Commune d'Isle

ÉTUDE DE DÉROGATION A L'AMENDEMENT DUPONT

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'ISLE

Décembre 2019

NOTE TECHNIQUE

JULIANA JIMENEZ
URBANISTE
OXALIS

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE 5

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE 5

PRÉSENTATION DU SITE 7

LE SECTEUR D'ÉTUDE 7

DIAGNOSTIC PAYSAGER 10

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL 11

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL 14

LES SERVITUDES 16

LE PROJET 17

LES JUSTIFICATIONS 17

LA RÉDUCTION DU RETRAIT D'IMPLANTATION 18

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET 19

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR 20

CONCLUSIONS 20

PRÉAMBULE

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme d'Isle a été approuvé le 18 février 2011. Depuis 2011, le PLU a connu 3 procédures de révision simplifiée, 8 procédures de modification et 3 procédures de modification simplifiée.

Par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016, la commune a prescrit la révision générale du PLU d'Isle, actuellement en cours.

La procédure concernant l'étude Loi Barnier

Les articles du code de l'urbanisme qui permettent d'encadrer cette procédure sont les suivants :

Article L.111-6 du Code l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7 du Code l'Urbanisme :

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8 du Code l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

La commune d'Isle est traversée par la route nationale RN 21, classée route à grande circulation d'après le décret N° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret N° 2009-615 du 3 juin 2009, qui fixe la liste des routes à grande circulation.

Cet axe routier est par conséquence concerné par l'article L.111-1-6 du code de l'urbanisme, sur lequel s'impose un recul des constructions de 75 mètres à partir de l'axe de la voie.

La municipalité d'Isle souhaite fixer des règles

d'implantation différentes de celles prévues à l'article L.111-1-6 et déroger au récul de 75 mètres sur le secteur de Gourinchas en centre-ville.

Cette étude devra permettre de justifier de la réduction du retrait par rapport à la route nationale RN21. Le retrait de 75 m défini par la Loi Barnier sera ainsi porté à 25 m uniquement sur le secteur de dérogation faisant l'objet de la présente étude.

Les éléments de justification apportés par l'étude prendront en compte les différents points abordés dans les article L.111-1-6 à L.111-1-8 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La protection contre les risques et les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.

Les objectifs attendus sont les suivants :

- Comprendre les éléments du contexte urbain et paysager,
- Justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 75 mètres pour cette zone,
- Définir la capacité d'accueil du site et apporter les justifications,
- Définir les grandes lignes de composition générale des constructions et aménagements prévus sur le site,
- Apporter les indications réglementaires permettant de atteindre les objectifs définis.

Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement de ce secteur.

La procédure d'évolution du PLU est réalisée sous le régime des article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme.

La présente notice du projet de modification a pour objet d'apporter les éléments explicatifs, justificatifs et réglementaires concernant l'évolution du secteur «Amendement Dupont» à l'intérieur de la zone UG du centre-ville impacté par la traversée de la RN 21.

