

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 1.1 : ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

**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

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PROJET URBAIN</b>	<b>17</b>
3.1.	DEFINITION	17
3.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	17
<b>4.</b>	<b>TRADUCTION REGLEMENTAIRE</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>25</b>

## 1. CONTEXTE

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose l'interdiction de construire sur de larges bandes, le long des routes à grande circulation.

Cependant, si des règles imparties à ces espaces sont inscrites dans les documents d'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme.

Ces règles doivent répondre aux questions liées aux critères de :

- nuisances,
- sécurité,
- qualité architecturale,
- qualité de l'urbanisme et du paysage,

Le but de cette étude sera de définir et de justifier les règles intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvic en vue d'une urbanisation harmonieuse des abords de la RD 6089 (ancienne RN 89).

La Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme précise le cadre de l'étude dans la circulaire N°96-32 du 13 Mai 1996 :

- les espaces concernés sont les espaces non urbanisés au regard de la réalité physique,
- il est nécessaire d'aboutir à des règles d'urbanisme ayant pour objet d'assurer la qualité de l'urbanisation,
- une réflexion globale doit être menée afin de justifier et de motiver ces règles d'urbanisme,
- cette réflexion globale permettra la mise en place d'une stratégie de développement ou de restructuration des espaces concernés : le projet urbain,
- du projet urbain découleront notamment les dispositions réglementaires qui permettront d'assurer la qualité de l'urbanisation (nuisance, sécurité, architecture, paysage, transport).

### LA ROUTE DEPARTEMENTALE 6089

La route départementale 6089 qui correspond à l'ancienne route nationale 89, relie Bordeaux à Brive la Gaillarde. Elle constitue un axe de liaison interrégionale ouest/est important et joue également un rôle de desserte de l'ensemble des communes traversées.

La RD 6089 parcourt la commune selon un axe sud-ouest/nord-est sur 6,5 km. Elle traverse des zones agglomérées de la commune : secteurs des Cinq-ponts, de la Robertie et le bourg. Le trafic automobile représente une réalité importante de la vie locale de Neuvic par la rupture physique que crée la route sur le territoire communal.

Cet axe majeur représente donc à la fois un élément moteur pour les possibilités de développement économique et d'implantation résidentiel mais un handicap pour le fonctionnement du village, sa qualité de vie et sa sécurité.

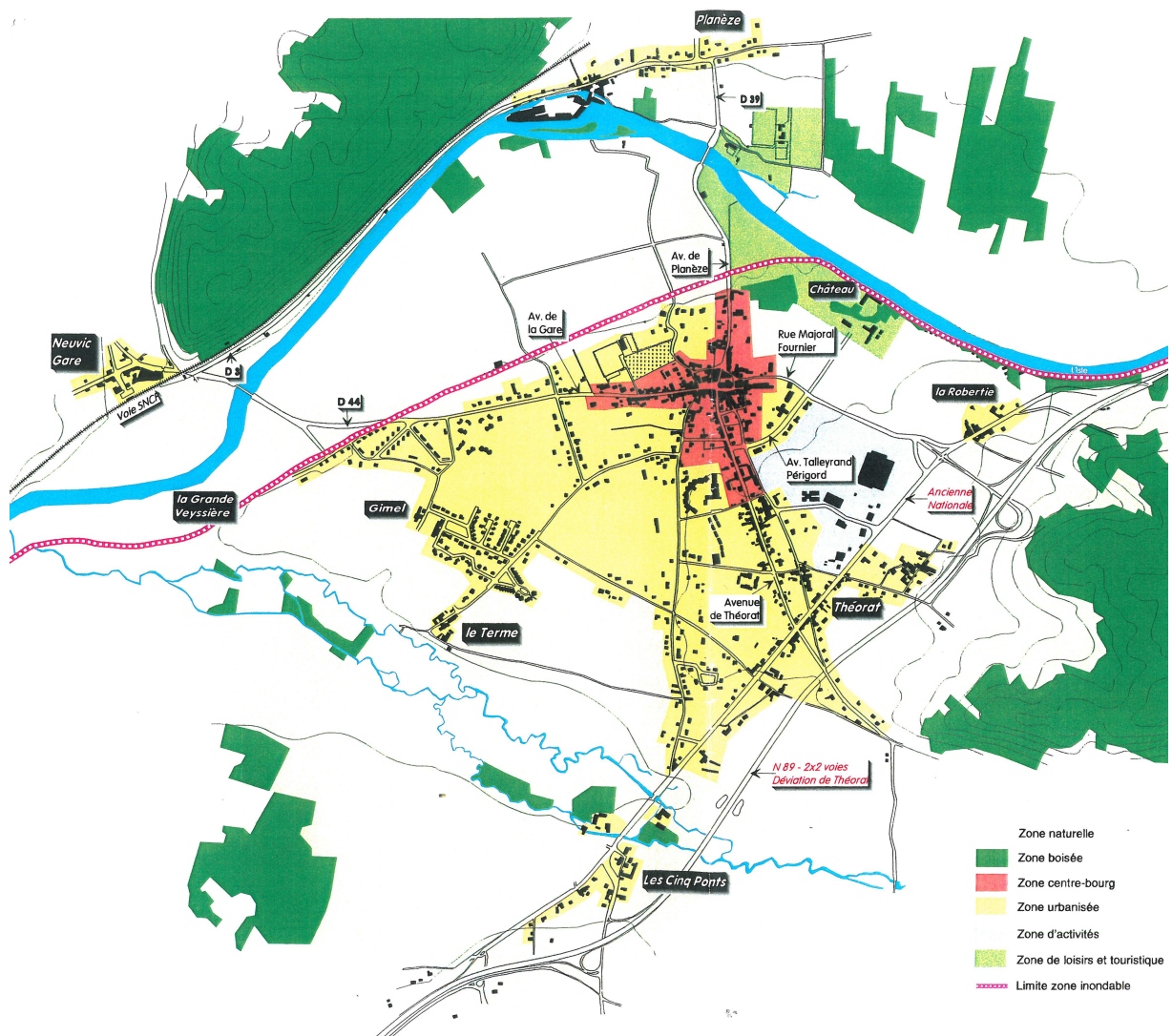
Les nuisances liées au trafic se sont toutefois trouvées diminuées par la réalisation de l'A89 qui supporte aujourd'hui le plus gros du trafic.

