COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé en Conseil Municipal : 18/02/2020

Modifications simplifiées n°2 et n°3

Modification n°1 approuvée le 27/06/2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le



CADRE GENERAL

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement.
En application des articles L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme , les PLU sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise:

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme précise également :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis mais sont complémentaires des règlements écrits et graphiques pour mettre en œuvre les orientations du PADD.

Les OAP sont élaborées afin de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés tout en gardant une souplesse nécessaire à la viabilité des projets. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

CADRE GENERAL

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. **Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés**. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. Le périmètre des secteurs ou quartiers auxquels les orientations sectorielles réglementaires sont applicables est délimité dans les documents graphiques du PLU.





Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble

Type d'Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour Le Palais-sur-Vienne

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

❖ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur une thématique particulière du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans le PADD et de garantir la cohérence avec les projets d'aménagement et de construction. **La commune du Palais-sur-Vienne a retenue deux types d'OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire : une thématique habitat et une environnement**.

❖ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui définissent des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre environnant existant. Elles portent sur un secteur ou un quartier et comprennent les principes de l'organisation urbaine qui en découlent (densité, mixité, desserte, programme de logements ...). Elles permettent que les futurs projets opérationnels, porteur du développement de l'habitat ou des activités économiques, s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

Au Palais-sur-vienne, les OAP sectorielles à vocation mixte portent sur :

- Le projet de développement de l'entrée ouest de la commune, secteur du Puy Moulinier – afin de laisser une plus grand place au projet, et comme le permet l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les conditions d'aménagement et de d'équipements de cette zone ne sont pas définies par des dispositions règlementaires.
- Le projet de développement du quartier du Châtenet
- Le projet d'aménagement et de valorisation paysagère du centre bourg du palais-sur-Vienne
- Le projet d'aménagement d'un espace interstitiel au centre d'un quartier Avenue Aristide Briand
- Le projet de réhabilitation de l'ancien site CGEP en zone de loisirs et/ou culturelle
- Le projet de développement des terres de la gare
- Le projet de développement autour de la route des Bardys
- Le projet de développement du quartier du Châtenet (*Bis*)

Les OAP sectorielles à vocation économique portent sur :

- Le secteur de Ventenat
- Le secteur d'Anguernaud

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES
Principes généraux applicables sur l'ensemble du territoire

HABITAT

☐ **Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets**

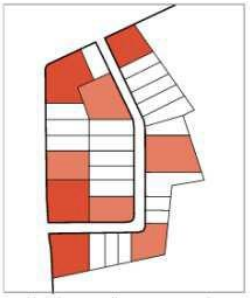
Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

Les objectifs suivants constituent des incontournables de l'aménagement:

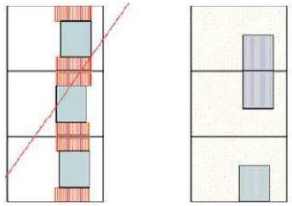
- Aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés, …
- Traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- Variété et imbrication du découpage parcellaire,
- Implantation optimisée du bâti sur la parcelle,
- Un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- Dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables,
- Accompagnement végétal des voies et cheminements doux.

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité.

QUELQUES EXEMPLES POUR S'INSPIRER



Variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales)



A gauche, l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle créé des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.
A droite, l'implantation mitoyenne permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



Implantation de maison en décalé. Les points bleus sur le schéma représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.



Dans cet exemple, l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est consacré aux jardins.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES
Principes généraux applicables sur l'ensemble du territoire

HABITAT

☐ **Gestion du nombre de logements par surface à bâtir**

Afin de garantir des objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace:

- **Une densité minimale est exigée par OAP**, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations,

- **Pour les unités foncières déjà bâties et pour les unités foncières non bâties en zone urbaine « U »**, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface « aménageable » est inférieure à 1500m². Pour les opérations dont la surface « aménageable » est supérieure à 1500m² une densité moyenne de 20 logements à l'hectare devra être recherchée et une réflexion sur des voiries communes devra être menée (sauf impossibilité technique démontrée)

Par surface « aménageable », il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé U ou AU, déduction faite des zones de contraintes (TVB, emplacements réservés, …) et des surfaces des lots déjà bâtis.

Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite d'un abattement de minimum 10% pour l'aménagement de voiries, espaces communs, …



Diversité des formes urbaines

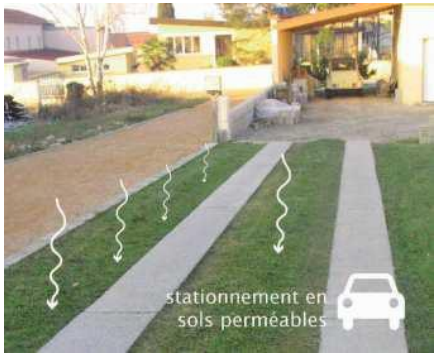
☐ **Les espaces de stationnement**

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique, participe fortement de l'ambiance au sein des opération. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti.



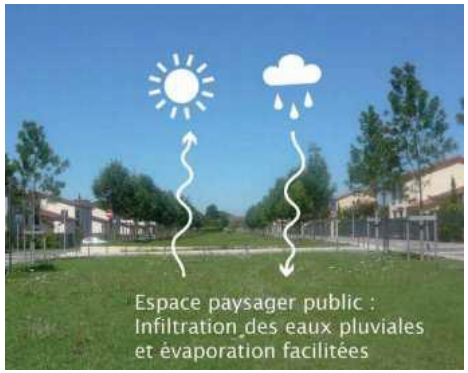






LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES
Principes généraux applicables sur l'ensemble du territoire

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



☐ **Règles générales à respecter**

- privilégier l'implantation des bâtiments de façon à ce que les façades présentant le plus d'ouverture soient orientée vers le sud,
- privilégier une gestion parcellaire des eaux de pluie par infiltration lorsque cela est techniquement possible,
- permettre les équipements de collecte d'eau de pluie,
- privilégier des aires de stationnement collectives non imperméabilisées,
- privilégier les essences végétales locales pour la constitution des haies (voir pages suivantes),
- utiliser, lorsqu'elles sont présentes à proximité, les zones humides comme milieux récepteur des eaux de ruissellement. Lorsque ces eaux proviennent de voirie, prévoir un décanteur / déshuileur correctement dimensionné afin de traiter les eaux avant rejet au milieu naturel.



Chemins réservés aux modes doux (Solaize – Le clos des éparviers)



Les noues : ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales



Cheminement doux végétalisé



Exemple de prise en compte du milieu naturel environnement dans l'opération d'aménagement

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Prescriptions pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

Limoges Métropole
Communauté urbaine

1 - Création et gestion de haie – lisières arborées

1.1 - Composition floristique

Sur terrain sec à moyennement humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol non-engorgé.

On pourra éventuellement l'enrichir par des espèces herbacées si la flore est particulièrement appauvrie (liste d'espèces sur demande).

Espèces recommandées		Strate
Acer campestre	Erable champêtre	A, a
Betula pendula	Bouleau verruqueux	A, a
Calluna vulgaris	Callune	a
Carpinus betulus	Charme	A, a
Castanea sativa	Châtaignier	A, a
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	a
Corylus avellana	Noisetier	a
Crateagus monogyna	Aubépine	a
Erica cinerea	Bruyère cendrée	a
Euonymus europaeus	Fusain	A
Fagus sylvatica	Hêtre	A, a
Fraxinus excelsior	Frêne	A, a
Hypericum androsaemum	Millepertuis androsème	a
Ilex aquifolium	Houx	a
Ligustrum vulgare	Troëne	A
Malus domestica	Pommier	A, a
Mespilus germanica	Néflier	A
Prunus avium	Merisier	A, a
Prunus spinosa	Prunelier	A, a
Quercus robur	Chêne pédonculé	A, a
Ruscus aculeatus	Fragon	A
Sambucus nigra	Sureau noir	A
Sambucus racemosa	Sureau des montagnes	A
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	A
Tilia cordata	Tilleul à feuilles cordées	A, a
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	A
Ulex minor	Ajonc nain	a
Ulmus montana	Orme des montagnes	A, a

Strates :

A : arborescente (>4m)

a : arbustive (0,5<>4m)

H : herbacée (<0,5m)

Sur terrain humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses et herbacées susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol engorgé ou en bordure de noue/fossé.

