Plan Local d'Urbanisme
VERNEUIL-SUR-VIENNE
Haute-Vienne (87)

4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire

Modification n°2 approuvée le 29/09/2026

Limoges Métropole
Communauté urbaine

VERNEUIL SUR VIENNE

BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale

un nouveau regard sur l'urbanisme



Sommaire

PHASAGE DES OUVERTURES

MOBLITÉ DU BOURG

I- OAP DE LA CHÊNAIE

II- OAP RUE DE LIMOGES

III- OAP ROUTE DU DOLMEN

IV- OAP DU COLOMBIER

V- OAP DU STADE

VI- OAP DE LA MÉDIATHÈQUE

VII- OAP CHEMIN DES MARRONNIERS

VIII- OAP RUE DE LA GARENNE

IX- OAP DES RIVAILLES

X- OAP DE LA LANDE - GREIGNAC

XI- OAP DU HAUT-FÉLIX

XII- SECTEUR DU CENTRE BOURG

XIII- OAP DE LA SALLE POLYVALENTE

XIV- OAP DE LES BOUIGES

XV- PRINCIPES DE DENSITÉ

Phasage des ouvertures

Les orientations définies dans le PADD du PLU visent à développer l'urbanisation en renforcement des zones d'habitat existantes tout en interdisant le mitage.

Ce phasage est mis en place en prenant en compte un échéancier prévisionnel des équipements à réaliser sur les 10/15 prochaines années sur la commune, notamment vis-à-vis des réseaux publics.

Ainsi, un ordre chronologique des ouvertures des différents secteurs d'OAP est à respecter.

Le phasage des ouvertures concerne les zones de développement à vocation d'habitat et de vra respecter l'ordre suivant.

Aucun ordre d'ouverture privilégié n'est imposé au sein des secteurs d'une même phase.

1ère PHASE

OAP rue de Limoges
OAP de la Chênaie
OAP du Colombier
OAP du Stade

2ème PHASE

OAP de la Médiathèque
OAP du Dolmen (secteurs 1 et 2)

3ème PHASE

OAP du Chemin des Marronniers
OAP des Rivailles
OAP du Dolmen (secteurs 3 et 4)

PHASE INDÉPENDANTES

OAP rue de la Garenne
OAP de la Lande-Greignac
OAP de Haut-Félix
OAP du Centre bourg

- **Phase 1**

- La première phase concerne les secteurs prioritaires ou en cours d'urbanisation :
  OAP rue de Limoges
  OAP de la Chênaie
  OAP du Colombier
  OAP du Stade

L'OAP du Stade ne pourra être réalisée lors de la phase 1 qu'à condition de l'absence de raccordement à la station d'épuration actuelle. À défaut, elle fera l'objet d'une urbanisation lors de la phase 2.

- **Phase 2**

-La deuxième phase concerne les secteurs de développement à moyen terme :
  OAP de la Médiathèque
  OAP du Dolmen (secteur 1 et 2)

-La deuxième phase est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

- **Phase 3**

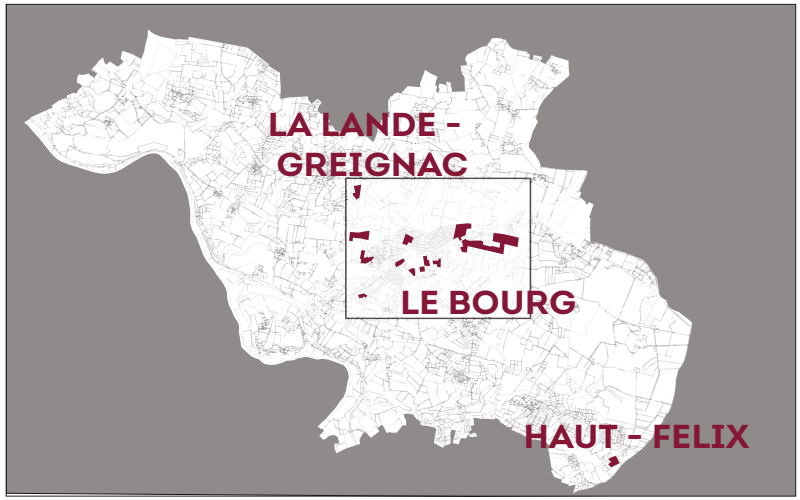
-La troisième phase concerne les secteurs d'urbanisation à long terme :
  OAP du Chemin des Marrionniers
  OAP des Rivailles
  OAP du Dolmen (Secteur 3 et 4)
-L'ouverture de la troisième est conditionnée à la réalisation des phases 1 et 2 à hauteur de 75%.

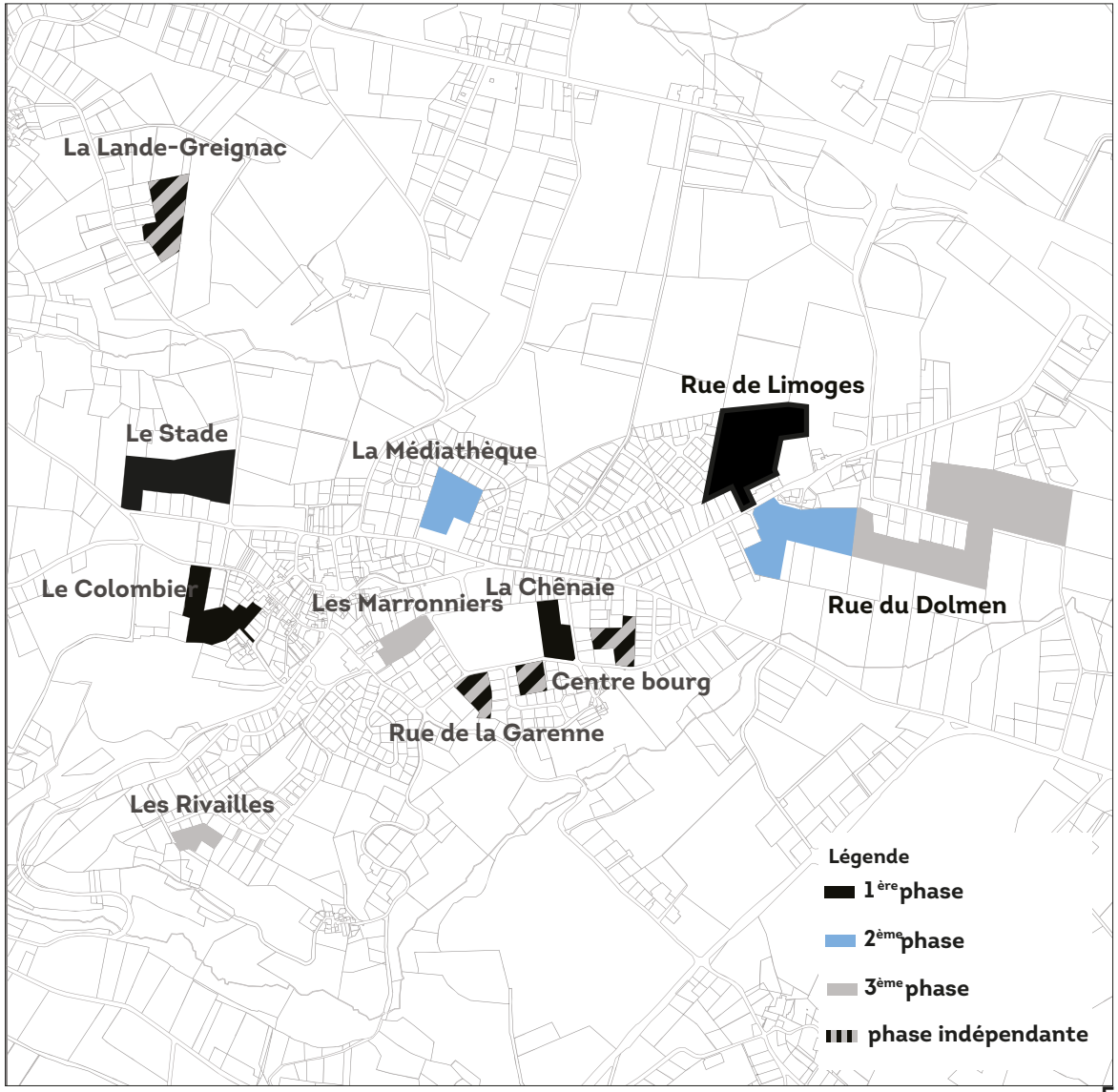
- **Phase indépendante**

-Ces secteurs pourront s'ouvrir parrallèlement au autres phases, indépendamment de l'ouverture de chaque secteur :
  OAP rue de la Garenne
  OAP de la Lande-Greignac
  OAP de Haut-Félix
  OAP du Centre bourg

Ces secteurs sont situés en zone urbaine ou sont composés d'un faible nombre d'habitation qui ne justifie pas leur intégration dans les autres phases.

Phasage des ouvertures





Mobilités du bourg

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU et de garantir une cohérence du projet de développement urbain de la commune, une OAP sectorielle d'aménagement sur le bourg a été réalisée.

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Cette OAP met en lumière la volonté politique de la municipalité quant à l'organisation future du bourg.

L'OAP montre que les zones d'habitat futur se situent en limite directe ou dans le centre-bourg. Le centre-bourg étant bordé de richesses naturelles, le développement urbain est fortement encadré.

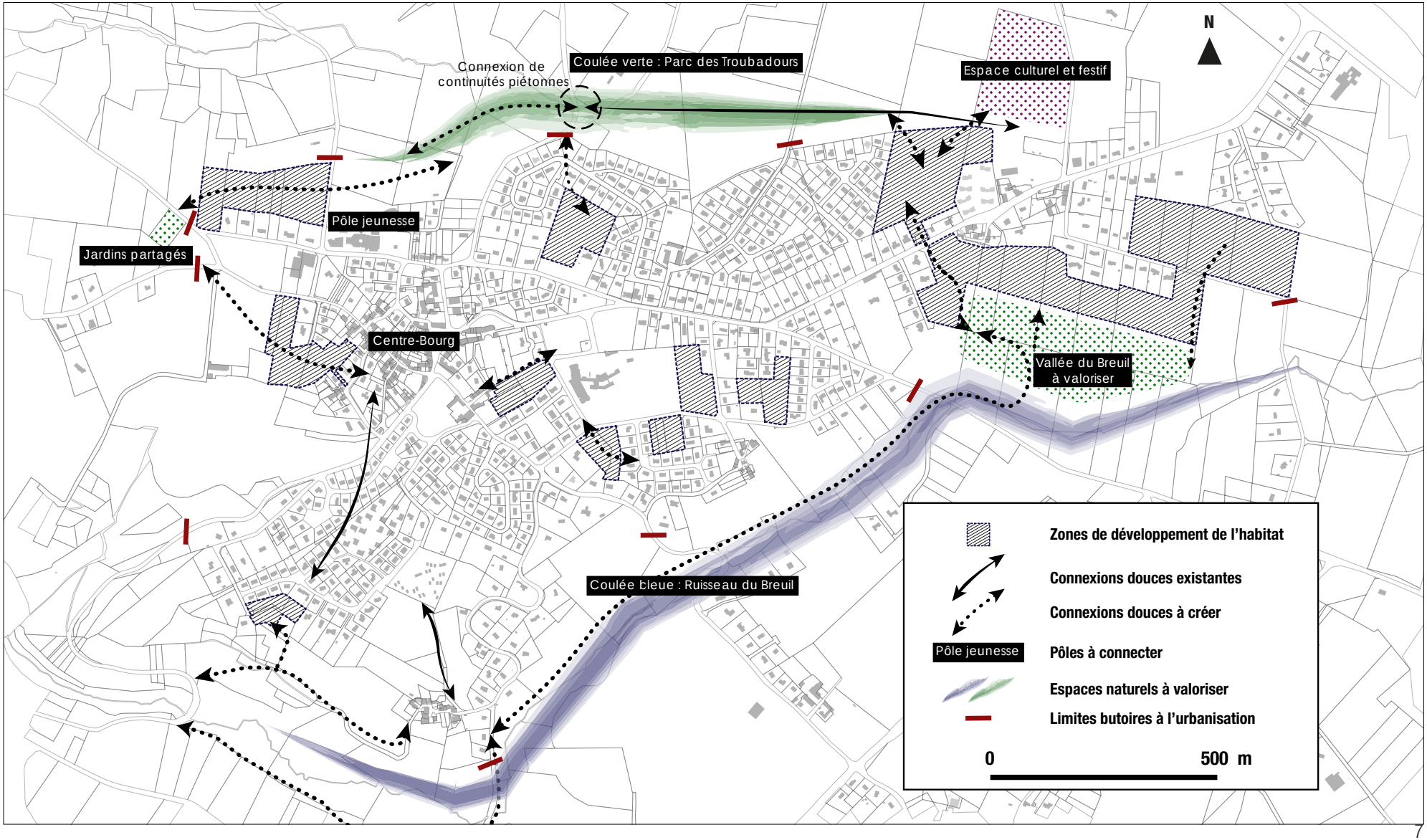
Des limites butoires à l'urbanisation ont été identifiées afin de délimiter le développement urbain et ainsi respecter les limites de consommation d'espaces agricoles et naturels, préserver la qualité des entrées de bourg et le cadre de vie des habitants.

Ces zones d'habitat sont ou devront être reliées par des cheminements doux aux différents pôles structurants du bourg.

La coulée verte (le parc des Troubadours) et la coulée bleue (le ruisseau du Breuil) permettent de faire la liaison NORD-SUD et ainsi créer un véritable maillage -avec les cheminements doux- pour créer un cercle vertueux pour le développent urbain de la commune. L'urbanisation du bourg est par conséquent organisée sous forme de ring.



Mobilités du bourg



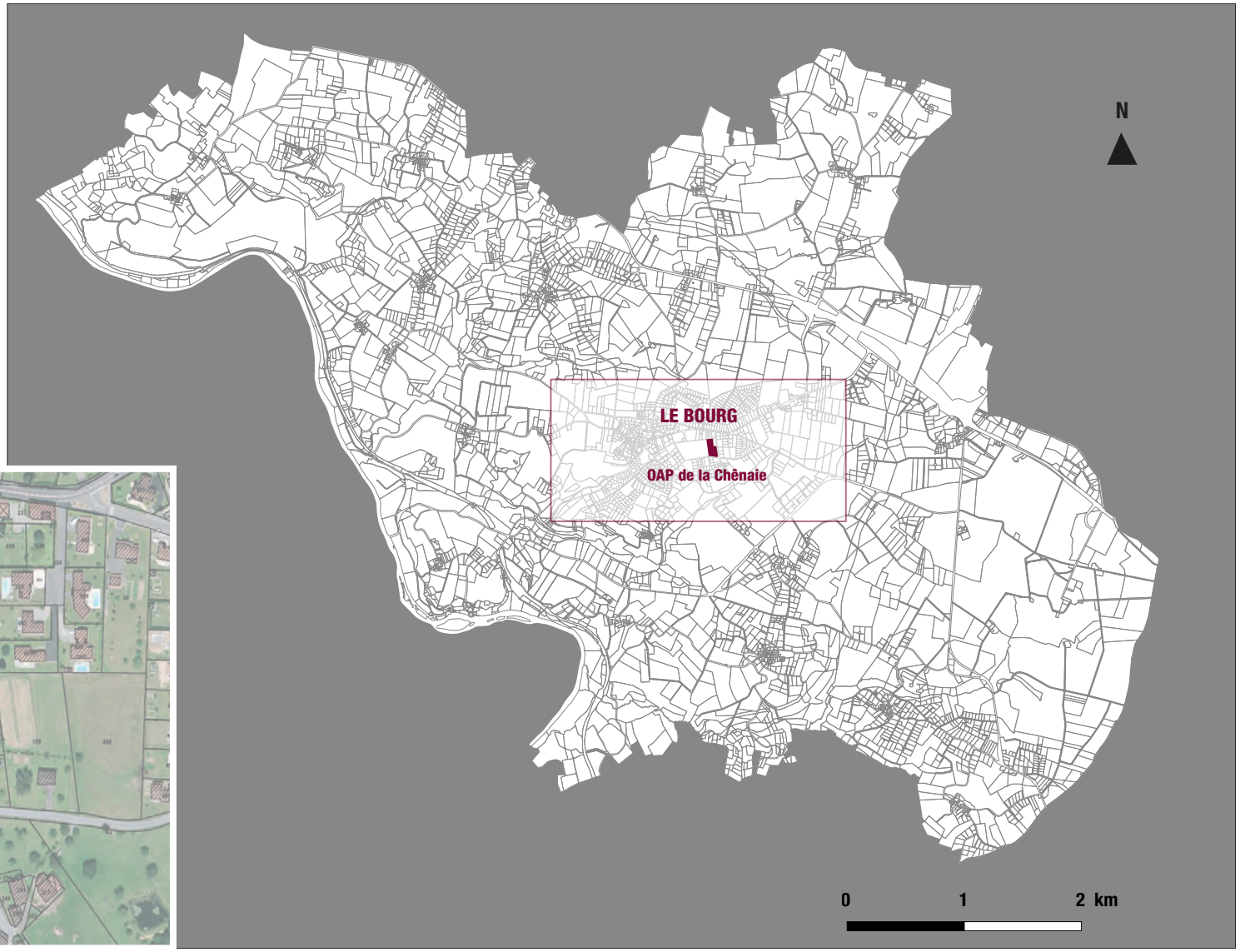


1. Secteur de la Chênaie (Ub4)

Le secteur de la Chênaie se situe au coeur du bourg.

C'est une zone stratégique implantée à proximité du centre bourg.





1. Secteur de la Chênaie (Ub4)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet de densifier le centre bourg avec des logements adaptés et à proximité d'équipements structurants.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- La zone devra consacrer un espace de 1 500 m2 minimum pour l'accueil d'un Relais d'Assistantes Maternelles et d'une aire de stationnement dédiée à cet équipement.

b) Qualité architecturale

- Les habitations devront être adaptées à l'accueil de personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

c) Desserte

Voirie:

- La desserte de la zone sera être définie par l'aménageur en fonction de la définition du projet.

Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.

Accès:

- L'accès à la zone devra se faire sur la rue de Prasmounier. Il devra être mutualisé et servir au RAM et aux logements adaptés.

d) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

e) Gestion des eaux pluviales

- Pour les eaux pluviales un bassin de rétention serait à prévoir sur la zone. Il serait également possible de se raccorder à celui du parc de la Chênaie, au moyen de conventions.

f) Mixité sociale

- 50% minimum des logements seront des logements sociaux, soit 20 logements.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

h) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 13 800 m²
20% correspondant aux VRD : 2 300 m²
Superficie des aménagements : 11 500 m²

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ÉQUIPEMENT POUR LA PETITE ENFANCE	
% approximatif de la zone	11% soit 1500 m²

ESPACE HABITAT	
Nombre de logements minimum	40
Taille parcelles moyenne	256 m²
Nombre d'habitants moyen	92
% approximatif de la zone	89% soit 12300 m²

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 40
Nombre d'habitants estimé : 92
Nombre de logements sociaux minimum : 20

1. Secteur de la Chênaie (Ub4)



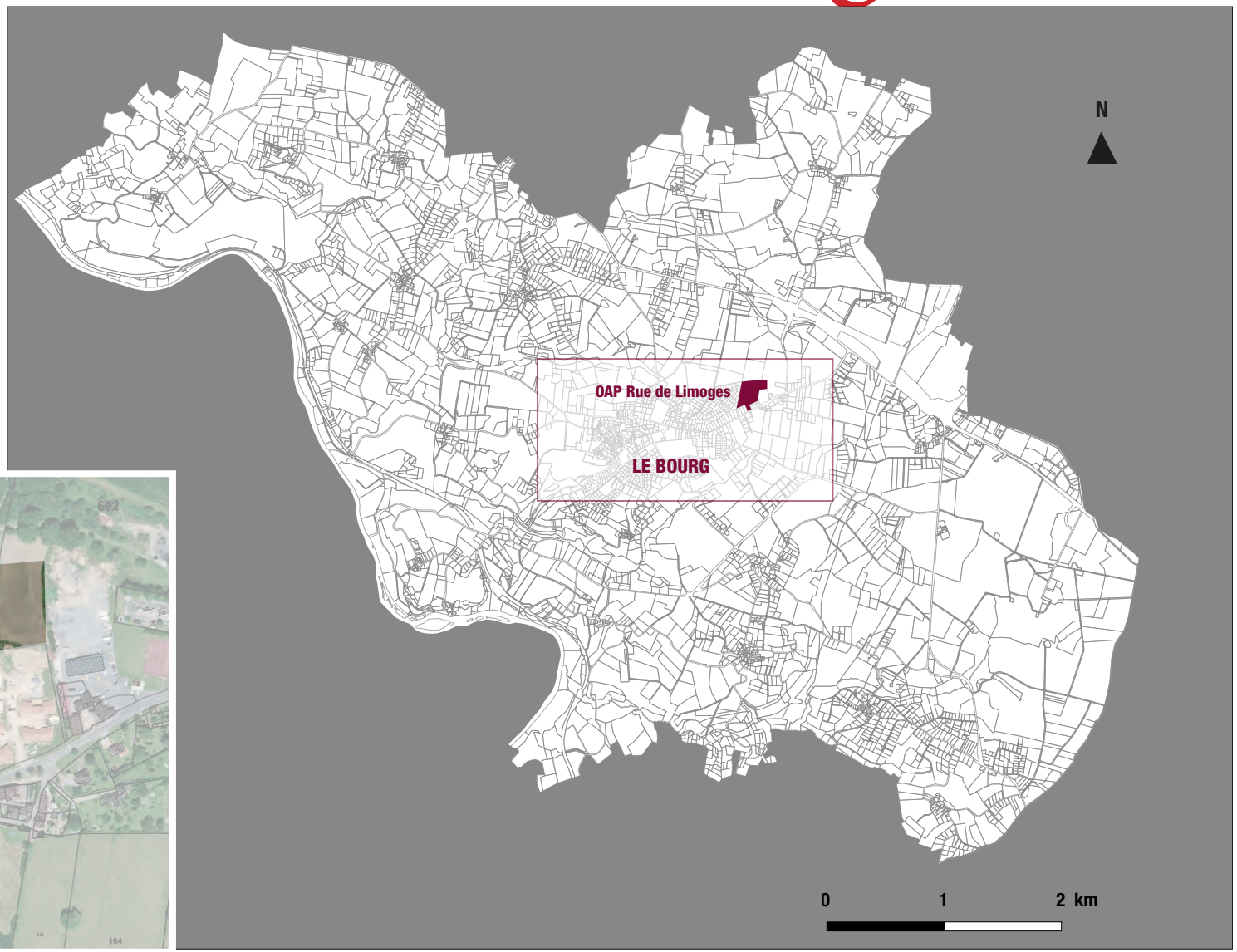


2. Secteur Rue de Limoges (1AU)

Le secteur Rue de Limoges se situe à l'EST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée en entrée de bourg et à proximité d'équipements structurants (terrains de sport, crèche...)





2. Secteur Rue de Limoges (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Rue de Limoges. Ce site permet d'ouvrir un nouvel espace à urbaniser en limite directe du centre bourg et à proximité d'équipements structurants.

a) Caractéristiques des aménagements

- *Un secteur au NORD de la zone* accueillera des habitations individuelles devant respecter des mesures d'insertion paysagère. Un coefficient de biotope de 60% par parcelle devra être respecté.
- *Un secteur au NORD-EST de la zone* accueillera un habitat de type collectif ou maisons mitoyennes pour garantir une densité urbaine sur la zone.
- *Pour tous les secteurs,* l'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- L'espace public devra être composé d'une aire de stationnement paysager accompagnée d'une liaison piétonne et cyclable et d'un emplacement pour l'implantation d'un abris bus.

b) Qualité architecturale

- *Le développement de l'habitat individuel au NORD* de la zone devra respecter des mesures d'insertions paysagères afin de limiter la co-visibilité des nouvelles constructions. Les habitations devront donc être de plain-pied et de volumes simples sur ce secteur.

c) Desserte

Voies :

- Les voiries identifiées sur le schéma d'aménagement représentent les voies de dessertes principales de la zone. Leurs positionnements sont à apprécier dans l'esprit et devront respecter la cohérence du projet.
- Les voiries de dessertes secondaires des différentes zones seront à implanter suivant la logique et la cohérence du projet.
- Interdiction de réaliser une impasse pour les voiries principales.
- La réalisation des voiries pourra se référer au PAVE de la Communauté d'Agglomération.

Accès :

Se reporter aux numéros de la carte

1 : La voirie devra se raccorder à un accès déjà existant à l'Allée des Fauvettes ;

2 : Cet accès devra être accompagné d'un espace public paysager (aire de stationnement paysager) et d'une liaison piétonne ;

3 : La voirie devra se raccorder à un accès déjà existant au sein du lotissement.

d) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).
- Des continuités douces devront être créées afin de relier le parc des Troubadours et le futur équipement aux différents quartiers existants et futurs. Le tracé devra être défini par l'aménageur en respectant la cohérence du projet.

e) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales pourront être rejetées sur le plan d'eau situé en contrebas.

f) Espaces verts

- Deux façades végétales d'essences locales sont à implanter à l'EST et au SUD de la zone *(Cf. Schéma d'aménagement)* afin de limiter la co-visibilité avec les bâtiments des services techniques et la déchetterie.

g) Mixité sociale

- 50 % minimum des logements seront des logements sociaux, soit 27 logements.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

2. Secteur Rue de Limoges (1AU)

h) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 39 584 m²
20% correspondant aux VRD : 6 598 m²
Superficie des aménagements : 32 986 m²

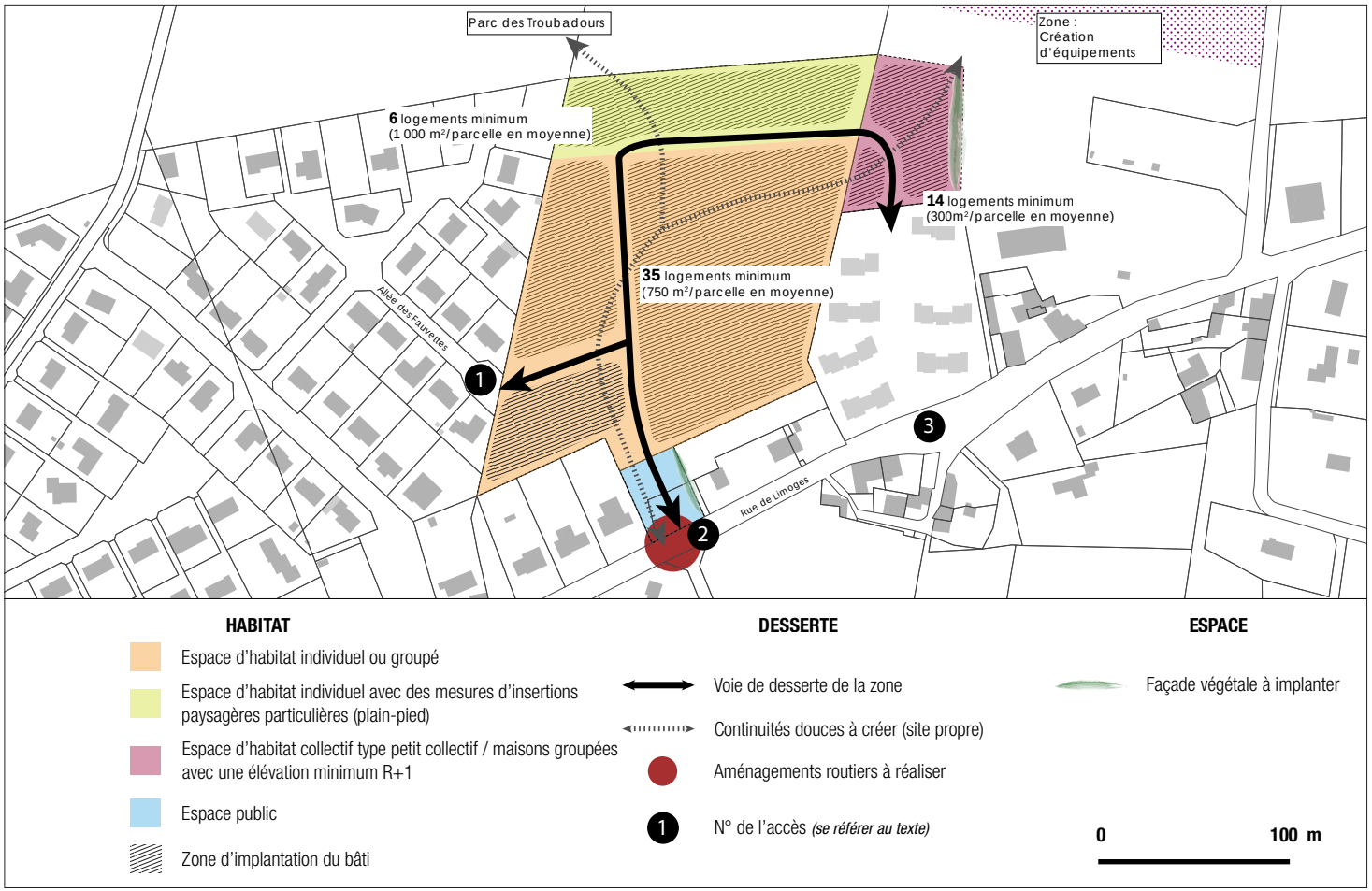
Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	35
Taille parcelles moyenne	750 m²
Nombre d'habitants moyen	80
% approximatif de la zone	66 % soit 26234 m²

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL PAYSAGER	
Nombre de logements minimum	6
Taille parcelles moyenne	1 000 m²
Nombre d'habitants moyen	13
% approximatif de la zone	20 % soit 8000 m²

ESPACE HABITAT COLLECTIF	
Nombre de logements minimum	14
Taille parcelles moyenne	300 m²
Nombre d'habitants moyen	32
% approximatif de la zone	10 % soit 4000 m²

ESPACE PUBLIC	
% approximatif de la zone	4 % soit 1350 m²



Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 55
Nombre d'habitants estimé : 125

Nombre de logements sociaux minimum : 27

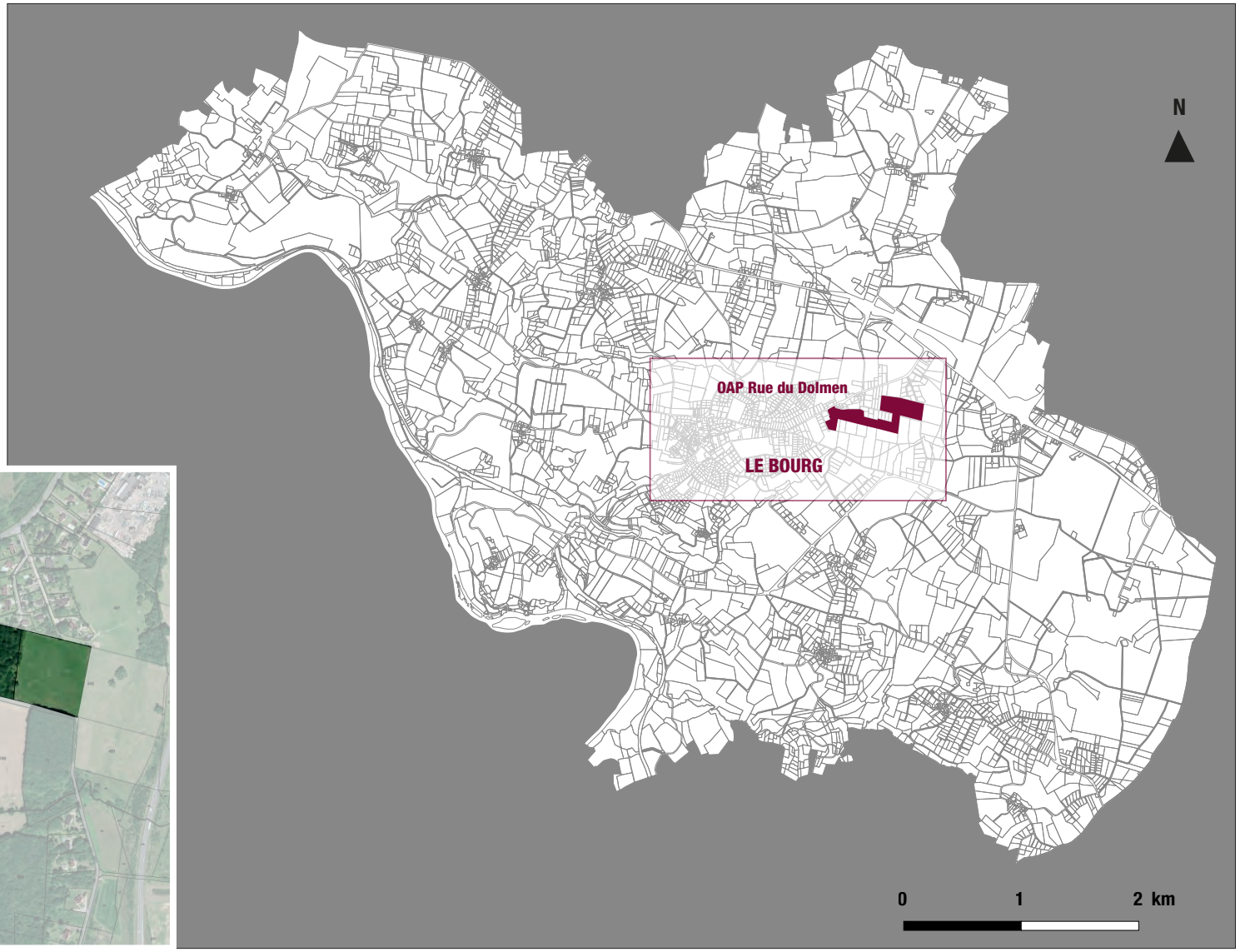


3. Secteur Route du Dolmen(1AU)

Le secteur Route du Dolmen se situe à l'EST du centre bourg.

C'est une zone stratégique implantée en entrée de bourg et à proximité d'équipements structurants et du centre-bourg.





3. Secteur Route du Dolmen(1AU)

PHOTOS



Source: GoogleMaps



Source: GoogleMaps

LOCALISATION DES VUES



1 Vue depuis la future zone de développement vers le SUD. On aperçoit la Vallée du Breuil marquée par l'alignement d'arbres.

2 Vue depuis la rue des Closes, sur la future zone de développement vers le NORD. La zone se trouve partiellement cachée par la ripisylve du ruisseau du Breuil.

3. Secteur Route du Dolmen(1AU)

ENJEUX : ASSURER L'INSERTION PAYSAGÈRE EN LIMITANT L'IMPACT DE LA ZONE



Maintenir la trame paysagère en préservant les éléments naturels

Prendre en compte le champ de vue de part et d'autre de la Vallée du Breuil

Préserver les éléments naturels marquant du paysage afin de limiter l'impact sur le paysage

3. Secteur Route du Dolmen(1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Ce site permet d'ouvrir un nouvel espace à urbaniser en limite directe du centre-bourg et à proximité d'équipements structurants. Cette zone est composée de 4 secteurs *(cf: schéma d'aménagement)*.

LE SECTEUR 3 POURRA ÊTRE URBANISÉ SI L'ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS ONT ÉTÉ RÉALISÉS DANS LES SECTEURS 1 ET 2, ET SI AU MOINS 50% DES PARCELLES SONT URBANISÉES. LE SECTEUR 4 POURRA ÊTRE URBANISÉ LORSQUE LE LOTISSEMENT DES FONDS AURA ÉTÉ RACCORDÉ À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.

a) Caractéristiques des aménagements

- *Le développement de l'habitat groupé du secteur 1* devra respecter la mitoyenneté des constructions pour renforcer l'image de la rue de Limoges.

