

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**Modifications des règlements écrits et
graphiques**



I - PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

P.3

1 - Choix de la procédure

P.4

2 - Phasage de la procédure

P.5

II – EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR LE PLU

P.6

1 - Contexte de l'évolution du PLU

P.7

2 - Modifications du règlement écrit

P.9

3 - Modifications du règlement graphique

P.30

4 - Compatibilité du projet avec les objectifs du PADD

P.32

III - AUTO-EVALUATION DES INCIDENCES

P.34



I - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

1 - CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isle a été approuvé le 18 décembre 2019.

Ce document d'urbanisme a fixé la réglementation appliquée sur la commune en terme de droit à construire. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier les règlements écrits et graphiques pour adapter les règles édictées aux souhaits de la collectivité.

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION

Le projet envisagé ici ne répond pas aux critères établis par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui estime que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° *Soit 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.*
- 4° *Soit d'ouvrir 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.*
- 5° *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Le Code précise également à travers son article L153-45 que : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»*

Considérant que le projet de modification :

- Ne répond pas au champ d'application des révisions;
- Ne répond pas aux champs d'application des modifications de droit commun.

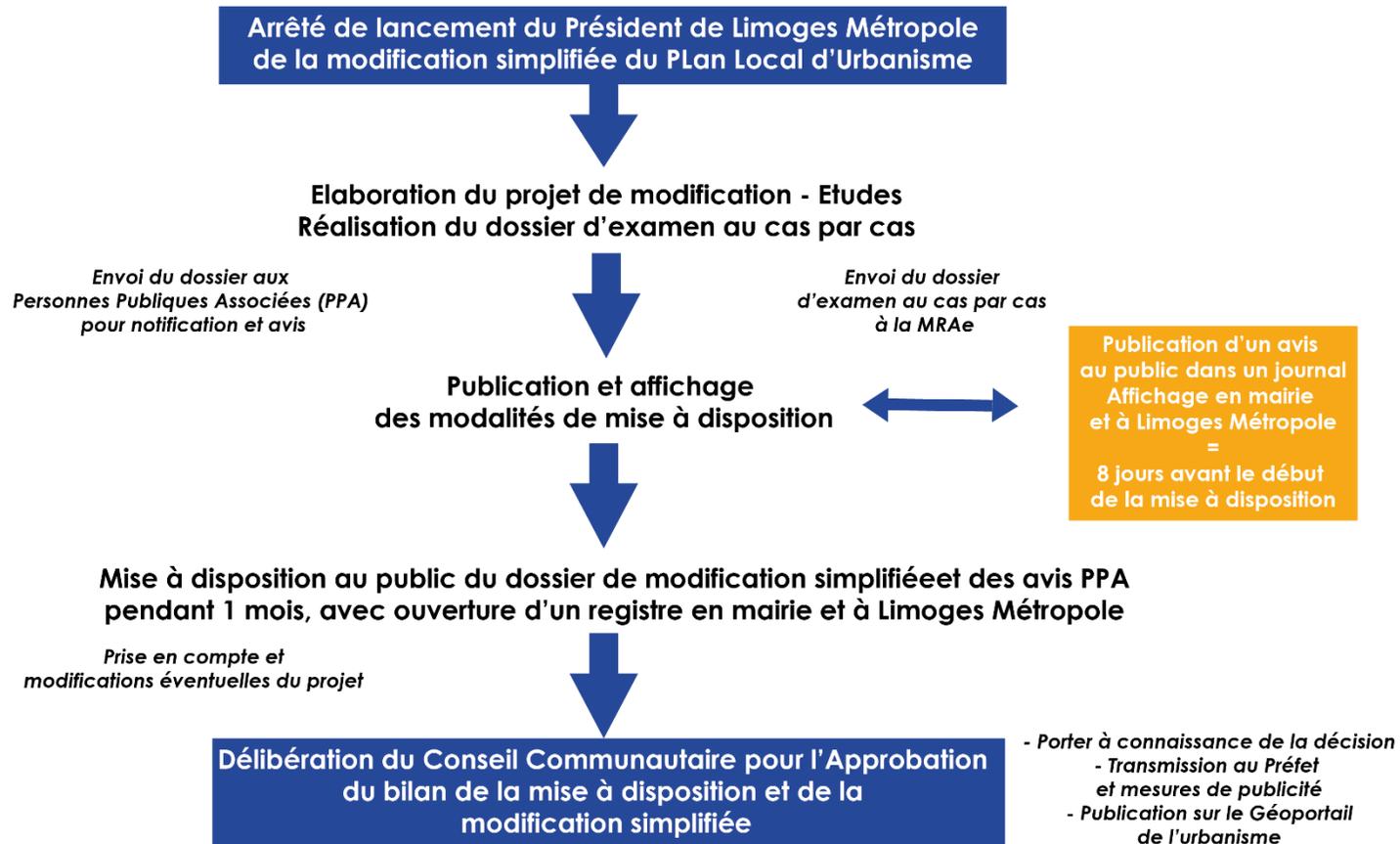
La commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Un arrêté a été pris en ce sens le 25 mai 2022.

Seul les règlements écrits et graphiques sont concernés par cette modification simplifiée n°2.

2 - PHASAGE DE LA PROCEDURE

PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE





II –EVOLUTIONS ENVISAGEES SUR LE PLU



1 - CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

○ Éléments de contexte :

La commune de Isle a approuvé son document d'urbanisme en décembre 2019.

Cependant, après deux ans d'utilisation et d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la commune souhaite reprendre la rédaction de certaines règles pour en simplifier la lecture ou pour adapter les règles aux tendances observées sur le territoire.

Pour rappel le règlement écrit du PLU de Isle encadre les zones suivantes :

Zone urbaine

- La zone **Urbaine Générale (UG)** concerne l'essentiel du tissu urbain existant avec des capacités de densification. Elle regroupe un secteur **UGp** destiné à la préservation du cadre bâti des villages patrimoniaux.
- La zone **Urbaine dédiée à l'activité (UA)** correspond aux zones d'activités existantes et aux entreprises installées le long de la RN 21,
- La zone **Urbaine Verte (UV)** regroupe les principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains (parcs, jardins publics, plaines de jeux, installations sportives) et leurs équipements associés.

Zones à urbaniser

- La zone **A Urbaniser (AU)** délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.
- La zone **AUA** est réservée à l'accueil d'activités économiques et la zone **AUAph** est destinée à accueillir un projet de centrale photovoltaïque.
- La zone **2AU** est destinée à l'urbanisation future, elles sont actuellement fermées. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après une procédure de modification du PLU

Zone naturelle

- La zone **Naturelle (N)** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Zone agricole

- La zone **Agricole (A)** est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comporte les secteurs **Ah** et **Ahm** qui réglementent deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) destinés à accueillir une capacité très limitée. Le secteur **Ap** délimite les zones agricoles qui présentent un intérêt écologique et paysager particulier qui contraint le développement de l'activité agricole.

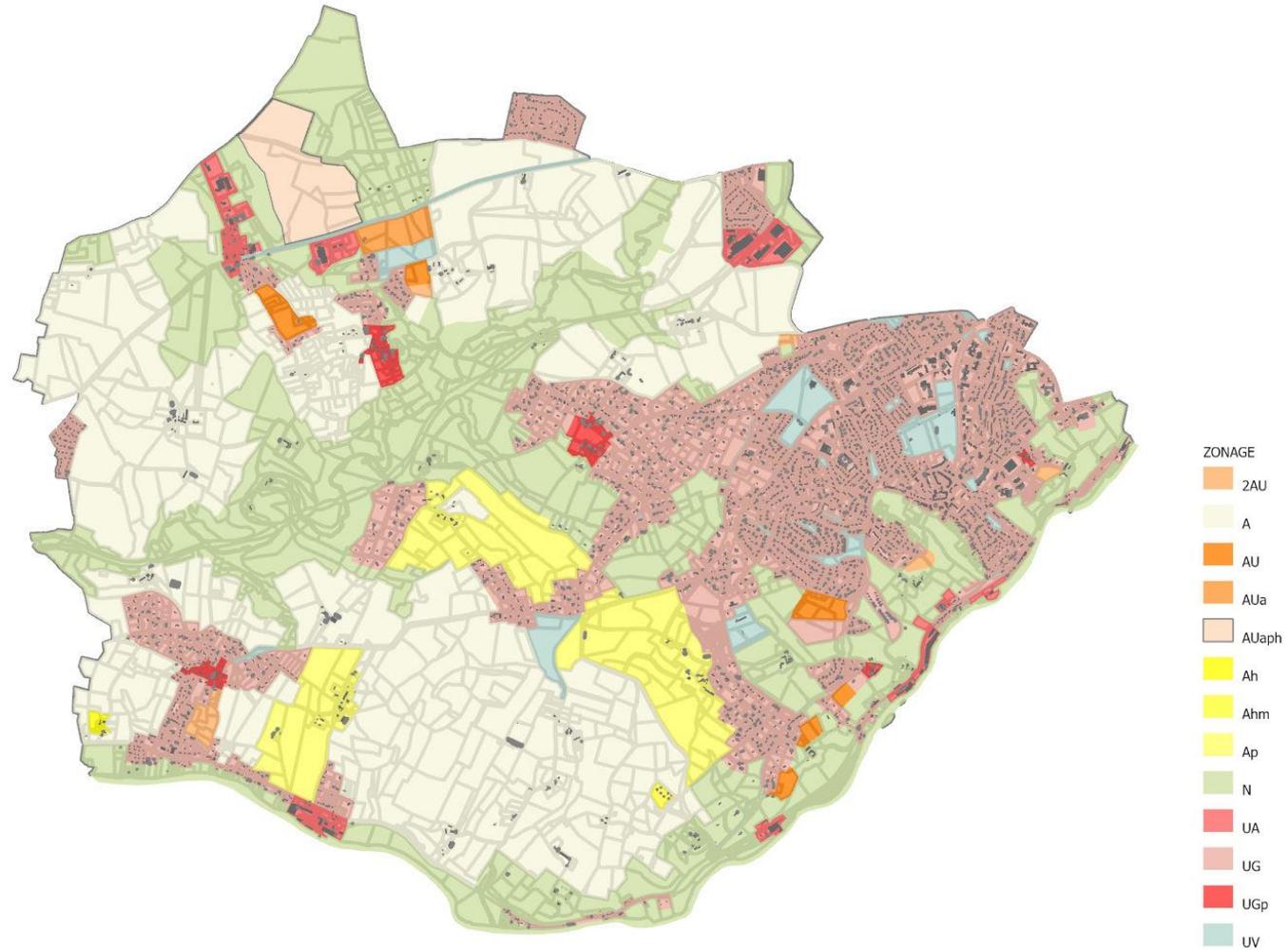


Règlement écrit du PLU en vigueur



1 - CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

Extrait du règlement graphique
du PLU en vigueur en 2022





2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Règles concernant les clôtures

Souhait de la commune : La commune souhaite :

- apporter des précisions sur les autorisations et interdictions des brises-vues pour les clôtures et ajouter certains coloris aux éléments de clôtures.
- encadrer la hauteur des clôtures sur les limites séparatives, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur. La hauteur des clôtures est actuellement limitée à 1,5 mètre ou 1,6 selon les types de clôtures mais seulement sur les limites de domaine public.
- Autoriser les clôtures dans les zones UV, ce qui n'est pas permis par le PLU en vigueur. Pourtant des habitations dans le bourg ont leurs fonds de jardins en UV et souhaitent clôturer leurs parcelles.

Zones et articles concernés : Règles communes, et ensemble des zones du PLU

Justifications : Par ces modifications de règlement, la commune souhaite laisser plus de possibilités pour les administrés tout en encadrant de façon claire les aspects de ces clôtures, pour garantir leur insertion paysagère.

- Encadrer la hauteur des clôtures sur les limites séparatives évite de voir s'installer des murs ou clôtures de trop grande hauteur pouvant dénaturer le paysage ou trame urbaine. Ainsi, les hauteurs seront limitées pour l'ensemble des zones du PLU. Il sera tout de même ajouté une mention en zones Ua et AUa (zone d'activités) pour permettre des hauteurs plus importantes pour des raisons de sureté de l'activité.
- Autoriser les clôtures en zone UV répond à une demande de plus en plus présente des administrés sur la commune. La commune souhaite répondre favorablement à ce souhait tout en préservant la philosophie de la zone UV qui est de maintenir les espaces verts en milieux urbains. Ce sont des zones vertes, propices à la circulation des espèces, d'où l'intérêt pour la commune de n'autoriser que des grillages pouvant laisser passer la petite faune au sein de la zone UV.
- Donner la possibilité de déroger aux règles de hauteur maximale en cas de création d'un mur en continuité d'un mur existant dérogeant déjà aux règles existantes. Cette possibilité de dérogation existe au sein de la réglementation de la zone Naturelle (N). La commune

souhaite étendre cette possibilité à la zone Agricole qui est également concernée par ce type de clôtures.

Nature des modifications :

Dans la partie des **Règles communes**, l'interdiction des brises vues est retirée, ainsi que les matériaux par plaques. Ces éléments de clôtures sont donc autorisés mais seulement sur les limites séparatives.

L'article est **modifié** comme suit :

« Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement* des voies sauf contrainte technique,
- ~~Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.)~~, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, ~~les toiles~~ ou films plastiques, ~~les brise-vues* ou tout panneau occultant~~ sont interdits,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, ...) est interdit,
- Les teintes des enduits, des éventuels éléments ajoutés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) seront choisies dans le Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4). **Pour les éléments d'ouvertures de clôture, le blanc et le gris anthracite sont également autorisés.**
- **L'harmonie des couleurs avec le bâti environnant devra être recherchée.**
- Les grillages sont autorisés à condition de rester dans des teintes sombres de préférence dans des nuances de gris et de bruns.
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre l'harmonisation d'une clôture nouvelle implantée à l'alignement* d'une clôture existante dépassant la règle de hauteur maximale* . »



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Règles concernant les clôtures

Dans la **zone UG**, le paragraphe sur les clôtures encadre seulement les clôtures en limite de domaine public et en fond de parcelles. Il est **complété** par les mentions suivantes :

« Sur les limites séparatives :

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives* devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les brises-vue ne seront autorisés que sur les limites séparatives*.
- En limites séparatives* visibles depuis le domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. »

Dans la **zone UA**, le paragraphe sur les clôtures est **complété** par la phrase suivante :

« Sont autorisés :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0.80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les murs pleins d'une hauteur de 0.80 m.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.
- Les brises-vues seulement en limites séparatives.

La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée sous condition d'une justification des besoins en termes de sécurité et de sureté du site. »

Dans la **zone UV**, l'article 6 est **créé** pour encadrer les clôtures :

« Sur la voie et l'emprise publique*, les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0.80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur totale de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Soit par des murs pleins d'une hauteur de 0.80 m.
- Soit par des grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.

Sur les limites séparatives :

Les clôtures devront être composées de grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les clôtures implantées devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. »

La **zone AU** est modifiée comme la zone UG.

La **zone AUa** est modifiée comme la zone UA.



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Règles concernant les clôtures

La zone **A** est complétée de la façon suivante :

« Sont autorisées :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0.80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,80 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excédera pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,40 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant,
- Les brises-vues seulement en limites séparatives.
- Les clôtures agricoles pourront être composées de piquets en bois et fils de fer.

La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.».

La zone **N** est complétée de la même façon que la zone A.



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2. Règles concernant les façades

Souhait de la commune : Actuellement, dans le règlement écrit en vigueur, le blanc est interdit pour les façades au sein des règles générales. La commune souhaite pouvoir autoriser des teintes claires ou qui s'approchent du blanc, pour la zone UG, sans pour autant autoriser le blanc pur.

La commune souhaite également encadrer la couleur des bardages. Ceux-ci sont autorisés sur la commune via la définition des façades dans le lexique, cependant leurs coloris ne sont pas encadrés.

Zones et articles concernés : Règles générales et zone UG pour le coloris blanc des façades.

Règles communes pour les bardages.

Justifications :

L'autorisation de teintes claires pour les façades en zone UG répond à une demande de plus en plus grande des administrés. Ces teintes peuvent être autorisées sur des secteurs d'urbanisation récente mais l'intérêt de la commune est de préserver les secteurs plus sensibles comme les zones naturelles et agricoles. Pour les sites urbains patrimoniaux, les projets seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'encadrement des teintes des bardages permettra à la commune d'éviter la réalisation de projets prévoyant des teintes peu communes ou s'intégrant mal dans l'environnement bâti proche.

Nature de la modification :

Les règles concernant les façades au sein du chapitre des **règles communes** sont complétées de la façon suivante :

« Façades

- Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades devront être choisis parmi les teintes des enduits du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement). Les enduits blancs sont interdits. **Les teintes claires sont autorisées pour la zone UG.**
- **Les bardages devront être de teintes naturelles ou issues des couleurs autorisées pour les façades dans le Nuancier Départemental (voir annexe N°4).** »

sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, sauf dans le cas de capteurs solaires.

