

Notice complémentaire au dossier de la modification n°10 du PLU de Isle

Le dossier de la modification n°10 de Isle a été présenté au Comité Syndical du SIEPAL le 05 septembre 2023.

Sujet et motivation de la modification :

La modification en question concerne le secteur du Mas des Landes, classé en zone UA (zone urbaine vouée aux activités). Au sein de cette zone se trouvent plusieurs habitations, qui ne peuvent, avec la réglementation de la zone UA, faire ni annexes, ni extensions.

Il est ressorti des débats plusieurs questionnements sur cette évolution de PLU, portant sur les sujets suivants :

1. L'intérêt de reclasser les maisons en zone UG si la zone UA autorise les extensions et annexes des habitations.

La lecture du règlement écrit peut laisser supposer que les annexes et extensions des habitations sont autorisées au sein de la zone UA, puisque que l'article 4 qui encadre l'emprise au sol des constructions, fixe une emprise maximale pour les annexes et extensions des habitations.

Toutefois la réglementation de l'article 1 encadre de façon stricte les nouvelles habitations.

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après ;
- Les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions :

- [...]
- Les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Ainsi seules sont autorisées les nouvelles constructions, extensions et annexes des habitations lorsqu'elles sont nécessaires à une activité existante sur la zone.

La présente modification du PLU, a donc pour but de donner plus de souplesse aux habitations présentes, en les remplaçant en zone UG (zone urbaine générale définie sur les zones résidentielles).

Cette argumentation a été inscrite dans la délibération de prescription de la procédure d'évolution du PLU.

2. La superficie de la zone reclassée.


La partie de zone UA reclassée en zone UG couvre 2,24 hectares.

3. Les possibilités de densification de la zone et la nécessité de créer une OAP pour atteindre la densité souhaitée

Si la modification a pour but premier de donner plus de liberté aux habitations existantes, elle a aussi comme conséquence l'autorisation de la construction de nouvelles habitations.

Deux parcelles peuvent être à même d'accueillir de nouvelles constructions (représentées sur la carte ci-dessous). Cependant ce secteur n'a pas pour but d'être densifié, notamment au regard de sa localisation le long de la route d'Aixe-sur-Vienne (à fort trafic), la proximité des entreprises mais aussi de la configuration du site.



 Périmètre de la future zone UG

 Espaces encore constructibles : environ 2000 m²

Les autres espaces pouvant apparaître comme densifiables présentent en réalité un potentiel de densification très faible, du fait de la configuration des parcelles et de leurs accès, notamment à l'ouest de la RD 20.

Le site n'étant pas amené à être densifié, il ne paraît pas nécessaire de recourir à une OAP.

4. Les nuisances générées par les entreprises

Il doit être rappelé ici que la zone UA interdit toute activité industrielle, à travers sa réglementation. Les entreprises en place ne sont donc pas destinées à évoluer en ce sens, ce qui limite les nuisances futures. De plus, la configuration de la zone UA, ne laisse pas de possibilité de nouvelle installation d'activité ni d'extension importante des entreprises déjà en place. La zone compte entre autres une menuiserie et un ferronnier.

Les nuisances et risques pour les habitations ne seront pas accentués.

A cela il faut ajouter que l'Agence Régionale de la Santé, qui se prononce, dans le cadre des évolutions de PLU, sur la question des risques et nuisances pour les populations, a émis un avis favorable.