- *Le développement de l'habitat individuel des secteurs 2 et 3* ne devra pas porter atteinte à l'image rurale qu'offre le site. Ainsi les constructions devront respecter les mesures suivantes:

- Les clôtures en maçonnerie seront interdites ;

- Un coefficient de biotope de 60% est à respecter par parcelle.

- *Pour tous les secteurs,* l'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions. Les nouvelles constructions devront respecter les typologies et les densités émises sur le schéma d'aménagement.

b) Qualité architecturale

- Les constructions du *secteur d'habitat groupé* devront montrer une élévation minimum de R+1.

- Les *secteurs d'habitat individuel* devront respecter des mesures d'insertions paysagères afin de limiter la co-visibilité des nouvelles constructions. Les mesures sont les suivantes:
  - Les habitations devront être de plain-pied, pour permettre une meilleure insertion paysagère ;
  - Les habitations seront de volumes simples ;
  - Les toitures de types panachées sont interdites.

c) Desserte

Voies :

Tous les secteurs:

- Les voiries identifiées sur le schéma d'aménagement représentent les voies de dessertes principales de la zone. Leurs positionnements sont à apprécier dans l'esprit et devront respecter la cohérence du projet.

- Les voiries de dessertes secondaires des différentes zones seront à implanter suivant la logique et la cohérence du projet.

- Interdiction de réaliser une impasse pour les voiries principales.

La réalisation des voiries pourra se référer au PAVE de la Communauté d'Agglomération.

Secteur 4:

- La desserte de la zone et le tracé des futures voies dépendront du projet de nouvelle voirie reliant la route du Dolmen à la rue des Fonds. Si le projet abouti, les voies internes de la zone devront partir de cette dernière. Si le projet de voie ne vient pas à se faire, la desserte interne de la zone se fera indépendamment de cette nouvelle voie, à partir des deux accès définis sur la route du Dolmen.

Accès :

Se reporter aux numéros de la carte

1 : Un seul accès devra être créé sur la rue de Limoges ;

2 : Un seul accès devra être réalisé sur la route du Dolmen afin de desservir les secteurs 1, 2 et 3.

3 et 4 : Deux accès maximum pourront être réalisés sur la route du Dolmen afin de desservir le secteur 4.

De plus :

- Deux élargissements de voiries sont à prévoir : un route du Dolmen et l'autre sur une allée privée *(cf: schéma d'aménagement).*

- La frange EST du secteur 4, le long de la route du Dolmen est à sécuriser en interdisant tout aménagement susceptible de gêner la visibilité des automobilistes *(cf: schéma d'aménagement)*.

3. Secteur Route du Dolmen(1AU)

d) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

- Des continuités douces devront être créées afin de relier la coulée bleue et sa vallée ainsi que le parc des Troubadours et les différents quartiers existants et futurs. Le tracé devra être défini en respectant la cohérence du projet.

- Deux accès minimum seront à prévoir pour accéder à la vallée du Breuil.

e) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales pourront être rejetées vers le Breuil et la zone devra être dotée d'un bassin de rétention.

f) Espaces verts

- Des façades végétales d'essences locales sont à implanter (*Cf. Schéma d'aménagement*) afin de maintenir l'entrée de bourg champêtre et garantir une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.

- Des groupements d'arbres ponctuels en limite Sud du Secteur 3 sont à implanter afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions vis-à-vis de la rue des Closes (à l'opposé par rapport à la vallée du Breuil).

g) Environnement

- Une bande inconstructible est à respecter au Nord du Secteur 4, permettant ainsi de réaliser la transition entre l'espace urbanisé et le boisement.

- Le boisement existant, sur le secteur 4, sera à protéger (cf. schéma d'aménagement), sur une surface d'environ 5000m^2. Afin de limiter les impacts des aménagements sur la lisière du boisement, les points suivant devront être respectés :

    - les clôtures devront proposer un maillage large,
    - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

- L'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

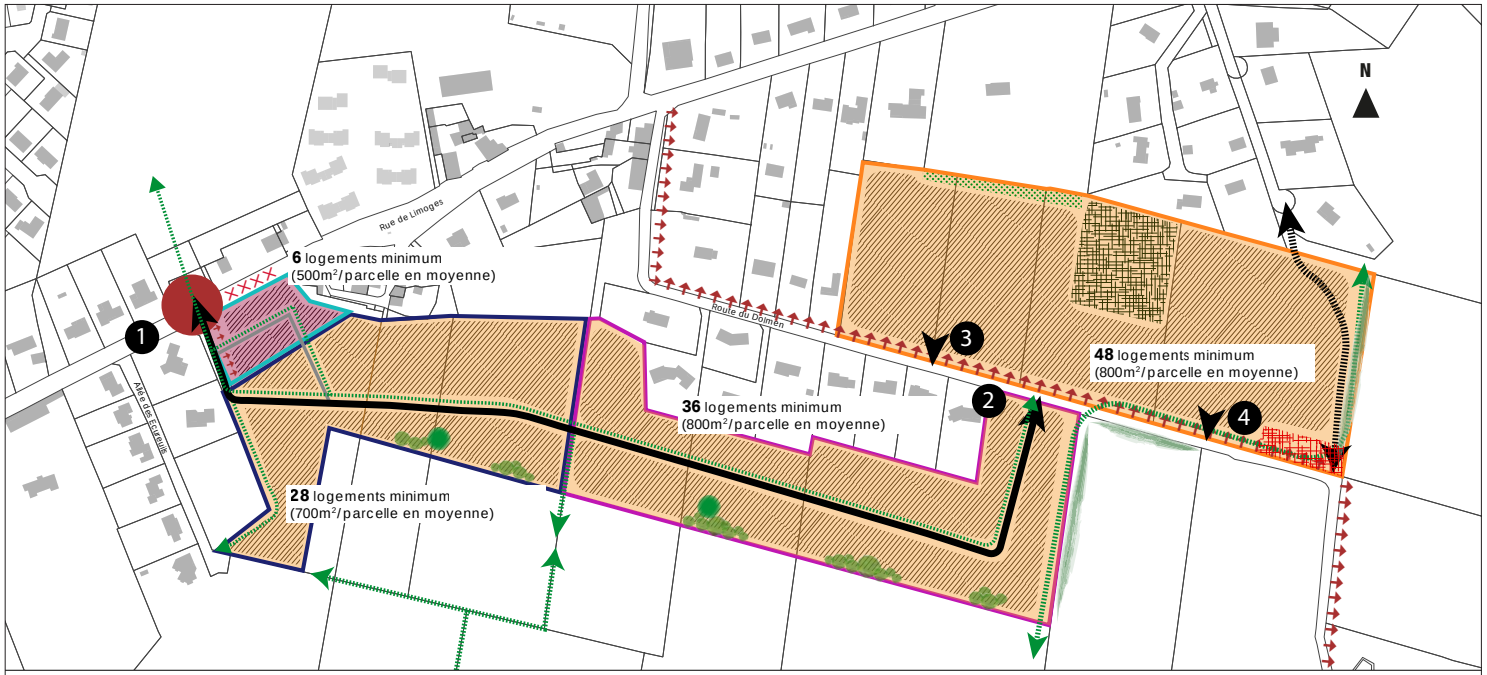
    - orienter la source de lumière vers le sol
    - adapter le nombre de d'installation lumineuse
    - réduire le temps d'éclairage

h) Mixité sociale

- 31% minimum des logements seront des logements sociaux, soit 37 logements.

- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

3. Secteur Route du Dolmen (1AU)



3. Secteur Route du Dolmen (1AU)

i) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 115 214 m²
20% correspondant aux VRD : 19 203 m²
Superficie des aménagements : 96 011 m²

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

SECTEUR 1 : ESPACE HABITAT GROUPÉ	
Nombre de logements minimum	6
Taille parcelles moyenne	500m²
Nombre d'habitants moyen	14
% approximatif de la zone	3 % soit 4000 m²

SECTEUR 2 : ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE	
Nombre de logements minimum	28
Taille parcelles moyenne	700 m²
Nombre d'habitants moyen	64
% approximatif de la zone	20 % soit 23806 m²

SECTEUR 3 : ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE AVEC DES MESURES D'INSERTIONS PAYSAGÈRES PARTICULIÈRES	
Nombre de logements minimum	36
Taille parcelles moyenne	800 m²
Nombre d'habitants moyen	82
% approximatif de la zone	30 % soit 34137 m²

ESPACE NON-CONSTRUCTIBLE «FONDS DE JARDINS»	
% approximatif de la zone	2 % soit 2000 m²

SECTEUR 4 : ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE	
Nombre de logements minimum	48
Taille parcelles moyenne	800 m²
Nombre d'habitants moyen	110
% approximatif de la zone (espace boisé retiré)	40 % soit 46 271 m²

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 118
Nombre d'habitants estimé : 270
Nombre de logements sociaux minimum : 37

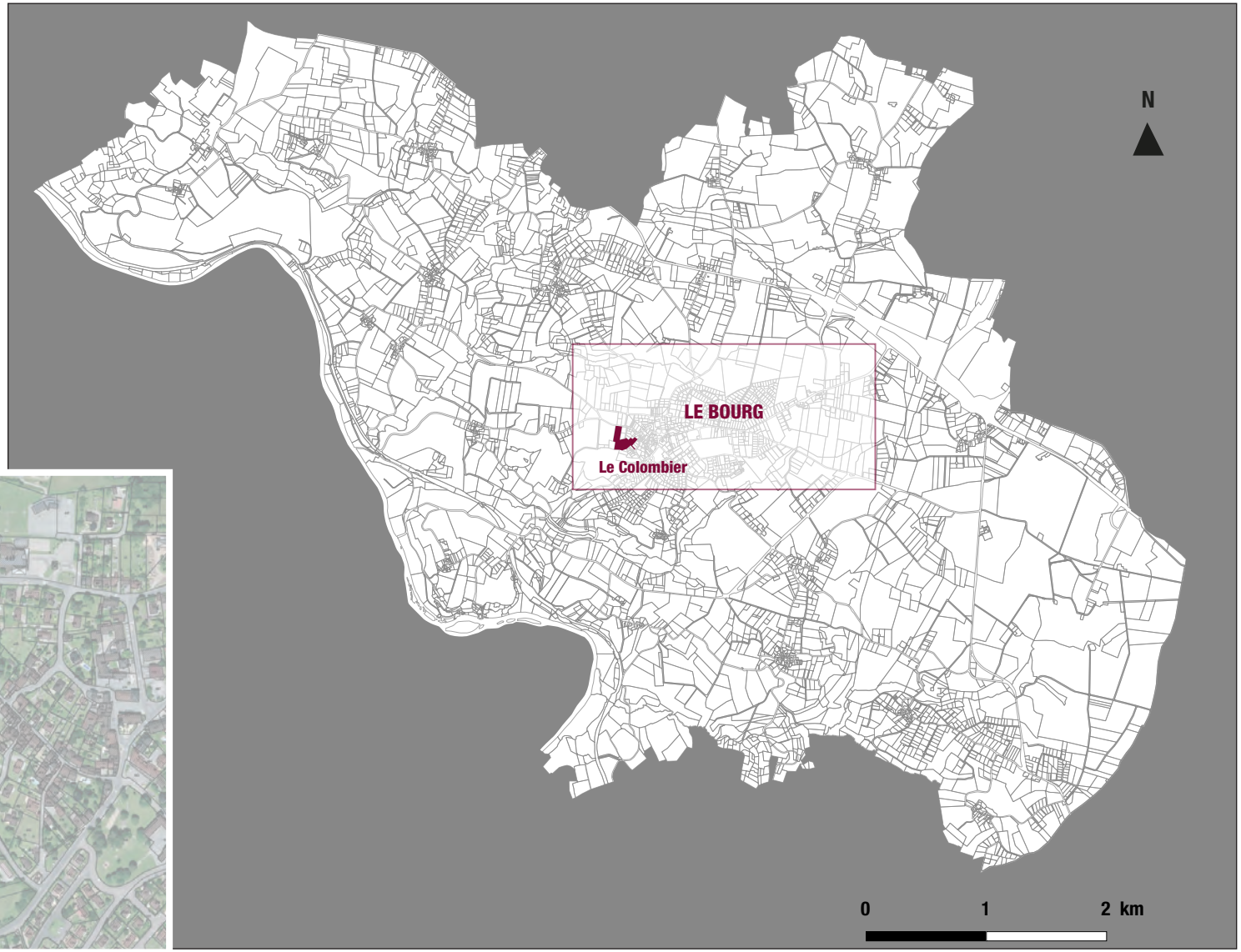


4. Secteur du Colombier (1AU)

Le secteur du Colombier se situe à l'OUEST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée en entrée de bourg et à proximité du pôle jeunesse (et du centre-bourg).





4. Secteur du Colombier (1AU)

PHOTOS





Source: GoogleMaps

LOCALISATION DES VUES



1. Vue depuis le NORD de la future zone de développement vers le SUD-OUEST. On aperçoit la Vallée du Breuil et en fond de plan la Vallée de la Vienne.

2. Vue depuis l'OUEST vers l'EST, aperçu de l'Église. Le paysage est marqué par la présence du végétal, rythmant ainsi celui-ci.

3. Vue depuis l'OUEST vers l'EST, second aperçu de l'Église.

4. Secteur du Colombier (1AU)

ENJEUX : ASSURER L'INSERTION PAYSAGÈRE EN LIMITANT L'IMPACT DE LA ZONE



Maintenir la trame paysagère en préservant les éléments naturels

Préserver le cône de vue sur la Vallée du Breuil et la Vallée de la Vienne en maintenant des perçées

Prendre en compte les éléments naturels lors de l'aménagement de la zone

Préserver les cônes de vue sur l'Eglise en limitant l'impact visuel

4. Secteur du Colombier (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Ce site permet d'ouvrir un nouvel espace à urbaniser en limite directe du centre-bourg et à proximité d'équipements structurants.

L'aménagement de la zone est soumis à une notice d'impacts préalable, du fait de l'éventuelle présence d'espèces sensibles.

a) Caractéristiques des aménagements

- **Secteur 1 :**

- *La zone d'implantation de l'habitat* devra accueillir de l'habitat groupé.
- *L'aire de stationnement* (1 place de parking minimum pour 10 logements) devra être plantée (haies basses, arbres d'ombrage...) et réalisée avec un revêtement perméable. De plus, dans la mesure où cet aménagement sera techniquement réalisable, il devra être prévu au Nord de l'aire un emplacement pour l'implantation d'un abribus.
  Le parking sera public, permettant ainsi d'accueillir les usagers du gymnase et du cimetière.
- *L'espace d'aménité* devra accueillir divers aménagements participant au cadre de vie (exemple: aire de jeux, espace vert...).

Tous les secteurs :

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions ;
- L'orientation des constructions devra être définie de façon à s'intégrer dans leur milieu paysager et de répondre aux normes de performances énergétiques ;
- Les nouvelles constructions devront respecter les typologies et les densités émises sur le schéma d'aménagement.

b) Qualité architecturale

- **Tous les secteurs :**

- Des toitures à deux pans seront à mettre en place sur les nouvelles constructions.
- Les habitations seront de volumes simples.

c) Desserte

Voies :

- Les voiries identifiées sur le schéma d'aménagement représentent les voies de dessertes principales de la zone. Le principe de voirie devra répondre à une hiérarchie (différents gabarits) et respecter le schéma parcellaire du bourg. Ainsi, les voiries NORD/SUD devront correspondre à un gabarit de chaussée réduit, et les voiries EST/OUEST devront atteindre une largeur de chaussée plus conséquente ;
- La réalisation d'impasse sera interdite sur les voiries principales ;
- Les voiries de dessertes secondaires des différentes zones seront à implanter suivant la logique et la cohérence du projet.

La réalisation des voiries pourra se référer au PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) de la Communauté d'Agglomération.