PRÉSENTATION DU SITE

LE SECTEUR D'ÉTUDE

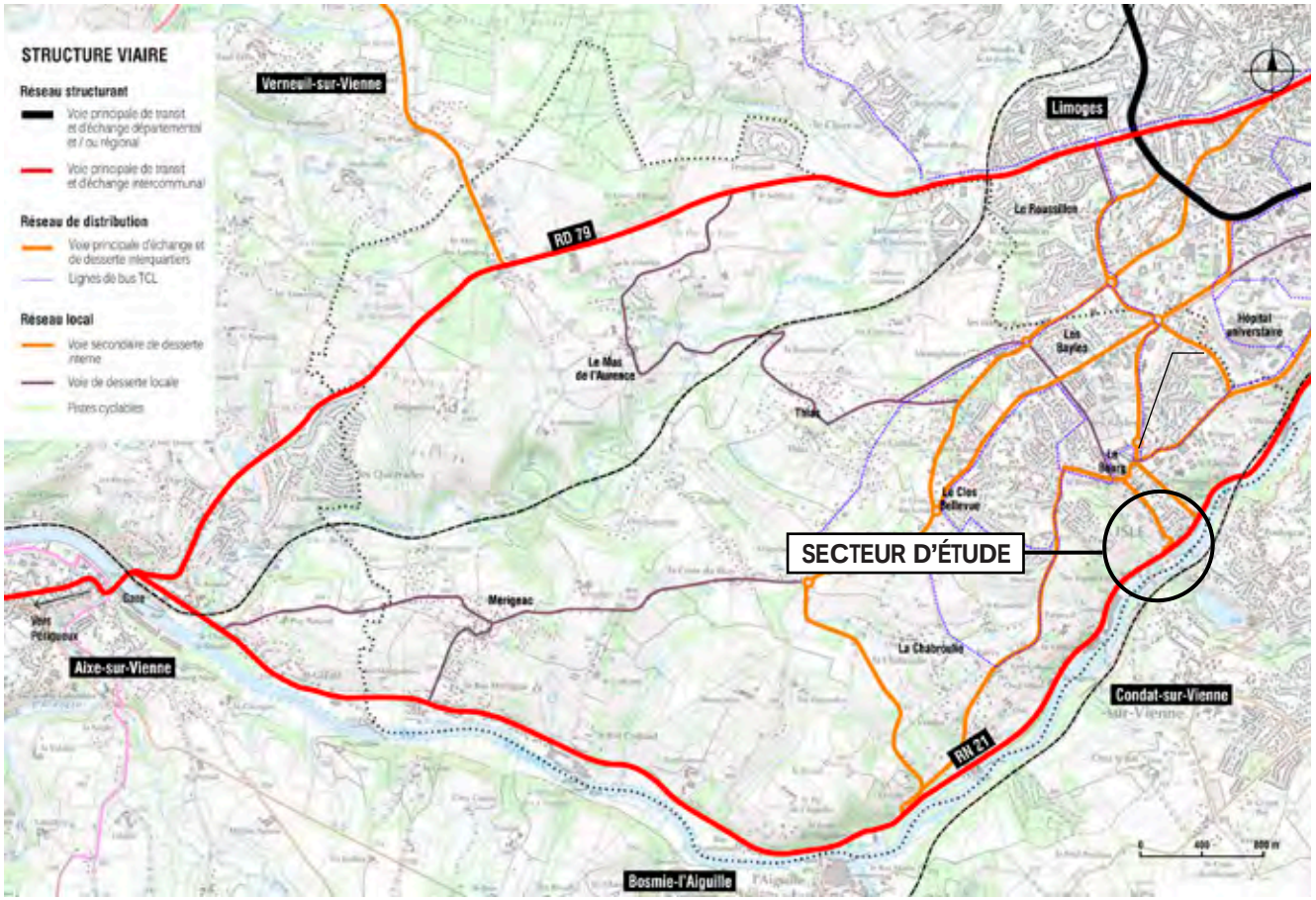
Le secteur d'étude se situe au Sud-Est de la commune d'Isle, le long de la route nationale RN21 (route de Périgeux) qui longe la Vienne. Cette voie est un axe important dans l'armature viaire départementale, reliant Limoges à Périgeux.

A une échelle locale, la RN21 relie le pôle urbain de Limoges et la commune d'Aixe-sur-Vienne, en limite Sud de la commune d'Isle. Cette voie longe en même temps les bords de Vienne et offre de belles percées visuelles sur la vallée.

Le secteur d'étude se trouve à l'entrée de ville Sud-Est de la commune d'Isle, depuis Limoges. Il constitue ainsi une des portes d'entrée au centre-ville.

Ce secteur est classé en zone UG au PLU révisé et se trouve à l'intérieur du secteur stratégique «Bords de Vienne».

Carte de localisation du secteur



Fond IGN 25 000

Le positionnement de la zone d'étude

La zone d'étude se trouve à l'intérieur de la partie urbanisée de l'entrée de ville Est de la commune d'Isle, en limite du quartier des Pâquerettes. Le quartier des Pâquerettes est un quartier construit sur un coteau en surplomb de la Vienne et délimité au Sud par la route nationale RN 21. Le quartier est bordé à l'Est par l'Avenue de Pâquerettes et à l'Ouest par l'Avenue René Gourinchas.

