PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ISLE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2019

DOSSIER ÉLABORÉ PAR :

ABITERRA

Juliana JIMENEZ Architecte-Urbaniste mandataire

GEOSCOPE

Elise HENROT Géographe

Gwenaelle ORY Juriste

DESPAYSAGES

Benedicte FERREY Paysagiste DPLG

Marie-Pierre MOUSSY Paysagiste DPLG

ATELIER D'ARCHITECTURE LOUNIS ET BERTRAND

Sophie BERTRAND Architecte DPLG

SOMMAIRE

Introduction

1 CONFORTER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE : ISLE, TERRE DE CONFLUENCE

Intensifier la «ville-parc» et affirmer son identité 7

- 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

Préserver l'identité de la «ville-campagne» 8

- 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

Mettre en valeur la «ville-eau» 10

- 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

2 ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT À LONG TERME POUR PRÉPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE

Promouvoir un développement économique, d'équipements et de services de haut niveau 11

- 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

Assurer un développement urbain maîtrisé 13

- Densifier la «ville-centre»
- Privilégier une urbanisation économe et judicieuse du plateau

Maintenir la mixité sociale et générationnelle 14

- Maintenir la mixité sociale à l'échelle de la commune
- Diversifier l'offre en logements pour faciliter les parcours résidentiels

Conforter la Trame Verte et Bleue 15

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

INTRODUCTION

Les orientations générales de développement de la commune s'articulent autour de deux axes majeurs :

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

Cette stratégie globale se traduit de manière spatiale par un projet qui cherche à mettre en valeur les grandes entités urbaines, paysagères et environnementales de la commune :

- La VILLE-PARC

La ville parc fait référence au secteur aggloméré en continuité de Limoges. L'objectif à atteindre en terme de qualité urbaine et paysagère est de mettre en valeur la présence de la nature en ville

- La VILLE-CAMPAGNE

La ville campagne intègre les hameaux périphériques avec l'objectif de maintenir leur caractère champêtre.

- La VILLE-EAU

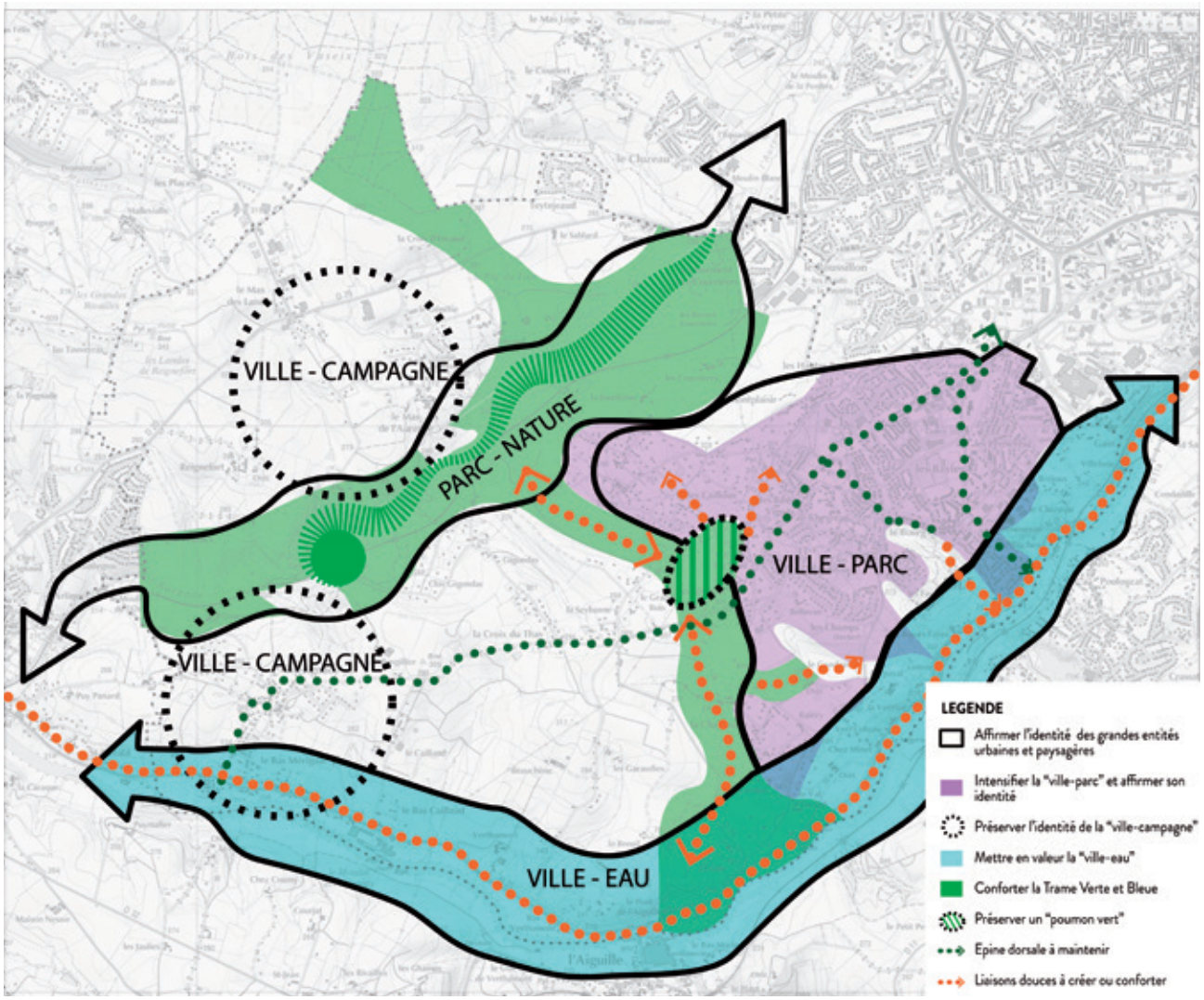
La ville eau vise l'objectif de valorisation de la vallée de la Vienne et son lien avec la commune d'Isle

