

COMMUNE DES ISLETTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 4 octobre 2011
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

LES ISLETTES, le :

Le Maire, Régis DROUET :

REVISION
Projet arrêté le : 1er Avril 2010
Approuvée le : 4 octobre 2011



RAPPORT DE PRESENTATION



13, rue Gaillot Aubert -

51800 Sainte Menehould

☎ 03.26.60.82.21

contact@FP-geometre-expert.fr



03.26.60.60.06

www.FP-geometre-expert.fr

S O M M A I R E

PREAMBULE

INTRODUCTION

DÉLIMITATION DE TERRITOIRE RÉGLEMENTE PAR LE P.L.U.

1^{ère} PARTIE - ANALYSE DES DONNÉES

A – LES DONNÉES QUALITATIVES

1. État des documents d'urbanisme antérieurs
2. Situation géographique
3. Caractéristiques du site urbain
4. Intercommunalité

B – LES DONNÉES QUANTITATIVES

1. La démographie
2. L'économie
3. La construction

2^{ème} PARTIE - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le territoire
2. Les paysages
3. Les rivières et cours d'eau
4. Les zones protégées

3^{ème} PARTIE - OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme
2. La préservation du bâti existant
3. Le développement urbain
4. La préservation de l'environnement et des paysages
5. Le développement économique
6. La protection du patrimoine archéologique

4ème PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A – LE P.A.D.D.

B - LA ZONE URBAINE

- 1 Les Superficies
- 2 Présentation et justification des secteurs

C - LA ZONE A URBANISER

- 1 Les Superficies
- 2 Présentation et justification des secteurs

D - LA ZONE AGRICOLE

- 1 Les Superficies
- 2 Présentation et justification des secteurs

E - LA ZONE NATURELLE

- 1 Les Superficies
- 2 Présentation et justification des secteurs

F - LES DISPOSITIONS DIVERSES

- 1 Les espaces boisés classés
- 2 Les emplacements réservés
- 3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

G – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1 L'évolution des zones bâties
- 2 L'évolution des zones agricoles
- 3 L'évolution de l'environnement et des paysages
- 4 La synthèse des incidences

Le sommaire a été établi conformément à l'article R 123-17 du Code de l'Urbanisme.

PREAMBULE

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme qui « expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre de l'habitat, de, transports, d'équipement et de service ».

Il fixe, s'il y a lieu, dans le cadre des dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme de l'habitat, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU

- délimite les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,
- définit les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, il peut

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- définir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées,
- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur, les dimensions et l'aménagement des abords des constructions,
- délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui y était initialement bâtie, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter,
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée,
- délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales,
- fixer une superficie minimale des terrains constructibles
- fixer un ou des coefficients d'occupation des sols

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le Rapport de Présentation
- le Règlement d'Urbanisme
- la liste des servitudes d'utilité publique
- le plan des zones
- le plan des servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.

INTRODUCTION

La commune des ISLETTES possédait un POS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Mars 1986.

Ce POS a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération en date du 29 Juin 1995.

Par délibération du 25 Novembre 2004, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle révision de son POS qui, de ce fait, s'inscrit dans le cadre de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.

DÉLIMITATION DE TERRITOIRE RÉGLEMENTÉ PAR LE P.L.U.

La totalité du territoire de la commune des ISLETTES est concernée par la révision du P.O.S. valant transformation en P.L.U.

1^{ère} PARTIE

ANALYSE DES DONNÉES

A - LES DONNÉES QUALITATIVES

1. État des documents d'urbanisme antérieurs

Le dernier POS de la commune a été approuvé en 1986, puis modifié le 29 Juin 1995.

Outre des zones urbaines, desservies par des voiries et réseaux et déjà partiellement bâties, il créait des zones NA, partiellement équipées et ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions.

L'évolution importante de la demande de terrains à bâtir a contribué à remplir à un rythme soutenu la zone UB et une partie de la zone NA.

La Commune a, d'autre part, été amenée à réfléchir, conformément à la mise en œuvre de la loi sur l'eau, à la mise en place d'un zonage d'assainissement.

Les entreprises existant sur la commune et à sa périphérie immédiate, ont des besoins ; des projets industriels existent qui peuvent générer des demandes en terme d'aménagement et de foncier à libérer.

Des risques d'inondation ont été recensés sur le territoire communal, ainsi que des contraintes réglementaires liées à la protection d'un gazoduc et de la nécropole nationale.

Si la Commune souhaite maintenir son niveau de population, voir l'agrandir dans des limites qu'elle se sera fixées, il y a nécessité pour elle de revoir son document d'urbanisme pour mettre en concordance ses besoins, ses souhaits, ses contraintes et les contraintes réglementaires qui ont évolué depuis 1986.

2. Situation géographique

La Commune est située aux confins ouest du département de la Meuse, à la limite avec le département de la Marne, matérialisée par la rivière La Biesme (qui marqua longtemps la frontière entre le royaume de France et le Saint Empire Romain Germanique).

Elle est installée à l'intersection de la RD 2 qui longe la Biesme du nord au sud, et de la RN 3 qui traverse l'Argonne d'ouest en est, en empruntant la coupure appelée « la trouée des Islettes », fermée à l'est par Clermont en Argonne.

La voie ferrée « Chalons - Hagondange » dessert aussi la commune en la traversant d'ouest en est par cette même trouée.

L'autoroute A4 longe la limite sud du territoire communal.

Nichée au cœur de l'Argonne, sur la vallée de la Biesme qui découpe ce massif en deux crêtes boisées, la commune étend ses 555 hectares sur six groupes d'habitations distincts, répartis sur les axes routiers.

Ils sont encadrés par le massif forestier de l'Argonne qui domine, entre 260 et 280 m d'altitude, cette vallée dont l'altitude moyenne est de 170m.

Ces groupes sont :

1° Le bourg, constitué par « Les Grandes Islettes » qui se sont développées le long de la RN3 et ont rejoint « Le Bas Village », centre primitif du village installé à proximité de l'église. S'y adjoignent le secteur de « La Cardine » et ceux, plus récents, du « Moulin » et du « Poteau ».

2° « Broda », petit hameau situé sur le RD2, à un peu plus d'un kilomètre en direction du nord.

3° « Les Petites Islettes », à deux kilomètres au nord, sur la RD2, à la limite du territoire communal de Le Neufour.

4° « La Noue Saint Vanne », hameau divisé en trois parties, à 1,5 kilomètre au nord-est du village, au flanc d'un coteau planté d'arbres fruitiers, directement sous le massif forestier d'Argonne.

5° « Le Bois Bachin », à un kilomètre à l'est, sur la route qui mène au préventorium, et qui s'étend vers le sud, jusqu'à la RN3 par « La Boucame ».

6° « Les Senades », situées à l'extrémité sud de la commune, sur la RD2 en direction de Futeau.

Ce hameau important, à 1,5 kilomètre du cœur du village, s'est développé autour d'une église et d'une verrerie aujourd'hui disparue.

3. Caractéristiques du site urbain

Les six groupes d'habitations de la commune lui ont vraisemblablement donné son nom.

En effet, il y a un peu plus de deux siècles, la vallée de la Biesme était une succession d'étangs, naturels ou artificiels, entre lesquels étaient éparpillées, telles des « petite îles », les habitations des bûcherons, des fermiers et des ouvriers travaillant dans les scieries utilisant le bois de la forêt proche ou dans les verreries, faïenceries et tuileries que certaines familles nobles avaient eu le privilège d'y installer.

Même si aujourd'hui ces activités, qui avaient l'intelligence d'exploiter au mieux les produits fournis par la nature, ont disparu, le paysage urbain reste néanmoins marqué par ce passé pas si lointain.

3.1. Le Bourg

Il se décompose en plusieurs parties :

➤ Le cœur ancien

1° « Le Bas Village » regroupe la partie ancienne de la zone bâtie : quelques rues étroites bordées de maisons à l'alignement.



2° La moitié Est de la RN3, après la place centrale, longée de maisons et de bâtisses à l'alignement qui ne sont pas sans rappeler les villages rues de la Lorraine.



La différence avec ceux-ci est qu'on ne remarque pas une unité de style et de matériaux sur ces constructions : le pan de bois, la brique, le ciment, la tôle et le torchis s'y mélangent dans des bâtiments pour le moins variés.



➤ La partie Ouest de la RN3

Paradoxalement, la partie Ouest du Bourg, détruite lors des combats de 1940, et reconstruite immédiatement après guerre dans un style constructif que l'on retrouve partout dans la région, des Ardennes à Vitry le François, présente une plus grande unité de style et de matériaux, même si celle-ci est par ailleurs plutôt « pauvre ».



➤ « Le Moulin – Le Poteau »

Extension récente au nord du village qui s'est faite autour des axes routiers, elle se caractérise par des constructions en retrait des voies sur des terrains relativement grands.

On y trouve des matériaux modernes, des formes et des couleurs identiques, qui confèrent à ce secteur une unité certaine autour d'un maillage de voies.



La particularité de ces trois secteurs est justement leur articulation autour des axes routiers qui rejoignent « Le Bois Bachin » et « La Boucame ».

Les terrains y sont suffisamment grands pour laisser une grande part à la végétation au milieu des constructions, comme en témoignent les entrées Est et Ouest du bourg.



➤ « La Cardine »

Situé au-delà de la voie ferrée, on y trouve un ensemble constructif de type HLM, à côté d'un ancien site industriel

3.2. Les Hameaux

Au nombre de cinq, éparpillés sur l'ensemble du territoire, ils regroupaient historiquement les habitations des ouvriers, des manoeuvriers et des bûcherons employés sur la commune.

Pendant très longtemps, et jusqu'à une époque récente, on y appliquait peu les réglementations en matière d'urbanisme ou d'architecture, et chacun y faisait « ce qu'il pouvait ».

Ceci explique qu'on y trouve toutes sortes de matériaux et toutes sortes de constructions, sans unité particulière, même si, depuis quelque temps, une amélioration dans la qualité des constructions et des rénovations apparaît nettement.

Cette diversité apparaît bien à « Broda », au « Bois Bachin » et plus particulièrement aux « Senades ».

Au cœur de ce hameau, on trouve en effet quelques ruelles étroites d'une part, la RD2 d'autre part, avec à chaque fois des constructions à l'alignement, mais disparates.



De part et d'autre, des constructions récentes se sont développées, dans un style constructif contemporain, plus proche de celui du « Moulin » par exemple.

En conclusion, la partie bâtie des Islettes ne présente pas une unité architecturale marquée, pour des raisons liées à l'histoire de la commune.

Les constructions tendent à s'agglomérer autour d'un maillage dessiné par les voies existantes, donc structurantes, même si les hameaux restent, par nature, éparpillés.

Dans tous les cas, une amélioration de la qualité des constructions nouvelles et des rénovations est encouragée, et constatée.

4. Intercommunalité

La commune adhère, pour la distribution de l'eau potable au **Syndicat des Eaux de la vallée de la Biesme**, dont le siège est situé à la mairie des Islettes.

Ce syndicat alimente la commune à partir de captages situés sur Le Neufour d'une part, et les sources de Beauchamp, territoire de Clermont en Argonne d'autre part.

Des périmètres de protection s'appliquent autour de ces captages, sur les territoires des communes concernées, sans incidence sur le territoire des Islettes.