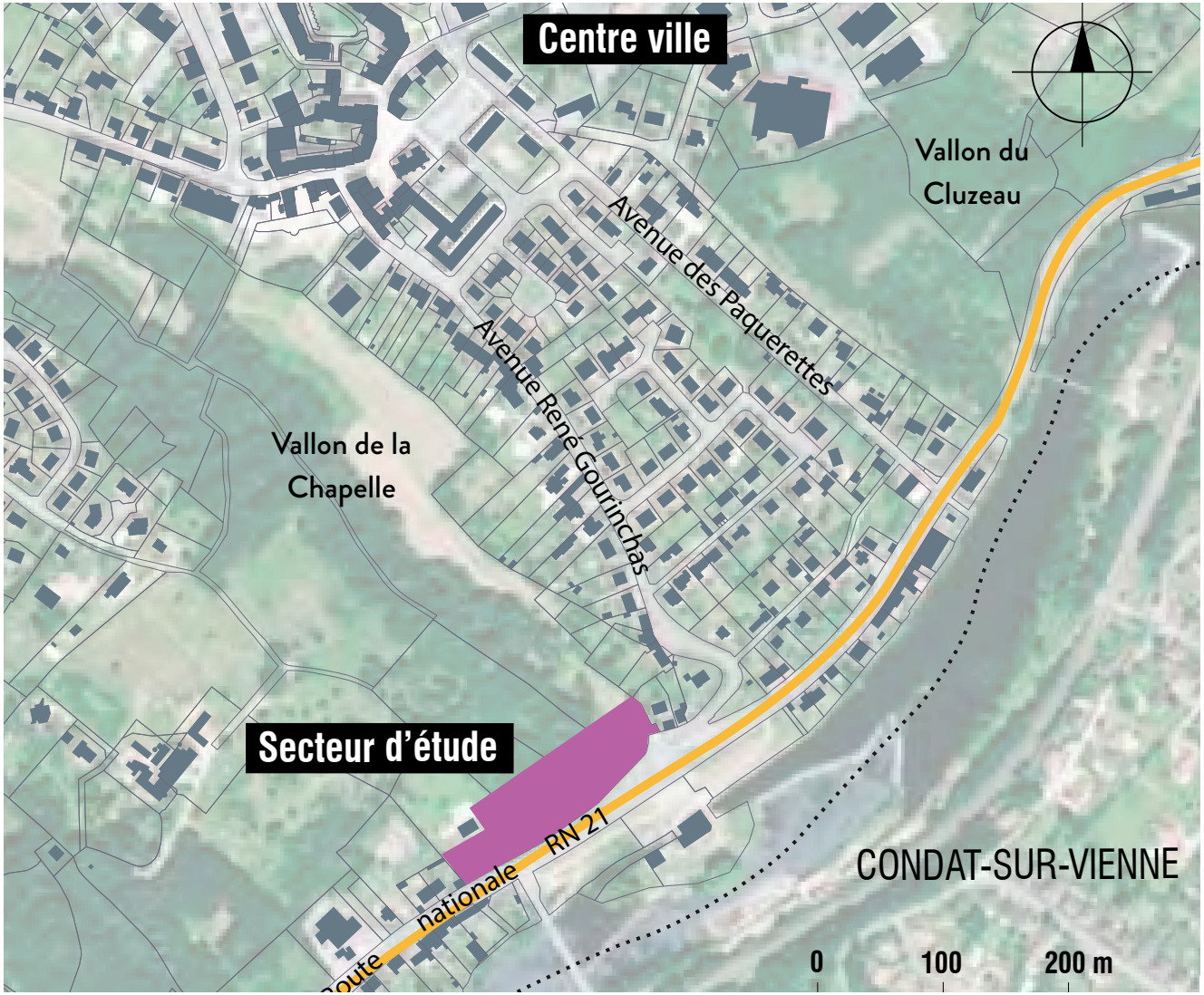
Le secteur faisant l'objet de la présente étude, se trouve entre le quartier des Pâquerettes et l'urbanisation linéaire qui s'est développée sur la nationale.

La vocation du secteur est urbaine et économique, avec une prédominance de l'usage résidentiel sur ce secteur.

Le quartier des Pâquerettes est entouré par deux vallons de la Vienne : le vallon du Cluzeau et le vallon de la Chapelle, qui sont classés en zone naturelle au PLU révisé.

Au Nord, la zone d'étude est bordée par le vallon ludique et sportif de la Chapelle. Il bénéficie d'un traitement paysager accueillant des parcours cyclables, bassins de rétention d'eau pluviale et prochainement, une aire de jeux. Les boisements

Le secteur d'étude dans son contexte



Accessibilité et desserte du site

Fond google hearth

existants sur le vallon de la Chapelle sont classés en Espace Boisé Classé (EBC) au PLU.

Un cheminement piéton permet de relier directement les bords de Vienne et le centre ville (place du marché) en passant par le vallon de la Chapelle.

Un partie du vallon du Cluzeau est occupée par une exploitation agricole. Une ancienne carrière devrait être aménagée en mur d'escalade sur ce secteur. On trouve également deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation classés en U et 2 AU au PLU en cours de révision.

L'accéssibilité au site

L'accès au site se fait au croisement de l'Avenue Gourinchas et de la RN 21. Le site n'est pas desservi directement par la nationale et aucune connexion n'est possible compte tenu du dénivelé qui existe entre le niveau de la voie et celui du terrain (3 mètres environ).

Sécurité et trafic routier

La RN 21 accueille un trafic très important comprenant des poids-lourds (11000 v/j dont 5% de PL). Cette voie, aménagée de manière routière, constitue une coupure urbaine entre la ville et les bords de Vienne. Les abords de la route n'offrent aucune qualité urbaine et la circulation des piétons n'est pas sécurisée.

On constate également une problématique de stationnement sur cette voie. Le stationnement se fait sur les trottoir en détriment de la place du piéton.