## LE SITE

Les zones étudiées se situent sur le territoire administratif de Neuvic, au nord de la RD 6089. Hormis au niveau du bourg et le secteur des cinq ponts et des grandes terres sud, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6089 sur le reste du territoire.

## LE PROJET

La commune de Neuvic dispose d'une trame urbaine qui se caractérise par un bourg très affirmé et par la présence d'un réseau viaire dense et structurant. L'urbanisation étant bloquée naturellement au nord de la zone inondable de l'Isle et les terres du château, elle s'est propagée le long des routes rejoignant les principaux moyens de transport.





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

#### **Le bourg**

- Le site ancien :
  - un bâti compact, particulièrement dense autour de l'église,
  - une urbanisation développée en doigts de gants le long des RD44, RD39 et ancienne RN89,
  - difficulté pour distinguer les limites et l'enveloppe du bourg.

#### **Les extensions du bourg**

- nombreuses extensions d'après-guerre sous forme de lotissements d'habitat collectif ou individuel, 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'occupation 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.

Cette organisation de l'urbanisation apparaît consommatrice d'espace et peu favorable à la structuration du territoire. La municipalité souhaite encadrer son développement en favorisant notamment le développement de l'urbanisation autour du bourg et permettre l'évolution de certains quartiers (Planèze, Cinq Ponts, Villeverneix, Labatut).

Elle a également affiché sa volonté de développer le tissu économique local par :

- le confortement de la zone d'activités en entrée de bourg qui accueille notamment Intermarché et Interspray,
- la création d'une nouvelle zone d'activités afin de valoriser de la position remarquable du secteur par rapport à l'échangeur de l'autoroute et à l'aménagement du carrefour entre l'A89 et la RD6089,
- la création de deux plus petites zones destinées à répondre davantage à l'accueil d'activités plus réduites qui ne souhaitent pas nécessairement un effet vitrine.

La volonté de vouloir urbaniser sur les abords de la RD 6089 dans certains secteurs relève donc d'une réflexion globale menée notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU.

## 2. ETAT INITIAL ET ENJEUX

Ont été distinguées des séquences représentant des unités caractéristiques homogènes du site (voir plan page suivante).

Ces deux axes routiers se sont implantés entre deux unités physiques distinctes :

- la plaine alluviale de l'Isle, où se sont principalement implantés les zones urbaines et les grands espaces agricoles,
- des massifs collinéens aux reliefs marqués, dominés par des boisements et un habitat dispersé.

On peut distinguer d'est en ouest six séquences se déroulant le long de la RD6089 et A89 :

- séquence 1 : entrée nord-est : il s'agit d'une séquence rurale fermée très contrainte par le relief (haut talus en limite sud) et la présence de frange forestière en bordure nord,
- séquence 2 : bourg de Neuvic : il s'agit d'une séquence plus urbanisée où les axes sont encaissés par rapport au tissu bâti au nord et à la zone plus agricole au sud,
- séquence 3 : secteur les Cinq Ponts : cette séquence est moins urbanisée, elle présente un tissu pavillonnaire aéré au nord et une zone agricole au sud. Sur ce secteur, la RD6089 se détache de l'A89 pour se situer en léger surplomb des secteurs urbanisés,
- séquence 4 : secteur de la Fontaine de Ponteix : il s'agit d'un secteur à dominante agricole ouvert pour la plaine cultivée au nord et surmonté par un massif forestier et agricole au sud,
- séquence 5 : centre de détention : ce secteur est bordé au nord par des plantations arborées où l'on distingue les bâtiments du centre de détention en arrière plan, et d'une zone agricole et naturel au sud,
- séquence 6 : secteur Magnou : sur ce secteur la RD se situe en léger promontoire de la plaine agricole situé au nord.

