

Communauté de Communes

# PERTHOIS BOCAGE ET DER

Modification de droit commun du PLU du Syndicat  
des Vallées de la Marne et de l'Orconté  
Commune d'Isle-sur-Marne



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du ...  
approuvant les dispositions de la Modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint-Remy-en-Bouzemont-Saint-Genest-et-Isson,  
La Présidente,

**MODIFIÉ LE : ...**

Dossier 21015103  
30/07/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Agence Grand Est  
Espace Sainte-Coix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
**03 26 64 05 01**



Communauté de Communes

# Perthois Bocage et Der

Modification de droit commun du PLU du  
Syndicat des Vallées de la Marne et de  
l'Orconté  
Commune d'Isle-sur-Marne

## Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	30/07/2021	Notice de présentation

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Anne GAY – chef de projet	30/07/2021	A. GAY 
Relecture	Caroline SARTORI – responsable	30/07/2021	SARTORI 

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2. MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>6</b>
2.1 Evolution du règlement graphique.....	8
2.1.1 Plan de zonage initial (extrait) .....	8
2.1.2 Plan de zonage modifié (extrait).....	9
2.2 Evolution du règlement littéral .....	10
2.2.1 Présentation de la zone naturelle.....	10
2.2.2 ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	11
2.2.3 ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
2.2.4 ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.....	15
2.2.5 ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.2.6 ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR .....	16
2.2.7 ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS° .....	18
<b>CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....</b>	<b>19</b>
3.1 Economie générale .....	19
3.2 Espaces agricoles .....	20
3.3 Espaces naturels .....	21
3.4 Risques naturels .....	25
3.5 Paysage.....	26
3.6 Déplacements et réseaux.....	27
3.7 Nuisances.....	27



## CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification

### Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque **l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 14 décembre 2020, la Communauté de Communes Perthois, Bocage et Der a donné un avis favorable au projet d'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur la commune de Isle-sur-Marne.

Par délibération 18 décembre 2020, la Commune de Isle-sur-Marne a sollicité Madame la Présidente de la Communauté de Communes Perthois, Bocage et Der pour modifier son PLU.

Par arrêté en date du 30 mars 2021, la Présidente de la Communauté de Communes Perthois, Bocage et Der a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Syndicat des Vallées de la Marne et de l'Orconté sur la Commune de Isle-sur-Marne approuvé le 28 avril 2009.

**La modification du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Isle-sur-Marne.**

**La modification du PLU nécessite la modification du règlement écrit et graphique. Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées.**

## CHAPITRE 2. Modification du PLU

La modification du PLU d'Isle-sur-Marne concerne règlement graphique et le règlement littéral.

L'objet de la modification est de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur des terrains ayant fait l'objet d'une exploitation de carrière pour l'extraction de grève. Ces terrains sont actuellement classés en secteur Nc qui permet, dans le PLU, l'exploitation des carrières et les équipements liés à leur réaménagement.

Sont entendus par « équipements liés à leur réaménagement » les constructions liés aux activités touristiques. A la suite de l'exploitation des carrières, les étangs en eau ont la possibilité d'être aménagés pour recevoir des activités de loisirs et en particulier des activités de pêche. Les terrains concernés par la modification ne sont plus en eau, leur remblai est pratiquement terminé.

La modification du PLU doit permettre d'installer cet équipement d'intérêt général qui participe à l'accroissement de la production d'électricité par le biais d'énergies renouvelables. La modification a aussi pour but de pérenniser la vocation des terrains après leur remise en état.

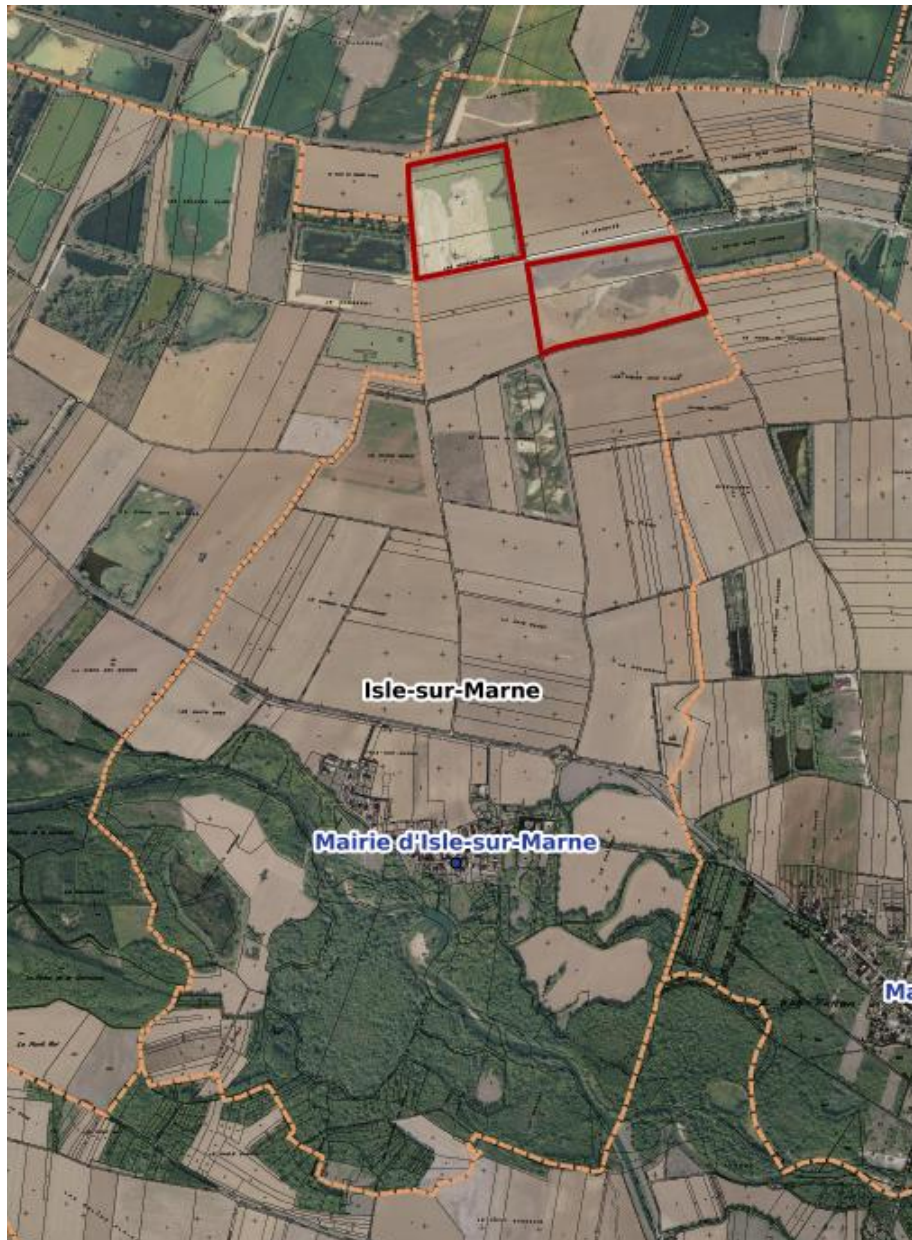
Afin de permettre cette implantation, le document graphique doit être modifié pour créer un secteur spécifique, Npv. La zone naturelle du règlement littéral est modifiée afin de prendre en compte ce nouveau secteur.