Des études urbaines sont actuellement en cours à l'échelle de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole visant la sécurisation de la route, l'apaisement de la circulation et le aménagement d'une piste cyclable. Ce projet devra apporter les réponses nécessaires à la réqualification du secteur.

DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les liens entre la ville d'Isle et les bords de Vienne sont problématiques. La RN 21 constitue une coupure urbaine qui contraint les possibilités de

L'entrée de ville est à requalifier

Les déplacements piétons ne sont pas valorisés

Le stationnement occupe la place des piétons

L'aménagement de la voie présente un caractère routier, qui vient en détriment de la sécurité des piétons.

Le site bénéficie d'un positionnement en surplomb de la vallée de la Vienne. Avec une pente douce qui descend vers la rivière, le site offre une belle vue panoramique sur la Vienne et les coteaux.

Le site bénéficie d'un accès sécurisé qui se fait sur l'Avenue Gourinchas. Cette grande esplanade ainsi que le carrefour avec la RN 21 va être réaménagé prochainement. Ces aménagement vont permettre de qualifier l'entrée de ville.

connexion vers la rivière. L'apaisement de la route semble nécessaire pour créer des liens vers la rivière.

L'approche du site

Le site bénéficie d'un positionnement en surplomb de la vallée de la Vienne, qui offre une vue panoramique sur la rivière et ses coteaux.

Avec un dénivelé de près de 3 mètres entre le niveau de la voie et le niveau le plus haut du site, le terrain présente une pente douce qui descend vers la rivière. Un muret en pierre marque l'alignement sur la voie, remonté d'une clôture verte qui déqualifie le site. En continuité du terrain, sur la parcelle voisine, une clôture constitué d'une haie monospécifique de près de 2,50 m de hauteur contrecarre la perception du site.

Un écran boisé constitue la toile de fond.

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Les maisons de villégiatures

Les bords de rivière dans la vallée de la Vienne ont été le scénario du développement de maisons de

Des villas de villégiature inscrites en terrasse sur le coteau.

Des villas dans un écran de verdure

Les villas implantées sur des terrasses étagées en retrait de la voie, bénéficiant de la vue

villégiature à la fin 19ème et au début 20ème.

On trouve l'émergence d'une mode architecturale originale, qui fait appel aux différents courants et styles régionaux. Les formes architecturales s'inspirent d'édifices monumentaux du passé ou de la maison traditionnelle régionale et la mode romantique instaure également des références au cottage anglais.

On remarque en effet que ces villas sont implantées sur les rebords des coteaux de la Vienne pour bénéficier de la vue. Un retrait important permet de s'écarter de la voie et d'aménager des terrasses.

Approche historique

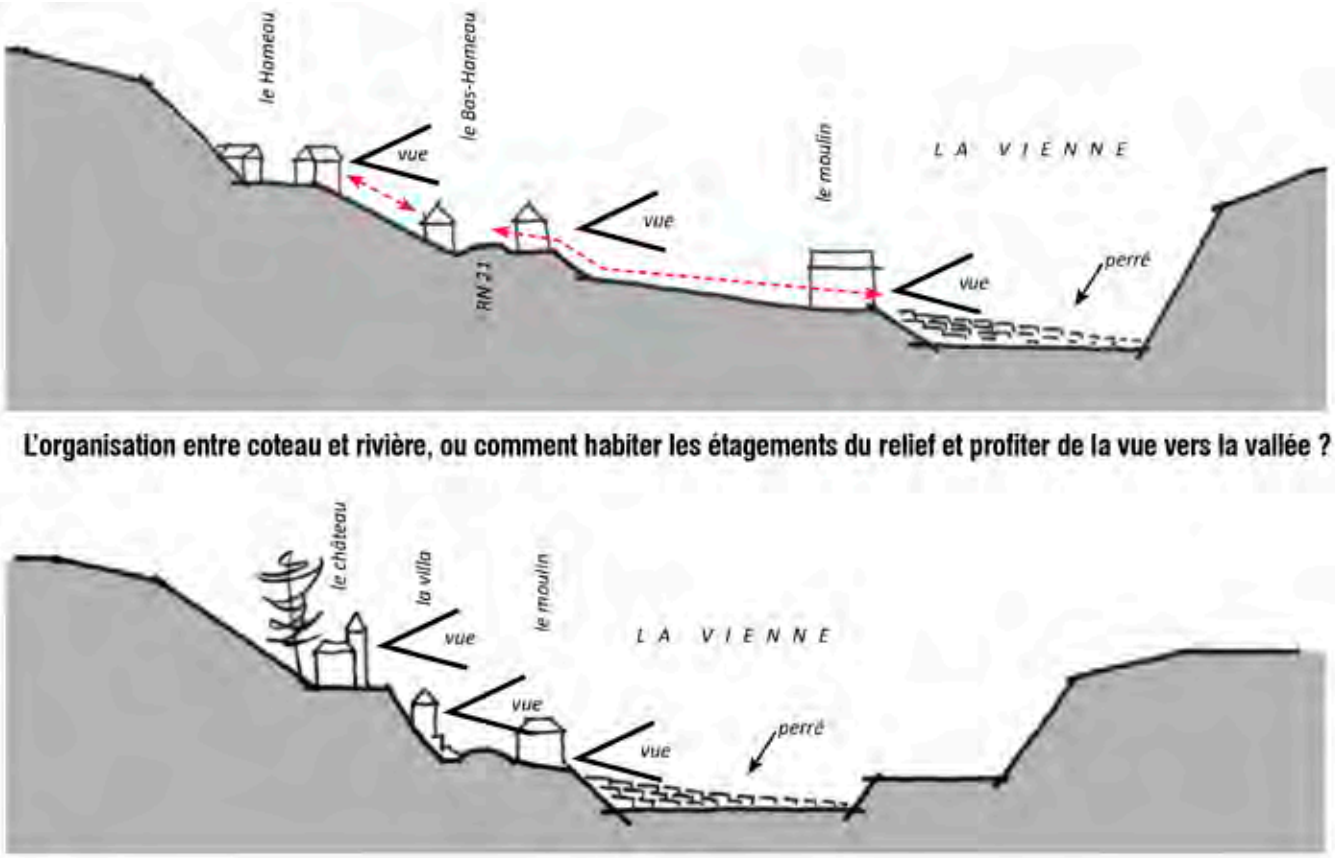
La route de Limoges à Périgueux a été la colonne vertébrale de l'urbanisation de la fin XIX et début XX. Cette urbanisation est profondément inscrite dans le paysage de la vallée, car toutes les constructions entretiennent un rapport direct avec celle-ci.

