



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ISLE

RÈGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 27 juin 2024

Révision allégée n°4 approuvée le 26 septembre 2024

Modification simplifiée n°4 approuvée le 17 décembre 2025



Le dossier a été élaboré par :

abiterra

Juliana JIMENEZ Architecte-Urbaniste mandataire

GeosCope

Elise HENROT Géographe

Gwenaëlle ORY Juriste

despaYsaGes

Benedicte FERREY Paysagiste DPLG

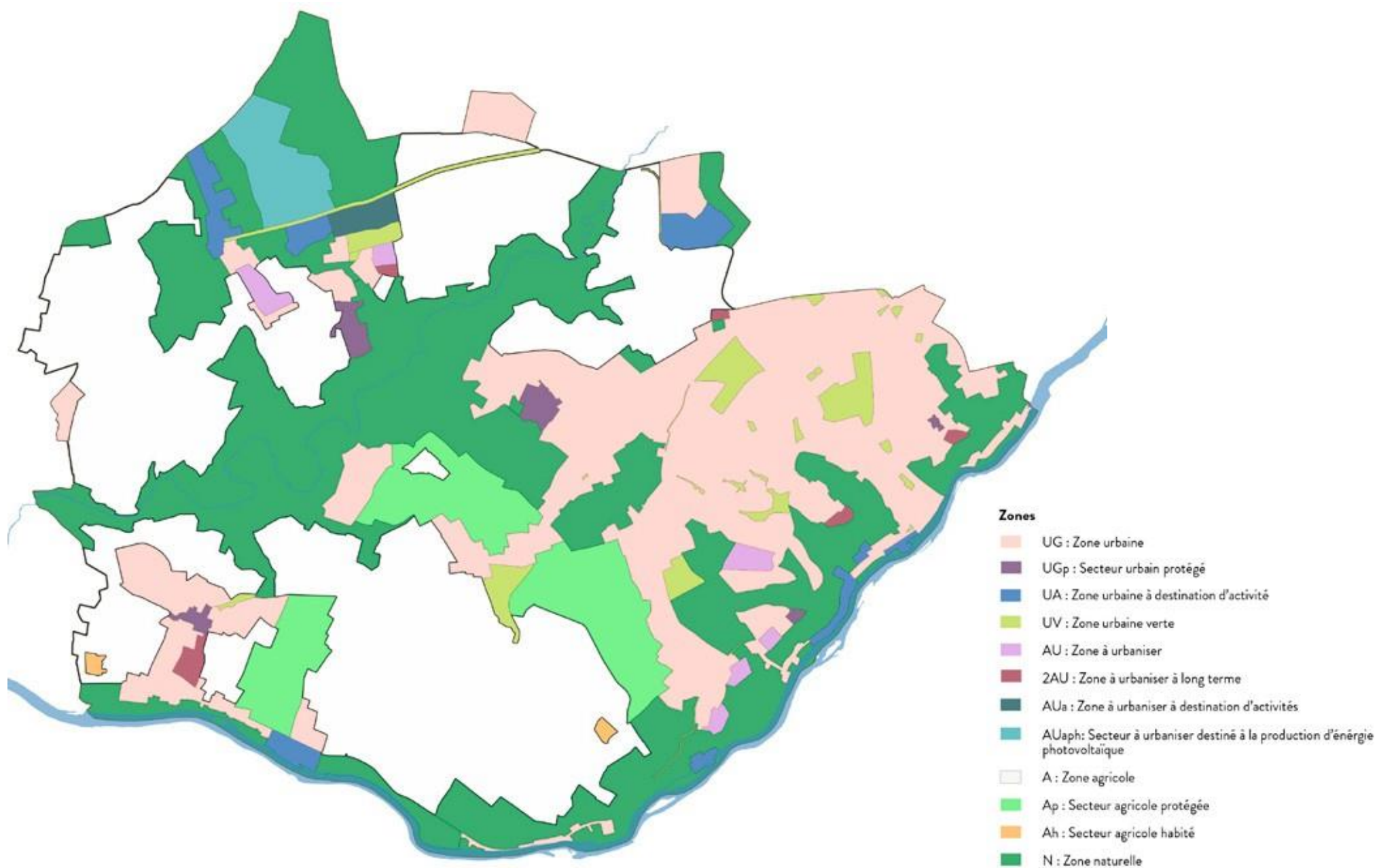
ateLier d'arCHiteCtUre LoUNis et bertraNd

Sophie BERTRAND Architecte DPLG



SOMMAIRE

Introduction.....	5
1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
2 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	15
3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
Zone UG.....	23
Zone UA.....	35
Zone UV	41
Zone AU.....	45
Zone AUa.....	55
Zone A.....	63
Zone N.....	71
4 ANNEXES	
Lexique	78
Liste des emplacements réservés	82
Liste des éléments du patrimoine bâti.....	83
Nuanciers	85
Palette végétale pour la plantation de haies champêtres	87



INTRODUCTION

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes*, y compris les démolitions. Le territoire est couvert par quatre types de zones :

Zone urbaine

- La zone **Urbaine Générale (UG)** concerne l'essentiel du tissu urbain existant avec des capacités de densification. Elle regroupe un secteur **UGp** destiné à la préservation du cadre bâti des villages patrimoniaux.
- La zone **Urbaine dédiée à l'activité (UA)** correspond aux zones d'activités existantes et aux entreprises installées le long de la RN 21,
- La zone **Urbaine Verte (UV)** regroupe les principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains (parcs, jardins publics, plaines de jeux, installations sportives) et leurs équipements associés.

Zones à urbaniser

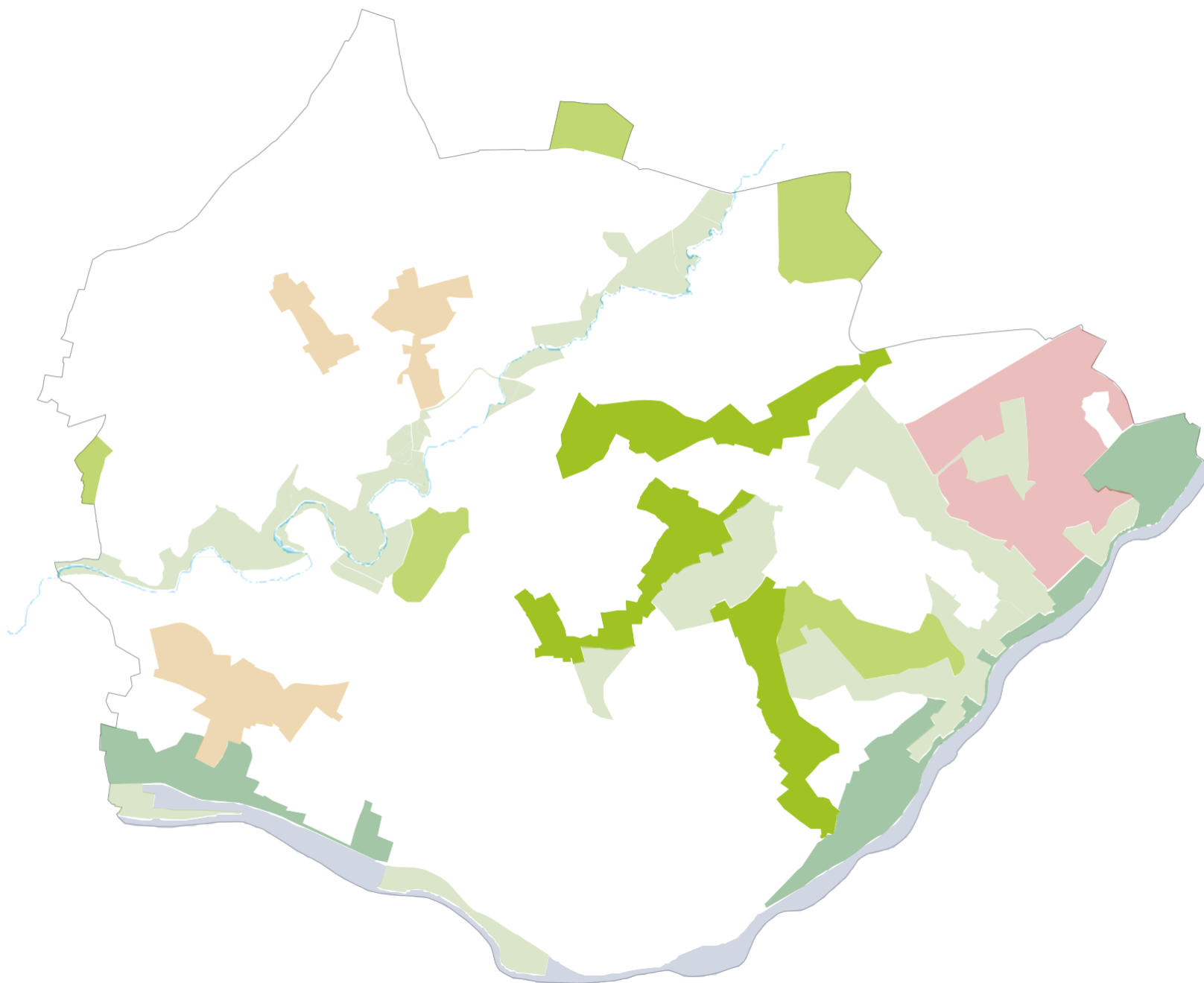
- La zone **A Urbaniser (AU)** délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.
- La zone **AUA** est réservée à l'accueil d'activités économiques et la zone **AUAph** est destinée à accueillir un projet de centrale photovoltaïque.
- La zone **2AU** est destinée à l'urbanisation future, elles sont actuellement fermées. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après une procédure de modification du PLU

Zone naturelle

- La zone **Naturelle (N)** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Zone agricole

- La zone **Agricole (A)** est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comporte les secteurs **Ah** et **Ahm** qui réglementent deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) destinés à accueillir une capacité très limitée. Le secteur **Ap** délimite les zones agricoles qui présentent un intérêt écologique et paysager particulier qui contraint le développement de l'activité agricole.



