COMMUNE DU
PALAIS-SUR-VIENNE

ETUDE SUR LES CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE L'ENVELOPPE URBAINE

2016

Etude menée dans le cadre de la révision du PLAN LOCAL d'URBANISME



LE PALAIS sur Vienne

Hélène Gauzentes TERRITOIRES
Bureau d'études spécialisé
en urbanisme & aménagement du territoire

EVOLUTION URBAINE



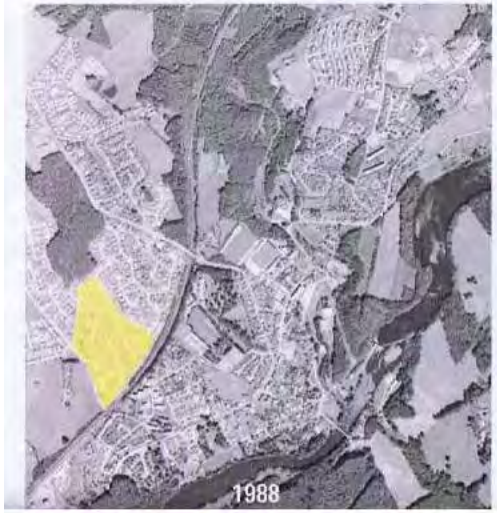
EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE AU FIL DES ANNEES









