennes de l'espace rural dans la Vallée de l'Isle et le Périgord en général : un habitat dispersé sous forme de hameaux et de fermes isolées.

La mise en place du Plan d'Occupation des Sols de Neuvic-sur-l'Isle a cependant contribué à l'éclatement de l'urbanisation sur la commune entre autre par le biais des zones NB.

Le développement urbain dispersé de ces zones a engendré diverses problématiques : éclatement des fonctions urbaines, augmentation du coût de gestion des équipements publics, éclatement social des territoires, consommation foncière importante préjudiciable pour l'activité agricole et la biodiversité.

Les zones NB n'existant plus sous la nouvelle forme des PLU, il s'agira de mener une réflexion sur la requalification de ces secteurs. En effet, le POS actuel offre un logement neuf en zone U pour deux en zone NB.

De plus, les zones NB sont actuellement définies le long des axes de communication, favorisant une urbanisation linéaire massive.

2.4.2.1.2. Les transports en commun

La commune est équipée d'une gare et d'une ligne de chemin de fer qui longe la rivière de l'Isle sur la commune.

La gare de Neuvic est concernée par la ligne 25 du réseau TER Aquitaine qui relie Bordeaux à Brive. Il y existe un cadencement moyen de 6 trains journaliers en direction de Bordeaux et 8 trains journaliers en direction de Brive.

Neuvic ne possède pas à ce jour de réseau de transports collectif urbains. Elle n'est également desservie par le réseau Trans-Périgord organisé autour de 10 lignes régulières au cœur du département.

2.4.2.1.3. Les déplacements doux

Au niveau des déplacements doux, la commune dispose au niveau du bourg de trottoir réaménagé qui facilite les déplacements piétons. De plus, la présence de chemins ruraux aussi abords des zones plus naturelles ainsi que du GR 646 au nord de la commune, favorise les activités de randonnées.

Un dossier voie verte vélo-route est en cours de réalisation et une offre de bateaux électriques à usage touristique sur l'Isle révèlent d'une volonté locale sur une compétence amenée à devenir intercommunale.

2.4.2.2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation et la desserte en eau potable sont des compétences communales.

La commune de Neuvic fait partie du Syndicat Intercommunal d'AEP de Neuvic sur L'Isle, qui regroupe quatre communes.

Les installations et le réseau de distribution sont affermés à la Société Lyonnaise des Eaux, dont l'agence départementale est à Périgueux le Toulon et l'agence locale à Mussidan.

L'eau de la commune provient d'un forage réalisé à 487 mètres de profondeur dans la nappe de l'Isle, situé près de la station de traitement de Planèze. Ce forage est donc soumis à des périmètres de protection.

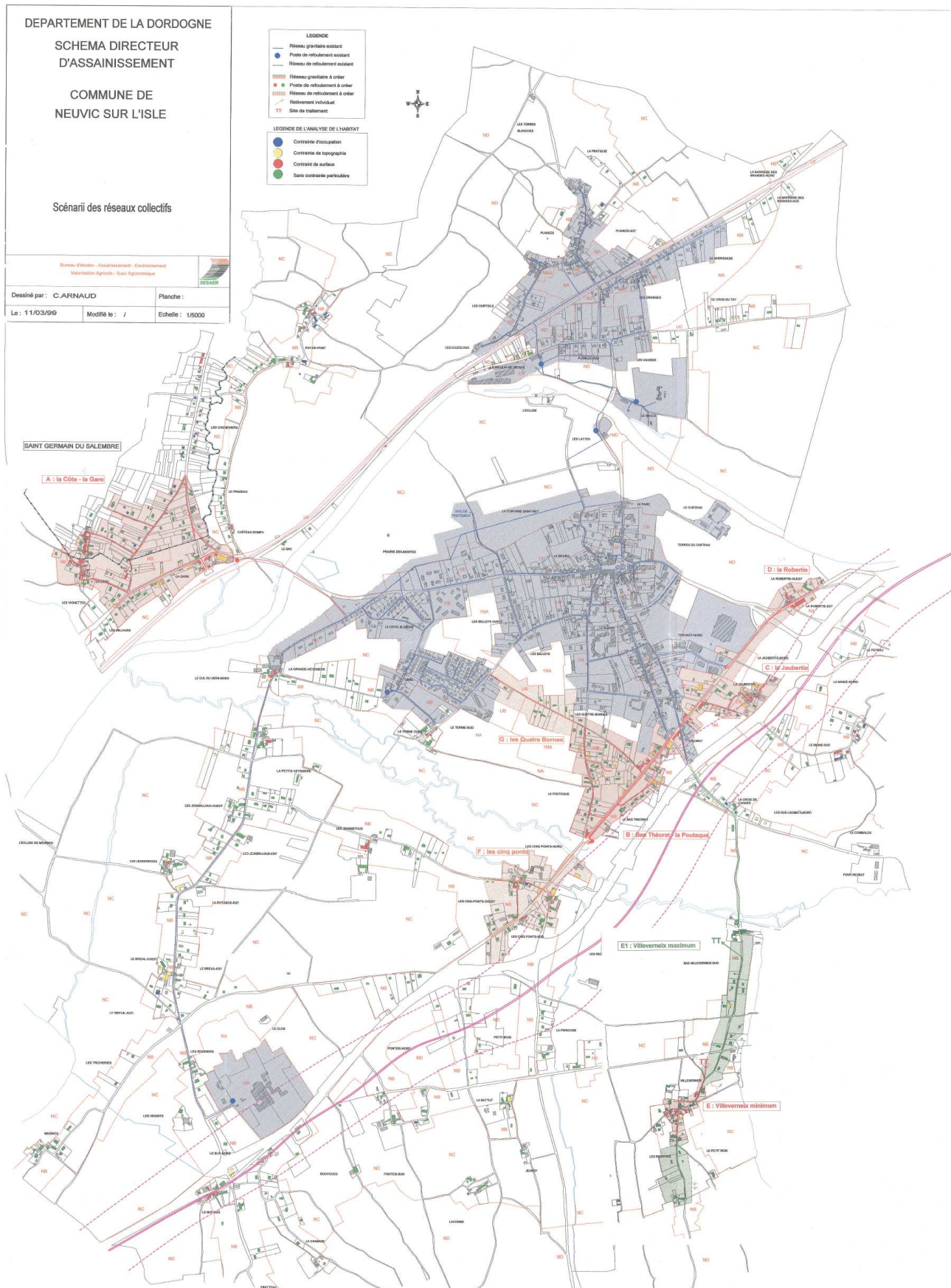
2.4.2.3. ASSAINISSEMENT D'EAUX USEES

L'assainissement est une compétence communale. Les sols sont très hétérogènes et l'inaptitude à l'assainissement autonome est donc très variable.

Les fonds de vallons sont souvent argileux, perméables et donc peu favorables à l'assainissement autonome, les flancs de coteaux et leur sommet plus perméables de façon générale.

La station d'épuration réalisée en 1975 a été conçue suivant le principe des boues activées. La station initiale était prévue pour 2 700 équivalents-usagers.

Aujourd'hui, la capacité théorique de la station est de 4 000 équivalents habitants (capacité actuelle de 2 500 éq/hab), avec 788 foyers raccordés.



2.4.3. Les équipements publics

Pour la petite enfance, la commune dispose d'une crèche et d'une halte-garderie.

La commune compte aussi une école maternelle ainsi que d'une école primaire (187 élèves) et d'un collège.

Elle dispose aussi de deux centres de loisirs d'une capacité de 36 enfants et un autre d'une capacité de 20 enfants scolarisés en maternelle.

Pour les jeunes, la commune dispose aussi d'un pôle information jeunesse et d'un institut médico-éducatif.

La commune dispose d'un espace solidarité emploi.

La commune est équipée d'un centre multimédia et d'une bibliothèque. De plus, Neuvic présente un tissu associatif important, facteur d'animation et de dynamisme pour la vie culturelle locale.

Les équipements sportifs :

- le Stade de Planèze qui comprend :
 - 1 terrain de football,
 - 1 terrain de Rugby, avec tribunes couvertes de 200 places,
 - 1 terrain supplémentaire pour les jeunes des écoles de football et de rugby,
 - 2 courts de tennis,
 - 3 clubs-houses,
 - des vestiaires sanitaires distincts pour chacune des activités et bientôt un tennis couvert.
- le Gymnase : cette structure sportive d'une superficie de près de 900m² accueille les sports de salle tels que le basket, le hand-ball, le badminton,
- le plateau sportif polyvalent d'extérieur, situé près du gymnase,
- la salle de judo,
- le boulodrome,
- la piscine d'été et son toboggan,
- la base de canoë Kayak.

2.4.4. Consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels

2.4.4.1. RAPPEL, LE POS APPROUVE EN 1993, REVISE EN 1996

2.4.4.1.1. Son parti d'aménagement

La commune de Neuvic-sur-l'Isle décide en 1993 d'approuver un POS afin d'atteindre quatre objectifs majeurs :

- Diversifier les activités par la création de :
 - zone d'activités qui devaient permettre à court terme de disposer de terrains disponibles pour des unités de production, artisanales notamment ;
 - zones d'accueil pour des activités de loisirs ;
 - équipements sociaux complémentaires.
- Organiser l'extension de l'agglomération centrale pour donner une ossature à cet ensemble urbain et constituer progressivement une véritable structure d'agglomération.
- Rééquilibrer le développement des autres pôles urbains (Saint-Germain, Quartier de la Gare, Planèze, Les Granges, Les Vaureix).
- Préserver les qualités des espaces naturels au travers de deux objectifs :
 - repérer et différencier les espaces naturels (espaces productifs agricoles et espaces non ou peu productifs présentant prioritairement une fonction esthétique, ou liée à l'équilibre écologique) ;
 - limiter l'extension des constructions dispersées en milieu naturel.

Après une modification en 1996, une révision générale, valant élaboration du PLU, a été engagée en 2004 afin de l'adapter aux nouvelles exigences de l'aménagement spatial de la commune.

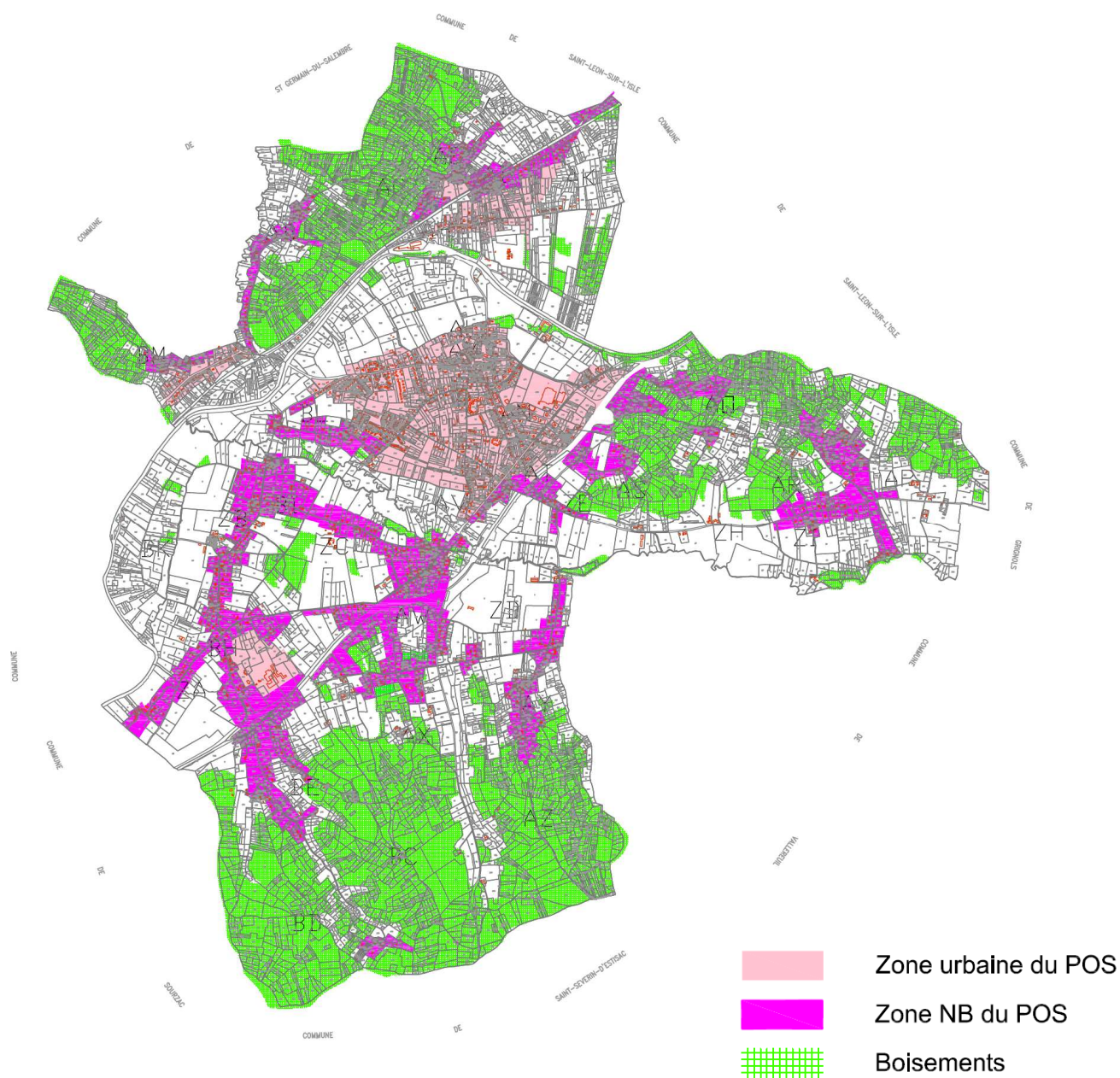
2.4.4.1.2. Le bilan de son application

Le zonage du POS prévoyait une surface urbanisable importante, notamment au travers des zones NB.

Même si la zone UA (bâti existant) ne proposait pas de superficie disponible, les zones UB et UC proposaient respectivement environ 15 et 10 ha de potentiel à vocation d'habitat ; soit une capacité d'accueil de logements estimée autour des 160 logements supplémentaires en zone U.

La zone 1NA (zone d'urbanisation future) proposait 20 ha avec un potentiel d'accueil de 280 logements à court ou moyen terme.