Espèces recommandées		Strate
Agrostis stolonifera	Agrostis rampant	H
Ajuga reptans	Bugle rampant	H
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	A, a
Angelica sylvestris	Angélique des bois	H, a
Betula pendula	Bouleau verruqueux	A, a
Carex sp.	Carex divers	H
Deschampsia cespitosa	Canche cespiteuse	H
Festuca rubra	Fétuque rouge	H
Filipendula ulmaria	Reine des près	H
Frangula alnus	Bourdaine	a
Fraxinus excelsior	Frêne	A, a
Holcus lanatus	Houlque laineuse	H
Iris pseudacorus	Iris des marais	H
Lotus pedunculatus	Lotus des marais	H
Lythrum salicaria	Salicaire	H, a
Phalaris arundinacea	Baldingère	H, a
Salix acuminata	Saule roux-cendré	A, a
Salix cinerea	Saule cendré	A, a
Scirpus sylvaticus	Scirpe des bois	H
Trifolium repens	Trêfle rampant	H
Viburnum opulus	Viorne obier	a

Les lisières peuvent aussi être enrichies par des végétaux de type « liane » (ex : Chèvrefeuille), et en particulier par le Lierre commun (*Hedera helix*) qui est particulièrement attractif pour les oiseaux lors de sa période de fructification.

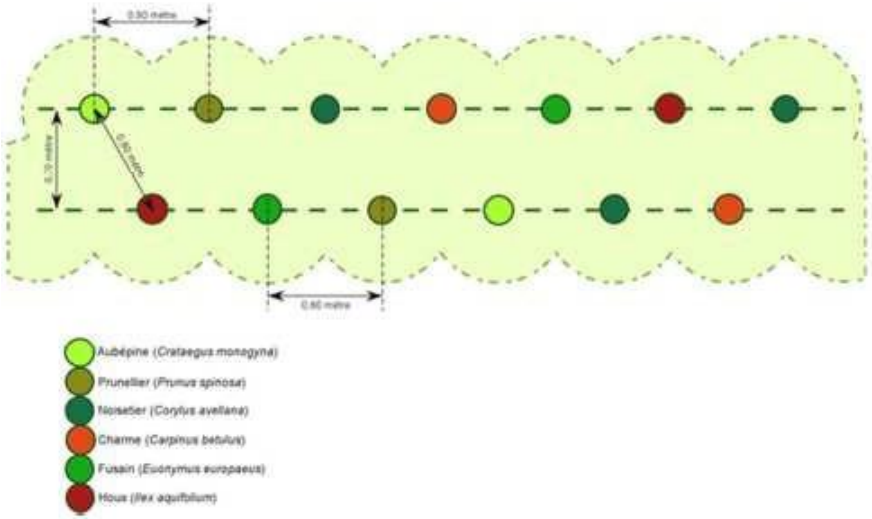
Les végétaux utilisés pour constituer les haies ou lisières seront impérativement des espèces « types » et non des variétés horticoles issues d'hybridations.

Les végétaux exotiques à la flore sauvage limousine sont proscrits.