Le secteur concerné se trouve au Nord de la commune d'Isle-sur-Marne, au Nord de la Route Départementale 13, au lieu-dit *Les Grosses Terres*. Il faut signaler qu'une partie du projet est situé sur la commune d'Orconte, limitrophe d'Isle-sur-Marne au Nord-Ouest de la commune.

Le projet de centrale photovoltaïque au sol est porté par la société de projet Neoen. Il consiste en l'implantation d'un parc de 40 MWc au sein d'une surface d'environ 33 hectares.

La partie Nord du projet est en cours de remblaiement et la partie Sud a d'ores et déjà été remblayée.

**Localisation du projet par rapport au bourg d'Isle-sur-Marne**



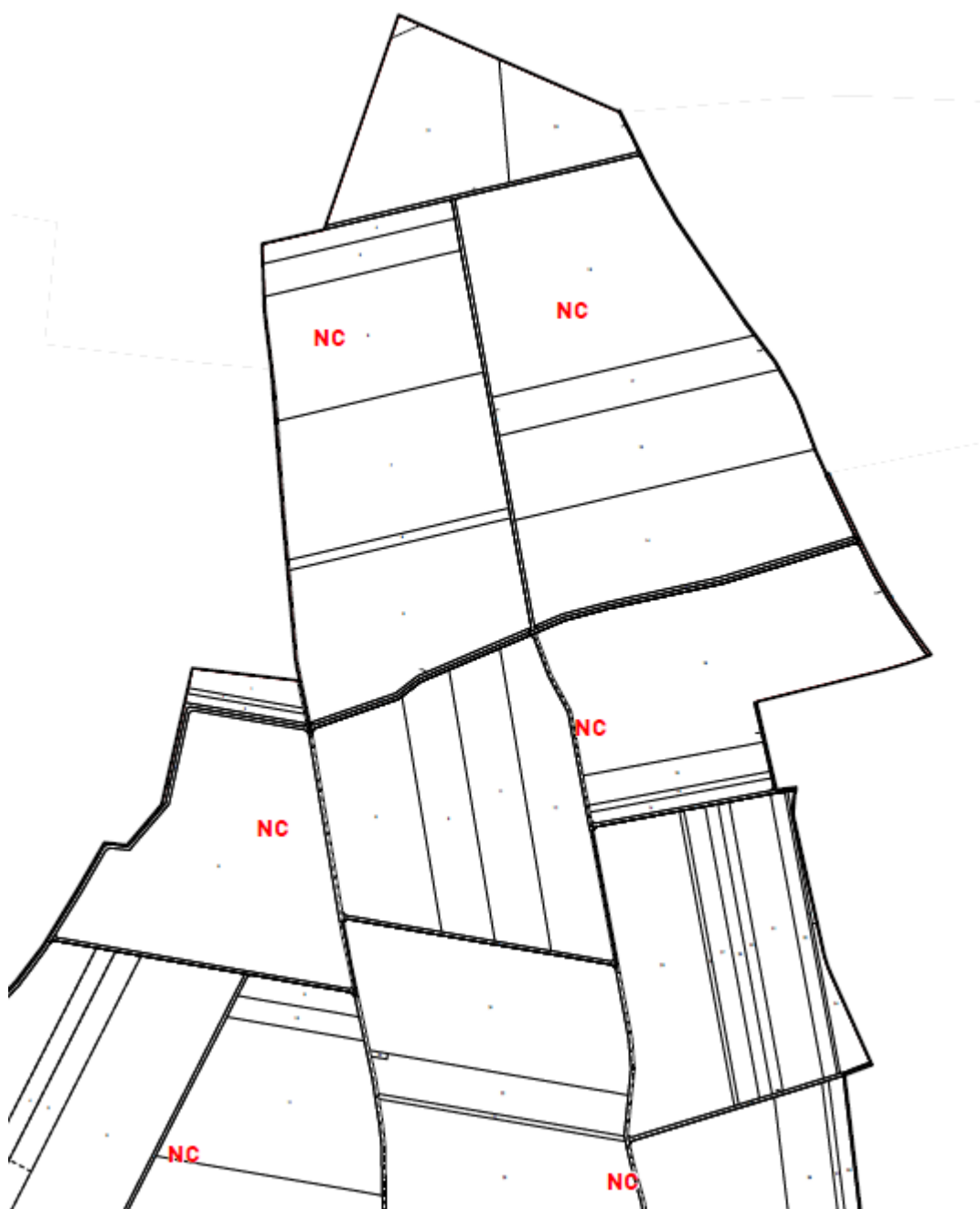
Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le projet de centrale photovoltaïque fait l'objet d'une étude d'impact environnementale. Cette dernière devra être jointe à la demande de permis de construire.

## 2.1 Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique (zonage) évolue afin de créer un secteur de zone Naturelle spécifique (secteur Npv) visant à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques.