Tous les thèmes abordés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (qualité de l'urbanisme pour la cohérence du développement des zones bâties, qualité architecturale pour la recherche d'une cohérence avec le bâti périgourdin, qualité des paysages pour l'intégration des constructions, sécurité pour les accès depuis les zones bâties et nuisances pour les habitations situées au contact direct de l'axe) sont sensibles sur ce secteur.

En effet, la RD reste une voie circulée où le manque de sécurité et l'intensité du trafic font des secteurs, notamment urbanisés, des lieux de passage offrant peu de confort et de qualité.

Pour chacune des séquences où les dispositions sont levées, le diagnostic de l'état initial est établi au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.



### **Séquence 3 : Bourg de Neuvic**

- Séquence très urbaine où les voies se situent en contrebas des zones bâties,
- Les espaces en bordure de la RD sont constitués de fonds de jardins ou délimités par des haies qui favorisent l'intégration des bâtiments.
- Zone d'activités en développement à valoriser en conservant les fanges boisées.

### **Séquence 4 : la Fontaine de Ponteix**

- Séquence non bâtie
- Vocation agricole et naturelle à conserver

### **Séquence 6 : Secteur Magnou**

- Espace agricole valorisé par la présence d'une haie arborée structurant le paysage
- accès sécurisé par la présence d'un carrefour giratoire

### **Séquence 1 : Entrée nord-est**

- Espace agricole et naturel
- Côté nord, les boisements en bordure de RD valorisent l'entrée de Neuvic,
- Côté sud, les vues sont fermées par des talus végétalisés.

### **Séquence 3 : Les Cinq Ponts**

- Front bâti aligné le long de la RD 39 en contrebas de la RD 6089,
- Espace peu contraint dont les espaces interstitiels non bâtis peuvent être comblés.

### **Séquence 6 : Centre de détention**

- Plantation ornementale au premier plan avec centre de détention en recul de la voie.

☞ **SEQUENCE 1 : ENTREE NORD-EST**

- Critère de nuisances

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD6089. Dans cette bande, les nuisances sonores liées à la présence de la RD nécessiteront des mesures de protection sonore.

- Critère de sécurité

Dans cette séquence hors agglomération, la vitesse est limitée à 90 km/h sur la RD 6089.

L'accès sur la RD 6089 se fait uniquement par le biais de la RD 39<sup>E2</sup> (limitation à 50km/h) avec une entrée et une sortie sécurisée de chaque côté de la voie.

L'A89 n'est pas accessible depuis la zone.

- Qualité de l'architecture, de l'urbanisation et des paysages

Séquence à dominante agricole et naturelle au nord fermée par des franges boisées en bordure de la RD, dont la ripisylve de l'Isle. Au niveau de la voie de décélération, on distingue en premier plan le hameau de la Robertie et plus loin le bourg Neuvic.

Cette séquence compte peu de constructions, seul se détache le quartier de la Robertie composé d'une dizaine de constructions d'habitation relativement anciennes et pour la majorité implantée à l'alignement

Le type architectural est relativement hétérogène.

Au sud des deux voies, le relief présente des fortes pentes et ferme les perspectives sur des hauts talus enherbés.

Les espaces interstitiels entre les deux voies ont été végétalisés par des arbres de hauts jets favorisant l'intégration des voies dans le paysage local.



## SEQUENCE 1



*Zone agricole et talus boisés*



*Frange boisée*



*Vue depuis la proximité de la voie de décélération*



☞ **SEQUENCE 2 : BOURG DE NEUVIC**

- Critère de nuisances

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD6089. Dans cette bande, les nuisances sonores liées à la présence de la RD nécessiteront des mesures de protection sonore.

Présence de la zone d'activités de Jaubertie à l'ouest de l'avenue de Bordeaux. Elle accueille notamment l'entreprise Interspray classée Seveso et un Intermarché. Cette dernière est destinée à se développer entre l'avenue de Bordeaux et la RD 6089,

- Critère de sécurité

- L'accès sur la RD 6089 se fait uniquement par le biais de la RD 39<sup>E2</sup> (limitation à 50km/h) avec une entrée et une sortie sécurisée de chaque côté de la voie,
- Il n'existe aucun accès sur l'A89.

- Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

- Dans la partie nord de ce secteur la RD 6089 et l'A89 sont encaissées et ne présentent pas de covisibilité directe avec les habitations,
- Une grande partie de la séquence est bordée par des haies formant des écrans végétaux limitant l'impact du bâti et des espaces non bâtis, assurant des coupures vertes le long de la voie. Ces coupures non bâties évitent la sensation de confinement.
- Plus au sud (le Bas Théorat) les voies passent au-dessus de la rivière du Vern et se situent en surplomb du milieu environnant.
- Le secteur en bordure sud-est de l'A89 ne présente pas de bâti, cependant entre la voie reliant la RD 44 et la rue du Maine Sud un bâtiment d'activité s'est développé récemment. A noter la présence des plantations réalisées sur les talus en bordure de l'A 89.

*Zones d'activités en développement de la Jaubertie :*

- Sur le secteur de la Jaubertie, plusieurs bâtiments d'activités sont implantés en recul, le long de l'avenue de Bordeaux. Il s'agit de constructions de plain-pied aux formes simples dans les tons gris pour la majorité.

*Zone d'habitat :*

- Le tissu urbain s'est initialement structuré le long de la RD 44E1 (avenue de Bordeaux) avec un bâti aligné sur la voirie.
- Depuis la RD6089 ce sont principalement des fonds de jardin ou des parcelles cultivées qui sont visibles.
- Le bâti apparaît très hétérogène (type R+C et R+1+ C) : bâti ancien implanté en alignement sur voirie et habitat pavillonnaire récent implanté en milieu de parcelle.



## An aerial photograph of a roundabout in a rural landscape. The roundabout is a circular road with a central green island planted with trees. A car is visible on the road. Surrounding the roundabout are green fields and vineyards. In the background, there is a lake and a town under a cloudy sky.

A photograph showing a grassy embankment with a dense line of green trees. In the bottom left corner, a portion of a paved road with a metal guardrail is visible. The sky is bright blue with scattered white clouds.

[illegible]



### ☞ SEQUENCE 3 : LES CINQ PONTS

- Critère de nuisances

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD6089. Dans cette bande, les nuisances sonores liées à la présence de la RD nécessiteront des mesures de protection sonore.

Des constructions sont implantées le long de la RD 39 dont les fonds de jardins sont situés en bordure de la RD 6089,

La situation de promontoire de la RD 6089 par rapport au hameau de Cinq Ponts diminue les nuisances liées à la présence de la RD à proximité,

- Critère de sécurité

Dans ce secteur, il existe une voie d'entrée et de sortie sécurisée sur la RD 6089, aucun autre accès n'est possible.

Aucun accès à la zone n'est possible depuis l'A89.

- Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Séquence où l'urbanisation est orientée vers la RD 39. La situation de promontoire de la RD 6089 par rapport aux hameaux des Cinq Ponts évite les covisibilités directes entre la zone d'habitat et la route. La dominante verte est due à la présence de haies en limite de la voie, d'espaces non bâtis (jardin, parcelles cultivées) sur le premier plan et d'espaces boisés dans le secteur de la grande terre (sud-ouest de la séquence).

En terme de bâti :

- Bâti relativement hétéroclite composé principalement de constructions pavillonnaires de plain-pied ou en R+1.
- Ces constructions sont implantées en alignement (pour les constructions anciennes) ou en léger recul (pour les constructions récentes) de la RD 39. Les fonds de jardins de ces constructions constituent les bords de la RD 6089.

## SEQUENCE 3



*Parcelle en contrebas de la voirie*



*Zone pavillonnaire en contrebas de la RD 6089*



*Espace en mutation en bordure de voirie*



☞ **SEQUENCE 4 : LA FONTAINE DE PONTEIX**

- Critère de nuisances

- Il s'agit d'un secteur agricole et naturel qui n'a pas de vocation accueillir de l'habitat.
- Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD6089. Dans cette bande, les nuisances sonores liées à la présence de la RD nécessiteront des mesures de protection sonore.

- Critère de sécurité

Dans cette séquence, aucun accès n'existe sur la RD6089 et l'A89.

- Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Séquence à dominante agricole et naturelle offrant des perspectives sur la plaine agricole au nord, avec des boisements en bordure de la RD 6089.

Au sud de la RD6089 et de l'A89, le relief présente des fortes pentes et ferme les perspectives sur des hauts talus végétalisés.

---

## SEQUENCE 4

---





## ☞ SEQUENCE 5 : CENTRE DE DETENTION

- Critère de nuisances

- Le centre de détention est implanté à plus de cent mètres de la RD 6089.
- Les secteurs en bordure de la RD 6089 sont occupés par des plantations ornementales qui ne sont pas destinées à une vocation d'habitat,

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD6089. Dans cette bande, les nuisances sonores liées à la présence de la RD nécessiteront des mesures de protection sonore.