Prescriptions pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

Limoges Métropole
Communauté urbaine

1.2 – Principes de plantation de haie et de gestion des lisières :



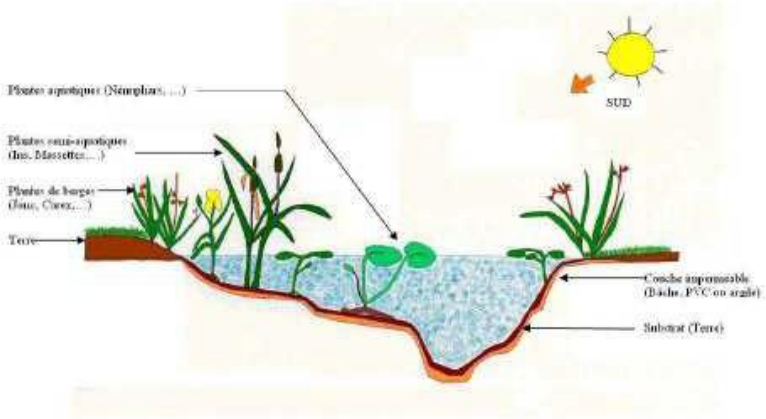
Les principes de gestion sont les suivants :

- Maintien des 3 niveaux de strate
- Favoriser le développement de la haie/lisière sur une largeur suffisante pour que les 3 niveaux de strate forment une transition progressive d'un milieu ouvert à un milieu boisé.
- Coupe et élagage avec des outils tranchant, pas de broyage ni de déchiquetage.
- Possibilité d'installer des nichoirs, en particulier quand les arbres sont encore jeunes.
- Pesticides (herbicides, insecticides...etc) proscrits.
- Fauche des plantes herbacées 1 fois par an, ou 1 fois tous les deux ans.
- Pas d'éclairage dirigé vers les lisières ou haies.

2 – Mares :

(Les principes généraux de ce paragraphe peuvent être utilisés pour les noues et fossés)

Des mares peuvent être creusées afin de favoriser le développement d'espèces animales et végétales typiques de ces milieux humides en voie de régression.



- Largeur de la mare : 2 à 4 m
- Profondeur maximum : 0,5 m
- Pente < 30°

Prévoir la plantation de ceintures végétales

Des pierres plates pourront être disposées sur une partie du périmètre de la mare.

Les poissons sont proscrits (prédateurs des œufs et têtards de batraciens)

Prescriptions pour la création de chemins, pour l'éclairage, pour les clôtures et la petite faune

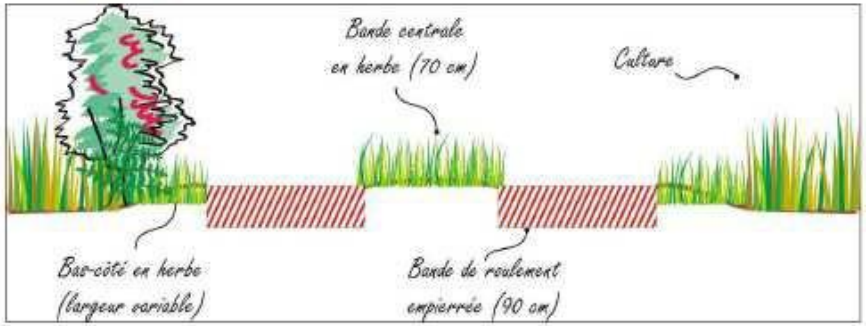
3 – Chemins:

Les chemins peuvent être conçus et réalisés de façon à limiter leur impact sur les milieux naturels et favoriser l'expression de la flore et de la faune locale.

On suivra les préconisations suivantes :

- Maintien d'une bande enherbée centrale (on stockera à cette fin la couche de terre végétale décapée pour créer le chemin, réutilisée pour former un merlon central qui sera végétalisé)
- Utilisation de matériaux locaux (par ex. pas de granulats calcaires)

Coupe de principe :



L'entretien se fera par des fauches régulières avec une barre de coupe (h = 10 cm du sol).

Pas de fauche entre février et mai.