Accès :

Se reporter aux numéros de la carte

1 : Un accès devra être réalisé pour desservir, notamment, l'aire de stationnement ;

2 : Une voie en sens unique sera favorisée au regard de la largueur de la desserte ;

3 : Une réflexion sera à mener quant au devenir de la voie en double sens de la Rue des Geoffres au regard du rétrécissement de la voirie du côté de la Rue du Vieux-Bourg.

d) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

4. Secteur du Colombier (1AU)

e) Espaces verts

- Les façades végétales et éléments arborés ponctuels au Nord et Sud du secteur 1 seront à préserver (Cf. Schéma d'aménagement) afin de maintenir l'entrée de bourg champêtre et garantir une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Une haie bocagère en limite Sud du secteur 1 devra être maintenue et accompagnera le cheminement piéton. Les plantations devront respecter une hauteur de 3 mètres maximum.
- La haie bocagère en limite Sud du secteur 2 devra être maintenue.
- Les éléments ponctuels repérés au centre du secteur 2 seront) préserver (Cf. Schéma d'aménagement).

f) Environnement

Afin de limiter les impacts des aménagements sur la lisière du boisement, les points suivant devront être respectés :

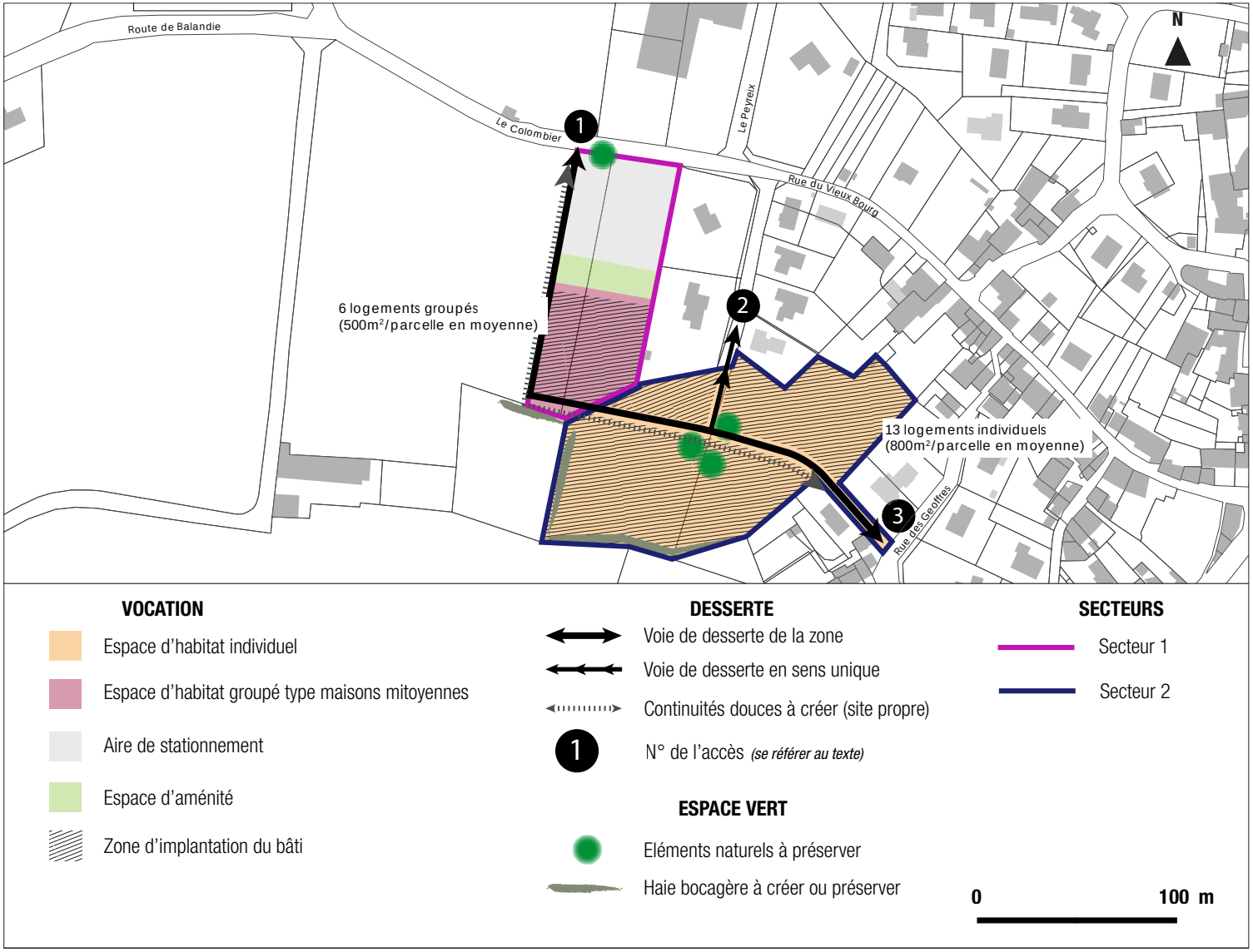
- les clôtures devront proposer un maillage large,
- les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

- L'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :
  - orienter la source de lumière vers le sol
  - adapter le nombre de d'installation lumineuse
  - réduire le temps d'éclairage

g) Mixité sociale

- 31% des logements seront au minimum des logements sociaux, soit 6 logements.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

4. Secteur du Colombier (1AU)



4. Secteur du Colombier (1AU)

i) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 19 140 m²
20% correspondant aux VRD : 3 194 m²
Superficie des aménagements : 15 966 m²

SECTEUR 1(PARTIE OUEST)

Superficie de la zone : 6 590 m²
20% correspondant aux VRD : 1 099 m²
Superficie des aménagements : 5 491 m²

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT GROUPÉ	
Nombre de logements minimum	6
Taille parcelles moyenne	500m²
Nombre d'habitants moyen	18
% approximatif de la zone	54 % soit 3000 m²

ESPACE DE VIE ET STATIONNEMENT	
% approximatif de la zone	46 % soit 2500 m²

Les superficies pourront être adaptées. Toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SECTEUR 2 (PARTIE EST)

Superficie de la zone : 12 550 m²
20% correspondant aux VRD : 2 092 m²
Superficie des aménagements : 10 458 m²

ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE	
Nombre de logements minimum	13
Taille parcelles moyenne	800 m²
Nombre d'habitants moyen	30

SYNTHÈSE

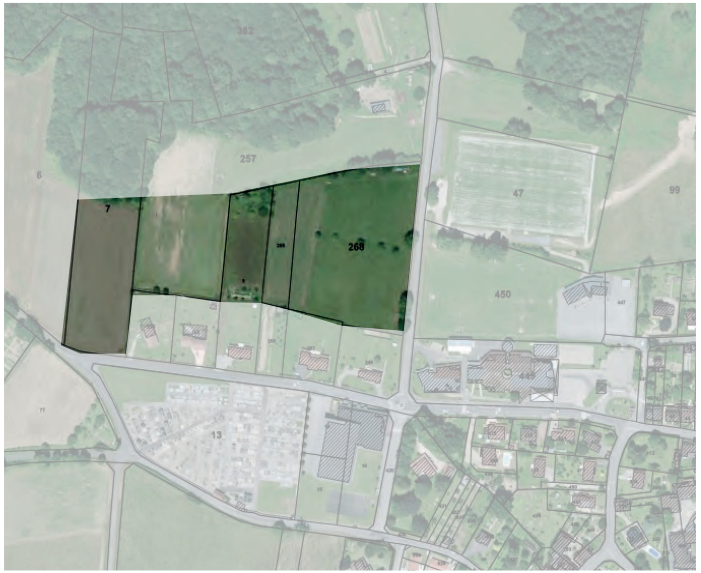
Nombre de logements minimum : 19
Nombre d'habitants estimé : 48
Nombre de logements sociaux minimum : 6

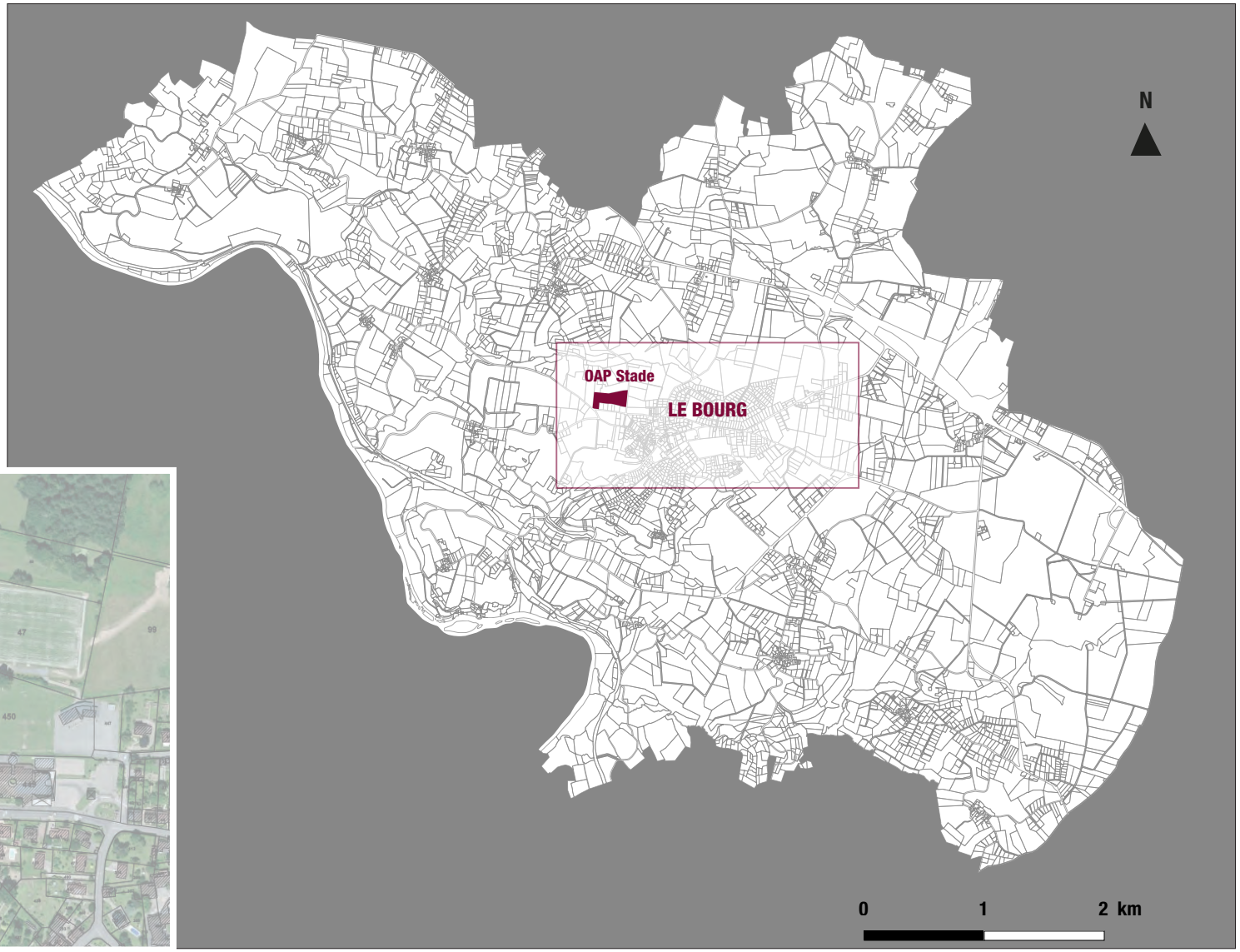


5. Secteur du Stade (1AU)

Le secteur du Stade se situe à l'OUEST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée en entrée de bourg et à proximité du pôle jeunesse et du centre-bourg.





5. Secteur du Stade (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Stade. Ce site permet d'ouvrir un nouvel espace à urbaniser en limite directe du centre bourg et à proximité d'équipements structurants (école et équipements sportifs). Il permet également de répondre à une problématique de stationnement du stade.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- L'espace public devra être composé d'une aire de stationnement paysager et d'un emplacement pour l'implantation d'un abris bus.

b) Qualité architecturale

L'aménageur devra se référer aux règles instaurées dans le règlement écrit.

c) Desserte

Voiries:

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la voie de desserte principale de la zone. Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra respecter la cohérence du projet. Cependant, le sens unique de la voie devra être respecté.
- Les voiries de desserte secondaire de la zone seront à implanter suivant la logique et la cohérence du projet. La réalisation des voiries pourra se référer au PAVE de la Communauté d'Agglomération.
- Interdiction de réaliser une impasse.
- Un élargissement de la Route du Stade devra être réalisé et ce, jusqu'au croisement de ladite route et de la rue du Civoir afin de sécuriser le site et permettre une bonne gestion des flux.
- Un espace réservé non constructible devra être prévu pour permettre la desserte future des parcelles situées sur la frange OUEST de la zone, par les véhicules.

Accès :

- Deux accès seront à réaliser : un sur la rue du Civoir et un sur la Route du Stade.

d) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).
- Une continuité douce devra être créée afin de relier le stade qui possède un cheminement jusqu'au cimetière et aux jardins partagés. Le tracé devra être défini par l'aménageur en respectant la cohérence du projet.

e) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

f) Espaces verts

- Une bande inconstructible, pour les fonds de jardins est implantée au NORD de la zone afin de réaliser une transition aisée entre l'espace agricole et l'espace urbain.
- Une façade végétale d'essences locales est à implanter sur l'EST de la zone ***(Cf. Schéma d'aménagement)*** afin de maintenir l'entrée de bourg champêtre et garantir une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Les franges de l'espace public devront également être végétalisées afin de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.

g) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur la lisière du boisement au NORD de la zone, les points suivant devront être respectés :
    - les clôtures devront proposer un maillage large,
    - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes.

De plus, l'éclairage au sein du secteur

5. Secteur du Stade (1AU)

devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

- orienter la source de lumière vers le sol,
- adapter le nombre de d'installation lumineuse,
- réduire le temps d'éclairage.

h) Mixité sociale

- 32% minimum des logements seront des logements sociaux, soit 8 logements.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

5. Secteur du Stade (1AU)

j) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 30 381 m²
20% correspondant aux VRD : 5 064 m²
Superficie des aménagements : 25 317 m²

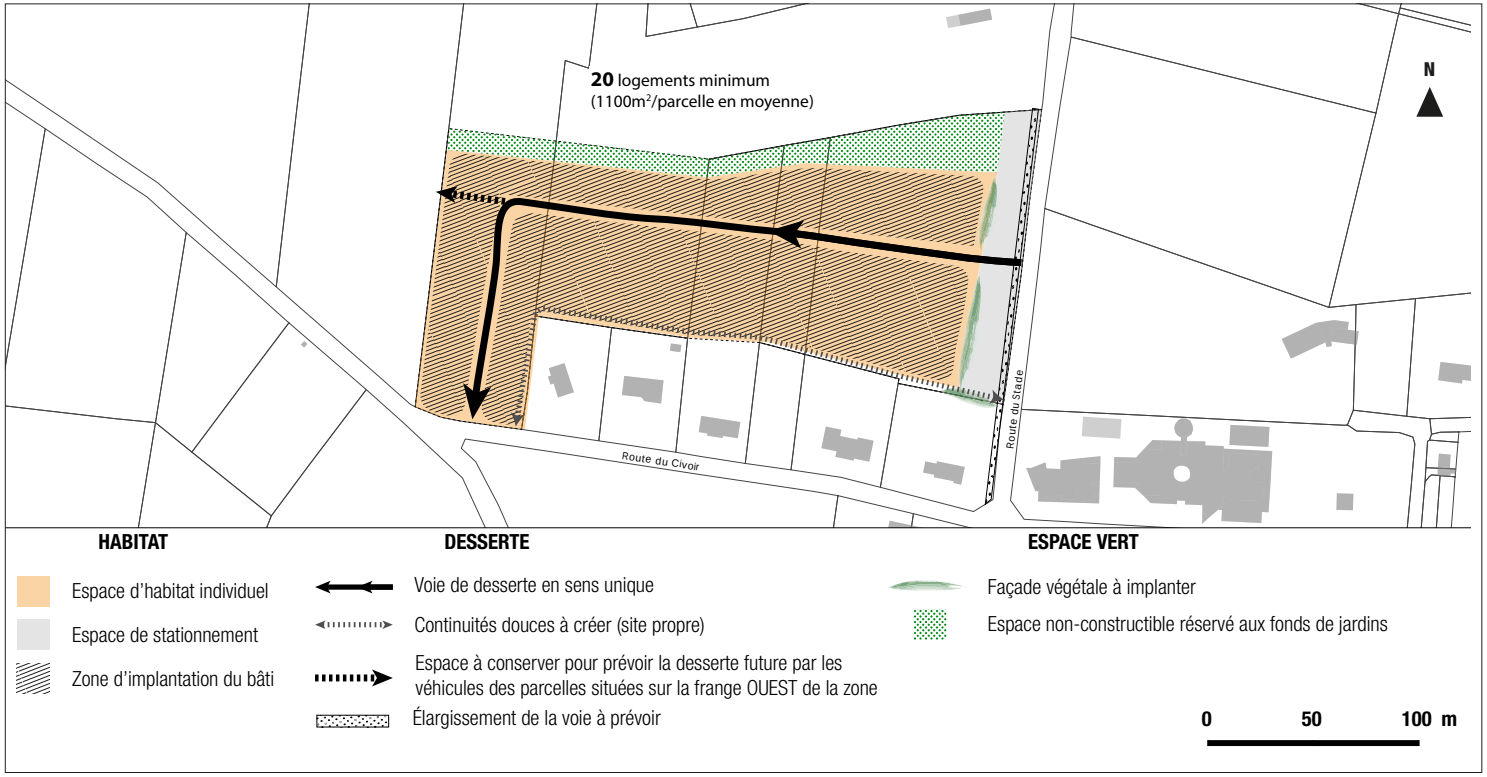
Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE	
Nombre de logements minimum	20
Taille parcelles moyenne	1100 m²
Nombre d'habitants moyen	46
% approximatif de la zone	89 % soit 26881m²

ESPACE DE STATIONNEMENT	
% approximatif de la zone	6 % soit 2000 m²

ESPACE NON-CONSTRUCTIBLE «FONDS DE JARDINS»	
% approximatif de la zone	5 % soit 1500 m²

Les superficies pourront être adaptées. Toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.