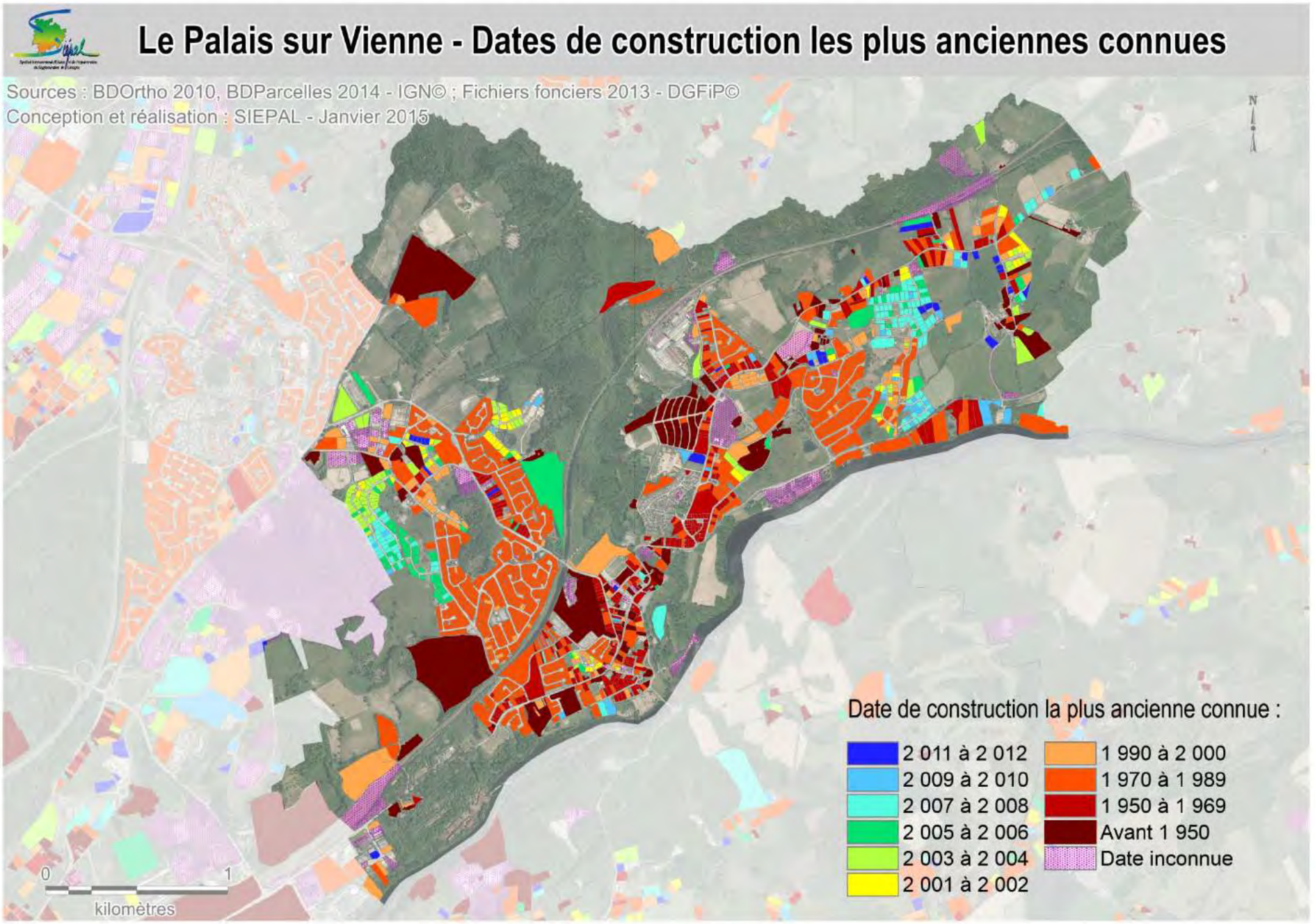




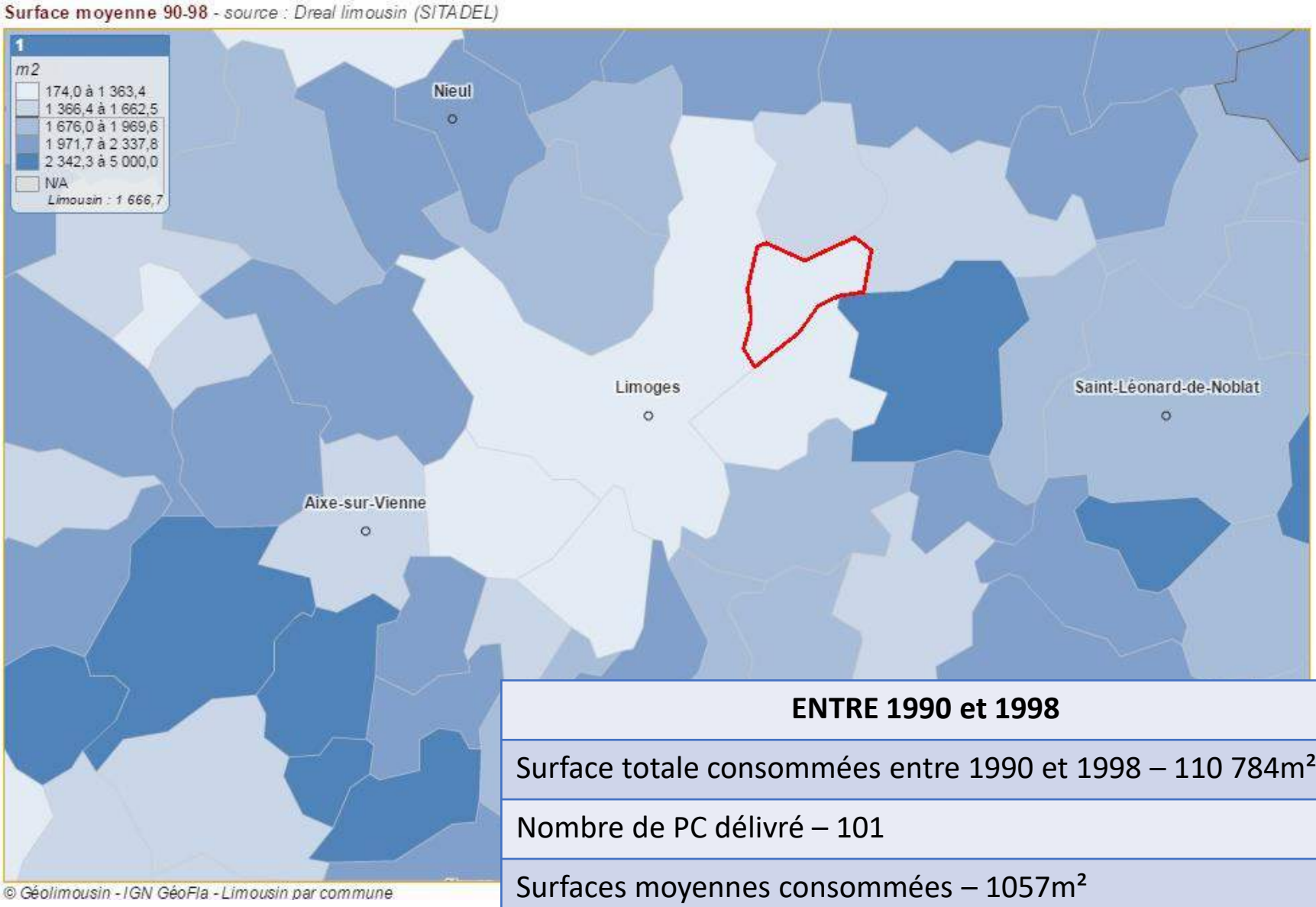


Le Palais sur Vienne - Dates de construction les plus anciennes connues

Sources : BDOrtho 2010, BDParcelles 2014 - IGN© ; Fichiers fonciers 2013 - DGFiP©
Conception et réalisation : SIEPAL - Janvier 2015