Les zones NB représentaient 365 ha de superficie totale et offrait ainsi un potentiel d'accueil de 300 à 350 logements soit la moitié de la capacité d'accueil du POS.



🔑 **REPARTITION DES SUPERFICIES DU POS**

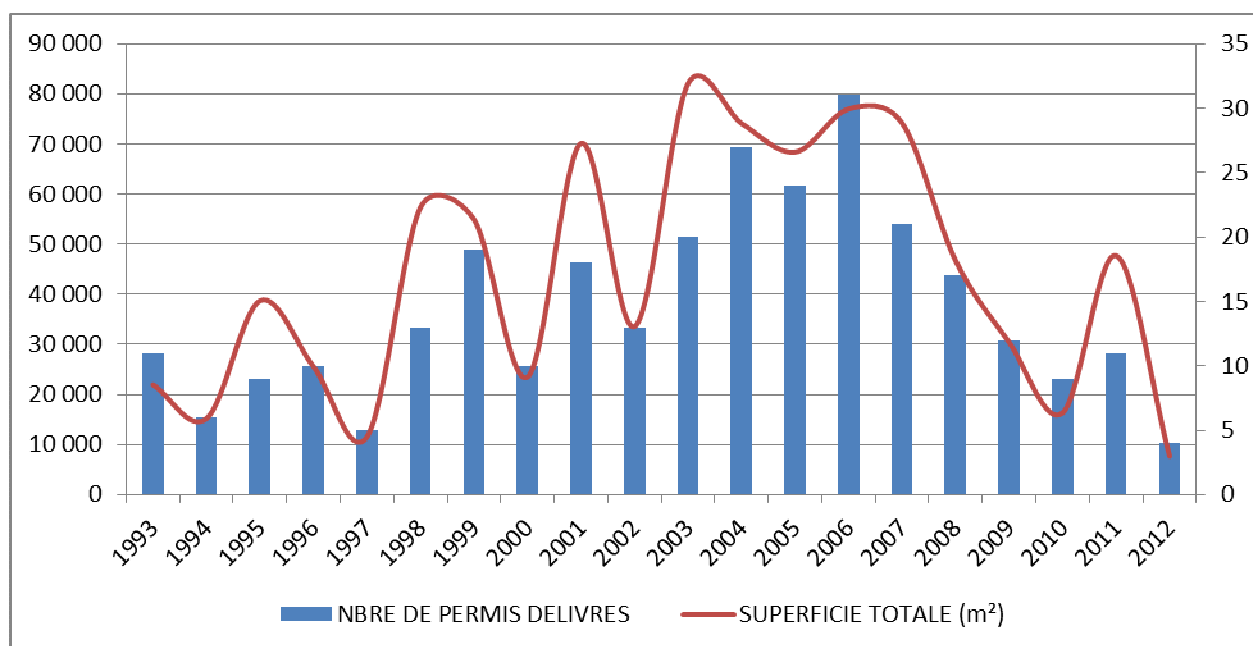
Zonage	Surface totale (ha)	Capacité d'accueil (logements)
UA	14,8	/
UB	109,9	120
UC	25,8	40
1NA	20,0	280
NB	365,1	300-350
Total	584,8	740-790

2.4.4.2. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

☛ ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

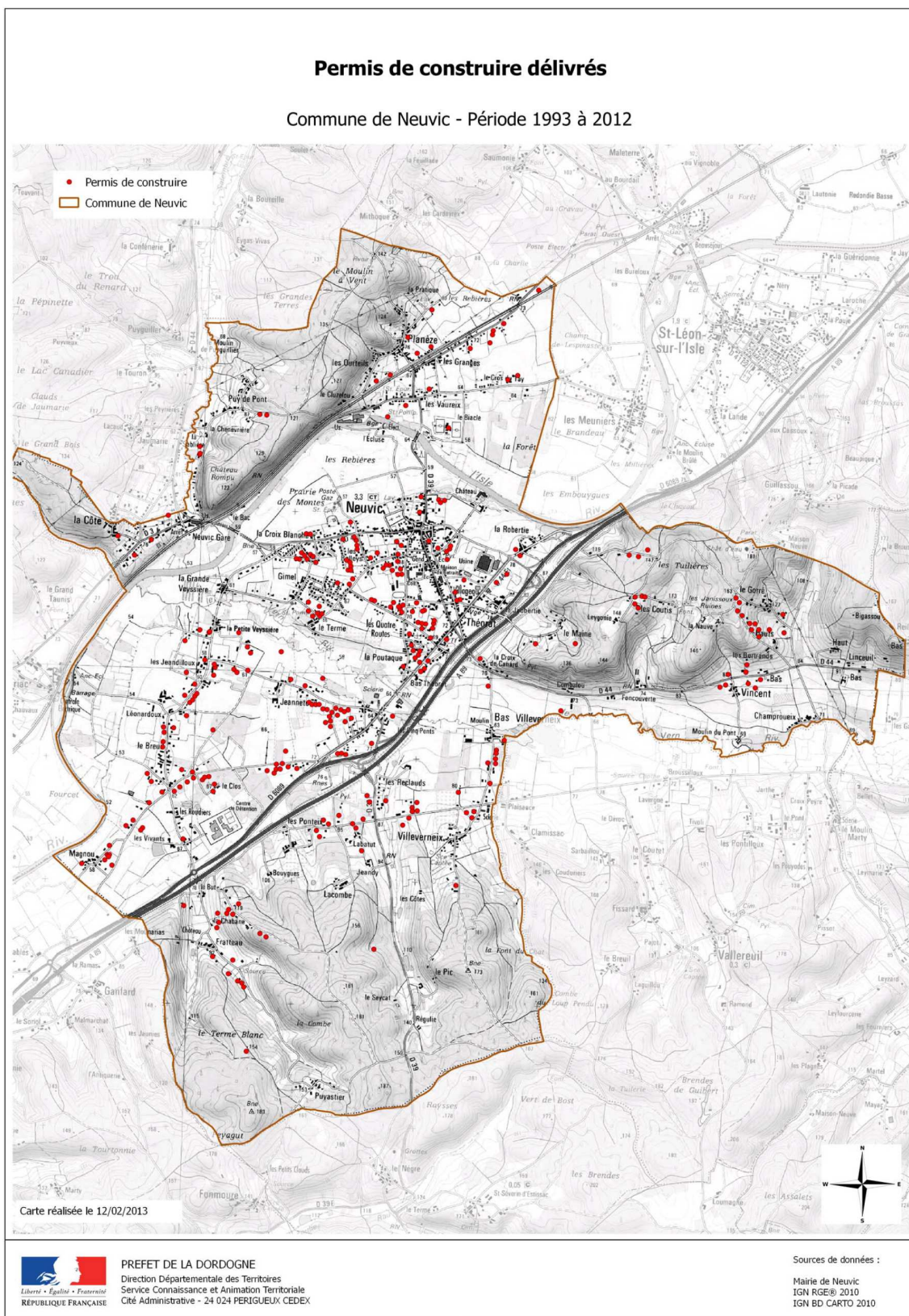
ANNEE	SUPERFICIE TOTALE TERRAINS (m²)	NBRE DE PERMIS DELIVRES
1993	21 960	11
1994	15 180	6
1995	38 714	10
1996	25 559	10
1997	11 549	6
1998	57 361	14
1999	54 928	21
2000	23 494	10
2001	70 133	18
2002	33 562	13
2003	82 037	20
2004	74 123	27
2005	68 376	25
2006	76 995	31
2007	74 179	22
2008	46 695	17
2009	30 404	12
2010	16 338	9
2011	47 718	11
2012	7 662	4
TOTAL	876 967 m²	290 PERMIS
Nombre de logements créés		332 logements

Depuis l'approbation du POS, 8,88 ha de terrain à vocation d'habitat ont été consommés pour la création de 332 constructions majoritairement pavillonnaires. Ce développement s'est fait principalement sur des terres agricoles. Tout en affirmant certains secteurs bâtis et laissant des « dents creuses » dans d'autres.



Ce graphique met avant le lien qu'il existe entre le nombre de construction et la consommation foncière. Depuis 1993, la consommation foncière a été relativement importante. Sur la période 1993-2012, Neuvic avait un rythme de 14,5 constructions par an pour une superficie moyenne d'environ 3 000 m² par logement.

☞ LOCALISATION DES PERMIS AUTORISES DEPUIS 1993 (APPROBATION DU POS)



3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

3.1.1. Le relief vallonné

La communauté de communes de la moyenne vallée de l'Isle présente un relief vallonné.

Deux ensembles peuvent être distingués : la vallée de l'Isle, présentant de faibles altitudes (entre 50 et 75 mètres) et la zone de coteaux la ceinturant.

Ces derniers sont plus prononcés au sud-est (altitudes maximales atteignant les 200 mètres sur les communes de Vallereuil et de Saint Séverin d'Estissac) qu'au nord-ouest.

Ces coteaux sont entaillés par de nombreux cours d'eau qui forment des talwegs et modèlent le relief.

3.1.2. Géologie et pédomorphologie : une diversité des sols, à la fois calcaires et argileux

La vallée de l'Isle présente diverses natures de sols de par la variété des profils géomorphologiques que l'on y rencontre.

Elle est cependant fondée sur de vastes plateaux calcaires : cette roche prédomine dans le paysage et c'est pour cela que cette région a été nommée "Périgord Blanc".

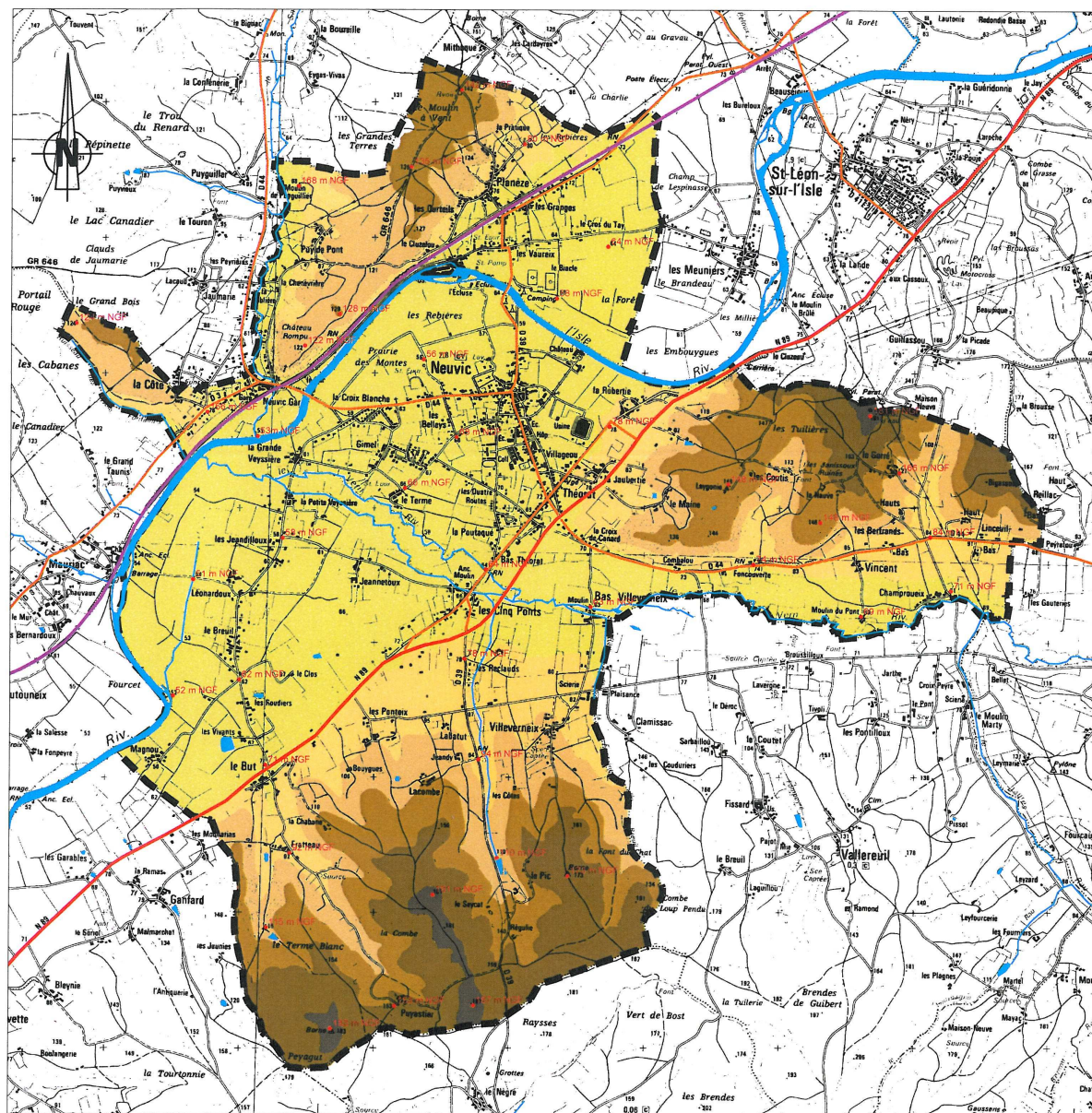
Dans la vallée de l'Isle, le calcaire est tendre (calcaire à chaux de St Astier) ; l'érosion y a donc sculpté de larges vallées, modelant terrasses, collines et plaines.

En plaine, les dépôts, charriés par les cours d'eau, se mélangeant à l'argile, au sable et aux galets constituent un sol acide et pauvre, utilisés pour la sylviculture et la prairie.

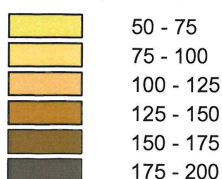
Sur les terrasses on retrouve davantage de graves (mélange de sable, cailloux et limons).

L'argile est très présente en Moyenne Vallée de l'Isle, entraînant une imperméabilisation des sols.

COMMUNE DE NEUVIC
 MILIEU PHYSIQUE



Altitudes (m NGF)



• 146 m NGF

Altitude en m NGF

- Limite commune
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Route nationale
- Route départementale
- Voie ferrée

3.1.3. Hydrographie et qualité des eaux : un réseau hydraulique développé

L'Isle est le principal cours d'eau traversant le territoire intercommunal. Affluent de la Dordogne, c'est une rivière dont les eaux sont de bonne qualité vis-à-vis de l'ensemble des altérations possibles.