- Critère de sécurité

Dans cette séquence, aucun accès n'existe sur la RD6089 et l'A89.

- Qualité de l'urbanisme et des paysages

Séquence occupé principalement par une zone verte avec des boisements en bordure de voie, ainsi que de parcelles cultivés.

La voie RD 6089 se situe au léger surplomb du milieu environnant.

Au sud des voies, le relief présente des fortes pentes et ferme les perspectives sur des hauts talus végétalisés.

## SEQUENCE 5



*Centre de détention vu depuis la RD 6089*



☞ **SEQUENCE 6 : SECTEUR MAGNOU**

- Critère de nuisances

- Secteur agricole et naturel qui n'a pas de vocation accueillir de l'habitat,
- Ce secteur a une vocation future de zone d'activités,
- Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la RD 6089. Dans cette bande de 100 m, des mesures de protections sonores sont nécessaires.

- Critère de sécurité

Dans ce secteur, il existe un rond point reliant la RD6089 la voie communale n°6 qui dessert le centre de détention et les hameaux de Magnou, les Vivants et les Roudiers.

Aucun autre accès n'est possible sur la RD 6089.

Aucun accès n'est possible sur l'A89.

- Qualité de l'urbanisme et des paysages

Séquence à dominante agricole et naturelle offrant des perspectives sur la plaine agricole au nord. La présence de boisements au loin fixe le regard et dissimule les quartiers situés plus au loin.

Au sud des voies, le relief présente des fortes pentes et ferme les perspectives sur des hauts talus végétalisés.

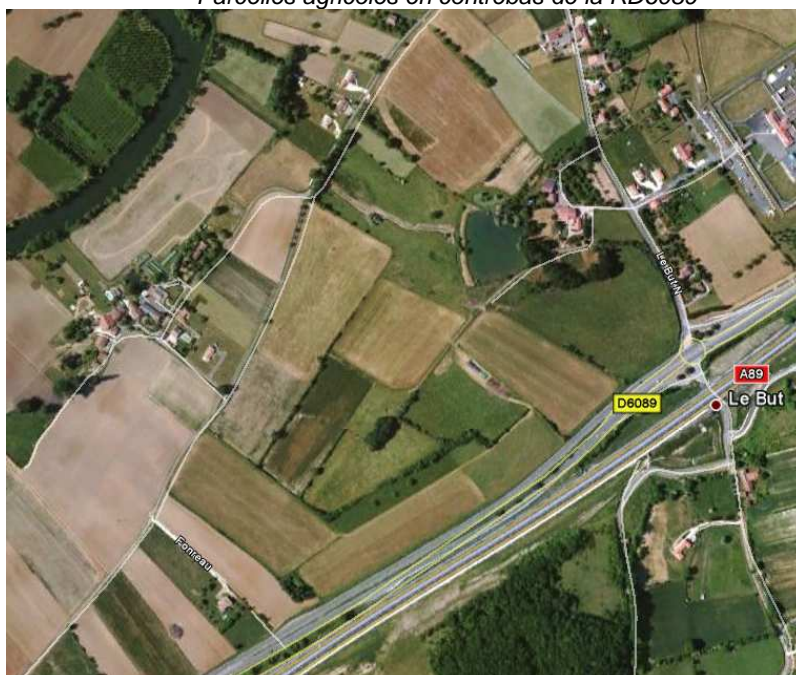
## SEQUENCE 6



*Rond-point sur la RD6089*



*Parcelles agricoles en contrebas de la RD6089*





## **3. PROJET URBAIN**

### **3.1. DEFINITION**

Le projet urbain définit les orientations de développement et les modifications du périmètre de l'étude en conformité avec le parti d'aménagement et de développement de la commune de Neuvic-sur-l'Isle. Ces orientations sont traduites au travers d'un document graphique de synthèse.

L'analyse du site a conduit à diviser le périmètre d'étude en 6 séquences. Pour chacune d'entre elle, le projet urbain définit :

- le caractère recherché,
- les moyens mis en œuvre pour affirmer et conforter ce caractère.

Ainsi, les prescriptions concernant la qualité des paysages, de l'urbanisme et architecturale, la sécurité et les nuisances seront intégrées.

Dans la mesure où un secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions, il convient de définir de quelle manière elles vont s'intégrer dans le cadre urbain et paysager. Ainsi, certains principes d'implantation et d'aspect du bâti ont été définis.

Ainsi, les dispositions qui auront été intégrées suffiront pour assurer à court et à long terme la qualité d'intégration dans le territoire des constructions.