Façades

- **Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades devront être choisis parmi les teintes des enduits du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N°4 du présent règlement). Les enduits blancs sont interdits.**
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, ...) faux moellons de pierres et fausses briques est interdit.
- L'emploi de tôles métalliques doit s'effectuer dans le respect des teintes du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4). L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement* des voies sauf contrainte technique.
- Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.), tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les brise-vues* ou tout panneau occultant sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les teintes des enduits, des éventuels éléments ajoutés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) seront choisis dans le Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4).
- Les grillages sont autorisés à condition de rester dans des teintes sombres de préférence dans des nuances de gris et de bruns.
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre l'harmonisation d'une clôture nouvelle implantée à l'alignement* d'une clôture existante dépassant la règle de hauteur maximale*.

Dispositifs d'énergies renouvelables

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie, seront localisées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique*. Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.
- Hormis pour les bâtiments agricoles, l'implantation des panneaux solaires devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration soignée : finition lisse sans sur épaisseur, installation au plus près de la gouttière et dans des teintes sombres et mates.

2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

3. Règles concernant les menuiseries

Souhait de la commune : Les menuiseries sont encadrées en zones UG et AU de la façon suivante par le PLU en vigueur :

« Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est également autorisé. »

La commune souhaite aujourd'hui autoriser le blanc pour les menuiseries, en plus du gris anthracite et des teintes du Nuancier Départemental.

Zones et articles concernés : Zones UG et AU article 6

Justification : La couleur blanche est de plus en plus demandée dans les projets de construction auprès de la commune, à travers les demandes d'autorisation d'urbanisme. La commune, avec la réglementation en vigueur est amenée à refuser un bon nombre de ces projets. C'est pourquoi elle souhaite apporter une certaine souplesse quant aux couleurs de ces menuiseries.

Nature de la modification :

La règle est modifiée pour les zones **UG et AU** comme suit:

« Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) ainsi que le blanc sont également autorisés. »

La zone **UGp** verra cependant maintenue l'interdiction de la couleur blanche au vu de l'aspect patrimonial de la zone.

Zone

- Soit par l'aménagement de terrasses en paliers suivant la forme du terrain naturel* et cherchant une bonne répartition entre les volumes des remblais et des déblais.

Implantation du garage :

- L'accès* au garage sera positionné, autant que possible, de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie et devra éviter de générer des voies d'accès* surdimensionnées et des systèmes de rampes.
- Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol ou à l'étage, en fonction du positionnement de la voie d'accès*, ou alors construit en continuité de la maison.

Composition des talus :

- Les talus seront plantés de préférence.
- Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et devront s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.80 m et si la pente l'exige, ils seront construits en palier.

Toitures

- Les toitures terrasses et ou végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. L'acrotère* est obligatoire lors que la pente de toit est inférieure à 10%.
- Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est autorisé.
- La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

Façades

- Les teintes des façades devront être choisies en fonction du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement).
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Menuiseries

- Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est également autorisé.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISLE - RÈGLEMENT ÉCRIT

Implantation du bâti dans un terrain en pente* (schémas illustratifs - non réglementaires)

remodelage du terrain* interdit

encastrement dans le terrain*

Implantation du garage en relation directe avec la voie

Extrait du règlement écrit p29 – PLU de Isle en vigueur



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. Règles concernant le stationnement

Souhait de la commune : Le stationnement des véhicules est encadré au sein des **Règles générales** du règlement écrit de la façon suivante :

« Règles relatives au stationnement

- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré au sein de l'unité foncière* et en dehors de la voie publique,
- En dehors de règles fixées pour les constructions à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
- La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 12,5 m² non compris dans les voies de desserte. »

La commune souhaite préciser dans son document le fait que les places intérieures comptent dans le calcul.

Zones et articles concernés : Règles générales, chapitre consacré au stationnement

Justification : En zones UG et AU notamment, le règlement impose pour les habitations individuelles la création de deux places de stationnement par logement. Sur des zones où la densité est forte et la taille des parcelles réduites, deux places de stationnement en extérieur peuvent être source de contraintes et grever une grande partie du terrain, d'autant plus qu'elles doivent être réalisées en dehors des voies de desserte de la parcelle. La commune souhaite donc alléger cette contrainte et préciser que les garages intégrés au

volume des habitations sont compris dans le calcul des deux places.

Nature de la modification :

Il sera ajouté la phrase suivante dans les **règles communes** :

« Règles relatives au stationnement

- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré au sein de l'unité foncière* et en dehors de la voie publique,
- En dehors de règles fixées pour les constructions à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
- **Les places intérieures et extérieures entrent dans le calcul des places de stationnement créées.**
- La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 12,5 m² non compris dans les voies de desserte. »

2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

5. Règles concernant les implantations de constructions par rapport à l'emprise publique

Souhait de la commune : Les implantations des constructions vis-à-vis de l'emprise publique sont règlementées de la façon suivante :

Zone UG :

« Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des constructions* contiguës lorsqu'elles existent pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
- Soit avec un retrait* maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement*, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.

En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront être végétalisées sur au moins de 30% de l'emprise libre.

Dans le secteur stratégique CENTRE, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des constructions contiguës lorsqu'elles existent pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
- Soit avec un retrait* maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement*, sur au moins 70% du linéaire de façade sur rue. ».

Dans un premier temps, la commune souhaite, pour simplifier la lecture de la règle et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, modifier la règle des 50% ou 70% du linéaire de façade ainsi que la mention « contiguës lorsqu'elles existent ».

De plus, elle souhaite différencier la règle d'implantation en fonction de la densité du secteur. Ainsi le secteur Centre qui correspond à du bâti dense appliquera toujours la règle d'implantation située entre l'alignement et 5 mètres de recul maximum. En revanche les secteurs plus diffus comme les zones UG et AU pourraient voir une implantation des constructions plus souple.

Zones et articles concernés : Zones UG, AU, secteur Centre de la zone UG

Nature de la modification :

Les zones **UG et AU** seront modifiées comme suit :

« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des constructions* contiguës ~~lorsqu'elles existent~~ existantes pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
- Soit avec un retrait* maximal de ~~5~~ 10 mètres par rapport à l'alignement*, ~~sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.~~

En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des ~~5~~ 10 m devront être végétalisées sur au moins de 30% de l'emprise libre. »

Pour le **secteur Centre de la zone UG**, la modification sera la suivante :

- « Dans le secteur stratégique CENTRE, les constructions* doivent s'implanter :
- Soit à l'alignement* des constructions contiguës ~~lorsqu'elles existent~~ existantes pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
 - Soit avec un retrait* maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement*, ~~sur au moins 70% du linéaire de façade sur rue.~~»

2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

6. Règles concernant les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

Souhait de la commune : Les implantations des constructions vis-à-vis de l'emprise publique sont règlementées de la façon suivante en zones UG et AU :

« Les constructions* peuvent être édifiées :

- Soit sur une des limites séparatives* (latérale ou de fonds de parcelle);
- Soit en respectant un retrait* minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs stratégiques PARC, COTEAUX DE VIENNE et FRANGE, les constructions devront observer un retrait* minimum de 5 mètres sur une des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle. ».*

La commune souhaite clarifier la règle d'implantation, qui, rédigée tel que, peut induire des erreurs d'interprétation quant aux différents types de limites. De plus, la commune a la volonté d'interdire l'implantation des constructions sur la limite séparative de fond de parcelle.

Zones et articles concernés : Zones UG, AU

Justification : Interdire l'implantation des constructions sur les limites de fond de parcelle participe à l'évitement de problèmes de voisinage. Cela permet également d'avoir un espace de transition entre le bâti et le milieu naturel pour les parcelles limitrophes aux zones Agricoles et Naturelles.

Nature de la modification :

Les zones **UG** et **AU** seront modifiées comme suit :

« Dispositions générales

Les constructions* peuvent être édifiées :

- Soit sur une des limites séparatives latérales (~~latérale ou de fonds de parcelle~~);
- Soit en respectant un retrait* minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs stratégiques PARC, COTEAUX DE VIENNE et FRANGE, les constructions* devront observer un retrait* minimum de 5 mètres sur une des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle. ».



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

7. Règles concernant les implantations des annexes

Souhait de la commune : Les règles d'implantation des constructions au sein du règlement écrit encadre de la même façon les implantations des constructions principales, des annexes et des extensions.

Ainsi les annexes des constructions doivent respecter de la même façon les alignements et reculs imposés par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. La commune souhaite donner plus de souplesse à l'implantation des annexes qui pourrait être libre par rapport aux emprises publiques.

De plus elles ne peuvent pas faire l'objet de dérogation à ces règles sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, à l'instar des extensions et projet de surélévation qui sont encadrées via les règles communes.

Zones et articles concernés : Règles communes, Zones UG, UA, AU, AUa, A et N

Justification : Laisser libre l'implantation des annexes vis-à-vis des emprises publiques peut permettre de laisser une plus grande marge de manœuvre pour les administrés. Il faut rappeler que dans les zones U, les parcelles sont de taille modérée et l'implantation sera de fait contrainte par la surface et la forme de la parcelle. En zones A et N, là où les parcelles sont de tailles plus importantes, l'implantation des annexes sera encadrée par les articles 3.3 qui limitent l'éloignement des annexes à 15 mètres maximum par rapport à la construction principale.

Nature de la modification :

Les **règles communes** sont complétées par la mention suivantes :

« Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans l'article 3 peuvent être exceptionnellement autorisées lors qu'il s'agit de :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- projets d'extension*, de surélévation [et d'annexes](#),
- constructions en second rang et aux parcelles en drapeau*,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains* à fort dénivelé, etc...). »

Les articles 3.1 des zones **UG, UA, AU, AUa, A et N** sont complétées avec la mention suivante :

« [L'implantation des annexes est laissée libre.](#) »



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Règles concernant les possibilités de réaliser des annexes d'habitations

Souhait de la commune : Les règlements écrits des PLU se doivent d'encadrer les possibilités de réaliser des annexes et des extensions des constructions existantes et notamment en zones agricoles et naturelles, afin de limiter la consommation d'espaces mais aussi les possibilités de créer de nouvelles habitations par leur intermédiaire (exemple d'un garage d'une surface importante qui deviendrait une habitation).

Le PLU en vigueur encadre les annexes et extensions de la façon suivante en zone UG dans les secteurs Parc, Frange, en zone UGp et en zone AU :

« Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. ».

La commune souhaite aujourd'hui supprimer cette mention pour laisser plus de possibilités aux administrés de faire évoluer leur habitations, chose fortement compromise par la législation en vigueur.

Zones et articles concernés : Zones UG secteur Parc, Frange et zone UGp, AU, UA et AUa article 4

Justification : Cet assouplissement de la règle se justifie par la trop forte contrainte imposée aux administrés par rapport aux possibilités de faire évoluer leurs habitations. Concrètement, une habitation existante n'a la possibilité de faire l'objet que d'une annexe ou d'une extension. Les emprises au sol de ces éléments sont déjà encadrées par la réglementation en vigueur pour éviter une trop forte consommation des espaces. La règle qui impose de ne recourir qu'une seule fois à un agrandissement ou une annexe peut paraître alors superflue, surtout sur un secteur où les possibilités de construire sont déjà contraintes par des tailles de parcelles réduites.

Pour rappel, les emprises au sol des annexes dans les zones concernées sont limitées à une emprise au sol de 20m² ou 30% de la surface de plancher de la construction existant à la date d'approbation du PLU pour le secteur UGp.

L'assouplissement de la règle est également étendu aux possibilités d'extensions des entrepôts au sein de la zone UG.

Nature de la modification :

L'article 4 des **zones UG** est modifié comme suit :

« Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, sous conditions :

L'extension* des constructions, installations et aménagements à usage d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, à condition que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction existante*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU, Les constructions ou installations destinées au commerce* et à l'artisanat sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher* cumulé et que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

Dans le secteur stratégique PARC

Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur stratégique FRANGE

Les annexes* à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m² cumulé. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur UGp :

Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* sont autorisées, dans la limite de 30% de la surface de plancher* de la construction à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter la qualité architecturale de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU,

La création de locaux d'activités est interdite, à l'exception des bureaux, commerces* et activités de services* liés à l'habitation dont la Surface de Plancher* ou de vente est inférieure ou égale à 150 m². »



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Règles concernant les possibilités de réaliser des annexes d'habitations

~~qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. »~~

L'article 4 des **zones AU** est modifié comme suit :

« Sont autorisés :

- Les constructions et installations à destination de commerces*, activités de service* et bureaux sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* de l'extension* ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* de la construction existante*. ~~Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.»~~

L'article 4 des **zones UA** est modifié comme suit :

« Sont autorisés :

- Les commerces* et le commerce de gros* à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* de l'extension* ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* de la construction existante*. ~~Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU »~~

L'article 4 des **zones AUa** est modifié comme suit :

- Les constructions, installations et aménagements à destination des commerces* et de commerce de gros* à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m². ~~Cette possibilité n'est applicable~~



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

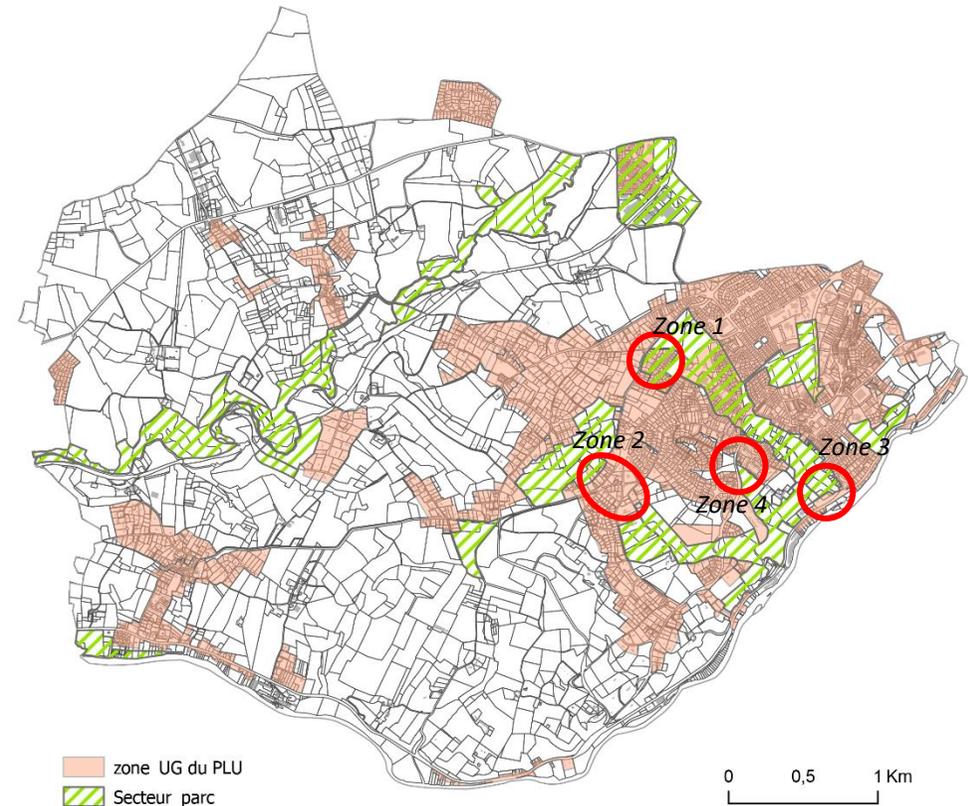
Souhait de la commune : Le PLU en vigueur est doté de prescriptions particulières qui encadrent l'urbanisation. Parmi les 6 secteurs que compte le PLU, le secteur « parc » regroupe les espaces publics de la commune et ses équipements sportifs et de loisirs, les vallons supports d'espaces de loisirs et les espaces en rebord des vallées de la Vienne et de l'Aurence destinés à être ouverts à l'accueil du public. L'adaptation à la règle concerne principalement des objectifs de préservation de la biodiversité. Les règles de ce secteur limitent la constructibilité et les habitations nouvelles sont interdites. Cependant ce secteur couvre en partie la zone UG, zone Urbaine Générale, dont des lotissements au sein desquels il reste des dents creuses. La commune souhaite pouvoir autoriser les constructions nouvelles dans la zone UG concernée par un secteur parc.

Justification : la zone UG concerne l'essentiel du tissu urbain existant avec des capacités de densification significatives, repérées au sein du rapport de présentation du PLU. Dans son PADD, le PLU de Isle spécifie vouloir « privilégier le renouvellement urbain et le développement urbain en continuité immédiate de l'urbanisation existante. » et que « 80% de l'urbanisation nouvelle devra se concentrer sur le secteur de la « ville-parc ». » (secteur du centre-ville).

Le secteur Parc contraignant l'urbanisation, le zonage n'est donc plus en accord, dans ces zones, avec la volonté première du PLU de privilégier la densification du tissu urbain.