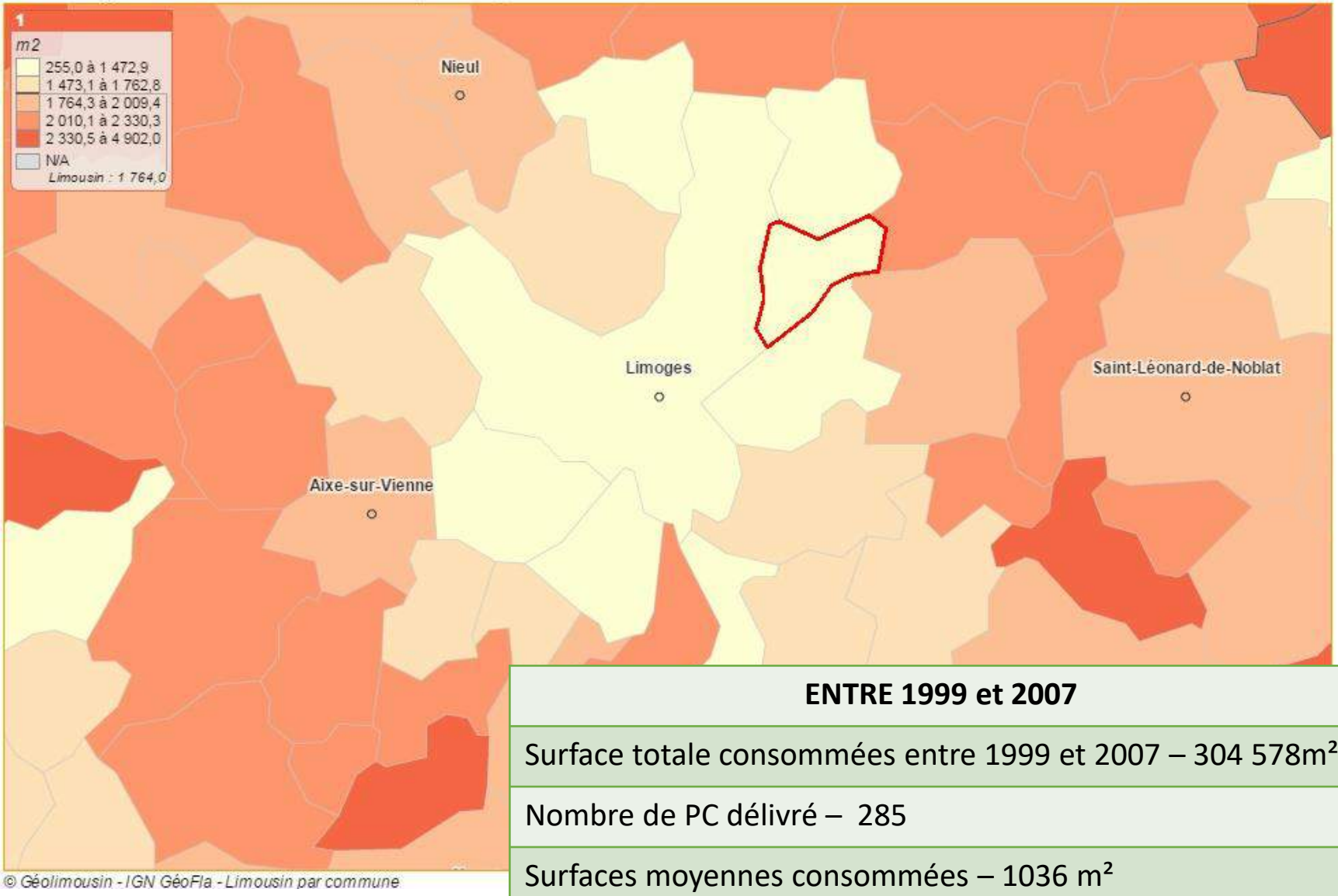


EVOLUTION DE LA TAILLE DES PARCELLES



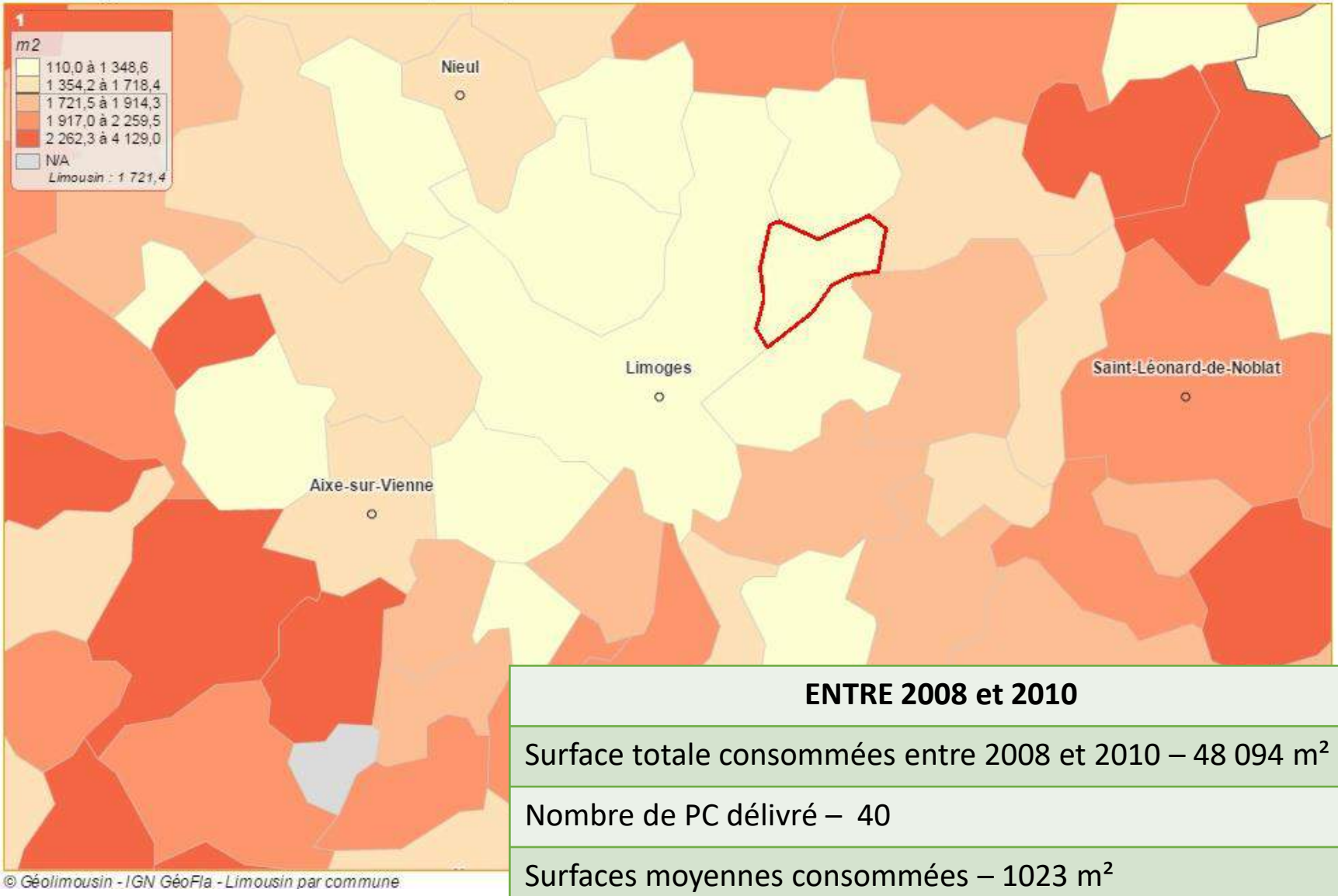
ENTRE 1990 et 1998
Surface totale consommées entre 1990 et 1998 – 110 784m²
Nombre de PC délivré – 101
Surfaces moyennes consommées – 1057m²

Surface moyenne 99-07 - *source : Dreal limousin (SITADEL)*



ENTRE 1999 et 2007
Surface totale consommées entre 1999 et 2007 – 304 578m²
Nombre de PC délivré – 285
Surfaces moyennes consommées – 1036 m²

Surface moyenne 08-10 - *source : Dreal Limousin (SITADEL)*



ENTRE 2008 et 2010
Surface totale consommées entre 2008 et 2010 – 48 094 m²
Nombre de PC délivré – 40
Surfaces moyennes consommées – 1023 m²

Une urbanisation qui a explosé à partir des années 1960-70 sous la forme de

lotissement, logements collectifs mais également pavillonnaire libre.

A partir des années 1980, la tache urbaine évolue plus vite que la population

entrainant le phénomène d'étalement urbain

ENJEUX

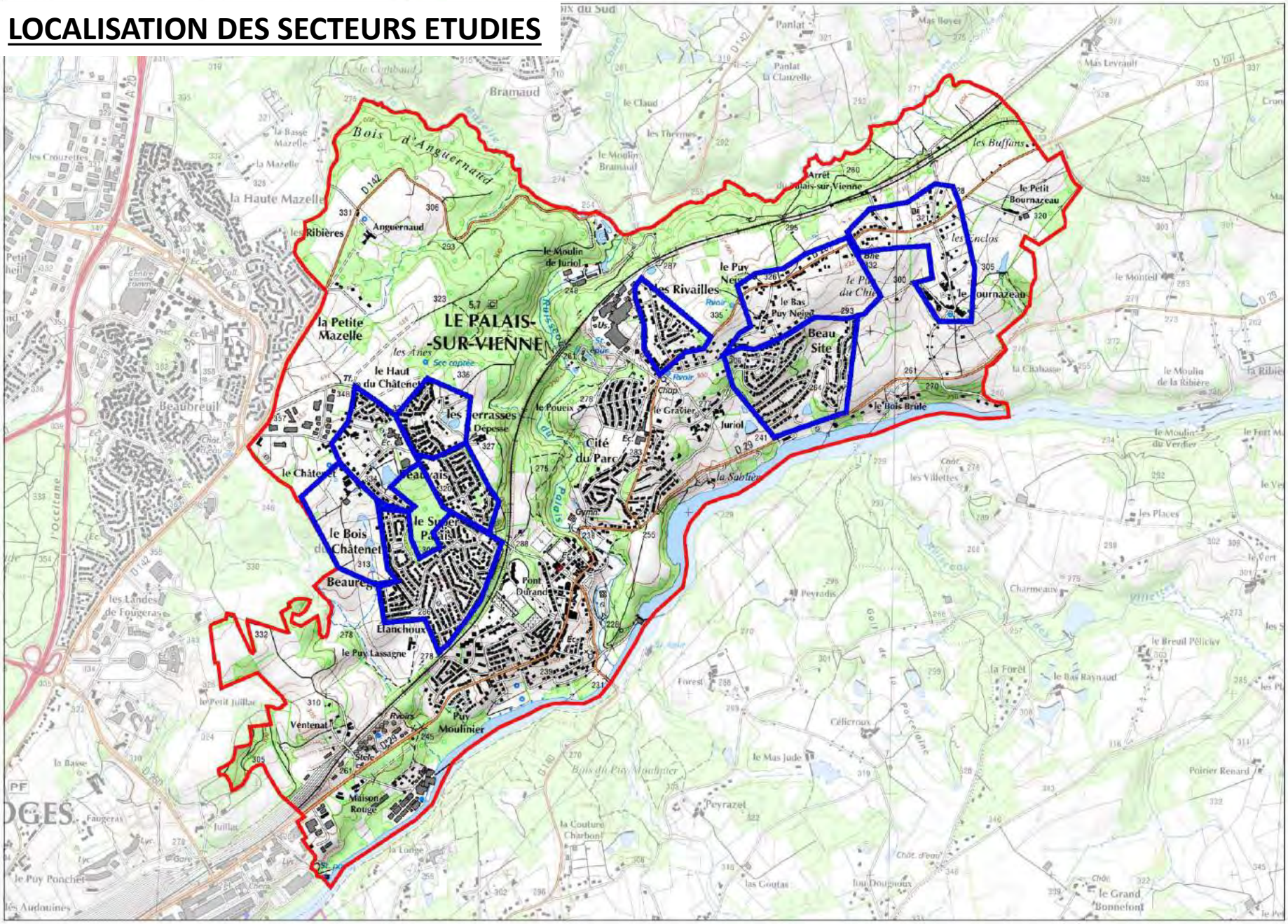
1/ OPTIMISER LES ESPACES RESTANTS

2/ OUVRIR DE NOUVEAUX SECTEURS COHERENTS

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES



LOCALISATION DES SECTEURS ETUDIES



CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Le Chatenet

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
20.5 hectares dont 2 hectares correspondant au village (surface retirée des calculs suivants)
et 2 hectares classés en zone 2 AU au PLU

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 2000 - 2010
Plein Pied / R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
6.8

Nombre de parcelles
123

Parcelles non bâties
3 dents creuses + grandes parcelles classées U2 ou 2AU au PLU (environ 4ha)
présence de 2 pièces d'eau

Découpage parcellaire
Régulier

Surface moyenne des parcelles
Entre 800 et 1200m²

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 10 et 15%

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs supérieurs à 5m.
En parrallèle à la voie
Au milieu de la parcelle