SECTEURS

- Centre
- Bords de Vienne
- Coteaux de Vienne
- Campagne
- Franges
- Parc

Les secteurs stratégiques

Le zonage général est complété par une planche de « **secteurs stratégiques** ». Les contours de ces secteurs sont issus du diagnostic et prennent appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Ils permettent ponctuellement de moduler la règle générale afin de mettre en place des outils réglementaires au service des objectifs à atteindre en termes de forme urbaine, de traitement des espaces libres, d'intégration architecturale et paysagère, de traitement des limites. Les secteurs stratégiques sont les suivants :

- **CENTRE** : secteur d'intensification urbaine qui regroupe les tissus denses et bien maillés du centre-ville Islois. Il contient notamment des adaptations liées aux règles d'implantation des constructions*, des clôtures et à la préservation de la diversité commerciale. Ce secteur est également perçu comme ayant un potentiel de densification urbaine. Le règlement est complété par une orientation d'aménagement thématique « Intensification de la ville parc ».
- **COTEAUX DE VIENNE** : correspond aux coteaux de la vallée de la Vienne dont l'objectif est de préserver la qualité paysagère de l'entité et les vues vers la vallée. Il contient notamment des adaptations liées à l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.
- **BORDS DE VIENNE** : correspond aux abords de la Vienne et plus précisément, aux bâtiments industriels implantés sur la RN 21. L'objectif est de permettre l'évolution de ce secteur et l'accueil de nouvelles fonctions urbaines. La vocation commerciale du secteur est renforcée.
- **CAMPAGNE** : secteur qui regroupe les noyaux périphériques des Mas de l'Aurence, Mas des Landes et Mérignac, dont l'objectif est de préserver l'identité rurale. Il contient notamment des adaptations liées aux espaces libres et au traitement des clôtures.
- **FRANGES** : situé aux principales interfaces de l'espace urbain avec les zones Naturelles et Agricoles. Les adaptations à la règle générale portent principalement sur la porosité du tissu urbain et le traitement des franges d'urbanisation.
- **PARC** : secteur qui regroupe les espaces publics de la commune et ses équipements sportifs et de loisirs, les vallons support d'espaces de loisirs et les espaces en rebord des vallées de la Vienne et de l'Aurence destinés à être ouverts à l'accueil du public. L'adaptation à la règle concerne principalement des objectifs de biodiversité.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Isle. Il est établi dans les conditions définies par le contenu modernisé du code de l'urbanisme entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite ;
- Les extensions* ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural* du bâti existant.

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains* boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol* de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol* par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Alignements d'arbres* et continuités végétales à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres* et haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou d'intérêt collectif* nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Terrains cultivés* en zone urbaine

- Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Droit de préemption urbain

- Afin de pouvoir se saisir de toute opportunité lui permettant de développer un projet d'intérêt général dans un secteur stratégique, la collectivité envisage d'appliquer le Droit de Préemption Urbain à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan de zonage.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques. Au titre de l'article L.151-6 et 7 du CU, les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Emplacements réservés

- Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Implantation obligatoire*

- Afin de préserver les qualités paysagères et les vues des axes d'entrée de ville, des règles d'implantation ont été définies sur certains axes et sont reportées aux documents graphiques.
- Toute nouvelle construction doit être implantée sur la ligne d'implantation obligatoire*. Toute nouvelle construction est interdite entre l'alignement* et cette ligne, à l'exception des aménagements extérieurs, des clôtures et des éléments enterrés.

Secteur de dérogation à l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le « Secteur de dérogation à l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme » identifié au plan de zonage. Une orientation d'aménagement et de programmation détermine les caractéristiques de l'aménagement de la zone, en complément des règles de la zone dans laquelle il s'insère.

Adaptations mineures des règles d'implantation

- Les dispositions de l'article 3 des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles (parcelles d'angle par exemple) ou par la préservation des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du CU, figurant aux documents graphiques.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles du présent règlement dès lors que les critères d'implantation, de volume, de teinte, de matériaux... se justifient au regard de la spécificité des dites constructions et installations.

Dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnement

Périmètres de mixité sociale

- Au sein des périmètres de secteur de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un programme de logements, affecter un pourcentage de ce programme à de logements sociaux.

Linéaire commercial

- En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux ont été identifiés au document graphique.
- En façade des rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination* en logement ou en garage est interdit pour les commerces de détails* existants à la date d'approbation du PLU.



RÈGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Règles relatives à la destination des constructions et usage de sols

Dans toutes les zones sont interdits

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, soient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- A l'exception du secteur délimité au plan de zonage destiné à l'accueil des gens du voyage, l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de plus de deux mois de caravane et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles sont interdits.

Dans toutes les zones sont soumis à condition

- Les affouillements et exhaussements* des sols, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,

Règles relatives à l'implantation des constructions

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans l'article 3 peuvent être exceptionnellement autorisées lors qu'il s'agit de :
 - constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
 - projets d'extension* et de surélévation,
 - constructions en second rang et aux parcelles en drapeau*,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains* à fort dénivelé, etc...).
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans l'article 3 pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - Pour préserver un élément ou un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Pour préserver un espace boisé classé, alignement d'arbres*, élément ou ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règles relatives à la hauteur des constructions

- Les hauteurs maximales* de façade concernant les zones U et AU figurent au document graphique « plan des hauteurs » et sont mesurées du terrain naturel* au faîtage* ou à l'acrotère*, pour le cas des toitures terrasses. Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par ce document graphique. Ce document graphique ne concerne pas les zones Agricoles et Naturelles
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale* autorisée :
 - Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - Les installations nécessaires au transport de l'énergie, aux pylônes nécessaires à l'éclairage et à la surveillance du site, à condition qu'ils n'altèrent pas de manière importante les vues sur le paysage,
 - Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs,
 - Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Principes généraux

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,
- Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (mas provençal, chalets savoyard, ferme normande) ou tout autre élément de construction étranger (colonnade, fresque byzantin, pigeonnier...) est interdit.
- Les bâtiments annexes*, les piscines, les vérandas, les travaux sur les bâtiments existants et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes* avoisinantes. Les toitures des annexes* et d'extensions*, devront également s'inscrire en harmonie avec la construction principale,
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement. Toutefois, ne

sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, sauf dans le cas de capteurs solaires.

Façades

- Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades devront être choisis parmi les teintes des enduits du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement). Les enduits blancs sont interdits. Les teintes claires sont autorisées pour la zone UG.
- Les bardages devront être de teintes naturelles ou issues des couleurs autorisées pour les façades dans le Nuancier Départemental (voir annexe n°4).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, ...) faux moellons de pierres et fausses briques est interdit,
- L'emploi de tôles métalliques doit s'effectuer dans le respect des teintes du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4). L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement* des voies sauf contrainte technique,
- Tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, films plastiques sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les teintes des enduits, des éventuels éléments ajoutés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) seront choisies dans le Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4). Pour les éléments d'ouvertures de clôture, le blanc et le gris anthracite sont également autorisés.
- L'harmonie des couleurs avec le bâti environnant devra être recherchée.
- Les grillages sont autorisés à condition de rester dans des teintes sombres de préférence dans des nuances de gris et de bruns.
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre l'harmonisation d'une clôture nouvelle implantée à l'alignement* d'une clôture existante dépassant la règle de hauteur maximale*.

Dispositifs d'énergies renouvelables

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie, seront localisées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique*. Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.
- Hormis pour les bâtiments agricoles, l'implantation des panneaux solaires devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration soignée : finition lisse sans sur épaisseur, installation au plus près de la gouttière et dans des teintes sombres et mates.

Les locaux et équipements techniques

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
- Les antennes paraboliques seront localisées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique*.

Règles relatives aux espaces libres et aux plantations

- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité (arbre isolé, bouquet d'arbre, bosquet, verger...).
- Dans le cas de haies champêtres* existantes en limite de l'unité foncière*, sauf sur rue, l'ensemble du linéaire est à conserver, à renouveler ou à compléter en cas de mauvais état sanitaire avéré.
- Pour le traitement des clôtures végétalisées, les haies mixtes sont préconisées. Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants sont interdites
- Le choix d'essences végétales pour le traitement des clôtures et/ou la plantation de haies champêtres* mixtes sera effectué parmi la liste d'essences mentionnées à l'annexe n° 5 du présent règlement.

Règles relatives aux voies publiques ou privées

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès* et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Une largeur minimale de 3 mètres est imposée pour les chaussées.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité de circulation (voitures, piétons, cycles),
- Les accès*, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Règles relatives au stationnement

- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré au sein de l'unité foncière* et en dehors de la voie publique,
- En dehors de règles fixées pour les constructions à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
- Les places intérieures et extérieures entrent dans le calcul des places de stationnement créées.
- La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 12,5 m² non compris dans les voies de desserte.

Règles relatives à la collecte des déchets

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

Règles relatives à la desserte par les réseaux

Eau potable

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur,
- La conformité de l'installation doit être vérifiée par le service de l'eau gestionnaire.

Eaux pluviales

- Toute construction ou installation à destination d'habitation principale doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et fournir à la commune une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol* et sa capacité d'infiltration,

- Les constructions, installations et aménagements doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets des eaux pluviales. Dans ce cadre, tout projet devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole,
- Toute rejet au fossé d'une voie communale, communautaire, départementale, nationale... est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de ladite voie,
- Sont autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques. Toutefois, ces dispositifs (réservoirs de récupération) doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique,
 - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Eaux usées et assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques,
- Les aménagements réalisés sur l'unité foncière* doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du règlement du service d'assainissement gestionnaire,
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite,
- Toute demande de permis de construire ou d'aménager dans une unité foncière gérée en assainissement individuel doit être notamment accompagnée d'une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif par le SPANC de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

Télécommunications

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement devra envisager l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.



ZONE URBAINE GENERALE

La zone urbaine concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en matière d'intensification de la ville centre, de densification adaptée des parcelles déjà bâties, de changements de destination* et de constructions* nouvelles.

Le règlement de la zone **UG** vise à atteindre un objectif de qualité urbaine, environnementale et paysagère pour répondre aux enjeux de préservation de l'identité urbaine du territoire. Dans ce cadre et afin de répondre aux spécificités locales, la zone UG est concernée par les secteurs Centre, Terrasse, Coteaux de vienne, Bords de vienne, Parc et Campagne.

Cette zone comprend un secteur urbain protégé **UGp** qui correspond aux noyaux bâtis à caractère patrimonial qui sont à préserver.