Pour répondre aux objectifs du secteur Parc, qui est de préserver la biodiversité, il est alors proposé de compléter le règlement par une obligation de préserver au maximum les espèces végétales en place dans ces zones UG soumises au secteur Parc et de garantir un taux de végétalisation important.

Seules quelques parcelles sont réellement concernées par cette problématique (cf. analyses pages suivantes).



 Zones concernées (zones UG dans le secteur Parc)



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

Analyse des parcelles UG soumises au secteur parc – zone 1 :

Il s'agit de 5 parcelles placées au sein d'un lotissement de maisons individuelles au nord du centre-ville de Isle. Elles sont situées à proximité du centre-ville et des équipements.

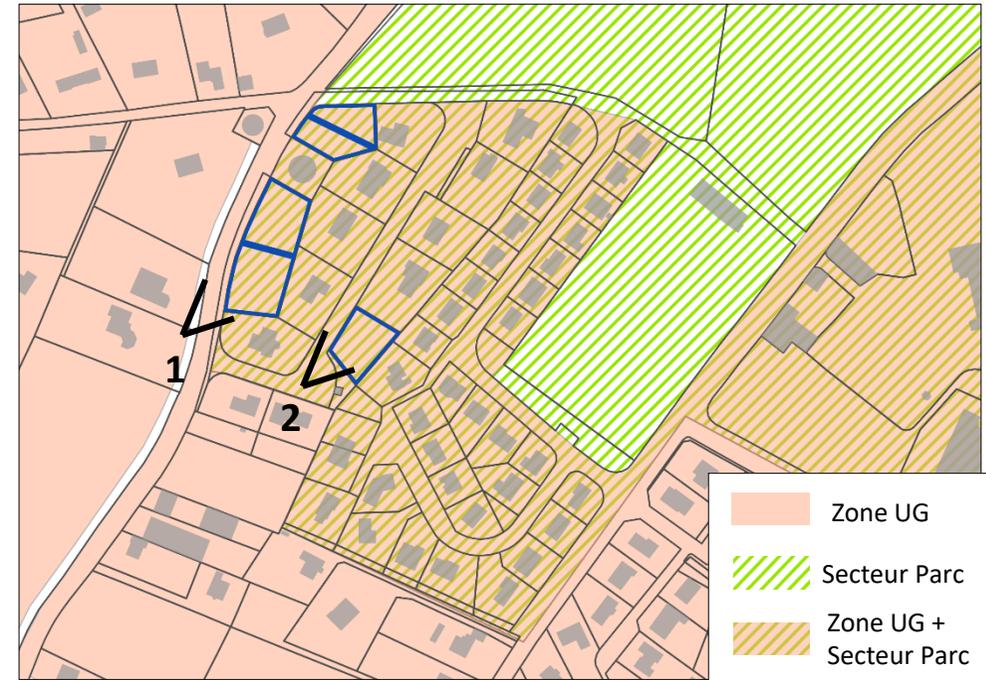
Deux parcelles ont été repérées comme potentiel de densification dans le rapport de présentation du PLU.

Leur profil est plutôt boisé (cf. photos).

4 à 5 maisons individuelles pourraient s'implanter ici.

Maintenir la réglementation du secteur PARC sur ces parcelles aura comme conséquence la perte du potentiel de densification de ces espaces.

Rendre ces parcelles constructibles permettra au contraire l'exploitation optimale de leur potentiel de densification du centre-ville.



1 Vue depuis la route de la Croix Bachaud



2 Vue depuis la rue de Montplaisir





2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

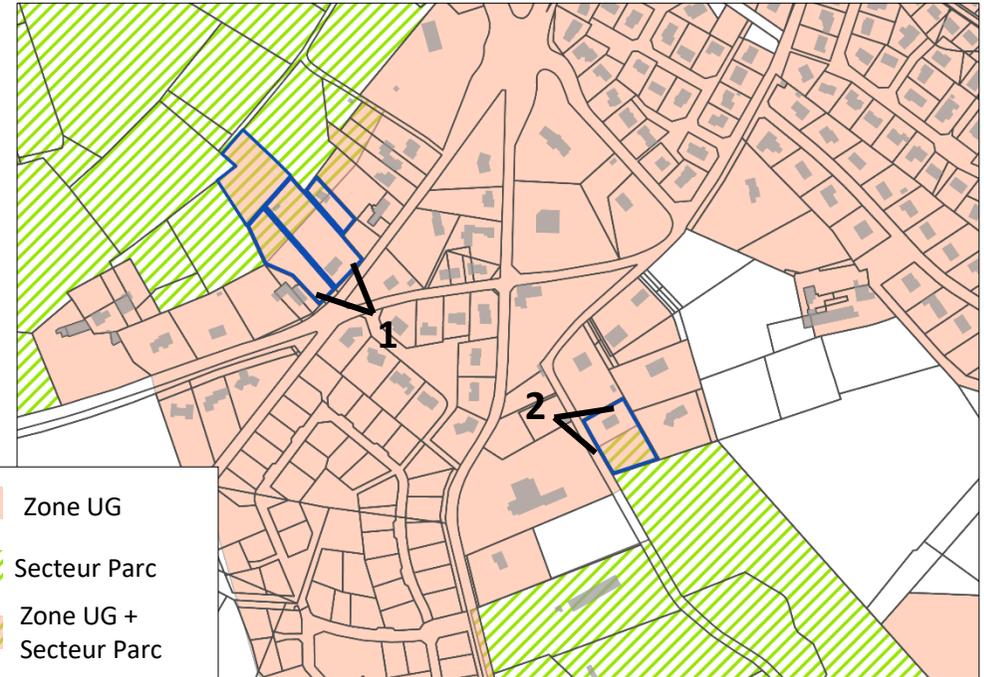
Analyse des parcelles UG soumises au secteur parc – zone 2 :

Tous les fonds de parcelles difficilement densifiables (surface, accès, ...) ont été retirés du calcul du potentiel de densification. 5 parcelles dont une seule est entièrement soumise au secteur Parc sont analysées ici.

Elles sont situées en périphérie immédiate du centre-ville de Isle et de ses équipements.

Leurs profils oscillent entre la parcelle boisée (au nord) et le jardin plus ou moins arboré.

5 à 6 maisons individuelles pourraient être implantées sur cette zone.



1 Vue depuis la route de Ventre Noir



2 Vue depuis le chemin de Bellevue





2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

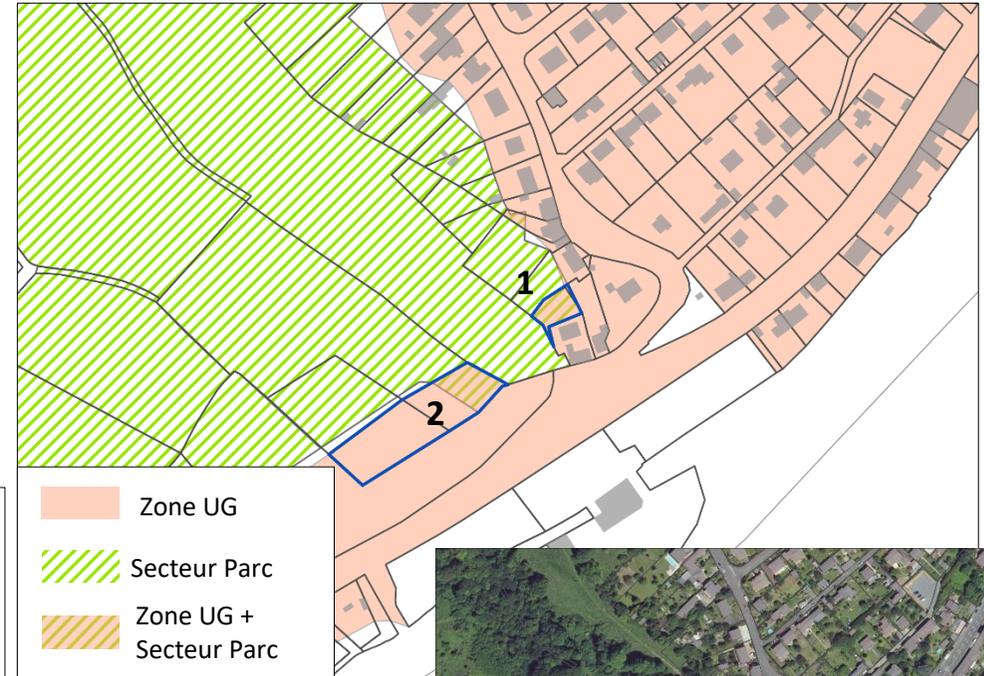
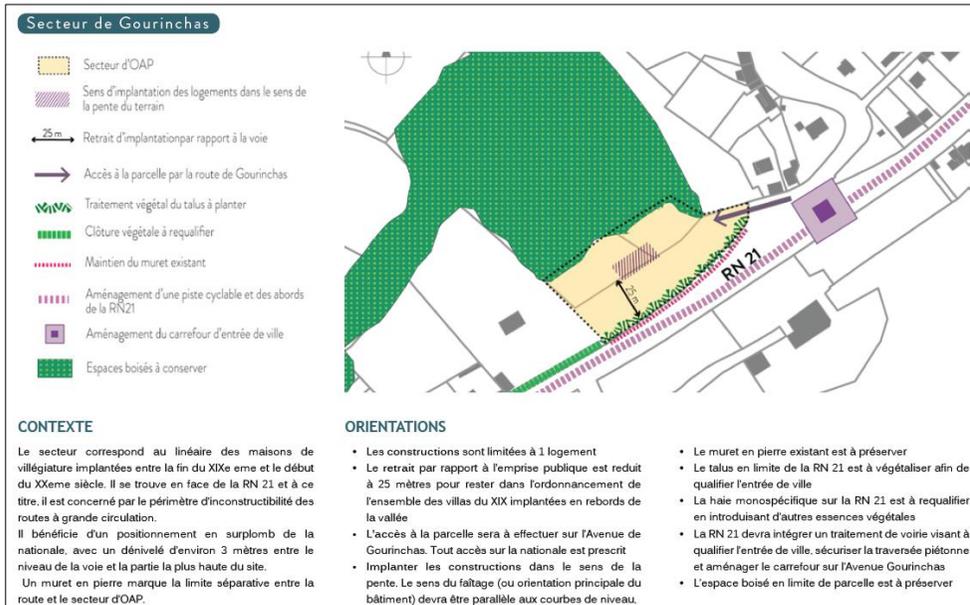
Analyse des parcelles UG soumises au secteur parc – zone 3 :

Ce secteur est situé en bord de Vienne, le long de la RN 21.

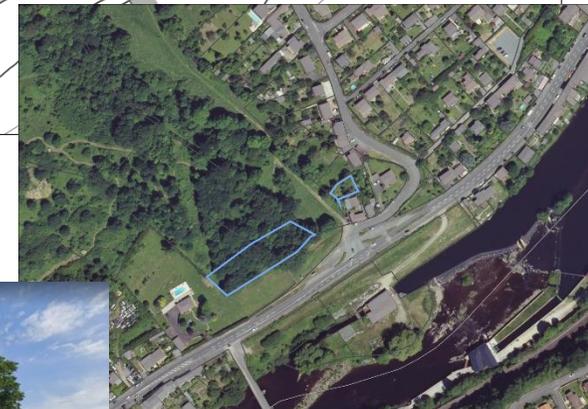
Le fond de parcelle déjà construite (n°1 sur la carte) ne semble pas pouvoir accueillir de nouvelle construction d'habitation (problème d'accès).

La seconde parcelle (n°2), dont une petite partie est en UG, est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (ci-dessous) contraignant à l'implantation d'une seule habitation.

L'autorisation des nouvelles habitations en secteur n'aura donc pas d'incidences sur ces deux parcelles.



Vue depuis la RN21





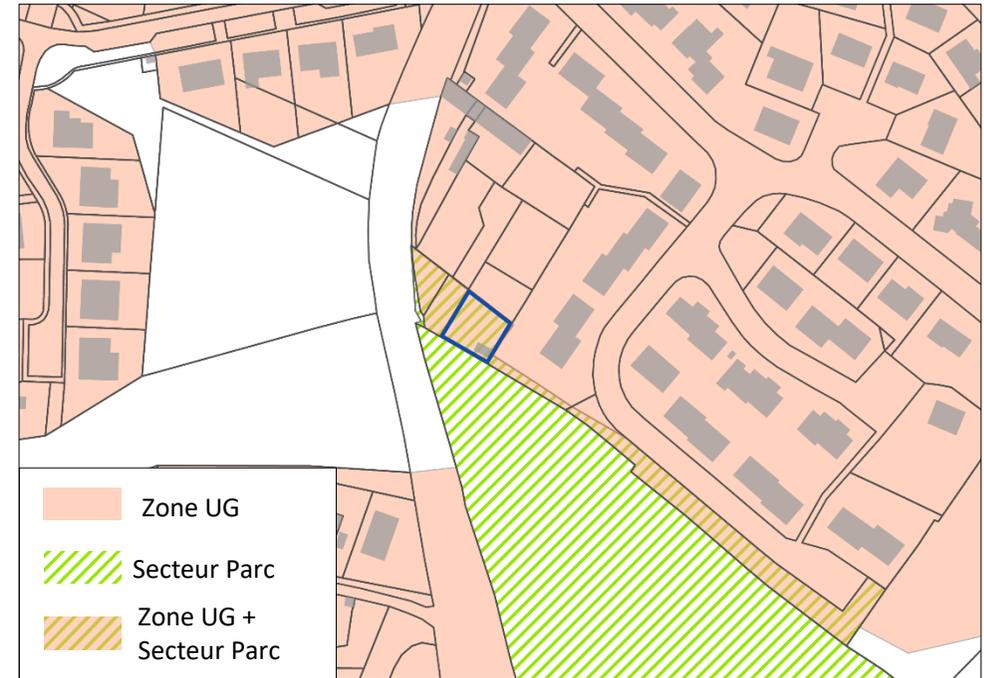
2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

Analyse des parcelles UG soumises au secteur parc – zone 4 :

Il s'agit d'un espace de lotissement déjà viabilisé, et en cours de vente. Une seule des parcelles est concernée par le secteur parc.

Comme expliqué précédemment, maintenir la réglementation du secteur PARC sur cette parcelle aura comme conséquence de perdre le potentiel de ces dents creuses. Rendre cette parcelle constructible permettra au contraire l'exploitation optimale du potentiel de densification que représente l'espace global.



Vue depuis la route de Balezy





2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

En bilan de cette analyse, sur les 4 secteurs repérés où la zone UG est concernée par le secteur Parc, et où de fait, une inconstructibilité s'impose, entre 10 et 12 maisons individuelles pourraient être construites, sur une superficie totale de .

Ces secteurs, tous proches du centre-ville de Isle et de ses commodités, viennent densifier un secteur bien pourvu en équipements, en accord avec le PADD.

Le caractère « naturel » de ces secteurs pour la plupart boisés, qui a orienté la mise en place du secteur Parc, pourrait être garanti avec une nouvelle règle venant assurer une végétalisation importante des parcelles, et un maintien des espèces en place pouvant être préservées.

Nature de la modification sur le règlement écrit :

Dans la zone **UG**, l'article 1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières pourrait être complété de la façon suivante :

« 1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, sous conditions :

- Les changements de destination* des bâtiments existants, à l'exception de ceux identifiés aux linéaires commerciaux, sous réserve que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

Dans le secteur stratégique PARC seules sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitation.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif* à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ainsi que les activités de services* qui peuvent être liées à ces vocations.

- Les nouvelles constructions, installations et aménagements, sous réserve qu'ils soient à usage de Centre de congrès et d'exposition. »

L'article 7 « espaces libres » pourrait être complété de la façon suivante :

« Espaces libres

Pour tout projet, une part minimale de l'unité foncière* doit être laissée en surface libre de toute construction :

- Dans l'ensemble de la zone, la part minimale de surface de pleine terre* doit être au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière*.
- Dans le secteur COTEAUX DE VIENNE cette part est augmentée à 30% de la surface de l'unité foncière* afin de conforter la porosité des tissus.
- Dans les secteurs FRANGE et CAMPAGNE cette part est augmentée à 40% de la surface de l'unité foncière* afin de renforcer le caractère végétal des secteurs.
- Dans le secteur PARC cette part est augmentée à 60 % de la surface de l'unité foncière afin de renforcer le caractère végétal du secteur. Le projet devra tenir compte des espèces arbustives et arborescentes en place pour les préserver au maximum.
- Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation,
- A partir de 200 mètres carrés de pleine terre*, au moins un arbre de haute tige* doit être planté ou conservé.»