La Commune fait partie de la **Communauté de Communes du Centre Argonne**, dont le siège est à Clermont en Argonne.

Les statuts nouveaux sont en cours de ratification par les différentes communes.

Un **Pays** a été mis en place sur l'arrondissement du Nord Meusien dont fait partie la commune.

Pour l'instant, aucune des deux précédentes structures n'a mis en place de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ce qui n'empêche pas une concertation au sein de la Codecom pour la mise en œuvre et la localisation de tout projet conséquent et/ou structurant.

B - LES DONNÉES QUANTITATIVES

1. La démographie *

Année	Population	Variation
1962	1074	
1968	1023	- 5 %
1975	927	- 9 %
1982	788	- 15 %
1990	815	+3.5 %
1999	816	-
2004	826	+1,2%
2009	856	+3,6%

Après une forte diminution de la population pendant vingt ans, due au départ des personnes en âge de travailler vers les zones offrant des emplois, on assiste actuellement à une stabilisation, et même à une augmentation sensible de la population qui se décompose actuellement ainsi :

- 30% de la population a entre 0 et 19 ans
- 48% de la population a entre 20 et 59 ans
- 22% de la population a + de 60 ans

Cette progression de 1999 à 2006 s'explique :

- d'une part, par une stabilisation des gens habitant la commune (près de 80% des + de 5 ans en 2004 étaient déjà là en 1999)
- d'autre part, par un apport de population venue s'installer aux Islettes, puisque le nombre de ménages est passé, sur la même période, de 306 à 325.

2. L'économie *

2.1 La population active

	1982	1990	1999	2006
Population active	299	322	333	347
Population active occupée	212	256	281	290
Chômeurs	68	66	52	57

La population active a certes augmenté, et le taux d'activité aussi (de 64,5% en 1999 à 67,2% en 2006), mais le nombre de chômeurs a, lui aussi, légèrement augmenté après avoir fort diminué.

Néanmoins, ces chiffres confirment l'installation, et l'augmentation, d'une population en âge de travailler.

*chiffres disponibles au 1^{er} Janvier 2010

2.2 Activités économiques et évolution

La commune des Islettes a, jusqu'à un passé récent, vu fonctionner quelques entreprises familiales importantes utilisant ses richesses naturelles, directement exploitables (scieries, tuileries, verreries, faïenceries).

Elles ont cessé leur activité, même si la tuilerie des Islettes, située sur le territoire de Sainte-Menehould, a accueilli l'entreprise R.V.A. qui traite les déchets d'aluminium et crée des emplois.

Cependant, on trouve aux Islettes les activités suivantes :

- Industrie
 - 1 entreprise du BTP
 - 1 scierie
 - 1 fabrique de manches en bois
- Commerce
 - 1 esthéticienne
 - 1 boulanger
 - 1 tabac-journaux-épicerie
 - 1 café
 - 1 coiffeur
 - 1 brocanteur
 - 1 chenil
- Tourisme
 - 1 ferme équestre
- Professions libérales
 - 1 médecin
- Artisanat
 - 1 garagiste
 - 1 plâtrier
 - 1 façadier
 - 1 charpentier
 - 2 transporteurs
 - 1 taxi + VSL
- Agriculture

Selon le recensement agricole de 2000, édité par la DDAF, 6 exploitations agricoles exercent une activité aux Islettes, dont 4 déclarées à la PAC.

Aucune de ces exploitations n'a son siège social sur la commune. Aucune n'est soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, pour des bâtiments situés sur le territoire communal.

On trouve donc dans la commune nombre de petites activités qui contribuent à la qualité de vie, mais emploient assez peu de personnes.

L'essentiel des emplois se situe donc hors de la commune :

➤ dans la Meuse

à Clermont en Argonne (Préventorium, Realmeca, Colin,...)

à Varennes en Argonne (Maison de retraite, ...)

➤ dans la Marne

à Suippes (Le Bronze Industriel, le Ministère de la Défense)

à Givry en Argonne (Ferry)

à Vienne le Château (Cebal)

à Sainte-Menehould (Cebal, les activités de la Z.I et de la Z.A.D....).

Une grosse partie de la population active travaille en fait dans la Marne voisine, puisque 120 personnes y sont employées et font quotidiennement le trajet.

L'évolution de la construction et le développement de la commune dépendent donc fortement, d'une part du maintien et du développement de toutes les activités citées, d'autre part des propositions de constructions et de logements qui sont faites là où les gens travaillent et trouvent les commerces, c'est-à-dire essentiellement à Sainte-Menehould (grandes surfaces, pharmacie, médecins) et dans une moindre mesure à Clermont en Argonne et Verdun.

Celles-ci sont à l'heure actuelle plutôt rares, et/ou à des prix pas toujours compatibles avec les niveaux de revenus moyens de la population.

Cela peut donc être bénéfique pour la Commune des Islettes, ainsi que les statistiques récentes tendent à le montrer.

3. La construction

3.1 Les équipements et services

Pour permettre le maintien d'une certaine qualité de vie, on trouve aux Islettes :

➤ Equipements :

- 1 terrain de football aménagé
- 1 aire de jeux

➤ Services :

- 1 école maternelle et primaire (RPI de la Vallée de la Biesme) avec un ramassage inter-hameaux, un ramassage scolaire pour les communes du regroupement, une garderie et une cantine
- 1 bureau de poste
- 1 assistante sociale

- 1 permanence sécurité sociale
- 1 mission locale pour les jeunes
- 1 bibliothèque

On notera par ailleurs que la commune ne dispose pas de transports en commun, mais est concernée par le ramassage scolaire des collégiens se rendant à Clermont an Argonne.

3.2 Les réseaux

L'accroissement, programmé ou non, du nombre de logements depuis 1995, allié à une volonté communale de maintien, voire de développement, de la population, a conduit la Commune à faire réaliser des travaux sur les réseaux existants à développer ou à renforcer :

➤ Assainissement :

La Commune a prolongé son réseau d'eaux pluviales, mais ne dispose ni d'un réseau d'eaux usées ni d'un réseau unitaire, sauf Rue Notre Dame où a été installé un réseau séparatif.

Un zonage d'assainissement est en cours de réflexion sans conclusion pour le moment.

➤ Eau potable :

Des travaux d'amélioration de la desserte ont été réalisés et sont en cours de réalisation, notamment dans les nouvelles zones bâties.

➤ Télécommunications :

Le réseau a été aménagé, pour desservir de nouvelles zones d'une part, pour permettre l'arrivée de l'A.D.S.L. d'autre part (depuis Clermont en Argonne).

➤ Electricité :

Le réseau de canalisations électriques dessert la totalité des zones bâties et constructibles du territoire, après travaux récents dans certains secteurs.

➤ Gaz :

La commune est traversée par la canalisation Dugny sur Meuse – Sainte-Menehould.

Un raccordement partiel au réseau gaz est fait depuis 2006.

3.3 Les logements

3.3.1 Permis de construire et lotissements *

Depuis 1995, la demande en construction a fortement évolué sur la commune, ainsi que le montre le tableau suivant :

* chiffres disponibles au 1^{er} Janvier 2010

Année	P.C. Maisons	P.C. Autres	C.U.	R.U.	Lotissements
1995	1	3	12	15	
1996	1		2	13	
1997	2	1	2	6	
1998	7	5	3	2	
1999	2	3	2	14	
2000	4	4	3	18	1
2001	6	8		8	1
2002	4	3	3	18	
2003	9	2	7	20	
2004	3	3	2	12	1
2005	2	8	14	18	4
2006	5	1			
2007	4	1			
2008	3	1			

Outre l'augmentation très significative du nombre de permis de construire, le nombre de demandes de renseignements d'urbanisme (R.U.recensés jusqu'en 2005) prouve bien qu'il y a une recherche très importante de terrains constructibles sur le territoire communal.

3.3.2 Evolution du nombre de logements

	1975		1982		1990		1999		2006	
	n-(n-1)	n	n-(n-1)	n	n-(n-1)	n	n-(n-1)	n	n-(n-1)	n
Total logements	-12	341	-20	321	+40	361	+2	363	+29	392
Résidences principales	-20	275	-9	266	+22	288	+18	306	+19	325
Résidences secondaires	+5	30	-19	11	+18	29	+3	32	+8	40
Logements vacants	+3	36	+8	44	-	44	-19	25	+2	27

Non seulement on peut constater une augmentation du nombre de résidences principales et secondaires (cohérent avec le nombre de permis de construire), mais, de plus, le nombre de logements vacants se stabilise à 7% du parc de logements, ce qui prouve bien que la population trouve un intérêt à venir habiter aux Islettes, et à y rester.

Il est par ailleurs intéressant de relever que la majorité des nouveaux installés travaillent dans la Marne, plutôt que dans la Meuse, ce qui rejoint l'analyse de la population active.

En conclusion, après avoir connu une forte baisse de population et de logements jusqu'au début des années 1980, la commune a vu les logements neufs à nouveau se construire, et la population augmenter de manière significative ; cela s'explique par l'installation de personnes travaillant hors la commune, mais attirées, notamment, par son cadre de vie et son environnement.

3.3.3 Estimation du besoin en logements

La Commune souhaite voir sa population continuer à progresser comme elle le fait depuis 1982, ce qui lui permettrait d'envisager une population de 900 habitants à l'horizon 2025.

Cela va se traduire par un besoin en logements qui peut être estimé selon la méthode, toute théorique qui suit.

Calcul du besoin en nouveaux logements d'ici à 2025

En 2004, la commune des Islettes comprend 826 habitants pour 325 résidences principales (il est de 856 en 2009).

La commune s'est fixé comme objectif d'atteindre 900 habitants en 2025.

La taille moyenne des ménages est de 2,52 en 2009.

Le calcul du besoin en nouveaux logements d'ici 2025 tient compte de trois paramètres, **sachant que le nombre de ménages est égal au nombre de logements :**

- le desserrement des ménages
- l'arrivée d'habitants supplémentaires
- le renouvellement du parc existant

Le desserrement des ménages tient compte de la réduction de la taille des ménages, liée aux phénomènes de décohabitation et au vieillissement de la population. Il permet de calculer le nombre de nouveaux logements à créer, à population constante.

Année	Taille moyenne	Nombre de logements
2009	2,52	$856 / 2,52 = 340$
2025	2,41 (2,52 - 0,11)	$856 / 2,41 = 355$

La commune devra donc prévoir, à partir de 2010, **15 logements** (355 – 340) uniquement pour pallier le desserrement et conserver une population de 856 habitants.

L'arrivée d'habitants supplémentaires :

De 856 habitants en 2009, la commune souhaite atteindre 900 habitants, soit **44** habitants supplémentaires, ce qui donne, en appliquant le taux de 2,41 personnes par ménage, $44 / 2,41 = 18$ nouveaux ménages, soit **18 logements**.

Le renouvellement du parc existant :

Le taux de renouvellement est estimé à 3% sur 10 ans : il permet de prendre en compte la destruction et la vétusté des logements qui disparaissent et qu'il faut reconstruire.

La création de logements d'ici 2025 à envisager est donc de $325 \times 1,045 = 15$

Le nombre total de logements à créer serait de $15 + 18 + 15 = 48$.