L'Isle ne subit que modérément l'impact de l'agglomération périgourdine où les pollutions domestiques et industrielles sont traitées par plusieurs ouvrages d'épuration. La dégradation concerne principalement les matières azotées.

Les efforts réalisés en matière d'assainissement par les communes riveraines de St Astier et Neuvic ont permis de conserver une bonne qualité des eaux dans ce secteur.

La commune de Neuvic-sur-l'Isle fait partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux Adour Garonne, approuvé le 1^{er} décembre 2009 par le préfet coordonnateur de bassin.

Les priorités du SDAGE sont les suivantes :

- Créer les conditions favorables à la bonne gouvernance,
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

L'Isle, qui traverse la commune est classée, au niveau qualitatif, en zone sensible sur 100% de sa surface et en terme quantitatif en zone de répartition des eaux (ZRE). L'évaluation faite par l'agence de l'eau entre 2006-2007 dégage les résultats suivants :

● Pressions de la masse d'eau (Données 2006-2007)

	Pression	Evolution
Agricole :	Moyenne	→
Domestique :	Moyenne	↘
Industrielle :	Moyenne	↘
Ressource :	Faible	→
Morphologie :	Forte	→
Agricole Nitrates :	Moyenne	→
Agricole Pesticides :	Moyenne	→
Autres micropolluants :	Moyenne	↘

Source : site internet de l'agence Adour-Garonne

L'objectif de qualité du SDAGE est le suivant :

● Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015)

Objectif état global :	Bon état 2021
Objectif état écologique :	Bon potentiel 2021
Type de dérogation :	Conditions naturelles, Raisons techniques
Justification dérogation :	Hydromorphologie : Continuité biologique, Lutte contre les pollutions diffuses agricoles
	Objectif état chimique : Bon état 2015

Source : site internet de l'agence Adour-Garonne

Le Vern et la Beaurnonne, affluents de l'Isle sont les deux autres cours d'eau majeurs rencontrés sur les communes étudiées.

Pour le Vern, les résultats suivants sont ressortis :

● Pressions de la masse d'eau (Données 2006-2007)

	Pression	Evolution
Agricole :	Faible	→
Domestique :	Faible	↘
Industrielle :	Faible	→
Ressource :	Moyenne	→
Morphologie :	Moyenne	→
Agricole Nitrates :	Faible	→
Agricole Pesticides :	Faible	→
Autres micropolluants :	Moyenne	→

Avec un objectif de qualité du SDAGE qui est le suivant :

● Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015)

Objectif état global :	Bon état 2021
Objectif état écologique :	Bon état 2021
Type de dérogation :	Conditions naturelles
Justification dérogation :	Hydromorphologie : Morphologie
	Objectif état chimique : Bon état 2015

On rencontre également de nombreux ruisseaux de plus faible débit qui maille le territoire intercommunal. Le débit de ces cours d'eau est réglé par les facteurs naturels (précipitations, structure karstique, évapotranspiration) et humains, notamment l'irrigation qui peut entraîner des étiages sévères.

Le réseau hydraulique de la zone est donc largement développé.

De plus, la présence des eaux de surface est importante dans la Moyenne Vallée de l'Isle : on dénombre de nombreux ruisseaux et des "nauves", dépressions humides parfois inondables, tout comme étangs et plans d'eau qui sont fréquents.

Un point de captage pour l'alimentation en eau potable existe sur le lieu-dit « planèze-Sud ».

3.1.4. Le climat

Le climat de la Dordogne est à la fois varié, agréable et vivifiant. Il est une transition entre le climat océanique aquitain et le climat montagnard des marches occidentales du Massif Central.

La disposition des vallées, le moutonnement des collines, le profil et l'exposition des coteaux, les forêts et étangs créent une gamme diversifiée de zones spécifiques.

On note dans le Périgord Blanc, où se situe la vallée de l'Isle, une sorte de "marais" pluviométrique avec desserrement des isohyètes.

La température moyenne annuelle est plus élevée au sud-ouest du département : le nombre moyen annuel de jours de forte chaleur atteint les 20 jours et plus dans la vallée de l'Isle.

La moyenne annuelle des maxima croît jusqu'à plus de 18°C sur la vallée de l'Isle. La moyenne annuelle des minima est par contre assez uniforme sur le département, généralement un peu plus basse dans les vallées que sur les hauteurs et comprise entre 0,5°C et 2,5°C.

3.2. PATRIMOINE NATUREL

3.2.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le territoire intercommunal est riche sur les plans floristiques et faunistiques, par sa variété des milieux et paysages rencontrés. Cette variété du patrimoine naturel est illustrée par la présence de plusieurs Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle D'intérêt Ecologique, Faunistique Et Floristique).

On recense deux types de Z.N.I.E.F.F. au niveau national :

- les zones du type I sont des secteurs de superficie en général limitée, "homogènes sur le plan biologique et présentant un intérêt remarquable nécessitant des mesures de protection renforcée",
- les zones de type II concernent de grands ensembles naturels et riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles.

Précisons qu'il s'agit bien d'un inventaire des richesses écologiques, sans aucune portée réglementaire.

Sur la commune de Neuvic-sur-l'Isle, trois ZNIEFF sont recensées :

- Une **ZNIEFF de type 1**, répertoriée sous le titre « **Vallée de l'Isle de Neuvic à Saint Louis de l'Isle** ». Cette ZNIEFF intègre les espaces situés en bordure de la Dordogne. Il s'agit d'un ensemble de milieux humides ou inondables composés de prairies présentant un intérêt botanique et d'espaces bocagers particulièrement riches sur le plan faunistique ; en effet, les haies bocagères abritent une grande variété d'oiseaux et de petits mammifères.

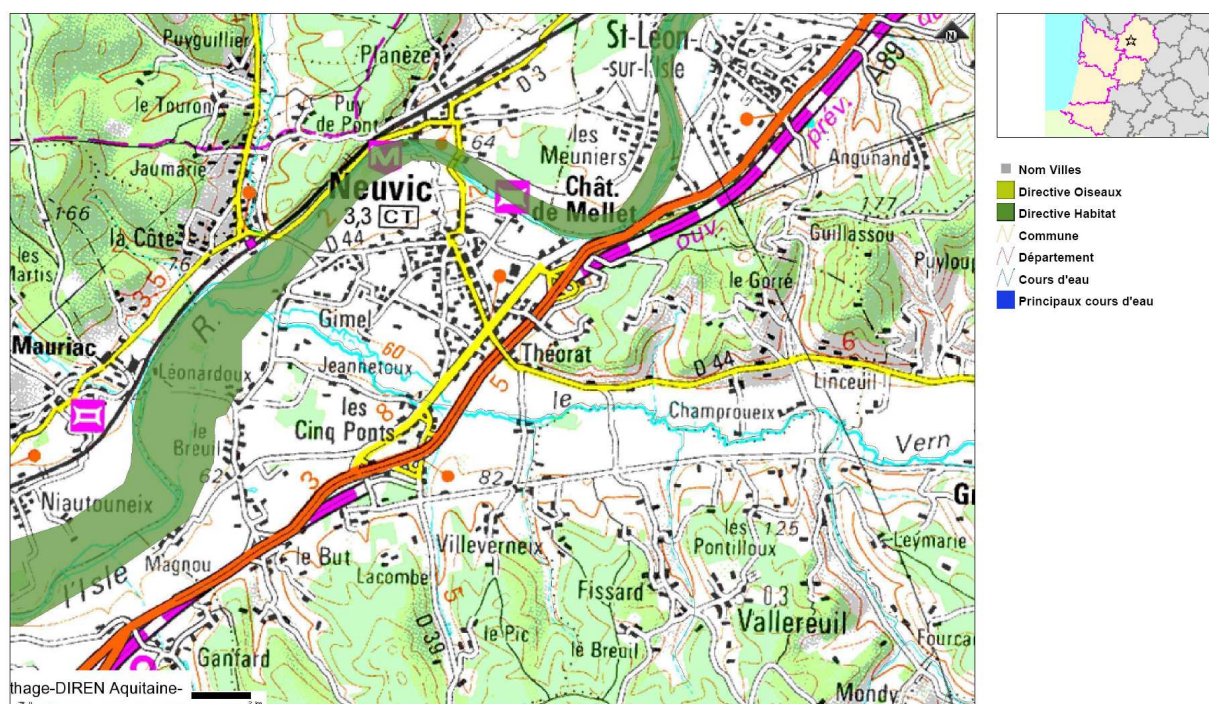
Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation aux abords de ces sites ainsi que la densification des réseaux routiers ne favorisent pas l'équilibre de ces espaces naturels ; ainsi la qualité des eaux dans la Dordogne en aval de Neuvic tend à se dégrader, ce qui impacte fortement la qualité des milieux naturels existants.

- Ces espaces sont menacés par la dégradation ou la destruction des ripisylves, l'incursion des cultures céréalières dans la vallée, les aménagements hydrauliques lourds pouvant entraîner des variations du débit de l'eau et de sa qualité.

- Cette ZNIEFF présente un intérêt écologique de par la présence d'un ensemble forestier étendu peu parcouru par des vallées marécageuses.

3.2.2. SIC – Réseau Natura 2000

Le site proposé à l'inventaire Natura 2000 (FR7200661) « Vallées de l'Isle de Neuvic à Saint-Louis en l'Isle occupe une partie du territoire de Neuvic-sur-l'Isle.



(Source : serveur CARMEN v1.5 : <http://carto.ecologie.gouv.fr>)

3.3. LE PAYSAGE DU TERRITOIRE

3.3.1. Le paysage de la vallée de l'Isle : une vallée asymétrique

Le paysage de la Moyenne Vallée de l'Isle s'organise autour de deux entités majeures :

- la vallée alluviale de l'Isle, espace de plaine agricole drainée par la rivière Isle,
- les plateaux vallonnés à grande dominante forestière qui bordent la vallée au nord et au sud.

Dans ce paysage, où ces deux entités contrastent largement, les coteaux assurent une transition de l'une à l'autre, et constituent des sous-unités paysagères, restreintes sur le plan des surfaces concernées, mais où se concentrent des enjeux et des mutations importantes.

LE PAYSAGE DE LA VALLEE DE L'ISLE

Elle est constituée d'espaces très ouverts, à dominante agricole, au relief très plat, dont les limites sont marquées très nettement par les versants des plateaux au nord et au sud.

Le relief très peu accidenté de cette vallée a entraîné un fort développement des activités et infrastructures humaines. Ainsi, dans la vallée, se sont développés les principaux centres urbains, les secteurs d'agriculture intensive et les infrastructures de transport majeures (RN89, A89, voie ferrée).

De ce fait, c'est également l'entité qui connaît les mutations les plus importantes.

Le développement de l'urbanisation, plus ou moins maîtrisé, a souvent entraîné un mitage important de l'espace, en particulier le long des routes.

Parallèlement, les pratiques agricoles ont fortement évolué. Le développement de la céréaliculture a entraîné la constitution d'entités agricoles de très grande superficie et la suppression de la végétation de la vallée (haie, arbres isolés).

Ainsi, s'est constitué un espace très ouvert, offrant des vues très dégagées au loin.

Dans ce contexte, le cours de l'Isle et la végétation développée le long des berges sont particulièrement lisibles. Les berges de l'Isle sont d'autant plus importantes qu'elles constituent les dernières entités végétales de grande taille dans la vallée. Par ailleurs, si rivières et berges se dessinent en permanence dans le paysage, les points et accès et les vues directes depuis les principales infrastructures sont peu nombreux.

Ainsi, au sein de la vallée, deux ambiances contrastent : celle des espaces urbanisés et celle des grandes entités agricoles, souvent en partie inondables, avec pour fil conducteur le cours de l'Isle.

LES PLATEAUX VALLONNES

La vallée de l'Isle est bordée au nord et au sud de vastes plateaux découpés par de nombreux petits cours d'eau qui dessinent ainsi un paysage d'amples collines. Ces plateaux sont majoritairement boisés, les forêts de feuillus et les taillis dominent, mais les plantations de résineux tendent à se développer.

La présence de l'eau se limite à quelques petits cours d'eau et des étangs agricoles ou naturels très nombreux, en particulier dans le massif de la Double, au nord de la vallée de l'Isle. Ces massifs boisés sont faiblement occupés par l'homme, ainsi les hameaux y sont plus rares et les points les plus éloignés des principales vallées sont souvent vierges de toute présence humaine.

Contrairement à la vallée, assez fortement urbanisée, les plateaux se caractérisent par une présence moindre de l'habitat. Celui-ci, organisé en hameaux ou fermes isolées, est extrêmement dispersé. Dans le massif boisé, il est implanté au sein de clairières et de couloirs sinueux dans les vallons.

L'espace environnant bâti fait l'objet d'une mise en valeur agricole. Il s'agit essentiellement de pratiques polyculturelles ; on recense des champs de céréales, des prairies de pacages, mais également des vergers.

Bien que la dispersion du bâti soit très importante, ces clairières et hameaux demeurent des espaces réduits à l'échelle du massif boisé.

En dehors des clairières, le bâti s'est également développé dans les vallons du plateau.

Aujourd'hui, ces vallons présentent un enjeu fort ; en effet, en raison des localisations en hauteur, de l'exposition qu'ils offrent, leurs versants constituent des espaces recherchés où l'habitat pavillonnaire s'est fortement développé, au détriment de la qualité du site.

Les vallons les plus soumis à un développement de l'urbanisation mal contrôlée sont localisés aux abords de la vallée de l'Isle et dans la continuité des bourgs existants.

Dans les sites les plus isolés, la tendance est plus à la fermeture des clairières par la reprise de la forêt.

3.3.2. Le paysage de Neuvic-sur-l'Isle

A Neuvic-sur-l'Isle, quatre unités paysagères se distinguent :

- **La plaine de l'Isle occupe le centre de la commune**

Vallée très large, à vocation agricole, elle est occupée par des grandes cultures et constitue un paysage très ouvert.

L'urbanisation s'est dispersée sur l'ensemble de la plaine, souvent le long des routes. Le site originel du bourg a pris place sur un léger point haut entre le tracé de l'Isle et du Vern.

Neuvic se caractérise par une structure urbaine organisée autour de 3 points : le bourg, Planèze et Neuvic Gare.

Les principales infrastructures se trouvent en bordure de plaine, au pied des coteaux, la voie ferrée au Nord, la N89 (puis l'A89) au sud.