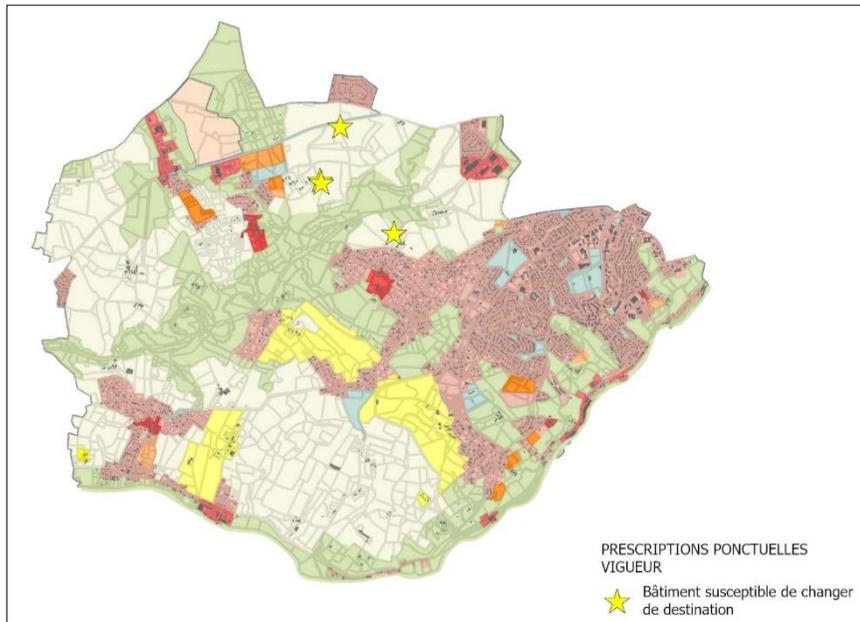
2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

10. Règles concernant le changement de destination des bâtiments en zone N

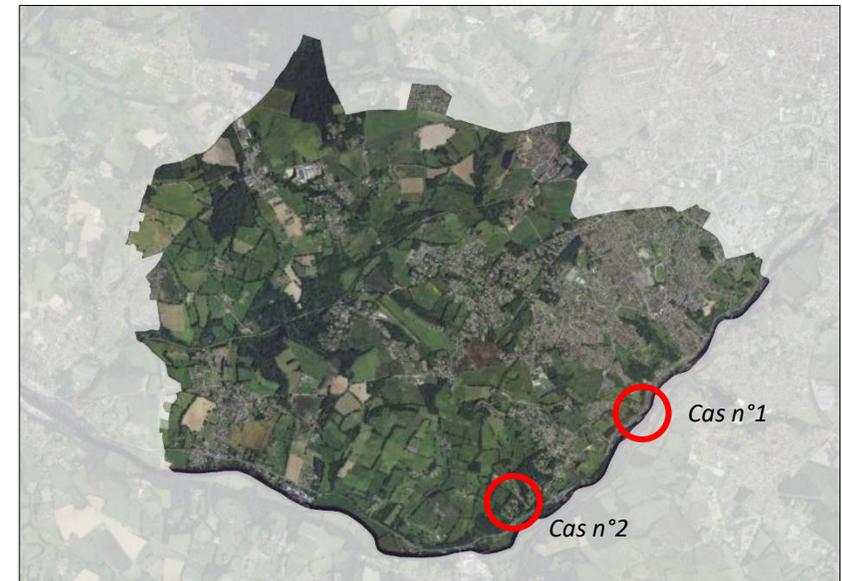
Souhait de la commune : Le PLU de la commune donne actuellement et conformément à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, la possibilité aux bâtiments agricoles n'ayant plus vocation à être utilisés pour une exploitation agricole, à changer de destination et être transformés en habitation. Cette autorisation n'a pas été édictée pour la zone Naturelle du PLU, ce qui bloque certaines demandes d'autorisation d'urbanisme. La commune souhaite donc pouvoir étendre l'autorisation des changements de destination en zone Naturelle.

Justification : Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles en zone agricole et naturelle participe à la remobilisation de bâtiments potentiellement en friche ou en passe de l'être. De manière induite cela permet de lutter contre la dégradation du paysage par un bâtiment délabré. Mais le but premier de cette possibilité donnée par le Code de l'Urbanisme est de permettre de nouvelles installations d'habitants en zones plus rurales sans pour autant augmenter la consommation foncière.

La commune de Isle ayant 2 bâtiments agricoles dans la zone Naturelle concernés par des projets de réhabilitation, il est opportun d'accéder à ces demandes.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



○ Secteurs concernés



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant le changement de destination des bâtiments en zone N

Nature de la modification sur le règlement écrit :

Actuellement le PLU encadre les changements de destination en zone A de la façon suivante :

« Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- [...]
- Des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que logements, tourisme rural, hébergement, restauration et commerce de détail liés à des activités agricoles. ».

Cette formulation sera reprise dans la réglementation de la zone Naturelle (Article 1.2).



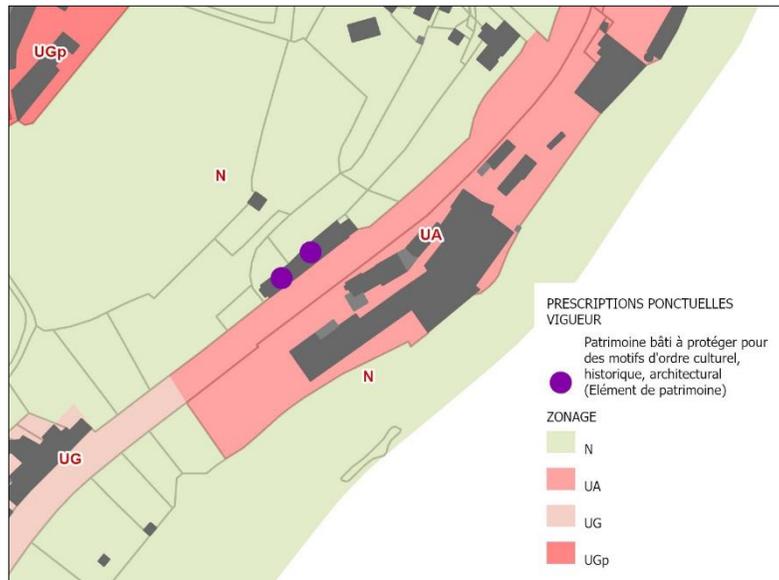
2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Règles concernant le changement de destination des bâtiments en zone N

Nature de la modification du règlement graphique :

La modification de règlement écrit s'accompagne de l'identification de deux bâtiments susceptibles de changer de destination pour devenir des habitations.

Cas n°1 : Le bâtiment concerné se situe en bord de la route nationale 21 (route de Périgueux), bordant la Vienne. Il s'agit d'une ancienne grange qui jouxte deux habitations ainsi qu'un garage.



Extrait du zonage en vigueur



Extrait du zonage modifié



2 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

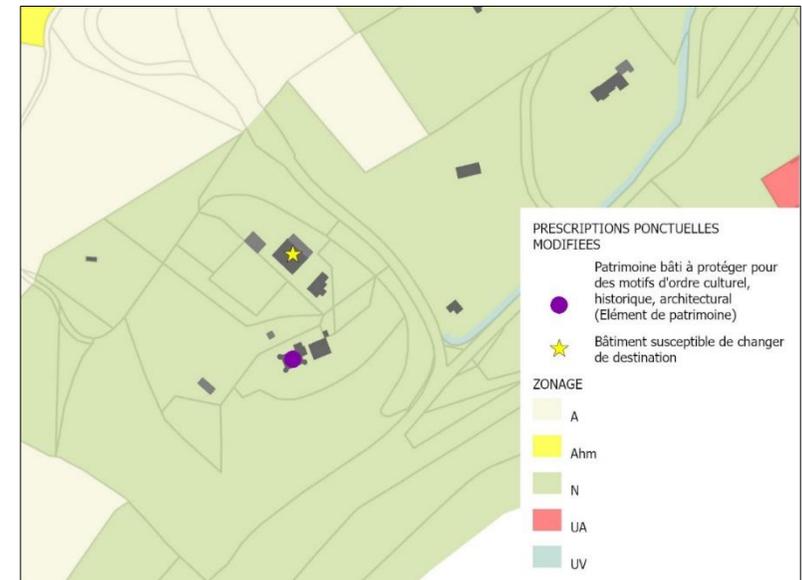
9. Règles concernant le changement de destination des bâtiments en zone N

Nature de la modification :

Cas n°1 : Le bâtiment concerné se situe au Sud de la commune, non loin de la route nationale 21. Il s'agit d'une grange qui pourrait être réhabilitée en habitation. Elle est raccordée aux réseaux d'eau et électricité.



Extrait du zonage en vigueur



Extrait du zonage modifié



3 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1. Règles concernant la correction du plan de hauteur

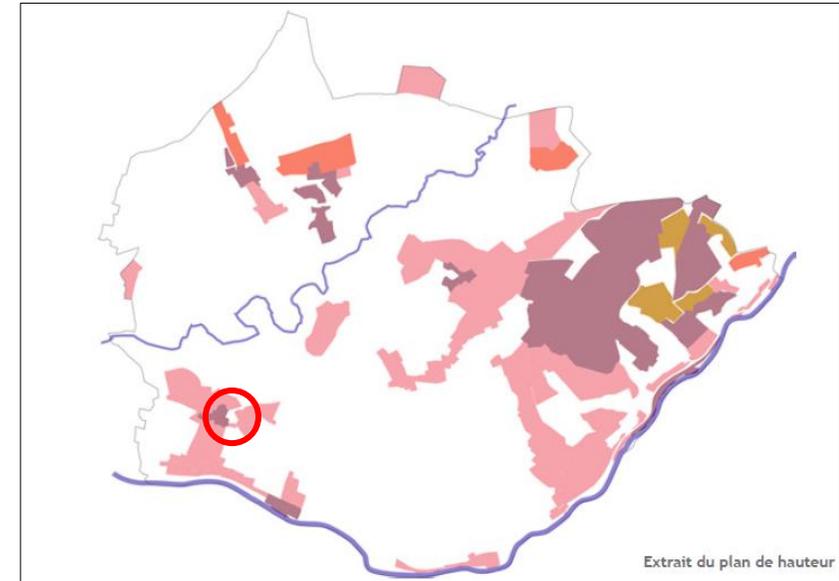
Souhait de la commune : Le PLU en vigueur est doté de prescriptions particulières qui encadrent les hauteurs maximales des constructions selon des secteurs. Ces prescriptions s'ajoutent donc au règlement écrit.

Ainsi, 4 secteurs ont été définis permettant des hauteurs différentes allant de 9 mètres au faitage à 18 mètres pour les zones d'équipements ou d'habitat collectif. Ces secteurs couvrent toutes les zones U et AU à l'exception des zones UV dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.

A travers l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la commune a relevé un oubli dans la définition du périmètre de ces secteurs. Ainsi sur le village de Mérignac une parcelle a été divisée en vue d'accueillir plusieurs constructions (parcelle AN 430 devenue parcelles AN 458, 459, 460 et 461). Or la prescription de hauteur ne couvre pas ces parcelles en question pourtant situées dans un espace de densification urbaine. Il convient donc d'étendre la prescription sur les parcelles concernées.

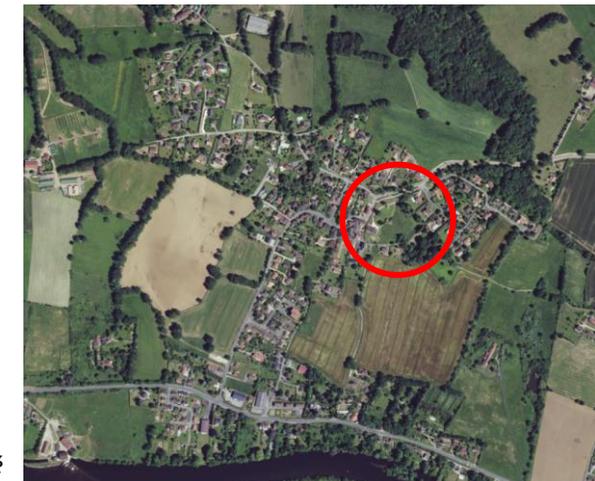
Justification : L'encadrement des hauteurs autorisées pour les nouvelles constructions contribue à garantir une meilleure intégration paysagère de ces constructions.

Les parcelles concernées par la modification sont situées entre le cœur du village de Mérignac, composé de bâti ancien, et d'un lotissement plus récent constitué de bâti pavillonnaire dont la hauteur ne dépasse pas le R+1. Ainsi il apparaît primordial de limiter la hauteur des nouvelles constructibles sur ce secteur destiné à être densifié.



Extrait du plan de hauteur

Extrait du rapport de présentation du PLU en Vigueur



 Secteur concerné



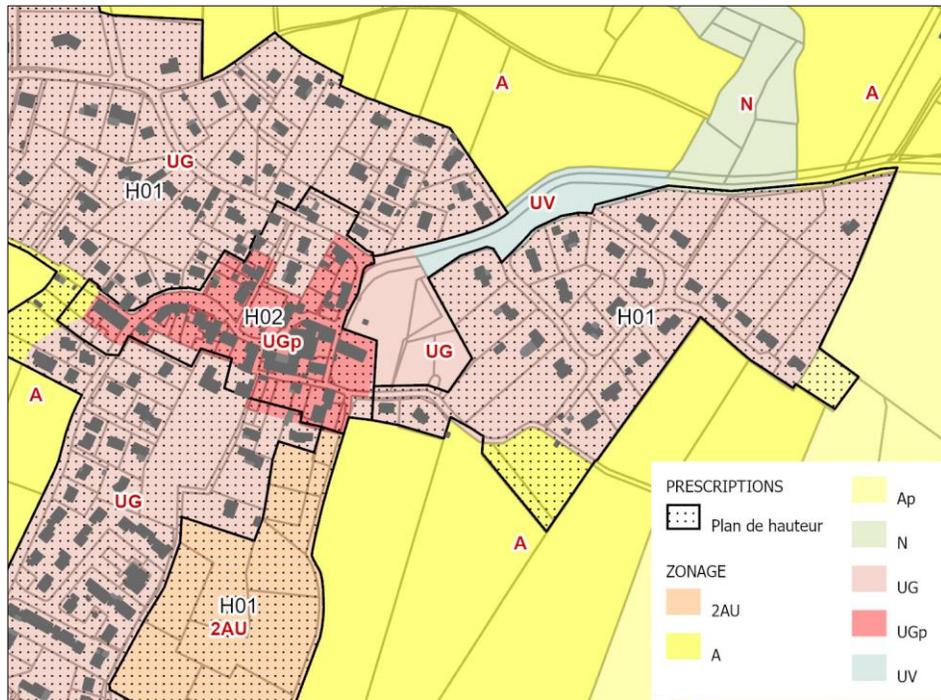
3 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1. Règles concernant la correction du plan de hauteur

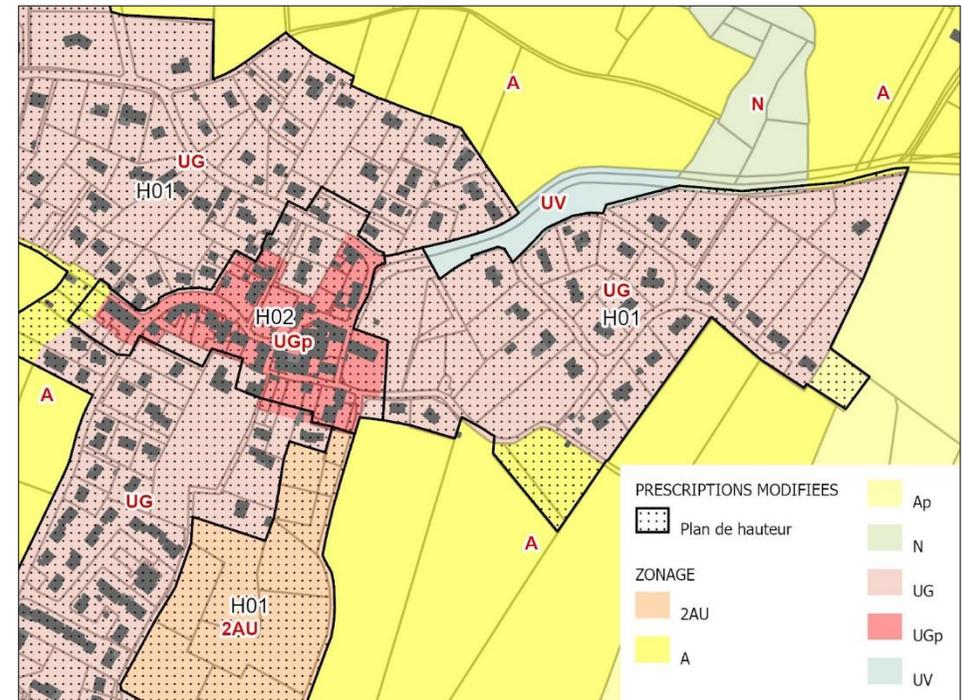
Nature de la modification :

La prescription de hauteur limitant la hauteur des constructions à 9 mètres au faitage est étendue sur les parcelles concernées, ce qui correspond aux caractéristiques de l'environnement bâti immédiat.

Les plans présentés ci-dessous montrent seulement les prescriptions liées à la hauteur des constructions pour une question de lisibilité.