Le besoin en construction

En 1999, le nombre de logements vacants est de 25 ; il passe à 27 en 2004. On peut raisonnablement penser qu'au minimum 3 logements seront réintégrés dans le parc des résidences principales d'ici 2025.

Ce qui donne $48-3 =$ **45 constructions à créer d'ici 2025.**

2^{ème} Partie

ETAT INITIAL

DE

L'ENVIRONNEMENT

1. Le territoire

La commune est installée au cœur du massif d'Argonne, au fond de la vallée de la Biesme, rivière qui marque la limite ouest du territoire.

Cette vallée est rejointe par des gorges fortement marquées venant des crêtes à l'est de la vallée, et par la « Trouée des Islettes », venant elle aussi de l'est, et au fond de laquelle coule le ruisseau de Beauchamp.

Cette trouée est, de plus, rejointe par les thalwegs descendant des crêtes voisines.

Dans certains de ces « ravins » coulent des ruisseaux plus ou moins permanents, parfois alimentés par des étangs ou en alimentant d'autres :

- ruisseau du Petit Cuvet
- ruisseau de Parfonrupt
- ruisseau du Bois du Parois
- ruisseau d'Orvaux
- ruisseau de la Gorge des Senades
- ruisseau de la Gorge aux Frènes

La présence de ces ruisseaux et de ces gorges, l'existence de nombreuses voies, goudronnées ou empierrées, montant vers la forêt, la nature même du sol argileux, la présence très proche de la forêt, ne permettent pas le développement d'un grand parcellaire de culture.

Le territoire, en dehors de zones bâties, est donc occupé depuis longtemps par des prairies, plus ou moins grandes, entourées de clôtures et de haies et fermées par la forêt d'Argonne.

2. Les paysages

L'accidentation, le réseau routier, le massif forestier, les alignements boisés et l'occupation des sols permettent de détailler le paysage communal en **sept secteurs**.

Le premier (① au plan) est situé entre la voie ferrée au nord, le ruisseau de Beauchamp, la forêt et l'ancienne scierie de la Cardine.

C'est un secteur « encagé » par la végétation des rives du ruisseau et la forêt.

Il est vallonné, parcouru de haies et de clôtures qui le morcellent, y compris autour des constructions qui longent le chemin des Houys.

On y ressent un certain isolement et une réelle tranquillité.

Le second (② au plan) correspond à la Trouée des Islettes, entre ruisseau de Beauchamp, hameau du Bois Bachin et forêt d'Argonne.

Zone de parcs et de prés de fauche, il est tout de suite barré par la forêt.

La voie ferrée s'y remarque à peine et il reste néanmoins « ouvert » et lumineux de par son orientation ouest - est.

Le troisième (③ au plan) couvre le hameau du Bois Bachin et de la Boucame.

Alignées le long des deux portions de route (RD 2c et RD 2d), les constructions très espacées sont entourées de vergers et de bosquets qui confèrent un caractère champêtre très agréable à ce hameau.

Le quatrième (④ au plan) englobe la zone de pâtures et de prés au nord du village.

Parcouru de ruisseaux aux rives boisées, maillé de clôtures et de haies entourant les parcs, il reste un secteur de bocage assez morcelé, dominé à l'est et à l'ouest par le massif forestier de l'Argonne, entre les deux parties duquel circulent sangliers et chevreuils.

Le cinquième (⑤ au plan) correspond au hameau de la Noue Saint Vanne.

Celui-ci comprend quelques constructions très dispersées à flanc de coteaux, noyées dans des vergers, bosquets et lisières de bois.

Une sensation de très grand isolement, de « bout du monde », se dégage de cet endroit en cul de sac.

Le sixième (⑥ au plan) se trouve à la sortie sud des Islettes : une ouverture soudaine et clarteuse, juste après le passage à niveau, entre deux blocs boisés, avant de plonger dans la vallée de la Biesme.

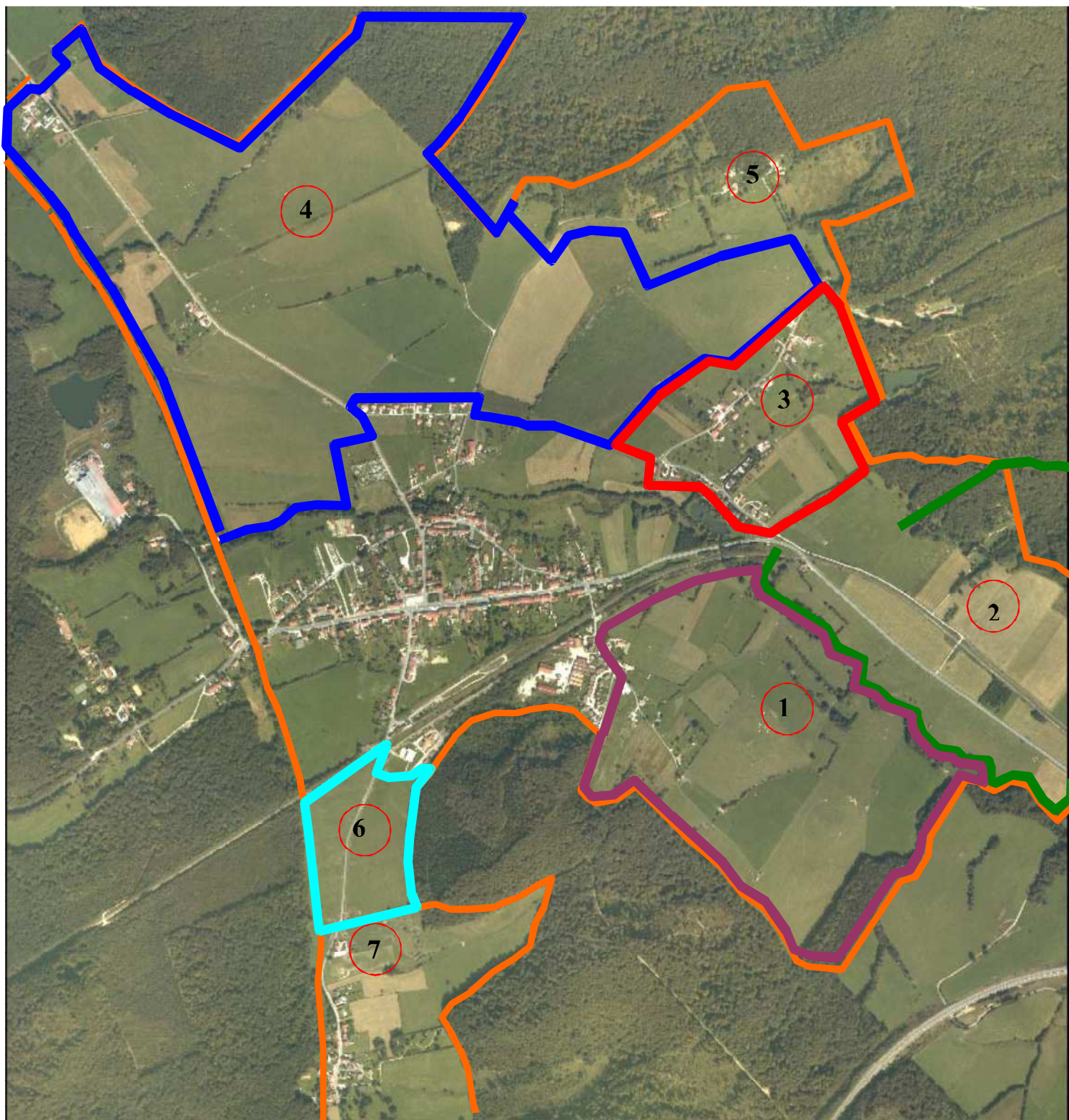
Le septième (⑦ au plan) correspond au hameau des Senades.

Celui-ci, groupé autour d'un cœur ancien, puis étalé le long de la RD 2, se niche dans la vallée la Biesme, encaissée entre deux crêtes boisées et barrée au sud par l'autoroute A4.

La végétation qui borde la route y réduit le champ de vision et cache un secteur assez vallonné, maillé de thalwegs et de haies, fermé par la forêt et couvert de parcs et pâtures.

Ce hameau, doté d'une église, est donc particulièrement « vert ».

ZONAGE PAYSAGER



3. Les rivières et cours d'eau

La commune est longée par la Biesme, rivière classée en première catégorie piscicole, rejointe par ses ruisseaux affluents.
La police de l'eau y relève de la D.D.A.F. de la Meuse.

Deux arrêtés de catastrophe ont été pris suite à inondation par une crue (en 1990 et 1993).

Aucune étude particulière n'a été et n'est actuellement menée sur ce bassin versant qui fait partie du Bassin Seine - Normandie.

Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) dudit bassin a été approuvé le 20 Septembre 1996.

Ce schéma fixe 38 orientations, parmi lesquelles on trouve :

- assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion
- maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant
- maintenir, restaurer et préserver les zones humides
- prévenir les pollutions accidentelles
- assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues

4. Les zones protégées

Le territoire des Islettes est classé en catégorie 3 dans le schéma départemental des **carrières** du 12 Juillet 2001 : de ce fait, aucune carrière n'est interdite sur le territoire.

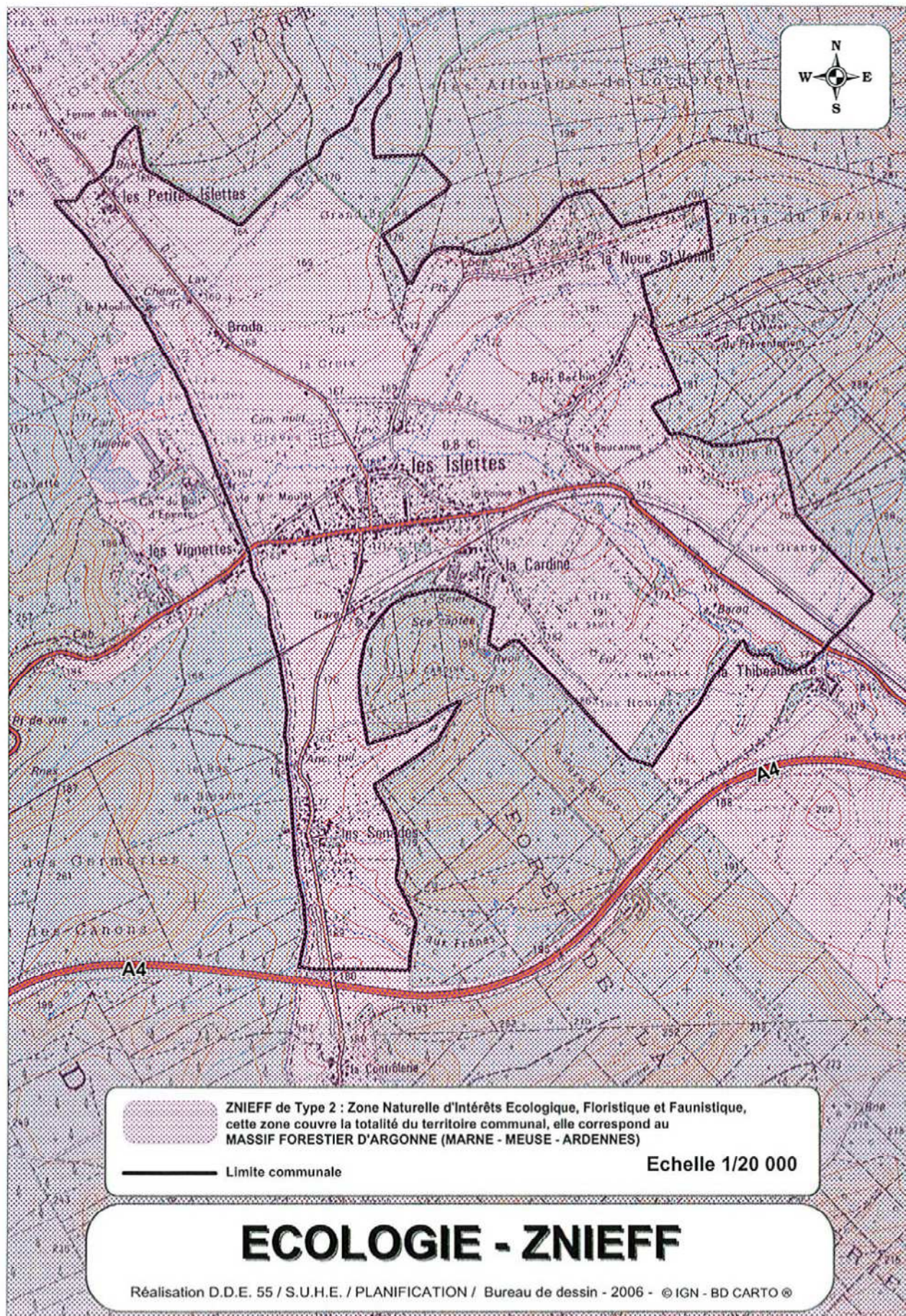
Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) **de type 2** couvre la totalité du territoire communal.