4 – Eclairages :

Afin d'éviter les perturbations lumineuses sur la faune nocturne, il est demandé de respecter les recommandations suivantes :



5 - Clôtures :

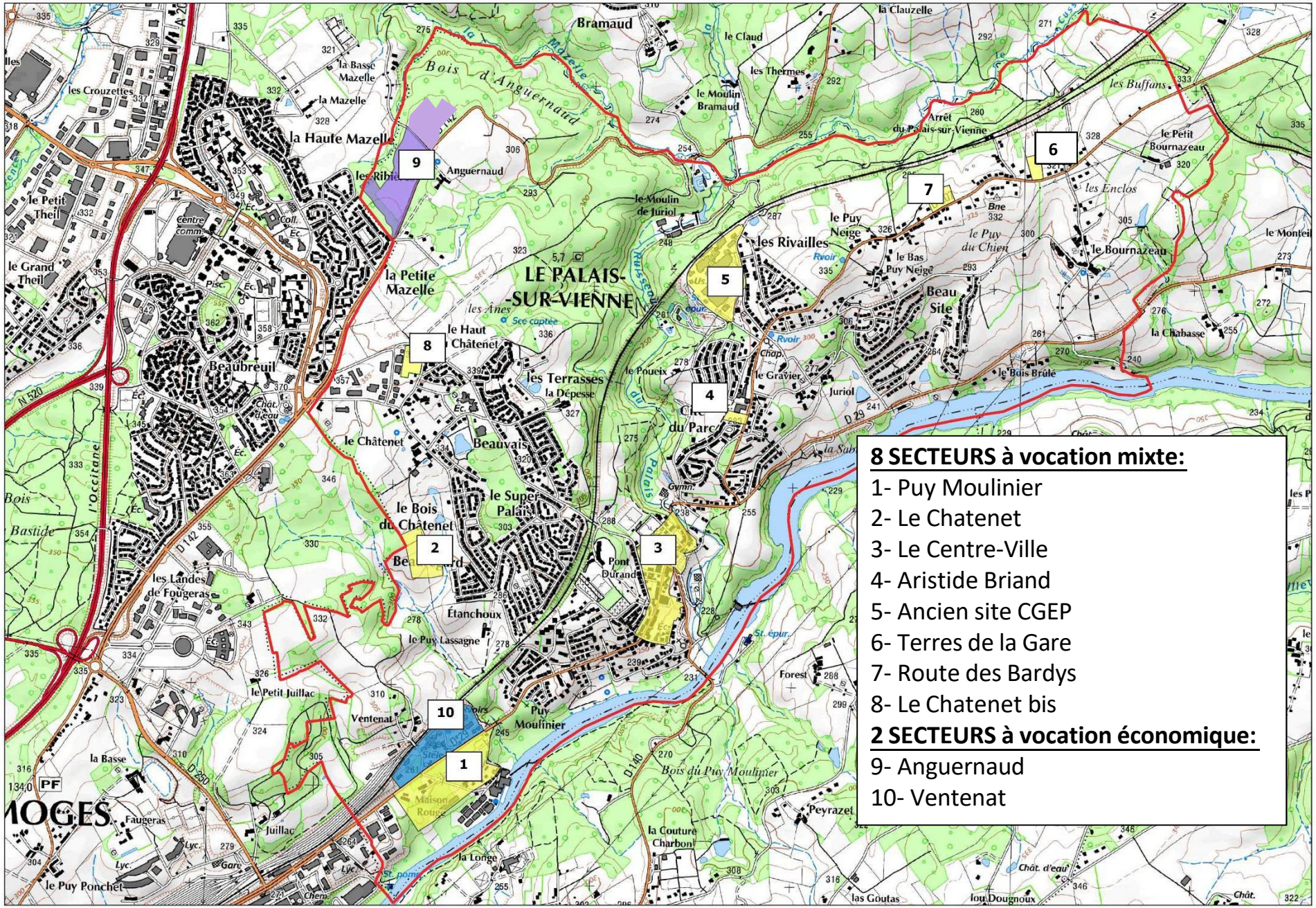
Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures pourront être conçues pour permettre le passage de la petite faune (Hérissons, Batraciens…etc). On pourra privilégier les grillages de type « ursus » à maille suffisamment large (20 cm). En complément, des passages à petite faune pourront être disposés tous les 30 mètres environ sur des linéaires importants.