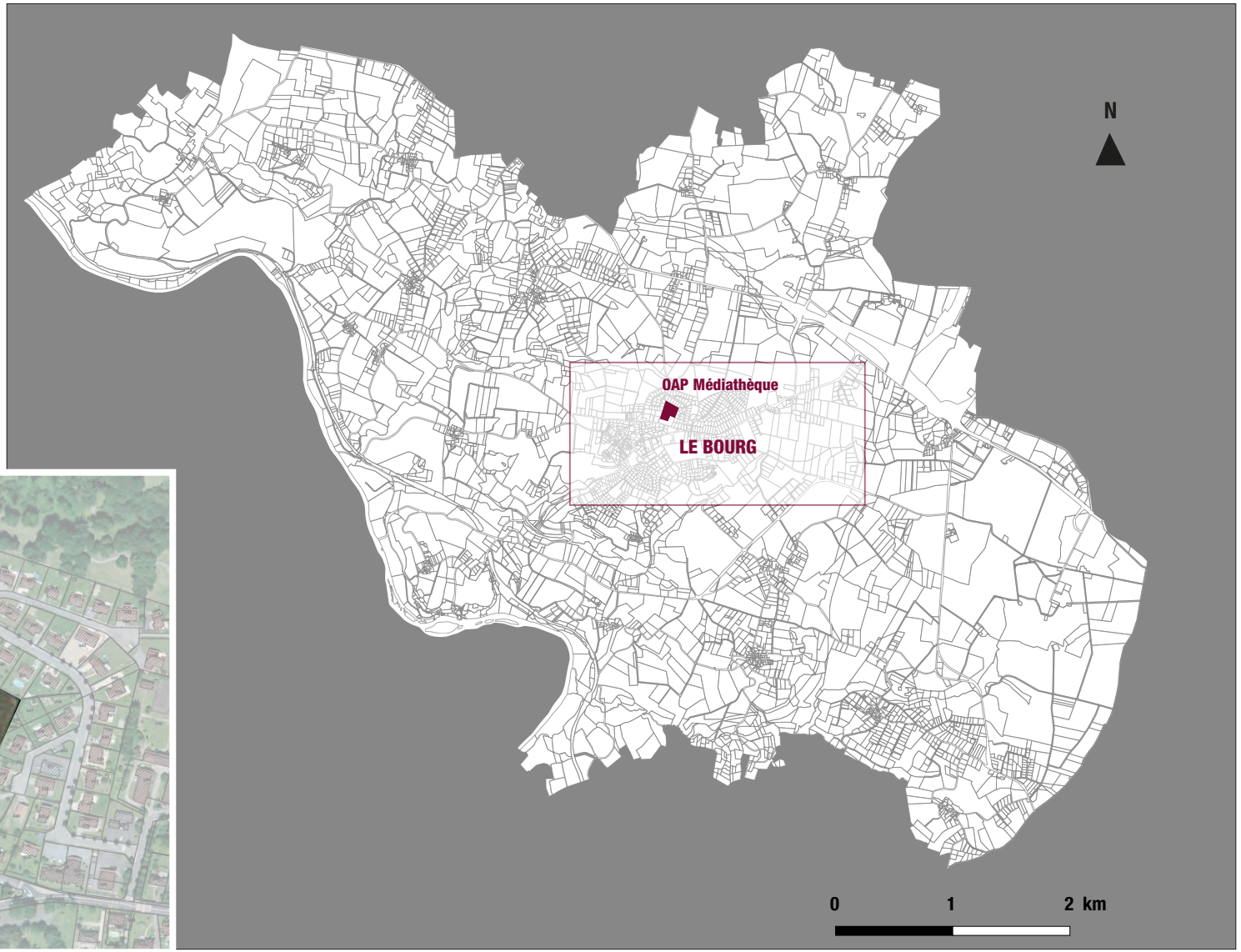
SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 20
Nombre d'habitants estimé : 46
Nombre de logements sociaux minimum : 8

6. Secteur de la Médiathèque (1AU)

Le secteur de la Médiathèque se situe au coeur du centre bourg.

C'est une zone stratégique implantée en limite directe du centre ancien.





6. Secteur de la Médiathèque (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la médiathèque. Cet espace permet de densifier le centre bourg à proximité d'équipements structurants.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- Un emplacement pour l'implantation d'un abri bus devra être prévu.
- La zone 1AU sera attenante à une zone Ue servant à l'extension de la médiathèque.
- Toute construction sera interdite en aplomb de la canalisation des eaux usées se trouvant sous la zone. Si la canalisation devait être déviée, les travaux seraient à la charge de l'aménageur.

b) Qualité architecturale

- Le développement de l'habitat dense type petit collectif devra montrer une élévation minimum de R+1 et maximum de R+1+C.

c) Desserte

Voirie:

- Les voiries identifiées sur le schéma d'aménagement représentent les voies de dessertes principales de la zone. Leurs positionnements sont à apprécier dans l'esprit et devront respecter la cohérence du projet.
- Les voiries de dessertes secondaires de la zone seront à implanter suivant la logique et la cohérence du projet.
- La réalisation des voiries pourra se référer au PAVE de la Communauté d'Agglomération.

Accès:

Se reporter aux numéros de la carte

- Un seul accès sera réalisé sur la Rue du Pré-Vieux.

d) Mobilités

- Des continuités douces seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).
- Les trottoirs devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins des usagers (vélos, piétons, etc.)
- Une continuité douce devra être créée afin de relier le parc des Troubadours à la zone et plus largement au centre bourg. Le tracé devra être défini par l'aménageur en respectant la cohérence du projet.

e) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau du lotissement de la Palmeraie d'or.

f) Mixité sociale

- 33% minimum des logements seront des logements sociaux, soit 6 logements.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

6. Secteur de la Médiathèque (1AU)

g) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 16 050 m²
20% correspondant aux VRD : 2 675 m²
Superficie des aménagements : 13 375 m²
Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

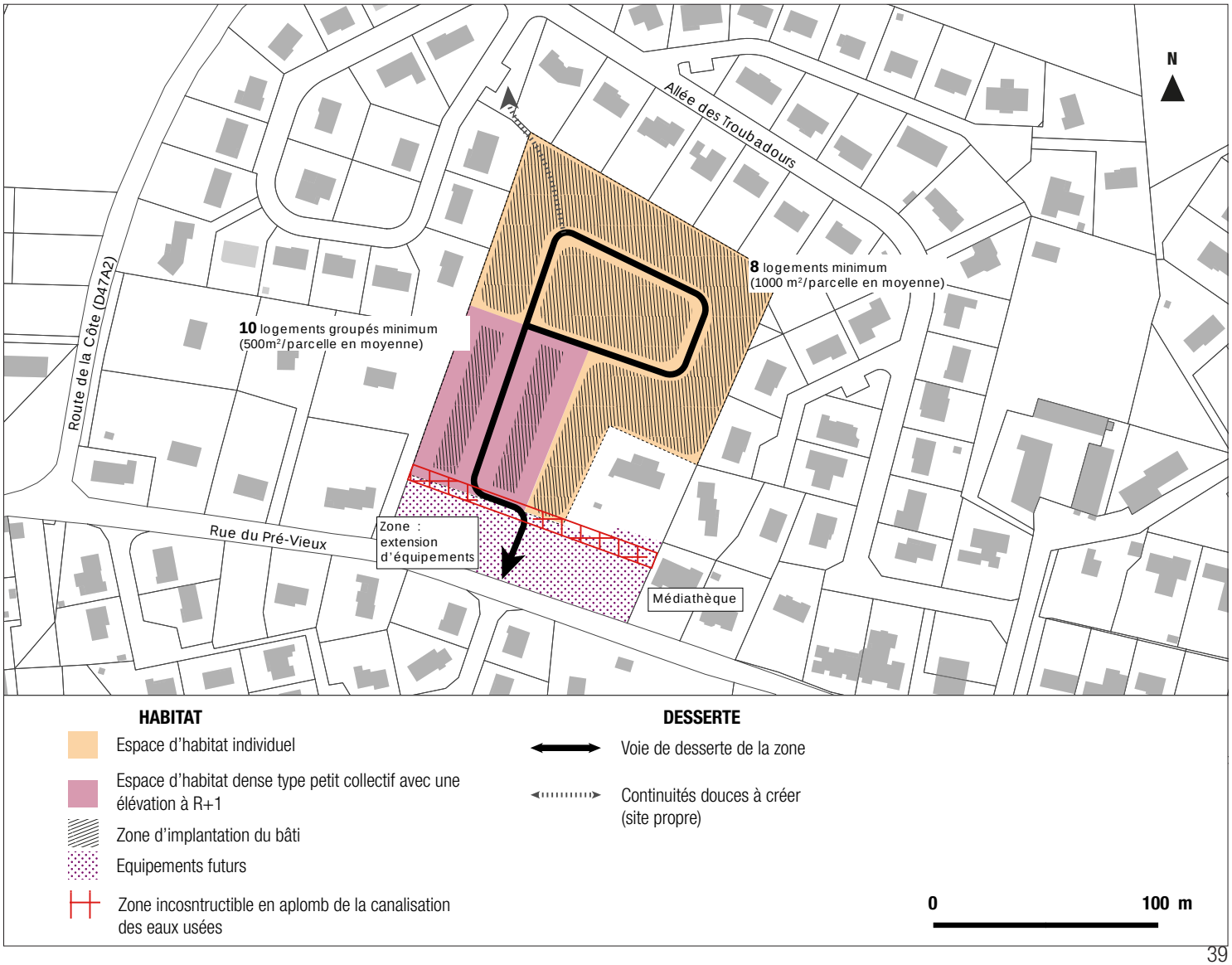
ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	8
Taille parcelles moyenne	1000 m²
Nombre d'habitants moyen	18
% approximatif de la zone	63 % soit 10050 m²

ESPACE HABITAT GROUPÉ	
Nombre de logements minimum	10
Taille parcelles moyenne	500m²
Nombre d'habitants moyen	23
% de la zone	37% soit 6000 m²

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

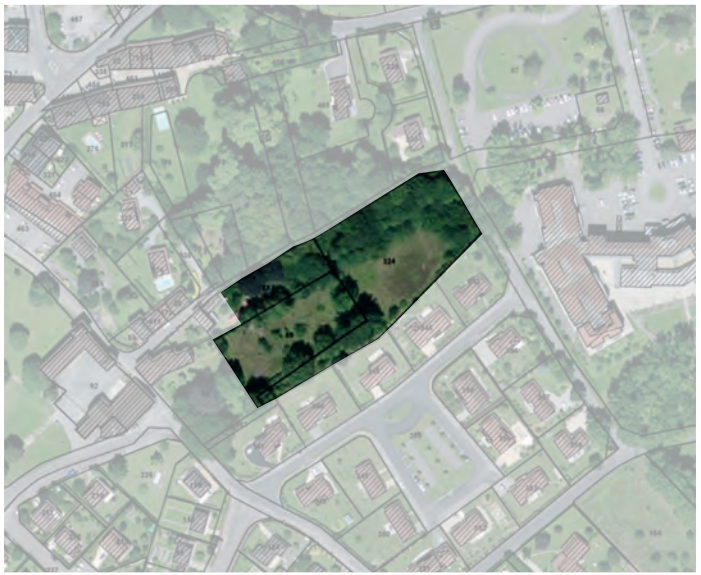
Nombre de logements minimum : 18
Nombre d'habitants estimé : 41
Nombre de logements sociaux minimum : 6

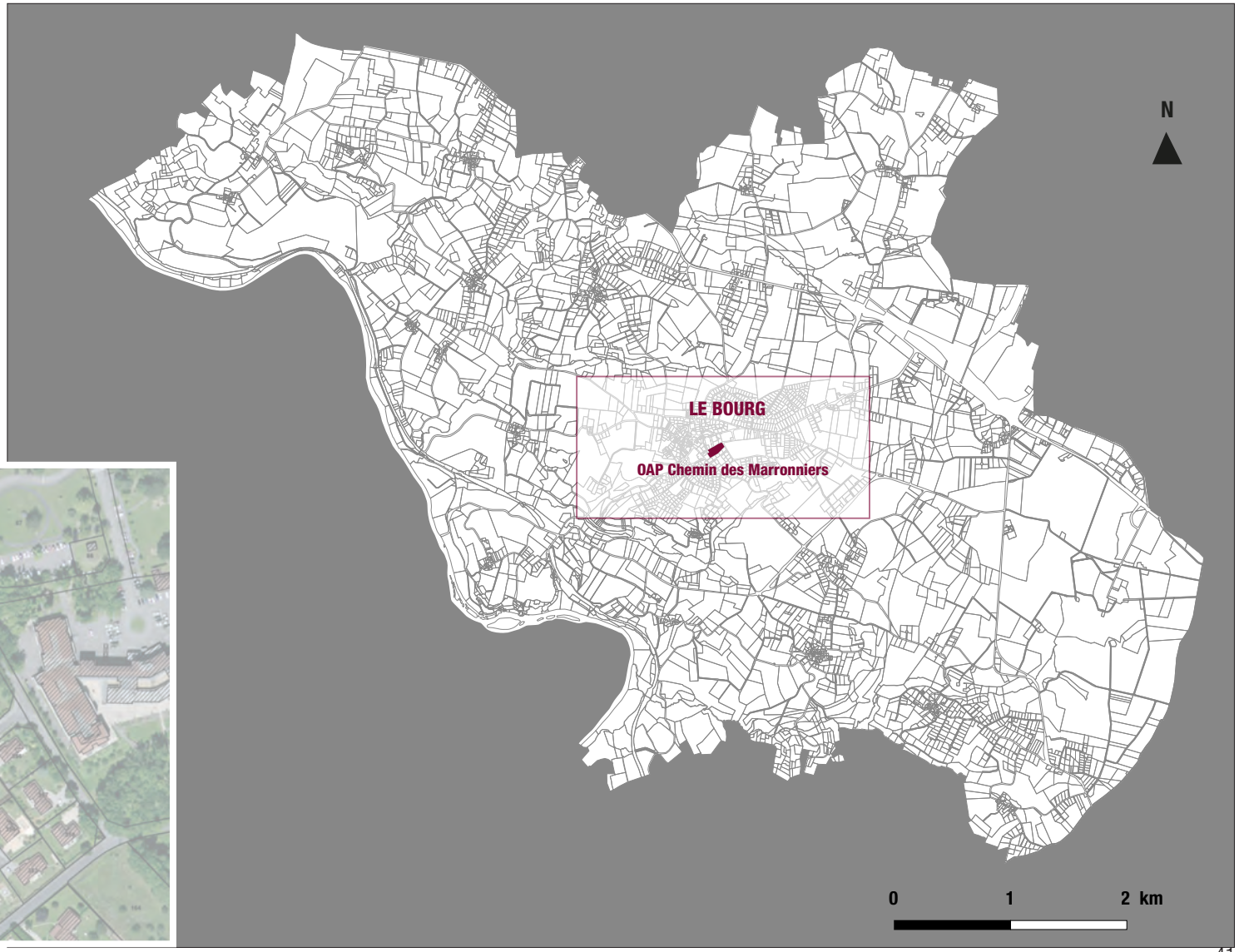




7. Secteur des Marronniers (1AU)

Le secteur Chemin des Marronniers est une zone stratégique implantée en centre bourg.





7. Secteur des Marronniers (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet de densifier le centre-ancien tout en veillant à l'insertion des nouvelles constructions.

L'aménagement de la zone est soumis à une notice d'impacts préalable, du fait de l'éventuelle présence d'espèces sensibles.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- Un espace pour la collecte des ordures ménagères devra être réalisé côté rue de la Promenade.

b) Desserte

Voirie:

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la voie de desserte principale de la zone. Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra être respecter la cohérence du projet.
- Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.
- Une raquette de retournement devra être aménagée et dimensionnée en fonction des futurs besoins.

Accès:

- Un seul accès sera réalisé sur la rue de la Promenade.

c) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).
- Le chemin creux existant devra être maintenu afin de relier l'EHPAD de La Chênaie et le centre-bourg.

d) Gestion des eaux pluviales

- Pour les eaux pluviales, un bassin de rétention devra être prévu sur la zone.

e) Espaces verts

- Une bande inconstructible est implantée au NORD de la zone afin de maintenir un espace vert stratégique au sein du bourg. Cet espace permet également de préserver la liaison piétonne et les murets en pierre sèche.

f) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les espèces, les points suivant devront être respectés :
  - les clôtures devront proposer un maillage large,
  - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

g) Patrimoine

- Les murets en pierre sèche devront être préservés.

h) Mixité sociale

- Tous les logements seront des logements sociaux.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

7. Secteur des Marronniers (1AU)

i) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 9 064 m²
20% correspondant aux VRD : 1 511 m²
Superficie des aménagements : 7 553 m²

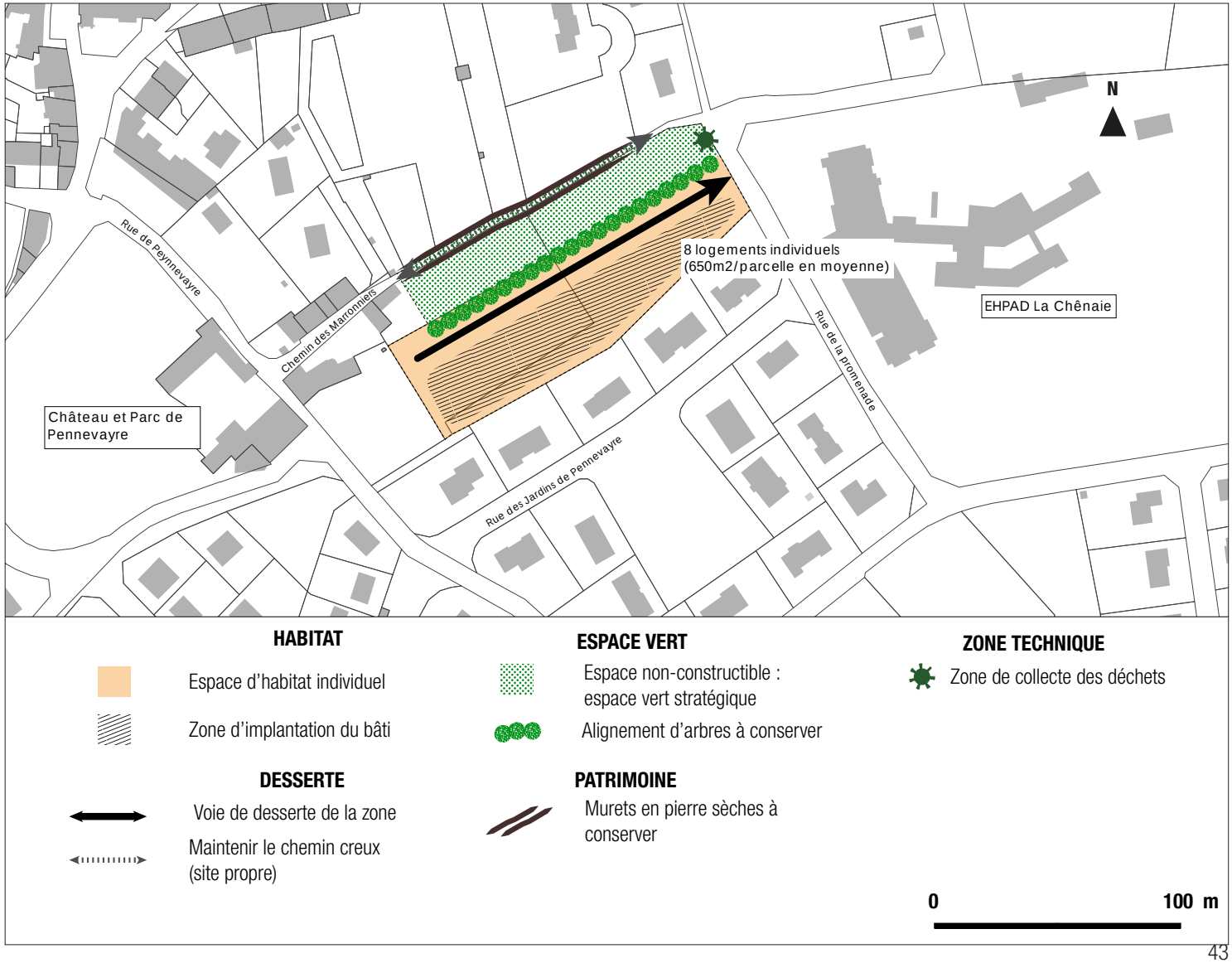
Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE NON-CONSTRUCTIBLE	
% approximatif de la zone	35% soit 3172 m²