- **La vallée du Vern**

Vallée plus étroite, à vocation rurale qui sur le territoire de Neuvic, demeure très peu urbanisée à l'exception d'un habitat dispersé le long de la RD44.

- **Les coteaux**

Entre vallée de l'Isle et plateaux, ils assurent la transition entre la plaine fortement anthropisée et les plateaux essentiellement boisés et mis en valeur par une agriculture de clairière.

Ils abritent également des hameaux dispersés, en particulier Planèze et Neuvic Gare.

- **Le plateau sud**

Il est vallonné et presque totalement boisé, quelques fermes y sont dispersées.

3.4. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le Château de Neuvic et son parc, constitue l'élément majeur du patrimoine architectural de Neuvic-sur-l'Isle :

- Château de Neuvic inscrit à l'inventaire des monuments historiques à l'exception des façades et toitures qui sont classées (12,88 ha),
- Château et son parc sont également un site inscrit, de même que le site du château de Fratteau (4 ha).

3.5. RISQUES IDENTIFIES

Différentes types de risques sont recensés sur le territoire de la commune de Neuvic.

3.5.1. Les risques industriels

Un établissement SEVESO est recensé sur la commune. Il s'agit de l'entreprise INTERSPRAY (conditionnement d'aérosols).

3.5.2. Les risques d'inondations

Le Plan de Prévention des Risque d'Inondation de la Vallée de l'Isle a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 juillet 2009.

3.5.3. Les risques d'exposition au plomb

La commune, comme l'ensemble du département, est classée en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). Ce risque doit être pris en compte dans le cadre des transactions immobilières.

3.5.4. Les risques liés à la sécheresse

La commune est concernée par des sinistres liés aux risques sécheresse.

3.5.5. Les risques liés aux termites

La totalité du territoire du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme. Ce risque doit être pris en compte dans le cadre des transactions immobilières.

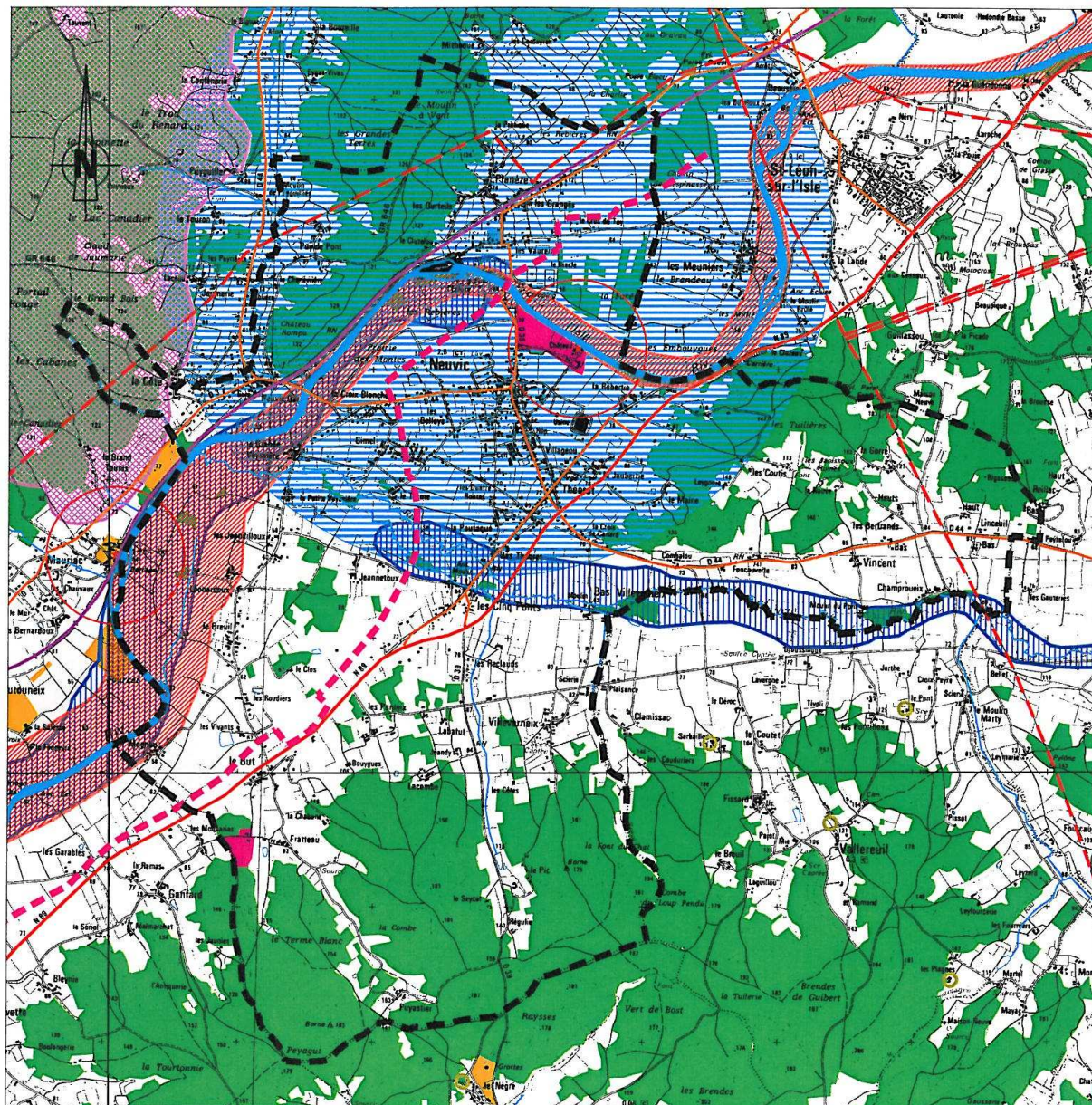
3.5.6. Les phénomènes souterrains

La nature calcaire et argileuse des sols du territoire d'étude a favorisé l'apparition de phénomènes souterrains nombreux. Ainsi, plusieurs grottes et souterrains sont recensés sur le territoire communal :








- 9 souterrains et cluzeaux sont répertoriés dans les hameaux de Linceul, Planèze, les Cinq ponts, la Robertie, Fratteau, les Ponteix et Puy de Pont,
- 8 grottes sont localisées dans les hameaux de la Robertie, Planèze, Villeverneix, les Tuileries et le Cluzelou.

Par ailleurs, une dizaine de sources sont dénombrées sur le territoire communal.

COMMUNE DE NEUVIC
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



-  Espaces boisés
-  Sites archéologiques
-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Site inscrit
-  Site d'intérêt communautaire
-  Bâtiments d'élevage

-  Monument historique avec périmètre de protection
-  Captages d'eau potable avec périmètres de protection
-  Cours d'eau et plan d'eau
-  Principales voies de communication (RD, RN, autoroute)
-  Voie ferrée
-  Ligne électrique haute tension
-  Canalisation de gaz

4. RECAPITULATIF DES ENJEUX, OBJECTIFS ET BESOINS DE LA COMMUNE

- ✓ Un **rôle de pôle urbain** qui structure le territoire offrant commerces, équipements et emplois :
 - une forte « concurrence » avec Périgueux, une érosion lente des emplois, des commerces,
 - un effet vitrine offert par la RD6089 et la proximité de l'échangeur RD6089/A89,
 - conforter le positionnement de Neuvic dans l'armature urbaine du territoire.
- ✓ **Situation démographique** plutôt positive :
 - augmentation significative de la commune depuis 1990,
 - présence importante de résidents jeunes (10-29), de familles installées (30-45 ans),
 - un rapport d'environ 2/3 – 1/3 : d'une part des petits ménages de personnes âgées et d'autre part des familles avec enfants déjà « installées » (entre 30 et ans),
 - peu de très jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population.
- ✓ Sur le plan **immobilier**, croissance des logements plus forte que celle observée sur la Communauté de Communes. A noter, au niveau communal :
 - une forte représentation de la vacance,
 - un développement des logements individuels qui se traduit par une grande dispersion de l'habitat, consommatrice d'espaces, coûteuses sur le plan des réseaux et qui impacte le paysage.
- ✓ Sur le plan de la **gestion de l'espace urbain**, une réflexion à mener sur la **pertinence du zonage du POS** :
 - réflexion à mener sur le **devenir des zones NB** : actuellement un logement neuf en zone U pour deux en zone NB,
 - définition des zones NB actuelles le long des axes : vecteur d'une urbanisation linéaire massive,
 - zones NA : peu développées dans le cadre de l'urbanisation récente.
- ✓ Un **territoire où les espaces demeurent en partie agricole**, ce qui contribue fortement à l'image de la commune et participe à l'économie locale, y compris sur le plan touristique :
 - une demande immobilière importante qui entraîne un mitage l'espace agricole par le bâti et une concurrence agriculture/habitat pour l'occupation des sols.
- ✓ Des **éléments de patrimoine naturels, paysagers et historiques remarquables** :
 - un équilibre à trouver entre développement urbain, mise en valeur, notamment dans le cadre touristique et protection des espaces qui concourt à la qualité du cadre de vie de la commune et à son attractivité.

5. JUSTIFICATION DES CHOIX

5.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU POS ET MOTIVATION DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de Neuvic a été approuvé le 12 novembre 1993 et modifié le 4 décembre 1996. Il ne correspond plus aux exigences actuelles de l'évolution de la commune.

Il apparaissait donc nécessaire de mettre en œuvre, à partir d'une nouvelle définition des besoins liés aux perspectives de développement, une révision de l'organisation de l'espace communal et intercommunal dans un projet cohérent et durable.

C'est pourquoi la Communauté de Communes, compétente en matière de planification, a décidé de réviser le POS de Neuvic ; cette révision est menée conjointement avec la révision du POS de Douzillac et l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communal) dans les autres communes de la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle et ce afin d'assurer la cohérence des projets de développement de chacune) à l'échelle du territoire intercommunal.

5.2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

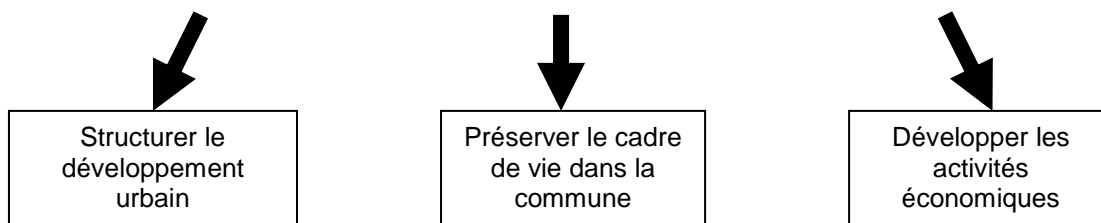
5.2.1. Objectifs et liens avec le projet de PLU

Le PADD se voit assigner pour mission de définir les outils nécessaires au bon fonctionnement dans le temps du PLU en définissant les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, de transports, de valorisation des ressources, de protection et de mise en valeur du territoire ; répondant à des besoins exprimés par la commune à travers le diagnostic établi.

Les raisons des choix du projet sont explicitées pour chaque axe du PADD, sous forme de fiches thématiques.

Dans un souci de lisibilité, les fiches font apparaître les concordances existantes entre les objectifs de la commune, les réponses que le PADD y apporte et leur traduction graphique.

Sur la base du diagnostic et des objectifs retenus a rétabli un PADD comprenant les orientations générales suivant 3 axes :



1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le territoire communal présente une urbanisation dispersée et éclatée pour des raisons à la fois structurelles et conjoncturelles : d'une part, la plaine, exposée aux risques d'inondation de l'Isle et maillée de nombreuses infrastructures n'a pas permis un développement groupé et cohérent de l'urbanisation, d'autre part, des réalisations ponctuelles d'opérations foncières ont induit une grande dispersion du bâti et une consommation d'espace importante.

La commune s'est donc fixée pour objectif de mieux structurer son développement et de gérer l'espace disponible de manière plus raisonnée.

Objectif recherché	Réponse du PADD	Traduction réglementaire
Cibler les secteurs à vocation d'urbanisation future	Favoriser en priorité le développement de l'urbanisation autour du bourg	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une zone U homogène au niveau du bourg pour combler les dents creuses, Délimitation de zones 1AU dans l'enveloppe actuelle du bourg : espaces interstitiels non bâtis entre les différentes opérations d'aménagement.
	Promouvoir une urbanisation en cohérence avec la structure multipolaire de Neuvic tout en limitant les possibilités dans certains quartiers	<ul style="list-style-type: none"> Réorganisation des zones urbaines dans les quartiers de Neuvic-Gare, Le Breuil ; Planèze, Cinq Ponts, Villeverneix, Labatut, La Basse Cote et Les Bertrands.
Diversifier l'offre d'habitat et offrir une réponse adaptée à la demande existante	Conforter les hameaux les plus importants et inciter à une réappropriation du bâti ancien pour les autres	<ul style="list-style-type: none"> Classement en Nh ou en N des hameaux de la vallée du Vern et du plateau sud en fonction des enjeux agricoles, naturels ou paysagers.
Conduire une gestion économe du foncier au regard des contraintes environnementales	Prendre en compte le risque inondation	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs concernés par le risque inondation sont identifiés sur le document graphique via une trame bleue et le règlement renvoie aux dispositions du PPRI annexé. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ne comprend quasiment aucune parcelle concernée par le risque inondation
	Prendre en compte les risques de feux de forêt	<ul style="list-style-type: none"> Classer en zone N les secteurs boisés et les secteurs à proximité des espaces boisés
	Limiter les investissements entraînés par la dispersion du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Reconvertir en zone A ou N les zones NB du POS insuffisamment équipées : secteur est de Planèze Petite Veyrière jusqu'aux Vivants sud-ouest des 5 ponts, Fratteau, la Chabane, secteur de la Haute Robertie, les Coutis.

2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Les espaces naturels remarquables et les paysages sont des éléments identitaires forts de la commune. La commune souhaite donc protéger ce patrimoine.