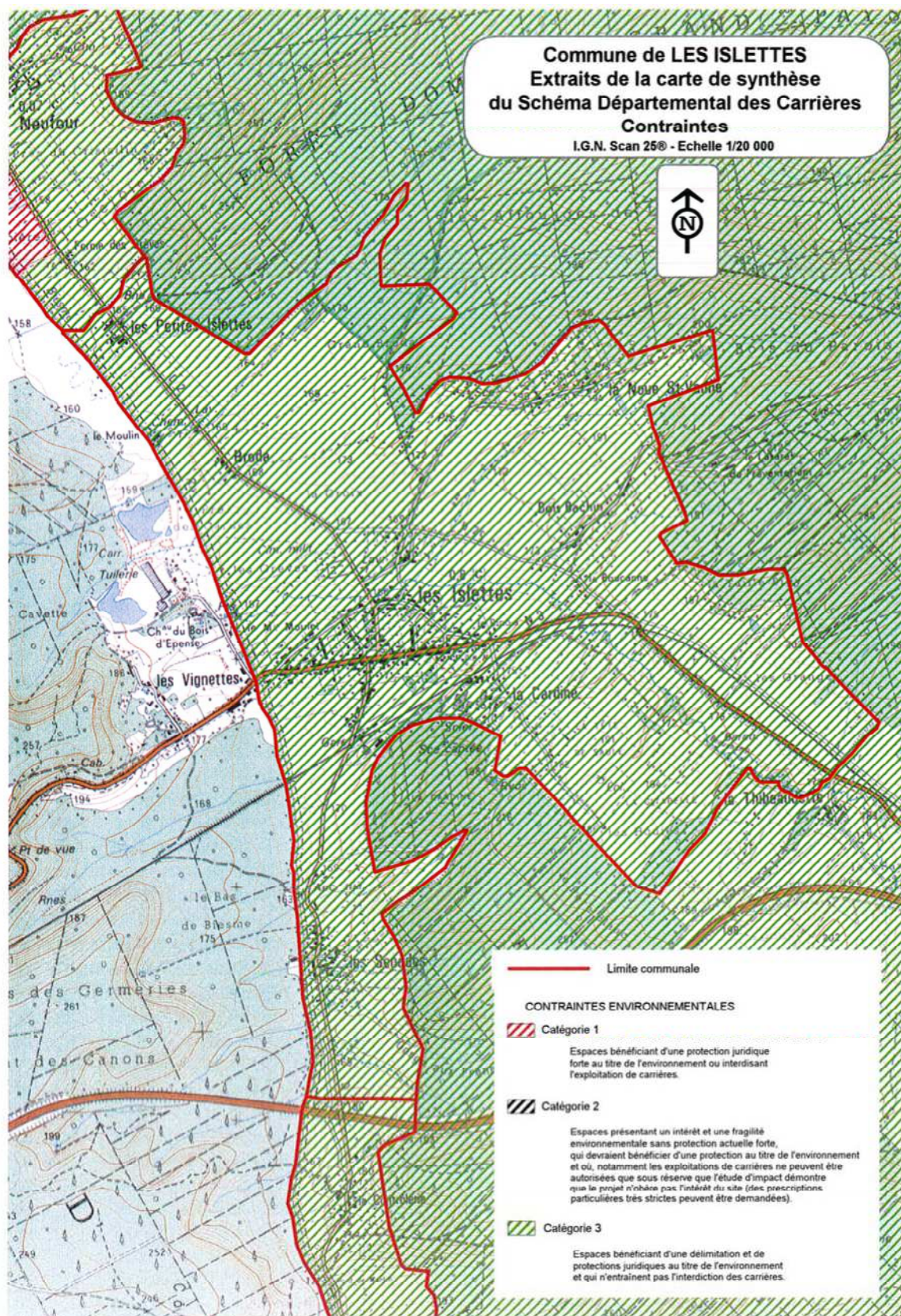
Cette zone, dite « du massif forestier d'Argonne », correspond à un grand ensemble naturel riche, peu modifié ou offrant des potentialités biologiques importantes.

En conclusion, le paysage des Islettes, particulièrement morcelé et diversifié, est essentiellement marqué par l'omniprésence des forêts qui l'entourent de leurs hauteurs et de leurs masses boisées.

Le patrimoine naturel reste cependant riche et préservé, de par l'accidentation du territoire d'une part, de par les activités agricoles qui s'y pratiquent d'autre part.

C'est cet environnement qu'il convient aujourd'hui de gérer pour l'avenir de la commune.





3^{ème} Partie

OBJECTIFS

D'AMENAGEMENT

1. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme, doivent être conformes aux prescriptions de l'Article L.121.1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Les dispositions de ce P.L.U. respecteront les servitudes d'utilité publique répertoriées au plan figurant en annexe, ainsi que la classification de l'autoroute A4 comme infrastructure bruyante de catégorie 1 (arrêté préfectoral n° 2202-1880).

Enfin, il convient de signaler qu'aucun projet d'intérêt général n'a été soumis à la municipalité et ne sera donc pris en compte.

2. La préservation du bâti existant

2.1 Le bourg

Le bourg comprend deux parties, le bourg ancien d'une part, les extensions récentes d'autre part.

Le bourg ancien a connu les destructions des deux conflits mondiaux et les reconstructions qui ont suivi : il ne présente donc pas de caractère architectural fort, à part quelques alignements qui n'ont rien de comparable aux villages-rues de Lorraine.

A contrario, les constructions récentes, si elles ne sont pas à l'alignement, présentent des caractéristiques architecturales plus homogènes que dans le bâti ancien.

Le règlement devra donc permettre :

- de conserver et d'améliorer, autant que faire se peut, le caractère du bâti ancien,
- de donner aux constructions nouvelles des caractéristiques qui permettront une bonne intégration dans le tissu existant.

2.2 Les hameaux

2.2.1. « Les Senades » + « Le Bois Bachin » :

Ces hameaux présentent des caractéristiques architecturales que le zonage et le règlement devront préserver pour les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, améliorer pour les constructions existantes.

2.2.2. Les autres hameaux :

Ces hameaux restent assez disparates dans l'utilisation des matériaux : le zonage et le règlement devront, dans la mesure du possible, s'attacher à améliorer leurs qualités architecturale et paysagère.

3. Le développement urbain

Le P.O.S. a été approuvé en 1986, puis modifié en 1995.

Depuis cette date, pour répondre à une demande croissante, conséquente notamment à l'augmentation des prix sur les bassins d'emploi et de développement, environ 50% des zones NA ont été utilisés, et des constructions en nombre significatif ont été réalisées, ou réhabilitées, en zones UA et UB.

La Commune souhaite donc poursuivre ce qui a été entrepris, à savoir un développement raisonné et raisonnable des zones bâties, facilitant l'intégration des nouveaux habitants dans la commune.

L'objectif envisagé est d'atteindre une population de 900 habitants en 2025, ce qui se traduirait par un besoin d'environ 45 logements.

Il existe bien dans la commune un certain nombre de logements vacants, qui évolue peu depuis 1999. Cette faible évolution s'explique par le fait que la Commune n'a aucun pouvoir sur le choix des propriétaires en matière d'aménagement, de location ou de vente de leurs biens.

Il ne faut donc pas trop compter sur une proposition significative de logements dans le parc ancien et/ou vacant de la commune.

Se pose donc la question de la poursuite du développement des zones constructibles, dans des conditions plus harmonieuses que ce qui a pu parfois se faire par le passé, et surtout respectueuses de cet environnement qui fait le charme et l'intérêt de la commune.

Pour cela, trois orientations se dessinent :

- **densifier** la zone bâtie du Bourg, en confirmant, tout en les redimensionnant, les zones constructibles actuelles :
 - « Sur le Moulin »
 - au « Bois Bachin » et à « La Boucame »
 - au « Haut Poirier »
 - à la « Tête de Saule »
 - aux « Senades »
 - à « La Tannerie »
- **poursuivre** le maillage du bâti par :
 - une extension mesurée au « Vieux Moulin » ayant accès aux réseaux du Chemin du Roy
 - deux petites extensions en arrière du bâti au Sud de la RN3, au dessus de « La Tannerie » ayant accès aux réseaux de la RN3 et de la RD2
 - une petite extension à « La Belle Mère »
 - une extension à l'Est des Senades, sur un secteur agricole, hors d'eau, ayant accès aux réseaux de la rue principale.
- **ouvrir à la construction** un secteur nouveau à la sortie sud du Bourg, sur la route des Senades.

Certains de ces secteurs feront l'objet d'une orientation d'aménagement et leur règlement devra donc mettre l'accent sur les plantations nouvelles à y prévoir, afin de faciliter leur intégration environnementale et paysagère.

4. La préservation de l'environnement et des paysages

La qualité de l'environnement et la richesse des paysages sont deux éléments majeurs qui attirent une population nouvelle aux Islettes.

Il est donc indispensable de les préserver si l'on souhaite que le développement intelligent du bâti se poursuive.

Pour y parvenir, plusieurs points importants apparaissent :

- **la protection** de la « **zone verte** » comprenant des étangs, bois et prairies, autour du Ruisseau de Beauchamp, **entre « le Bois Bachin » et le Bourg**.
 Cette zone intègre la **zone de bruit** répertoriée le long de la RN3.
 Elle intègre aussi certains **secteurs inondables** situés dans une zone de débordements épisodiques du Ruisseau de Beauchamp, non répertoriée mais clairement définie.
- la prise en compte de la ZNIEFF dans la rédaction du règlement.
- **la protection** des zones bâties ou à bâtir, par la préservation des paysages et des vues proches.
- **la protection** du secteur de « La Noue Saint Vanne ».
- **les éléments structurants** du paysage :

On remarque que la topographie, le réseau de chemins, les boisements périphériques et la nature du sol ne permettent pas d'envisager une mise en culture intensive de la commune, ce qui est en fin de compte la meilleure des protections possibles.