6 - Accessoires pour la faune :

Les propriétaires pourront améliorer les capacités d'accueil de leur terrain pour la faune sauvage en installant les accessoires suivants :

- Nichoirs pour oiseaux
- Mangeoires pour oiseaux (uniquement en période hivernale de décembre à mars)
- Gîtes à chauves-souris

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS



8 SECTEURS à vocation mixte:

1- Puy Moulinier
2- Le Chatenet
3- Le Centre-Ville
4- Aristide Briand
5- Ancien site CGEP
6- Terres de la Gare
7- Route des Bardys
8- Le Chatenet bis

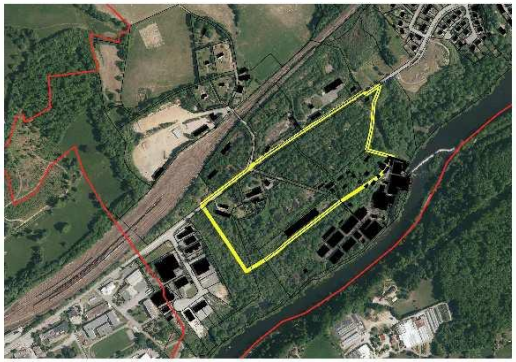
2 SECTEURS à vocation économique:

9- Anguernaud
10- Ventenat

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER
OAP valant règlement

Superficie brute de la zone : 11,8 ha
Superficie constructible : 9 ha – environ 20% de la surface ne sera pas constructible afin de retirer de la constructibilité la partie déjà urbanisée et afin de maintenir une présence végétale pour relier le projet d'aménagement à son environnement.
Vocation du secteur : habitat : pavillonnaire, logements intermédiaires, petits collectifs,…
Densité minimum projetée : 20 logements/ha soit, à terme, environ 185 logements dont 37 logements sociaux
Phasage de l'opération : phase 1 (2018-2024) : 4 ha pour la création de 78 logements minimum, phase 2 (2024-2030) : 5 ha pour la création de 107 logements minimum. La phase 2 ne pourra se développer que lorsque la phase 1 aura été réalisée.
Présence des réseaux :

- Electricité : présent à proximité. Suffisant
- Eau : présent à proximité. Suffisant
- L'assainissement : collectif grâce aux conduites qui passent le long de la Vienne et qui vont vers la STEP de Limoges.

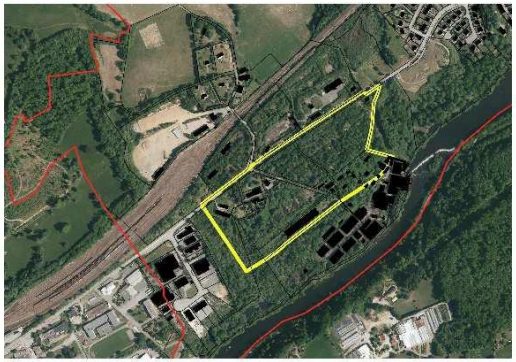


L'aménagement de ce secteur est stratégique pour le développement de la commune du Palais-sur-Vienne. Afin d'imaginer un projet qui fasse oublier le passé pollué du site tout en mettant en avant sa position géographique stratégique et ses caractéristiques naturels, les élus ont souhaité faire en sorte que les conditions d'aménagement et d'équipements de ce secteur ne soient pas définies par des dispositions réglementaires comme le permet l'article R151-8 du code de l'urbanisme décret du 28 décembre 2015) mais que les prescriptions de l'OAP garantissent la cohérence du projet avec le PADD.

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER
OAP valant règlement

Superficie brute de la zone : 11,8 ha
Superficie constructible : 9 ha – environ 20% de la surface ne sera pas constructible afin de retirer de la constructibilité la partie déjà urbanisée et afin de maintenir une présence végétale pour relier le projet d'aménagement à son environnement.
Vocation du secteur : habitat : pavillonnaire, logements intermédiaires, petits collectifs,…
Densité minimum projetée : 20 logements/ha soit, à terme, environ 185 logements dont 37 logements sociaux
Phasage de l'opération : phase 1 (2018-2024) : 4 ha pour la création de 78 logements minimum, phase 2 (2024-2030) : 5 ha pour la création de 107 logements minimum. La phase 2 ne pourra se développer que lorsque la phase 1 aura été réalisée.
Présence des réseaux :

- Electricité : présent à proximité. Suffisant
- Eau : présent à proximité. Suffisant
- L'assainissement : collectif grâce aux conduites qui passent le long de la Vienne et qui vont vers la STEP de Limoges.