Objectif recherché	Réponse du PADD	Traduction réglementaire
Préserver les composantes naturelles et paysagères	Préserver de manière durable les espaces naturels remarquables	<ul style="list-style-type: none"> – Classement en zone N de l'Isle et de ses abords, des boisements du plateau nord et de la vallée du Vern (ZNIEFF). – Classement en zone Npr du Vern et de ses abords.
	Préserver les composantes paysagères : préserver la diversité des ambiances, les vues...	<ul style="list-style-type: none"> – Classement en zone N des berges de l'Isle, du vallon de Regulie. – Classement en zone Npr du Vern et de ses abords. – Classement en zone N avec quelques zones Nh du vallon de Fratteau.
	Protéger les éléments remarquables du patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> – Classement en zone N des châteaux, la propriété de Linceuil-Bas. – Ediction de règles sur l'implantation des constructions, leur hauteur et leur aspect en cohérence avec le bâti ancien.
Assurer la pérennité des terres agricoles et la conduite des exploitations	Préserver les terres les plus favorables	<ul style="list-style-type: none"> – Classer en zone A la plaine au nord du bourg, du secteur « les Grandes Terres, d'une partie de la vallée du Vern et du secteur de Planèze.
	Préserver aux exploitations des possibilités d'extension	<ul style="list-style-type: none"> – Créer des zones A homogènes et de taille suffisante. – Eviter le mitage. – Limiter la création de zones constructibles à proximité des bâtiments d'élevage.
Renforcer les fonctions de centre urbain du bourg de Neuvic	<p>Favoriser la qualité du centre-ville et son attractivité</p> <p>Réaliser les équipements publics nécessaires pour accueillir une nouvelle population</p> <p>Réglementer l'implantation des activités artisanales</p> <p>Faciliter le maintien des commerces en centre bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aménager les espaces publics. – Autoriser une évolution du bâti ancien pour en favoriser la réappropriation au travers de l'article 11. – Inscrire des règles adéquates en zone urbaine selon si la zone est à vocation dominante d'habitat (UA, UB, UC et 1AU) ou à vocation d'activités (UY ou 1AUY). – Autoriser les commerces et services dans le règlement de la zone U.

3 – DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Aujourd'hui le tissu commercial et artisanal a fortement diminué. Néanmoins, il assure une offre de proximité satisfaisante complétée par deux marchés par semaine.

En terme de tourisme, Neuvic dispose d'un patrimoine et d'équipements touristiques adaptés qu'elle souhaite mettre en valeur afin de poursuivre le développement touristique qu'elle a engagé.

Objectif recherché	Réponse du PADD	Traduction réglementaire
Réglementer des activités Valoriser la proximité de l'A89.	Créer et étendre des zones d'activités	– Délimitation de zones UY et 1AUY le long de la RD6089.
Développer de nouvelles structures d'accueil	Réévaluer l'agrandissement et la restructuration de la base de loisirs et regrouper le site du camping sur une même rive	– Agrandir la zone NL existante du POS et adapter sa superficie aux besoins identifiés.
Profiter de l'émergence de projets portés par des structures extra-communales pour développer des actions complémentaires	Créer un parcours de pêche ----- S'engager avec les départements de la Dordogne et de la Gironde de la réouverture à la navigabilité de l'Isle Créer une voie verte le long de l'Isle jusqu'à Périgueux	– Classer en zone naturelle (N) les berges de l'Isle. ----- – classer en zone N l'Isle et ses berges, – Autoriser en zone N les activités et les occupations du sol liées au tourisme.

5.2.2. Cohérence du PADD avec les objectifs de développement durable

Le PADD répond à plusieurs objectifs du développement durable, tels que définis aux articles L.121-1 et L.190 du Code de l'Urbanisme.

🔑 ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Le renouvellement urbain est assuré au travers de la mise en œuvre du PADD pour la commune de Neuvic. En effet, tant la construction d'habitations nouvelles que la réappropriation et la réhabilitation du bâti ancien sont souhaités et rendues possibles par la création de zones U, AU ou Nh.

Le bâti ancien épars en zone rurale sera classé en zone N afin qu'il puisse évoluer.

Le développement urbain se veut structurant : en effet, l'objectif est de densifier et regrouper l'habitat futur autour du bourg en priorité, ainsi que de conforter les secteurs présentant les fonctions les plus urbaines (héritage du POS).

Enfin, la protection des espaces naturels et des paysages est un des objectifs majeurs du PADD, qui est affiché dans l'axe 2.

Le développement économique est aussi l'une des priorités affichées par la commune en raison de la proximité de l'A89 et l'effet vitrine que constitue la RD6089.

☛ **FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS**

L'objectif communal est bien d'assurer une mixité tant spatialement que dans la composition de sa population. Ainsi, la commune souhaite favoriser le développement de l'habitat individuel et collectif afin d'accueillir à la fois familles avec enfants, jeunes et moins jeunes.

Elle désire également permettre l'urbanisation dans d'autres secteurs que le bourg pour ne pas privilégier un seul site et promouvoir une urbanisation en cohérence avec la structure multipolaire de la commune.

Le développement d'activités touristiques et économiques permettra également de satisfaire les besoins présents et futurs de la population communale et extra-communale.

☛ **VALORISER LE PATRIMOINE**

L'objectif communal est d'assurer la sauvegarde et l'amélioration des écosystèmes des espaces verts et des paysages naturels et bâtis.

En effet, le PADD affiche sa volonté de préserver les ZNIEFF, zone Natura 2000, espaces boisés d'intérêt, berges de l'Isle, châteaux ... qui se traduit par un classement en zone naturelle (N) ou en zone naturelle stricte (Npr).

☛ **ÉCONOMISER ET VALORISER LES RESSOURCES**

Le PADD affirme le souhait communal de maîtriser la consommation de l'espace en centrant le développement de son urbanisation autour du bourg et de ses secteurs les plus urbains.

Le PLU réduit fortement les espaces ouverts à l'urbanisation en dehors du centre-bourg comparé au POS. Les zones NB représentait 365ha et offrait ainsi un potentiel d'accueil de 300 à 350 logements soit la moitié de la capacité d'accueil du POS.

☛ **ASSURER LA SANTE PUBLIQUE**

En préservant les terrains inondables de toute urbanisation, le PLU participe à œuvrer pour la prévention des risques.

5.3. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

5.3.1. Principes généraux

Le PADD a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui déterminent l'organisation générale du territoire communal.

Le zonage en est la traduction géographique. Le règlement détermine quant à lui le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce pour chacune des zones (U, AU, A ou N). Règlement et zonage ont pour objet de garantir le respect du parti d'urbanisme retenu par la commune.

La réflexion pour la délimitation de zones a été menée selon les étapes de réflexion ci-dessous.

5.3.2. Les évolutions par rapport au POS : la requalification des zones NB

La requalification des anciennes zones NB présentes sur le territoire implique donc de réaliser un exercice de classification de celles-ci dans la nouvelle typologie de zonage référent aux Plans Locaux d'Urbanisme précédemment citée ; c'est-à-dire les zones « U », « AU », « A » et « N » voire « Nh ».

Par leur requalification, on va déterminer trois nouvelles vocations aux anciennes zones NB :

- une vocation de maintien de l'habitat diffus (vocation originelle) au travers de la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (zone Nh) ou de zone urbaine de hameau à préserver (UP),
- une vocation de protection et de valorisation de l'espace rural (aspects paysager, naturel, agricole, mais aussi en tant qu'espace de vie) dans les zones agricoles ou naturelles (zones A ou N),
- une vocation urbaine afin de structurer l'urbanisation nouvelle, de renforcer la centralité du bourg et de développer harmonieusement les villages dont le caractère urbain est déjà affirmé (zones U, UC zone urbaine périphérique ou AU).

Le POS favorisait une dispersion du bâti de par le nombre important de zones NB, leur superficie (365ha) et leur potentiel constructible (300-350 logements).

En outre, avec la réalisation de l'autoroute A89, de nombreuses zones NB du POS n'apparaissent plus cohérentes. Cette infrastructure créant une réelle coupure physique entre la vallée de l'Isle et la zone de coteaux.

Ainsi, il est nécessaire **d'analyser l'aptitude des zones NB à rester en zone constructible ou non, en fonction du niveau de contraintes qui leur incombe**, mais aussi des objectifs définis par les élus. Les paramètres examinés sont :

- assainissement, desserte AEP, défense incendie,
- enjeux paysagers et naturels,
- typologie urbaine,
- risques naturels.

	Puy de Pont	Les chènevières	La Côte
Assainissement	Classe 3 contraintes de surface.	Satisfaisant.	Classe 1 ou classe 3.
Desserte AEP	Ø 53 mm – parcelle 243 non desservie.	Correcte Ø 150 mm.	Satisfaisante Ø 125 et Ø 53 mm – quelques parcelles ne sont pas desservies.
Défense incendie	À rechercher sur Ø 150 mm (200 m du hameau).	Possible sur Ø 150 mm.	Possible à partir du Ø 125 mm.
Enjeux paysagers et naturels	Zone boisée au centre de la zone – terrain en pente côté ouest.	Zone accolée à une zone boisée.	Cohérence paysagère de ce hameau ancien avec le bâti de la commune de St-Gervais.
Typologie urbaine	Habitat résidentiel ancien, avec une implantation en alignement sur voirie.	Habitat résidentiel récent avec implantation en milieu de parcelle.	Hameau ancien dense en alignement sur voirie, voirie étroite notamment au niveau des 2 carrefours.
Risques naturels	Néant.	Néant.	Néant.
Résultat de l'analyse	Réalisation d'une coupure d'urbanisation pour conserver la zone boisée.	Maintien de la zone NB avec quelques extensions pour renforcer le hameau.	Maintenir la perception sur le bâti ancien en maintenant une coupure avec l'habitat plus récent.
Traduction réglementaire graphique	Classement en zone UPa avec un potentiel de 2 à 3 lots pour conserver les règles du bâti ancien.	Classement en zone UCa avec un potentiel de 12 à 14 lots.	Classement en zone UP du secteur ancien. Coupure entre la zone UP et la zone UC avec une zone N. Bâti le plus récent intégré à la zone UC, les parcelles enclavées et non desservies sont classées en zone N.

Secteur Puy de Pont et La Chênevière



Secteur La Cote



	De la Petite Veyssière à la Jeandilloux	Les Jeandilloux est, Léonardoux, le Breuil	Le Clos et Magnou, secteur est
Assainissement	Satisfaisant, excepté entre la Petite Veyssière et Jeandilloux : défavorable.	Satisfaisant à globalement satisfaisant.	Défavorable sauf hameau de Magnou.
Desserte AEP	Ø 100 mm : satisfaisant.	Ø 100 mm sur voie principale et Ø 53 mm sur voies secondaires.	Satisfaisante.
Défense incendie	Possible à partir du Ø 100 mm.	À rechercher sur Ø 100 mm.	Possible à partir du Ø 100 mm, hameau Magnou : non assurée.
Enjeux paysagers naturels et agricoles	Zone humide entre la Petite Veyssière et Jeandilloux, espace agricole entre la Petite Veyssière nord et autour des Jeandilloux.	Coupure visuelle entre Jeandilloux à Léonardoux. Bâtiment d'élevage aux Jeandilloux est, rues arborées au sud-ouest de la Breuil.	Zone de plaine agricole, espaces boisés au Clos.
Typologie urbaine	Hameau ancien au bâti traditionnel à la Petite Veyssière nord et aux Jeandilloux.	Bâtis anciens aux Léonardoux et Breuil est entre lesquels s'est greffé de l'habitat résidentiel linéaire.	Habitat ancien à Magnau, habitat récent dispersé dans le reste de la zone. Centre de détention au sud-est.
Risques naturels	Néant.	Néant.	Néant.
Résultat de l'analyse	Maintenir une coupure d'urbanisation entre les Jeandilloux et la Petite Veyssière, préserver la typologie urbaine de la Petite Veyssière nord.	Maintenir la qualité du bâti ancien aux Léonardoux, combler les dents creuses au niveau de l'habitat linéaire, limiter la zone au sud de le Breuil en s'appuyant sur les haies arborées.	Limiter l'urbanisation au comblement des dents creuses.
Traduction réglementaire graphique	Classement en UPa de la Petite Veyssière nord. Classement en A du secteur entre Petite Veyssière et Petite Veyssière nord. Classement en zone UCa du secteur du hameau de Jeandilloux, composé de bâti récent. Coupure naturelle entre Jeandilloux et Jeannetoux.	Classement en zone N des Léonardoux et en zone UC le reste de la zone. Potentiel de 12 à 14 lots.	Classement en zone UC dans l'enveloppe bâtie existante avec une réduction de la zone NB du POS. Classement en zone UD du centre de détention.

**Secteur De la Petite Veyssière à la
Jeandilloux**



**Secteur Les Jeandilloux est, Léonardoux, le
Breuil**



Secteur Le Clos et Magnau, secteur est



	Fratteau	Puyarter	Ponteix-Labatut	Villeverneix
Assainissement	Aptitude variable – contraintes fortes à très fortes.	Défavorable.	Favorable excepté quelques parcelles.	Globalement favorable en partie nord.
Desserte AEP	Limitée (Ø 53 mm).	Limitée (Ø 53 mm).	Ø 60. Toutes les parcelles ne sont pas desservies.	Ø 125 en partie nord, 90 et 60 mm au sud.
Défense incendie	Non assurée.	Non assurée.	Non assurée.	Non assurée dans toute la zone.
Enjeux paysagers naturels et agricoles	Site du château, perception du hameau ancien à préserver, présence d'une combe et d'espaces boisés.	Zone ceinturée par des espaces boisés, située au cœur d'une zone naturelle.	Secteur ceinturé par des espaces boisés, proximité de l'autoroute.	Partie sud ceinturée par des espaces boisés.
Typologie urbaine	Habitat dispersé, linéaire proximité de l'autoroute.	Hameau ancien dense regroupé autour d'un carrefour.	Quelques bâtis anciens (Labatut), en majorité habitat en milieu de parcelle, linéaire, présence d'une scierie.	Hameau ancien à partir duquel s'égrène de l'habitat linéaire ayant entraîné un enclavement des parcelles arrières.
Risques naturels	Néant.		Néant.	Néant.
Résultat de l'analyse	Conserver l'ambiance naturelle, limiter l'urbanisation.	Préserver l'environnement naturel, limiter l'urbanisation.	Exclure de la zone constructible les terrains proches de l'autoroute et de la scierie, limiter l'urbanisation.	Limiter l'urbanisation en partie sud et la conforter au nord.
Traduction réglementaire graphique	Classement de la zone en Nh, Enveloppe de la zone réduite par rapport à la zone NB du POS.	Classement de la zone en Nh, Enveloppe de la zone réduite par rapport à la zone NB du POS et qui se limite à l'enveloppe bâtie actuelle.	Classement en UCa en restreignant largement la zone NB, Maintien du hameau de Labatut en zone naturelle.	Classement en zone UC avec réduction de la zone NB au sud.