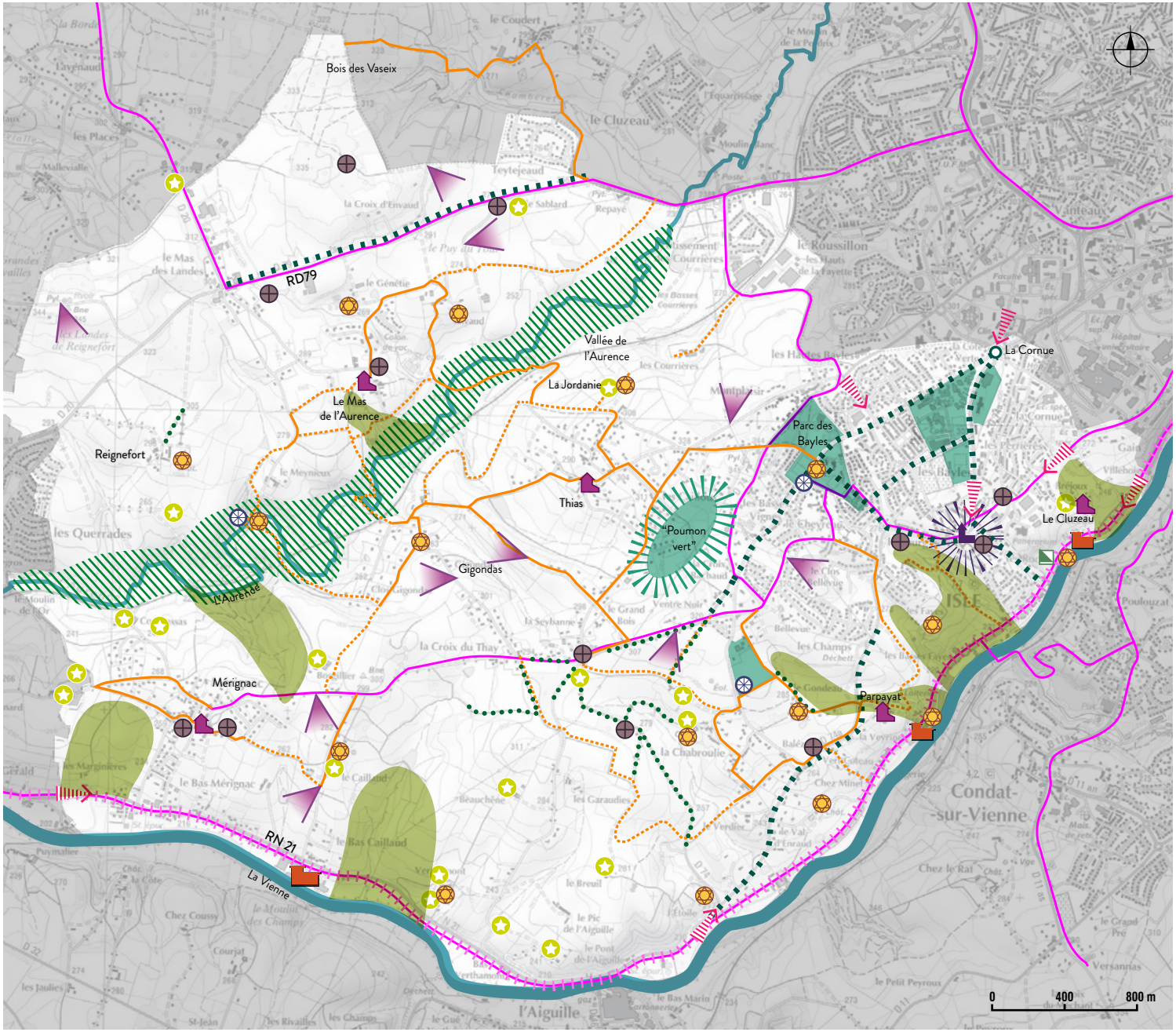
- Le PARC NATURE

Le parc nature fait référence à la vallée de l'Aurence et son lien à la Trame Verte et Bleue au niveau de l'agglomération

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD.

STRATÉGIE SPATIALE





LEGENDE

Affirmer l'identité de "ville-parc"

- Mettre en valeur le repère visuel de l'église
- Maintenir et renforcer la vitalité urbaine du centre-ville
- Affirmer la visibilité des polarités existantes
- Préserver un "poumon vert" à l'intérieur de la TVB
- Qualifier et mettre en valeur les entrées de ville
- Hiérarchiser et requalifier la voirie locale par un traitement paysager
- Affirmer le maillage de liaisons douces en accord avec le tracé du SDIAC
- Poursuivre l'installation des parkings vélos

Préserver l'identité de la "ville-campagne"

- Préserver la vallée de l'Aurence et la rendre accessible par un parcours aménagé en "parc public" *(tracé schématique)*
- Préserver le patrimoine architectural remarquable
- Maintenir l'identité rurale et le caractère isolé des noyaux anciens
- Préserver le petit patrimoine
- Préserver les alignements d'arbres remarquables
- Préserver le caractère ouvert des vallons en tant que support d'espaces publics
- Valoriser et préserver les points de vue remarquables
- Conforter le réseau des "voies vertes" et chemins pédestres
- Préserver les bâtiments agricoles en activité et interdire l'urbanisation à proximité

Mettre en valeur la "ville-eau"

- Valoriser le patrimoine industriel
- Aménager et sécuriser les abords de la RN21

1 CONFORTER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE : ISLE, TERRE DE CONFLUENCE

Intensifier la «ville-parc» et affirmer son identité

Conforter l'identité et la lisibilité de la «ville-parc» et améliorer les liens

- Développer la trame verte, support d'espaces publics et de loisirs, afin de conforter l'identité «ville-parc». Un parc public sera aménagé dans la vallée de l'Aurence, coeur naturel et paysager de la commune. Un «poumon vert» sera préservé au secteur de la Croix Bachaud. Cet espace sera l'espace public d'articulation entre la «ville-parc», la «ville-campagne» et la «ville-eau». Ce «poumon vert» d'environ 20 ha, sera connecté à la Trame Verte et Bleue de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole (TVB) et au réseau de «voies vertes».