### **3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**

L'analyse de l'état initial permet de déterminer les conditions de constructibilité des espaces non bâtis situés le long de la RD 6089 et de l'A89. De manière globale, il s'agit :

- En matière de nuisances, de considérer les zones affectées par le bruit pour la définition des règles d'implantation des constructions et de ne pas permettre le développement de constructions en limite de la voie.
- En matière de sécurité, de ne pas créer de nouveaux accès directs sur la RD. La desserte des nouvelles constructions se fera par des voies secondaires.
- En matière de paysage et d'architecture, de prévoir un traitement permettant une bonne intégration des constructions et une meilleure lisibilité entre espaces urbain et rural.
- En matière d'urbanisme, d'organiser l'implantation du bâti et des fonctions urbaines le long de la RD par la mise en place d'un traitement par séquence de l'espace.

L'analyse de ces différents critères, réalisée séquence par séquence, permettra de déterminer les secteurs de l'axe où l'application stricte de l'article L.111-1-4 (recul de 75 mètres des constructions et activités) est à maintenir et ceux pour lesquels la constructibilité peut être maintenue moyennant la définition des prescriptions.

#### 🔗 SEQUENCE 1 : ENTREE NORD-EST

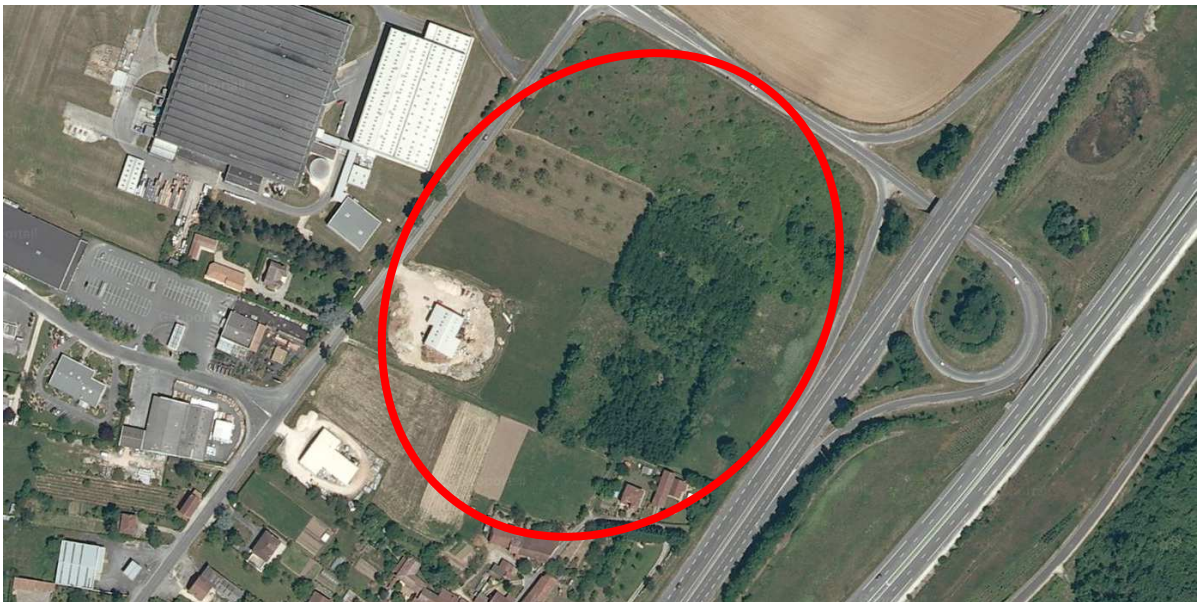
Il n'est prévu aucune urbanisation nouvelle dans la bande des 75m dans ce secteur à dominante rurale.

L'application des prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme demeure donc la règle.

#### 🔗 SEQUENCE 2 : BOURG DE NEUVIC

Dans cette séquence, l'objectif de la commune, à travers l'élaboration de son document d'urbanisme, est de créer trois zones d'activités (1AUy), deux au nord de la RD6089 et l'une au sud.

**La première** fait face à l'actuelle zone d'activités accueillant Intermarché et Interspray. Il est prévu à cet endroit la délocalisation d'Intermarché aujourd'hui contraint par le classement Seveso de l'entreprise Interspray.



Les préconisations sont les suivantes pour la **première zone** :

- Nuisances

La création d'une zone d'activités en face de l'actuelle affirme la vocation d'activités de ce secteur en entrée de ville. Pour autant, il s'agira de préserver une zone tampon au sud entre les bâtiments d'activités à venir et les habitations existantes via une végétalisation des abords de la zone.

Concernant les nuisances sonores liées à la RD6089, les bâtiments étant destinés à de l'activité, aucune prescription n'est imposée en matière d'isolement acoustique.

- Sécurité

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD6089.

Sur la zone d'activités, la desserte sera organisée en interne avec un accès unique sur l'avenue de Bordeaux.