Distance moyenne entre 2 maisons
Supérieure ou égale à 7m





- **Mettre en place des OAP sur les secteurs restants**
- **Créer une coulée verte à partir des pièces d'eau**

Potentiel constructible restant – 4 ha
Possibilité de BIMBY – faible

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Les Hauts du Chatenet

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
12 hectares dont 14 500m² d'emprise pour le groupe scolaire

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 1970 en grande majorité
R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
6.25

Nombre de parcelles
81 (dont 1 espace partagé + 1 groupe scolaire + 3 dents creuses)

Parcelles non bâties
3 dents creuses + nombreuses possibilités en fond de parcelle

Découpage parcellaire
régulier sur la partie Est
Aléatoire sur la partie Ouest longeant la Rue du Chatenet

Surface moyenne des parcelles
Entre 1500 et 8000m² pour les parcelles côté rue du Châtenet
Entre 400 et 700m² sur la partie est

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 3 et 7% côté rue du Châtenet / entre 20 et 25% pour les autres

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs supérieurs à 5m.
En parrallèle à la voie ou favorisant l'ensoleillement
En limite latérale ou au milieu de la parcelle

Distance moyenne entre 2 maisons
Supérieure ou égale à 6m
Côté rue de Châtenet - 30 m



Potentiel constructible restant – 2686m²
Possibilité de BIMBY – moyen

- **Mettre en place des OAP sur les secteurs restants**
- **Faire attention aux parcelles classées U sans accès**

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Le Super Palais - l'Etanchoux - Le Bois du Chatenet

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
33.7 hectares dont 0.8 hectare correspondant à un terrain de sport (surface retirée des calculs suivants)

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 1970
R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
12.45

Nombre de parcelles
420 dont 411 constructions individuelles

Parcelles non bâties
9 dents creuses dont 1 terrain de sport, 2 dents creuses, 1 jardin, 4 espaces partagés
Potentiel constructible restant - 3300m²

Découpage parcellaire
Régulier

Surface moyenne des parcelles
Entre 400 et 700m²

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 15 et 20%

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs entre 5 et 7 m.
En parrallèle à la voie
Au milieu de la parcelle ou sur limites latérales (36 constructions mitoyennes)

Distance moyenne entre 2 maisons
Entre 3 et 9m

Réseau viaire
Voirie principale traversante : Rue Georges Clémenceau et Avenue Lamartine





- **Maintenir en U les dents creuses**

Potentiel constructible restant – 3 300m²
Possibilité de BIMBY – non

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Beauvais

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
10 hectares

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 1970
R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
14.7

Nombre de parcelles
151 (147 pavillons individuels dont 101 mitoyens)

Parcelles non bâties
4 parcelles dont une très petite (230m²),une coupée par un cheminement (1200m²) et 2 dents creuses (1176m² et 1605m²)
Potentiel constructible restant : 2781m²

Découpage parcellaire
régulier sur la partie Est
En lanière le long de l'avenue Jean Giraudoux

Surface moyenne des parcelles
Entre 1000 et 1600m² pour les parcelles laniérés
Entre 300 et 500m² pour les autres

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Environ 6% pour les parcelles laniérées / entre 20 et 35% pour les autres

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs supérieurs à 7m.
En parrallèle à la voie ou favorisant l'ensoleillement
En limite latérale ou au milieu de la parcelle





- **Maintenir en U les dents creuses**

Potentiel constructible restant – 2721m²
Possibilité de BIMBY – possible sur une partie

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Les Terrasses

Potentiel constructible restant – 4526m²
Possibilité de BIMBY – faible



Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
14 hectares

Typologies bâties
Majoritairement bâti pavillonnaire du début des années 2000 à maintenant
Présence d'un logement intermédiaire
Maison de plein pied ou R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
9

Nombre de parcelles
132

Parcelles non bâties
4 parcelles en dents creuses (4 526m²)
2 parcelles d'espaces verts occupées chacune par un étang

- **Déclasser les pièces d'eau de la zone U**



Découpage parcellaire
régulier

Surface moyenne des parcelles
Entre 500 et 1000m²

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Non renseigné car irrégulier (entre 10 et 30%)

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs supérieurs à 5m.
En parrallèle à la voie ou favorisant l'ensoleillement
Au milieu de la parcelle (4 constructions en limite latérale)

Distance moyenne entre 2 maisons
sur la partie Ouest - 6m / sur la partie Est - entre 9m



Réseau viaire
Voirie principale en boucle / Desserte des maisons en impasse

Largeur de chaussée
9m

Assainissement

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Les Rivailles

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
13.2 hectares dont 0.7 hectare correspondant à une salle polyvalente (surface retirée des calculs suivants)

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 1970/90
R+1

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
8.5

Nombre de parcelles
116 dont 106 constructions individuelles

Parcelles non bâties
6 dents creuses + 1 bois (2687m²)
Potentiel constructible restant - 4480 m²

Découpage parcellaire
Régulier

Surface moyenne des parcelles
Entre 500 et 1400m²

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 10 et 20%

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs entre 5 et 14 m.
En parrallèle à la voie
Au milieu de la parcelle ou sur limites latérales (13 constructions mitoyennes)

Distance moyenne entre 2 maisons
Entre 6 et 9m



Potentiel constructible restant – 4480m²
Possibilité de BIMBY – possible

- **Peu d'espace entre les maisons mais possibilité de trouver des espaces résiduels pour des opérations de densification**

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Beau Site - Pas de la Mule - Vert Vallon - Les Terres du Soleil



Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
33 hectares dont 0.7 hectare correspondant à des logements sociaux
et 1.5 ha d'espaces inconstructibles car pas d'accès

Typologies bâties
Pavillonnaire des années 1970 en grande majorité
+ extension des années 2000
R+1+combles

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
8.6

Nombre de parcelles
262 pavillons individuels + 24 logements sociaux

Parcelles non bâties
5 dents creuses + 1 espace inconstructible car pas d'accès le long de la RD (15 093m²) + 1 espace partagé de 7605m classé EBC
+ grande surface constructible au coeur du quartier abritant un EBC (3.9ha)
Potentiel constructible des dents creuses : 6387m²

Découpage parcellaire
Régulier sauf 2 exceptions

Surface moyenne des parcelles
Entre 600 et 1200m²
sauf 3 parcelles de plus de 3000m² chacune

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 10 et 15%

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
Implantation en retrait par rapport à la voie avec des reculs entre 5 et 14 m.



