



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 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>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>2</b>
<b>AXE 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>AXE 3 – DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>8</b>

# INTRODUCTION

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

La révision du Plan d'Occupation des Sols de Neuvic sur l'Isle en Plan Local d'Urbanisme permet de mettre à jour les modalités d'urbanisation au regard de l'évolution du contexte communal.

L'objectif de la commune est d'accompagner son développement en garantissant une qualité et une harmonie de vie à ses habitants.

*Article L 110 du Code de l'Urbanisme : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".*

Le PADD est l'expression de la politique que souhaite mener la municipalité, il définit des orientations générales.

La commune de Neuvic sur l'Isle a décliné ses orientations de développement selon trois objectifs :



## **AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

L'analyse de l'organisation de l'urbanisation a mis à jour les points suivants :

- le territoire communal est aujourd'hui un espace contraint : cette vaste terrasse longtemps favorable au développement des activités humaines est contrainte par le risque lié aux inondations de l'Isle par les nombreuses infrastructures existantes (autoroute A89) et par la nécessité de préserver le potentiel des espaces agricoles,
- l'urbanisation s'organise suivant une structure multipolaire avec trois points majeurs historiquement, le bourg de Neuvic, la Côte-Neuvic-Gare et Planèze, auxquels s'ajoutent aujourd'hui les nombreux quartiers implantés sur toute la commune,
- le développement contemporain de la commune a généré une urbanisation très dispersée : d'une part en raison de la réalisation d'opérations groupées assez loin du bourg et d'autre part en raison d'une grande diffusion de l'habitat individuel, issue de l'urbanisation des zones NB du POS au détriment des zones NA,
- la commune de Neuvic est très attractive sur le plan résidentiel mais cette tendance entraîne aujourd'hui une consommation importante de foncier et rentabilise mal les équipements et les réseaux existants.

Face à ces constats, la commune s'est fixée pour objectif de mieux structurer son développement urbain et de gérer l'espace disponible de manière raisonnée en ciblant les secteurs privilégiés d'urbanisation future, et ce, afin de contrebalancer la grande dispersion du bâti et le mitage de l'espace agricole, tout en proposant une réponse adaptée à la demande de construction existante.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes :

### **☞ CIBLER LES SECTEURS QUI AURONT VOCATION A ACCUEILLIR L'URBANISATION FUTURE ET QUI SERONT OUVERTS A LA CONSTRUCTION EN PRIORITE**

La commune de Neuvic a souhaité d'une part **favoriser en priorité le développement de l'urbanisation** autour du bourg :

- en comblant les espaces interstitiels non-bâti, les dents creuses du bourg,
- en implantant l'urbanisation future dans les grands secteurs encore non-bâti, situés dans l'enveloppe urbaine du bourg, dont l'aménagement permettra de créer des continuités entre le centre-bourg et des opérations plus anciennes mais isolées : entre la Grande Veyssière et Gimel, entre les Belleys et les quatre routes.

En outre la commune a choisi de permettre l'urbanisation d'autres secteurs sur le territoire communal, en dehors du bourg. L'objectif est triple :

- ne pas privilégier un site de la commune,
- promouvoir une urbanisation en cohérence avec la structure multipolaire de la commune, permettant l'évolution des différents secteurs de la commune,
- offrir des sites constructibles alternatifs au bourg tout en enrayant le mitage de l'espace par un regroupement des possibilités de développement sur certains secteurs.

Ainsi des zones constructibles, aux capacités d'accueil inférieures à celles proposées autour du bourg ont été définies (ex : Cinq Ponts, Le Breuil, La Basse Cote,...).

#### **☞ DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT ET OFFRIR UNE REPONSE ADAPTEE A LA DEMANDE EXISTANTE**

Afin de diversifier les formes d'habitat, la commune a souhaité bénéficier d'une enveloppe de terrains constructibles permettant de réaliser entre 20 et 25 logements nouveaux chaque année.

Parallèlement dans les hameaux, la possibilité de créer de nouveaux logements a été limitée aux quartiers les plus importants.