- Composer le développement urbain de la ville en s'appuyant sur le rôle des vallons et en articulant structures urbaines et structures paysagères. En ville, les vallons constituent des espaces naturels de «respiration» et un support d'espaces publics et de loisirs.

- Mettre en place une politique de hiérarchisation du réseau de voirie en intégrant au mieux le végétal en ville. Il s'agit de réduire, lorsque cela semble nécessaire et en fonction du trafic routier, la largeur de la voirie afin de végétaliser les abords et améliorer la lisibilité de la trame viaire et les itinéraires piétons. Cette politique permettra de réduire la surface des emprises imperméabilisées (y compris les stationnements sous-utilisés) et de renforcer l'image de la «ville-parc».

- Conforter le maillage des liaisons douces à l'échelle de la «ville-parc». Il s'agit d'affirmer les liens piétons du centre-ville vers la vallée de la Vienne en sécurisant la traversée de la RN21. Le réseau des «voies vertes» devra desservir les futures zones de développement urbain. A l'échelle du centre-ville, les itinéraires piétons seront mieux définis afin d'assurer les liens inter-quartiers et vers les «pôles» d'équipements et le centre-ville.

- Prendre part au projet de modernisation du réseau de transports en commun de Limoges Métropole afin de tendre vers des pratiques plus durables en termes de déplacements quotidiens, en accord avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET) Engager une réflexion avec Limoges Métropole pour augmenter la fréquence des lignes de bus et adapter leurs horaires aux besoins des Islois.

- Encourager le développement des parcs à vélo en partenariat avec Limoges Métropole et dans des endroits stratégiques et en suivant le tracé du Schéma Directeur Intercommunal des Aménagements Cyclables (SDIAC).

Renforcer le rôle fédérateur de la ville-centre et intensifier son développement urbain

- Privilégier davantage l'habitat intermédiaire (type d'habitat entre individuel et collectif) et l'habitat collectif à proximité de la ville-centre afin d'intensifier l'urbanisation et de renforcer le rôle fédérateur du centre-ville.
- Qualifier les entrées de ville pour mieux identifier ses limites et mettre en valeur l'identité de la commune. Le vallon du Cluzeau sera préservé afin de maintenir une respiration de campagne et marquer le passage entre les deux communes.

Maintenir et renforcer la vitalité et la convivialité du centre-ville

- Renforcer la vitalité urbaine du centre-ville par le maintien des commerces de proximité et en proposant une offre complémentaire.
- Affirmer la visibilité des «pôles» d'équipements existants et à venir (parc des Bayles, plateaux sportifs de l'avenue de la République et stade du Gondeau) en affirmant leur positionnement dans la «ville-parc» (traitement d'espaces publics, intégration du végétal, liens piétons).

Préserver l'identité de la «ville-campagne»

Conforter les spécificités paysagères de la «ville-campagne»

- Préserver les vallons en tant que charpente paysagère de l'identité rurale d'Isle. Les vallons constituent le support d'implantation des noyaux anciens (Cluzeau, Mérignac, Bas-Caillaud, Mas de L'aurence, Couerassas, Chabroulie et Château du Gondeau) et le «cadre de vue» sur le paysage agricole. Préserver les vues remarquables.
- Conforter la trame bocagère comme enveloppe de l'urbanisation et articulation avec l'espace agricole. Préserver la diversité des motifs bocagers existants (alignement, haie, bosquet, frange forestière)
- Développer l'armature rurale de la voie publique (alignements d'arbres, bas-côtés enherbés, fossés, talus, chemins agricoles, sentes,...) pour une hiérarchie claire des voies.
- Réglementer le traitement des limites parcellaires en privilégiant le végétal et en mettant en valeur le caractère rural des lieux. Le traitement de l'enveloppe végétale et des clôtures sera réglementée au préalable dans le cadre de futurs lotissements et intégrée aux travaux d'aménagement des espaces verts collectifs afin qu'il y ait un contrôle et que la responsabilité des lotisseurs soit engagée.