Potentiel constructible restant – 6387m²
Possibilité de BIMBY – faible

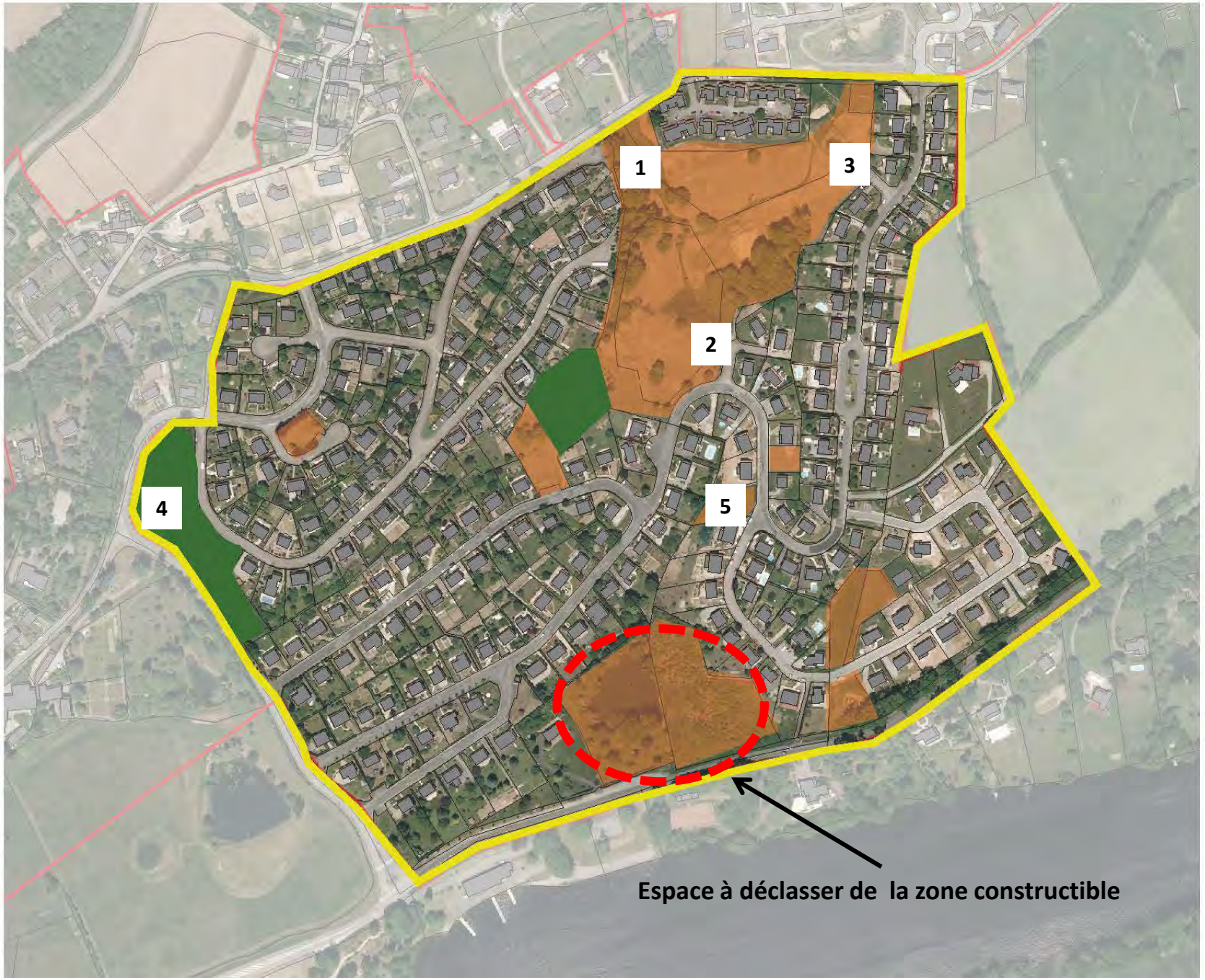
- **Maintenir des espaces naturels dans les espaces bâtis**
- **Attention aux fortes pentes et aux écoulements des eaux pluviales**


1
3
2
4
5


1
2
3


4


5


1
3
2
4
5
Espace à déclasser de la zone constructible


Rue Maurice Ravel
Rue Mozart
Avenue Jean Cocteau
Allée Louis Aragon
Avenue François Mitterrand
Rue Richard Wagner
D29
Base Nautique du Palais sur Vienne
Avenue François Mitterrand
La Plage
La Vienne
La Vienne
D29
Espace à déclasser de la zone constructible

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Le Puy Neige et les coteaux

Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
28 hectares

Typologies bâties
Constructions des années 1950-1970 autour de 2 noyaux villageois
+ extension des années 2000
R+1+combles

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
sur la partie la plus ancienne - 3.3
sur la partie la plus récente - 6.2

Nombre de parcelles
142 constructions individuelles

Parcelles non bâties
de nombreuses dents creuses
+ maison avec un grand parc sur 2.4 hectares
Potentiel constructible restant - 2.3 hectares

Découpage parcellaire
Régulier sur les secteurs récents
Aléatoire sur le bâti ancien

Surface moyenne des parcelles
Entre 700 et 1000m² pour les parcelles récemment bâties
de 1000m² à plus de 4000m² pour les parcelles construites avant 1970.

Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Entre 10 et 15% sur la partie récente
Difficile à quantifier sur les autres