Extrait du zonage en vigueur



Extrait du zonage modifié

4 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD de Isle est construit autour de deux axes de développement stratégiques :

- **Conforter l'identité de la commune : Isle, terre de confluence ;**
- **Envisager un développement à long terme pour préparer l'avenir du territoire.**

AXE 1 : CONFORTER L'IDENTITE DE LA COMMUNE / ISLE, TERRE DE CONFLUENCE

1/ INTENSIFIER LA « VILLE-PARC » ET AFFIRMER SON IDENTITE

- Conforter l'identité et la lisibilité de la « ville-parc » et améliorer les liens ;
- Renforcer le rôle fédérateur de la ville-centre et intensifier son développement urbain ;
- Maintenir et renforcer la vitalité et la convivialité du centre-ville ;

2/ PRESERVER L'IDENTITE DE LA « VILLE-CAMPAGNE »

- Conforter les spécificités paysagères de la « ville-campagne » ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ;
- Renforcer les liens vers la vallée de la Vienne et vers Limoges.

3/ METTRE EN VALEUR LA « VILLE-EAU »

- Valoriser le patrimoine architectural, paysager et culturel de la « ville-eau » ;
- Développer le potentiel d'éco-tourisme autour de la vallée de la Vienne et de l'Aurence.

AXE 2 : ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT A LONG TERME POUR PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE

1/ PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE HAUT NIVEAU

- Optimiser l'offre d'équipements et de services à la population ;
- Maintenir et développer le tissu artisanal et affirmer le positionnement de la zone du Mas des Landes.

2/ ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

- Densifier la ville-centre ;
- Privilégier une urbanisation économe et judicieuse du plateau.

3/ MAINTENIR LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

- Maintenir la mixité sociale ;
- Diversifier l'offre en logement pour faciliter les parcours résidentiels.

4/ CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Préserver le patrimoine naturel de la commune ;
- Préserver et remettre en état la Trame Verte et Bleue.



4 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

L'évolution projetée de PLU de Isle ne vas pas à l'encontre de son PADD.

Ainsi, le changement de la réglementation répond de façon indirecte à **l'axe n°1 du PADD** qui met en avant l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire. Le fait que les règles architecturales des constructions répondent aux tendances en cours sur le territoire permet la concrétisation de nombreux projets d'installations.

Les évolutions du règlement écrit répondent également à **l'axe n°2 du PADD** puisqu'elles permettent une densification plus grande du centre-ville.

Cette évolution du PLU répond donc bien aux objectifs fixés par son PADD.



III - AUTO-EVALUATION DES INCIDENCES

INTRODUCTION

○ Conséquences de l'évolution du PLU :

Il est possible de catégoriser les évolutions du règlement écrit en 2 groupes, suivant les incidences potentielles sur l'environnement qu'elles pourront engendrer.

En effet, les évolutions concernant les aspects architecturaux des constructions n'auront que peu d'impacts sur les milieux naturels et l'environnement général dans lequel les constructions s'inscrivent. Les incidences notables qui pourront être relevées portent sur le cadre paysager de la commune. L'autorisation de certaines couleurs ou de certains matériaux peut en effet générer des nuisances visuelles non négligeables. C'est donc ces potentielles incidences qui devront être analysées particulièrement dans ce chapitre.

En revanche les évolutions concernant les implantations des constructions ainsi que l'autorisation des nouvelles habitations ou des annexes dans certains secteurs auront des conséquences plus directes sur l'environnement et le cadre de vie, comme l'artificialisation des sols.

Catégorie n°1 concernant l'aspect des constructions :

- 1. Règles concernant les clôtures (zones concernées : UG, UA, UV, A et N)
- 2. Règles concernant les façades (zones concernées : UG)
- 3. Règles concernant les menuiseries (zones concernées : UG, AU)
- 11. Règles concernant le plan de hauteur (zone concernée : UG)

Catégorie n°2 concernant la destination et l'implantation des constructions :

- 4. Règles concernant les stationnements (zones concernées : toutes zones)
- 5. Règles concernant les implantations des constructions vis-à-vis de l'emprise publique (zones concernées : UG et AU)
- 6. Règles concernant les implantations des constructions vis-à-vis des limites séparatives (zones concernées : UG et AU)
- 7. Règle concernant les implantations des annexes (zones concernées : UG, UA, AU, AUa, A et N)
- 8. Règle concernant les annexes des habitations (zones concernées : UG, UGp)
- 9. Règle concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc (zone concernée : UG secteur PARC)
- 10. Règles concernant les changements de destination (zone concernée : N)

INTRODUCTION

○ Conséquences de l'évolution du PLU :

A propos des règles concernant la destination et l'implantation des constructions, seules les évolutions n°8 (Règle concernant les annexes des habitations) et n°9 (Règle concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc (zone concernée : UG secteur PARC)), peuvent avoir des répercussions sur le potentiel de constructibilité des terrains. L'analyse des possibles impacts de ces deux sujets d'évolution seront traités à part des autres évolutions. Ainsi pour chaque thématique qui le nécessite, il sera affiché deux catégories : « évolution du règlement écrit » et « évolutions augmentant la constructibilité des secteurs ».

Il doit être cependant rappelé que :

- **l'évolution n°8** permet aux administrés de pouvoir réaliser **plusieurs annexes sur leur parcelle en zone UG** (urbaine générale), AU (à urbaniser), UA (urbaine activités) et Aua (à urbaniser activités). Ces zones concernent des espaces déjà urbanisés, ou amenés à l'être et de façon générale, assez denses. La création de plusieurs annexes aura donc comme conséquence principale une densification du tissu urbain, sans pour autant augmenter la possibilité de construire des habitations. Les répercussions sur la ressource et la gestion des eaux, la qualité de l'air, le cadre de vie... seront donc limitées.

De plus, cette règle a volontairement été écartée des zones Agricoles et Naturelles pour éviter un mitage des espaces à préserver.

- **l'évolution n°9** autorise la réalisation de **nouvelles habitations dans la zone UG concernée par le secteur PARC**. L'analyse présentée précédemment démontre que les secteurs concernés sont inscrits dans des sites déjà bâtis. Cette évolution amène la possibilité de réaliser 10 à 12 habitations supplémentaires dont 7 à 11 habitations situées en zone pavillonnaire. Il doit être précisé que chaque site est desservi par les réseaux de la commune. Cette augmentation limitée du nombre de logements réalisables ne remet pas en cause les objectifs énoncés par le PADD, tant en terme d'accueil de population que de maîtrise de l'urbanisation sur le territoire.

OCCUPATION DES SOLS

○ Occupation des sols :

La commune d'Isle se caractérise par un bourg dense, dans la continuité de la tache urbaine de Limoges. On observe quatre autres enveloppes urbaines identifiées : La Chabroulie au SUD du bourg, Mérignac au SUD-OUEST, Le Mas de L'Aurence au NORD et Les Courrières au NORD du bourg.

Les zones industrielles et commerciales sont également représentées avec la zone d'activités du Mas des Landes à proximité du Mas de l'Aurence et par une zone partagée avec la commune de Limoges à l'EST.

Les espaces agricoles occupent le reste de l'espace communal caractérisés principalement par des prairies.

Les boisements sont peu représentés sur le territoire communal.

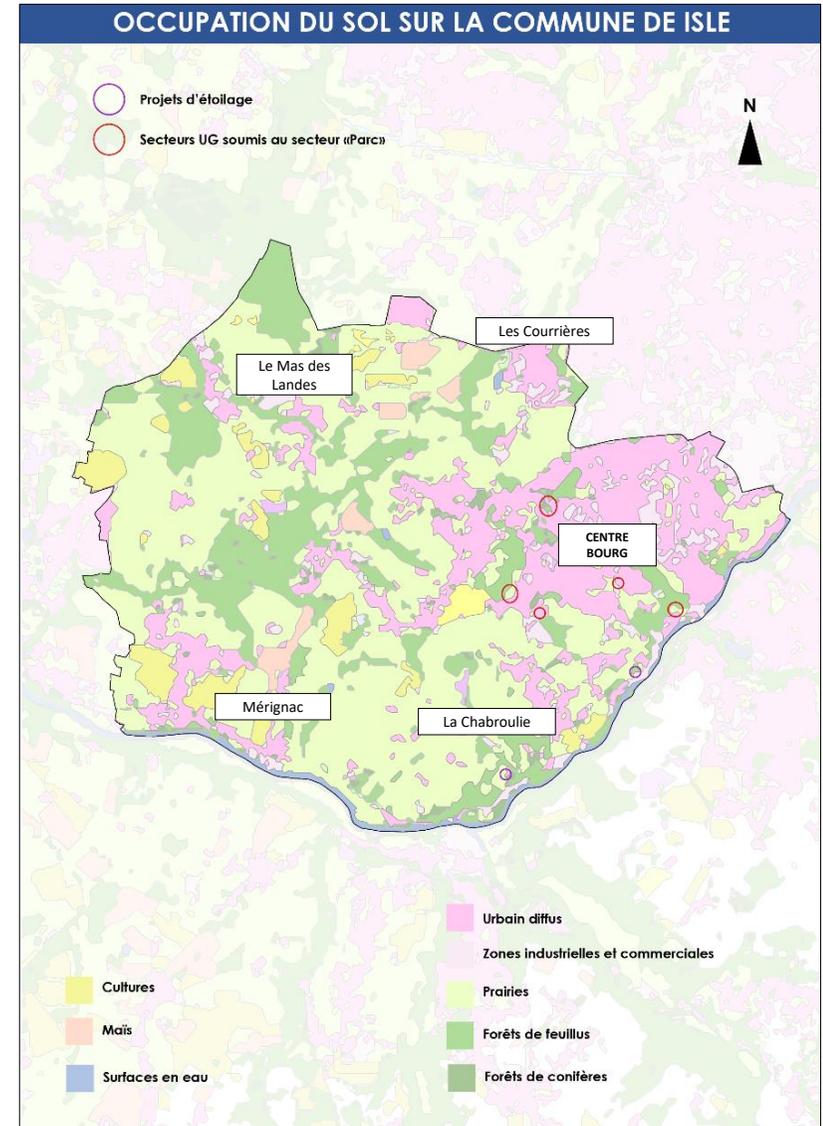
A propos de l'évolution du PLU :

Les secteurs permettant d'augmenter la constructibilité (matérialisés sur la carte ci-contre) sont situés sur des espaces diversifiés (forêts, prairies, etc.), mais toujours à proximité immédiate d'une zone urbaine.

Parmi l'ensemble des évolutions apportées au PLU et présentées dans cette notice, **seules les évolutions permettant d'augmenter la constructibilité de certaines zones (évolutions 8 et 9) auront pour conséquences une artificialisation des sols accrues**. Celle-ci doit pourtant être nuancée car les zones concernées sont des zones déjà urbanisées. Il s'agit principalement de densifier un tissu urbain déjà existant.



Les incidences des évolutions du PLU sur le territoire communal en terme d'artificialisation des sols seront limitées



MILIEUX NATURELS PROTEGES

○ Les milieux naturels

○ Les espaces naturels protégés

Les sites NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen, destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire. Il s'agit de promouvoir une gestion adaptée des habitats, de la faune et de la flore sauvages, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre. Concrètement, cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives « Oiseaux » et « Habitats » adoptées par l'Union Européenne (l'une en 1979, l'autre en 1992), pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La commune de Isle ne possède aucun site NATURA 2000 directive « habitat». Néanmoins, il est nécessaire d'étudier de façon plus globale les sites situés aux alentours du secteur de projet pouvant être influencées par ce dernier.

Les ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF constitue une base de connaissances permanentes des espaces naturels aux caractéristiques écologiques remarquables. Elle est un instrument d'aide à la décision, de sensibilisation et contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. La présence d'une ZNIEFF est un des éléments qui attestent de la qualité environnementale du territoire communal et doit être prise en compte dans les projets d'aménagement. Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Ces zones sont sensibles aux transformations. Il faut veiller à ce que les documents d'aménagement assurent leur pérennité comme il est stipulé dans les lois suivantes :

- art. 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ;
- art. 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement ;
- art. 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

La commune de Isle comporte deux ZNIEFF de type 1 sur son territoire.

MILIEUX NATURELS PROTEGES

○ NATURA 2000

Tous les sites NATURA 2000 sont situés à plus de 10 kilomètres de la commune de Isle. Ils se situent tous à environ 20 km de la commune.

Le plus proche est le suivant :

FR7401141 – Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac (site 1 sur la carte) : le site, qui s'étend sur plus de 690 ha est parcouru de cavités et de boyaux minier, qui ne sont plus exploités et qui abritent maintenant des populations denses de chauves-souris de différentes espèces (Grand murin, Petit Rinolophe, Grand Rinolophe, Barbastelle, etc). En plus de présenter une grande richesse en termes d'hibernation dans un espace limité, l'intérêt supplémentaire du site relève du fait de sa proximité avec des sites de reproduction et d'hibernation.

Vulnérabilité du site : Le risque premier est le comblement des cavités sans aucune précaution. On peut noter également la dégradation des habitats de chasse, par la déforestation, l'urbanisation, etc.

Les évolutions envisagées au sein de cette notice ne sont pas de nature à engendrer de nuisances assez conséquentes pour avoir des répercussions sur les sites NATURA 2000 les plus proches.



MILIEUX NATURELS PROTEGES

○ ZNIEFF

Plusieurs ZNIEFF sont situées dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

→ **ZNIEFF 740000071 de type 1 : Vallée de l'Aurence au Meynieux (site 1 sur la carte)**

L'Aurence est un affluent de la Vienne en rive droite. Cette petite rivière prend sa source dans la commune de Chaptelat au nord de Limoges. Le secteur recensé en ZNIEFF ne concerne qu'une toute petite zone située quelques kilomètres avant sa confluence avec la Vienne à Aix-sur-Vienne. Il s'agit d'un secteur relativement préservé aux versants boisés. L'Aurence forme ici des méandres très prononcés ce qui permet l'installation de nombreuses zones de mégaphorbiaies dans les fonds de la vallée. L'intérêt du site est botanique. Deux espèces remarquables et protégées ont été recensées dans le périmètre :

La Scolopendre (*Phyllitis scolopendrium*) : fougère qui recherche les sols neutro-basiphiles. Elle est rare en Haute-Vienne où elle arrive à se développer sur les murs anciens où elle peut trouver dans les joints la faible acidité nécessaire à son développement. Elle est protégée en Haute-Vienne.

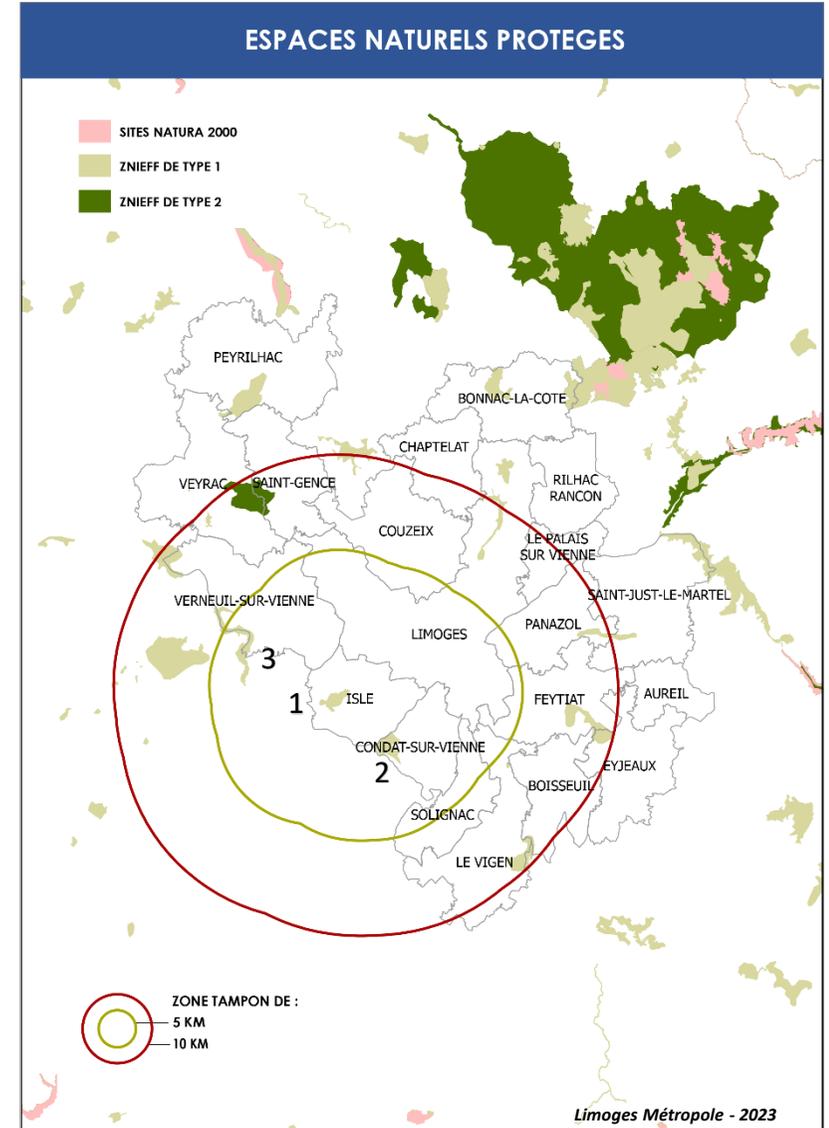
Le Daphné lauréole (*Daphne laureola*) : petit arbrisseau au feuillage persistant d'une très grande rareté en Limousin où il est protégé. Il affectionne les sous-bois au sol plutôt neutrophile.