Préserver l'activité agricole

- Préserver l'activité agricole existante et interdire le développement urbain des noyaux bâtis impactés par l'activité agricole (Gigondas, Reignefort, Couerassas, Chabroulie et Bosgillier) afin de limiter les conflits d'usages.
- Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles non utilisés et à caractère patrimonial
- Envisager l'utilisation des animaux pour entretenir les espaces publics de la commune
- Encourager le développement et la diversification de l'agriculture péri-urbaine (par exemple le maraîchage) en lien avec le projet de ceinture maraîchère de l'agglomération.

Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

- Préserver le patrimoine architectural remarquable (église, châteaux, maisons de maître, hameaux, écarts) et le petit patrimoine rural à préserver (lavoirs, mères-fontaines, croix, moulins).
- Mettre en valeur le patrimoine architectural des résidences de campagne (châteaux, maisons de maître) et des villas sur les bords de Vienne. Les résidences des artistes et écrivains : Robert Margerit, romancier, et Jean Rebier, poète et compositeur, sont également à valoriser.
- Préserver le caractère isolé des noyaux anciens et des fermes qui ponctuent la campagne bocagère. (Cluzeau, Couerassas, Gigondas, Mas de l'Aurence) en préservant le caractère rural des vallons et des structures paysagères qui les composent. L'urbanisation autour du périmètre immédiat du noyau ancien du Mas de L'Aurence est à proscrire afin de préserver son caractère villageois.
- Encourager la résorption du bâti vacant (Mas de l'Aurence, Mérignac et Couerassas principalement). Différents dispositifs peuvent être mis en place par la collectivité : encourager les propriétaires à rénover en communicant et en apportant assistance sur les aides possibles.

Renforcer les liens vers la vallée de la Vienne et vers Limoges

- Affirmer le réseau de «voies-vertes» et le tracé du SDIAC comme l'armature centrale des déplacements doux à l'échelle de la commune et de l'agglomération. Ce réseau de liaisons douces viendra accompagner la coulée verte qui sera la transition entre la «ville-parc» et la «ville-campagne» et le lien entre les deux vallées.
- Prolonger le maillage de liaisons douces vers la vallée de la Vienne, afin de connecter le bord de la vallée au réseau des chemins du plateau. Améliorer les liens piétons vers Limoges.

Mettre en valeur la «ville-eau»

Valoriser le patrimoine architectural, paysager et culturel de la «ville-eau»

- Aménager les entrées de ville pour redécouvrir le paysage fluvial de la vallée. La RN21 doit être valorisée en tant que vitrine sur le paysage fluvial et le patrimoine industriel des bords de Vienne. Il s'agit par exemple d'ouvrir des vues, des fenêtres sur les bords de Vienne et d'aménager des accès aux bords de Vienne.
- Valoriser le patrimoine industriel de la commune. Les moulins et les usines offrent aujourd'hui un fort potentiel de reconversion.
- Intégrer une réflexion globale à l'échelle de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole sur les cheminements doux en bords de Vienne, en lien avec les territoires en amont et en aval (sécurisation des piétons, accessibilité des véhicules, zones de stationnement, piste cyclable prévue au SDIAC).

Développer le potentiel d'éco-tourisme autour de la vallée de la Vienne et de l'Aurence

Sur la vallée de l'Aurence :

- Aménager un parc public sur un parcours identifié au sein de la vallée de l'Aurence intégrant des sentiers piétons, des aires de pique-nique, des jeux pour enfants. Ce parc devra accueillir le Centre de la Nature dans l'ancien moulin du Meynieux, pour devenir un lieu d'éducation à l'environnement.
- Créer les conditions favorables pour un développement d'hébergements touristiques ruraux (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) afin de proposer une offre d'hébergement à proximité de la vallée de l'Aurence.

Sur la vallée de la Vienne :

- Intégrer le projet de piste cyclable sur la RN21 porté par Limoges Métropole en le reliant au réseau de «voies vertes» et des chemins de la commune.
- Développer l'offre autour du tourisme, du sport et des loisirs en lien avec les bords de Vienne..