- Architecture, urbanisme et paysage

Il s'agira d'assurer une cohérence architecturale entre les deux zones d'activités notamment en termes d'aspect et de hauteur de façon à ce qu'il y ait une harmonie d'ensemble depuis la RD6089.




Au regard de la topographie de la zone et des aménagements des abords de la RD6089, les constructions n'auront qu'un impact faible depuis la voie. Il s'agira également de préserver une entité boisée entre la RD 6089 et la future zone d'activités de la Jaubertie.

**Pour la qualité de l'architecture** : Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité des paysages** : Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),

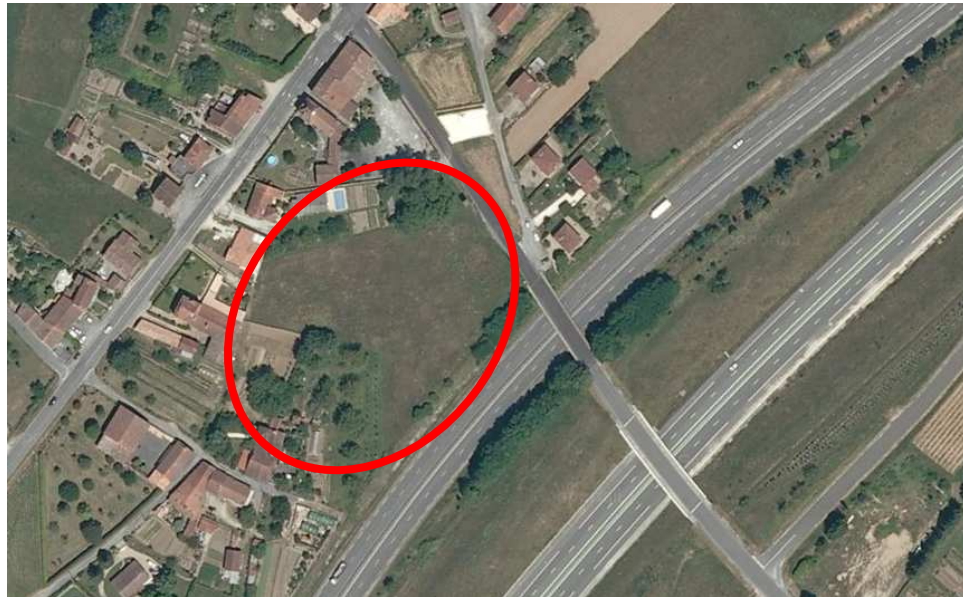
**Pour la qualité de l'urbanisme** : Dans la zone d'activités, le recul minimal est fixé à 30m par rapport à l'axe de la RD 6089.



-  principe de voirie
-  haies végétales à créer
-  aménagement d'un giratoire



**La seconde** se situe le long de la rue de la Libération, entre l'avenue de Bordeaux et la RD6089, en second front bâti par rapport à l'avenue de Bordeaux.



Les préconisations sont les suivantes pour la **seconde zone** :

- Nuisances

Concernant les nuisances sonores liées à la RD6089, les bâtiments étant destinés à de l'activité, aucune prescription n'est imposée en matière d'isolement acoustique.

La création d'une zone d'activités à l'arrière de maisons d'habitations nécessitera que les activités mises en place ne soient pas incompatibles avec de l'habitat en terme notamment de nuisances sonores.

- Sécurité

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD6089.

Sur la zone d'activités, la desserte sera organisée en interne avec un accès unique sur la rue de la Libération.

- Architecture, urbanisme et paysage

Actuellement, la RD6089 donne sur des fonds de parcelles, la réalisation de la zone d'activités sera l'occasion de favoriser un aménagement paysager de qualité pour traiter l'interface zone urbaine/RD6089.

**Pour la qualité de l'architecture** : Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité des paysages** : Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité de l'urbanisme** : Dans la zone d'activités, le recul minimal est fixé à 30m par rapport à l'axe de la RD 6089.

**La troisième**, se situe également le long de la rue de la Libération, mais cette fois au sud de la RD6089 et de l'A89.



Les préconisations sont les suivantes pour la **troisième zone** :

- Nuisances

Concernant les nuisances sonores liées à la RD6089, les bâtiments étant destinés à de l'activité, aucune prescription n'est imposée en matière d'isolement acoustique.

La création d'une zone d'activités à proximité de maisons d'habitations nécessitera que les activités mises en place ne soient pas incompatibles avec de l'habitat en terme notamment de nuisances sonores notamment au sud de la zone d'activités.

- Sécurité

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD6089 ou sur l'A89.

Sur la zone d'activités, les accès se feront depuis la voie transversale qui relie la rue de la libération à la voie communale n°7.