La construction de la route d'Aixe fin 19ème siècle, nommée également route de Limoges à Périgueux, et l'arrivée du tramway début 20ème siècle, ont favorisé l'implantation de villas de villégiature et de lieux de détente dominicale qui vont de pair avec l'émergence de la société de loisirs.

L'implantation urbaine sur les bords de Vienne

La route a cette époque a bénéficié d'un caractère de boulevard urbain. La RN 21 était le centre névralgique de la modernité de l'époque avec la ligne du tramway, le maisons de plaisance et de cafés-restaurants.

Cette artère urbaine est support d'une urbanisation



L'organisation entre coteau et rivière, ou comment habiter les étagements du relief et profiter de la vue vers la vallée ?

de qualité : voirie, façade urbaine et plantations dessinent de nouveaux lieux qui s'accordent au site de la vallée.

Boulevard urbain, industries et maison de plaisance permettent à la Vienne d'accéder au statut de paysage fluvial urbain comme en attestent les cartes postales de l'époque. L'implantation urbaine au XIX siècle sur les bords de Vienne répond aux logiques d'implantation par rapport au relief et à la vue. L'implantation du bâti adossé au relief permet un aménagement cohérent de l'ensemble du coteau en terrasses avec vue.

Carte postale du café-restaurant sur la route d'Aixe avec un caractère de boulevard urbain

Carte postale de villa de villégiature sur les bords de Vienne

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Le risque inondation

Isle est exposée à un risque majeur d'inondation lié aux débordements des crues de la Vienne et de l'Aurence. Dans la vallée de la Vienne, les lieux dits Villebois, Romanet sous Isle, Paquerettes, les Fayes, Pont de L'Aiguille, Bas Verthamont, Bas Caillaud, sont concernés.

L'importance des enjeux sur la commune a conduit la puissance publique à définir deux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI), celui de la Vienne 1 approuvé le 18/05/2005 et celui de l'Aurence approuvé le 23/08/2007, qui définissent des zonages soumis à des règles d'urbanisation spécifique.

Au delà de ce risque majeur, lorsque le sol est saturé d'eau, les nappes contenues dans les roches dures du sol affleurent et une inondation spontanée se produit, dite de remontée de nappe. A Isle, la sensibilité à ces phénomènes est d'autant plus importante que l'on se rapproche des fonds de vallées de la Vienne et de l'Aurence.

L'adaptation des activités humaines et des territoires aux inondations est l'une des interrogations fondatrices à partir de laquelle le SDAGE 2016-2021 est structuré. Cette adaptation s'exprime dans le SAGE Vienne par un double objectif de prévention et gestion des crues qui peut être soutenue en limitant l'exposition des populations à travers la planification urbaine.

Le secteur «Amendement Dupont», n'est pas concerné par ce risque (voir carte des servitudes).