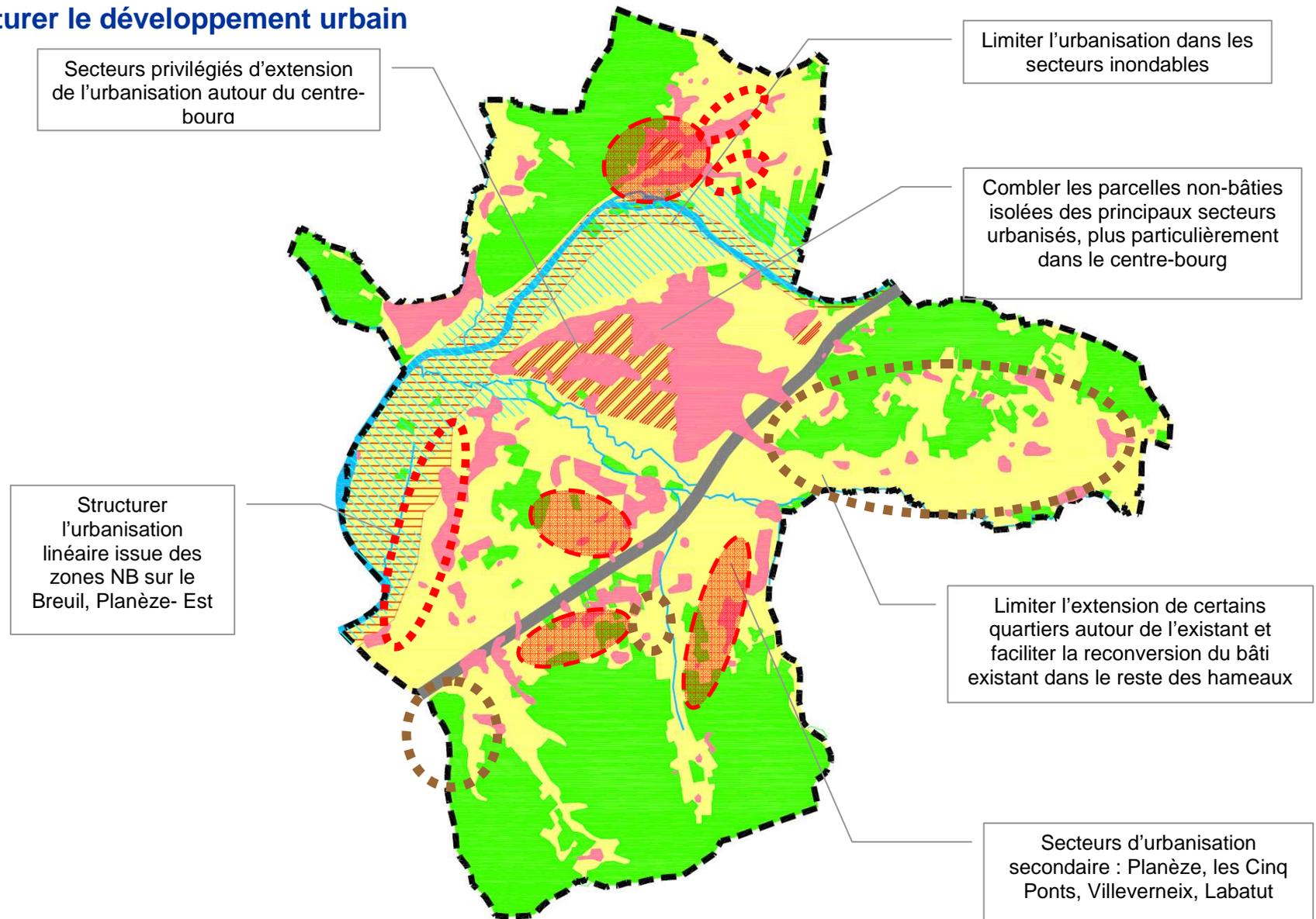
Pour les autres, au regard des enjeux agricoles, naturels ou paysagers, une réappropriation du bâti ancien a été privilégiée.