I.1 Occupations et utilisations des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdits

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel et d'entrepôts. Cette disposition ne concerne pas le secteur stratégique **BORDS DE VIENNE**,
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros*. Cette disposition ne concerne pas le secteur stratégique **BORDS DE VIENNE**,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

Dans le secteur UGp sont interdits

- Toutes les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements non mentionnés à l'article 1.2 ci-après.

Dans le secteur stratégique **PARC** sont interdits

- Toutes les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements non mentionnés à l'article 1.2 ci-après.

I.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, sous conditions :

- Les changements de destination* des bâtiments existants, à l'exception de ceux identifiés aux linéaires commerciaux, sous réserve que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

Dans le secteur stratégique **PARC** seuls sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitation
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ainsi que les activités de services* qui peuvent être liées à ces vocations.
- Les nouvelles constructions, installations et aménagements, sous réserve qu'ils soient à usage de Centre de congrès et d'exposition.
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire. »

Dans le secteur **UGp** sont autorisés sous conditions :

- Le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat, de restauration, de bureau ou d'activité de services* à condition de respecter la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit...)
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

ARTICLE UG 2

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur stratégique **CENTRE**

Le changement de destination* des locaux commerciaux et activités de services* existantes à la date d'approbation du présent PLU et donnant sur les voies suivantes, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, est interdit :

- Place François Mitterrand Rue du Général de Gaulle, rue Joseph Cazautets, Place Laucournet, Avenue de Limoges, Avenue René Gourinchas (se référer aux documents graphiques pour identifier les tronçons et alignements* concernés)

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de projets services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UG 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

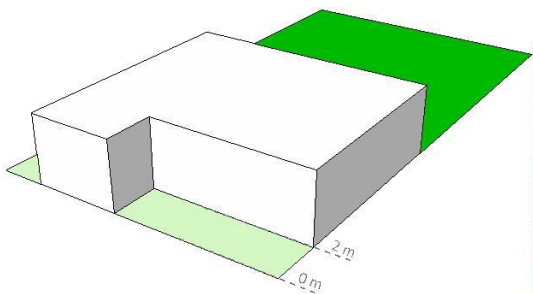
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

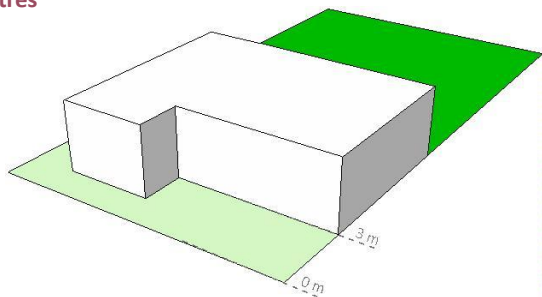
- Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions

Alignements* et retraits*

(schémas illustratifs - non réglementaires)



Implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres



Implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres

doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des constructions* contiguës existantes pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
- Soit avec un retrait* maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement*.

En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront être végétalisées sur au moins de 30% de l'emprise libre.

Dans le secteur stratégique **CENTRE**, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des constructions contiguës existantes pour marquer une continuité visuelle bâtie*,
- Soit avec un retrait* maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

L'implantation des annexes est laissée libre.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions* peuvent être édifiées :

- Soit sur une des limites séparatives* latérales
- Soit en respectant un retrait* minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs stratégiques **PARC**, **COTEAUX DE VIENNE** et **FRANGE**, les constructions* devront observer un retrait* minimum de 5 mètres sur une des limites séparatives* latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions* existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour les bassins des piscines le retrait* peut-être réduit à 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative*,

ARTICLE UG 4

EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS

Il est autorisé :

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés, sous conditions :

- L'extension* des constructions, installations et aménagements à usage d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, à condition que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction existante*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Les constructions ou installations destinées au commerce* et à l'artisanat sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher* cumulé et que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

Dans le secteur stratégique **PARC**

- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m².

Dans le secteur stratégique **FRANGE**

- Les annexes* à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m² cumulé.

Dans le secteur **UGp** :

- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* sont autorisées, dans la limite de 30% de la surface de plancher* de la construction à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter la qualité architecturale de la construction existante.
- La création de locaux d'activités est interdite, à l'exception des bureaux, commerces* et activités de services* liés à l'habitation dont la Surface de Plancher* ou de vente est inférieure ou égale à 150 m².

ARTICLE UG 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hormis les règles figurant au document graphique «plan de hauteurs», des règles particulières sont fixées dans les cas suivants :
 - La hauteur maximale* des constructions annexes* ne peut excéder 4 mètres au faîtage,
 - Les constructions édifiées en limite séparative* ne pourront excéder une hauteur maximale* sur cette limite plafonnée à 4 mètres au faîtage*.
- Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans les cas suivants :
 - Dans le cas d'une extension*, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante* à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale* définie par le document graphique «Plan des hauteurs», un dépassement peut être autorisée, dans la limite de la hauteur maximale* de la construction existante* voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant,

ARTICLE UG 6

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Dans l'ensemble de la zone

Implantation des constructions et annexes* dans un terrain en pente*

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel* et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre. Par conséquent sont interdits :
 - Les exhaussements* de sol* de plus de 1 m (par rapport au TN) sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites),
 - Les exhaussements* de sol* de plus de 1 m (par rapport au TN) liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- Les constructions devront s'adapter à la forme du terrain en pente* selon les modes d'implantation suivants :
 - Par encastrement dans le terrain*,

- Soit par l'aménagement de terrasses en paliers suivant la forme du terrain naturel* et cherchant une bonne répartition entre les volumes des remblais et des déblais.

Implantation du garage :

- L'accès* au garage sera positionné, autant que possible, de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie et devra éviter de générer des voies d'accès* surdimensionnées et des systèmes de rampes,
- Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol ou à l'étage, en fonction du positionnement de la voie d'accès*, ou alors construit en continuité de la maison.

Composition des talus :

- Les talus seront plantés de préférence.
- Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et devront s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.80 m et si la pente l'exige, ils seront construits en palier.

Toitures

- Les toitures terrasses et ou végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. L'acrotère* est obligatoire lors que la pente de toit est inférieure à 10%.
- Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est autorisé.
- La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

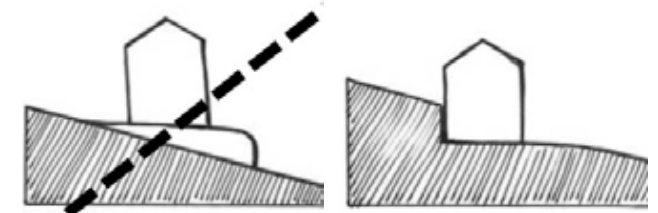
Façades

- Les teintes des façades devront être choisies en fonction du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement).
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Menuiseries

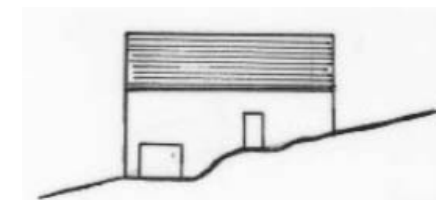
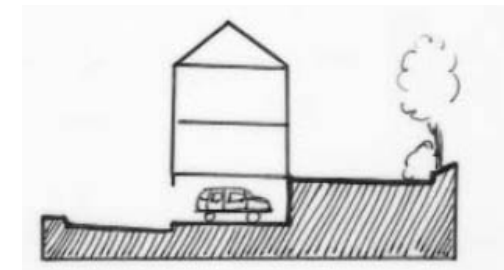
- Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) ainsi que le blanc sont également autorisés.

Implantation du bâti dans un terrain en pente* (schémas illustratifs - non réglementaires)



remodelage du terrain*
interdit

encastrement dans le terrain*



Implantation du garage en relation directe avec la voie

Clôtures

Dispositions générales

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, le traitement des clôtures devra s'effectuer en cohérence avec les prescriptions du règlement du lotissement.

Sur la voie et l'emprise publique*, les clôtures seront composées :

- Dans les secteurs stratégiques **CENTRE** et **BORDS DE VIENNE** seuls sont autorisés le mur-bahut* et le mur plein.
- Soit d'un mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0.80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur totale de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Soit par des murs pleins d'une hauteur de 0.80 m.
- Soit par des grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les brises-vue ne seront autorisées que sur les limites séparatives.
- En limites séparatives* visibles depuis le domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Sur les fonds des parcelles des secteurs **FRANGE** et **CAMPAGNE** en contact avec l'espace agricole et naturel :

- Les clôtures doivent être composées exclusivement des grillages doublés de haies champêtres*. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe n° 5 du présent règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.

En secteur UGp

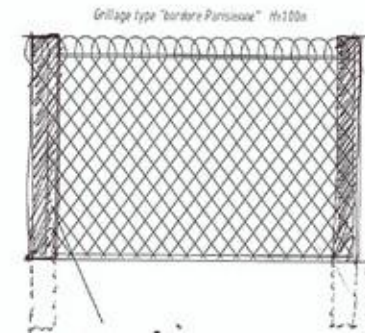
Principes généraux

Dans le cas des extensions* des constructions existantes*, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux.

- Pour toute réhabilitation* ou extension* d'une construction existante*, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (murets*, petits jardins, petits parcs, vergers...).

Toitures

- Pour les opérations de restauration des toitures existantes, les matériaux de couverture seront soit conservés, soit remplacés à l'identique et/ou garantissant une harmonie avec l'existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites dans le cas de réhabilitation* des constructions principales existantes. Elles sont cependant autorisées pour les annexes* et les extensions*.



Façades

- Les finitions et enduits seront constitués de chaux naturelle et de sable. L'enduit en ciment est interdit.
- Les teintes des enduits et des couleurs utilisées seront choisies dans le Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4).

Menuiseries

- Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. En cas de remplacement, les menuiseries en PVC blanc sont interdites.
- Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est également autorisé.

Clôtures

- Les murs et murets* de pierre traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine et de leur méthode constructive.

Espaces libres

Pour tout projet, une part minimale de l'unité foncière* doit être laissée en surface libre de toute construction :

- Dans l'ensemble de la zone, la part minimale de surface de pleine terre* doit être au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière*.
- Dans le secteur **COTEAUX DE VIENNE** cette part est augmentée à 30% de la surface de l'unité foncière* afin de conforter la porosité des tissus.
- Dans les secteurs **FRANGE** et **CAMPAGNE** cette part est augmentée à 40% de la surface de l'unité foncière* afin de renforcer le caractère végétal des secteurs.
- Dans le secteur **PARC** cette part est augmentée à 60 % de la surface de l'unité foncière afin de renforcer le caractère végétal du secteur. Le projet devra tenir compte des espèces arbustives et arborescentes en place pour les préserver au maximum.
- Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation,
- A partir de 200 mètres carrés de pleine terre*, au moins un arbre de haute tige* doit être planté ou conservé.