Le risque rupture de Barrage

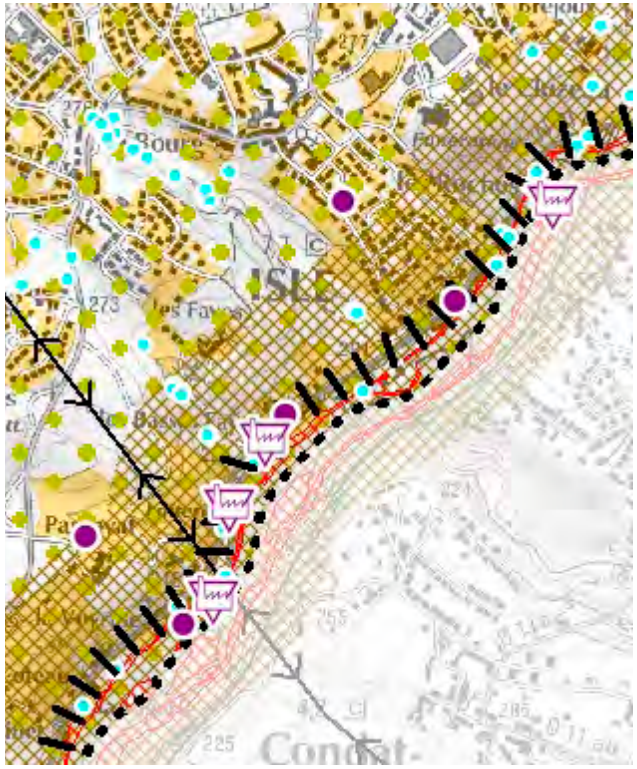
A Isle, le risque de la rupture d'un barrage est lié à la présence en amont des barrages de Saint Marc et Vassivière, tous deux de classe A. La commune est concernée par le périmètre de l'onde de submersion qu'impliquerait une rupture totale ou partielle de ces barrages et qui emplirait la vallée de la Vienne.

Risque transport de matières dangereuses

A Isle, la voie nationale RN21 expose la commune au risque transport de matières dangereuses (TMD) en raison de la combinaison entre un trafic important et une densité de population élevée. Néanmoins, si le risque existe, le nombre d'accidents répertoriés est faible (en 2010, un seul accident).

La commune est également soumise au risque majeur de TDM issu du transport de gaz par canalisation. Un accident impliquant des marchandises dangereuses peut bien sûr porter atteinte directement ou indirectement aux personnes physiques mais également porter atteinte à l'outil économique d'une zone, ou avoir des répercussions importantes sur les écosystèmes.

La maîtrise de l'urbanisation constitue alors un outil de prévention : la réglementation impose des contraintes d'occupation des sols de part et d'autre de l'implantation de la canalisation de gaz, avec une bande de servitudes fortes (jusqu'à 5 mètres de largeur) maintenue débroussaillée et inconstructible et des zones de servitudes faibles (jusqu'à 20 mètres de largeur) maintenues en permanence accessibles pour interventions ou travaux.



Le bruit

La RN 21 constitue un axe majeur de desserte de l'ouest du département vers la capitale limousine (tracé : Limoges - Périgueux - Bergerac - Agen - Auch - Tarbes - Lourdes)

La RN 21 et la RD 79 sont identifiées comme secteurs de dépassement de seuil de bruit par l'étude acoustique d'Orféa. De plus, leur traversée par les piétons demeurent dangereuses, les abords de la Vienne, non aménagés, restent ainsi difficiles d'accès pour les promeneurs.

Néanmoins, le maillage du territoire par un réseau viaire d'importance, s'il entraîne ces nuisances indéniables, constitue également un atout du territoire municipal qui se trouve relié de fait aux espaces qui lui sont extérieurs.

Des études sont en cours à l'échelle de l'agglomération Limoges Métropole pour réaménager les abords de la RN21 et favoriser les circulations douces.