Cette mesure permet d'une part de valoriser le bâti traditionnel périgourdin qui participe à la qualité paysagère de la commune et à son identité et d'autre part de proposer une alternative au logement neuf pour les ménages souhaitant s'installer sur la commune.

#### **☞ CONDUIRE UNE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER AU REGARD DES CONTRAINTES EXISTANTES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- prendre en compte le risque inondation dans le choix des zones d'urbanisation ; les champs d'extension des crues sont des zones soumises à un risque important et dont le maintien est nécessaire à la régulation du régime de l'Isle. Pour cela, la commune a souhaité exclure de nouvelles constructions des zones inondables,
- enrayer le développement du bâti dans les secteurs boisés et l'étirement des hameaux vers les massifs afin de tenir compte du risque lié aux feux de forêts et aux surcoûts nécessaires pour assurer la défense incendie dans ces secteurs,
- afin de gérer de manière économe le foncier et de limiter les investissements entraînés par une très grande dispersion du bâti, la commune a souhaité limiter les possibilités de développement du bâti dans les anciennes zones NB du POS.

## Axe n°1 : Structurer le développement urbain



## **AXE 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE**

Neuvic s'inscrit dans un environnement de qualité où sont recensés des espaces naturels remarquables, composantes d'un paysage de qualité où vallée de l'Isle et massifs forestiers constituent des ambiances très différentes.

Espaces naturels et paysage sont des éléments forts qui assurent la qualité du cadre de vie de Neuvic, de son identité et de son attractivité, c'est pourquoi la commune a souhaité les protéger. Ainsi elle s'est fixée pour objectif d'offrir de nouvelles zones urbanisables tout en assurant le respect et la préservation des grandes entités paysagères et naturelles.

### **☞ PRESERVER LES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES**

- Préserver de manière durable, les espaces naturels remarquables de la commune de toute urbanisation, en particulier :
  - les espaces en rives de l'Isle recensés comme sites Natura 2000,
  - les boisements du plateau Nord et la vallée du Vern, recensés comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Ces espaces naturels présentent une valeur écologique importante mais constituent également, pour les habitants de Neuvic, des espaces de respiration et de loisirs appréciables dans un environnement encore bien préservé.

- **Préserver les composantes paysagères de la commune**, la diversité des ambiances que l'on peut y recenser et les points de vue dominant sur la vallée de l'Isle offerts depuis les coteaux.

Alternant des espaces d'une grande diversité, plaine agricole ouverte et rythmée par le tracé de l'Isle et de sa ripisylve, bourg et bâti traditionnels restaurés, vastes espaces boisés et vallons du plateau, le territoire de Neuvic est rythmé par l'alternance de ces différentes unités que la commune a souhaité préserver.

Il s'agit des espaces majeurs comme les berges de l'Isle mais aussi de sites plus restreints comme le vallon du Fratteau et celui de la Régulie (route de Saint Séverin) qui offre un cadre pittoresque. Il s'agit également de préserver des vues sur la vallée de l'Isle en particulier dans le secteur ouest de la commune (depuis le Breuil, les Léonardoux...).

- **Protéger les éléments remarquables du patrimoine architectural** que sont le site du château de Neuvic, le château de Fratteau mais également les demeures et bâti traditionnel comme la propriété de Linceuil-Bas.
- Dans les espaces sans enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles, la commune souhaite pouvoir créer des zones d'extension limitée de l'habitat au contact des hameaux et amorces de hameaux existants ; il s'agit entre autre, du hameau du Gorré.

☞ **ASSURER LA PERENNITE DES TERRES AGRICOLES ET LA CONDUITE DES EXPLOITATIONS**

Si le nombre d'exploitations est en régression sur Neuvic, l'agriculture demeure une activité qui participe à l'identité et à l'économie de la commune. C'est pourquoi celle-ci a souhaité prendre en compte cette problématique dans son projet d'aménagement.