Espaces collectifs

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble* à destination d'habitat comportant au minimum l'aménagement de 8 lots, il est exigé de :

- Traiter en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux, jardins partagés...) un minimum de 15% de la surface globale de l'unité foncière de l'opération et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès*,
- Les espaces libres devront être dédiés à des usages collectifs, comporter des espaces de convivialité, de promenade, de repos, de jeux..., et faire l'objet d'un traitement paysager comportant du mobilier urbain.

- Les aires de jeux de quartier doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins par 200 m² de terrain* non construit.
- Les bassins d'eaux pluviales ne seront pas considérés comme un espace collectif à l'exception d'une part équivalent à 10 % de la surface en eau à condition que les abords du bassin soient non clôturés et aménagés en promenade ou intégrés au traitement paysager de l'espace collectif. Le bassin devra être traité comme bassin d'ornement ou bassin naturel.

ARTICLE UG 8

VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble* les voies nouvelles destinées à la desserte interne du quartier seront aménagées dans un gabarit type zone 30 favorisant la mixité de circulations (voitures, piétons et cycles).
- Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères seront exigés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble*. Dans ce cas il est préconisé le recours aux conteneurs enterrés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer à l'aménagement d'ensemble dans les meilleures conditions.

Chemins piétons et cycles

- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



ARTICLE UG 9

STATIONNEMENT

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
 - Il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par logement
 - La surface maximale correspondant aux deux places de stationnement ne doit pas dépasser 25 m²
 - Cette règle est ramenée à une place pour les logements locatifs sociaux,
 - Le stationnement doit être assurée au sein de l'unité foncière* et en dehors de la voie publique.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit réduit.

Plantations

- Toute aire de stationnement doit comporter 1 arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement. Les essences sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences d'arbres mentionnées à l'annexe 5 du présent règlement.
- Les aires de stationnement liées aux constructions* de plus de 12 places doivent comporter un minimum de surface libre végétalisée. Cette surface libre doit représenter une part minimale correspondant à 20% de la surface de l'unité foncière* et doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Au moins 25% des espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés en matériaux semi-perméables.
- A partir de 50 places, la part de surface libre végétalisée se porte à un minimum de 25% de la surface de l'unité foncière. Au moins 50% des espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés en matériaux semi-perméables.



ZONE URBAINE DÉDIEE À L'ACTIVITÉ

La zone **UA** regroupe les zones d'activités de la commune localisées sur les bords de Vienne, le Mas des Landes et Les Courrières accueillant des activités artisanales et tertiaires.

Ces zones ont vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de maintien du parc d'activités existant.

1.1 Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

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

1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

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

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.
- Les dépôts, non couverts, de matériaux, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol* admises dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité liée à l'automobile,
- Les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

ARTICLE UA 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul* minimum de 5 m à compter de l'alignement* de la voie de desserte,
- En cas de retrait par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront être végétalisées à hauteur de 30% de l'emprise.
- L'implantation des annexes est laissée libre.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative* à condition qu'elles ne dépassent pas 6 mètres de hauteur maximale*,
- Soit en respectant un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UA 4

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés :

- Les commerces* et le commerce de gros* à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* de l'extension* ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* de la construction existante*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU,

ARTICLE UA 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hormis les règles figurant au document graphique «plan de hauteurs», de règles particulières sont fixées dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes* doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale* de 6 mètres au faîtage*.
 - Les constructions édifiées en limite séparative* ne pourront excéder une hauteur maximale* sur cette limite plafonnée à 6 mètres au faîtage* et à 4 mètres à l'acrotère*.

ARTICLE UA 6

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Clôtures

Sont autorisés :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les murs pleins d'une hauteur de 0,80 m.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.
- Les brises-vues seulement en limites séparatives.

La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée sous condition d'une justification des besoins en terme de sécurité et de sureté du site.

Sur la RD 79 :

- Il est préconisé de traiter la clôture sur la RD 79 sous la forme de haie champêtre* (voir annexe n° 5 du présent règlement) ou bien en boisement naturel.

ARTICLE UA 7

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels, artisanaux et activités de services*, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures ou des constructions* dans les limites compatibles avec leur affectation.

ARTICLE UA 8

VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie

- La création d'une voie d'accès* en impasse peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences de services publics ou de la circulation.

Chemins piétons et cycles

- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.
- Les cheminements piétons à créer en limite d'une zone agricole ou naturelle seront plantés d'une haie champêtre*. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe n°5 du présent règlement.

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
- Les aires de stationnement devront être intégrées au plan d'ensemble pour être peu visibles depuis la rue. L'implantation à l'arrière des bâtiments est à privilégier,
- L'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation devra être limitée. Le recours aux sols semi-ouverts est préconisé.



ZONE URBAINE VERTE

La zone **UV** regroupe des espaces publics en milieu urbain et à vocation récréative et sportive. La préservation de la qualité paysagère et écologique de ces espaces participe directement au cadre de vie de la commune d'Isle.

La zone **UV** comprend :

- Les principaux espaces verts publics,
- Les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs,
- Les emprises destinées à l'accueil des pistes cyclables.

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés, à assurer leur préservation et à améliorer leur dimension écologique et paysagère. La constructibilité de cette zone est limitée.

ARTICLE UV 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs, squares (abris de jardin, mobilier urbain...)
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* destinés aux équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE UV 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement*,
- Soit en observant un retrait* supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront s'implanter :

- Soit en limites séparatives*,
- Soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UV 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur la voie et l'emprise publique*, les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur totale de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Soit par des murs pleins d'une hauteur de 0,80 m.

- Soit par des grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures devront être composées de grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- Les clôtures implantées devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UV 7

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Il devra être prévu un nombre de places de stationnement suffisant correspondant aux besoins des constructions*.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables, et privilégier une implantation limitant leur visibilité depuis les voies publiques.
- Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées à l'annexe n° 5 du présent règlement.



ZONE A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux zones **AU**. Ces zones délimitent les secteurs à caractère naturel ou agricoles en périphérie immédiate de la ville centre et des hameaux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme en matière d'intensification de la ville centre et de constructions* nouvelles à vocation principale d'habitat.

La zone **AU** peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble* à dominante d'habitat, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ARTICLE AU 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière;
- Les constructions et installations et les nouveaux aménagements à usage industriel et d'entrepôts,
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros*,

1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

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

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'habitation sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si les conditions suivantes sont réunies :
 - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation,
 - Le projet ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.),

ARTICLE AU 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

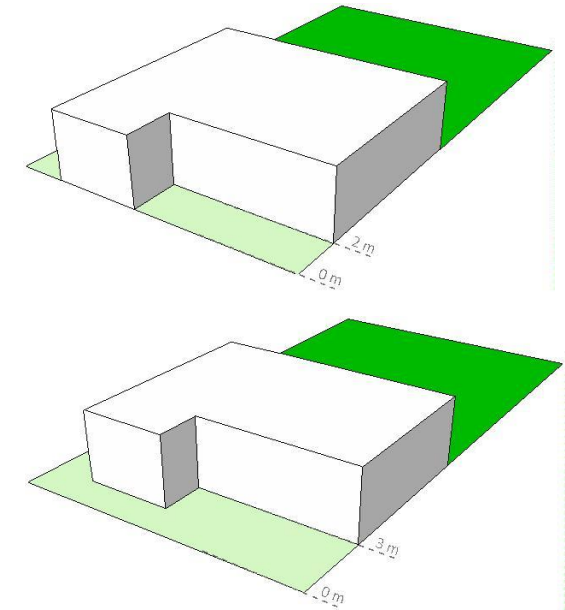
3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions* doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement* des constructions contiguës lorsqu'elles existent pour marquer une continuité visuelle bâtie*,

- Soit avec un retrait* maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement*.
- En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront être végétalisées à hauteur de 30% de l'emprise.
- L'implantation des annexes est laissée libre.

Alignements* et retraits*
(schémas illustratifs - non réglementaires)



3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en respectant un retrait* minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs stratégiques **COTEAUX DE VIENNE** et **FRANGE**, les constructions devront observer un retrait* minimum de 5 mètres sur au moins une des limites séparatives* (latérales ou de fond de parcelle).

Dispositions particulières

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes* ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour les bassins des piscines le retrait* peut-être réduit à 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative*.

ARTICLE AU 4

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à destination de commerces*, activités de service* et bureaux sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* de l'extension* ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* de la construction existante*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU,

ARTICLE AU 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hormis les règles figurant au document graphique «plan de hauteurs», de règles particulières sont fixées dans les cas suivants :
 - La hauteur maximale* des constructions annexes* ne peut excéder 4 mètres au faîtage*,
 - Les constructions édifiées en limite séparative* ne pourront excéder une hauteur maximale* sur cette limite plafonnée à 4 mètres au faîtage*.

ARTICLE AU 6

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des constructions et annexes* dans un terrain en pente*

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel* et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre. Par conséquent sont interdits :
 - Les exhaussements* de sol* de plus de 1 m (par rapport au TN) sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terre interdites),
 - Les exhaussements* de sol* de plus de 1 m (par rapport au TN) liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

- Les constructions devront s'adapter à la forme du terrain en pente* selon les modes d'implantation suivants :
 - Par encastrement dans le terrain*,
 - Soit par l'aménagement de terrasses en paliers suivant la forme du terrain naturel* et cherchant une bonne répartition entre les volumes des remblais et des déblais.

Implantation du garage :

- L'accès* au garage sera positionné, autant que possible, de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie et devra éviter de générer des voies d'accès* surdimensionnées et des systèmes de rampes,
- Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol ou à l'étage, en fonction du positionnement de la voie d'accès*, ou alors construit en continuité de la maison.

Composition des talus :

- Les talus seront plantés de préférence.
- Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et devront s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Leur hauteur ne devra pas excéder 1.80 m et si la pente l'exige, ils seront construits en palier.