Niveaux d'exposition au bruit

Courbes isophones du niveau de bruit

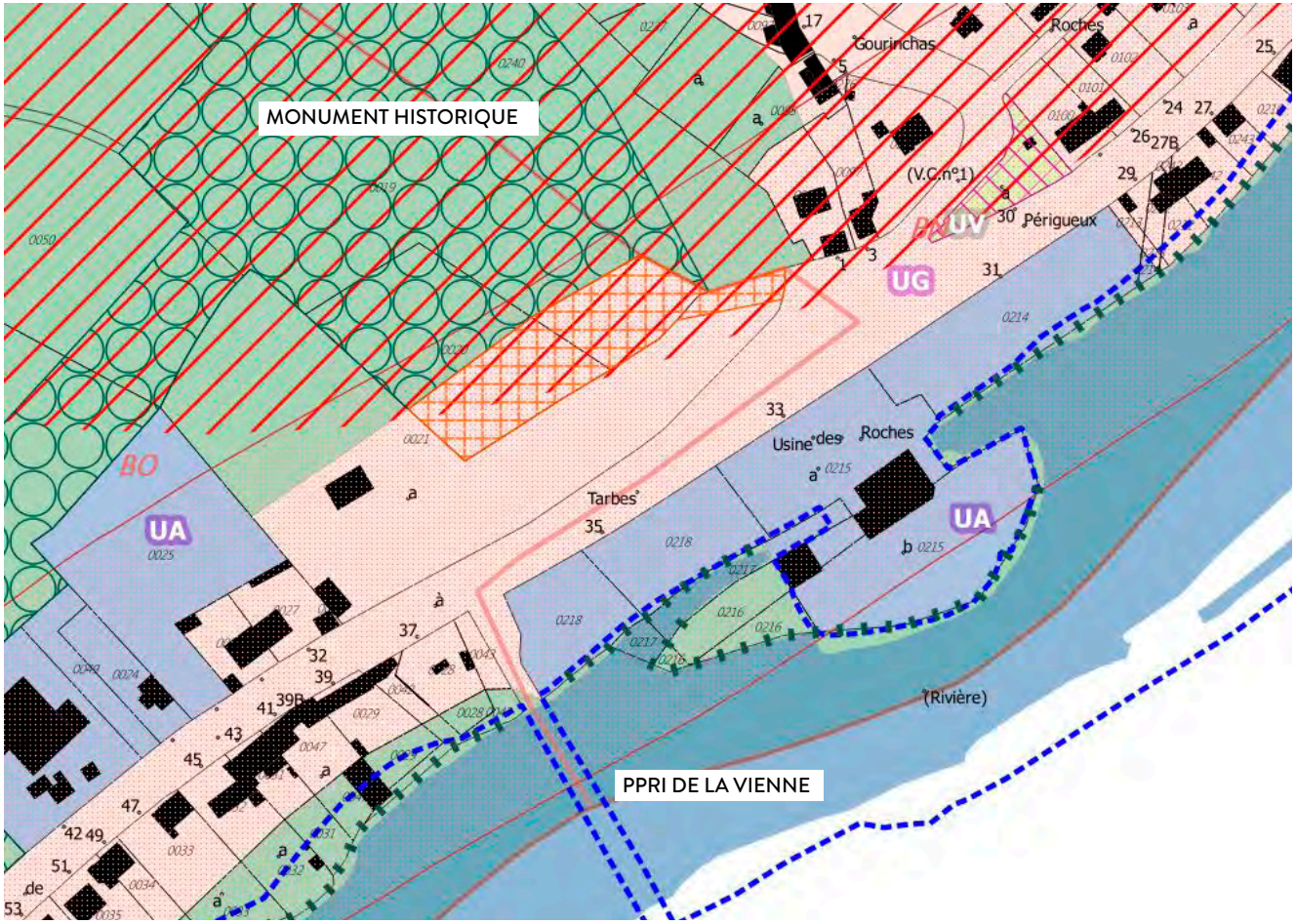
LES SERVITUDES

Le site est concerné partiellement par une servitude d'utilité publique. Il s'agit du périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique de l'église Saint-Martin. En conséquence, toute demande d'autorisation de travaux sur ce secteur est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La servitude du plan de prévention du risque inondation ne concerne pas le site qui fait l'objet du présente dossier.

Un espace boisé classé est défini en limite nord du site sur la vallon de la Chapelle.

La zone est classée en UG (Urbaine générale) et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU révisé.



Plan de zonage du PLU révisé et servitudes d'utilité publique

LE PROJET

LES JUSTIFICATIONS

La réduction du retrait d'implantation de 75 mètres sur cette parcelle est justifié par le fait du positionnement stratégique du site dans l'armature urbaine de la ville et de l'agglomération, mais aussi par les caractéristiques du terrain.

En effet, le site bénéficie d'un positionnement très favorable dans l'armature urbaine de la ville et de l'agglomération. Il est directement relié à la RN 21, ce qui lui offre un connexion aisée vers le centre ville de Limoges. Aussi, par rapport à la ville centre d'Isle, le site se trouve à seulement 500 mètres de la place de marché et des commerces de proximité.

Un cheminement piéton permet de relier le site au vallon de la Chapelle, parc paysager de la commune et aussi de rejoindre directement la Place Laucournet.

Le carrefour entre la RN 21 et l'Avenue Gourinchas va être réaménagé pour faciliter la circulation et délester le trafic sur l'Avenue de Pâquerretes.