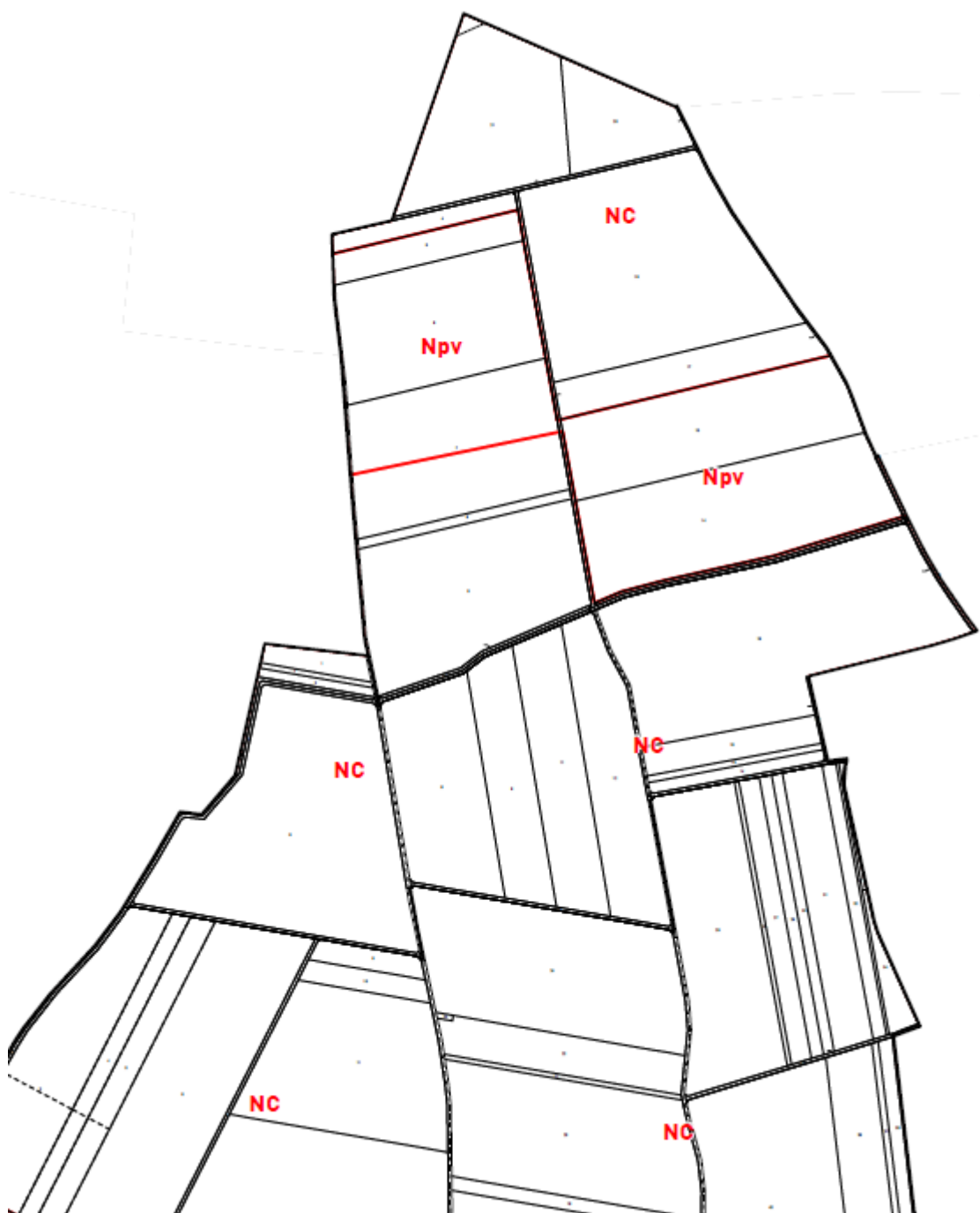
Actuellement, le secteur est classé en secteur Nc, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement. Les réaménagements évoqués dans le règlement littéral sont liés à des activités touristiques et de loisirs. Le secteur Npv permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la vocation future du site : l'accueil d'un parc photovoltaïque.

### 2.1.1 Plan de zonage initial (extrait)





### 2.1.2 Plan de zonage modifié (extrait)



## 2.2 Evolution du règlement littéral

L'autre partie de la modification concerne le règlement littéral du PLU. Les corrections apportées concernent exclusivement la zone Naturelle et plus précisément le secteur Npv nouvellement créé.

Sont donc concernées par la présente modification les articles suivants :

- Présentation de la zone N
- L'article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- L'article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'article N 9 : Emprise au sol ;
- L'article N 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- L'article N 11 : Aspect extérieur ;
- L'article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

### 2.2.1 Présentation de la zone naturelle

La modification permet de présenter le nouveau secteur Npv créé dans le cadre de la présente modification.

#### 2.2.1.1 Règlement initial (extrait)

##### Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels (inondation) et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Nc**, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement,
- **un secteur Ncx, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement et situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable,**
- un secteur **Nh**, secteur d'habitat isolé,
- un secteur **Np**, correspondant à l'emprise des ZNIEFF,
- un secteur **Nx** destiné à assurer la protection des captages en eau potable,

##### Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

#### 2.2.1.2 Règlement modifié (extrait)

##### Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux

naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels (inondation) et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Nc**, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement,
- **un secteur Ncx, destiné aux carrières et aux équipements liés à leur réaménagement et situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable,**
- un secteur **Nh**, secteur d'habitat isolé,
- un secteur **Np**, correspondant à l'emprise des ZNIEFF,
- un secteur **Nx** destiné à assurer la protection des captages en eau potable,
- **un secteur Npv destiné à accueillir les installations liées à la production d'énergies renouvelables.**

#### **Rappel**

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

### **2.2.2 ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La modification de l'article 2 permet de préciser les occupations du sol admises dans le secteur Npv. Aucune des règles existantes n'est modifiée.

#### **2.2.2.1 Règlement initial (extrait)**

##### **Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nh, Np et Nx sont admis :**

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes jusqu'à égalité de SHOB,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m<sup>2</sup> avec exhaussement des sols d'un maximum de 2 mètres,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les étangs et les affouillements et exhaussements des sols qui y sont liés,
- les abris de jardins de moins de 30 m<sup>2</sup>.

##### **Dans le seul secteur Nc et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, sont admis :**

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

##### **Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :**

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m<sup>2</sup> au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,

- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m2.

**A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :**

- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

**Dans le seul secteur Ncx, sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable, sont admis :**

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

**Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :**

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m2 au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,
- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m2.

**A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :**

- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

**Dans le seul secteur Nh :**

- la reconstruction jusqu'à égalité de surface après sinistre,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m2 de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaire,
- les constructions à usage d'habitations, dans la limite de 200 m2 de Surface Hors Œuvre Nette, et leurs dépendances.

**Sont, en outre, admis dans le secteur Nx :**

- les constructions et installations strictement liées aux captages d'eau potable.

### 2.2.2.2 Règlement modifié (extrait)

#### **Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nh, Np et Nx sont admis :**

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes jusqu'à égalité de SHOB,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m<sup>2</sup> avec exhaussement des sols d'un maximum de 2 mètres,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les étangs et les affouillements et exhaussements des sols qui y sont liés,
- les abris de jardins de moins de 30 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le seul secteur Nc et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel, sont admis :**

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

#### **Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :**

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m<sup>2</sup> au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,
- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### **A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :**

- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

#### **Dans le seul secteur Ncx, sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable, sont admis :**

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux carrières et à leurs activités connexes.

#### **Suite à l'arrêt d'exploitation des carrières et dans le cadre de leur mise en valeur :**

- les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial, de 50 m<sup>2</sup> au plus,
- les constructions et installations collectives destinées à l'accueil saisonnier de touristes ou de visiteur,

- les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques, sportives ou de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone,
- les habitations nécessaires à la direction et à la surveillance des activités admises dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées aux activités piscicoles et aquacoles,
- les abris de chasse au gibier d'eau de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**A condition de s'inscrire dans le cadre d'un aménagement touristique :**

- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes et habitations légères de loisirs.