Cependant, des éléments remarquables méritent une protection : les **ripisylves** de certains ruisseaux ainsi que certains **alignements arbustifs et bosquets**.

Le classement en « espaces boisés à conserver » ou en zone N pourra y être appliqué.

➤ **le massif forestier**

Bien qu'entourée de forêts, la commune a peu de surfaces dans ces massifs forestiers.

La protection des bois qui se trouvent sur le territoire semble donc indispensable :

- pour préserver des zones humides,
- pour éviter érosion et ravinement,
- pour ne pas dénaturer le paysage.

5. Le développement économique

La commune a perdu l'essentiel des activités industrielles qui existaient traditionnellement sur son territoire.

Néanmoins, des artisans et des petites entreprises y travaillent maintenant, en utilisant notamment d'anciens bâtiments industriels.

D'autres bâtiments en bon état sont toujours en place, sans être utilisés pour le moment.

Des demandes sont faites régulièrement pour l'installation de petites ou moyennes structures, génératrices d'emplois et de ressources pour la commune.

Il est donc utile de prévoir des zones ou de telles **plates-formes** pourront être aménagées, **sans grosses contraintes** pour le candidat à l'installation (proximité d'une route, réseaux), ni pour les riverains (faibles nuisances)

Deux grands secteurs sont envisagés :

- la plate-forme de la gare et « La Cardine »,
- le secteur de « Broda », de part et d'autre de la RD2 qui fera l'objet d'une réservation en zone N, nécessitant le moment venu, une révision simplifiée du document d'urbanisme (Cf. article L123-13 du code de l'Urbanisme).

6. La protection du patrimoine archéologique

La commune des Islettes est comprise dans l'arrêté de zonage pris par M. le Préfet de Région conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

Celui-ci définit dans son article 3 que tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), devront, pour l'ensemble du territoire communal, être transmis au Préfet de Région.

De même pour les travaux visés à l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m².

Enfin, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

4^{ème} Partie

Justification des dispositions **du P.L.U.**

A – Le P.A.D.D.

La commune a mis en œuvre une politique de gestion de son espace depuis l'approbation de son premier POS en 1986.

Devant l'évolution :

- des structures agricoles,
- de la construction individuelle,
- des demandes de terrains à bâtir,
- des pratiques de loisir,
- des projets industriels,
- des projets communaux,

elle a souhaité continuer à maîtriser cet espace, tout en essayant de répondre aux préoccupations précédentes et en inscrivant sa démarche dans la préservation d'un environnement qui fait sa richesse et son intérêt.

Ces grandes orientations se retrouvent dans les différents articles du PADD :

➤ La préservation du bâti existant :

La Commune souhaite que les caractéristiques du bâti existant soient, dans la mesure du possible, améliorées et appliquées aux constructions nouvelles de manière à faciliter leur intégration dans le tissu urbain actuel, dans les zones déjà bâties.

➤ Le développement de l'urbanisation :

La Commune souhaite utiliser au mieux les équipements existants, de manière à ne pas avoir à faire de travaux trop conséquents pour la création et l'extension des futures zones de constructions à usage d'habitation.

Cela explique le choix des secteurs proposés qui doivent permettre une densification du tissu urbain, compte tenu de la topographie du territoire et des contraintes techniques, réglementaires, environnementales et paysagères.

➤ La préservation de l'environnement et des paysages

La Commune souhaite préserver la qualité de l'environnement et la richesse de ses paysages par la mise en place d'un zonage adapté.

Ce zonage prend en compte les zones inondables, les zones de bruit, les zones remarquables pour leur qualité environnementale ou paysagère.

➤ Le développement économique

La Commune laisse la possibilité à des commerçants et des artisans de s'installer, sans nuisance.

Elle permet aussi à des activités industrielles et artisanales plus nuisantes de s'installer dans un secteur adapté.

Elle laisse aussi aux agriculteurs la possibilité de maintenir leur activité.

Ces dispositions sont prises afin d'éviter que la commune ne devienne qu'un simple lieu de villégiature.

B - LA ZONE URBAINE

1. LES SUPERFICIES

Secteurs	Superficie	Potentialités à l'urbanisation
U	60 ha	7 ha
Ux	11 ha	4 ha
Total	71 ha	11 ha

Compte tenu des surfaces prévisibles pour les infrastructures et des superficies moyennes des lots pratiquées, et souhaitables, sur la commune, on peut envisager, à terme, l'aménagement de 60 logements si la totalité des terrains du secteur **U** se libère.

Compte tenu de l'expérience dans ce domaine, on pourra espérer que, dans le meilleur des cas, 1/3 de ces terrains se libèrera dans les 15 prochaines années, ce qui représentera donc 20 terrains au mieux.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES SECTEURS

Préambule

La R.N. 3 étant classée axe à grande circulation, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme oblige d'observer un recul, pour les constructions et installations, de 75 m par rapport à son axe.

Sur le territoire de la Commune, la bande de terrain concernée par l'application de cet article traversant les zones agricole et naturelle, aucun zonage particulier ne sera prévu en zone **U**.

Présentation des secteurs

➤ Secteur U

Il correspond au noyau ancien du Bourg et aux constructions et extensions plus récentes.

Dans sa partie la plus ancienne, il se caractérise par un bâti dense et des constructions implantées à l'alignement, ou en continu. Les constructions présentent, de par les matériaux qu'elles utilisent, et par cet alignement, un aspect assez "minéral", qu'il faudrait préserver.

Cela pourrait se faire par le biais de matériaux, ou de végétaux, destinés à maintenir l'alignement, et donc à préserver ce caractère.

Dans sa partie aménagée après les destructions des conflits mondiaux, et par la suite, les terrains bâtis sont plus grands et les constructions plus « aérées » que dans le centre et généralement en retrait par rapport à l'alignement.

Les alignements y sont assurés par des murs, des murets, des clôtures ou des haies.

Ce secteur reprend les anciennes zones **UA** et **UB**, ainsi que la majeure partie des zones **NA**, **NAa**, **NAb** et **NAc** qui ont été aménagées depuis l'approbation du POS et qui ont donc bien, maintenant, un caractère de zones urbaines.

➤ **Secteur Ux**

Il correspond à la zone qui a été aménagée, à côté de la voie ferrée et de la plate forme ferroviaire (« La Cardine » et la Gare), pour recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, etc...

Il reprend les anciens secteurs **UX** (activités industrielles, artisanales, commerciales,...) et **UF** (activité ferroviaire) que la SNCF ne souhaite pas maintenir « à part » des zonages voisins.

Il reprend aussi la partie du secteur **1NAx** sur laquelle sont déjà construits des bâtiments à usage industriel ou artisanal.

Justification des dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles du règlement de la zone **U** restent cohérents avec les articles équivalents des précédentes zones **UA**, **UB** et **NA**.

Ils ont cependant été adaptés pour être conformes, d'une part à la loi SRU, d'autre part à l'évolution des pratiques constructives.

➤ U1

- ♦ secteur **U** : sont interdites toutes constructions et installations incompatibles avec une zone d'habitat relativement dense et susceptible de se développer encore.
- ♦ secteur **Ux** : sont interdites toutes installations et constructions incompatibles avec une zone à usage d'activités artisanales.

➤ U2

- ♦ secteur **U** : les conditions qui sont posées le sont pour éviter toute nuisance préjudiciable aux habitants et utilisateurs de ce secteur.
- ♦ secteur **Ux** : les conditions qui sont posées le sont :
 - pour confirmer le caractère peu nuisant des activités autorisées,
 - pour permettre des constructions liées aux activités, mais évitant les dérives.

➤ U3

- ♦ accès = ces dispositions sont prises par mesure de sécurité.
- ♦ voirie = ces dispositions sont prises par mesure de sécurité.

➤ U4

- ♦ eau potable = ces dispositions reprennent les règles générales de l'urbanisme.

- ♦ eaux usées et eaux pluviales = ces dispositions sont prises afin de préserver l'environnement et éviter la pollution des rivières et des nappes phréatiques.
- ♦ autres réseaux = ces dispositions sont prises afin de préserver la qualité paysagère de ces ensembles de constructions nouvelles.

➤ U5

Les parcelles étant en principe raccordables au réseau d'eaux usées, il n'y a pas à prévoir de règles particulières.

➤ U6

- ♦ secteur **U** = ces dispositions sont prises pour respecter le principe de l'alignement qui caractérise ce secteur.
- ♦ secteur **Ux** = ces dispositions sont identiques à celles du précédent règlement pour rester cohérent avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

➤ U7

- ♦ secteur **U** = les dispositions reprennent celles de l'ancienne zone NA et simplifient celles des zones UA et UB difficilement applicables.
- ♦ secteur **Ux** = ces dispositions sont identiques à celles du précédent règlement pour rester cohérent avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

➤ U8 et U9

Ces dispositions sont identiques à celles du précédent règlement pour rester cohérent avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

➤ U 10

- ♦ secteur **U** = ces dispositions sont identiques à celles du précédent règlement pour rester cohérent avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.
- ♦ secteur **Ux** = ces dispositions sont identiques à celles du précédent règlement de la zone **Ux** pour les bâtiments à usage artisanal. Pour les autres constructions, elles sont cohérentes avec celles de secteur **U** voisin.

➤ U 11

Ces dispositions sont fixées en cohérence avec celles du précédent règlement pour rester logique avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

- ♦ secteur **U** = de plus elles sont fixées pour
 - faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions
 - respecter la qualité architecturale du bâti et, si possible, l'améliorer
 - permettre l'utilisation de matériaux évitant l'émission de gaz à effets de serre, conformément aux dispositions du « Grenelle de l'environnement ».

➤ U12

Ces dispositions sont fixées en cohérence avec celles du précédent règlement pour rester logique avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

Elles ont pour but d'éviter un encombrement des voies préjudiciable à la circulation des véhicules.

Certaines règles du précédent règlement sont supprimées parce qu'injustifiées sur le territoire.

➤ U13

Ces dispositions sont fixées en cohérence avec celles du précédent règlement pour rester logique avec ce qui a été autorisé dans la commune depuis 1986.

➤ U14

Aucun C.O.S. n'est fixé pour garder le caractère dense du secteur.

C - LA ZONE A URBANISER

1. LES SUPERFICIES

Secteurs	Superficie	Potentialités à l'urbanisation
1 AUa	2 ha 87	2 ha 87
1AUb et 1AU	5 ha 57	5 ha 57
2 AU	1 ha	
Total	9 ha	8 ha

Compte tenu des surfaces prévisibles pour les infrastructures d'une part, des superficies moyennes des lots pratiquées, et souhaitables sur la commune d'autre part, on peut envisager, à terme, l'aménagement de 50 logements si la totalité des terrains de la zone **1AU** se libère.

Cependant, compte tenu de l'expérience dans ce domaine, on peut espérer que, dans le meilleur des cas, la moitié de ces terrains se libèrera dans les 15 prochaines années, ce qui représentera donc 25 terrains environ.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES SECTEURS

Préambule

La R.N. 3 étant classée axe à grande circulation, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme oblige d'observer un recul, pour les constructions et installations, de 75 m par rapport à son axe.