Toitures

- Les toitures terrasses et ou végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. L'acrotère* est obligatoire lors que la pente de toit est inférieure à 10%.
- Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est autorisé,
- La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

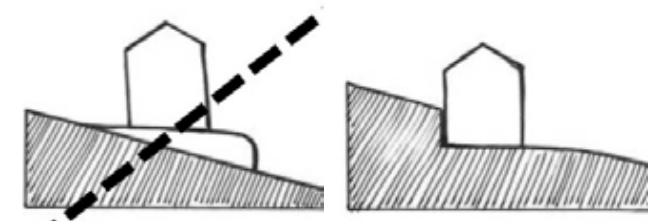
Façades

- Les teintes des enduits devront être choisies en fonction du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement). Le blanc cassé (équivalence) est également autorisé.

Menuiseries

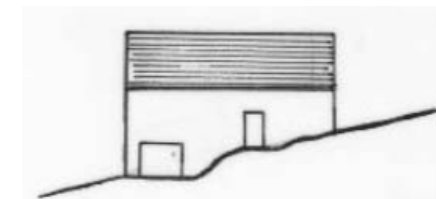
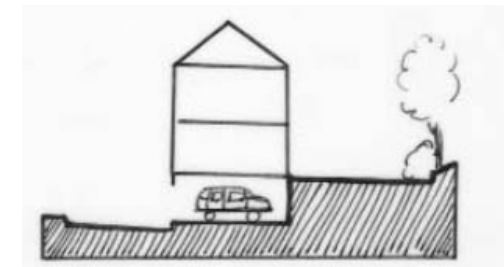
- Les teintes des menuiseries seront choisies dans le Nuancier Départemental du CAUE (voir annexe N° 4). Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) ainsi que le blanc sont également autorisés.

Implantation du bâti dans un terrain en pente* (schémas illustratifs - non réglementaires)



remodelage du terrain* interdit

encastrement dans le terrain*

**Implantation du garage en relation directe avec la voie**

Clôtures

Dispositions générales

- Les clôtures ne sont pas obligatoires à l'exception des secteurs stratégiques suivants :
 - **FRANGE et CAMPAGNE** : les clôtures sont obligatoires sur les fonds des parcelles en contact avec la zone agricole et naturelle (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur). Seulement sont autorisées les clôtures doublées de haies champêtres*.

Sur la voie et l'emprise publique*, les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Soit par des murs pleins d'une hauteur de 0,80 m.
- Soit par des grillages doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Soit par des clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.

Sur les limites séparatives :

- Les clôtures implantées sur les limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les brises-vue ne seront autorisées que sur les limites séparatives.
- En limites séparatives* visibles depuis le domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Sur les fonds des parcelles des secteurs **FRANGE** et **CAMPAGNE** en contact avec l'espace agricole et naturel :

- Les clôtures doivent être composées exclusivement des grillages doublés de haies champêtres*. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe n° 5 du présent règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE AU 7

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet, une part minimale de l'unité foncière* doit être laissée en surface libre de toute construction :

- Dans l'ensemble de la zone, la part minimale de surface de pleine terre* doit être au moins égale à 20% de la surface de l'unité foncière*.
- Dans le secteur **COTEAUX DE VIENNE** cette part est augmentée à 30% de la surface de l'unité foncière* afin de conforter la porosité des tissus.
- Dans les secteurs **FRANGE** et **CAMPAGNE** cette part est augmentée à 40% de la surface de l'unité foncière* afin de renforcer le caractère végétal des secteurs.
- Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation,
- A partir de 100 mètres carrés de pleine terre*, au moins un arbre de haute tige* doit être planté ou conservé, en respectant les règles de plantation du code civil.

Espaces collectifs

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble* à destination d'habitat comportant au minimum l'aménagement de 8 lots, il est exigé de :

- Traiter en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux, jardins partagés...) un minimum de 15% de la surface globale de l'unité foncière de l'opération et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès*,
- Les espaces libres devront être dédiés à des usages collectifs, comporter des espaces de convivialité, de promenade, de repos, de jeux..., et faire l'objet d'un traitement paysager comportant du mobilier urbain.
- Les aires de jeux de quartier doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins par 200 m² de terrain* non construit.
- Les bassins d'eaux pluviales ne seront pas considérés comme un espace collectif à l'exception d'une part équivalente à 10 % de la surface en eau à condition que les abords du bassin soient non clôturés et aménagés en promenade ou intégrés au traitement paysager de l'espace collectif. Le bassin devra être traité comme bassin d'ornement ou bassin naturel.

ARTICLE AU 8

VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



Voirie

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble* les voies nouvelles destinées à la desserte interne du quartier seront aménagées dans un gabarit type zone 30 favorisant la mixité de circulations (voitures, piétons et cycles).
- Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères seront exigés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble*. Dans ce cas il est préconisé le recours aux conteneurs enterrés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer à l'aménagement d'ensemble dans les meilleures conditions.

Chemins piétons et cycles

- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.
- Les cheminements piétons à créer en limite d'une zone agricole ou naturelle seront plantés d'une haie champêtre*. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe n° 5 du présent règlement.

ARTICLE AU 9

STATIONNEMENT

- Pour les constructions* nouvelles à usage d'habitation :
 - Il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par logement
 - Cette règle est ramenée à une place pour les logements locatifs sociaux
 - La surface maximale correspondant aux deux places de stationnement ne doit pas dépasser 25 m²
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit réduit.

Plantations

- Toute aire de stationnement doit comporter 1 arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement. Les essences sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences d'arbres mentionnées à l'annexe 5 du présent règlement.
- Les aires de stationnement liées à l'aménagement de plus de 12 places doivent comporter un minimum de surface libre végétalisée. Cette surface libre doit représenter une part minimale correspondant à 15% de la surface de l'unité foncière* et doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. A partir de 50 places, la part de surface libre végétalisée se porte à un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière*.



ZONE À URBANISER DÉDIÉE À L'ACTIVITÉ

Les zones à urbaniser correspondent aux zones **AU**. Cette zone délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole en périphérie immédiate de la ville centre et des hameaux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone **AUA** est destinée à l'accueil des activités économiques artisanales et de l'enseignement en continuité de la zone d'activité des Mas des Landes.

Cette zone comprend un secteur à urbaniser **AUaph** destiné à la production d'énergie photovoltaïque.

1.1 Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à la section 1.2 ci-après,

Dans le secteur AUaph sont interdites :

- Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article **AUa 1.2** est interdite

1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

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

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.
- Les dépôts, non couverts, de matériaux, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules, dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité liée à l'automobile,
- Les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Dans le secteur AUaph seulement sont autorisés sous conditions :

- Les panneaux photovoltaïques au sol*, à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement et la création des

voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- Les constructions ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à leur entretien, ainsi que les constructions nécessaires au gardiennage et à la sécurité de la zone.

ARTICLE AUa 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement* des constructions* contiguës lorsqu'elles existent ou suivant un recul* de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement*, sur au moins 30% du linéaire de façade sur rue.
- En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions* situées dans la bande des 5 m devront être végétalisées à hauteur de 30% de l'emprise.
- L'implantation des annexes est laissée libre.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en respectant un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur maximale* de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUa 4

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à destination des commerces* et de commerce de gros* à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher*,
- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU,

Dans le secteur AUaph

- L'emprise au sol* des constructions autorisées sur la zone est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol* ne s'applique pas aux installations de panneaux photovoltaïques.

ARTICLE AUa 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Hormis les règles figurant au document graphique «plan de hauteurs», de règles particulières sont fixées dans les cas suivants :
 - Les bâtiments annexes* doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale* de 6 mètres au faîtage*.
 - Les constructions édifiées en limite séparative* ne pourront excéder une hauteur maximale* sur cette limite plafonnée à 6 mètres au faîtage* et à 4 mètres à l'acrotère*.

Dans le secteur AUaph

- La hauteur maximale* des constructions n'excédera pas 4 mètres au faîtage*.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au transport de l'énergie, aux pylônes nécessaires

à l'éclairage et à la surveillance du site, à condition qu'ils n'altèrent pas de manière importante les vues sur le paysage.

ARTICLE AUa 6

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Clôtures

Sont autorisés :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,60 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les murs pleins d'une hauteur de 0,80 m.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.
- Les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,20 m. Ces clôtures pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant.
- Les brises-vues seulement en limites séparatives. La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée sous condition d'une justification des besoins en termes de sécurité et de sûreté du site.

Dans le secteur AUaph et sur les abords de la RD 79 :

- Les clôtures sont obligatoires et doivent être traitées exclusivement sous la forme de haie champêtre* (voir annexe n° 5 du présent règlement) ou bien en boisement naturel.

ARTICLE AUa 7

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels, artisanaux et activités de services*, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures ou des constructions* dans les limites compatibles avec leur affectation.

ARTICLE AUa 8

VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie

- La création d'une voie d'accès* en impasse peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics ou de la circulation.

Chemins piétons et cycles

- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.
- Les cheminements piétons à créer en limite d'une zone agricole ou naturelle seront plantés d'une haie champêtre*. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe n° 5 du présent règlement.

ARTICLE AUa 9

STATIONNEMENT

Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.
- Les aires de stationnement devront être intégrées au plan d'ensemble pour être peu visibles depuis la rue. L'implantation à l'arrière des bâtiments est à privilégier,
- L'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation devra être limitée. Le recours aux sols semi-ouverts est préconisé.



ZONE AGRICOLE

La zone Agricole **A** correspond au secteur de protection des terrains* non urbanisés qui longent les vallées de l'Aurence et de la Vienne et le haut plateau à l'Ouest de la ville centre.

Elle a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique, biologique et économique et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le secteur **Ah** destiné à accueillir un projet ponctuel autour d'une activité liée au tourisme et/ou hébergement,
- Le secteur **Ahm** destiné aux infrastructures et habitations mobiles nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- Le secteur **Ap** ayant vocation à garantir la préservation des secteurs agricoles à caractère singulier sur la commune. Ce secteur vise à contrôler le mitage et à préserver la qualité paysagère des sites.