**Dans le seul secteur Npv, sont admis :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les installations de production d'électricité renouvelables photovoltaïque et les installations et équipement associés.

**Dans le seul secteur Nh :**

- la reconstruction jusqu'à égalité de surface après sinistre,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaire,
- les constructions à usage d'habitations, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette, et leurs dépendances.

**Sont, en outre, admis dans le secteur Nx :**

- les constructions et installations strictement liées aux captages d'eau potable.

**2.2.3 ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La modification de l'article 6 permet d'exempter du recul de 5 mètres les équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de laisser la possibilité aux équipements, notamment les transformateurs, de se rapprocher des limites séparatives en cas de besoin.

**2.2.3.1 Règlement initial (extrait)**

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**2.2.3.2 Règlement modifié (extrait)**

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## 2.2.4 ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

La modification de l'article 9 permet d'exempter d'une limite d'emprise au sol pour les constructions liées à des équipements d'intérêt collectif.

### 2.2.4.1 Règlement initial (extrait)

**Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Ncx, Nh, Np et Nx**, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier autorisés et inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de jardins.

**Dans le seul secteur Nc, le seul secteur Ncx sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel**, l'emprise au sol des constructions autorisées doit être inférieure :

- à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial
- à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier d'eau.

**Dans le seul secteur Nh**, l'emprise au sol est limitée :

- à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage d'habitations.

### 2.2.4.2 Règlement modifié (extrait)

**Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Ncx, Nh, Np et Nx**, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier autorisés et inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de jardins.

**Dans le seul secteur Nc, le seul secteur Ncx sous réserve d'un avis des autorités compétentes en matière de protection de captage d'eau potable et dans le seul secteur Np à condition de prendre en compte les ZNIEFF et leur caractère naturel**, l'emprise au sol des constructions autorisées doit être inférieure :

- à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions, abris de loisirs, les habitations légères de loisirs à usage saisonnier, privé ou familial
- à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les abris de chasse au gibier d'eau.

**Dans le seul secteur Nh**, l'emprise au sol est limitée :

- à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage d'habitations.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

## 2.2.5 ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La modification de l'article 10 permet d'exempter d'une limite de hauteur les constructions liées à des équipements d'intérêt collectif.

### 2.2.5.1 Règlement initial (extrait)

La hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nh, des habitations admises dans le secteur Nc et des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes, la hauteur des constructions nouvelles privées ou familiales mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 5 mètres.

Dans le seul secteur Nh et pour les habitations admises en Nc et Ncx, la hauteur des constructions nouvelles mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

### 2.2.5.2 Règlement modifié (extrait)

La hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nh, des habitations admises dans le secteur Nc et des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes, la hauteur des constructions nouvelles privées ou familiales mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 5 mètres.

Dans le seul secteur Nh et pour les habitations admises en Nc et Ncx, la hauteur des constructions nouvelles mesurée au faîtage de la toiture ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont la hauteur maximale n'est pas règlementée.

## 2.2.6 ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

La modification de l'article 11 permet d'exempter de règles spécifiques à l'aspect extérieur les installations liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 2.2.6.1 Règlement initial (extrait)

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,



- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures,
- les couvertures en tôle non teintes, à l'exception des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes.

### **Concernant les habitations autorisées dans les secteurs Nc, Ncx et Nh :**

#### Généralités

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

#### Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintes sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

### **2.2.6.2 Règlement modifié (extrait)**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures,
- les couvertures en tôle non teintes, à l'exception des constructions et installations liées aux carrières et à leurs activités connexes.

### **Concernant les habitations autorisées dans les secteurs Nc, Ncx et Nh :**

#### Généralités

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

L'emploi de bardage métallique est interdit sur les bâtiments d'habitations et toléré pour les autres constructions sous réserves d'une bonne intégration.

#### Toitures

Les toits doivent présenter une pente inférieure à 35°, à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction ne respectant pas ces règles.

Les toitures en tôles non teintes sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **2.2.7 ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS°)**

La modification de l'article 14 permet d'exempter de règles spécifiques les installations liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.2.7.1 Règlement initial (extrait)**

Les COS est fixé à 0,3.

#### **2.2.7.2 Règlement modifié (extrait)**

~~Les COS est fixé à 0,3.~~

Sans objet

## CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU

### 3.1 Economie générale

---

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU puisque la vocation et la capacité des zones ne sont pas modifiées.

Le projet d'implantation de la centrale photovoltaïque au sol répond à des enjeux nationaux, notamment par le biais des Lois Grenelles 1 et 2, fixant des objectifs de développement des énergies renouvelables. La modification du PLU permet de créer un secteur spécifique dédié à l'implantation de ce projet.

Le PLU prévoyait des possibilités de constructions suite à l'arrêt de l'exploitation des carrières et pour leur mise en valeur, notamment lorsqu'elles restaient en eau. Lorsque le document a été approuvé en 2009, il n'avait été envisagé uniquement des projets touristiques.

Avec l'exploitation et la remise en état des carrières, le projet d'implantation de la centrale photovoltaïque permet la mise en valeur des sites pour le développement durable.

Les modifications du règlement littéral doivent permettre au projet de s'implanter librement dans les zones ayant fait l'objet d'une étude d'impact. Celle-ci a déterminé les zones les plus adaptées pour l'implantation du projet.

La modification du PLU doit aussi permettre de prévoir un secteur spécifique permettant de prévoir un secteur spécifique pour ce projet, visant à répondre à l'appel à projets de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

Le projet est compatible avec les dispositions du SRADDET Grand Est et notamment avec la règle n°5 concernant les énergies renouvelables. Il participe à l'atteinte des objectifs régionaux (multiplier par 14,9 la production) en termes de production d'énergie d'origine solaire photovoltaïque.