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	8 logements individuels
Taille parcelles moyenne	650 m²
Nombre d'habitants	18 habitants
% approximatif de la zone	65% soit 5891 m²

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 8
Nombre d'habitants estimé : 18
Nombre de logements sociaux minimum : 8



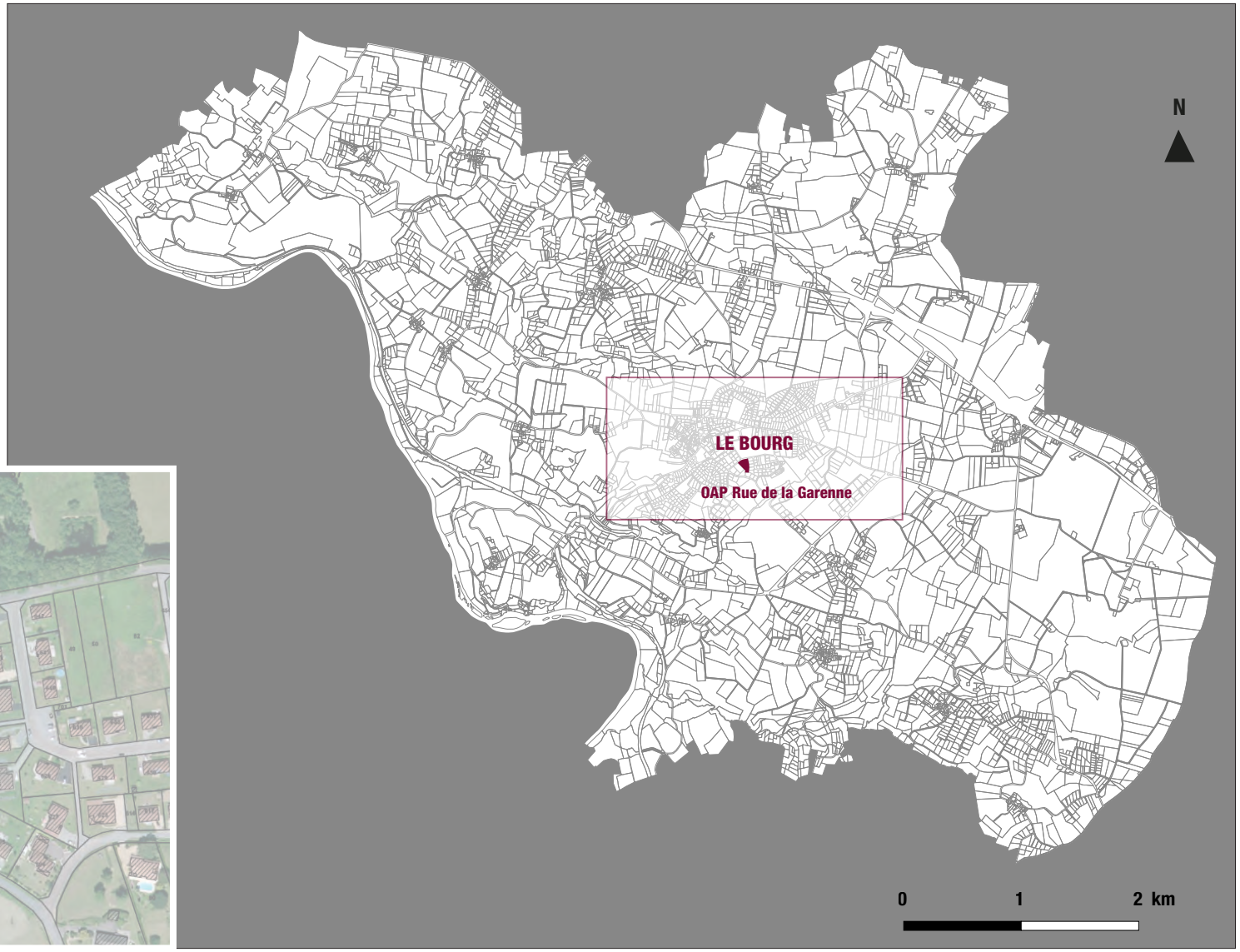


8. Secteur Rue de la Garenne (Ub3)

Le secteur rue de la Garenne se situe au coeur du bourg.

C'est une zone stratégique implantée à proximité du centre bourg.





8. Secteur Rue de la Garenne (Ub3)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet de densifier en limite direct du centre bourg et à proximité d'équipements structurants.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.
- Un espace pour la collecte des ordures ménagères devra être réalisé en frange de zone.

b) Desserte

Voirie:

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la voie de desserte principale de la zone. Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra respecter la cohérence du projet.
- Une raquette de retournement pourra être aménagée.

Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.

Accès:

- Un seul accès devra être réalisé, au niveau du carrefour.

c) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d) Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

e) Espaces verts

- Une partie du boisement existant devra être conservé (sur une bande de 15 mètres de large) afin d'intégrer aux mieux les aménagements dans leur contexte.
- Une bande inconstructible d'une largeur de 5 mètres minimum devra être respecter sur la limite NORD de la zone.

f) Mixité sociale

- 15% minimum des logements seront des logements sociaux, soit 1 logement.
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

8. Secteur Rue de la Garenne (Ub3)

g) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 7 025 m2
20% correspondant aux VRD : 1 171 m2
Superficie des aménagements : 5 854 m2

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	5
Taille parcelles moyenne	1170 m²
Nombre d'habitants moyen	16

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 5
Nombre d'habitants estimé : 11
Nombre de logements sociaux minimum : 1



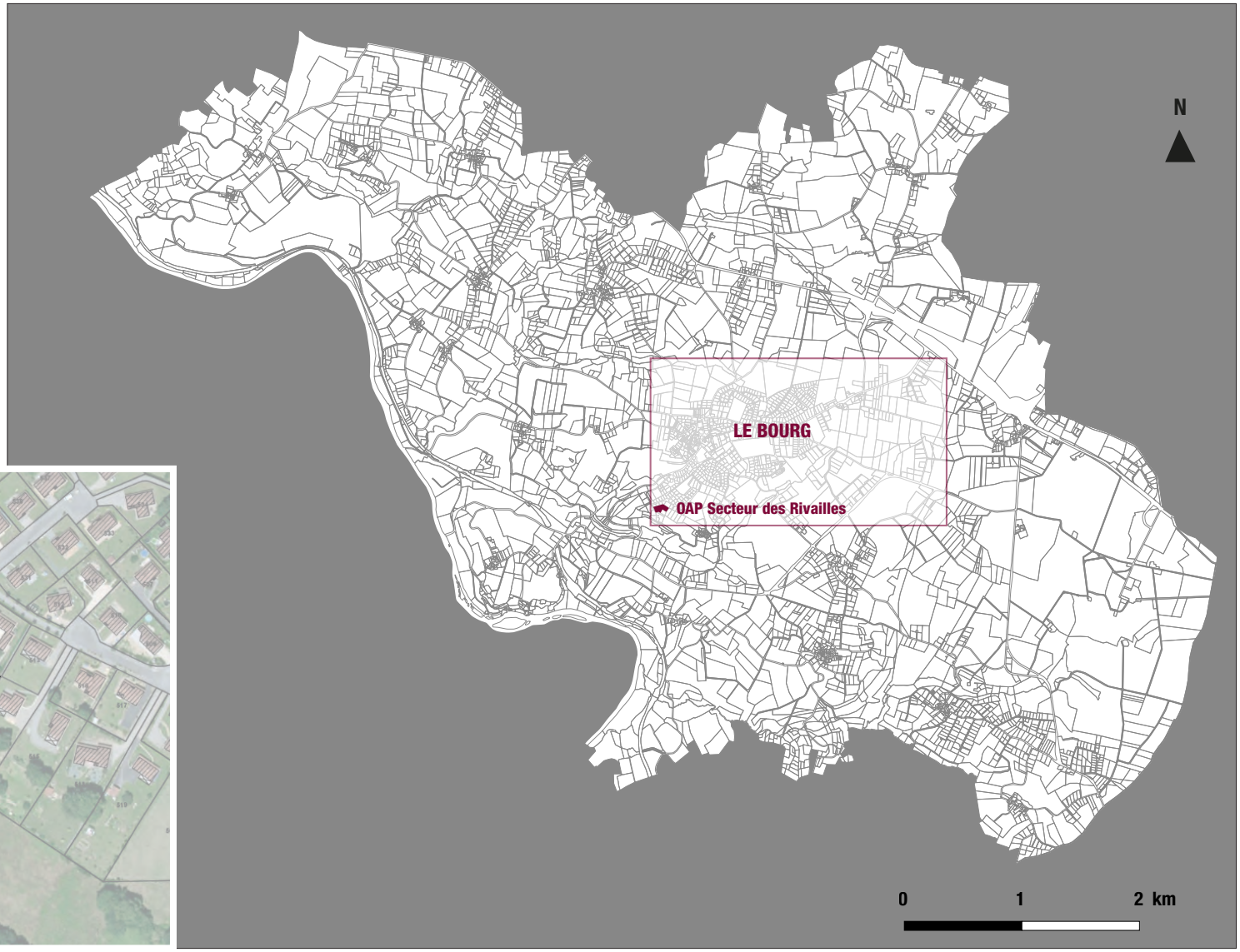


9. Secteur des Rivailles (1AU)

Le secteur des Rivailles se situe au SUD-OUEST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée à proximité du centre bourg.





9. Secteur des Rivailles (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet de densifier le centre ancien tout en veillant à l'insertion des nouvelles constructions.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter la typologie et la densité émises sur le schéma d'aménagement.

b) Desserte

Voirie:

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la voie de desserte principale de la zone. Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra respecter la cohérence du projet.
- Une raquette de retournement pourra être aménagée.
- Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.

Accès:

- Un seul accès sera réalisé sur le chemin du Cheyraud.

c) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d) Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

e) Espaces verts

- Des façades végétales seront à implanter sur les abords au NORD et NORD-EST de la zone afin limiter l'impact visuel et une intégration paysagère.
- Une bande non constructible sera à respecter sur la lisière SUD de la zone.

f) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les espèces, les points suivant devront être respectés :
  - les clôtures devront proposer un maillage large,
  - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

De plus, l'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

- orienter la source de lumière vers le sol,
- adapter le nombre de d'installation lumineuse,
- réduire le temps d'éclairage.

g) Mixité sociale

- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

9. Secteur des Rivailles (1AU)

i) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 5 928 m²
20% correspondant aux VRD : 988 m²
Superficie des aménagements : 4 940 m²

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	4
Taille parcelles moyenne	1100 m²
Nombre d'habitants moyen	10

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 4
Nombre d'habitants estimé : 10
Nombre de logements sociaux minimum : 0

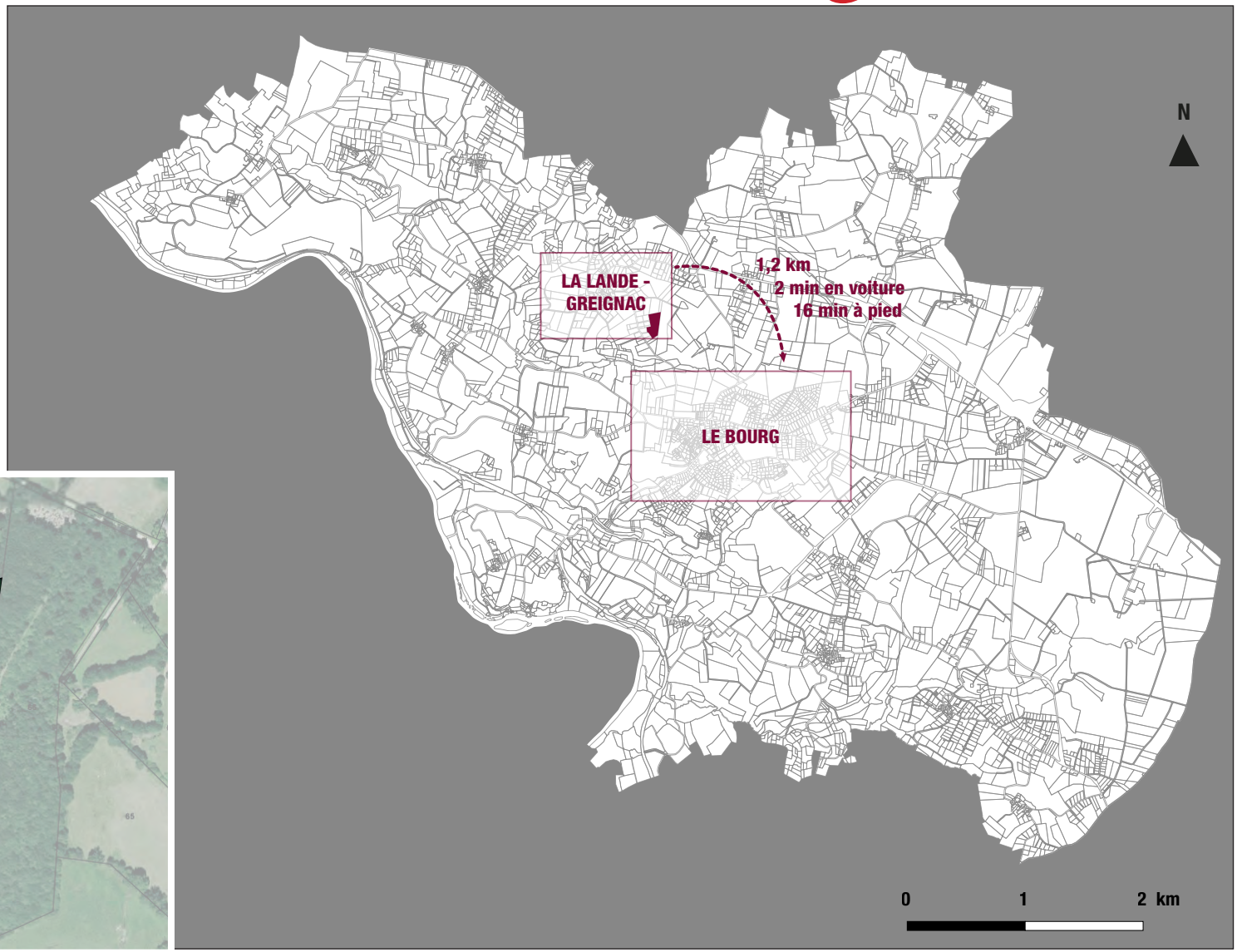




10. Secteur La Lande-Greignac (1AU)

Ce secteur est situé au village de La Lande-Greignac, une centralité secondaire de Verneuil-sur-Vienne.





10. Secteur La Lande-Greignac (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet d'offrir une localisation diversifiée aux habitants tout en restant à proximité du centre bourg.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.

- Les nouvelles constructions devront respecter les typologies et les densités émises sur le schéma d'aménagement.

b) Desserte

Voies :

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la desserte principale de la zone.

- Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra respecter la cohérence du projet.

- Interdiction de réaliser une impasse.

Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.

Accès :

- La voirie devra se raccorder aux deux accès existants notés 1 et 2 sur le schéma d'aménagement.

c) Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

d) Espaces verts

- Une bande inconstructible de 5 mètres minimum de large, pour les fonds de jardins est implantée afin de réaliser une transition plus douce avec l'espace forestier.

e) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les espèces, les points suivant devront être respectés :

  • les clôtures devront proposer un maillage large,

  • les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

De plus, l'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

- orienter la source de lumière vers le sol,
- adapter le nombre de d'installation lumineuse,
- réduire le temps d'éclairage.