ARTICLE A 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article A 1.2

1.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

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

- Des constructions, extensions* ; annexes* et installations à destination d'exploitation agricole ainsi que celles qui leur sont nécessaires, sous réserve d'une intégration favorable dans le site,
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire,
- Des changements de destination* des bâtiments identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que : logements, tourisme rural, hébergement, restauration et commerce de détail* lorsqu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Des constructions, extensions*, annexes* à usage d'habitation à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve :
 - d'une présence indispensable,
 - qu'il ne porte pas à plus de 1 le nombre de logements d'exploitants agricoles sur le site de production,
 - qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation
 - qu'il soit implanté à proximité de l'exploitation agricole (100 mètres environ). Une distance supérieure

peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

- Des extensions* et des annexes* des constructions à usage d'habitation et d'hébergement existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, sous réserve que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ahm

- Les infrastructures et habitations mobiles nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Ah

- Des constructions, extensions* et annexes* à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs et leurs annexes*

ARTICLE A 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions devront être implantées avec un retrait* minimum de 5 mètres de l'alignement* de la voie de desserte,
- Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.
- Les extensions* des bâtiments déjà implantés en-deçà des 5 mètres pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci,
- Des adaptations peuvent être autorisées pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes est laissée libre.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait* minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*,
- Toutefois, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux et des zones humides, les constructions doivent être implantées avec un retrait* de 8 mètres des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes seront autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

- Pour les constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de règle.
- Les constructions annexes* aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, ...) et les abris pour animaux autres que les bâtiments d'élevage doivent être localisés à moins de 15 mètres de l'habitation dans l'unité foncière*.

Dans la zone Ap

- Toutes les constructions, extensions*, annexes* et installations nouvelles doivent être implantées au plus près du noyau bâti* existant afin de constituer un ensemble cohérent. Les constructions et installations nouvelles seront implantées dans un rayon de 50 m autour du noyau bâti* existant.

ARTICLE A 4

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Sont autorisés :

- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation et d'hébergement à condition que :

- La surface plancher* de l'extension* ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher* de la construction existante* dans la limite totale de 50 m².
- La surface plancher* des annexes*, hors piscine, devra être inférieure ou égale à 30 m².

Dans le secteur Ah

Sont autorisés :

- Les extensions* et les annexes* à condition que l'emprise au sol* de l'extension* ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante.

ARTICLE A 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- La hauteur maximale* des constructions annexes* ne peut excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère.

Constructions* à usage d'activités

- La hauteur maximale* des constructions est fixée :
 - Pour les bâtiments couverts de toiture en pentes : à 12 m au faîtage*,
 - Pour les bâtiments couverts de toiture terrasses : 8 m au haut de l'acrotère*.

Constructions* à usage d'habitation

- Les constructions doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale* de 6 mètres au faîtage* et de 4 mètres à l'acrotère*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement d'intérêt public (relais hertzien, antennes, pylônes,...) ou liés à l'activité agricole (silos, ...).

ARTICLE A 6

QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantation des nouveaux bâtiments (schémas illustratifs - non réglementaires)



Préconisé : implantation d'une extension* en cohérence avec le noyau bâti existant*

Implantation des nouveaux bâtiments (schémas illustratifs - non réglementaires)



À éviter : Nouvelle implantation déconnectée du noyau bâti*

Principes généraux

- En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol* lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

Concernant l'implantation des bâtiments

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain* est guidée, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- La topographie du terrain* pour limiter les mouvements de terrain*,
- La préservation des espaces arborés et des haies,
- Les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales,
- La prise en considération des constructions implantées sur le terrain* pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants,
- L'implantation des extensions* et des annexes* des constructions existantes* devra garder une cohérence générale avec le noyau bâti* existant, sans exclure une architecture contemporaine.

Toitures

- Les toitures terrasses et ou végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. L'acrotère* est obligatoire lors que la pente de toit est inférieure à 10%.
- Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est autorisé,
- La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisés.

Façades

- Les teintes des menuiseries devront être choisies en fonction du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement).

Clôtures

Sont autorisées :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,80 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,40 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant,
- Les brises-vues seulement en limites séparatives.

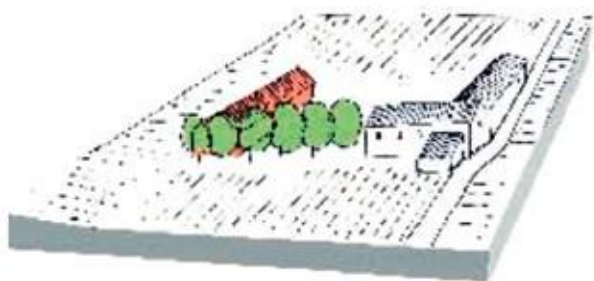
La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

ARTICLE A 7

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Structures végétales et bâtiments (schémas illustratifs - non réglementaires)



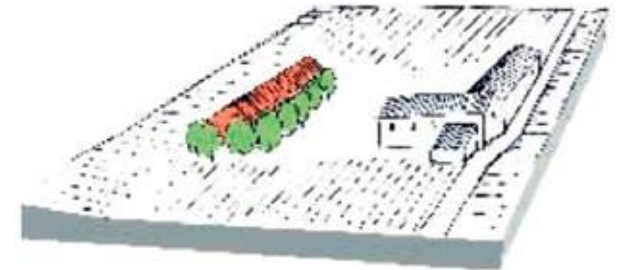
Préconisé : bâtiments isolés raccrochés par les plantations

- Les espaces libres* aux abords des constructions* seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

L'aménagement des espaces libres doit tenir compte de :

- L'organisation du bâti sur le terrain* afin que les espaces libres soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions*,
- La topographie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

- En cas d'abattage d'arbre de haute tige* rendu nécessaire par un projet de construction* ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement sur le terrain* par un arbre de haute tige*.
- Les haies, talus ou arbres isolés existants, dans la mesure où ils sont en bon état, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.



À éviter : bâtiments isolés déconnectés



ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière, « **Zone N** », correspond aux secteurs, 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.

Cette zone est concerné par le secteur stratégique **PARC**. Au sein des espaces naturels, ce secteur vise la mise en valeur des milieux naturels pouvant supporter l'accueil du public dans les vallées de l'Aurence et de la Vienne. Ces secteurs sont destinés à accueillir des aménagement légers à vocation de la découverte de la nature, du sport et des loisirs.

I.1 Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N 1.2

I.2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles et forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

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

- Les constructions et installations à destination d'exploitation forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires, sous réserve d'une intégration favorable dans le site
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, stationnement, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Des changements de destination* des bâtiments identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que : logements, tourisme rural, hébergement, restauration et commerce de détail* lorsqu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

Dans le secteur stratégique **PARC** seuls sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles sont nécessaires à la valorisation et à la découverte des milieux (centre pédagogique de la nature) et sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. L'emploi de matériaux perméables est obligatoire.
- Des aménagements légers liés à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public des milieux, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Sont autorisés sous conditions :
 - les sentiers de randonnée

- les cheminements piétonniers et cyclables
 - les activités de plein-air
 - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours
 - les aires de stationnement nécessaires à l'accueil du public
 - les postes d'observation de la faune
 - les zones de pêche de loisirs.
- Les travaux d'adaptation, de réfection et de réhabilitation* des constructions existantes* et les changements de destination* compatibles avec la mise en valeur des milieux naturels;
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

ARTICLE N 3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être implantées avec un retrait* minimum de 5 mètres de l'alignement* de la voie de desserte,
- Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.
- Les extensions* de bâtiment déjà implantés en-deçà des 5 mètres pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci,
- Des adaptations peuvent être autorisées pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes est laissée libre.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait* minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*,
- Toutefois, pour réduire le risque d'inondation et assurer l'entretien des cours d'eaux et des zones humides, les constructions doivent être implantées avec un retrait* de 8 mètres des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes seront autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les constructions à usage d'exploitations forestières : il n'est pas fixé de règle.

Les constructions annexes* aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, ...) et les abris pour animaux autres que les bâtiments d'élevage, doivent être intégralement implantés dans un périmètre de 15 m de l'habitation principale.

ARTICLE N 4

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés :

- Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à usage d'habitation et d'hébergement à condition que :
 - La surface de plancher* de l'extension* ne soit pas supérieure à 20 % de la surface de plancher* de la construction existante* à la date d'approbation du PLU.
 - La surface plancher* de la construction existante ne peut pas être inférieure à 40 m².

ARTICLE N 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- La hauteur maximale* des constructions annexes* ne peut excéder 6 mètres au faîtage*.

Constructions* à usage d'activités

- La hauteur maximale* des constructions* est fixée :
 - Pour les bâtiments couverts de toiture en pentes : à 12 m au faîtage*,

- Pour les bâtiments couverts de toiture terrasses : 8 m au haut de l'acrotère*.

Constructions* à usage d'habitation

- Les constructions doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale* de 6 mètres au faîtage* et de 4 mètres à l'acrotère*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement d'intérêt public (relais hertzien, antennes, pylônes,...) ou liés à l'activité agricole (silos, ...).

ARTICLE N 6

QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Principes généraux

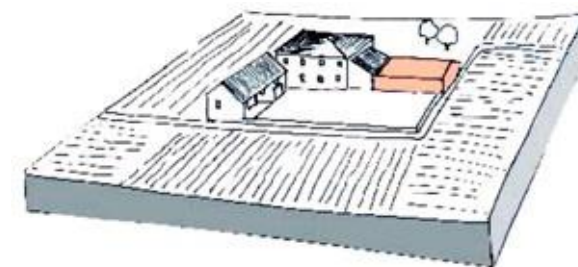
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol* lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

Concernant l'implantation des bâtiments

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain* est guidée, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- La topographie du terrain* pour limiter les mouvements de terrain*,
- La préservation des espaces arborés et des haies,
- Les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales,
- La prise en considération des constructions implantées sur le terrain* pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Implantation des nouveaux bâtiments (schémas illustratifs - non réglementaires)



Préconisé : implantation d'une extension* en cohérence avec le noyau bâti existant*

Implantation des nouveaux bâtiments (schémas illustratifs - non réglementaires)



À éviter : Nouvelle implantation déconnectée du noyau bâti*

- L'implantation des extensions* et des annexes* des constructions existantes* devra garder une cohérence générale avec le noyau bâti existant*, sans exclure une architecture contemporaine.

