Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de NEUVIC-ENTIER

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 RAPPORT JUSTIFICATIF DE LA MODIFICATION N°1

PLU approuvé le 3 juillet 2006,

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du

Le Maire,
Joël Forestier

Karthéo urbanisme



Sommaire

1. INTRODUCTION ..... p 5
1.1. Contexte ..... p 5
1.2. Procédure ..... p 6

2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION ..... p 8
2.1. Modifications des articles 6 et 7 de la zone UI ..... p 8
2.2. Impact environnemental de la modification ..... p 20



1. Introduction

1.1 CONTEXTE

1. Contexte

La commune de Neuvic-Entier se situe dans le département de la Haute-Vienne, à environ 30 km au sud-est de Limoges.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en 03/07/2006 par délibération du Conseil municipal. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et notamment des révision en 2010 et 2013.

La commune n'est pas comprise dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Les grands défis du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Valoriser les espaces naturels et bâtis ;
- Maîtriser l'urbanisation ;
- Maintenir et développer les activités.

2. Objet de la modification simplifiée

La commune de Neuvic-Entier souhaite aujourd'hui apporter les ajustements suivant à son document faisant l'objet de la Modification simplifiée n°1 :

- Modification du règlement de la zone UI (ZAE de la Croix Lattée) pour changer la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprise publique et par rapport aux limites séparatives.

1. Introduction

1.2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Le choix de la modification simplifiée

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L153-31 à L153-59 en ce qui concerne les PLU.

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31) puisqu'elle :

- *Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ne réduit pas 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* ;
- *N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- *Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L153-36 à L153-44) puisqu'elle :

- *N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire ;*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme), car sa mise en oeuvre rentre dans un des cas suivants :

- **Rectifier une erreur matérielle** *;*
- *Augmenter, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;*
- **Autre cas que ceux mentionnés à l'article L 153-41 (relatif à la modification de droit commun).**

2. La procédure de modification simplifiée

Prescription par délibération (facultatif)

Pour être entamée, la procédure de modification simplifiée peut être prise par délibération du conseil municipal compétent en matière d'urbanisme sur le territoire. Une délibération a été prise le 13 février 2026 par le conseil municipal, afin de prescrire la modification simplifiée.

Étude, association et concertation

Lorsqu'une procédure de modification simplifiée est lancée, des études sont menées, et le rapport justificatif est rédigé. Il a pour but de présenter les motivations de l'ensemble des modifications souhaitées par la commune et les traductions réglementaires pour chaque pièce du PLU. A l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLU approuvé, de façon à actualiser les données du document.

Examen au cas par cas

De plus, et compte tenu notamment de la prise en compte de la loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) sur l'urba-

1. Introduction

1.2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

nisme, la présente modification simplifiée doit faire l'objet d'un examen au cas-par-cas.

Notification du dossier

D'après l'article L153-39 et 40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées, le cas échéant à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois (30 jours consécutifs), soit du 27 juin 2023 au 27 juillet 2023 inclus dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Maire, en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Afin de clôturer la procédure de modification simplifiée, celle-ci est approuvée en conseil municipal.

Procédure	Prescription	Réalisation de l'étude	Phases administratives		
			Vis à vis des PPA	Vis à vis de la population	Approbation
Modification simplifiée (MS)	- Délibération facultative - Arrêté du maire prescrivant la démarche	- Modifications des pièces concernées par les modifications du PLU, excepté le PADD. - Le rapport de présentation est complété d'un rapport justificatif des différents changements apportés au PLU.	- Notification du projet au préfet et PPA, MRAE (évaluation environnementale ou examen au cas par cas)	- Mise à disposition du public du dossier de modification	- Approbation par délibération du conseil municipal

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UI

1. Motifs de la modification

Éléments de contexte

La commune de Neuvic-Entier a identifié une modification à apporter dans la zone Ui de son règlement écrit.

Cette modification consiste à modifier les règles d'implantation, à la fois par rapport aux voies et emprise publique, mais également par rapport aux limites séparative, dans le sous secteur UI.

Ce secteur englobe des terrains destinés aux implantation de constructions et installations liés à l'activité économique : artisanale, commerciale, industrielles ou tertiaire.

Certains des terrains présents à la Croix Lattée sont relativement étroits. Or, les entreprises qui souhaitent s'implanter ont des difficultés à le faire compte tenu des règles de recul imposées par le règlement écrit de la zone.

Cette modification a pour but de permettre l'implantation de nouveaux projets économiques en secteur UI.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à conditions que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, industrielle ou tertiaire) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations à destination de bureaux, commerce, artisanat, industrie et entrepôt;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités de la zone;
- Les aires de stationnement ;
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

Les conditions exigées sont les suivantes :

- Implantation et isolation phonique ramenant tous les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents.
- Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UI

Description du projet et justification

Afin de permettre l'implantation de davantage de projet économique en secteur UI, les élus ont décidé de modifier les règles d'implantation des construction.

Cette démarche de la municipalité est notamment motivée par un projet économique ne pouvant pas respecter les règles d'implantation. Étant donné les difficultés rencontrées lors de l'instruction, les articles doivent être modifiés.

Cette modification représente donc un vrai enjeu économique pour la commune et les habitants.

Compatibilité avec le PADD

Les modification évoquées ici sont tout à fait compatibles avec le PADD puisque le troisième objectif de celui-ci est de «Maintenir et développer les activités». Par ailleurs, modifier le règlement écrit n'aura pas d'impact sur les autres orientations du PADD.

2. Les modifications apportées au PLU

Dans le règlement écrit, les articles 6 et 7 de la zone UI vont être modifiés, afin que les règles soient assouplies.

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UI

Règlement écrit avant modification

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à 7 m de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de la construction existante ;
  - pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent. Les constructions doivent alors s'implanter à l'alignement ou à 5 m de la voie.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur au faîtage ou le point haut de la toiture terrasse du bâtiment sans être inférieure à 3 m.
- Dans tous les autres cas la marge d'isolement reste égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mais ne peut être inférieure à 3 m.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

2. Objet et justifications de la modification

2.1 MODIFICATION DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UI

Règlement écrit après modification

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de la construction existante ;
  - pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent. Les constructions doivent alors s'implanter à l'alignement ou à 5 m de la voie.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur au faîtage ou le point haut de la toiture terrasse du bâtiment sans être inférieure à 3 m.
- ~~Dans tous les autres cas la marge d'isolement reste égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mais ne peut être inférieure à 3 m.~~
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou fonctionnelles, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

2. Objet et justifications de la modification

2.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA MODIFICATION

Contexte environnemental

Nul.

La modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence sur le contexte environnemental de la commune.

Contexte agricole

Nul.

Les modifications n'auront pas d'impact sur le monde agricole puisque les terrains concernés par la modification ne se trouve pas en zone agricole.

Contexte paysager et patrimoine

Nul.

Les modifications engendrées par la modification ne concerne que l'implantation des bâtiments et non leur aspect. Ainsi l'impact sur le paysage et le patrimoine est inexistant.

Contexte risques et nuisances

Nul.

La modification du règlement écrit n'affectera pas les risques et nuisances sur la commune.

Contexte gestion de l'eau

Nul.

Les modifications affecteront les règles d'implantation des bâtiments et n'auront donc pas d'impact sur la gestion de l'eau du territoire.

Contexte air, climat, énergie

Nul.

Les modification envisagées ici n'auront pas non plus d'incidences sur le climat, l'air ou la consommation énergétique de la commune.