- Architecture, urbanisme et paysage

Le développement de ce secteur reste de faible impact sur le paysage étant donné la présence des plantations réalisées sur les talus en bordure de l'A 89. Ces boisements permettront à moyen terme de créer une coupure végétale entre l'autoroute et la future zone, en plus de la forte différence de relief entre l'A89 et ce secteur.

**Pour la qualité de l'architecture** : Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité de l'urbanisme** : Dans la zone d'activités, le recul minimal est fixé à 50m par rapport à l'axe de l'A89.

### ☞ SEQUENCE 3 : LES CINQ PONTS

Dans cette séquence, la commune souhaite conforter la vocation urbaine des quartiers des cinq ponts et des Grandes-Terres-sud situés au nord de la RD6089 afin de définir une entité cohérente et homogène aux limites bien claires.

Les préconisations sont les suivantes pour les deux zones :

- Nuisances

Concernant les nuisances sonores liées à la RD6089, les bâtiments à destination d'habitation devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont 73dB(A) comme niveau sonore au point de référence en période diurne et 68dB(A) en période nocturne.

- Sécurité

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD6089, la desserte des habitations se fera depuis des voies secondaires.

- Architecture, urbanisme et paysage

Il s'agira de maintenir une cohérence avec le bâti existant tant en terme d'aspect que de hauteur et d'implantation. Afin de maintenir une dominante verte le long de la voie, il est maintenu une bande de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD6089 le long de laquelle toute construction nouvelle est interdite.

***Pour la qualité de l'architecture*** : Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

***Pour la qualité des paysages*** : Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),

### ☞ SEQUENCE 4 : LA FONTAINE DE PONTEIX

Il n'est prévu aucune urbanisation nouvelle sur ce secteur à dominante agricole.

L'application des prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme demeure donc la règle.

### ☞ SEQUENCE 5 : CENTRE DE DETENTION

Dans cette séquence, l'application des prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme demeure la règle.

### ☞ SEQUENCE 6 : SECTEUR MAGNOU

Dans cette séquence, il s'agit pour la commune de profiter de l'effet vitrine que constitue la RD6089 et de valoriser la proximité de l'échangeur de l'A89. Ainsi, il est prévu la création d'une zone d'activités au niveau du rond-point qui marque l'entrée de Neuvic. Ceci répond au souhait de la commune de valoriser la position remarquable et de pouvoir mettre en place des activités en lien direct avec le centre de détention.

Cette zone, véritable porte d'entrée de la commune, devra être traitée de façon qualitative.

Les préconisations sont les suivantes :

- Nuisances

La localisation de la zone à l'écart des principales zones bâties permettra de limiter les nuisances liées aux activités appelées à s'installer.

Concernant les nuisances sonores liées à la RD6089, les bâtiments étant destinés à de l'activité, aucune prescription n'est imposée en matière d'isolement acoustique.

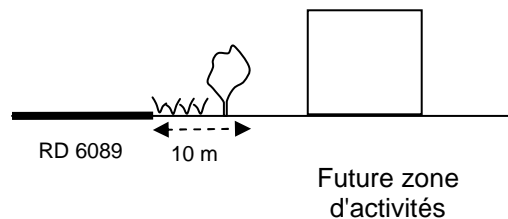
- Sécurité

L'accès à l'ensemble de la zone se fera à partir du rond-point. Sur la zone d'activités, la desserte sera organisée en interne selon le schéma de principe de voirie ci-dessous.

- Architecture, urbanisme et paysage

Il s'agira de limiter l'impact des bâtiments d'activités depuis la RD 6089. Pour cela, seront traités végétalement les abords de la RD sur une bande de 10 m depuis l'alignement de la RD qui comprendra un espace enherbé en bordure de la voie et un alignement d'arbustes qui limitera l'impact des bâtiments sans toutefois entraver la perception des façades.

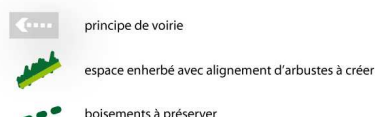
**Schéma de principe**



**Pour la qualité de l'architecture :** Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité des paysages :** Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),

**Pour la qualité de l'urbanisme :** Dans la zone d'activités, il est fixé une marge de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD6089 qui permet une implantation du bâti à plus de 80m de l'axe de l'A89.





## **4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

(POUR LES ZONES CONCERNEES PAR LE LEVER DE DISPOSITIONS DE L'ART. L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Note : les remarques signifiées en gras contenues dans ce paragraphe ne sont pas à retranscrire dans le règlement.

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

### **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

2 – Accès :

Pour des raisons de sécurité tout nouvel accès direct sur le RD 6089 est interdit.

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Des marges de reculement sont indiquées sur le document graphique le long de la RD6089 et de l'A89.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

## **5. CONCLUSION**

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la RD6089 et l'A89 sont donc levées dans certains secteurs de la commune et sont soumises aux prescriptions émises précédemment.