Toitures

- Les toitures terrasses et ou végétalisées sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. L'acrotère* est obligatoire lors que la pente de toit est inférieure à 10%.
- Le gris anthracite (équivalence RAL 7016) est autorisé,
- La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

Façades

- Les teintes des menuiseries devront être choisies en fonction du Nuancier Départemental de la Haute-Vienne (voir annexe N° 4 du présent règlement).

Clôtures

Sont autorisées :

- Le mur-bahut* d'une hauteur comprise entre 0,40 m minimum et 0,80 m maximum surmonté d'une clôture ajourée, d'un grillage souple de type parisienne ou d'une grille*. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,80 m. En cas de poteau, ceux-ci devront être de la même nature que les murs.
- Les grillages sombres doublés de haies champêtres* à l'avant. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement. Le grillage n'excèdera pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,40 m. Les clôtures ajourées pourront avoir une hauteur de 1,60 m si elles sont doublées de haies champêtres* à l'avant,
- Les brises-vues seulement en limites séparatives.

La hauteur des clôtures en limites séparatives pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures agricoles pourront être composées de piquets en bois et fils de fer.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.



ANNEXES

1. LEXIQUE
2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
3. LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI
4. NUANCIERS
5. PALETTE VÉGÉTALE ÉLABORÉE POUR LA COMMUNE

Le lexique national d'urbanisme a été complété par un lexique local adapté au règlement de la commune. Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Accès : Entrée sur l'unité foncière du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité de services : activité commerciale proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement*.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbres de haute tige : Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Brise-vues : Panneaux verticaux ou rouleaux conçus pour leur propriétés occultantes (laissant peu passer le regard). Ils permettent une protection visuelle par rapport au vis-à-vis (voisinage, passage,...). Pour exemple : canisse, haie synthétique, géotextile occultant, écran rigide,...

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'Urbanisme (article R 151-27).

Commerce : comprend le commerce de détail et les activités de restauration.

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.

Commerce de gros : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.

Construction : constitue un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Ces constructions et installations recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

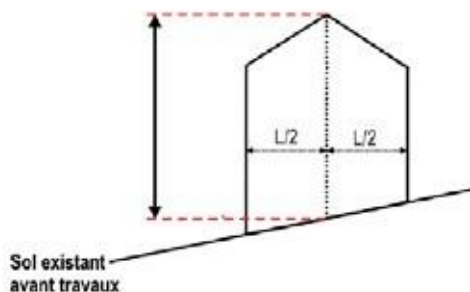
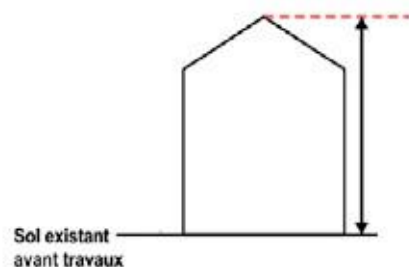
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs et de loisirs.

Continuité visuelle bâtie : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

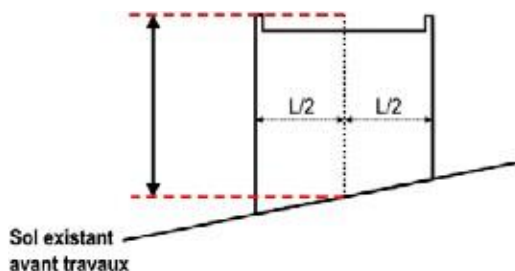
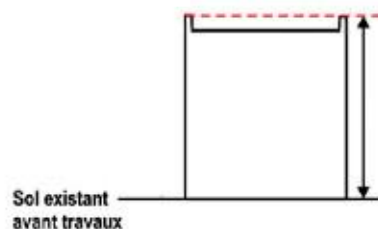
Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques

Toiture à pente



Toiture terrasse



les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Grille : Clôture formée de barreaux de fer montants et parallèles plus ou moins ouvragés et assemblés à claire-voie.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Haies champêtres : Haie d'origine agricole utilisée pour délimiter une parcelle et composée d'association de végétaux d'essences forestières bien adaptées au sol et au climat local. La haie peut être formée par différents étages de végétation : les grands arbres de 15 à 30 m de haut, les arbres plus petits de 8 à 10 m de haut, des arbustes de 4-5 m de haut ainsi que de buisson (2m de haut).

Haies mono-spécifiques : haies composées d'un seul type de végétal. Pour exemple : uniquement de Thuya, uniquement de Photinia, uniquement de Buis ...

Implantation obligatoire : limite graphique représentée au plan de zonage sur laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Muret : petit mur bas maçonné.

Mur-bahut : Mur bas surmonté d'un grillage, d'une grille,.....

Noyau bâti existant : La notion de noyau bâti existant fait référence à un ensemble isolé composé de constructions éparses. Dans ce PLU, la notion de noyau bâti existant, est définie comme un ensemble composé d'au moins 3 constructions dont l'emprise au sol est au moins égale à 80 m², et éloignées les unes aux autres d'une distance au moins égale à 30 mètres. Les bâtiments annexes, les murs et murets, les clôtures, les plantations d'accompagnement, constituent des éléments d'accompagnement du noyau bâti.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ordonnancement architectural : La notion d'ordonnancement fait référence à une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines qui marquent un rythme continu. Cette règle favorise l'uniformité de l'image de la rue existante, lorsqu'il existe une dominante, qui permet de s'adapter l'implantation en fonction du bâti existant.

Parcelle en drapeau : Il s'agit d'une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5 m.

Pleine terre : espace végétalisé en surface permettant un raccordement du sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

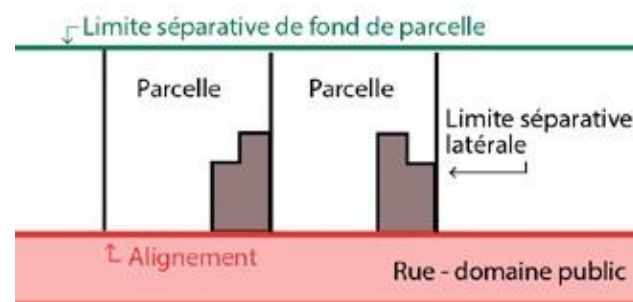
Recouvrement du sol : Il s'agit des travaux engendrés sur un terrain et qui visent à recouvrir le sol par un matériau imperméable tel que le béton ou l'asphalte.

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement* comptée perpendiculairement à celui-ci.

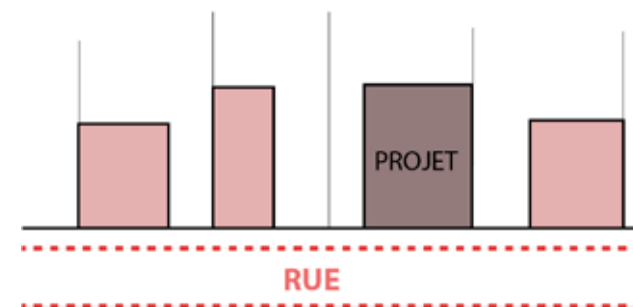
Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

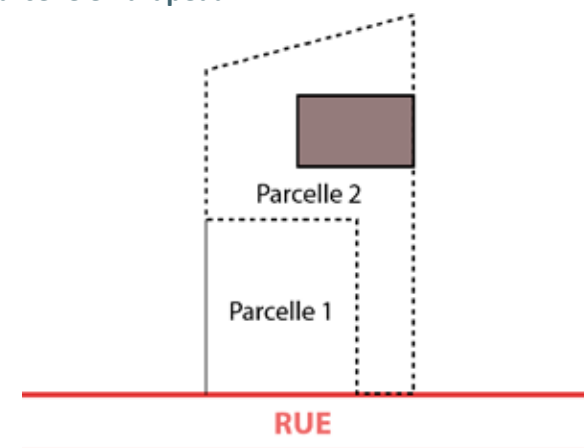
Limites séparatives latérales et de fond de parcelle



Ordonnancement architectural



Parcelle en drapeau



Sol ou terrain naturel : Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Terrain cultivé : espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Terrain ou unité foncière : Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain en pente : Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° PLU	Objet	Bénéficiaire	Référence cadastrale
1	Vallée de la Vienne : continuité écologique et accessibilité	Ville	AS 0463 - 0632
2	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Ville	AT 0001 - 0106
3	Équipement public à destination de centre de vacances	Ville	AV 0044 - 0415
4	SDIAC : aménagement d'une piste cyclable	Ville	BA 0009 - 0016 BX 0037
5	Vallée de l'Aurence : Accessibilité	Ville	AR 0060 AV 0135 - 0143
6	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Ville	AC 0072 - 0073
7	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Ville	AR 0054
8	TVB : Continuité écologique et accessibilité «poumon vert»	Ville	AM 0212
9	Vallée de la Vienne : continuité écologique et accessibilité	Ville	AN 0353 AM 0081 - 0114
10	«Poumon vert» : Continuité écologique	Ville	AP 0110 - 0814
11	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Ville	AX 0106
12	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Ville	AX 0106
13	Entrée de ville : aménagement du carrefour sur la RN21	Ville	BN 0099