Les relevés faunistiques n'ont pas permis de mettre en évidence d'espèces remarquables. Signalons toutefois, une population de Mantres religieuses installée dans une lande sèche située au-dessus du tunnel SNCF en plein cœur de la zone. Cette espèce bien que commune en France est toujours impressionnante.

Vulnérabilité :

Modification du fonctionnement hydraulique
Coupes, abattages, arrachages et déboisements
Plantations, semis et travaux connexes

La ZNIEFF est protégée par le PLU par un classement en zone Naturelle. Les évolutions apportées au règlement écrit ne concernent pas ce site et n'auront donc pas d'impacts sur ce dernier.



MILIEUX NATURELS PROTEGES

LES ZNIEFF

Plusieurs ZNIEFF sont situées dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

→ ZNIEFF 740007690 de type 1 : Vallée de la Vienne a la confluence de la Briance (site 2 sur la carte)

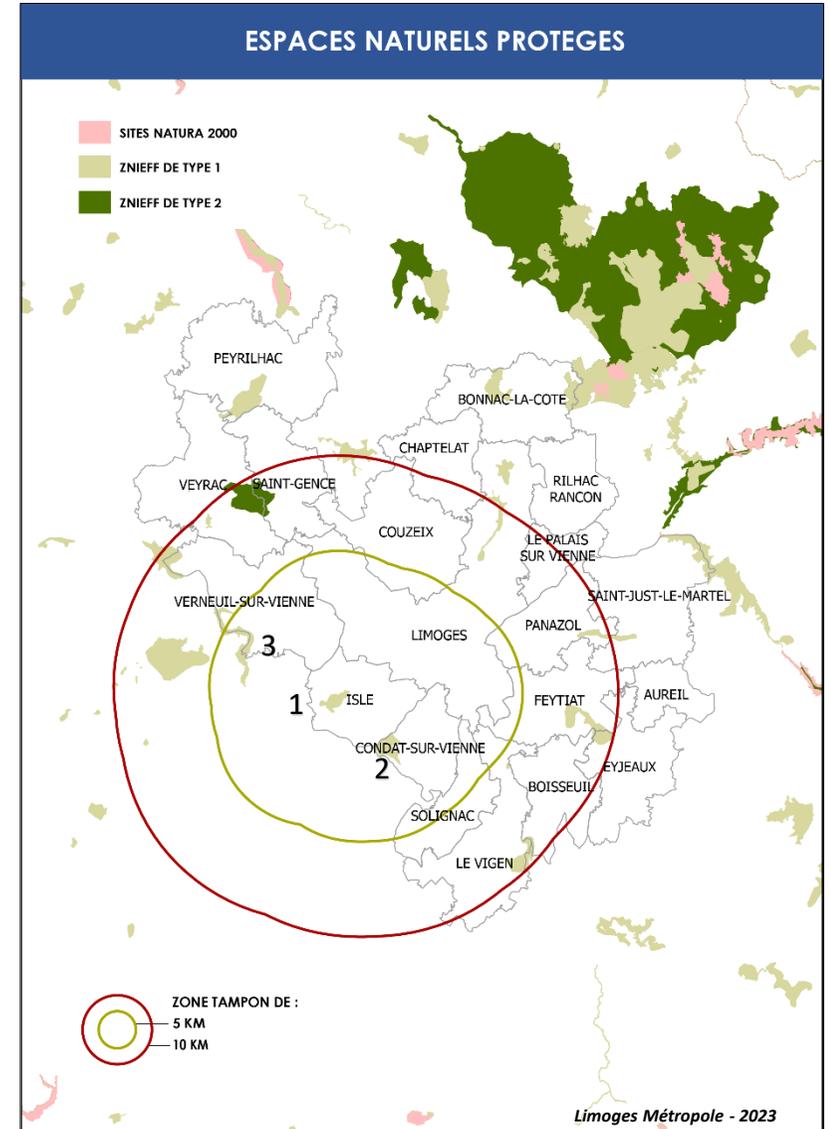
La ZNIEFF, inchangée depuis le premier inventaire ZNIEFF de 1989, est située dans la vallée de la Vienne entre Condat-sur-Vienne et L'Aiguille à la confluence Vienne/Briance. Le site est traversé par une voie ferrée. La partie la plus intéressante du site est comprise entre la voie ferrée et la Vienne. On y trouve des bois de pente ainsi que des affleurements rocheux abritant une flore typique. L'intérêt du site est avant tout floristique. Une espèce de plante exceptionnelle pour la région y a été trouvée : le Lys Martagon. Cette plante, protégée en Limousin, présente une affinité montagnarde. Sa présence à si basse altitude (250 m) en fait une curiosité botanique. Cette espèce recherche également des terrains neutro-basiphiles qui sont au moins en Haute-Vienne d'une grande rareté. C'est donc à double titre (altitude et nature du sol) que cette station botanique a été intégrée à l'inventaire ZNIEFF.

Des prospections complémentaires réalisées en 1998 dans le cadre de la révision de l'inventaire ZNIEFF, ont apporté un intérêt faunistique au site. En effet, un petit insecte Coléoptère a été trouvé dans les bois de pentes de la zone. Il s'agit de Criocère du Lys. Cette espèce est bien connue dans les jardins où elle se nourrit des feuilles de Lys. Dans la nature, la présence de cette espèce est très rare. Elle se nourrit généralement sur les feuilles de Muguet ou de Sceau de Salomon.

Vulnérabilité :

- Modification du fonctionnement hydraulique
- Coupes, abattages, arrachages et déboisements
- Plantations, semis et travaux connexes

L'augmentation de constructibilité des secteurs ciblés dans cette notice n'engendreront pas d'incidences sur les zones humides.



MILIEUX NATURELS PROTEGES

○ LES ZNIEFF

Plusieurs ZNIEFF sont situées dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

→ ZNIEFF 740006179 de type 1 : Vallée de la Vienne du moulin de la Mie au Daumail (site 3 sur la carte)

Le site comprend une portion de la vallée de la Vienne intéressante pour son environnement peu perturbé par les activités humaines. Depuis le Moulin de la Mie jusqu'à l'île située à hauteur du Daumail, la Vienne coule dans une vallée où alternent prairies humides, chênaies-charmaies et ripisylve. Dans les prairies de fond on trouve des mares et de belles zones humides d'une réelle richesse au plan faunistique.

On y rencontre de nombreuses espèces d'amphibiens, certaines rares et protégées comme le Sonneur à ventre jaune. Le Vertigo de Des Moulins y est bien présent ainsi que le Râle d'eau qui niche sur le site. D'autres espèces fréquentent le lit de la Vienne, c'est le cas du Cincle plongeur qui y niche, de la Loutre ainsi que du Chabot fluviatile. Les odonates sont représentés par quelques espèces peu communes comme la Cordulie à corps fin, le Gomphe semblable, le Leste dryade.

Deux chiroptères ont des colonies de reproduction au sein de la ZNIEFF, le Grand murin et le Murin à oreilles échancrées.

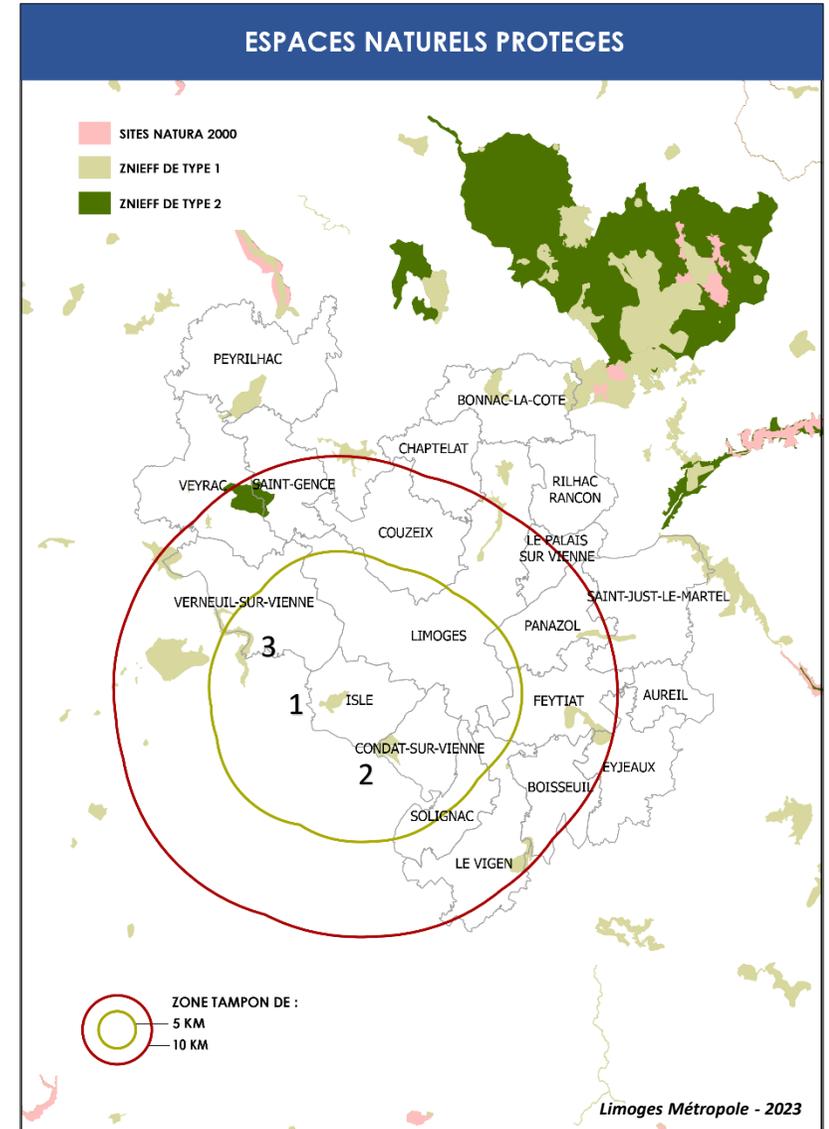
Au plan botanique, l'intérêt du site repose sur la présence de prairies maigres de fauche mésophiles qui hébergent le Saxifrage granulé, le Sérapias langue, l'Orchis bouffon et l'Orchis brûlé ainsi que des prairies de bas niveau avec l'Ophioglosse, la Renouée fluette et l'Orchis à fleurs lâches.

Les boisements rivulaires et les boisements de bas de pente, du fait d'un substrat peu acide hébergent un cortège neutrocline qui s'exprime au début du printemps.

Vulnérabilité :

- Modification du fonctionnement hydraulique
- Coupes, abattages, arrachages et déboisements
- Plantations, semis et travaux connexes

L'augmentation de constructibilité des secteurs ciblés dans cette notice n'engendreront pas d'incidences sur les zones humides.



ZONES HUMIDES

Les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).

Les zones peuvent apparaître clairement humides en hiver et bien plus sèches en été. Ces milieux sont dynamiques dans le temps et l'espace : leur surface peut varier en fonction de l'évolution des apports et des pertes en eau.

La faune qui fréquente les zones humides est également particulière, avec des espèces parfois rares et patrimoniales.

La Direction des Espaces Naturels de Limoges Métropole a effectué des inventaires complets en 2011 et 2019 pour avoir une connaissance précise de la trame des milieux humides répartis sur le territoire intercommunal.

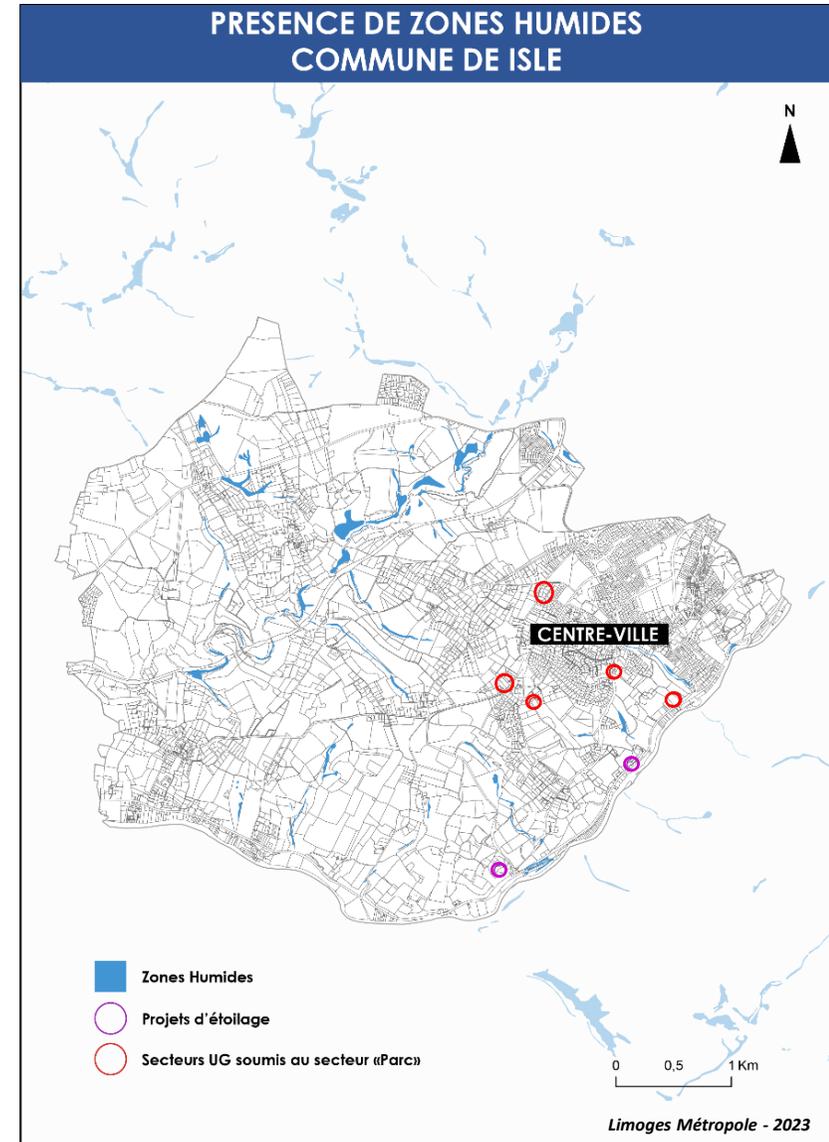
On observe quelques zones humides sur la commune d'Isle. Elles se localisent majoritairement à proximité de l'Aurence, de ses affluents et des affluents de la Vienne. Elles sont constituées de boisements naturels caractérisés par des essences de type ripisylve ou encore de prairies humides.

Evolution du règlement écrit : Les évolutions envisagées concernant l'aspect des constructions ne seront pas de nature à impacter les zones humides.

Les évolutions envisagées concernant les destinations et implantations des constructions n'auront que des impacts très ponctuels et limités sur les zones humides.

Secteurs augmentant la constructibilité des secteurs : ces secteurs ne sont pas situés à proximité de zones humides.

L'augmentation de constructibilité des secteurs ciblés dans cette notice n'engendreront pas d'incidences sur les zones humides.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

○ La trame verte et bleue :

«La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'Homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.»