Secteur Fratteau

Secteur Puyarter



Secteur Ponteix-Labatut



Secteur Villeverneix



	Guillaumats	Le Maine	la Haut Robertie	Le Gorre	Vincent-Champroueix
Assainissement	Relativement favorable.	Favorable.	-	Satisfaisant.	Favorable sauf Champroueix.
Desserte AEP	Satisfaisante.	Limitée (Ø 53 mm).	-	Ø 50 à 60 mm.	Ø 90 satisfaisante.
Défense incendie	Possible.	Non assurée.	-	Non assurée.	Non assurée.
Enjeux paysagers naturels et agricoles	Talus important sur la voie communale au sud, terres agricoles de bonne valeur.	Combe à préserver, présence d'une retenue d'eau (Leygonnie sud).	Espace naturel à préserver.	Combe à préserver au centre, espaces boisés, zone de co-visibilité.	Zone agricole de plaine à fort enjeu.
Typologie urbaine	Habitat résidentiel en milieu de parcelle et linéaire – proximité de l'autoroute.	Habitat ancien en alignement sur voirie, proximité de l'autoroute.	Habitat ancien épars.	Habitat ancien regroupé autour d'un carrefour + habitat épars, parcelles enclavées au centre de la zone (combe).	Hameau à Vincent et Champroueix, habitat récent épars venant en satellite autour de ces hameaux.
Risques naturels	Néant.	Néant.	Néant.	Pente dans le secteur de Combe.	Néant.
Résultat de l'analyse	Limiter l'urbanisation au vue de l'enjeu agricole.	Limiter l'urbanisation et préserver les règles du bâti ancien.	Ne pas ouvrir à l'urbanisation, maintenir le site tel qu'il est, tout en permettant la valorisation du bâti.	Limiter l'urbanisation.	Encadrer le bâti existant, et limiter l'étalement urbain le long de la RD.
Traduction réglementaire graphique	Classement en zone Nh en se basant sur la zone NB du POS, légèrement réduite au sud.	Classement en zone Nh.	Classement en N.	Classement en UCa en ôtant la combe de la zone constructible.	Classement en UCa du secteur Vincent qui s'est le plus développé et en Npr de celui de Champroueix.

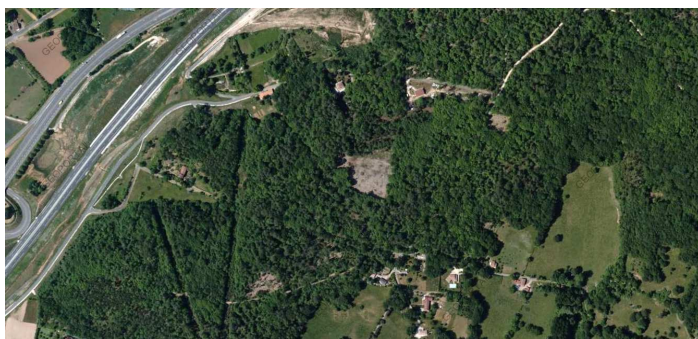
Secteur Guillaumats



Secteur Le Maine



Secteur la Haut Robertie



Secteur Le Gorre et Vincent-Champroeix



5.3.3. Les choix d'urbanisme en centre bourg et à Planèze

☛ LE BOURG

Il s'agit en premier lieu de conforter la centralité du centre bourg en conservant sa typologie urbaine existante par un comblement des espaces interstitiels non bâtis dans l'enveloppe actuelle du bourg.

Dans cette optique, un alignement sur voirie sera recherché le long des voies structurant le centre : avenue de Planèze, avenue de Théorat et route de Gure. Cet alignement pourra se réaliser soit par du bâti (bâtiment principal ou annexe), soit par des murs de clôture.

Des opérations d'ensemble ponctuelles (lotissements) sont venues satelliser le bourg ; il convient donc de les raccorder au bourg afin d'obtenir une zone bâtie homogène. Des zones 1AU viennent donc combler les espaces vierges entre les zones UB (la Grande Veyssièrre, les Belleys, le Terme sud).

Les limites des zones UB composant la périphérie de la zone urbaine ainsi définie ont été réalisées en se basant sur les limites du bâti existant. Aucune extension urbaine n'est en effet affichée au-delà : des zones N au sud et au nord, et A au nord-ouest viennent donc ceinturer la zone urbaine du bourg.

Le bourg est ainsi ceinturé par l'Isle au nord et le Vern au sud et leurs zones inondables (zonées N) ainsi que l'A89 qui marquent physiquement la délimitation entre espace urbain et espace rural.

Au nord-ouest, les terres de plaine agricole sont préservées d'une extension de l'urbanisation, ce qui à l'avantage, outre de préserver un enjeu agricole, de ménager et conserver les perspectives sur le bourg.

Le secteur du bourg est dédié aux activités économiques. Une zone 1AU à vocation économique vient ainsi conforter le site de Jaubertie notamment pour permettre le développement de l'Intermarché aujourd'hui fortement contraint par les périmètres SEVESO de l'entreprise Interspray.

☛ PLANEZE

L'objectif est le même que pour le bourg : l'enveloppe urbaine n'est pas étendue au-delà de l'existant, et les secteurs vides entre les zones bâties sont classées en 1AU afin d'obtenir une zone bâtie homogène.

Le secteur présentant un bâti traditionnel ancien est zoné en UP afin de conserver des règles adéquates et obtenir un front bâti cohérent, respectueux du paysage urbain en place.

Une zone d'activités est maintenue pour le moulin de Neuvic ; elle localise les activités présentes, mais le zonage défini ne permet pas d'implantation de nouvelles industries.

Les équipements sportifs et de loisirs présents sur les bords de l'Isle ont été identifiés en zone NL.

Comme l'affiche le PADD, le zonage de cette zone favorise un développement de ces activités uniquement sur la rive droite de l'Isle.

☛ LE RESTE DU TERRITOIRE

Les autres zones urbaines qui sont inscrites dans le PLU relèvent d'un reclassement des zones NB du POS explicité précédemment et qui, par quartier, détaille le classement de chaque secteur du territoire en dehors du bourg.

5.3.4. Les zones d'activités (UY, 1AUY et 2AUY)

Dans son PADD, la commune affiche sa volonté de développer son économie.

Le PLU distingue la zone UY qui identifie des activités existantes (en entrée de bourg, le moulin, aux cinq ponts) des zones 1AUY et 2AUY destinées à phaser le développement économique futur de la commune.

Ainsi, quatre zones 1AUY ont été délimitées :

- une première située en entrée est du bourg et qui est destinée à assurer la pérennité de l'activité du Intermarché ainsi que d'asseoir la vocation économique de cette zone,
- une seconde de taille réduite, qui se situe à l'est de l'A89 dans le secteur « Ponteix Sud », est destinée à assurer la pérennité de l'activité de la SARL Plastilac existante,
- une troisième et une quatrième, de taille réduite et identifiées de façon à pouvoir répondre à des demandes plus ponctuelles, pour des activités de type artisanale qui n'ont pas besoin d'une vitrine sur la RD6089 ou l'A69.

Enfin, une zone 2AUY a été délimitée le long de la RD6089, à proximité de l'échangeur de l'A89 et sur lequel la commune prévoit notamment d'assurer un lien avec le centre détention. Cette zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU, vise à développer les activités à moyen ou long terme.

5.3.5. Les zones agricoles (A)

La délimitation des zones agricoles (A) s'appuie essentiellement sur les terrains de plaine non mités par l'habitat, présentant la meilleure qualité des sols pour un maintien de l'activité agricole : il s'agit notamment d'une partie de la vallée de l'Isle, du secteur Planèze et de la vallée du Vern.

L'objectif du PLU est de délimiter des entités agricoles cohérentes et suffisamment étendues pour que les agriculteurs puissent continuer à exercer leurs activités en classant des terres à fortes valeurs agricoles.

Par le classement en A, ces zones sont préservées durablement de toute implantation de constructions susceptibles de compromettre l'activité agricole.

5.3.6. Les zones naturelles

La volonté de sauvegarde des sites, milieu aquatique, des grandes entités naturelles et paysagères et du patrimoine bâti qui a perdu sa vocation agricole en zone rurale a guidé la délimitation des zones naturelles.

Les espaces ruraux de Neuvic offrent la vision d'une campagne bâtie composée de petits villages, mais aussi de l'habitat diffus. Cette campagne évolue dans sa structure bâtie.

Des constructions récentes non agricoles sont venues s'implanter en général autour d'anciens corps de ferme et villages anciens, conséquence des zones NB du POS notamment.

En outre, on constate la diminution progressive du nombre d'exploitants agricoles, ce qui libère peu à peu du bâti qui doit changer de vocation s'il veut perdurer.

Ainsi, il est décidé de classer la plupart du bâti épars en zone naturelle afin de permettre la valorisation de ce bâti dans le cadre de rénovation ou de changement de destination.

Les zones naturelles (N) ont un objectif de protection tout en permettant une valorisation du bâti, et concerne également des espaces agricoles essentiellement de polyculture et d'élevage associés à un bâti éparé (à vocation agricole ou non), dans lesquels l'activité agricole peut continuer à s'exercer.

Il est distingué le secteur Npr de protection stricte qui interdit l'implantation de nouveaux bâtiments notamment agricoles de façon à préserver la vallée de Vern encore protégée d'une urbanisation diffuse.

Enfin, Neuvic compte quelques groupes d'habitations classées en zones Nh (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) issues des zones NB du POS. Il s'agit de hameaux qui ne présentent pas aujourd'hui un caractère urbain affirmé qui justifierait d'un classement en zone urbaine mais qui pour autant méritent que leurs dents creuses soient comblées afin de clarifier leurs limites.

Le but est de permettre la sauvegarde du patrimoine existant, et de conforter ces villages afin d'y maintenir un dynamisme et un cadre de vie sans porter atteinte au paysage naturel.

5.3.7. Récapitulatif des caractéristiques de chaque zone et règles applicables à l'intérieur de ces dernières

Les prescriptions réglementaires applicables à chaque zone du PLU sont définies dans le règlement.

Le PADD a défini les orientations d'aménagement et d'urbanisme qui déterminent l'organisation générale du territoire communal.

Le zonage en est la traduction graphique, le règlement y détermine quant à lui le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce pour chacune des zones.

5.3.7.1. LES ZONES URBAINES U ET AU

Zone	Vocation et objectif	Morphologie recherchée
U		
UA	Zone urbaine destinée à renforcer le centre bourg dans laquelle les équipements publics existants permettent d'accueillir immédiatement des constructions nouvelles.	Conserver la morphologie des secteurs anciens du centre bourg et le caractère traditionnel du bâti : implantation en limite du domaine public, bande bâti quasi continue sur une profondeur de 15 m. Homogénéité des hauteurs sur une même rue, recherche de densité.

UB	<p>Zone urbaine englobant les extensions proches du centre bourg, dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'accueillir immédiatement des constructions nouvelles.</p>	<p>Habitat de type pavillonnaire de densité moyenne et petites opérations d'habitat collectif.</p> <p>Un recul des constructions de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Une hauteur maximale de 7 mètres.</p> <p>Un COS de 0.4.</p>
UC	<p>Zones naturelles où l'urbanisation s'est développée de manière diffuse constituant un tissu peu dense et très aéré, souvent au contact d'ensembles naturels plus vastes et dans les sites excentrés de la commune.</p> <p>Les équipements existants sont limités, ce qui impose de maintenir une densité faible du tissu bâti.</p> <p>Il est distingué un secteur Uca en assainissement autonome</p> <p>Un sous-fixe « i » est informé pour les secteurs concernés par le risque inondation.</p>	<p>Intégration du bâti dans le contexte naturel.</p> <p>Hauteur n'excède pas 7 mètres.</p> <p>COS de 0.3 (conserver la morphologie du secteur en constituant un tissu urbain aéré).</p>
UD	<p>Cette zone s'étend exclusivement sur l'emprise du centre de détention.</p>	<p>Intégration du bâti dans le contexte naturel et urbain environnant.</p>
UP	<p>Cette zone s'étend sur l'ensemble des hameaux remarquables sur le plan patrimonial. L'objectif est de préserver la qualité du bâti ancien et d'intégrer au mieux les constructions nouvelles.</p> <p>Un sous-fixe « i » est informé pour les secteurs concernés par le risque inondation.</p>	<p>Conserver le caractère paysager et urbain de ces hameaux de qualité : implantation du bâti à 10m au moins des voies existantes et la hauteur maximale est de 10m.</p>
UY	<p>Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.</p> <p>Un sous-fixe « i » est informé pour les secteurs concernés par le risque inondation.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à au moins 10m des voies ou emprises publiques.</p> <p>L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12m au faitage.</p>
1AU	<p>Cette zone recouverte des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement.</p>	<p>Conserver la morphologie urbaine des secteurs bâtis existants pour permettre l'intégration des nouvelles zones : implantation à 5m au moins par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m, un cas fixée à 0,4.</p>

1AUY	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés ouverts à l'urbanisation et à accueillir des constructions à usage d'activités : commerce, artisanat, services et industrie.	Les constructions doivent être implantées à au moins 10m des voies ou emprises publiques. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12m au faitage.
2AUY	Cette zone recouvre des terrains à caractère agricole, non ouverts à l'urbanisation. La zone 2AUY est inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme.	Elle ne comporte pas de règlement.

A noter que pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, tout nouvel accès sur la RD6089 est interdit et une marge de recul est fixé pour l'implantation des bâtiments à la fois pour des critères de sécurité et esthétiques.