Implantation et position type du bâti sur la parcelle

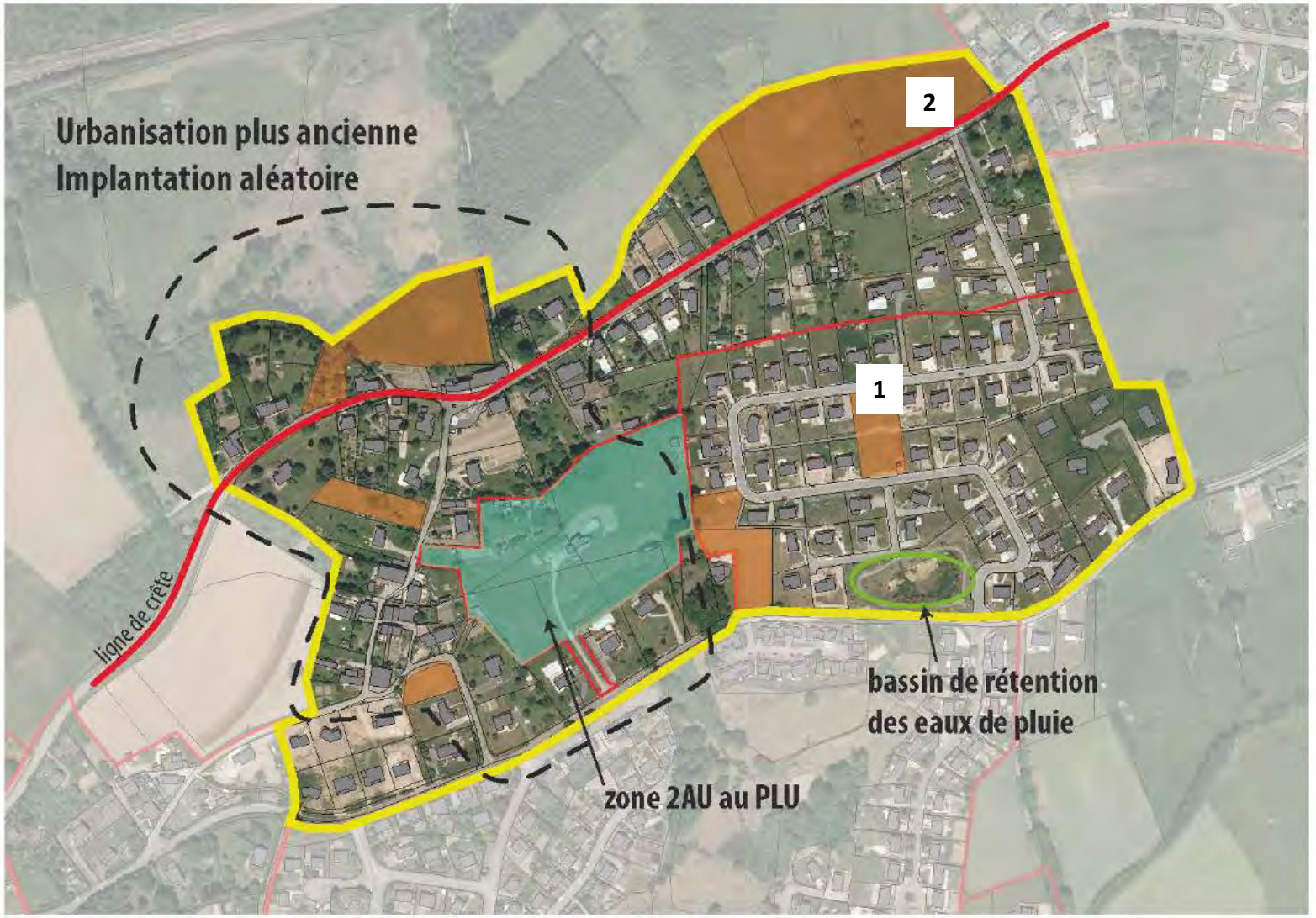




Potentiel constructible restant – 4,7ha
Possibilité de BIMBY – faible

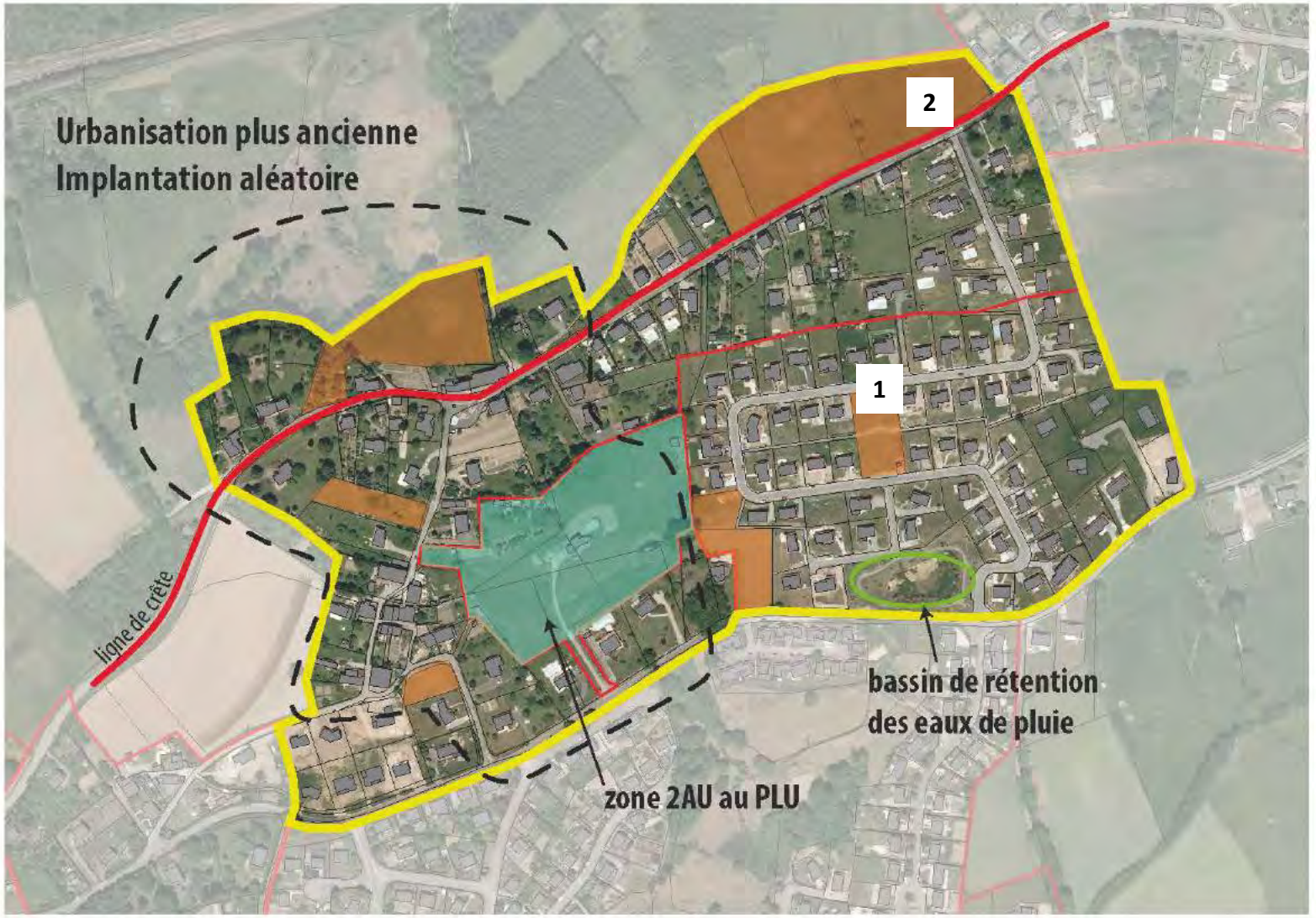
Entre 8 et 12 m

- **Maintenir des espaces naturels dans les espaces bâtis**
- **Attention aux fortes pentes et aux écoulements des eaux pluviales**


Urbanisation plus ancienne
Implantation aléatoire
2
1
ligne de crête
bassin de rétention
des eaux de pluie
zone 2AU au PLU