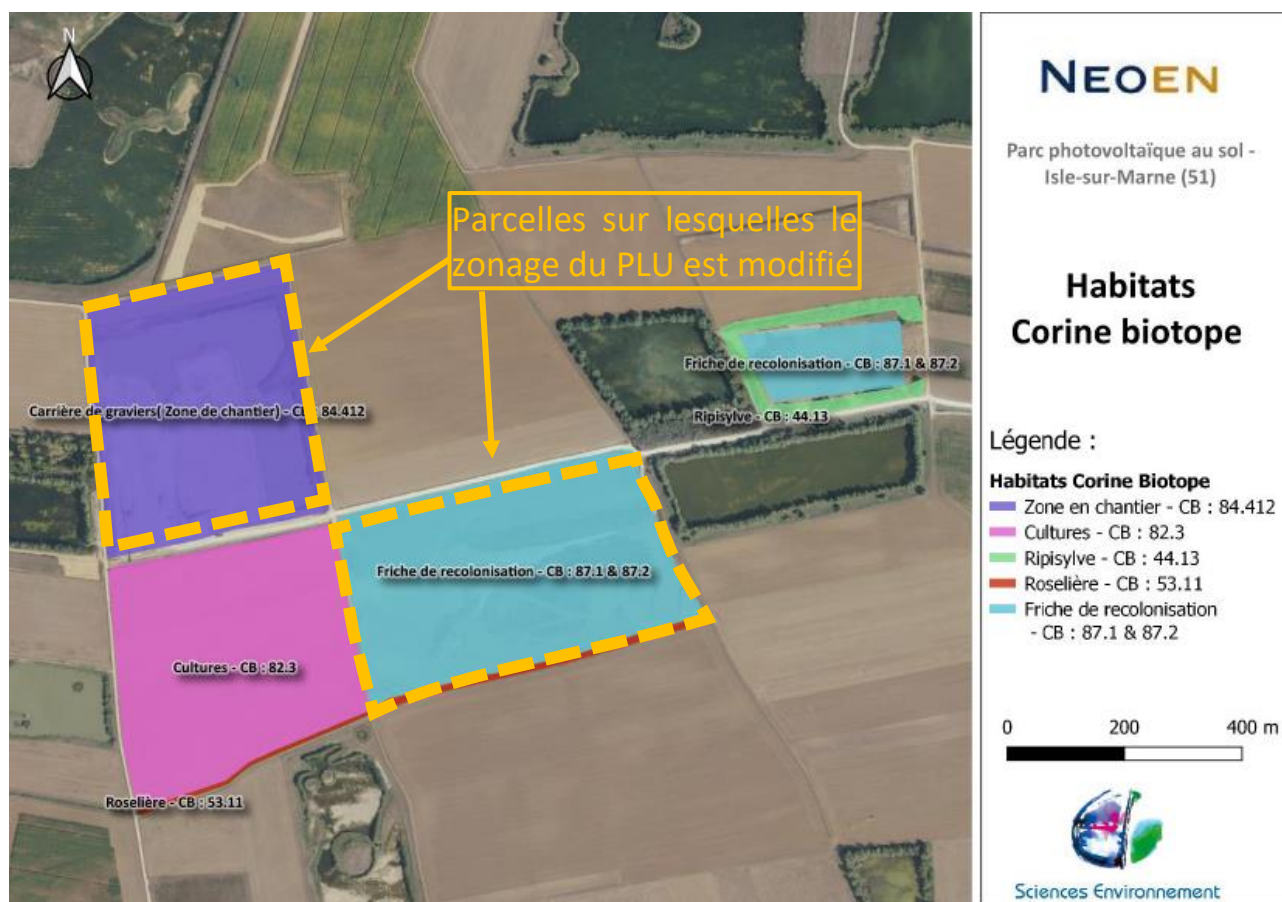
### 3.2 Espaces agricoles

La zone concernée par la modification du PLU (identifiée en pointillés jaunes sur la carte ci-dessous) est constituée de carrière remises en état de prairie. Les espaces agricoles initiaux ont été creusés pour l'extraction de la grève.

Les parcelles n'ont plus de vocation agricole. Elles doivent être remises en état prairial permettant l'implantation de la centrale photovoltaïque.

Selon l'étude d'impact du projet, les habitats des parcelles concernées par la modification sont :

- Une carrière de gravier au Nord ;
- Une friche de recolonisation au Sud.



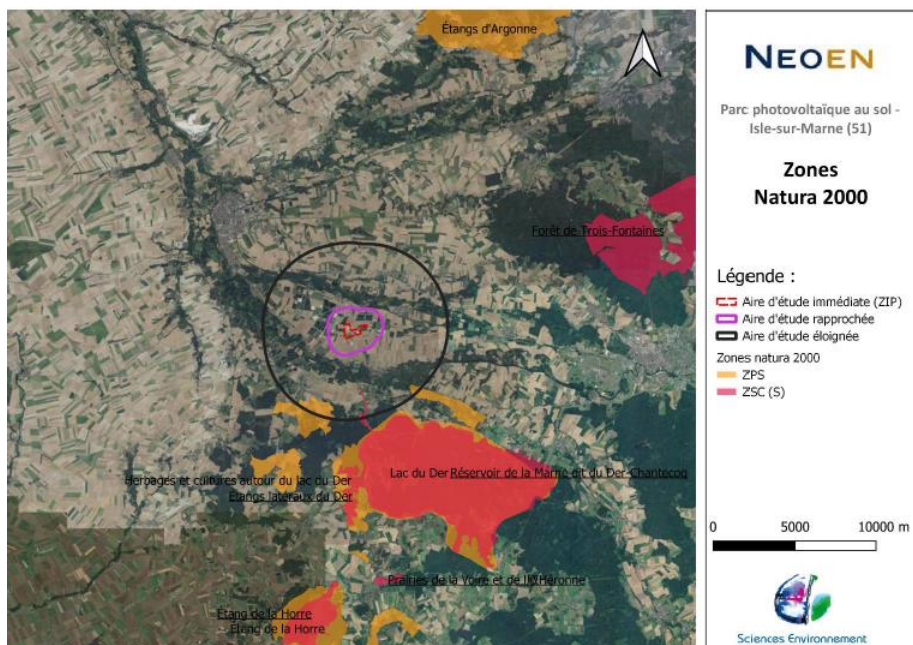
Carte des habitats – Source : Etude d'Impact Neoen

Les terrains ne sont pas cultivés pour la production agricole et ne font pas l'objet de projets de développement d'exploitants agricoles du secteur.

La modification n'entraîne donc aucun impact sur les espaces agricoles.