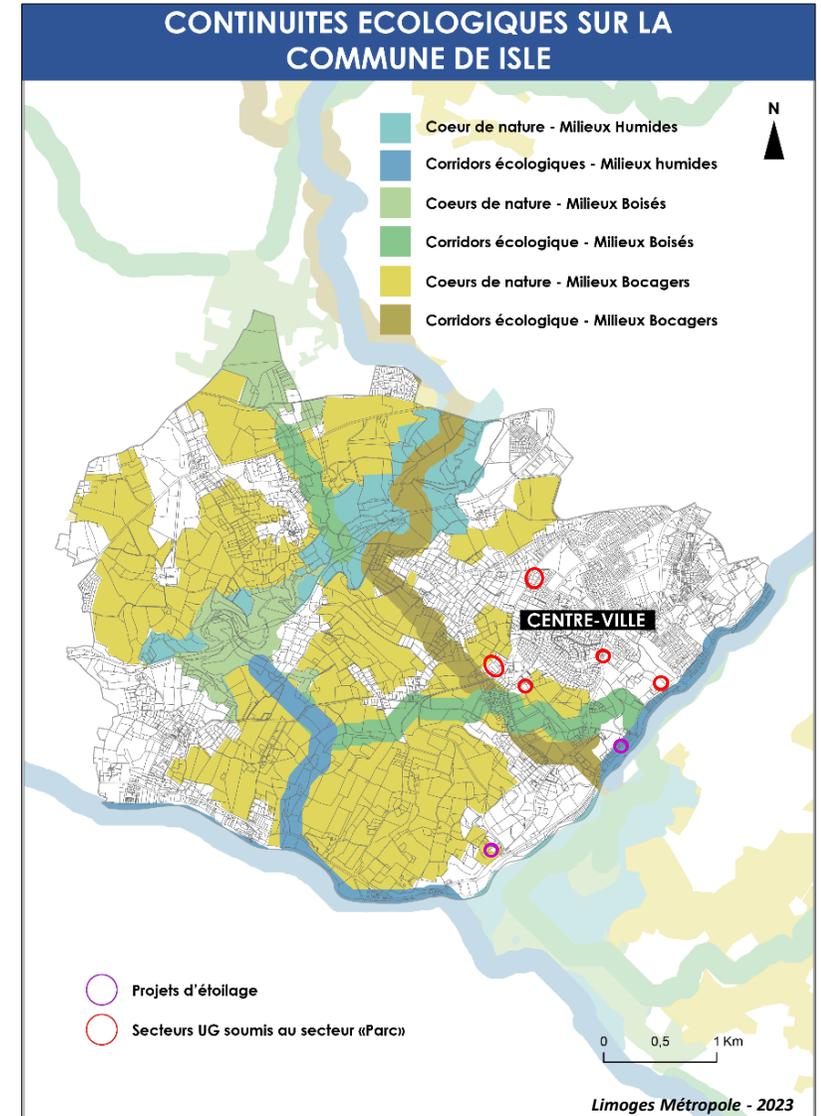
- Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie -

La Direction des Espaces Naturels de Limoges Métropole a identifié à l'échelle du territoire intercommunal les continuités écologiques présentes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Cette définition des continuités est un moyen de retranscrire à une échelle plus fine, allant jusqu'à la parcelle, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'ex-région Limousin, qui détermine les continuités à l'échelle de la région ainsi que les continuités inter-régionales.

Evolution du règlement écrit : Les évolutions envisagées concernant l'aspect des constructions ne porteront nullement atteinte à la biodiversité ou aux milieux naturels.

Evolutions augmentant la constructibilité des secteurs : 3 secteurs ne sont pas concernés par un corridor écologique ou un cœur de nature. Les 4 autres sont à proximité d'une TVB.

Les projets d'étoilage, bien que concernés par un corridor milieu humide pour l'un, et un cœur de nature bocage pour le second, sont des sites déjà construits, et ne pourront se développer que de manière limitée.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

○ La trame noire :

A l'analyse des trames vertes et bleues doit s'ajouter celles des trames noires. À l'instar de la Trame verte et bleue (TVB) qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression. En effet, conséquence de l'artificialisation croissante des territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces qui vivent la nuit.

Limoges Métropole est une des premières collectivités à avoir défini une telle trame. La carte ci-contre présente les réservoirs de biodiversité, les corridors de déplacement de la faune mais aussi les zones de conflits engendrées par les infrastructures gênant le déplacement des animaux ainsi que les sources de pollution lumineuse.

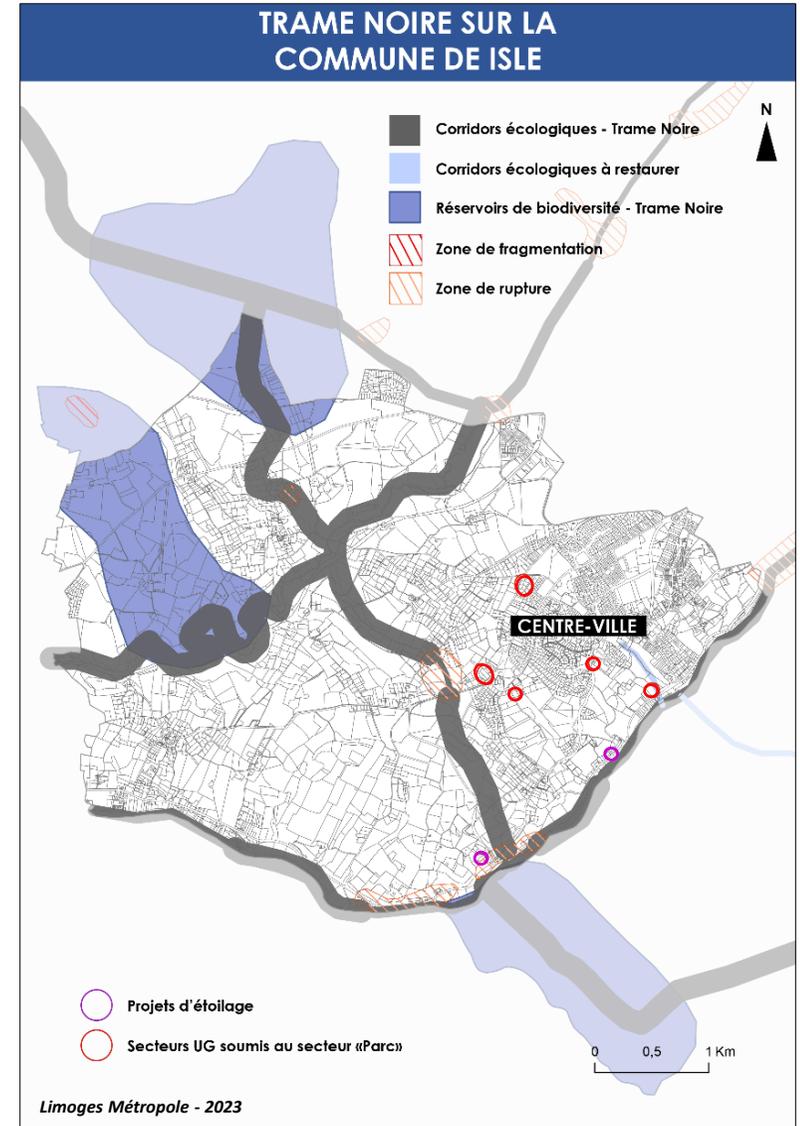
Sur la commune de Isle, les trames noires se situent principalement sur les cours d'eaux. On note la présence de zones de conflits sur les secteurs traversés par des axes routiers.

Evolution du règlement écrit : Les évolutions envisagées concernant l'aspect des constructions ne sont pas de nature à impacter la trame noire du territoire.

Les évolutions envisagées concernant les destinations et implantations des constructions n'auront que des impacts très limités au vu de la faible augmentation des possibilités de constructions (essentiellement des annexes).

Evolutions augmentant la constructibilité des secteurs : les incidences sont essentiellement liées aux pollutions lumineuses. Ces secteurs étant situés dans des zones déjà urbanisée, et construites, les incidences sur le milieu seront nulles.

De par la nature des évolutions réglementaires, et la localisation des secteurs augmentant la constructibilité, en zone urbaine, les incidences sur les milieux seront nulles.



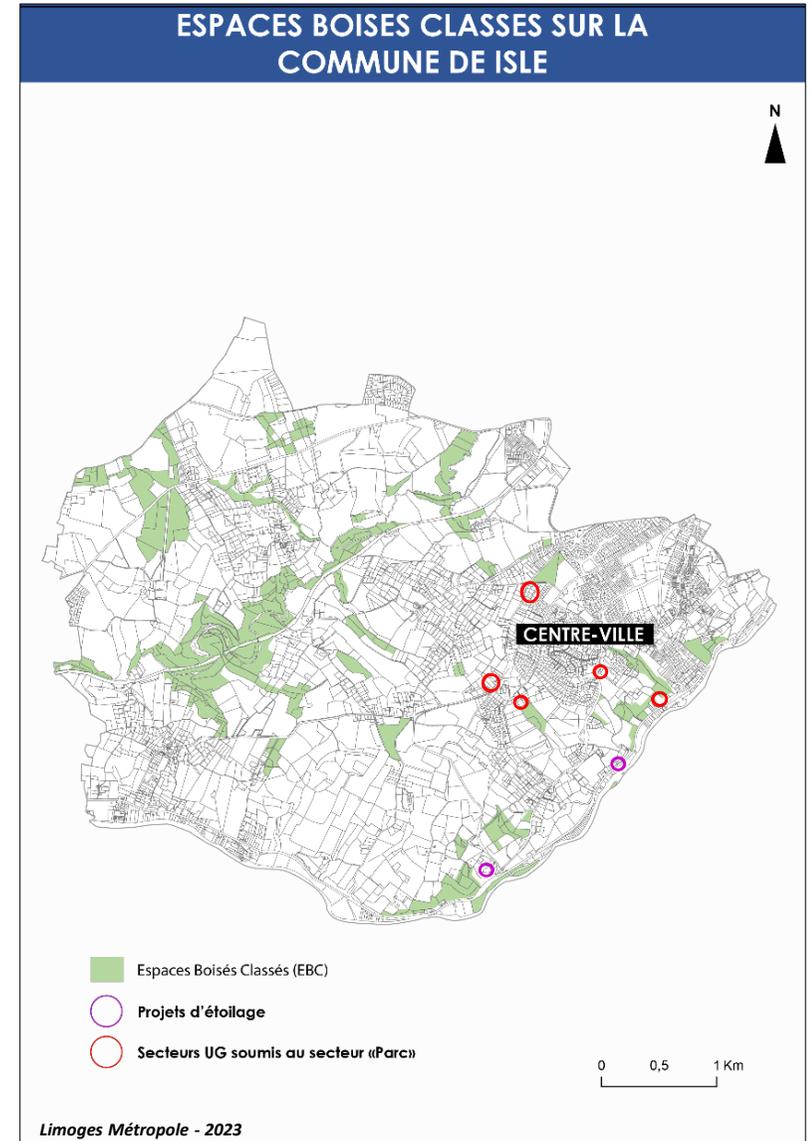
ESPACES BOISES CLASSES

Dans un objectif de protection des masses végétales boisées, nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes, la commune du Palais-sur-Vienne a mis en place de nombreux espaces boisés classés. En date du présent projet (2023) on compte près 240,1 ha d'Espaces Boisés Classés sur la commune.

Les principaux boisements ont ainsi été protégés en prenant en compte leur caractère fonctionnel et écologique, leur participation à l'équilibre des milieux naturels, à leur intérêt paysager, patrimonial ou sociétal et à la préservation d'îlots de fraîcheur.

Les évolutions présentées dans cette notice n'ont pas pour but de déclasser un EBC.

L'évolution des projets concernés par cette notice ne portent pas atteinte aux EBC en place.



PAYSAGE

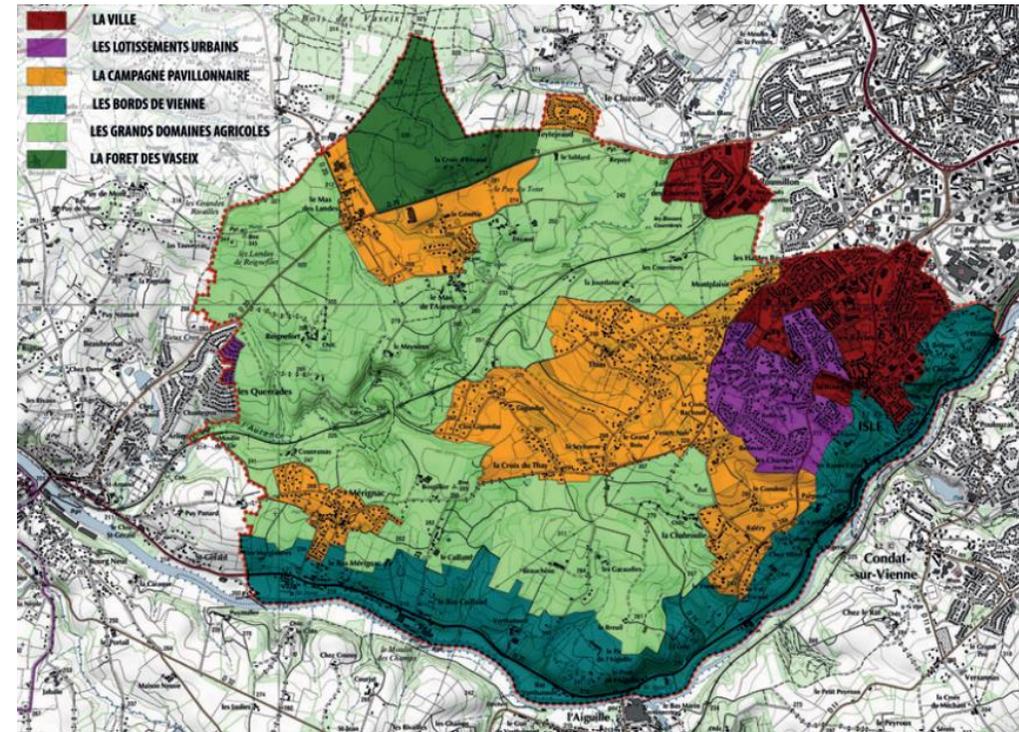
UNITÉ PAYSAGÈRE

La commune de Isle est composée de 6 unités paysagères.

Les grands domaines agricoles possèdent une ambiance paysagère de “campagne-parc” : une campagne à la fois issue des pratiques agricoles et également à l’image d’un parc paysager, composé et dessiné, qui souligne les lignes de forces du relief, et met en exergue les composantes paysagères du territoire. De grandes perspectives visuelles s’ouvrent sur la campagne où prairies, haies, alignements d’arbres et boisements semblent s’organiser en scènes picturales avec parfois la silhouette remarquable d’un vieux sujet isolé.

La campagne pavillonnaire correspond à un tissu urbain pavillonnaire diffus qui s’est développé, au sein de la maille agricole bocagère des plateaux, à partir des noyaux anciens que sont les écarts ou les fermes isolées. L’urbanisation s’est organisée principalement le long des voies existantes que ce soit les routes, les rues ou les chemins agricoles.

Les bords de Vienne s’étendent depuis le fond de la vallée jusqu’aux hauteurs du coteau encore ‘sous influence’ de la vallée, à savoir les hauteurs qui profitent des vues vers l’ouverture de la vallée.



Les zones concernées par l’évolution du PLU se trouvent dans la structure paysagère des espaces urbains denses.

MONUMENTS HISTORIQUES

Les mesures de protection présentées ci-dessous sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Les monuments patrimoniaux peuvent être protégés par le biais d'une inscription ou d'un classement sur la liste des Monuments Historiques. Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés font l'objet d'une protection qui se divise en trois catégories :

- un périmètre de protection de 500 mètres autour de ces éléments ;
- un périmètre de protection modifié, qui permet d'adapter le rayon de protection aux réels enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs concernés.
- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ayant pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager. Les SPR se sont substitués aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés.

La commune de Isle compte un monument historique sur son territoire : Eglise d'Isle et croix devant l'église, et son périmètre de protection de 500m.

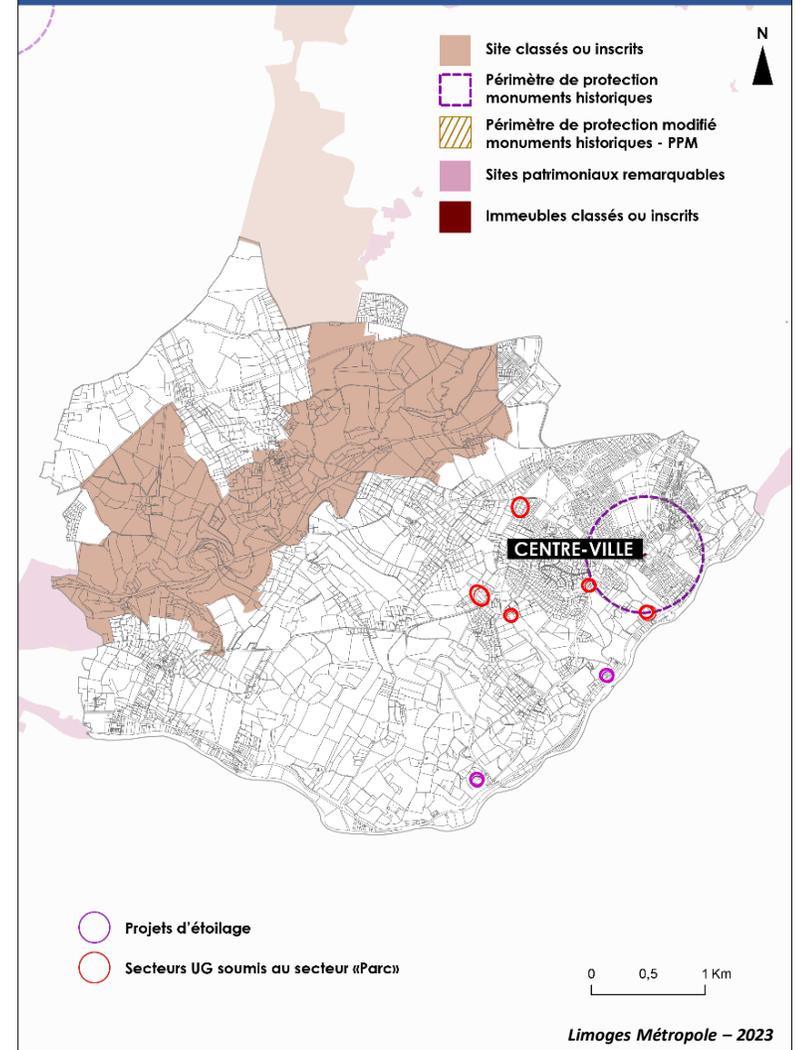
Seuls deux secteurs de zone UG en secteur PARC sont concernés par le périmètre de 500m autour du monument historique. Le règlement actuel prend en compte ces périmètres, l'aspect et l'intégration des constructions étant encadrés par le règlement écrit du PLU.

