



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

 CITADIA



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 Neuvic-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 limitée 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 débiteront 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.