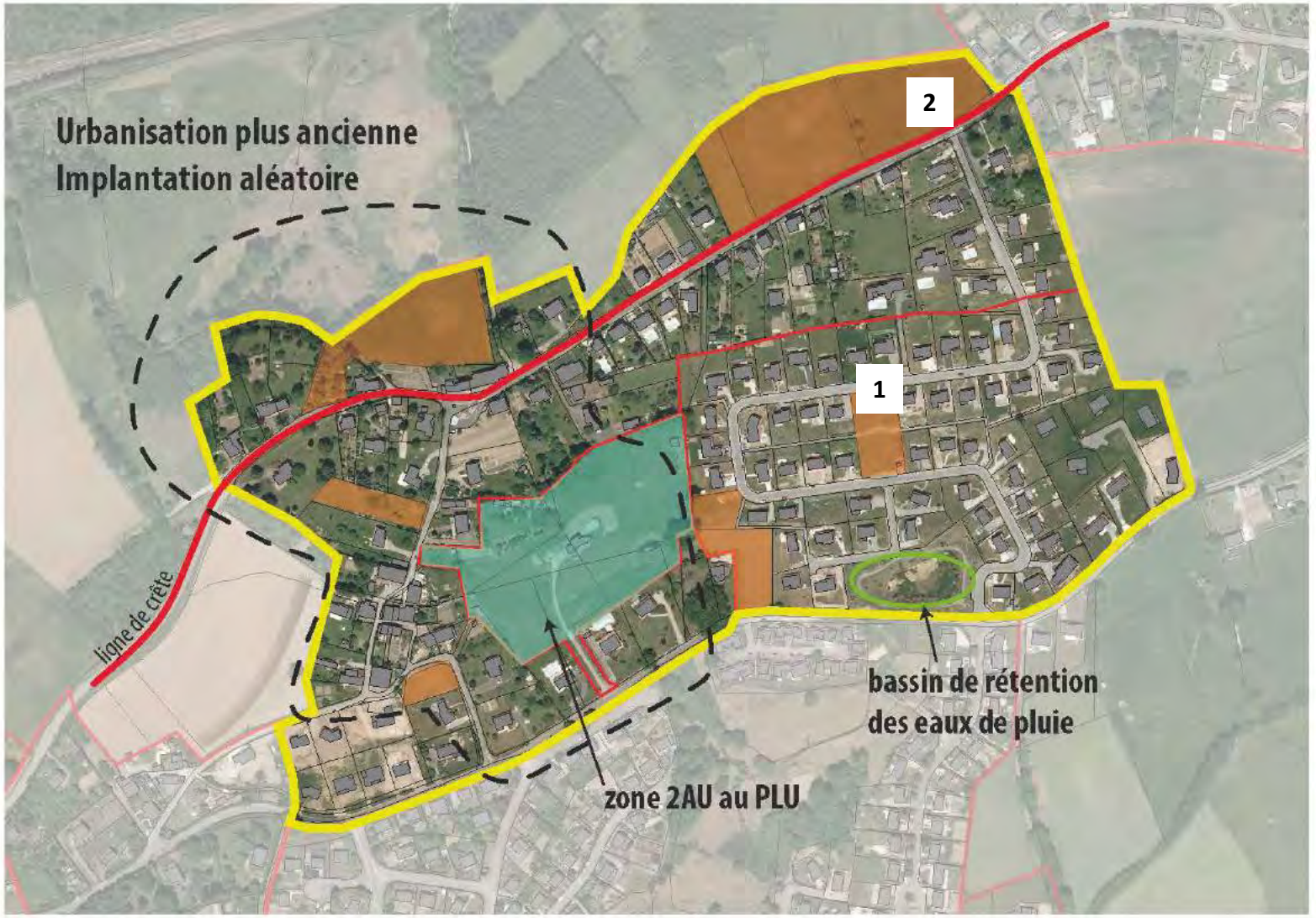
ZONE 2AU


Rue du Puy Neige
Rue Georges Guingo
Avenue du Maréchal Juin
Avenue du Maréchal Juin
Rue du Napiot
Google


Urbanisation plus ancienne
Implantation aléatoire
2
1
ligne de crête
bassin de rétention
des eaux de pluie
zone 2AU au PLU


1




Urbanisation plus ancienne
Implantation aléatoire
2
1
ligne de crête
bassin de rétention
des eaux de pluie
zone 2AU au PLU


2

CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Le Bournazeau





Situation (urbaine/périurbaine)
périurbaine

Surface totale du quartier
30 hectares

Typologies bâties
Constructions datant d'avant 1950 sur le bas du quartier dans le village
Date de construction du haut du quartier entre 1950 et 2010
R+1+combles

Densité brute en nombre de logements à l'hectare
3.8

Nombre de parcelles
115 constructions individuelles

Parcelles non bâties
de nombreuses parcelles non bâties
+ des possibilités de division de parcelles
Potentiel constructible à partiR des parcelles disponibles
6.5 hectares
Potentiel des divisions parcellaires : +/- 1 hectares

Découpage parcellaire
Irrégulier

Surface moyenne des parcelles
Entre 1000 et 3000m²

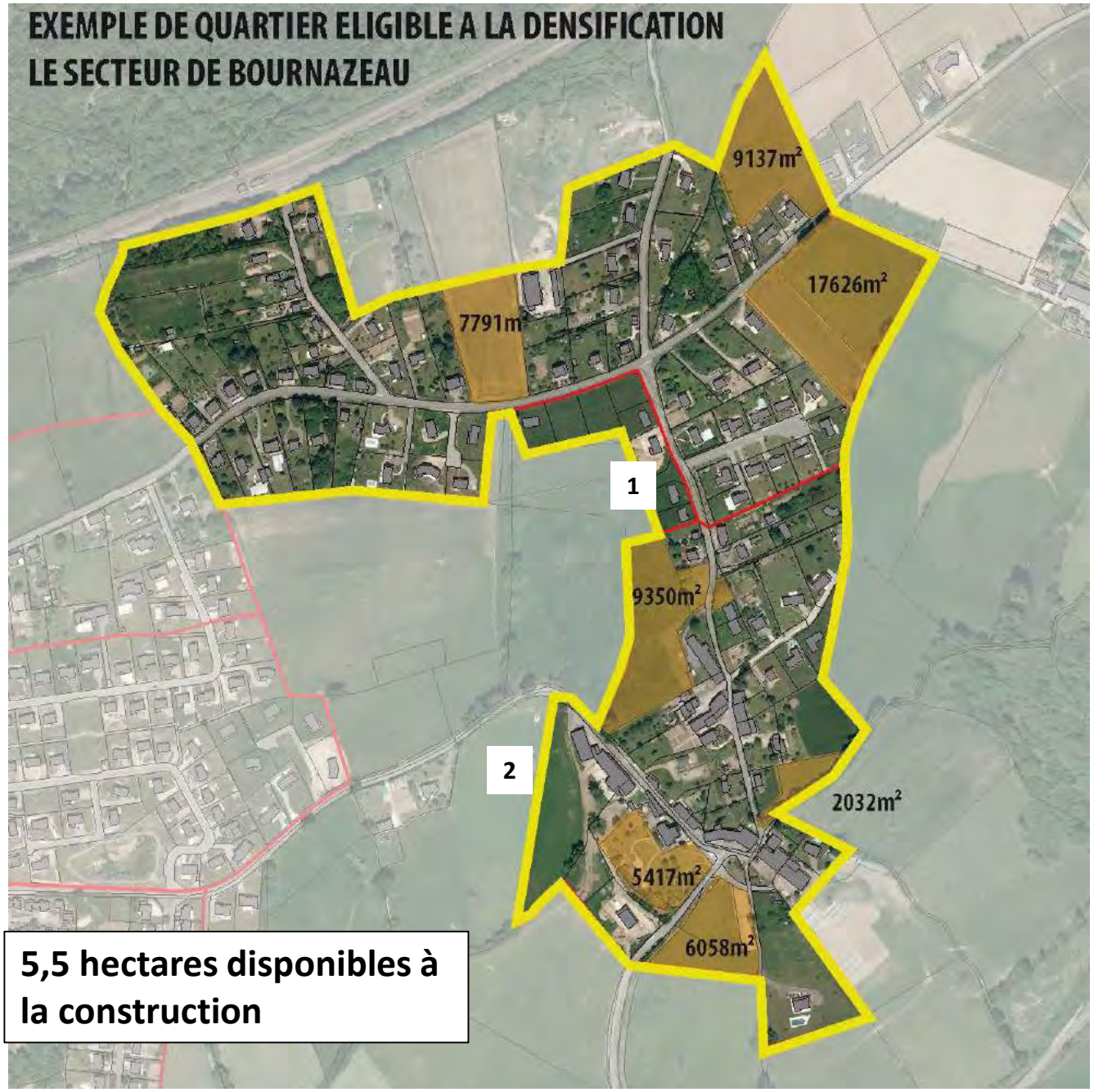
Emprise au sol moyenne du bâti sur la parcelle
Aléatoire

Implantation et position type du bâti sur la parcelle
à l'alignement et/ou en limite latérale pour les logements d'avant 1970
en retrait par rapport à la voie et en milieu de la parcelle pour les logements plus récents



Potentiel constructible restant – 6,5ha
Possibilité de BIMBY – possible

- **Maintenir des espaces naturels dans les espaces bâtis**
- **Maintenir les vues sur le village**
- **Veiller à la limite de l'ER**