Sur le territoire de la Commune, la bande de terrain concernée par l'application de cet article traversant les zones agricole et naturelle, aucun zonage particulier ne sera prévu en zone **AU**.

Présentation des secteurs

Ces secteurs sont situés le long de voies à caractère communal ou départemental, leur permettant un accès sans contrainte.

Les réseaux d'adduction d'eau potable passent le long de certains secteurs ou sont aménagés jusqu'à l'entrée de certains autres de ces secteurs.

Le réseau électrique passe le long de certains secteurs où existe à la périphérie immédiate de certains autres secteurs.

Certains secteurs pourront être raccordés au réseau d'assainissement existant devant ou à proximité immédiate, d'autres feront l'objet d'un assainissement individuel.

En tout état de cause, les secteurs **AU** envisagés sont, soit desservis, soit à proximité immédiate de réseaux d'eau potable, de réseaux électriques, et dans certains cas de réseaux d'assainissement, suffisamment dimensionnés pour desservir lesdits secteurs.

Leur classement en **AU** se justifie par le fait qu'il manque au moins un aménagement pour leur conférer immédiatement le caractère de zone urbaine.

Zone 1 AU

On y trouve :

- un secteur **1AUa** qui reprend sensiblement les limites de l'ancienne zone **1NAx**, dont la vocation de zone d'aménagement d'ensemble est maintenue, mais en ne permettant plus l'installation d'industries, mais d'habitations, eu égard à l'existence d'équipements partiels et à la qualité environnementale et paysagère de l'endroit
- deux secteurs **1AUb** nouveaux, limités en surface, s'insérant dans les limites de la partie actuellement urbanisée du bourg et nécessitant un projet d'ensemble pour éviter un gaspillage des investissements, plusieurs phases de réalisation pouvant être faites au lieudit « Sur le Moulin ».

Zone 2 AU

Elle comprend deux emplacements situés dans le prolongement immédiat de la zone **1AU**.

Ils sont d'ores et déjà définis pour marquer clairement la volonté d'aménagement à moyen et à long terme de la commune, prenant en compte la préservation des paysages et des zones sensibles, et voulant éviter une dispersion des investissements.

Justification des dispositions réglementaires

De manière à être cohérentes, d'une part avec les zones **U** voisines qu'elles vont, à terme, prolonger, d'autre part avec les règles précédemment édictées dans les zones **NA**, les dispositions des différents articles reprennent en grande partie celles de ces zones.

➤ AU1

D'une manière générale, sont interdits tous les aménagements, installations et constructions incompatibles avec une zone d'habitat.

➤ AU2

Les conditions posées le sont

- pour éviter un aménagement « au coup par coup » de la zone, préjudiciable au développement des réseaux et à la qualité paysagère de celle-ci,
- pour confirmer la « dominante habitat » de la zone.

➤ AU3

- ♦ accès = ces dispositions sont prises par mesure de sécurité.
- ♦ voirie = ces dispositions sont prises par mesure de sécurité.

➤ AU4

- ♦ eau potable = ces dispositions reprennent les règles générales de l'urbanisme.
- ♦ eaux usées et eaux pluviales = ces dispositions sont prises afin de préserver l'environnement et éviter la pollution des rivières et des nappes phréatiques.
- ♦ autres réseaux = ces dispositions sont prises afin de préserver la qualité paysagère de ces zones voisines des zones A et N

➤ AU5

Ces dispositions sont prises en conformité avec les nouvelles directives issues du « Grenelle de l'environnement », visant à éviter la consommation excessive d'espace.

➤ AU6

Ces dispositions sont prises pour des raisons de sécurité (sorties sur routes) et pour permettre une insertion paysagère des constructions en entrées de bourg.

Elles restent conformes avec celles des anciennes zones **NA** afin de rester cohérentes avec ce qui a été mis en œuvre dans la commune depuis 1986.

➤ AU7

Ces dispositions sont prises en conformité avec celles des anciennes zones **NA et 1 NAx**, afin de rester cohérentes avec ce qui a été mis en œuvre dans la commune depuis 1986.

➤ AU8

Aucune disposition n'est prise pour permettre des constructions intégrant, le cas échéant, un assainissement individuel, en cohérence avec ce qui a été mis en œuvre dans la commune depuis 1986.

➤ AU9

Ces dispositions sont prises en conformité avec celles des anciennes zones **NA et 1 Nax**, afin de rester cohérentes avec ce qui a été mis en œuvre dans la commune depuis 1986.

➤ AU10

Ces dispositions sont prises en conformité avec celles des anciennes zones **NA et 1 Nax**, afin de rester cohérentes avec ce qui a été mis en œuvre dans la commune depuis 1986.

➤ AU11

Ces dispositions sont similaires à celles de la zone **U** voisine à laquelle la zone **AU** va, à terme, s'intégrer.

➤ AU12

Les règles sont ainsi fixées pour éviter un encombrement des voies préjudiciable à une bonne circulation des véhicules.

Elles sont similaires à celles de la zone **U** à laquelle la zone **AU** va, à terme, s'intégrer.

➤ AU13

Les règles sont fixées pour faciliter une intégration architecturale et paysagère de ces sous-secteurs tampons entre le secteur bâti et les zones **A** et **N**.

➤ AU14

Aucun C.O.S. n'est fixé car les autres règles édictées limitent suffisamment la construction.

D - LA ZONE AGRICOLE

1. LES SUPERFICIES

Secteurs	Superficie	Potentialités à l'urbanisation
A	268 ha	

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Préambule

La R.N. 3 étant classée axe à grande circulation, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme oblige d'observer un recul, pour les constructions et installations, de 75 m par rapport à son axe.

Néanmoins, aucun zonage particulier ne sera prévu dans la zone agricole traversée par cette voie.

Présentation des secteurs

Cette zone est destinée à protéger les activités agricoles et forestières.

L'installation de ces activités ne devra pas gêner les constructions dans les zones **U** ou **AU** voisines et ne devra pas porter atteinte aux paysages avoisinants.

De plus, afin de protéger les talus des risques d'érosion et de ravinement, des espaces boisés classés à protéger sont mis en place sur ceux-ci.

Justification des dispositions réglementaires

➤ A1

Il a été rédigé de manière à bien interdire dans cette zone des activités n'ayant aucun rapport avec l'activité agricole ou forestière.

➤ A2

Il a été rédigé de manière à bien réglementer les constructions, installations et activités qui sont autorisées dans la zone pour préserver, d'une part l'environnement, d'autre part les zones habitables voisines, et enfin pour éviter les dérives constructives.

➤ A3

Ces dispositions sont prises par mesure de sécurité.

➤ A4

- ♦ eau potable = les puits ou forages peuvent être autorisés dans ces secteurs peu denses en constructions, et où le risque de pollution accidentelle est donc faible.

- ♦ eaux usées et eaux pluviales = ces dispositions sont prises afin de préserver l'environnement et éviter la pollution des rivières et des nappes phréatiques.

♦ autres réseaux = ces dispositions sont prises afin de préserver la qualité paysagère de la zone.

➤ A5

Les terrains agricoles ayant généralement de grandes dimensions, aucune disposition n'est à envisager.

➤ A6

Ces dispositions sont prises pour éviter

- d'avoir des constructions au ras de chemins où peuvent être amenés à se croiser des engins agricoles encombrants et volumineux.
- des décrochements « en créneaux » peu esthétiques pour les constructions existantes.
- se conformer à la zone de bruit existant le long de la RD 3.

➤ A7

Ces dispositions sont prises pour éviter la construction de hangars agricoles, avec leurs risques de nuisances, au ras de zones pavillonnaires, des cours d'eau et des massifs forestiers.

➤ A8 et A9

Les propriétés agricoles sont suffisamment grandes pour ne pas y édicter de contraintes particulières qui pourraient être en contradiction avec des règles sanitaires, réglementaires ou techniques.

➤ A10 et A11

Les règles sont fixées pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions et respecter la qualité architecturale du bâti.

➤ A12

La règle est ainsi fixée pour éviter un encombrement des voies préjudiciable à une bonne circulation de véhicules agricoles encombrants et volumineux.

➤ A13

Il s'agit d'un simple rappel.

➤ A14

Les propriétés agricoles sont suffisamment grandes pour ne pas y édicter de contraintes d'occupation des sols particulières qui pourraient être en contradiction avec des règles sanitaires, réglementaires ou techniques.

E – LA ZONE NATURELLE

1. LES SUPERFICIES

Secteurs	Superficie	Potentialités à l'urbanisation
Nc	25ha 20	
Nh	3 ha 80	
Nl	6 ha 20	
N	172 ha 70	
Total	205 ha	

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Préambule

La R.N. 3 étant classée axe à grande circulation, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme oblige d'observer un recul, pour les constructions et installations, de 75 m par rapport à son axe.

Néanmoins, aucun zonage particulier ne sera prévu dans la zone naturelle traversée par cette voie.

Présentation des secteurs

La zone naturelle comprend les endroits à protéger pour des raisons faunistiques, floristiques, historiques, paysagères ou liées à des risques naturels.

Elle comprend aussi des secteurs touchant les zones habitables afin, d'une part de protéger celles-ci d'éventuelles nuisances, d'autre part de protéger la qualité des paysages qui entourent ces mêmes zones.

Elle intègre enfin deux endroits :

- route des Senades où une extension urbaine est envisagée
- route du Neufour, à « Broda », où un secteur industriel est envisagé

Ces deux endroits, qui figurent au PADD, pourront faire l'objet, le moment venu, d'une modification ou d'une révision simplifiée.

A l'intérieur de cette zone, on trouve deux secteurs particuliers :

-un secteur **Nh** correspondant à des zones d'habitation anciennes, dispersées et souvent liées à des activités aujourd'hui disparues (moulin, maisons forestières), très dispersées et très limitées

-un secteur **Nl** destiné à recevoir les aires de jeux et de sports ouvertes au public, en continuité de la zone de loisirs existante, entre le bourg et le ruisseau de Beaulieu

Ces **secteurs restreints** sont envisagés pour permettre la mise en valeur raisonnable d'un patrimoine naturel qui fait l'intérêt de la commune.

Justification des dispositions réglementaires

➤ N1

Il a été rédigé de manière à préserver au maximum la zone naturelle.

➤ N2

♦ secteur **Nh** = les constructions et aménagements autorisés sont compatibles avec les habitations existant dans ce secteur.

♦ secteur **Nl** = les aménagements autorisés permettent la mise en valeur de la plaine de loisirs entre le Bourg et le ruisseau de Beauchamp.

➤ N3

Aucune restriction particulière n'est fixée eu égard au caractère très restreint des constructions autorisées dans la zone.

➤ N4

♦ eau potable = les puits ou forages peuvent être autorisés dans ces secteurs peu denses en constructions, et où le risque de pollution accidentelle est donc faible.

♦ eaux usées et eaux pluviales = ces dispositions sont prises afin de préserver l'environnement et éviter la pollution des rivières et des nappes phréatiques.

♦ autres réseaux = ces dispositions sont prises afin de préserver la qualité paysagère de la zone.

➤ N5 à N8

La zone n'ayant pas vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation d'une part, les constructions autorisées étant déjà très réglementées d'autre part, aucune autre contrainte que celles relevant des règles nationales d'urbanisme n'est fixée.