❷ ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT À LONG TERME POUR PRÉPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE

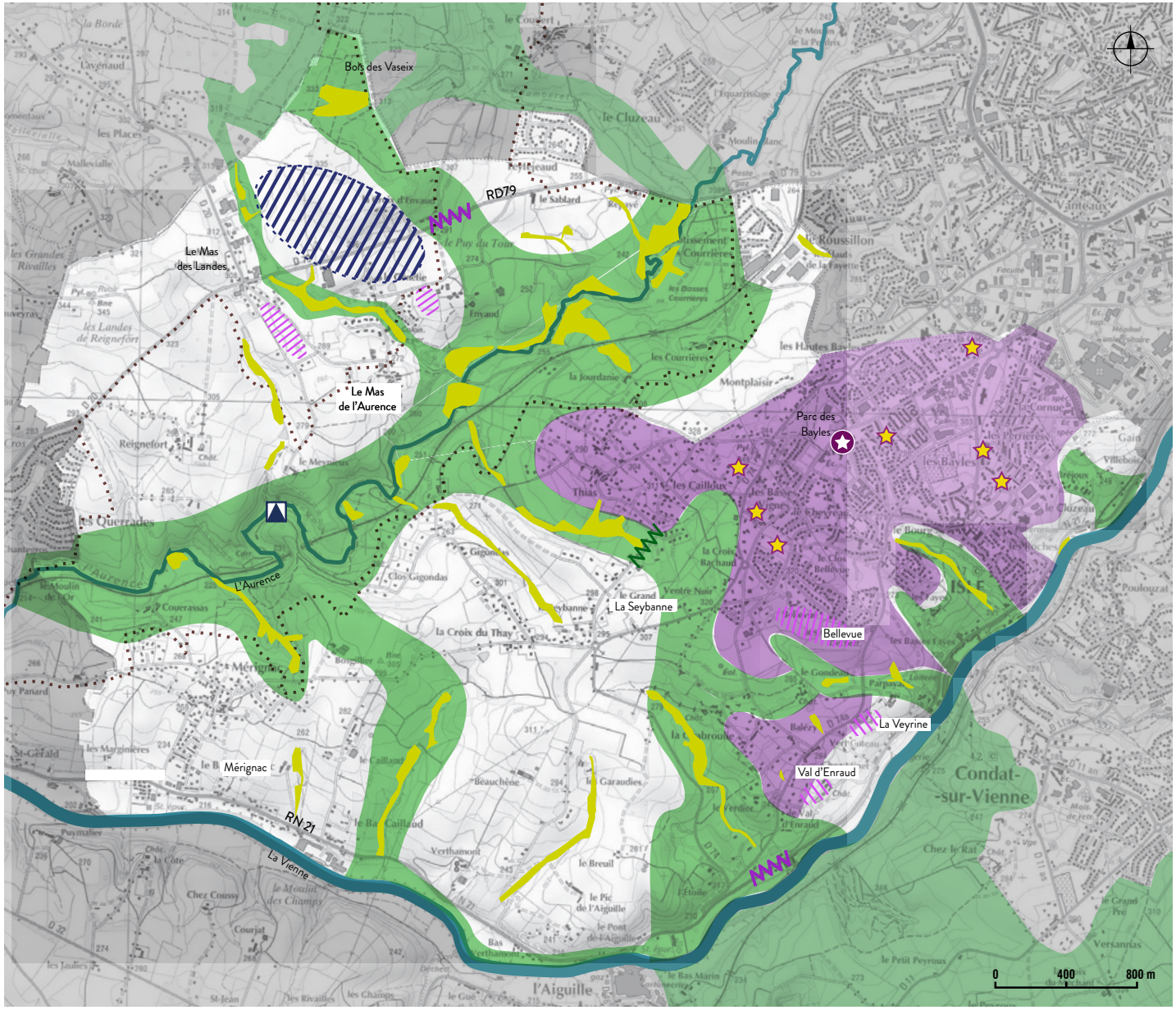
Promouvoir un développement économique, d'équipements et de services de haut niveau

Optimiser l'offre d'équipements et de services à la population

- Soutenir le projet de construction d'un centre des congrès porté par la municipalité et à proximité immédiate du Parc des Bayles. Le projet vise une bonne intégration architecturale et paysagère vis-à-vis du Parc et du bâti existant et afin de préserver les principaux atouts du site.
- Maintenir et conforter l'offre d'équipements de santé et des services à la personne.