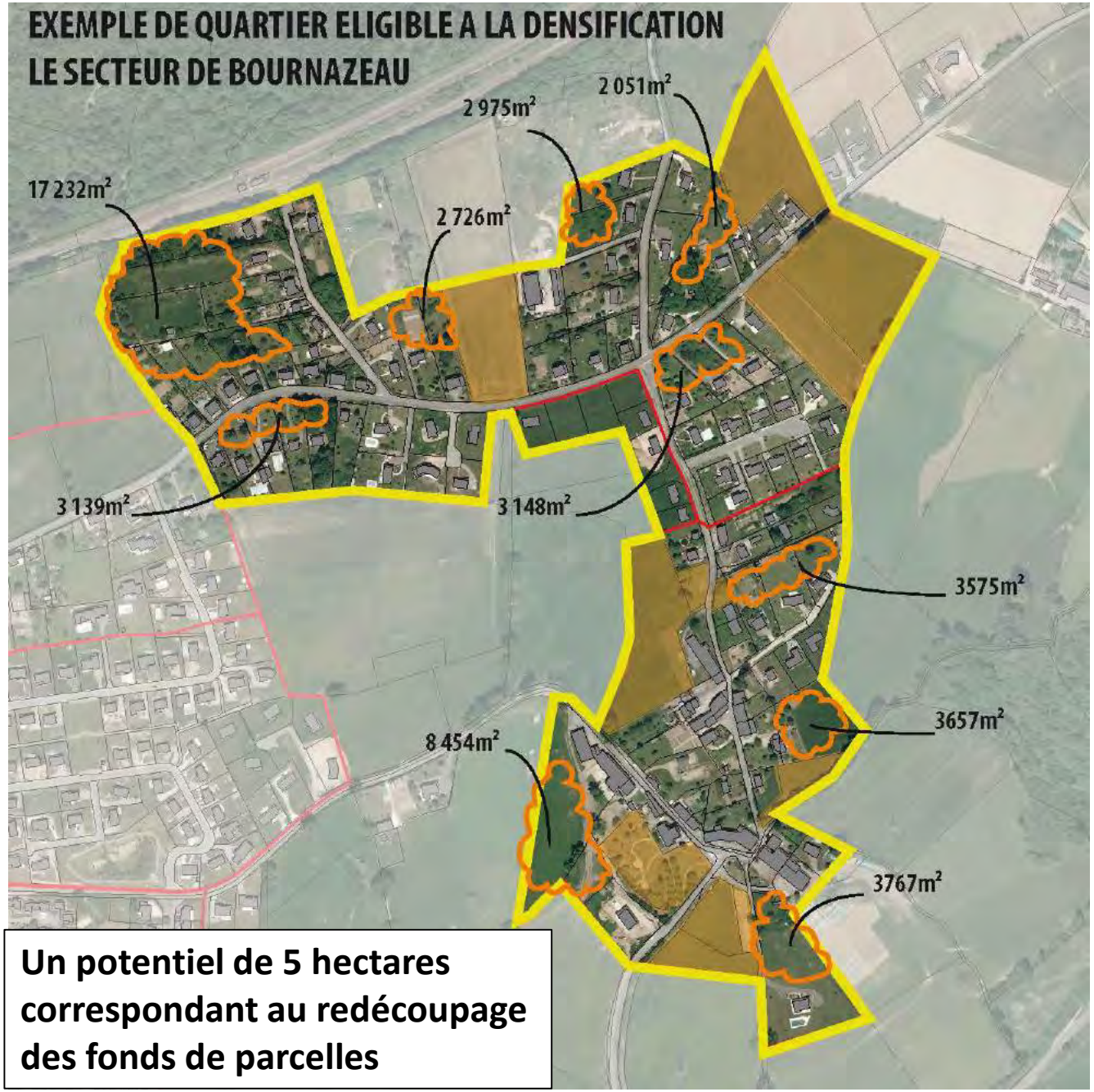

EXEMPLE DE QUARTIER ELIGIBLE A LA DENSIFICATION
LE SECTEUR DE BOURNAZEAU
9137m²
17626m²
7791m²
1
9350m²
2
2032m²
5417m²
6058m²
5,5 hectares disponibles à la construction

1

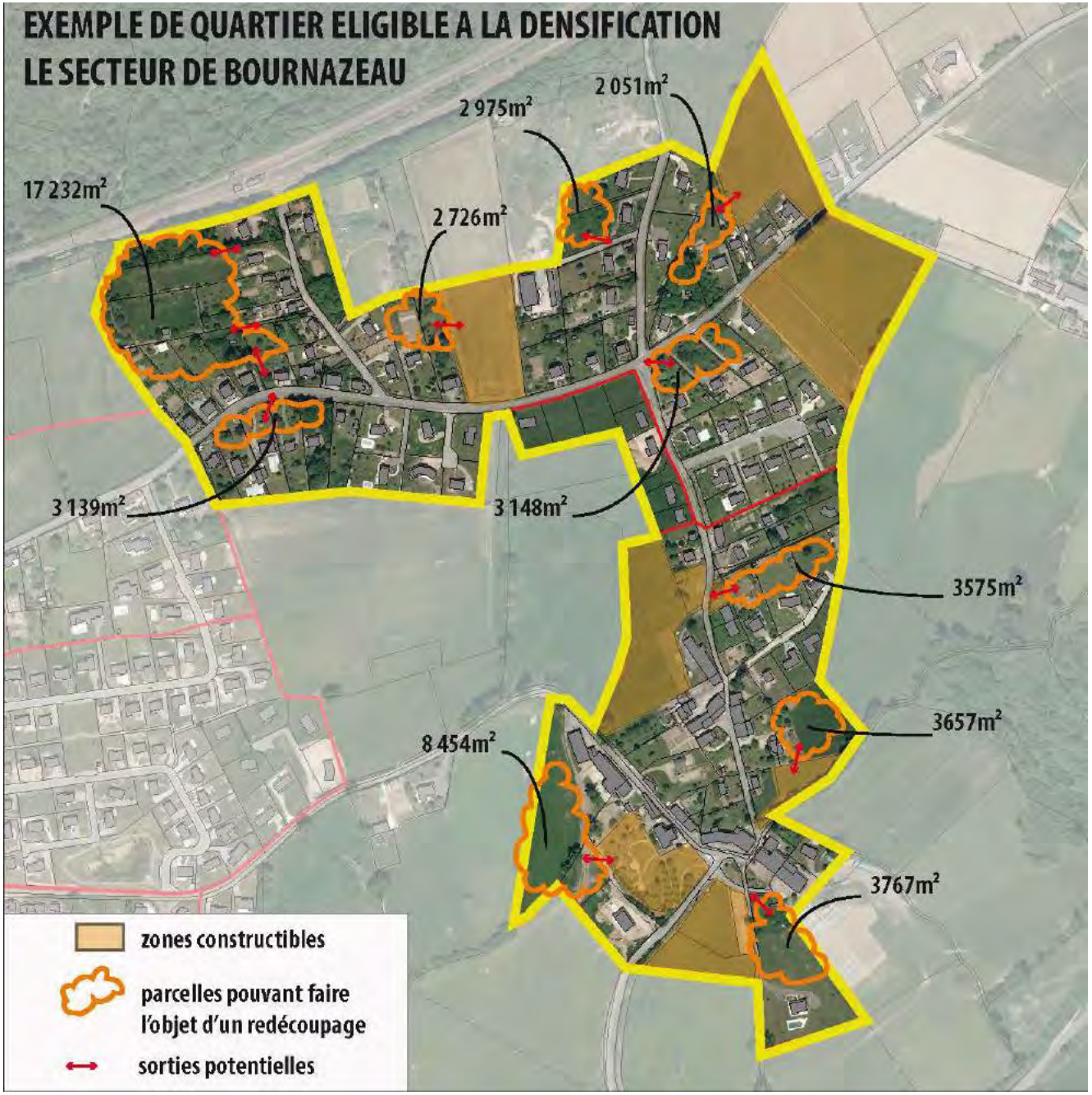


2





Un potentiel de 5 hectares correspondant au redécoupage des fonds de parcelles


EXEMPLE DE QUARTIER ELIGIBLE A LA DENSIFICATION
LE SECTEUR DE BOURNAZEAU
17 232m²
2 975m²
2 051m²
2 726m²
3 139m²
3 148m²
3575m²
3657m²
8 454m²
3767m²
zones constructibles
parcelles pouvant faire l'objet d'un redécoupage
sorties potentielles