Elle a donc décidé de :

- **Préserver les terres les plus favorables aux activités agricoles** ; il s'agit des espaces de la plaine principale au sud-ouest du bourg, les terres au Nord du bourg, la vallée du Vern.
- **Préserver aux exploitations en activité, des possibilités d'extension** au sein des secteurs à vocation agricole dominante.
- **Anticiper sur les nuisances et conflits d'usages** provoqués par une trop grande proximité entre exploitations agricoles et nouveaux secteurs résidentiels en limitant l'implantation d'habitats nouveaux à proximité d'exploitations agricoles existantes.

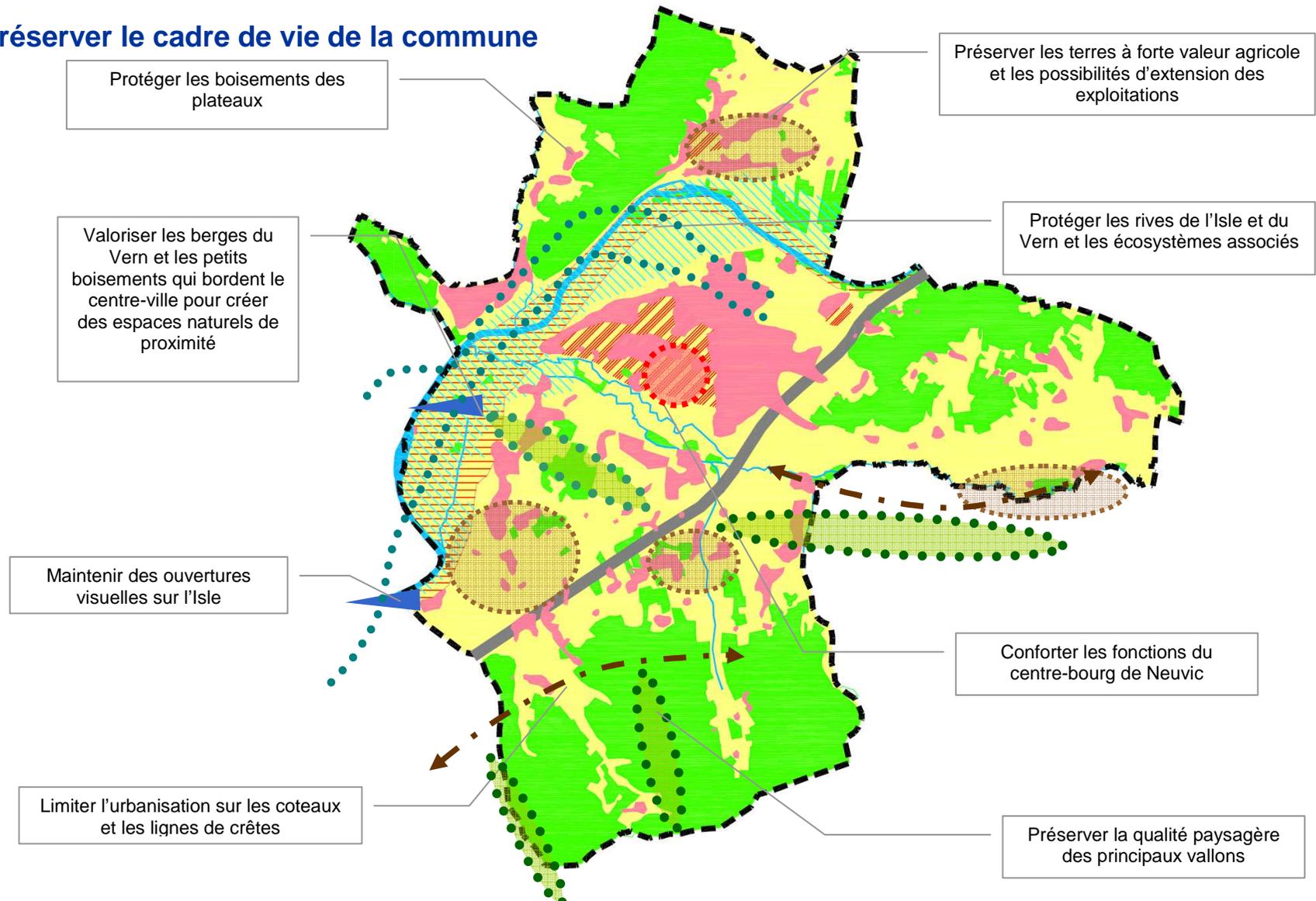
☞ **RENFORCER LES FONCTIONS DE CENTRE URBAIN DU BOURG DE NEUVIC**

Neuvic se positionne au sein du territoire de la Moyenne Vallée de l'Isle comme un pôle central, rôle conforté par son statut de chef-lieu de canton. Elle offre ainsi de nombreux services et équipements publics, absents des communes voisines et dispose par ailleurs d'une trame de commerces et d'entreprises bien développée, dont le rayon de chalandise s'étend au-delà de la commune.

Face à ce constat, la commune a souhaité conforter les éléments qui concourent à sa position de pôle urbain dans la Moyenne Vallée de l'Isle en cohérence avec les démarches conduites par la Communauté de Communes. Elle veut donc ;

- favoriser la qualité du centre-ville et son attractivité par un aménagement des espaces publics adaptés et poursuivre la valorisation du centre par des entrées de ville et des principaux axes de voirie : aménagement de la RD, de l'entrée Est,
- entreprendre la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'arrivée de nouveaux habitants (cantine scolaire, équipements et services liés à la petite enfance),
- réglementer l'implantation des activités artisanales sur la commune afin d'éviter de possibles nuisances notamment dans les secteurs très résidentiels,
- faciliter le maintien des commerces existants dans le centre-bourg.

## Axe n°2 : Préserver le cadre de vie de la commune



## **AXE 3 – DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **☞ CREER ET ETENDRE DES ZONES D'ACTIVITES**

La commune de Neuvic souhaite profiter de l'effet vitrine de la RD6089 et de la proximité de l'échangeur de l'A89 par la création ou l'extension de zones à vocation commerciale, artisanale et industrielle. Ainsi, le PLU prévoit un développement à vocation économique des secteurs suivants :