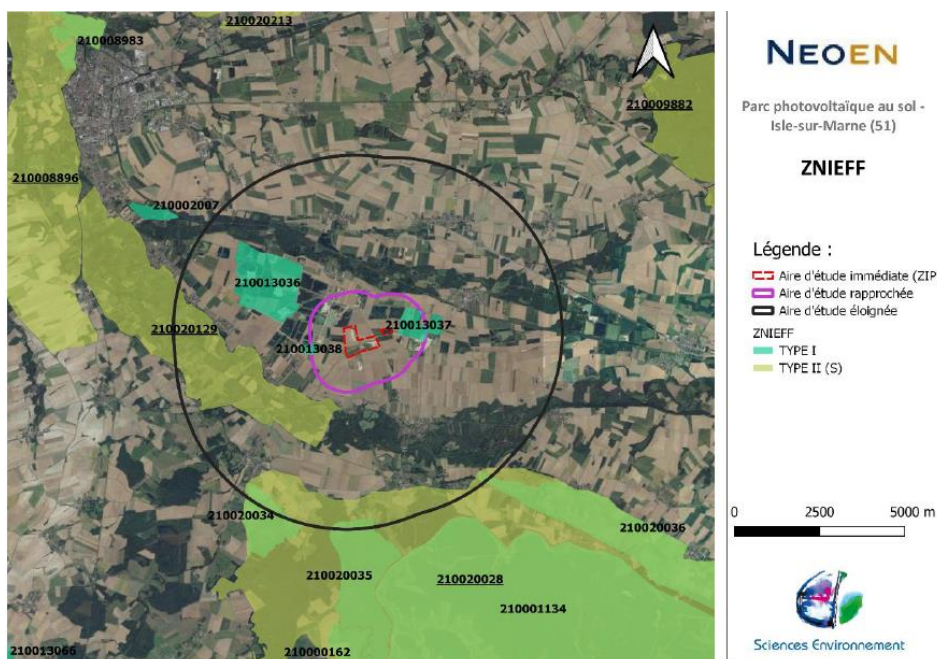
### 3.3 Espaces naturels

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 3,2 km au Sud, sur la commune d'Arrigny. Il s'agit du site FR2100334 « Réservoir de la Marne dit du Der-Chantecoq ». Le second site situé à moins de 5 km du projet est le site FR2112002 « Herbages et cultures autour du lac du Der ».



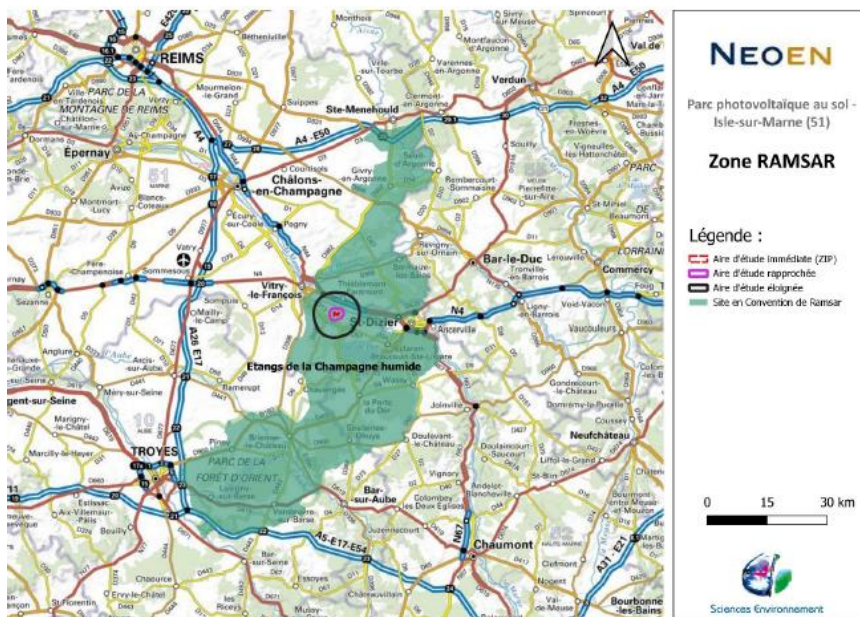
Carte des Natura 2000 – Source : Etude d'Impact Neoen

Une ZNIEFF de type II, 210020129 « Vallée de la Marne d'Isle-sur-Marne à Frignicourt », est située sur la commune d'Isle-sur-Marne, à environ 1,6 km du projet, au Sud. A l'Est du projet, la ZNIEFF de type I, 210013037 – Ensemble des gravières entre Orconte et Larzicourt, est située à environ 700 mètres et à l'Ouest, la ZNIEFF de type I, 210013038 – Gravière de la Côte au Nord de Monctez-l'Abbaye, est située à environ 800 mètres. Ces sites ont été identifiés par rapport à leurs habitats.



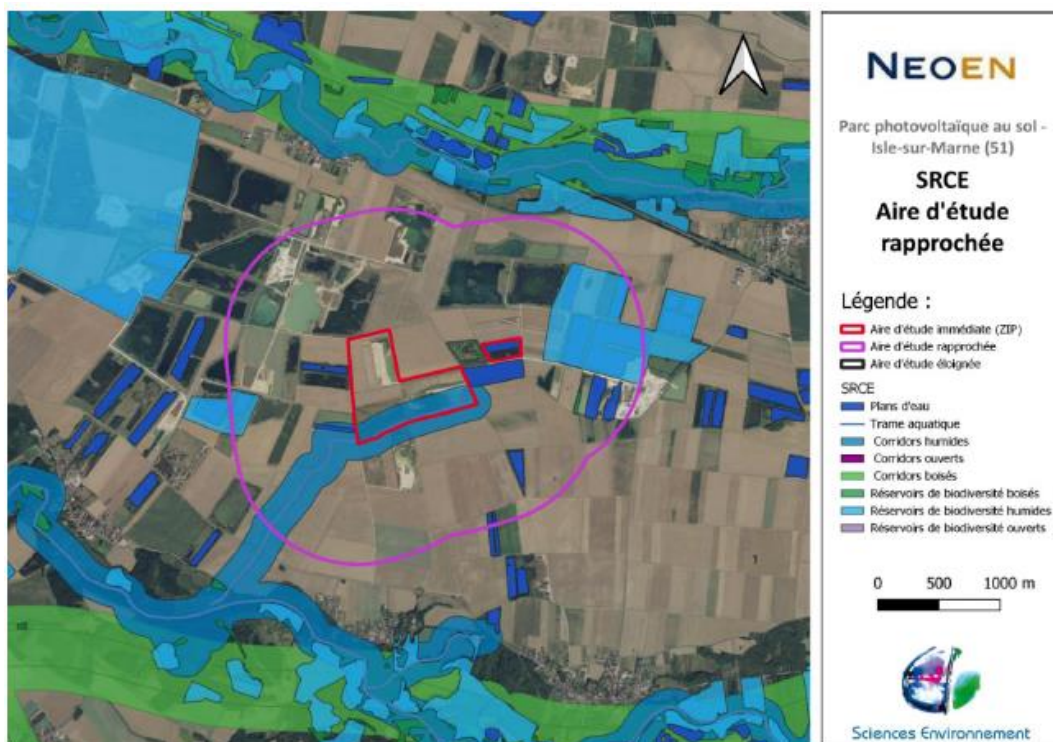
Carte des ZNIEFF – Source : Etude d'Impact Neoen

La commune est incluse dans la zone Ramsar FR7200004 « Etangs De La Champagne Humide », c’est une zone humide protégée par la convention de Ramsar.