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	11
Taille parcelles moyenne	1100 m²
Nombre d'habitants moyen	25

10. Secteur La Lande-Greignac (1AU)

f) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

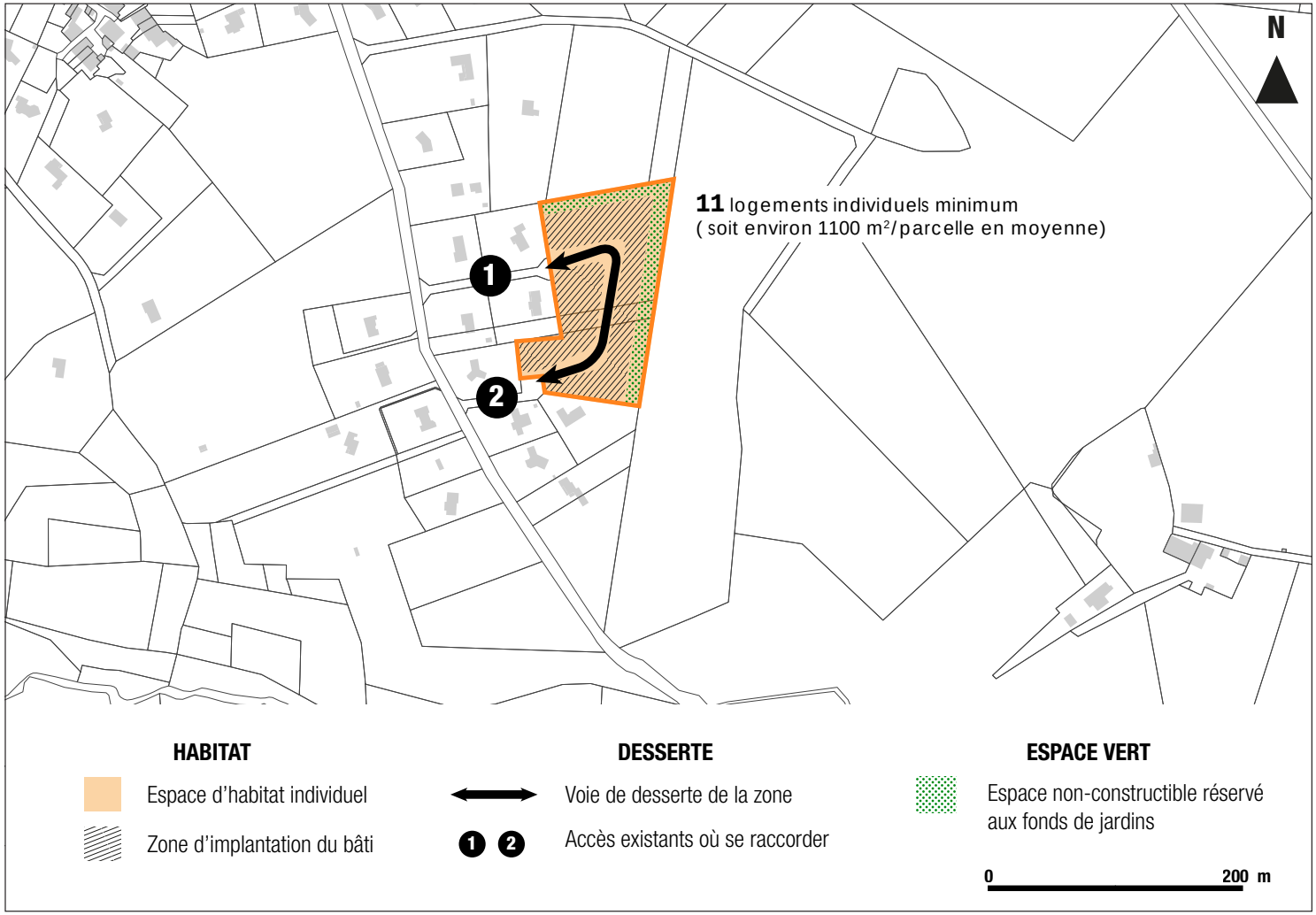
Superficie de la zone : 14 463 m²
20% correspondant aux VRD : 2 411 m²
Superficie des aménagements : 12 052m²

Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

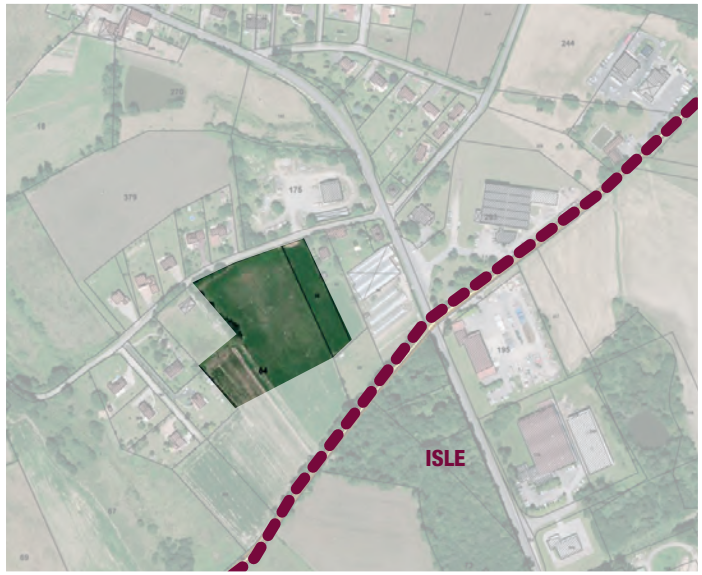
Nombre de logements minimum : 11
Nombre d'habitants estimé : 25
Nombre de logements sociaux minimum : 0





11. Secteur Haut-Felix (1AU)

Ce secteur est situé au village du Haut-Félix, une centralité secondaire de Verneuil-sur-Vienne.





11. Secteur Haut-Felix (1AU)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet d'offrir une localisation diversifiée aux habitants.

a) Caractéristiques des aménagements

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter les typologies et les densités émises sur le schéma d'aménagement.

b) Desserte

Voies :

- La voirie identifiée sur le schéma d'aménagement représente la desserte principale de la zone.
- Son positionnement est à apprécier dans l'esprit et devra respecter la cohérence du projet.
- Interdiction de réaliser une impasse.

Le principe de voirie pourra se référer au PAVE de la Communauté de l'Agglomération.

Accès :

- Deux accès maximum devront être réalisés sur la route de Mallevialle.

c) Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

c) Espaces verts

- Une façade végétale devra être implantée le long de la route de Mallevialle.
- L'alignement d'arbres situé sur la frange OUEST de la zone (cf : schéma d'aménagement) devra être préservé.

11. Secteur Haut-Felix (1AU)

d) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 16 900 m²
20% correspondant aux VRD : 2 817 m²
Superficie des aménagements : 14 083 m²

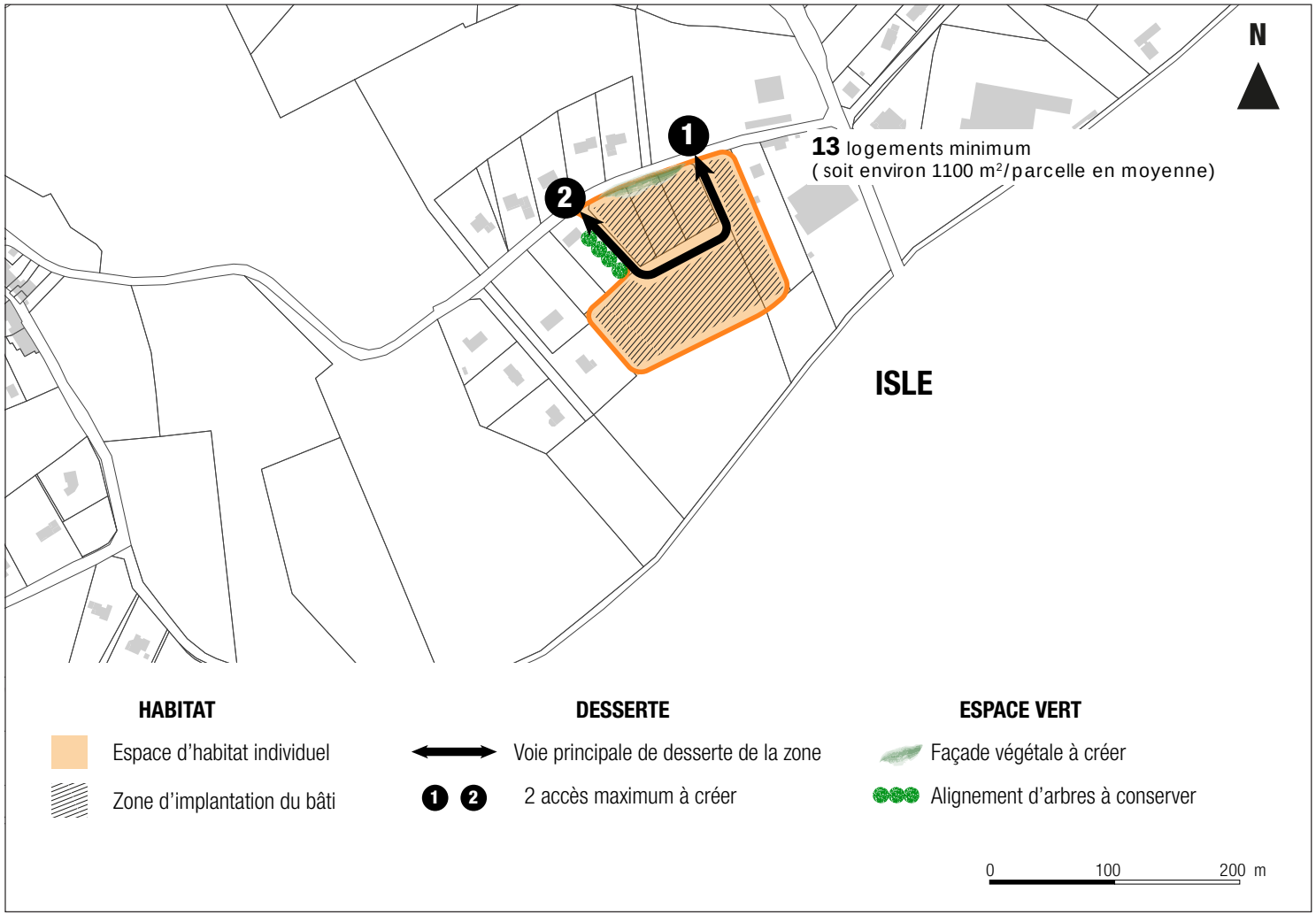
Cette superficie avec VRD est répartie de la façon suivante :

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	13
Taille parcelles moyenne	1100 m²
Nombre d'habitants moyen	30

Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 13
Nombre d'habitants estimé : 30
Nombre de logements sociaux minimum : 0

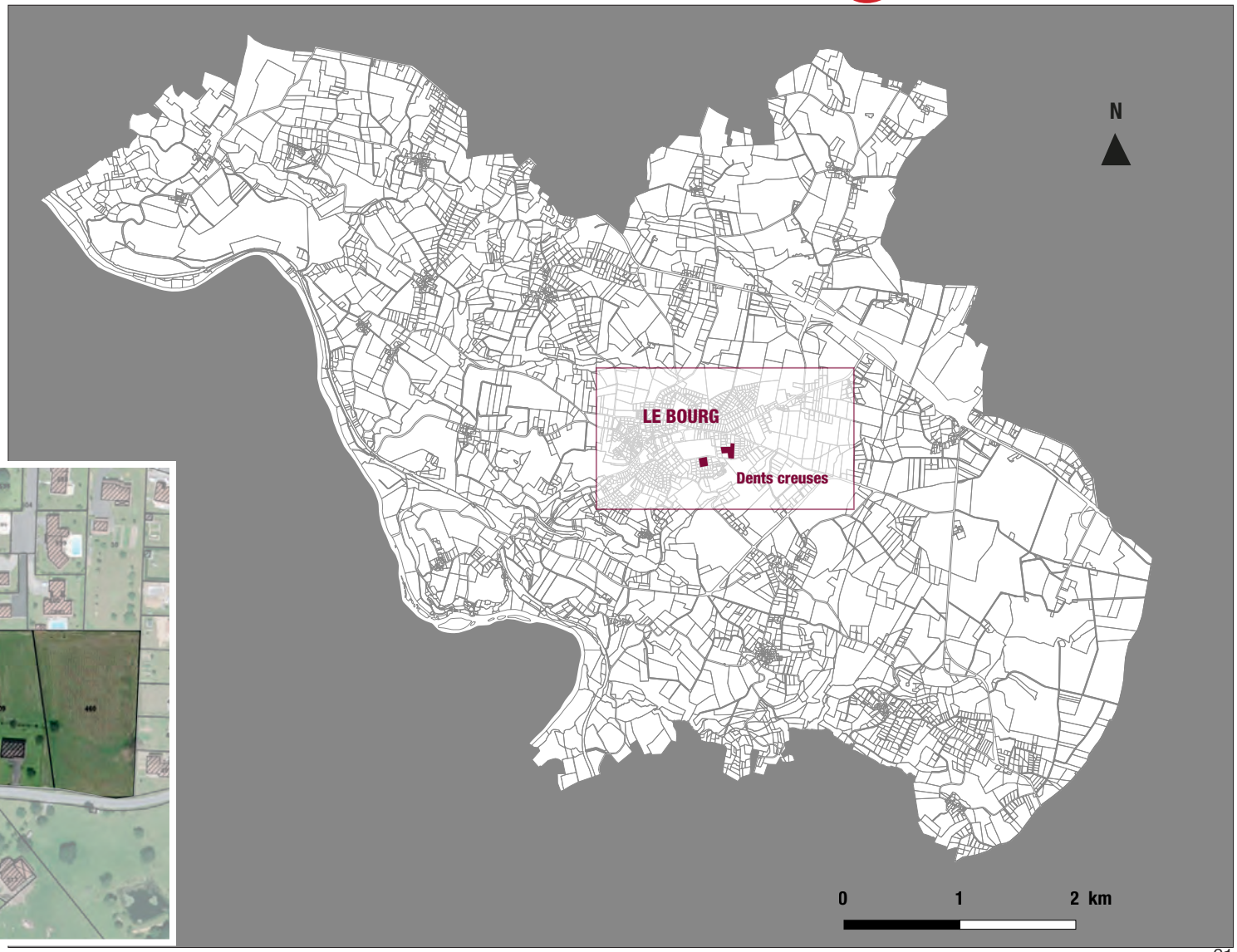




12. Secteur centre bourg (Ub3)

Le secteur centre bourg se situe, comme son nom l'indique, en centre du bourg et comporte plusieurs dents creuses de surfaces importantes.





12. Secteur centre bourg (Ub3)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir des principes de densité sur le secteur. Cet espace permet de densifier en limite directe du centre-bourg et à proximité d'équipements structurants.

a) Habitat

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant afin de favoriser une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions devront respecter les typologies et les densités émises sur le schéma d'aménagement.

b) Desserte

- Le positionnement des voiries devra respecter la cohérence du projet.
- Un accès maximum par zone.

c) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales pourront être rejetées vers le Breuil.

e) Mixité sociale

- 27% des logements seront des logements sociaux soit 5 logements (2 logements pour le secteur 1 et 3 logements pour le secteur 2).
- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.



12. Secteur centre bourg (Ub3)

SECTEUR 1

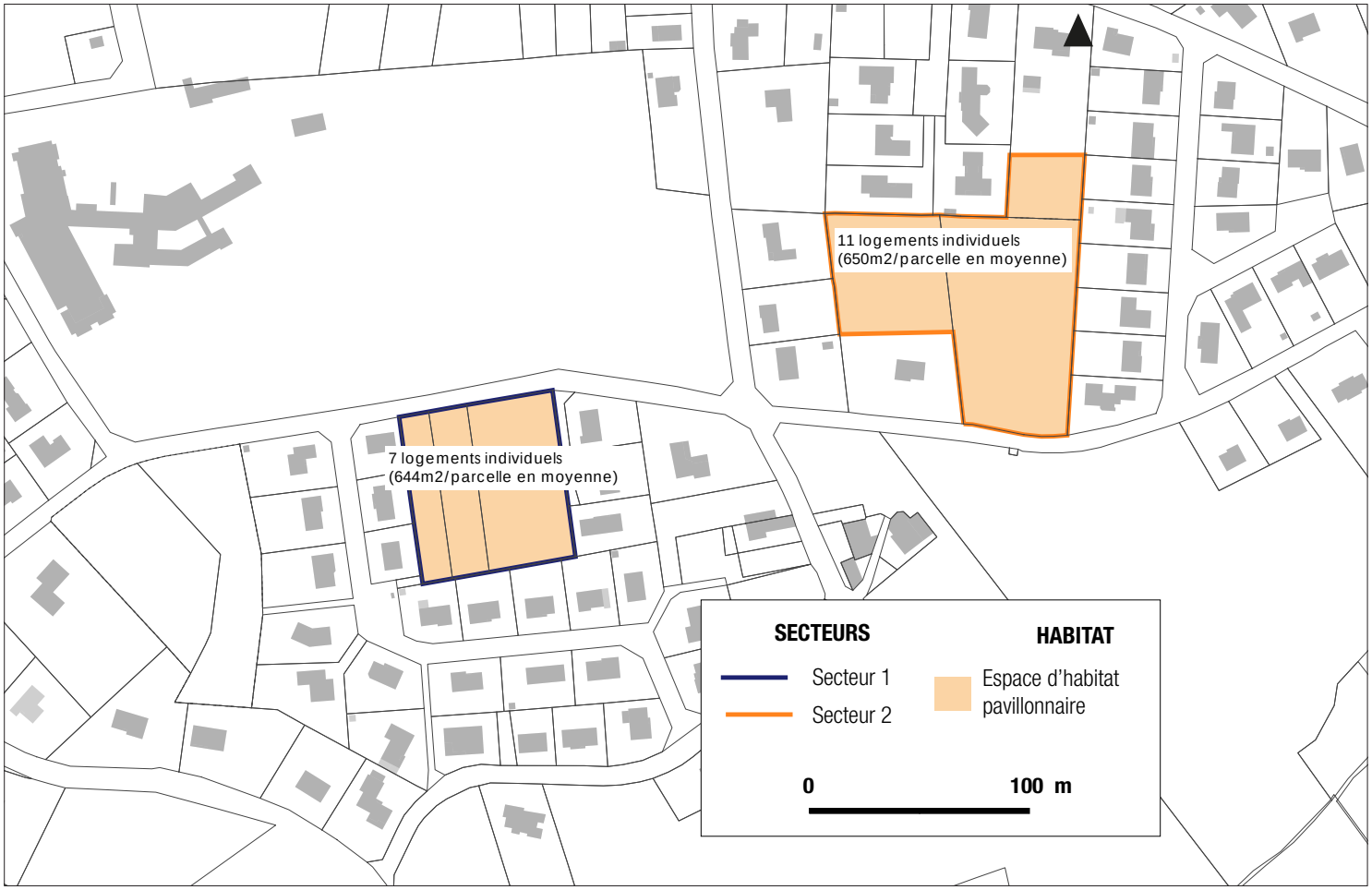
Superficie : 5 414 m²
20% VRD : 903 m²
Superficie restante : 4 511 m²

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	7 logements individuels
Taille parcelles moyenne	644 m²
Nombre d'habitants	16 habitants
% de la zone	100%

SECTEUR 2

Superficie : 9 194 m²
20% VRD : 1 533 m²
Superficie restante : 7 661 m²

ESPACE HABITAT INDIVIDUEL	
Nombre de logements minimum	11 logements individuels
Taille parcelles moyenne	650 m²
Nombre d'habitants	25 habitants
% de la zone	100%



Les superficies pourront être adaptées toutefois la cohérence du projet ainsi que le nombre de logements minimum devront être maintenus.