➤ N9

♦ secteur **Nh** = ces dispositions sont prises pour éviter les dérives constructives dans une zone qui n'est pas destinée à la densification urbaine.

➤ N10

Les règles sont fixées pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions et respecter la qualité architecturale du bâti.

➤ N11

Ces règles sont fixées pour préserver la qualité paysagère et environnementale de la zone.

➤ N12

La densité de construction possible ne nécessite pas de prévoir de règle pour le stationnement des véhicules.

➤ N13

Il s'agit d'un simple rappel.

➤ N14

♦secteur **Nh** = le coefficient est fixé de manière à limiter la construction dans cette zone à protéger.

F - LES DISPOSITIONS DIVERSES

1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans le précédent document d'urbanisme, la Commune avait classé des bois touchant au grand massif forestier d'Argonne.

Ces boisements étant par ailleurs soumis à des règles propres et contraignantes, il n'a pas semblé opportun de les maintenir en espaces boisés classés à conserver car cela aurait contribué à rajouter des contraintes pénalisantes pour la mise en valeur et l'exploitation de ces bois.

En revanche, il a semblé intéressant de classer en Espaces Boisés Classés à Conserver quelques éléments marquants du paysage, jointifs des bois précédemment évoqués, qui, de plus, permettent d'éviter l'érosion et le ravinement à certains endroits fragiles.

2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Compte tenu des extensions envisagées et des voiries et réseaux existants, des projets communaux et intercommunaux exprimés, deux emplacements réservés restreints sont prévus :

1 – pour permettre l'aménagement ultérieur d'un secteur **2AU** aux Senades.

2 – pour permettre l'aménagement d'un bâtiment et de ses abords, en liaison avec un projet de musée sur Sainte-Menehould.

3. LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Leur emprise faible, leur conception, leurs impératifs techniques rendent nécessaires des règles spécifiques pour l'implantation de ces ouvrages, qui se distingueront donc des règles générales appliquées aux autres constructions.

G – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'EVOLUTION DES ZONES BATIES

	P.O.S	P.L.U
Zones U	63,12 ha	71 ha
Zones AU (NA)	16,92 ha	9 ha
Total	82 ha	80 ha

On constate, au vu de ces chiffres que, contrairement à ce que l'on pourrait a priori croire, la création de nouvelles zones à urbaniser et le redimensionnement des zones U, ne provoquent pas une augmentation de la zone urbanisable, mais **une meilleure répartition** de celles-ci.

Cependant, l'étude des terrains potentiellement libérables dans ces deux zones permet d'envisager la **construction de 45 logements à l'horizon 2025**, ce qui correspond à l'objectif que la Commune souhaite atteindre.

L'incidence en matière d'environnement est donc relativement faible, d'autant qu'un des éléments forts de ce document d'urbanisme est la volonté de préserver l'environnement et les paysages de la commune.

Cela se traduit de la façon suivante :

- dans toute la zone **AU**, des mesures concernant l'obligation d'aménager des espaces verts et des plantations sont prises pour permettre une bonne intégration dans l'environnement.
- à l'exception du secteur **1AUa** de la route des Senades, les extensions ouvertes à la construction sont limitées et disséminées sur des petites zones en continuité du bâti existant, ce qui limite l'impact sur les paysages proches.
- la mise en place d'une zone **N** en périphérie immédiate des zones bâties ou constructibles dont le but est :
 - de limiter l'extension de la zone d'habitation,
 - de préserver celle ci d'éventuelles nuisances,
 - de préserver la qualité de l'environnement et des paysages visibles depuis ces secteurs d'habitation.

Ainsi, le PLU permettra à la commune d'assurer un développement cohérent des zones bâties et un bon accueil des nouveaux habitants.

2. L' EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES

	P.O.S	P.L.U
Zone A (NC)	436,25 ha	270 ha

On note bien une légère diminution de la superficie agricole utile à certains endroits à proximité des zones urbanisées, pour la création de zones à urbaniser.

Mais surtout, le classement d'une grande partie de la zone agricole en zone **N** se traduit par une forte diminution de la surface classée en **A**.

Cela ne remet néanmoins pas en cause l'activité agricole dans la commune. En effet, les terres concernées sont des zones de pâturage qui, compte tenu de nombreux facteurs (nature du sol, morcellement, PAC) resteront ainsi.

De plus, les parties classées en **A** **permettent bien la construction de bâtiments agricoles**, non pénalisants pour les zones urbanisables d'une part, et pour d'autres projets d'autre part.

Les zones agricoles ne sont donc pas menacées par l'extension des zones urbaines

3. L' EVOLUTION DE L' ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

La Commune a voulu marquer clairement son choix en matière de protection de l'environnement et des paysages.

	P.O.S	P.L.U
Zone N (ND)	36,70 ha	205 ha

Cela se traduit par la mise en place de la zone **N** :

- autour du secteur bâti pour préserver la qualité des paysages et marquer la volonté de ne pas s'étendre d'avantage à certains endroits
- dans des secteurs où des projets sont envisagés à moyen terme (« Broda », route des « Senades ») mais où la Commune souhaite maîtriser le développement et protéger l'environnement (zones humides, zones boisées, passage de grande faune,...)
- sur la zone verte à la sortie Est du bourg et sur une zone au centre du bourg pour protéger ces secteurs remarquables qui donnent aussi son caractère au secteur bâti
- sur « La Noue Saint Vanne », avec un zonage **Nh** pour préserver ce secteur

De plus, des dispositions sont prises pour limiter l'impact visuel des constructions en limite des zones **A** et **N** et à l'intérieur de ces zones (hauteurs de constructions, choix et couleurs des matériaux...).

Toutes ces mesures concourent à la préservation, voire à l'amélioration, de la qualité de l'environnement et des unités paysagères du territoire communal.

4. LA SYNTHÈSE DES INCIDENCES

Effets négatifs du PLU	Impacts positifs du PLU
Imperméabilisation des sols par places	Meilleure répartition des surfaces urbanisables
	Planification du développement à moyen terme
	Préservation des milieux sensibles (eaux, biotopes, massif d'Argonne...)
	Préservation des unités paysagères

LES ISLETTES

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE

Composition du présent dossier :

- notice explicative
- détail des modifications

NOTICE EXPLICATIVE

I- OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

La commune de LES ISLETTES dispose d'un PLU approuvé le 04 octobre 2011. Suite à des blocages récurrents lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il apparaît nécessaire de procéder à des aménagements des règlements écrit et graphique.

En effet, lors de l'élaboration, le bâti existant a été classé en zone U, sans distinguer le bâti ancien du bâti plus récent, ce qui conduit à appliquer des règles contraignantes, voire parfois inadaptées à la typologie contemporaine.

De plus, certaines règles nécessitent d'être partiellement précisées ou amendées, afin d'en faciliter l'application.

L'article AU11, calqué sur celui de la zone U lors de l'élaboration, doit lui aussi évoluer pour permettre l'implantation des constructions de style plus récent, notamment par rapport aux gabarits et aux matériaux.

L'article NI 2 sera également complété pour autoriser les constructions et aménagements dédiés aux activités culturelles.

L'utilisation de la procédure de modification simplifiée du PLU est conforme aux dispositions des articles n° L.153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

II- JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS :

ZONAGE

Seule la planche 1 est modifiée par la définition d'un sous-secteur UA dans la zone U, afin d'identifier le bâti ancien et de lui affecter un règlement qui lui permette de conserver sa particularité. Une trame $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ sera également ajoutée le long de la rue BANCELIN qui bénéficiera ainsi de la même réglementation.

REGLEMENT

Le règlement est modifié comme suit :

1/ L'article U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Afin de prévenir contre toute construction ou installation industrielle incompatible avec la vocation de la zone, la mention suivante sera ajoutée :

- les bâtiments et installations à vocation industrielle

2/ L'article U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

a) Il s'agit de réparer un oubli. En effet, il s'avère nécessaire d'autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics en ajoutant la mention :

- *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics*

b) Afin d'assurer la vocation de la zone UX, il est choisi de modifier les termes de réalisation des constructions nécessaires à l'activité artisanale en précisant que cette activité doit être pré-existante. La mention « simultanément » est supprimée.

Ainsi, la règle est modifiée comme suit :

- avant modification :

➤ Secteur Ux

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions et installations à usage d'artisanat, de service et d'équipement,*
- *les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de gardiennage nécessaires à l'activité artisanale, réalisées **simultanément ou** postérieurement à la construction des bâtiments précédents*

- après modification :

➤ Secteur Ux

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions et installations à usage d'artisanat, de service et d'équipement,*
- *les constructions à usage d'habitation, de bureau ou de gardiennage nécessaires à l'activité artisanale, réalisées postérieurement à la construction des bâtiments précédents*

3/ L'article U3 : ACCES ET VOIRIES

Il paraît utile de compléter les éléments concernant le dimensionnement de la voirie, comme suit :

- avant modification :

Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

- après modification :

Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...

4/ L'article U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Il s'agit de préciser les règles concernant le maintien de l'alignement en rapport aux annexes et dépendances en zone UA et le long de la rue BANCELIN.

Est ajouté :

➤ **Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances situées à l'arrière des constructions principales.

b) les règles actuelles d'implantation pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif apparaissent superflues et méritent d'être simplifiées.

Soit :

- avant modification :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter de telle sorte que la hauteur relative de tout point de la construction, considérée par rapport au niveau de l'axe de la voie ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point, au point le plus proche de l'alignement opposé (soit $L > H$).

- après modification :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux services publics ou d'intérêt collectif

5/ L'article U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article fait référence à la notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui n'est plus en vigueur. La commune décide de ne pas limiter ces extensions, qui pourraient constituer un frein à l'objectif de densification.

- avant modification

➤ **Dans l'ensemble de la zone**

Les dispositions spécifiées pour les secteurs U et UX ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sans toutefois aggraver la situation acquise (la SHON des extensions ne devra en outre pas dépasser la SHON existante).

- après modification :

➤ ***Dans l'ensemble de la zone***

Les dispositions spécifiées pour les secteurs U et UX ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement des façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sans toutefois aggraver la situation acquise.

6/ L'article U11 : ASPECT EXTERIEUR

Afin de différencier les règles entre les bâtis ancien et plus récent, l'ensemble de l'article U11 est ainsi remanié :

U 11 ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

➤ ***Pour l'ensemble de la zone U (secteurs U et Ua) :***

FACADES :

- *il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit se référer au nuancier départemental et présenter une certaine unité,*
- *les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.*

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- *Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.*

MENUISERIES :

La pose de volets roulants à caisson apparent sur le bâti traditionnel, de nature à dénaturer l'architecture des façades, est interdite.

CLOTURES SUR RUE :

D'un modèle simple, elles devront s'harmoniser à celles des lieux avoisinants.

- *Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.*
- *Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites*
- *les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.*

➤ Secteur U (sauf Ua):

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *la teinte des matériaux de toitures devra être choisie dans les nuances de rouge à brun*
- *les toitures auront une pente maximum de 45°*

➤ Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ :

TOITURES :

- *les toitures des constructions ayant façade sur rue seront à deux pans, et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue*
- *les toits doivent avoir une pente comprise entre 20° et 40° par rapport à l'horizontale.*
- *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances, garages et vérandas.*

L'ensemble des dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7/ L'article U14 :

Afin de contribuer à la densification, il est décidé de ne pas imposer de limite de surfaces aux extensions.