Carte zone RAMSAR – Source : Etude d'Impact Neoen

Le projet est situé à proximité de plusieurs plans d'eau. Ces plans d'eau sont pour la plupart des gravières, qui sont des sites d'extraction de matériaux alluvionnaires.



SRCE – Source : Etude d'Impact Neoen

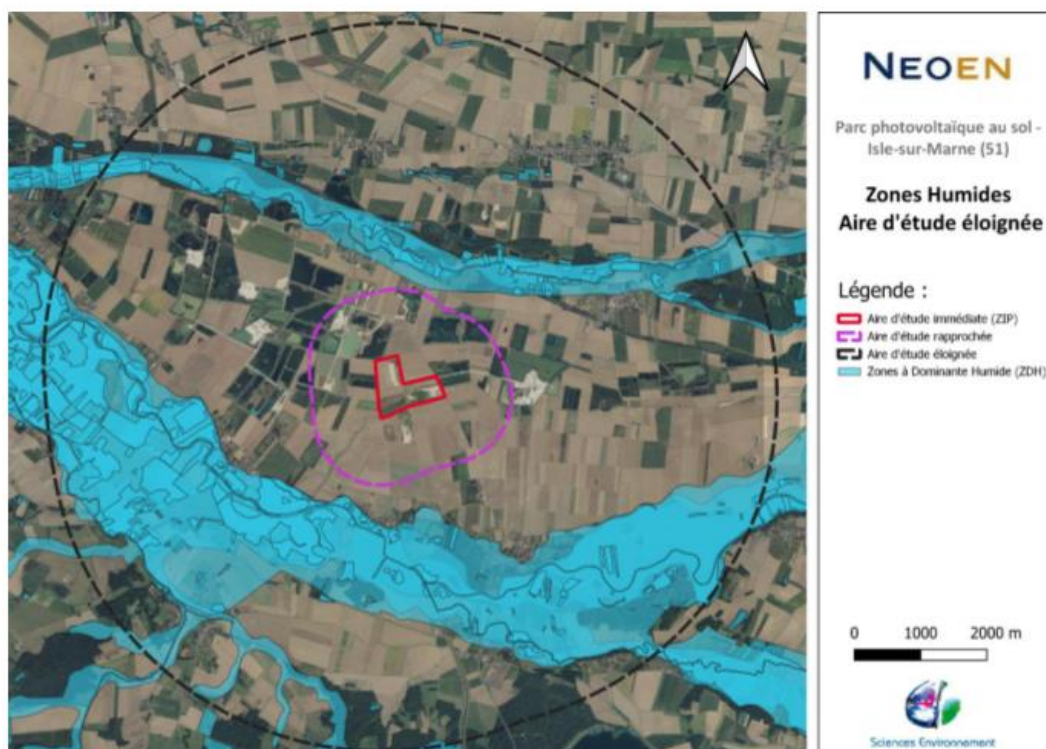
Selon l'étude d'impact environnementale, seul le corridor humide du fossé Sainte Joie recoupe la partie Sud du projet mais n'a aucun sens fonctionnel au droit du projet considérant que les habitats présents ne relèvent pas de zone humide. Le corridor a été désigné en application d'un espace tampon sans analyse de la fonctionnalité réelle du corridor.

Le site d'étude est placé entre deux corridors où passe également la trame aquatique (qui correspondent à la rivière de la Marne et du Canal entre Champagne et Bourgogne).

A une échelle plus importante :

- Des réserves de biodiversité boisées de surface plus importante se situent à l'Est à une quinzaine de kilomètres ;
- Des réserves de biodiversité humides sont également présentes autour de la zone ; le Lac du Der étant la plus importante.

Les zones humides et zones à dominante humide du SDAGE ont été localisées par rapport au projet dans le cadre de l'étude d'impact. Deux « bandes humides » sont situées au Nord et au Sud du projet, elles correspondent à la Marne et à l'Orconté.



Carte zone humide – Source : Etude d'Impact Neoen

Les éléments cités ci-après sont repris de l'étude d'impact environnementale réalisée par le porteur de projet Neoen.

Concernant la **végétation et la flore**, « Pour rappel, aucune espèce menacée, rare ou protégée n'a été observée sur le site d'étude. Les habitats humides et/ou communautaires (ripisylve et fossé de Sainte Joie) sont exclus des aménagements projetés. Cet impact est donc considéré comme très faible. La plupart des habitats étant issus de la recolonisation d'espaces anthropisés, des habitats similaires devraient se reformer assez rapidement après la phase des travaux. »

Concernant les **continuités écologiques et les équilibres biologiques**, « Les effets du projet sur la TVB seront donc très faibles. »

Concernant les **peuplements faunistiques**, « *Les bruits et les vibrations engendrées par les engins et le personnel du chantier vont occasionner une gêne temporaire pour les animaux vivant sur et à proximité de l'aire d'emprise des travaux. Les espèces fréquentant le site et ses abords sont déjà accoutumées à des nuisances ponctuelles générées par les activités agricoles alentours mais également par les activités d'extractions et remblaiement occasionnées par l'usage des sablières. Un certain nombre d'individus vont sans doute néanmoins éviter temporairement le secteur des travaux, notamment les individus les plus sensibles au dérangement. Cet impact est jugé faible à modéré en fonction de la période retenue pour les travaux.*

*Pour les espèces des milieux ouverts, l'impact durera le temps des travaux, mais le site pourra rapidement redevenir favorable une fois ceux-ci terminés à minima pour l'Alouette des champs et la Bergeronnette printanière. Par ailleurs, les alentours du site peuvent offrir des habitats favorables et de zones refuges le temps des travaux comme constaté pour le Vanneau huppé et le Petit Gravelot.*

*L'état de conservation des populations considérées n'est pas non plus menacé par le projet. La suppression des habitats de reproduction et d'alimentation sur l'emprise d'implantation n'aura donc pas d'impact significatif sur la population de ces différentes espèces d'oiseaux. De surcroît, le nombre de couple de chaque espèce est faible. En considérant cet aspect et en considérant les niveaux de population de ces espèces, l'impact sera très faible à une échelle plus large et non significatif. »*

Concernant **les sites Natura 2000 à proximité du projet**, « *Le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur les habitats et espèces végétales d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000. L'incidence du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches est donc considéré comme nul à très faible. »*

**La synthèse des impacts sur le milieu naturel est la suivante :**

*« Concernant les aspects flore/habitats, les principaux impacts résident dans la destruction/altération des milieux naturels. Les principales menaces résident dans la phase des travaux où de la destruction directe sera occasionnée sur une partie des milieux. Ces travaux peuvent également occasionner l'implantation d'espèces exotiques envahissantes, certaines espèces ayant déjà été relevées lors des inventaires. Un impact reste également possible durant la phase d'exploitation du fait de la modification des conditions stationnelles locales.*

*Concernant la faune, les taxons les plus sensibles sont l'avifaune et les amphibiens, avec la présence d'espèces protégées pouvant être impactés durant la phase de travaux et de l'entretien du site. Un risque de mortalité, ainsi que la destruction d'habitats de reproduction/chasse et/ou de reproduction pour ces espèces est attendue en l'absence de mise en œuvre de mesures adaptées. »*

Les impacts du projet sur les espaces naturels sont donc entièrement pris en compte dans le cadre de l'étude d'impact du projet. La modification du PLU n'a pas d'impact sur les espaces naturels.