De plus, les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'ABF et pourront donc garantir le respect des monuments historiques.



Les impacts des évolutions envisagées seront très limités voir nuls sur le monument historique de la commune.

PRESENCE D'ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES SUR LA COMMUNE DE ISLE



PATRIMOINE

○ Sites inscrits :

L'objectif du Site inscrit est la conservation de milieux et paysage, de villages et de bâtiments anciens dans leur état. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Elle implique que toutes les autorisations d'urbanisme déposées comprises dans le périmètre du site sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Isle possède 1 site inscrit sur son territoire : La Vallée de l'Aurence.

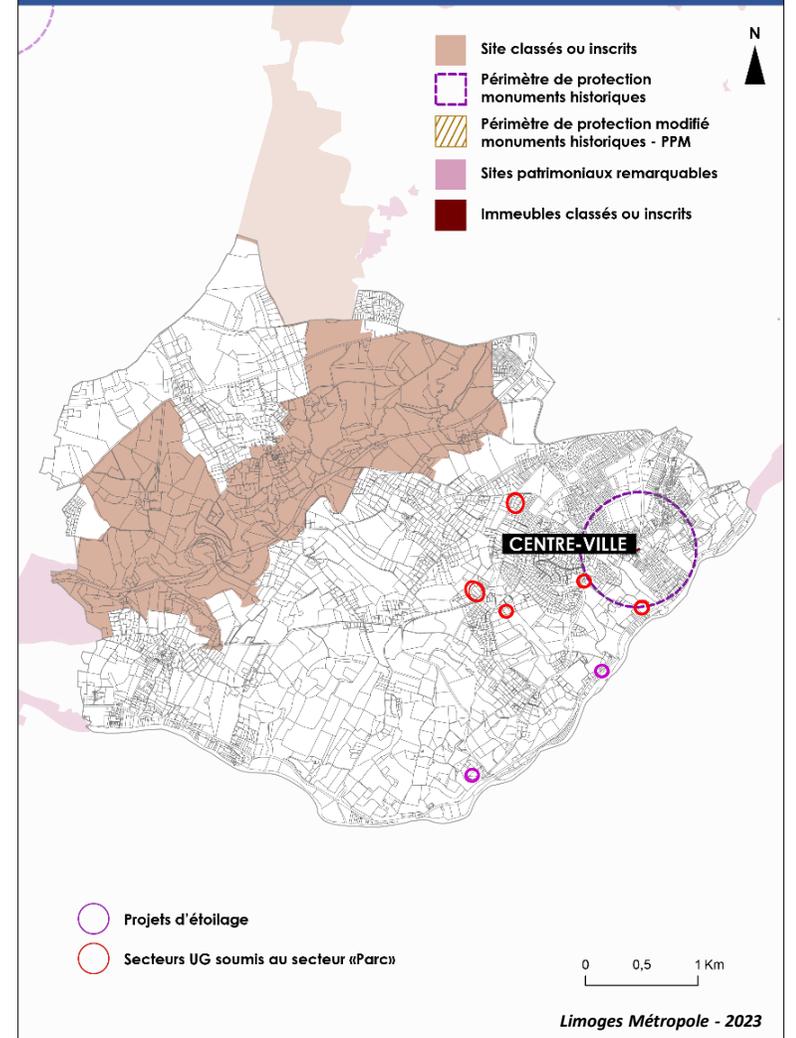
Ce site, inscrit par arrêté ministériel le 23 février 1983, est composé de deux ensembles discontinus très vallonnés formés par l'Aurence et ses affluents : ruisseaux du Coyol et du Champy au Nord, ruisseau de Chamberet au Sud.

De par la nature des évolutions réglementaires, et des secteurs augmentant la constructibilité, les impacts sur les sites inscrits ne seront pas augmentés.

○ Sites archéologiques :

La commune est classée entièrement en zone de présomption de prescription archéologique.

PRESENCE D'ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES SUR LA COMMUNE DE ISLE



RISQUES

○ Les risques naturels :

RISQUE INONDATION

Il existe différents types d'inondation : les inondations par débordement de cours d'eau et les inondations par remontée de nappe (lorsque le sol est saturé en eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise).

Isle est soumise à un risque d'inondation. Deux Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) sont effectifs sur la commune : la Vienne 1 approuvé le 18/05/2005 et l'Aurence approuvé le 23/08/2007.

Les zones concernées par l'évolution du PLU ne sont pas comprises dans le périmètre d'un PPRi.

RISQUE SISMIQUE

La commune est soumise à un risque sismique « faible ». Les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

AUTRES RISQUES

Isle est soumis à une exposition modérée au retrait-gonflement des sols argileux. La commune est soumise à une exposition modérée au radon. En ce qui concerne les feux de forêts, le département de la Haute-Vienne n'est pas considéré comme un département à risque.

○ Les risques technologiques :

RISQUE INDUSTRIEL

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, l'Etat répertorie les établissements les plus dangereux soumis à la loi n°76-667 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

On distingue les ICPE soumises à déclaration, les ICPE soumises à autorisation préfectorale d'exploiter et les installations SEVESO soumises à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitudes d'utilité publique (plus dangereuses). Il n'y a pas d'installation SEVESO sur le territoire de Boisseuil, il n'est donc pas soumis à un risque industriel majeur. **1 ICPE est présente sur la commune (laiterie des Faye).**

SITES ET SOLS POLLUES

14 anciens sites industriels ou activités de service ont été recensés sur la commune, dont un situé route du Ventre Noir.

RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale, aérienne ou par canalisation. Les principaux dangers liés aux TMD peuvent être une explosion, un incendie, un nuage toxique, une pollution de l'atmosphère, de l'eau ou du sol. Afin de minimiser ces risques d'accidents, le transport de marchandises dangereuses est très règlementé dans chaque catégorie de transports. **Isle est soumise aux risques de transport de matières dangereuses sur l'axe de RN21 et dû au transport de gaz par canalisation.**

RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

La commune de Isle est concernée par ce risque lié à la présence en amont des barrages de Saint Marc et Vassivière, tous deux de classe A .

NUISANCES

NUISANCES SONORES

Sur le territoire communal, la nuisance sonore est principalement causée par les transports sur les infrastructures routières : la RN21, la RD20 et la RD79.

Un classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été révisé par arrêté Préfectoral du 3 février 2016, qui induit des périmètres de part et d'autre des voies. La RN21 est classée catégorie 3, la RD 20 est classée catégorie 4 et la RD 79 est classée catégorie 3 et 4.

Les nouvelles constructions devront respectées des prescriptions architecturales visant à assurer l'isolation acoustique au sein de ces périmètres.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

NUISANCES OLFACTIVES ET QUALITÉ DE L'AIR

Atmo Nouvelle-Aquitaine est un outil agréé par le ministère de la Transition Écologique pour surveiller une vingtaine de polluants réglementés entre autres l'oxyde d'azote, le méthane ou encore les particules fines. Les émissions sont calculées pour plusieurs polluants selon plusieurs secteurs : agriculture, industrie, résidentiel et tertiaire, transport routier, extraction, transformation et distribution d'énergie, autres transports et autres sources.

Le secteur résidentiel et tertiaire ainsi que le transport routier sont les principaux secteurs émetteurs de polluants dans Limoges Métropole.

Sur la commune, aucun relevé de la qualité de l'air n'est disponible (pas de station de mesure).

RESSOURCE EN EAU

○ La gestion de la ressource en eau :

La modification simplifiée devra respecter les obligations de la Directive Cadre sur l'Eau qui implique la mise en œuvre d'une politique adaptée, qui se traduit par :

- La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 ;
- L'élaboration et la mise en œuvre des Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) déclinés à l'échelle des bassins versants en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La commune de Isle s'inscrit dans le bassin versant du SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) et dans le sous-bassin versant de la Vienne pour lequel un SAGE a été élaboré et approuvé en décembre 2013.

○ L'alimentation en eau potable :

La commune de Isle est desservie en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Vienne-Briance-Gorre.

La commune de Isle ne possède pas de captage d'eau potable ni de périmètre de protection de captage.

○ Les eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est assurée par Limoges Métropole. Un zonage pluvial communautaire est en vigueur de 2006, il permet la régulation des rejets d'eaux pluviales pour tout projet d'urbanisation représentant plus de 500m² de surface active, en compensation de l'imperméabilisation et la gestion intégrale à la parcelle recherchée particulièrement pour les projets pour lesquels aucun exutoire public n'existe (ni réseau, ni fossé).

○ L'assainissement :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Limoges Métropole à la compétence assainissement collectif qui permet la gestion des eaux usées (préservation des ressources en eau) et la gestion des eaux pluviales, toujours dans une problématique de protection de l'environnement. L'assainissement collectif est développé majoritairement dans les zones agglomérées afin que les eaux usées transitent via les égouts publics jusqu'au traitement dans les stations d'épuration. Limoges Métropole assure en régie directe la gestion et l'exploitation des dispositifs de collecte et d'épuration sur les 20 communes de la Communauté Urbaine.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'assainissement non-collectif ou individuel est l'ensemble des installations pour traiter les eaux usées domestiques. Les installations en lien avec cet assainissement sont notamment les fosses toutes eaux ou les fosses septiques toutes eaux. Afin de contrôler ces installations neuves et existantes pour protéger l'environnement, Limoges Métropole a pris en charge cette mission via le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (SPANC). Le SPANC intervient sur le territoire des 20 communes.

Les incidences sur la ressource en eau et l'assainissement seront inexistantes.

ENERGIE

Limoges Métropole s'est dotée en 2019 d'un PCAET ayant pour but d'établir un diagnostic des enjeux énergétiques et climatiques du territoire et d'identifier les actions pouvant être mises en place pour opérer une transition énergétique.

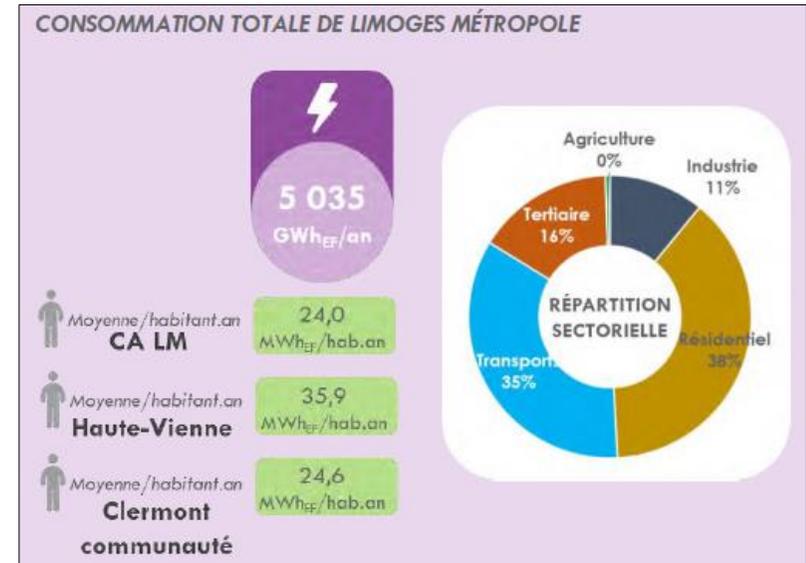
Selon le diagnostic réalisé, deux secteurs apparaissent particulièrement consommateurs :

- le parc bâti qui regroupe le parc de résidentiel et le parc tertiaire (2 716 GWhEF/an) : 54% des consommations du bilan,
- les transports auxquels sont associées les consommations énergétiques résultant de l'ensemble des flux de transport sur le territoire de la métropole (1 743 GWhEF/an) : 35% des consommations de Limoges Métropole. Néanmoins, s'il n'est considéré uniquement que les consommations des transports (mobilité des individus et transport de marchandises) adossées aux flux de transports (mobilité des individus et transport de marchandises) générées par les activités du territoire (approche « responsabilité ») et pour lesquelles le territoire peut directement agir, celles-ci s'élèvent à 1 481 GWhEF/an.

Sur le territoire de Limoges Métropole, l'opérateur national Enedis est l'unique gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Deux autorités organisatrices de la distribution d'énergie – AODE – pilotent la gestion de cette infrastructure :

- Le Syndicat Energies Haute-Vienne (SEHV) exerce cette compétence pour la plupart des communes de la communauté urbaine.
- La commune de Limoges qui exerce cette compétence en propre et n'adhère pas au SEHV.

La répartition de ces compétences pourrait évoluer dans l'avenir avec le changement de statut de l'intercommunalité. En effet, en devenant communauté urbaine, Limoges Métropole peut exercer de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences de concession des réseaux de distribution d'électricité et de gaz. Généralement dans ce cas, les contrats de concession sont progressivement regroupés et l'EPCI devient l'unique représentant au sein du syndicat en substitution des communes.



Extrait du PCAET Limoges Métropole - 2019

SYNTHESE

<u>Thématique</u>	<u>État initial de l'environnement</u>	<u>Synthèse des incidences potentielles</u>
Milieux et espaces naturels	<p>Les évolutions envisagées concernent l'ensemble du territoire communal et plus précisément les secteurs déjà bâtis.</p> <p>Les évolutions concernent le territoire communal, situé à plus de 10 km du site NATURA 2000 le plus proche.</p> <p>Le territoire est situé à moins de 5 km de trois ZNIEFF.</p> <p>Les secteurs concernés par des évolutions de constructibilité ne sont pas situés à proximité d'une zone humide.</p> <p>Certains secteurs concernés par des évolutions de constructibilité sont situés à proximité de corridors écologiques.</p>	<p>La localisation en secteurs déjà bâtis et la nature des évolutions induisent que les potentielles incidences sur l'environnement seront minimales.</p> <p>Les potentielles incidences du projet sur la ZNIEFF seront nulles, au vu de la nature des évolutions envisagées et de la localisation des terrains concernés.</p> <p>Les incidences sur les milieux aquatiques et humides seront minimales voir nulles.</p> <p>Les impacts sur les corridors écologiques seront faibles du fait des évolutions restreintes sur la constructibilité.</p>
Paysage et patrimoine	<p>Les évolutions envisagées concernent l'ensemble du territoire communal. Toutefois les évolutions concernant les règles d'aspect des constructions sont faites de manière à garantir leur</p>	<p>Les évolutions envisagées n'auront pas d'impacts sur le paysage, le site inscrit et le patrimoine bâti de la commune du fait de l'absence de covisibilités avec les monuments alentours.</p> <p>Les impacts des évolutions sur le patrimoine et les sites seront nuls.</p>
Risques et nuisances	<p>Plusieurs risques sont présents sur la commune : risque d'inondation, risque sismique faible, risque lié au Transport de Matière Dangereuse.</p> <p>Des nuisances principalement sonores en lien avec les axes de communication.</p>	<p>De par leur nature, les évolutions envisagées ne participeront pas à exposer une nouvelle population à des risques ou nuisances, qu'ils soient anthropiques ou naturels.</p>

SYNTHESE

<u>Thématique</u>	<u>État initial de l'environnement</u>	<u>Synthèse des incidences potentielles</u>
Ressource en eau	<p>Une gestion de la ressource en eau assurée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne</p> <p>La distribution de l'eau est assurée par Limoges Métropole. Des périmètres de protection de captage sont présents sur la commune.</p> <p>Un assainissement collectif et non-collectif assurés par Limoges Métropole sur l'ensemble de la commune.</p>	<p>Les évolutions envisagées respectent les dispositions de la LEMA, le SDAGE et le SAGE</p> <p>Les évolutions du zonage n'auront pas d'impacts sur les besoins en adduction d'eau potable et gestion des eaux usées.</p>
Consommation d'espace	<p>Les modifications envisagées n'induiront qu'une augmentation de la consommation de l'espace faible</p>	<p>Le projet aura pour conséquence la densification de zones déjà bâties. Les impacts en termes de consommation d'espace seront donc faibles.</p>

Synthèse

La modification du PLU de la commune de Isle a pour objet de modifier le règlement écrit sur les aspects des constructions mais aussi sur les règles de constructibilité.

Ces évolutions n'impacteront pas l'environnement, la santé humaine, le cadre de vie ou encore de site NATURA 2000.