Le site dans son contexte

LA RÉDUCTION DU RETRAIT D'IMPLANTATION

La relation de l'implantation urbaine de la commune d'Isle avec la vallée de la Vienne est historique. Cette histoire constitue aujourd'hui le témoignage d'une implantation judicieuse de l'architecture dans son paysage.

On observe en effet que les bâtiments se sont implantés en relation à la pente, constituant des terrasses qui permettent de s'insérer discrètement dans le paysage, sans modifier les caractéristiques du terrain, tout en profitant de la vue.

La construction au premier rang de la nationale sont implantées, pour la plupart, avec un retrait moyen d'environ 25 mètres. Cette configuration permet à la construction de profiter de la vue et réserver le devant de la parcelle en jardin arborée.

Les arbres constituent un écran de verdure et limitent la gène occasionnée par le bruit.

Quelques constructions sont implantées à l'alignement mais la plupart se trouvent en retrait.

Ces caractéristiques permettent de justifier la réduction du retrait à 25 mètres.

Le bâti sur les coteaux de la Vienne

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le site bénéficie d'un positionnement favorable qui permet l'aménagement d'une terrasse sur la partie la plus haute du terrain. Le retrait d'implantation de la construction est réduit à 25 mètres pour tenir compte de l'ordonnancement architectural des constructions voisines en premier rang du coteau.

La limite de la voie est constituée par un muret en pierre qui est à préserver. La haie champêtre en limite latérale est à réqualifier. Cette haie contrecarre la perception du front bâti par sa hauteur, sa forme et son caractère uniforme. Les haies monospécifiques sont interdites par le règlement du PLU révisé. Il est donc préconisé dans l'orientation d'aménagement de réqualifier cette haie et la rendre en harmonie avec le traitement des limites du site.

Aussi, le positionnement de la construction en hauteur va permettre d'entretenir un rapport visuel avec la vallée de la Vienne et limiter l'impact du bruit. Toutefois, le secteur se trouve dans un périmètre de classement sonore et en conséquence la construction devra tenir compte de la réglementation en vigueur nécessaire à limiter l'impact du bruit sur la santé des personnes.

L'accès au site depuis l'avenue Gourinchas et le terrain en surplomb de la rivière

Le muret en pierre qui marque l'alignement de la voie

Les bords de Vienne offrent des percées visuelles vers la rivière et des jardins

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le PLU révisé fixe les orientations d'aménagement et de programmation nécessaires à encadrer le développement du secteur «Amendement Dupont».

Ces orientations visent principalement à limiter la construction à un logement pour garantir l'insertion paysagère du projet à l'intérieur d'une grande parcelle arborée.

D'autres orientations à caractère qualitatif, visent la réqualification du secteur et de l'entrée de ville.

- Les **constructions** sont limitées à 1 logement
- Le **retrait** par rapport à l'emprise publique est reduit à 25 mètres pour rester dans l'ordonnancement de l'ensemble des villas du XIX implantées en rebords de la vallée
- **L'accès** à la parcelle sera à effectuer sur l'Avenue de Gourinchas. Tout accès sur la nationale est proscrit
- **Implanter les constructions** dans le sens de la pente. Le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) devra être parallèle aux courbes de niveau,
- Le muret en pierre existant est à préserver
- Le talus en limite de la RN 21 est à végétaliser afin de qualifier l'entrée de ville
- La haie monospécifique sur la RN 21 est à requalifier en introduisant d'autres essences végétales
- La RN 21 devra intégrer un traitement de voirie visant à qualifier l'entrée de ville, sécuriser la traversée piétonne et aménager le carrefour sur l'Avenue Gourinchas

Concernant le volet architectural et intégration, le projet devra se conformer au règlement littéral de la zone UG.

Compte tenu du faible développement urbain du secteur (1 construction), le projet ne porte pas d'incidences en termes de sécurité, de risques et de nuisances.

CONCLUSIONS

Les spécificités locales du secteur des bords de Vienne et le secteur spécifique de dérogation montrent qu'au regard :

- de la demande de dérogation au titre de l'article L.111-1.6 et suivants du Code de l'Urbanisme (applicable au 1er janvier 2016), restreinte à la zone UG de Gourinchas,
- de l'ordonnancement architectural des constructions voisines sur les coteaux de la Vienne,
- de l'intégration paysagère et urbanistique du nouveau projet avec une orientation d'aménagement et de programmation,
- de la possibilité de densifier de manière limité un secteur qui bénéficie d'un positionnement favorable dans l'armature urbaine de la commune et de l'agglomération,
- des nuisances très limitées en termes de sécurité, de risques et de nuisances,

le présent dossier de demande de dérogation et la réduction de la bande d'inconstructibilité à 25 m par rapport à l'alignement de la RN 21 au niveau de la zone UG de Gourinchas du PLU est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et du paysage.