- à proximité du centre de détention sur un secteur proche de l'échangeur de l'A89,
- en extension de l'actuelle zone d'activités situées à l'entrée du bourg afin de permettre le déplacement de l'actuel Intermarché aujourd'hui fortement contraint par l'entreprise Interspray,
- deux autres zones de taille plus réduite ont également été identifiées de façon à pouvoir répondre à des demandes plus ponctuelles, pour des activités qui n'ont pas besoin d'une vitrine depuis la RD6089 ou l'A69.

### **☞ DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES**

Neuvic bénéficie d'un patrimoine naturel, architectural et paysager important ainsi que d'équipements adaptés (camping, base nautique) qui ont déjà permis à la commune de développer des activités touristiques.

L'objectif pour la commune est de poursuivre le développement des activités touristiques existantes par la mise en œuvre de nouveaux projets et d'infrastructures complémentaires et la valorisation des atouts communaux.

### **☞ DE NOUVELLES STRUCTURES D'ACCUEIL ET D'ACTIVITES, EN LIEN AVEC LES PROJETS EXISTANTS SUR L'ISLE**

- réaliser l'agrandissement et la restructuration de la base de loisirs et regrouper le site du camping sur une même rive en complétant les équipements existants par l'installation de mobil-homes,
- créer un parcours de pêche :
  - profiter de l'émergence de projets portés par des structures extra-communales pour développer des actions complémentaires et cohérentes, notamment dans le cadre de la réouverture à la navigabilité de l'Isle entre Coutras et Mussidan (action menée conjointement par le Conseil Général de la Gironde et de la Dordogne) et la création d'une voie verte le long de l'Isle jusqu'à Périgueux,
  - valoriser le patrimoine architectural local traditionnel ou remarquable, les paysages et les espaces naturels de la commune, garantir en particulier le maintien de la qualité du site du Château de Neuvic.

### Axe n°3 : Développer les activités économiques