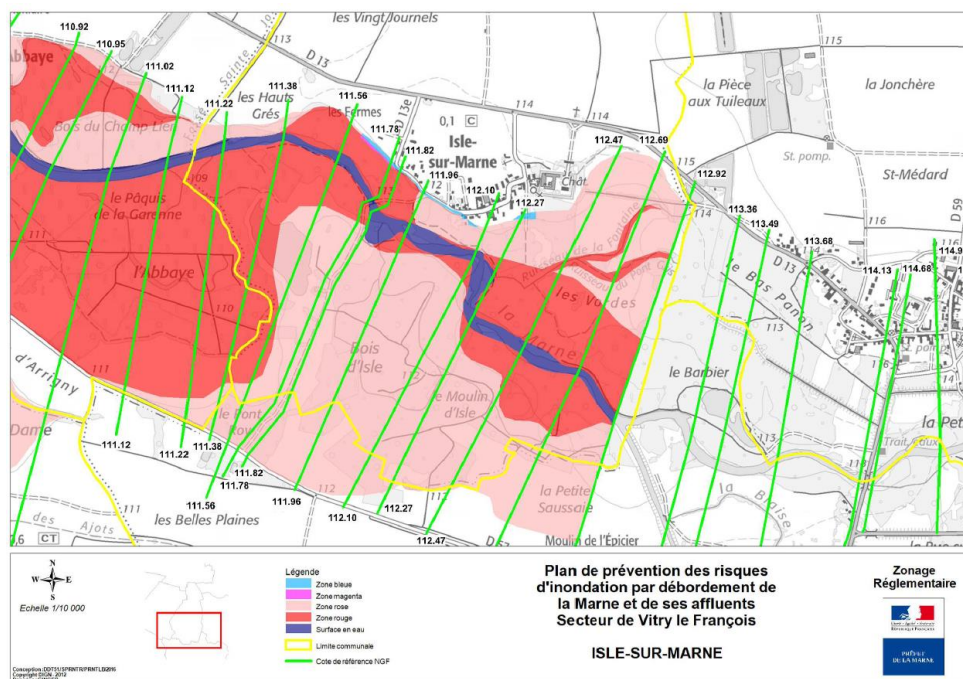


### 3.4 Risques naturels

Le projet se situe dans une zone de risque sismique très faible. La réglementation relative aux constructions sera respectée ainsi le projet de parc solaire ne sera pas impacté par le risque sismique. Il n'est pas non plus susceptible d'être à l'origine d'une augmentation de ce risque.

L'impact du projet sur le risque sismique et l'impact du risque sismique sur le projet est donc nul.

La commune est concernée par le risque inondation et par le Plan de Prévention des Risques inondation par débordement de la Marne et de ses affluents – Secteur Vitry-le-François.



Zonage du PPRI – Source : site préfecture 51

Le projet se situe en dehors des zones inondables définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne – secteur de Vitry-le-François, au Nord. Il n'est pas susceptible d'augmenter le risque inondation dans la mesure où il ne constitue pas un obstacle hydraulique.

En revanche, compte tenu de la nature alluvionnaire des sols et de la situation du site dans la plaine de la Marne, la zone d'implantation potentielle présente une forte sensibilité au risque de remontée de nappes. Une étude géotechnique sera réalisée préalablement à la construction du projet et celui-ci sera adapté si nécessaire.

L'impact du projet sur le risque inondation est donc nul.

Le projet se situe dans une zone à risque faible pour l'aléa retrait/gonflement des argiles.



Aléa retrait-gonflement des argiles – Source : site georisques

Des études de sol et des calculs de dimensionnement des fondations des tables de panneaux seront réalisées afin d’adapter le type et la dimension des fondations en fonction des risques de mouvement de terrain.

Le projet ne sera donc pas vulnérable au risque de retrait/gonflement des argiles et plus largement au risque de mouvement de terrain et n’amplifiera pas l’occurrence de ce risque.

En conclusion, le projet ayant été adapté aux risques naturels du site dès sa conception, il n’est pas susceptible d’entraîner une augmentation significative des risques naturels, ni de leurs conséquences, et ne présente pas de sensibilité particulière vis-à-vis de ces risques.

Le secteur Npv n’est concerné par aucun autre risque naturel.

Les impacts de la modification sont moindres.

### 3.5 Paysage

L’impact paysager des futures installations dans le secteur Npv est limité du fait des aménagements réalisés par le porteur de projet.

*« L’incidence du projet sur le paysage local est minimisée par la présence actuelle d’éléments anthropiques (carrières). Le projet constitue toutefois un élément exogène nécessitant l’aménagement de ses abords afin d’en assurer une meilleure insertion dans l’environnement proche. »*

*Compte tenu du contexte dans lequel s’insère le projet photovoltaïque d’Isle-sur-Marne et Orconte, les vues depuis les zones urbanisées sont très réduites et se limitent à quelques habitations éloignées de plus 1.6 km. Depuis les axes routier seule une portion d’environ 2 km de la RD 13 offre une vue éloignée sur le site (distance minimale = 1.1 km). L’impact lié à la perception visuelle du projet est donc très faible.*

*Le projet ne présente aucune interrelation (visibilité ou covisibilité) avec les éléments du patrimoine local (monuments historiques protégés, sites inscrits ou classés ou remarquables). Par conséquent son impact sur le patrimoine est nul. » (Extrait des conclusions de l'étude d'impact environnemental, Néoen, mai 2021)*

La modification n'impacte pas de manière significative le paysage.

### 3.6 Déplacements et réseaux

---




La modification n'a pas d'impact sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement ou d'électricité. La capacité globale de ces réseaux n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par ces réseaux.

### 3.7 Nuisances

---

Les principales nuisances sont directement liées à la phase de chantier lors de l'installation des panneaux photovoltaïques.

Elles sont de différents types :

-  Olfactives et volatiles (pollution, poussières) par le stockage temporaire des déchets sur le site,
-  Sonores et vibratoires générées par les engins de chantier,
-  Sonores et volatiles par l'augmentation du trafic routier et notamment de la circulation des poids-lourds.