5.3.7.2. LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone	Vocation et objectif	Morphologie recherchée
A	<p>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p>	<p>Les règles suivantes sont imposées afin de maintenir un paysage naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une implantation des constructions : <ul style="list-style-type: none"> – à 15m au moins des voies publiques, – à 10m au moins des limites séparatives, – à 8m au moins d'une autre construction sur une même propriété. • une hauteur de construction n'ayant pas un usage agricole ou d'intérêt collectif ne pouvant excéder 7m, • un aspect extérieur devant rappeler le bâti traditionnel de la région.
N	<p>Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>Elle comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions, • NI, secteur d'accueil d'équipements de loisirs (camping et base de loisirs), • NPr, secteur qui a vocation à protéger de manière stricte la vallée de Vern. 	<p>Afin de maintenir et préserver le caractère naturel des lieux, la zone N n'autorise que l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics, ainsi que la restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes.</p> <p>Les zones Nh autorisent quant à elles les constructions nouvelles à usage d'habitations, et des règles spécifiques sont définies : une emprise au sol de 10% au maximum.</p> <p>Dans le secteur NI sont autorisées les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités de loisirs et de tourisms existantes.</p> <p>Dans le secteur NPr, seuls sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants.</p>

5.3.8. Tableau des surfaces

Zonage	Secteurs	Surface totale (ha)	Surface disponible (ha)
U	UA	13,40	/
	UP	8,00	0,40
	UPa	5,90	0,20
	UB	116,10	15,00
	UC	58,40	11,10
	UCa	107,30	23,50
	UD	14,20	3,10
	UY	18,20	0,40
AU	1AU	20,00	19,60
	1AU Y	8,20	7,80
	2AU	17,40	17,30
	2AU Y	2,70	2,50
A	A	445,00	
N	N	1 625,20	
	NL	8,70	
	Nh	22,30	3,70
	Npr	64,00	
Total		2 581,80	104,60

Le PLU intègre un phasage à 2 niveaux avec des secteurs d'urbanisation à court terme (U et 1AU) et à moyen / long terme (2AU).

Le PLU affiche donc en zone constructible à court ou moyen terme :

- 8,20 ha pour les activités à court et moyen terme et 2,50 ha à long terme,
- 73,50 ha pour de l'habitat à court ou moyen terme (U, UP, UB, UC, Nh et 1AU),
- 17,30 ha pour de l'habitat à moyen ou long terme (2AU).

5.3.9. Les outils complémentaires du zonage

5.3.9.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune a souhaité définir des orientations d'aménagement sur les zones 1AU du territoire.

Ces orientations ont pour objectif de fixer les grandes lignes de l'urbanisation de ces zones. Elles précisent les modalités d'accès à la zone, la desserte principale de la zone et ponctuellement des principes d'aménagement paysagers ou d'espaces verts à créer.

5.3.9.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Un seul Emplacement Réservé a été défini par la commune dans le secteur « Les Granges » dont l'objectif est la création ou l'aménagement de voirie pour desservir les terrains agricoles notamment.

6. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Un des grands axes d'action du PLU est la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement urbain. Il s'agit de considérer l'ensemble des aspects environnementaux afin de préserver au mieux la richesse écologique de la commune qui participe à son identité et sa qualité globale.

Les orientations du PLU auront des répercussions sur les thèmes environnementaux suivants :

- les paysages,
- l'eau et le contexte hydrologique,
- l'air,
- les milieux naturels,
- les zones agricoles,
- les paysages,
- la qualité de vie.

A noter que la partie relative aux incidences sur l'eau est intégrée au paragraphe relatif aux incidences sur le site Natura 2000.

6.1.1. Préservation des zones inondables

Le PLU prend en compte le risque inondation en laissant en espace N et A les fonds de vallée et les secteurs inondables de l'Isle et du Vern. Ce classement en zone N (inconstructible) va permettre d'éviter toute construction et de préserver le champ d'expansion des crues et leur libre écoulement. De plus, dans la zone concernée par le risque inondation de la Vallée de l'Isle les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

6.1.2. Incidences sur la qualité de l'air

La commune bénéficie à l'heure actuelle d'une bonne qualité de l'air.

En conservant son caractère rural, naturel et agricole à la majeure partie du territoire communal, le PLU favorise le maintien de la qualité de l'air.

6.1.3. Incidences sur les milieux naturels

☛ PROTECTION DE LA VEGETATION ASSOCIEE AUX COURS D'EAU

La commune est entaillée par deux cours d'eau principaux, bordés par une végétation riche qui présente un intérêt pour l'accueil de diverses espèces animales. Elle constitue à ce titre une richesse écologique.

Elle contribue également à l'épuration des eaux et atténue le ravinement.

Le PLU ne permettant pas la construction diffuse à proximité des cours d'eau, il n'y aura pas d'incidences sur la végétation qui y est associée.

De plus, la vallée du Vern est classée en Npr, zone de protection stricte qui n'autorise que les aménagements du bâti existant.

☛ PRESERVATION DES ESPACES BOISES, DES HAIES ET LANDES

Les forêts et les haies de la commune sont un des éléments d'attractivité du site et abritent un écosystème et une faune variée (mammifères, avifaune, ...).

Les espaces boisés sont donc classés en zone N ou Npr, zone de protection stricte pour ceux présents dans la vallée du Vern.

☛ PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS SPECIFIQUES

Les espaces naturels pouvant justifier d'une qualité des milieux ou des paysages remarquables ou présentant des richesses faunistiques et floristiques (site Natura 2000 et ZNIEFF) seront préservés de toute urbanisation par le classement en zone naturelle N. Les zones d'intérêt remarquable au niveau faunistique et floristique, nécessitant des mesures de protection renforcées, sont classées en zone Npr.

En classant en Npr ces secteurs (notamment la vallée du Vern), le PLU a une incidence positive en les préservant de toute nouvelle urbanisation, même à vocation agricole ou touristique.

Le PLU a reconnu l'enjeu agricole en classant en A des entités cohérentes et suffisamment étendues pour assurer la pérennité de cette activité.

Il s'agit en particulier des zones de plaines situées au centre de la commune. Un maximum de terrains autour du centre bourg et des villages principaux a été classé en A ou N afin de permettre un recentrage de l'habitat, et conserver des conditions optimales pour les zones encore vierges de bâti et présentant des enjeux agricoles forts.

6.1.4. Préservation de la zone Natura 2000

L'incidence du PLU sur la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Isle doit être étudiée à deux niveaux :

- les incidences directes liées à l'intégrité physique de la zone,
- les incidences indirectes liées aux activités présentes sur la commune et potentiellement impactantes.

6.1.4.1. LES INCIDENCES DIRECTES

Le PLU de la commune de Neuvic n'aura aucune incidence négative directe sur la zone Natura 2000. Au contraire, sa protection vis-à-vis de l'urbanisation sera renforcée par rapport au POS grâce à la mise en place de zones Npr et de la diminution de la zone UY située en rive droite de l'Isle à l'intérieur du site Natura 2000.

6.1.4.2. LES INCIDENCES INDIRECTES

S'agissant d'une zone Natura 2000 relative à un milieu hydrique, on s'intéresse particulièrement à l'impact des rejets actuels et futurs de la commune.

Les différents types de « rejets » rencontrés sont :

- les rejets directs de l'assainissement collectif (collectivité et/ou activités industrielle) ;
- les pollutions diffuses : assainissement non collectif et ruissellement pluvial.

6.1.4.2.1. LES REJETS DIRECTS

Sur le territoire communal, on recense un unique point de rejet direct dans l'Isle. Il s'agit du rejet de la station d'épuration communale qui reçoit également les effluents de l'usine INTERSPRAY.

En effet, la commune de Neuvic dispose d'un réseau de collecte des eaux usées desservant 898 abonnés, ainsi qu'un outil d'épuration de 4 000 équivalents-habitants (EH) en capacité nominale. Ces installations sont exploitées par la Lyonnaise des Eaux.

☛ ANALYSE SOMMAIRE DE LA CHARGE SUR LES DONNEES 2008

Le nombre d'abonnés représente une charge polluante théorique de 2 400 EH sur la base de 2,7 habitants par logement, soit une charge théorique de la station d'épuration de 60 %.

Les données réelles fournies par SOCAMA, Maître d'œuvre des installations et la Lyonnaise des Eaux (bilan 2008 disponible auprès de l'Agence de l'Eau) sont :

- charge organique de 50 à 90 % avec un pic à 130 % en juillet,
- charge hydraulique de 60 à 70 % avec un pic à plus de 130 % en avril et en juin.

A priori, ces dépassements de charges organiques et hydrauliques sont récurrents.

☛ LES ACTIVITES RACCORDEES A LA STATION D'EPURATION

En fait, ces variations de charges sont dues à la présence sur le réseau de la société INTERSPRAY (secteur de la cosmétique – fabrication d'aérosols, tubes, sticks, roll-on, pots et flacons).

Les rejets de cette industrie sont très irréguliers, tant en termes de volumes que de pollution.

De plus, les rejets sont parfois colorés.

INTERSPRAY possède sa propre station d'épuration, mais continue néanmoins à rejeter ses effluents dans le réseau collectif.

☛ LE FONCTIONNEMENT DE LA STATION D'EPURATION EN 2008

Malgré ces fortes variations de charge en entrée, la station fonctionne correctement, puisque le bilan 2008 (annexe – dernier bilan disponible auprès de l'Agence de l'Eau) montre les résultats suivants (rendements moyens annuels) :

- DBO5 : 98 %,
- DCO : 96 %,
- MES : 95,8 %,
- NTK : 89,8 %,
- NGL : 89 %,
- Pt : 93,5 %.

Les boues d'épuration sont actuellement épandues en filière agricole après déshydratation. Un aménagement de la filière boue est prévu.

☛ AMELIORATIONS OBSERVEES RECEMMENT

Depuis avril 2009, la commune dispose d'une convention de déversement avec l'usine INTERSPRAY, qui limite le volume journalier et les flux polluants reçus.

Il est également inscrit que le débit de rejet vers la station d'épuration doit être continu et réparti sur la journée.

Ainsi, la station d'épuration ne devrait plus subir de fortes variations de charges en entrée.

La charge de traitement résiduelle sur la station est évaluée ci-après :

	EH	Volume journalier (m³/j)	Charges (kg/j)	
			DCO	DBO5
Capacité nominale	4 000	600	480	240
Charge théorique des abonnés	2 400	360	288	144
Charge maximale autorisée INTERSPRAY	-	40	160	80
Charge totale reçue, soit en % de la capacité nominale		400	448	228
		67 %	48 %	93 %

La charge hydraulique résiduelle est donc de 200 m³/j (soit environ 1 300 EH), alors que la charge organique résiduelle est de 32 kg DCO/j et 16 kg DBO₅/j, soit environ 270 EH).

La convention de déversement, dans la mesure où elle est respectée, permet de renforcer le niveau de traitement de la station actuelle et de la stabiliser sur l'année.

L'acceptation de charge future sur la station actuelle est ainsi limitée à 270 EH, sachant qu'à ce jour, il est prévu le raccordement de 60 (soit 160 EH), ainsi que la future zone artisanale.

Il resterait donc la capacité sur la station d'épuration pour traiter efficacement une trentaine de logements supplémentaires sur les zones déjà desservies.

6.1.4.2.2. POLLUTIONS DIFFUSES

☛ L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

On recense sur l'ensemble du territoire communal plusieurs zones en assainissement non collectif, mais dont l'urbanisation future est limitée comparativement au POS.

De manière générale, les terrains de Neuvic sont peu favorables à l'assainissement non collectif.

La mise en place des SPANC et le renforcement des contrôles sur, d'une part les installations d'assainissement en place, ainsi que sur les projets futurs, garantissent d'aller toujours dans le sens de l'amélioration des impacts sur les milieux naturels en limitant et en diminuant les rejets directs ou mal traités.

Enfin, les zones urbanisées en assainissement collectif restent au maximum identiques aux zones prévues au POS et aucune zone 1AU n'est prévue au PLU en zone d'assainissement non collectif.

L'incidence du PLU par rapport à l'état actuel (POS) sur les rejets diffus de l'ANC est donc négligeable.

☛ LE RUISSELLEMENT PLUVIAL

Peu de données sont disponibles concernant l'assainissement pluvial de la commune de Neuvic sur l'Isle.

SOCAMA a apporté quelques éléments en tant que Maître d'œuvre, mais les connaissances se limitent aux zones étudiées spécifiquement :

- la problématique d'inondation dans le centre-ville,
- le nouveau quartier de la maison de retraite.

À ce jour, nous savons qu'il y a eu une reconnaissance très partielle du réseau.

Pour pallier le problème d'inondation du centre-ville, un collecteur en Ø 1 000 a été mis en place, ainsi qu'un petit bassin à côté de la station d'épuration permettant de réguler les débits, et surtout d'éliminer une partie de la pollution avant rejet à l'Isle. Cependant, cet aménagement concerne uniquement une partie du secteur urbanisé de la commune de Neuvic sur l'Isle.

Devant l'absence de données précises sur l'assainissement pluvial, la commune de Neuvic sur l'Isle s'est engagée à lancer, dès le premier semestre 2011, un schéma d'assainissement pluvial. Les travaux nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront engagés en suivant.

Aucune conclusion sur l'incidence du ruissellement pluvial sur l'Isle et le Vern ne peut être avancée à ce jour, cependant, les engagements de la commune en lien avec la réalisation du PLU permettront de façon évidente d'améliorer les impacts par rapport au POS.

6.1.4.3. CONCLUSION

La réalisation du PLU a permis de mettre en avant des lacunes au niveau de la gestion des eaux rejetées directement ou indirectement vers l'Isle et le Vern, milieux protégés.

Ainsi, la réalisation du PLU aura permis de mettre en place une convention de raccordement entre la commune et la société INTERSPRAY, permettant une meilleure gestion de la station d'épuration. Son niveau de traitement s'en trouvera amélioré, même s'il est déjà bon actuellement.

Le PLU aura également permis de constater l'absence de gestion efficace des eaux pluviales et de lancer le schéma d'assainissement pluvial.

Par rapport à l'incidence sur la zone Natura 2000, le PLU permet de limiter les incidences potentielles directes par rapport au POS en mettant en place des zones Npr, en réduisant la zone AUy en rive droite de l'Isle, et de façon générale en limitant l'extension de l'urbanisation à l'extérieur des zones agglomérées. La gestion des eaux pluviales sera prise en compte et des mesures de gestion permettront également d'améliorer les pollutions potentielles vers le cours d'eau.

6.1.5. Incidences sur le paysage

Le PLU reconnaît et prend en compte l'enjeu paysager qui contribue fortement à l'identité et à la qualité environnementale de la commune. Il participe au maintien de ce paysage en veillant à la préservation des éléments structurants du paysage (boisements, haies, cours d'eau, etc.) par un classement en zone N et au maintien de l'activité agricole par un classement en zone A.

Les espaces ruraux de Neuvic sont bâtis : c'est une singularité de son paysage. Il convient donc de conserver ce caractère en permettant un développement modéré de ces zones bâties.