Maintenir et développer le tissu artisanal et affirmer le positionnement de la zone du Mas des Landes

- Accueillir des entreprises travaillant sur la technologie de pointe ou l'artisanat d'innovation, l'artisanat ou le secteur de formation.
- Valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment la filière de l'énergie solaire, en favorisant l'implantation du projet de centrale photovoltaïque au Mas des Landes.
- Qualifier les limites et l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de l'existant afin d'intégrer une dimension forte d'intégration paysagère et une gestion durable des espaces verts et du traitement de l'eau. La commune vise un objectif de haute qualité environnementale vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales (aménagement extérieur) et de limitation des surfaces imperméabilisées.



LEGENDE

Promouvoir un développement de haut niveau

- Construire un Centre de Congrès *(projet municipal)*
- Conforter le pôle économique du Mas des Landes en accueillant des entreprises travaillant sur la technologie de pointe, l'artisanat ou le secteur de formation
- Accueillir le Centre de la Nature dans l'ancien moulin du Meynieux et au sein du futur parcours "parc-public" de la vallée de l'Aurence
- Développer l'urbanisation à continuité immédiate de l'enveloppe existante
- Encourager le développement de la ville dans son périmètre constitué
- Privilégier le renouvellement urbain et l'intensification de la ville (capacités de densification en "dents creuses" et foncier mutable)

Conforter la Trame Verte et Bleue

- Préserver la TVB et affiner son tracé
- Prescrire des préconisations architecturales, environnementales et paysagères pour tout type d'aménagement au sein du site inscrit de la vallée de l'Aurence
- Garantir la préservation des zones humides
- Garantir la perméabilité des espaces où les continuités écologiques sont fragilisées

Assurer un développement urbain maîtrisé

Densifier la ville-centre

- Répondre au besoin de renouvellement de la population et anticiper son vieillissement. L'objectif de 40 logements par an, soit 400 logements supplémentaires pour les 10 années à venir doit permettre d'augmenter la population de 450 habitants environ, pour atteindre à terme 8450 habitants.
- Privilégier le renouvellement urbain et le développement urbain en continuité immédiate de l'urbanisation existante. 80% de l'urbanisation nouvelle devra se concentrer sur le secteur de la «ville-parc». Les 20% restants sont prévus dans les noyaux périphériques de Mas des Landes, Mas de l'Aurence et Mérignac. Les secteurs à développer ont été retenus en fonction de la desserte en transports en commun, l'accessibilité par le réseau des «voies vertes», la compatibilité avec l'assainissement collectif et la proximité des «pôles» d'équipements et de services. Les secteurs de développement futur dans la ville-centre sont La Veyrine, Bellevue et Val d'Enraud. Les dents creuses identifiées dans l'analyse du potentiel de densification font partie des secteurs prioritaires.
- Anticiper l'évolution de la capacité d'accueil des équipements scolaires en réponse à la croissance de la population.

Privilégier une urbanisation économe et judicieuse du plateau

- Réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par une politique de réduction de la taille moyenne des parcelles à hauteur de 400 m² dans le secteur de la ville centre (potentiel d'urbanisation en dents creuses et foncier mutable). Sur le reste des parcelles de la «ville-parc» et des noyaux périphériques de la «ville-campagne», la taille moyenne des parcelles pour de l'habitat individuel pavillonnaire est fixée à 700 m².
- Diversifier les formes urbaines pour introduire des typologies d'habitat moins consommatrices d'espace (habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif). Dans l'ensemble des secteurs de développement de la ville-centre, il sera fixé une part d'habitat individuel groupé et de collectif (certains secteurs pourront accueillir du collectif à 100%).
- Encourager le développement de la ville dans son périmètre constitué (dents creuses, espaces mutables et délaissés urbains, logements vacants, secteurs à restructurer, divisions parcellaires). Ces opérations devront garantir la bonne insertion urbaine des logements et le respect de l'existant.