- **avant modification :**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Toutefois, la SHON des extensions accordée par dérogation à des bâtiments existants, ne devra pas dépasser la SHON existante.

- après modification :

Sans objet

8/ L'article AU11 :

Les contraintes imposées lors de l'élaboration du PLU dans l'article AU11 constituent un frein à l'émergence de projets contemporains, en phase avec les nouvelles typologies, l'apparition de nouveaux matériaux et leur mise en œuvre.

Il s'agit donc d'adapter l'article AU11 en ce sens.

Il est donc entièrement remanié comme suit :

AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FACADES :

- *il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *le traitement des façades des bâtiments principaux doit se référer au nuancier départemental,*
- *les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.*

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

CLOTURES SUR RUE :

D'un modèle simple, elles devront s'harmoniser à celles des lieux avoisinants.

- *les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.*
- *les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites*
- *les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.*

L'ensemble des dispositions de l'article AU11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Inchangé :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8/ L'article N 2 :

Cette vocation de cette zone étant principalement dédiée aux activités de loisirs, la commune désire préciser le champ d'utilisation de cette zone en incluant les activités culturelles.

- avant modification :

➤ Secteur NI :

les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public

- après modification :

➤ Secteur NI :

les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public *ainsi que les constructions et équipements dédiés aux activités culturelles.*

III- INCIDENCES DES MODIFICATIONS APPORTEES.

Les modifications apportées aux règlements écrit et graphique n'ont pas d'effet sur les autres pièces du PLU et ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles contribuent à la préservation du bâti ancien, en ciblant plus précisément les secteurs concernés, notamment dans le centre bourg.

LES ISLETTES

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE

Composition du présent dossier :

- notice explicative
- détail des modifications

NOTICE EXPLICATIVE

I- OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

La commune de LES ISLETTES dispose d'un PLU approuvé le 04 octobre 2011. Suite à des blocages récurrents lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est apparu nécessaire de procéder à des aménagements des règlements écrit et graphique.

A l'issue d'un arrêté du Maire, du 05 juillet 2016 prescrivant la modification simplifiée du PLU et les modalités de mise à disposition du public du dossier, cette modification simplifiée N°1 a été approuvée par délibération N°29-2016 en date du 26 août 2016.

Or des blocages liés à la rédaction de l'article 11 de l'ensemble des zones, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sont encore régulièrement constatés. Il apparaît de nouveau nécessaire de procéder à un aménagement du règlement écrit pour ce qui concerne les dispositions des articles 11 de l'ensemble des zones, dédiés à l'aspect extérieur des constructions.

La notion d'harmonisation avec l'existant, telle qu'elle est conçue et appliquée est à l'origine, la plupart du temps, du refus des autorisations d'urbanisme déposées notamment pour les bâtiments annexes aux constructions existantes.

De même, la disposition imposant de se référer au nuancier départemental pour le traitement des façades contribue à ce blocage.

L'article 11 des zones U, AU, A et N doit en conséquence être adapté afin de permettre une meilleure prise en compte de l'intérêt architectural sans que des contraintes réglementaires imposent des solutions souvent inadaptées au contexte.

Des précisions seront également apportés concernant l'article 1 des zones U, AU, et N, ainsi que l'article N2.

L'utilisation de la procédure de modification simplifiée du PLU est conforme aux dispositions des articles n° L.153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

II- JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS :

Le règlement est modifié comme suit :

1) **ARTICLE U1** : occupations et utilisations des sols interdites

Au-delà de l'interdiction des constructions de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat, il faut aussi réglementer les utilisations du sol et les dépôts notamment.

- L'article U1 sera complété dans ce sens.

- **avant modification :**

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites :

Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

Le camping et le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol.

Les installations agricoles,

Les bâtiments et installations à vocation industrielle

Les installations classées,

Les parcs d'attraction

- **après modification :**

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites :

Toute construction, **toute utilisation et tout dépôt**, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

Le camping et le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol.

Les installations agricoles,

Les bâtiments et installations à vocation industrielle

Les installations classées,

Les parcs d'attraction

2) **ARTICLE U11** - Aspect extérieur :

Afin d'éviter les situations où l'obligation d'imposer une harmonie avec l'existant conduit à des décisions inopportunes au plan architectural et d'apporter plus de précision aux règles imposées, l'article 11 est ainsi remanié :

- *avant modification :*

U 11 ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

➤ *Pour l'ensemble de la zone U (secteurs U et Ua) :*

FACADES :

- *il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit se référer au nuancier départemental et présenter une certaine unité,*
- *les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.*

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- *Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.*

MENUISERIES :

La pose de volets roulants à caisson apparent sur le bâti traditionnel, de nature à dénaturer l'architecture des façades, est interdite.

CLOTURES SUR RUE :

D'un modèle simple, elles devront s'harmoniser à celles des lieux avoisinants.

- *Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.*
- *Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites*
- *les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.*

➤ **Secteur U (sauf Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ :**

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ **Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ :**
TOITURES :

- les toitures des constructions ayant façade sur rue seront à deux pans, et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue
- la teinte des matériaux de toitures devra être choisie dans les nuances de rouge à brun
- les toits doivent avoir une pente comprise entre 20° et 40° par rapport à l'horizontale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances, garages et vérandas.

L'ensemble des dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **après modification :**

U 11 : aspect extérieur :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LES FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

MENUISERIES :

La pose de volets roulants à caisson apparent sur le bâti traditionnel, susceptible de dénaturer l'architecture des façades sur rue, est interdite.

CLOTURES SUR RUE :

Elles seront d'un modèle simple.

- les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.
- les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

➤ Secteur U (sauf Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes,

➤ Secteur Ua et pour les propriétés riveraines de la rue BANCELIN identifiées au plan par ΔΔΔΔΔΔΔΔ :

Les nouvelles constructions, par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions principales existantes.

TOITURES :

- les toitures des constructions ayant façade sur rue seront à deux pans, et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue
 - la teinte des matériaux de toitures devra être choisie dans les nuances de rouge à brun
 - les toits doivent avoir une pente comprise entre 20° et 40° par rapport à l'horizontale.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Elles ne s'appliquent également pas aux annexes, dépendances, garages d'une surface inférieure à 40 m².

FACADES :

Les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

L'ensemble des dispositions de l'article *UII* ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3) **ARTICLE AU1** : occupations et utilisations des sols interdites

Il est nécessaire de compléter la liste des interdictions d'occupations et d'utilisation du sol.

- **avant modification** :

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

Les terrains de camping et de caravanage,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,

Les parcs d'attraction,

De plus sont interdites :

Les installations classées,

Les constructions à usage artisanal ou industriel, agricole et forestière,

Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

En secteur 2AU : toutes les constructions, ouvrages ou installations sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à l'équipement du secteur en réseaux de desserte.

- **après modification** :

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

Toute construction, toute utilisation et tout dépôt, de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,

Les terrains de camping et de caravanage,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol,

Les parcs d'attraction,

De plus sont interdites :

Les installations classées,

Les constructions à usage artisanal ou industriel, agricole et forestière,

En secteur 2AU : toutes les constructions, ouvrages ou installations sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à l'équipement du secteur en réseaux de desserte.

4) ARTICLE AU11 :Aspect extérieur

Il sera modifié afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article 11 de la zone U (hors Ua et propriétés riveraines de la rue Bancelin identifiées au plan de zonage par ΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- avant modification :

AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit se référer au nuancier départemental et présenter une certaine unité,*
- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.*

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.*

CLOTURES SUR RUE :

D'un modèle simple, elles devront s'harmoniser à celles des lieux avoisinants.

- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.*
- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites*
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.*

L'ensemble des dispositions de l'article AU11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, antennes d'émissions ou de réception de signaux radio électriques, ainsi qu'aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- après modification :

AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol sont interdits.

CLOTURES SUR RUE :

Elles seront d'un modèle simple.

- Les clôtures constituées de plaques de béton scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels sont interdites
- les murs bahuts n'excéderont pas 1 mètre de hauteur.

L'ensemble des dispositions de l'article AU11 ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent également pas aux poteaux, pylônes, candélabres, antennes d'émissions ou de réception de signaux radio électriques.

5) **ARTICLE A 11** : Aspect extérieur

Les dispositions de cet article nécessitent d'être adaptées, pour une meilleure compréhension.

- *avant modification* :

- *Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
La couleur des toitures doit être dans les tons de rouge à brun et les revêtements de couleur vive sont interdits.
Pour les bâtiments d'activité afin de faciliter leur insertion paysagère l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit.
Ceux-ci devront être laqués de couleur.

- *après modification* :

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TOITURES :

- la couleur des toitures doit être dans les tons de rouge à brun.

FACADES :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les imitations par peinture de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits.
- les bâtiments d'activité, pour ce qui concerne les matériaux de couverture, ainsi que les bardages, doivent être traités avec des matériaux de couleur mate.

6) **ARTICLE 6** : N1 Occupations et utilisations des sols interdites

Il est nécessaire de compléter cet article

- avant modification :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles mentionnées en article N2.

- après modification :

Tout dépôt, construction et toute utilisation du sol sont interdits sauf celles mentionnées en article N2.

7)ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Il est nécessaire de préciser les réserves imposées à la réalisation de tout projet de construction.

- avant modification :

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

➤ **Secteur Nh :**

Les abris de jardin ou à bois.

L'extension mesurée des constructions existantes, leur modification, leur reconstruction après sinistre.

Les constructions ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions présentant un intérêt général, notamment musée, salle d'exposition, de conférence.

➤ **Secteur Nℓ :**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements dédiés aux activités culturelles.

➤ **Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les installations de production d'énergie renouvelable sont admises à condition de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Après modification :**

Sont autorisées :

- à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages et au caractère naturel de la zone, que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

➤ **Secteur Nh :**

- Les abris de jardin ou à bois
- L'extension mesurée des constructions existantes, leur modification, leur reconstruction après sinistre,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions présentant un intérêt général, notamment musée, salle d'exposition, de conférence

➤ **Secteur Nℓ :**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements dédiés aux activités culturelles.

➤ **Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs :**

Les installations de production d'énergie renouvelable sont admises à condition de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8) ARTICLE N11 Aspect extérieur

Les dispositions de cet article nécessitent d'être adaptées pour ce qui concerne la zone Nℓ dédiée aux activités sportives et culturelles

- **avant modification :**

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

Les constructions par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent être conformes au nuancier départemental et s'harmoniser avec les constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

Rappel : Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir articles R111-21, R442-6 et R443-10 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

- après modification :

Pour l'ensemble de la zone N, les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

En ce qui concerne la zone Nℓ :

Les nouvelles constructions pourront revêtir un caractère contemporain ou admettre des caractéristiques architecturales différentes des constructions existantes.

RAPPEL : Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (voir articles R111-21, R442-6 et R443-10 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

III- INCIDENCES DES MODIFICATIONS APORTEES.

Les modifications apportées au règlement écrit n'ont pas d'effet sur les autres pièces du PLU et ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles contribuent à préciser certaines dispositions du règlement et à donner plus de liberté à l'expression architecturale, hors les zones à enjeux, du bâti ancien.