ANNEXE ③ LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

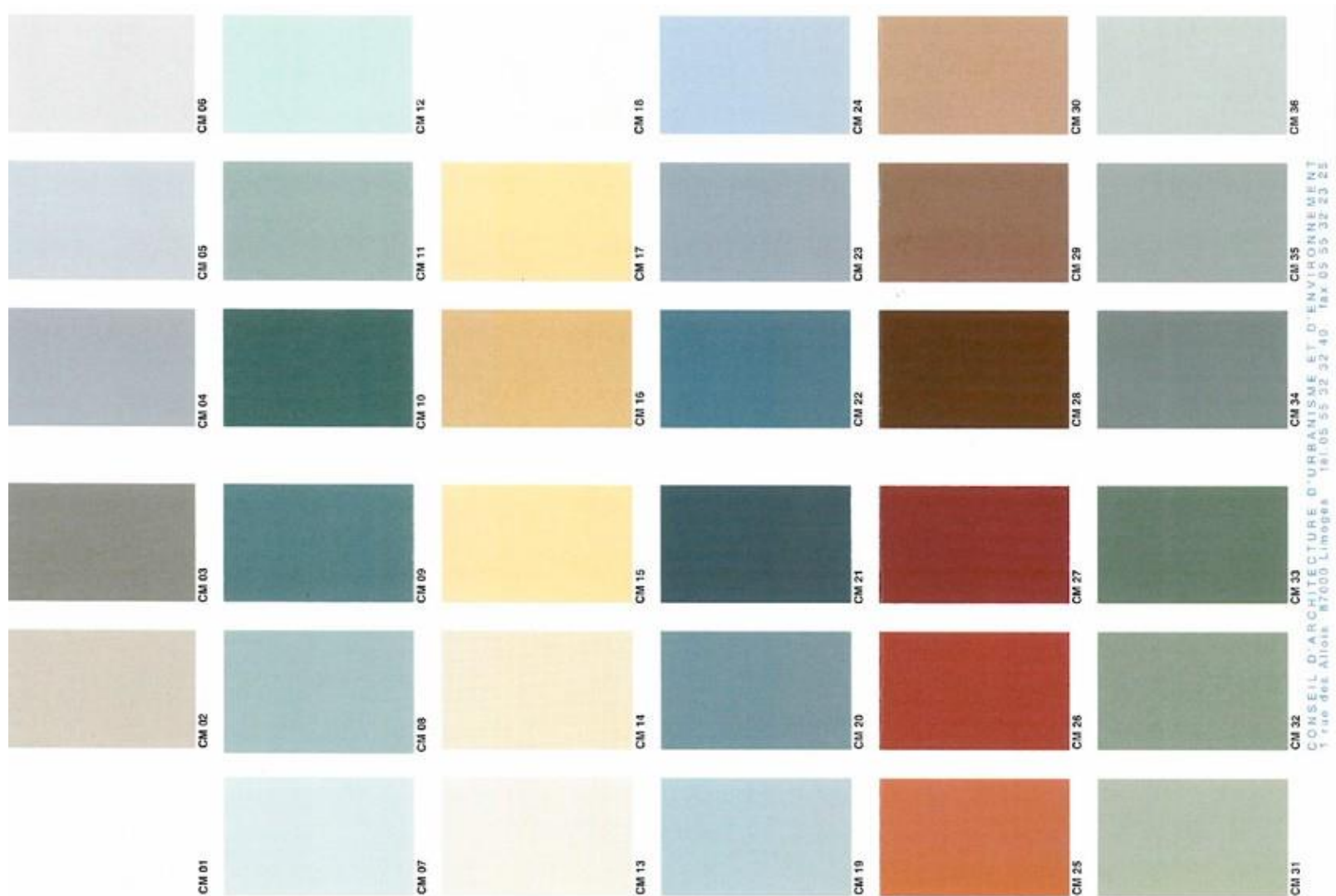
Localisation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures
3 route de Périgueux	Moulin de Villebois
9 route de Périgueux	Moulin de Romanet
11 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
24 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
39 - 57 route de Périgueux	Moulin de Parpayat
65 route de Périgueux	Immeuble
71 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Le Val d'Enraud - RN21	Villa du 19ème-20ème siècle
206 route de Périgueux	Linéaire et villas du 19ème-20ème siècle
256 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
256 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
71 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
315 route de Périgueux	Hôtel particulier du 19ème-20ème siècle
Pic de l'Aiguille	Maison de maître
395 route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle

Localisation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Lieu-dit Verthamont	Château
Le Bas Caillaud - RN 21	Ensemble industriel du Bas Caillaud
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
708 Le Bas Caillaud - RN 21	Linéaire et villas du 20ème siècle
Route de Périgueux	Linéaire et villas du 20ème siècle
Route de Périgueux	Linéaire et villas du 19ème-20ème siècle
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Route de Périgueux	Villa du 19ème-20ème siècle
Rue de la Fontaine à Mérignac	Fontaine
Chemin des Noisettes à Mérignac	Lavoir
Gondeau	Château
Chabroulie	Château
Route départementale 74 - Chabroulie	Croix
Route du Mas de l'Aurence	Lavoir
Genetie	Château du 19ème
Envaud	Château du 19ème
Route des Chasseurs	Maison de maître
Place de l'Eglise	Eglise Saint Martin

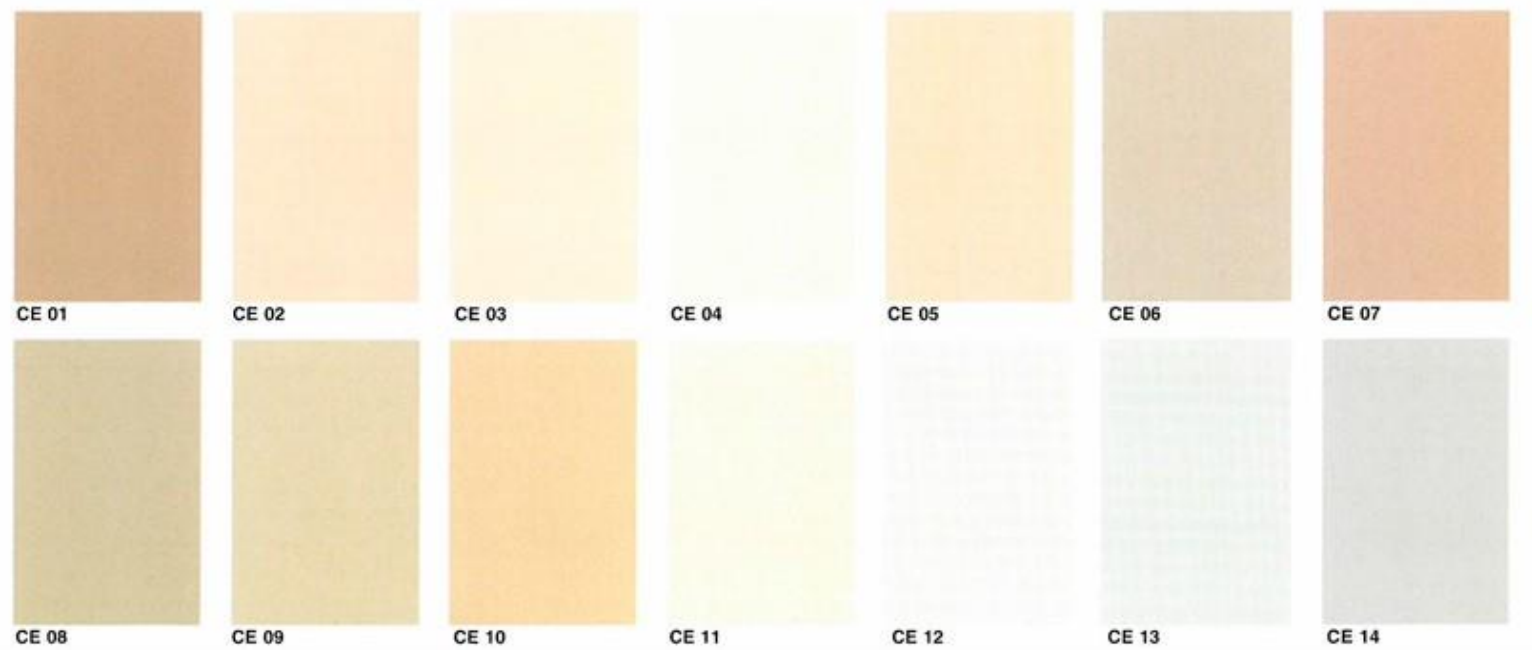
Localisation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures
Route d'Isle à Nieul au Mas de l'Aurence	Fontaine
L'Etoile	Château
La Chabroulie	Château
Thias	Château
RD 74 - Lieu dit La Chabroulie	Croix
Route de Thias - Lieu dit la Seybanne	Croix
Route du Verdier	Croix
Route de Gigondas	Ferme
La Jordanie	Ferme
Route du Verdier	Ferme
Envaud	Ferme
Place de l'Eglise	Fontaine
Route de Balezy	Lavoir
Avenue Professeur Joseph de Léobardy	Maison de maître
Place de l'Eglise	Maison à toiture mansardée
Le Val d'Enraud	Château du Val d'Enraud
Le Val d'Enraud - RN21	Moulin du Val d'Enraud
Le Caillaud	Ferme
Le Caillaud	Ensemble patrimonial et Château
Le Cluzeau	Ferme

ANNEXE 4 NUANCIERS

Nuancier départemental du CAUE la Haute-Vienne disponible en mairie - Menuiseries extérieures



Nuancier départemental du CAUE la Haute-Vienne disponible en mairie - Enduits



ANNEXE 5 PALETTE VÉGÉTALE POUR LA PLANTATION DE HAIES CHAMPÊTRES

LA HAIE CHAMPÊTRE TAILLÉE

Composée d'essences locales et régionales, cette haie s'intègre très bien dans le paysage local. Elle pourra être conduite en haies basses ou hautes.

arbustes constituant cette haie :

- Cornouiller sanguin
- Aubépine
- Viorne obier
- Viorne lantane
- Charme
- Fusain d'Europe
- Troène d'Europe
- Érable champêtre
- Noisetier
- Orme champêtre
- Hêtre
- Houx
- Érable champêtre



HAIE CHAMPÊTRE LIBRE

Cette haie est composée d'arbustes régionaux à fleurs, à fruits ou à branches décoratives. Elle demande peu d'entretien après floraison

petits arbres constituant cette haie :

- Sorbier
- Pommier
- Poirier
- Néflier
- Prunier
- Cerisier

arbustes constituant cette haie :

- Aubépine
- Cornouiller sanguin
- Viorne obier
- Viorne lantana
- Fusain d'Europe
- Sureau noir
- Troène d'Europe
- Noisetier
- Houx
- Bourdaine
- Lilas commun
- Framboisier
- Prunellier
- Eglantier

HAIE BOCAGÈRE ARBORESCENTE

Cette haie composée de nombreuses espèces est constituée d'un mélange d'arbres de haut-jet, de petit arbres et d'arbustes.

Grands arbres constituant cette haie :

- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Érable sycomore
- Orme champêtre
- Hêtre
- Chataignier
- Tilleul
- Pin sylvestre

Moyens arbres constituant cette haie :

- Charme
- Merisier
- Erable champêtre
- Frene
- Orme champêtre
- Noyer
- Aulne

petits arbres constituant cette haie :

- Sorbier
- Pommier
- Poirier
- Néflier
- Prunier
- Cerisier

arbustes constituant cette haie :

- Aubépine
- Cornouiller sanguin
- Viorne obier
- Fusain d'Europe
- Sureau noir
- Troène d'Europe
- Noisetier
- Houx
- Bourdaine
- Framboisier
- Prunellier
- Eglantier