Les perspectives sur le château de Neuvic sont maintenues par un classement en zone N des secteurs environnant.

☛ TRAITEMENT DES ENTREES SENSIBLES DU BOURG

L'entrée ouest du bourg

Le choix de l'enveloppe en matière de développement urbain s'est appuyé sur des éléments physiques existants comme : le chemin de desserte du quartier Chez Monot et la haie existante au sud de la RD 162.

Le PLU va permettre d'améliorer la visibilité de l'entrée de la ville d'une part en supprimant la zone UX mise en place par le POS et d'autre part en mettant en scène l'entrée de ville au travers d'une porte végétale située de part et d'autre de la RD 162 sur laquelle s'appuie le développement cité ci-dessus.

L'entrée sud du bourg

Par comparaison au POS, le PLU améliore la perception de l'entrée sud du village depuis la RD 52, en distinguant les secteurs à vocation d'urbanisation de ceux à vocation touristique. La distinction se matérialise par une zone tampon naturelle et un contour de zone U qui s'appuie sur l'existant.

6.1.6. Incidences sur la qualité de vie

Tous les thèmes qui ont été exposés ci avant font partie intégrante du cadre de vie de la commune de Neuvic.

Les incidences des orientations du PLU sur chacun de ces thèmes auront donc des répercussions en termes de qualité de vie pour les habitants de Neuvic.

☛ UN CARACTERE RURAL AFFIRME

Les orientations du PLU se traduisent par une affirmation du caractère rural de la commune.

Elles visent à :

- veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles,
- préserver les paysages et sites remarquables qui font l'identité de la commune,
- prendre en compte la co-existence activité agricole/habitat dans un souci de limitation des nuisances.

6.1.7. Incidences sur la santé

En l'absence de risques technologiques identifiés, le PLU n'aura pas d'incidence sur la santé de ses habitants permanents ou temporaires.

Pour ce qui concerne les effets sur la santé de l'activité agricole vis-à-vis des populations, les orientations du PLU ont porté attention à une limitation de la coexistence élevage/habitat en prenant notamment en compte les périmètres de réciprocité autour des élevages.

6.1.8. Conclusion

La recherche d'une amélioration par rapport à l'existant est omniprésente dans ce chapitre sur les incidences du PLU sur l'environnement.

Elle se traduit par un programme d'actions (opérations d'aménagement, choix du zonage, réglementations) qui va permettre d'avancer dans ce sens et constitue par la même un certain nombre d'actions qui visent au développement durable.

6.2. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

☛ PRESERVATION ET VALORISATION DES ESPACES RURAUX ET DES PAYSAGES

Sur le territoire communal, les principaux secteurs remarquables pour leur richesse écologique ou leur intérêt paysager sont :

- L'Isle et sa ripisylve,
- la vallée du Vern,
- les forêts, haies et prairies,
- le bâti traditionnel de la commune.

6.2.1. Préservation des paysages, espaces ruraux et milieux aquatiques

Comment valoriser et préserver les espaces ruraux et les paysages ?	
<ul style="list-style-type: none">Préserver les paysages et les sites majeurs	<p>Par le classement en zone N, des sites remarquables (ZNIEFF sites classées) et des espaces boisés, le PLU conserve l'identité paysagère de la commune.</p> <p>Les zones A et N permettent le maintien de l'activité agricole, garante d'un entretien des paysages.</p>
<ul style="list-style-type: none">Lieu de vie	<p>Création de zones naturelles (N) qui permettront la préservation du cadre de vie et d'un ensemble verdoyant.</p> <p>Les zones 1AU sont essentiellement autour du bourg afin de conforter le village et pérenniser sa dynamique de vie par de l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Les villages sont classés en zone U avec une extension limitée par rapport au POS.</p> <p>Des zones UC et UP sont définies pour permettre une extension en cohérence avec le bâti existant. Notamment dans les secteurs UP, le maintien des caractères architecturaux existants sera recherché.</p>
<ul style="list-style-type: none">Espaces agricoles	<p>Les zones A sont recentrées dans les secteurs vierges d'urbanisation présentant un intérêt fort pour le maintien de l'activité agricole.</p> <p>Les constructions à vocation agricole seront autorisées dans les zones N, excepté dans le secteur Npr.</p>

Comment préserver et valoriser les milieux aquatiques ?	
<ul style="list-style-type: none">L'Isle, le Vern et leur ripisylve	<p>Afin de maintenir la qualité des eaux et de la ripisylve qui assure une fonction épuratrice et stabilisatrice du cours d'eau, ainsi qu'un refuge et un lieu de vie indispensable au développement de nombreuses espèces floristiques et faunistiques, le PLU les classe en zone N.</p> <p>Ce classement permet également de permettre l'expansion des crues en interdisant toute construction dans le secteur Nh limitant par là-même le risque d'inondation pour la population.</p>

6.2.2. Prise en compte du SDAGE

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne a été révisé et approuvé en décembre 2009 par le Comité de bassin. Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau. Six grandes orientations guident la révision du SDAGE et correspondent aux objectifs spécifiques au bassin et à la Directive Cadre sur l'Eau.

☞ CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE BONNE GOUVERNANCE

Le SDAGE propose de renforcer la mise en place d'une gestion locale intégrée de l'eau, tout en mettant l'accent sur une meilleure optimisation dans l'organisation des acteurs, un renforcement des connaissances en vue d'une meilleure gestion, et la mise en place de politiques en cohérence avec les objectifs environnementaux fixés.

Le projet a été élaboré à l'initiative de la commune de Neuvic-sur-L'Isle en concertation avec les collectivités locales et les services de l'Etat.

☞ REDUIRE L'IMPACT DES ACTIVITES POUR AMELIORER L'ETAT DES MILIEUX AQUATIQUES

Restaurer les équilibres écologiques de l'ensemble des milieux aquatiques nécessite de réduire l'impact des activités humaines, d'une part sur la qualité de l'eau des rivières, des lacs, des estuaires et du littoral et d'autre part sur leurs caractéristiques morphologiques et leur fonctionnement dynamique naturel.

Le PLU, en particulier la gestion des eaux usées et pluviales induite, n'aura pas d'impact sur la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau situés dans ou à proximité du territoire communal.

☞ RESTAURER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES POUR ATTEINDRE LE BON ETAT

Les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne constituent une richesse naturelle dont les ressources sont utilisées par de nombreux acteurs. Afin de préserver ce riche patrimoine, le SDAGE révisé retient les cinq points suivants :

- préserver les milieux aquatiques remarquables du bassin,
- préserver et restaurer les espèces inféodées aux milieux aquatiques et aux zones humides,
- restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau,
- mieux prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques dans la gestion hydraulique du bassin et la définition des débits objectifs d'étiage,
- gérer durablement les eaux souterraines.

Le PLU y répond par la limitation du potentiel d'urbanisation.

☞ OBTENIR UNE EAU DE QUALITE POUR ASSURER LES ACTIVITES ET USAGES QUI Y SONT LIES

La protection des ressources en eau est un enjeu primordial pour garantir la qualité sanitaire de l'eau et la prévention des pollutions à la source est le moyen à privilégier dans ce cadre.

Il est également nécessaire d'améliorer les résultats concernant la qualité de l'eau distribuée sur le bassin en renforçant les actions de protection des captages d'eau.

Les aménagements proposés n'auront pas d'impact sur la qualité de l'eau et sur la nappe souterraine.

GERER LA RARETE DE L'EAU ET PREVENIR LES INONDATIONS

Le bassin Adour Garonne est un grand consommateur d'eau, qu'il est nécessaire de gérer au mieux, notamment en période d'étiage afin de répondre aux besoins socio-économiques et des milieux aquatiques. Le SDAGE propose de prévenir ces inondations en réduisant la vulnérabilité et en respectant les milieux aquatiques.

Le PLU tient compte du PPRI approuvé dans la limitation des zones constructibles. Un sous-fixe « i » est défini pour localiser les secteurs impactés par le PPRI.

PROMOUVOIR UNE APPROCHE TERRITORIALE

Progresser dans l'efficacité des politiques de l'eau rend nécessaire de véritables choix dans les politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

Les objectifs du SDAGE à travers le PLU	
<ul style="list-style-type: none">Gestion et protection du milieu aquatique	Classement en zone naturelle des cours d'eau de l'Isle et du Vern, ainsi que de la ripisylve.
<ul style="list-style-type: none">Gestion qualitative	<p>Le règlement fixe les règles relatives à l'élimination des eaux usées. L'urbanisation limitée avec une orientation préférentielle autour du bourg assaini en collectif restreint le rejet d'effluents.</p> <p>Par un classement en zone N des ripisylves, bois et haie, le PLU limite les impacts des activités humaines sur l'eau.</p>
<ul style="list-style-type: none">Gestion des crues	Les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique sont soumis aux prescriptions du PPRI, permettant de préserver l'urbanisation du champ d'expansion des crues.



NEUVIC-SUR-L'ISLE



Département de la Dordogne

Commune de NEUVIC-SUR-L'ISLE

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 25 février 2013

Modification simplifiée approuvée le 6 octobre 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET	4
2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	5
3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE NEUVIC-SUR-L'ISLE	10
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	10
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES	10

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-1- CONTEXTE

Neuvic-sur-l'Isle est, après Saint-Astier, la seconde commune la plus peuplée de la CCIVS avec 3566 habitants en 2012. Elle est aussi la seconde plus étalée, avec une superficie de 2580 hectares, et la seconde en nombre de logements (1720 comptabilisés en 2012). Au sein de la CCIVS, elle fait en revanche partie de celles qui recensent un fort taux de logements vacants (9,7%) et une faible hausse de population (+0,1%).

Neuvic est implantée sur la rive gauche de l'Isle, entre Saint-Astier (7 km au nord-est) et Mussidan (10 km au sud-ouest). Elle se situe ainsi à 30 km au sud-ouest de Périgueux. C'est à Neuvic que l'Isle reçoit ses affluents, le Salembre en rive droite et le Vern en rive gauche. S'appuyant sur l'attrait de la rivière, la commune a mis en place une zone de loisirs comprenant camping, terrains de sports, piscine extérieure, base nautique, etc., qui motive un tourisme rural en été. Des sentiers de randonnées maillent le territoire intercommunal, la pêche est une activité de loisir fréquente. Le bourg est aussi reconnu pour son patrimoine architectural, dont son château datant de la Renaissance – réhabilité pour accueillir un Institut Médico-Pédagogique – et pour sa gastronomie. Les habitants développent les gîtes.

En matière d'activité, Neuvic accueille 1211 emplois en 2012. La localité, dont l'économie a longtemps reposé sur l'industrie de la chaussure, a fortement pâti de la fermeture en 2010 de l'usine Marbot (groupe Bata) : sur la période 2007-2012, l'Insee enregistre une baisse du taux d'activité locale de -1,9%. Mais Neuvic continue à concentrer quelques activités industrielles : 23 entreprises recensées en 2013, représentant 27,3% de l'ensemble des emplois salariés sur la commune¹.

A partir d'un centre-bourg très compact autour de l'église, Neuvic s'est d'abord développée le long d'un réseau viaire structurant : sa trame urbaine s'est étendue en « doigts de gants » autour des principales voies de communication (RD 44, 39 et ancienne RN89). Avec la révolution industrielle, les constructions se sont diffusées au sud sous formes de lotissements d'habitat collectifs ou individuels.

¹ Source : Insee, CLAP, au 31 décembre 2013.

1-2- OBJET

La commune de Neuvic-sur-l'Isle fait partie depuis le 1er janvier 2014 de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS), intercommunalité qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace : SCOT, ZAC, PLU, PLH, PDU, charte intercommunale, charte de pays, etc. La communauté de communes est par conséquent compétente dans le cadre de procédures de modifications ou de révision des documents d'urbanisme communaux.

Neuvic-sur-l'Isle est l'une des 9 communes de la CCIVS qui disposent actuellement d'un PLU en vigueur. Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la CCIVS souhaite apporter des ajustements à ces documents.

Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant notamment les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)

Parallèlement aux réflexions menées à travers l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes souhaite, sans attendre l'approbation du document intercommunal, adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce 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.

Les modifications ainsi apportées au PLU de Neuvic-sur-l'Isle portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole (A) et naturelle (N).

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Neuville-sur-l'Isle : les modifications de règles sont portées en rouge.

EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

[...]

Rédaction initiale :

les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) l'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées dans l'environnement de l'exploitation, à moins de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- d) les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

Rédaction modifiée

les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées dans l'environnement de l'exploitation, à moins de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

- d) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche,
- e) les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent.

[...]

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

[...]

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Rédaction initiale :

Dans les autres zones, l'emprise est non réglementée.

Rédaction modifiée

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans l'ensemble de la zone N, l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

Rédaction initiale :

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau. La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

Rédaction modifiée :

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

EN ZONE AGRICOLE

Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Rédaction initiale :

[...]

les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole) à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

Paragraphe ajouté :

l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Rédaction initiale :

les annexes des constructions autorisées dans la zone.

Rédaction modifiée

Les annexes, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,

[...]

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

[...]

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**Rédaction initiale :**

Non réglementé.

Rédaction modifiée

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.

Rédaction initiale : Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

Rédaction modifiée : La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE NEUVIC-SUR-L'ISLE

3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Neuvic-sur-L'Isle a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par un SCoT à ce jour applicable (les études d'élaboration du SCoT de la vallée de l'Isle en Périgord débuteront en avril 2016).

3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Neuvic-sur-l'Isle portant sur plusieurs objets, 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 des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

→ **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 les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure sont issues de la volonté des élus de la CCIVS, sans attendre l'approbation du document intercommunal, d'adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce 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.

Les plans locaux d'urbanisme en vigueur au sein du périmètre de la CCIVS autorisent d'ores et déjà l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'annexes aux bâtiments principaux sans préciser souvent la zone d'implantation, les conditions de densité et de hauteur des futurs aménagements et constructions. L'objectif des modifications apportées concerne bien l'uniformisation des règles afin de continuer à permettre l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, mais en imposant cette fois les préconisations suggérées par la CDPENAF.

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

- 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.

Durant la procédure et lors de la mise à disposition du dossier au public effectuée du 18 juillet au 9 septembre 2016, aucune observation n'a été enregistrée. Les Personnes Publiques Associées ont exprimé certaines recommandations mais n'ont pas formulé d'avis défavorables. La procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016.

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 côteaux 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.