SYNTHÈSE

Nombre de logements minimum : 18
Nombre d'habitants estimé : 41

Nombre de logements sociaux minimum : 5

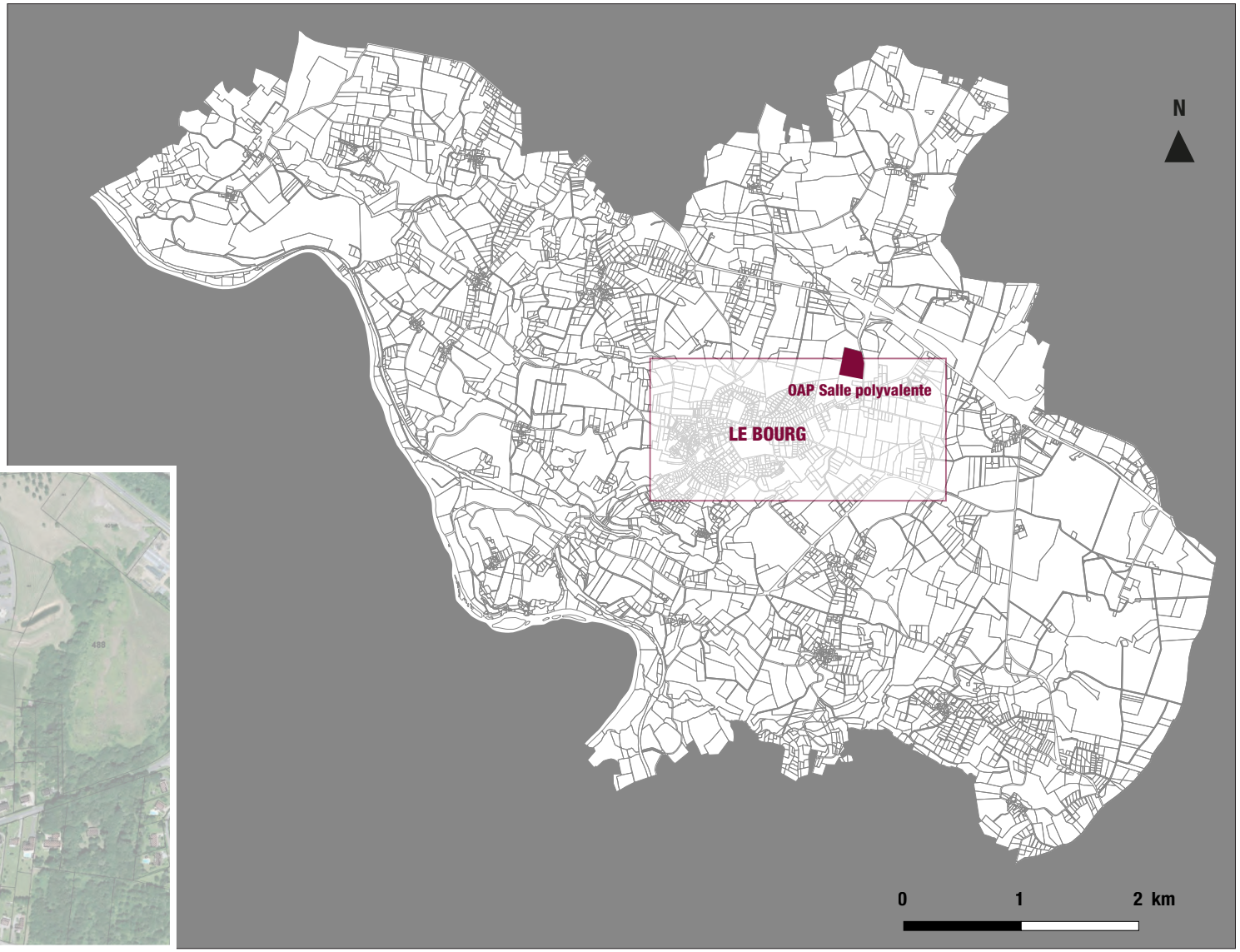


13. Secteur de la salle polyvalente (1AUe)

Le secteur de la salle polyvalente se situe au NORD-EST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée en entrée de bourg.





13. Secteur de la salle polyvalente (1AUe)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet de créer un pôle multi-activités en accueillant une salle polyvalente, le tout en veillant à l'insertion des aménagements.

a) Desserte

- Un seul accès sera réalisé sur la Route de la Tranchepie.

b) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).
- Le chemin existant au Sud de la zone rejoignant le parc des Troubadours devra être aménagé en voie verte.

c) Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales pourront être rejetées vers le cours d'eau situé au SUD de la zone.

d) Espaces verts

- Une bande inconstructible sur les pourtours Nord et Est de la zone devra être maintenue afin de créer un espace tampon avec les boisements alentours. De plus, les végétaux au Sud de la zone devront être préservés afin d'accompagner le chemin pédestre et de limiter les vues sur la déchetterie ; ainsi que ceux situés au coin Nord-Ouest pour conforter l'intégration paysagère.

e) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les espèces, les points suivant devront être respectés :
    - les clôtures devront proposer un maillage large,
    - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

De plus, l'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

- orienter la source de lumière vers le sol,
- adapter le nombre de d'installation lumineuse,
- réduire le temps d'éclairage.

f) Stationnement

- Une aire de stationnement sera à intégrer dans la zone. Elle pourra être mutualisée avec le stade.

13. Secteur de la salle polyvalente (1AUe)

g) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

Superficie de la zone : 41 970 m²



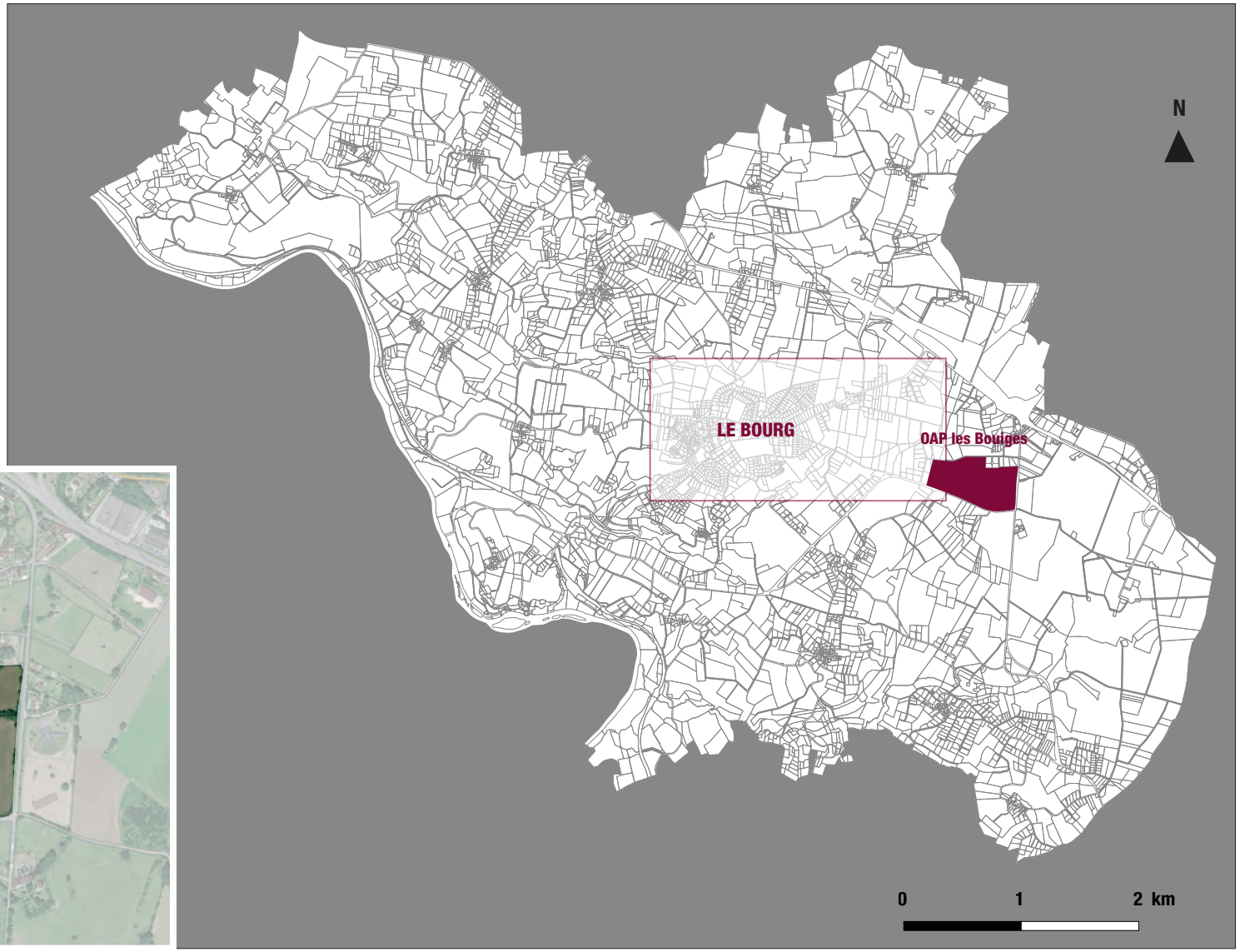


14. Secteur des Bouiges (1AUx)

Le secteur des Bouiges se situe à l'EST du bourg.

C'est une zone stratégique implantée à proximité des voies structurantes (RN141 et RD2000).





14. Secteur des Bouiges (1AUx)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, la commune souhaite établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Cet espace permet d'accueillir de nouvelles activités, cette zone s'inscrit dans la démarche de dynamique économique, à l'échelle du SCoT de l'agglomération de Limoges. La localisation de la zone a l'avantage de se trouver à proximité des grandes voies structurantes (RN 520, RD 141, RD 2000), de la zone du Verdoyer existante et de l'aéroport Limoges Belgrade.

a) Desserte

- Deux accès principaux seront réalisés depuis la RD 47. Ces accès devront être adaptés au futur trafic, notamment en terme de sécurité.

b) Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

c) Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

d) Espaces verts

- Deux espaces inconstructibles devront être maintenus au centre de la zone, afin de préserver les boisements existants.
- Les haies et alignements d'arbres présents sur la partie Est de la zone devront être préserver, afin de limiter les impacts sur le paysage et l'environnement.
- Sur la limite Est de la zone, le talus devra être conservé dans un souci d'intégration des futurs aménagements.

e) Environnement

- Afin de limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les espèces, les points suivant devront être respectés :
    - les clôtures devront proposer un maillage large,
    - les haies en limite de parcelles devront être composées d'espèces végétales mixtes

De plus, l'éclairage au sein du secteur devra s'adapter afin de limiter la pollution lumineuse :

- orienter la source de lumière vers le sol,
- adapter le nombre de d'installation lumineuse,
- réduire le temps d'éclairage.

14. Secteur des Bouiges (1AUx)

f) Approche chiffrée

TOTALITÉ DE LA ZONE

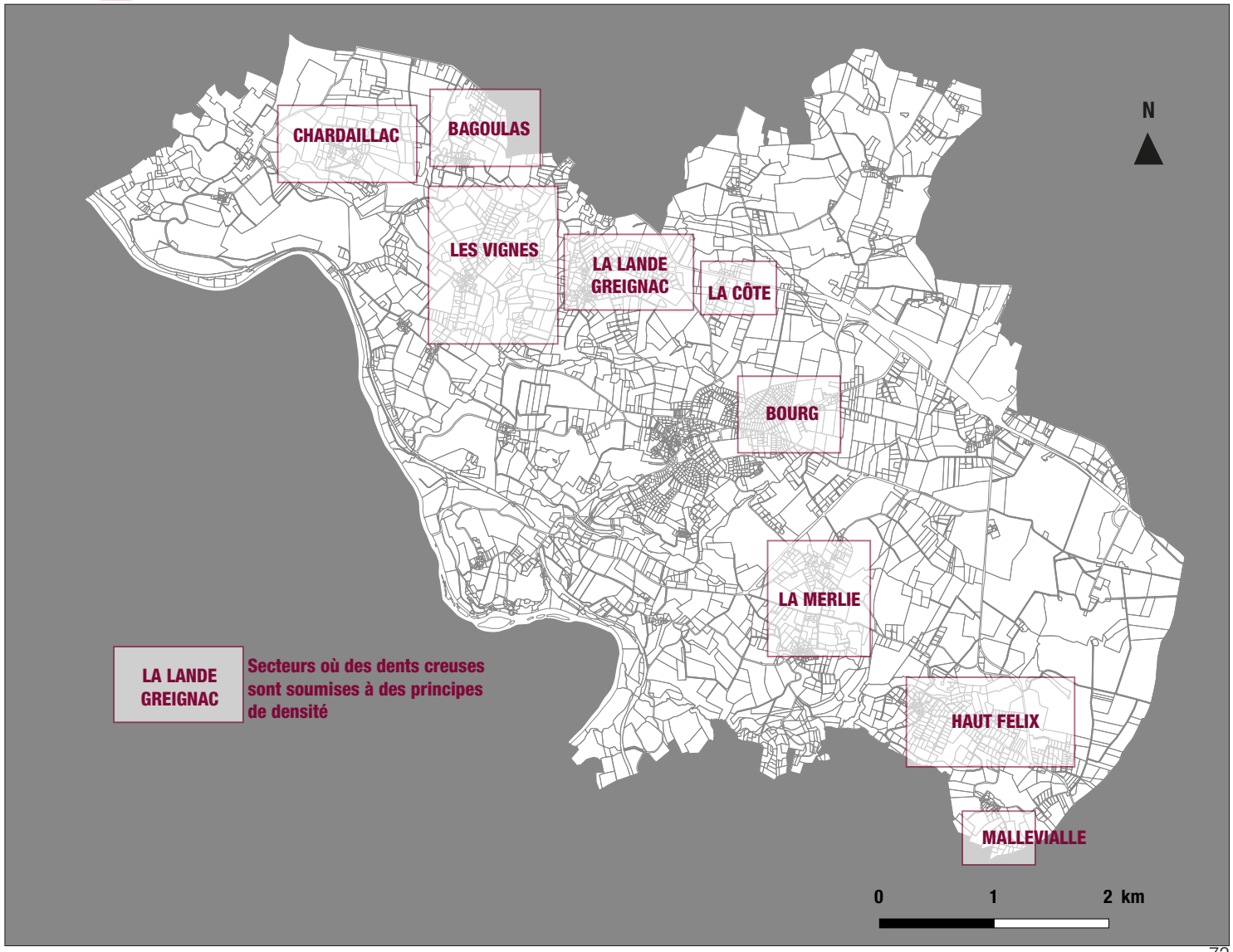
Superficie de la zone : 24,7 ha
Potentiel aménageable approximatif : 19 ha





15.Principes de densité (Ub3)

De nombreuses dents creuses présentes sur le bourg et principalement dans les hameaux ont été dotées d'un principe de densité afin d'optimiser leur aménagement.



15.Principes de densité (Ub3)

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, notamment en terme de densité et de comblement des espaces résiduels des unités urbaines, la commune souhaite établir des principes de densité sur certaines dents creuses.

Le tableau ci-dessous reprend les différentes parcelles concernées et le nombre de logements minimum qu'elles peuvent accueillir.

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Chardaillac	ZA 0181	2	2358 m²
2	Chardaillac	ZA 0186	2	3235 m²
3	Chardaillac	ZA 0158 - ZA 0159 - ZA 0163 - ZA 0170	2	2500 m²
4	Bagoulas	ZB 0233	2	3118 m²
5	Mallevialle	ZS 0079	4	4941 m²
6	La Côte	ZH 0239 - ZH 0240 - ZH 0241 - ZH 0243	3	3238 m²
7	La Merlie	ZW 0151 - ZW 0182	3	3871 m²
8	La Merlie	ZV 0047	10	11870 m²
9	La Merlie	ZY 0573	2	4891 m²
10	Haut-Felix	ZT 0038	2	2316 m²
11	Haut-Félix	ZT 0074 (en partie) ZT 0075 (en partie)	3	3024 m²
12	Haut-Felix	ZS 0011 ZS 210 (en partie) ZS 0209	7	8208 m²
13	Haut-Felix	ZS 0420	7	10674 m²
14	Les Vignes	ZC 0103	6	7949 m²
15	Les Vignes	ZC 0069	2	3328 m²
16	Les Vignes	ZC 0121 (en partie)	4	5683 m²
17	Les Vignes	ZC 0379 (en partie)	7	8061 m²
18	Les Vignes	ZC 0383	2	3425 m²
19	La Lande Greignac	ZD 0410 (en partie)	3	3439 m²
20	La Lande Greignac	ZH 0258 ZH 0184 (en partie)	5	6009 m²
21	La Lande Greignac	ZH 0262 ZH 0125	5	6135 m²
22	Bourg	ZO 0476 (en partie)	3	3571 m²
23	Bourg	ZO 172 (en partie)	10	12520 m²
24	La Côte	ZH 149	4	6820 M²

15.Principes de densité (Ub3)