Maintenir la mixité sociale et générationnelle

Maintenir la mixité sociale

- Mener une politique de mixité sociale territorialisée visant à distribuer l'offre de logements sociaux de manière équitable dans l'ensemble du territoire. Cette offre sera proposée davantage dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des «pôles» d'équipements. Cette politique est compatible avec les objectifs en matière de développement durable définis par le Plan Climat Energie Territoire (PCET) en vigueur.
- Accroître l'offre en petits logements afin de répondre aux besoins des personnes âgées et des célibataires. La commune souhaite maintenir une part de la nouvelle offre de logement en maisons individuelles de plain-pied pour faciliter leur accessibilité.

Diversifier l'offre en logements pour faciliter les parcours résidentiels

- Accroître l'offre en petits logements, principalement T2, pour répondre à la demande en petits logements pour du locatif (libre et social) et accession à la propriété (constat effectué par le PLH).
- Diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines en intégrant davantage l'habitat collectif, intermédiaire et l'individuel groupé. Les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec l'existant et garantir la bonne insertion paysagère des sites. L'ensemble des secteurs de développement feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles urbanisations.
- Promouvoir la réhabilitation/restructuration de logements pavillonnaires des années 60-70, qui peuvent être très consommateurs en énergie. Informer les propriétaires des dispositifs nationaux incitatifs et des aides possibles.

Conforter la Trame Verte et Bleue

Préserver le patrimoine naturel de la commune

- Préserver et mettre en valeur les milieux naturels en présence (ZNIEFF, zones humides, milieux aquatiques, milieux des prairies, trame bocagère, milieux forestiers) par l'interdiction de tout type de construction sur des secteurs à haute vulnérabilité écologique. Les constructions à caractère agricole seront autorisées sous conditions et dans des secteurs identifiés préalablement comme étant favorables à l'accueil de ce type d'activité.

- Prescrire des préconisations architecturales et paysagères sur la construction de nouveaux bâtiments agricoles et tout autre type d'équipement au sein du site inscrit de la vallée de l'Aurence. Des contraintes réglementaires seront imposées sur les parcelles à proximité immédiate (franges et vues lointaines). Ces mesures concernent notamment le développement urbain entre Montplaisir et Thias qui doit être limité fortement afin de garantir la bonne intégration paysagère avec des prescriptions sur les clôtures en fond de parcelle (perméable pour la petite faune sauvage).

- Intégrer les différents projets liées à l'écotourisme, aux sports et loisirs sur les vallées de l'Aurence et de la Vienne tout en veillant à leur bonne intégration. Ces projets devront intégrer une forte dimension environnementale, afin de garantir la bonne insertion paysagère des aménagements et des constructions et de limiter l'impact environnemental sur les milieux naturels (gestion de l'eau, pollution des milieux, plantations...).

Préserver et remettre en état la Trame Verte et Bleue

- Préserver et remettre en état la TVB. Le tracé de la TVB sera affiné de manière ponctuelle et en collaboration étroite avec les services compétents de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole afin d'apporter les réponses les plus adaptées au maintien des continuités écologiques.

- Intégrer des règles d'urbanisme dans les secteurs urbanisés à l'intérieur ou en limite immédiate de la TVB afin d'interdire ou soumettre à conditions : les nouvelles constructions, la nature des clôtures, la proportion et l'entretien d'espaces verts, les plantations...

- Conforter la TVB en bordure de l'agglomération pour marquer fortement la limite d'urbanisation. Aménager une liaison verte «ceinture» d'urbanisation à l'intérieur de la TVB. Les vallons et la trame bocagère devront être préservés en tant qu'enveloppe paysagère de l'urbanisation existante et à venir.

- Améliorer la perméabilité des secteurs qui fragilisent les corridors écologiques : en partenariat avec les gestionnaires de la RD79 à La Croix D'Envaud et de la RN 21 entre le Val d'Enraud et l'Etoile ; en stoppant l'urbanisation linéaire entre la Croix du Thay et l'agglomération