Objectifs de l'aménagement :

- Faire table rase du passé pollué du site et proposer un projet d'aménagement exemplaire qui s'appuiera sur les éléments naturels présents.
- Profiter de l'aménagement du site pour requalifier l'entrée de ville du Palais-sur-Vienne en proposant des prescriptions paysagères et en reconnectant visuellement la vallée de la Vienne depuis la RD29 .
- Rechercher des connexions entre la vallée de la Vienne et les espaces naturels situés autour du site.
- Mettre en valeur les bords de Vienne dans une optique plus large de coulée verte.

A noter que l'urbanisation de ce site sera conditionnée aux <u>études de sols préalables</u> permettant de vérifier la compatibilité du site avec l'habitat. Le site étant situé dans le corridor écologique de la Vallée de la Vienne identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi que comme trame verte et bleue à l'échelle du SCoT de l'Agglomération de Limoges et également à l'échelle de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, une <u>étude faune-flore</u> devra être mener en amont de son aménagement.

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Le secteur est une composante majeure entre l'agglomération de Limoges à l'Ouest et l'entrée de la commune du Palais-sur-Vienne. Il est traversé par la RD29, axe d'entrées et sorties structurant des communes situées à l'Est de Limoges. Il est bordé, dans sa partie Sud, par la vallée de la Vienne. Ces 2 atouts en font un secteur privilégié pour le développement du territoire.

Ce secteur d'entrée de ville se caractérise par d'importantes disponibilités foncières. Leur valorisation doit permettre à terme l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Le site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation se compose de deux parties distinctes séparées par la RD29. La partie Nord sur Ventenat, concernée par l'OAP n°10, a vu récemment l'implantation d'une grande surface alimentaire ainsi que d'une station-service. Sur la partie restante, les élus souhaitent maintenir une vocation économique en classant le secteur en zone à urbaniser à vocation économique en privilégiant les activités liées à l'artisanat et aux commerces.

La partie Sud du site correspond à l'ancien site de l'entreprise de Wattelez, entreprise de traitement des déchets caoutchouteux. Après la démolition des bâtiments, le site a récemment entamé une phase de nettoyage. Les stocks de caoutchouc ont été enlevés et exportés vers Alvéol, au Nord du Département, un site de déchets non dangereux, et les terres souillées ont été exportées vers un site de stockage de déchets dangereux. La DREAL a donc acté la fin de l'enlèvement des déchets et constaté la sécurisation du site.



Station service située sur la partie Nord du secteur et parcelles à vocation économiques autour.



RD29

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER

Une fois les bâtiments démantelés et le site nettoyé, il reste de grandes plateformes installées en terrasse colonisées par la végétation et de larges perspectives sur la Vienne. C'est cette reconquête visuelle que recherche les élus à travers la révision de leur PLU. C'est pour cela que le projet d'aménagement qui viendra se greffer sur le secteur devra **ménager des vues sur la vallée en jouant sur les volumes des bâtiments ainsi que sur leur rythme**. La continuité verte liée à la présence de la vallée sera mise en valeur par des cheminements et des aménagements légers.

L'aménagement urbain se voudra exemplaire afin de contre balancer l'image néfaste liée aux longues procédures judiciaires pour retirer les stocks de caoutchouc.

Le site se trouve idéalement placé à l'entrée de la commune, en lien direct avec des pôles d'emplois proche et notamment Ester Technopole qui se situe juste au-dessus. Il bénéficie d'une desserte et d'un arrêt en transport en commun. **Un maillage cycles et piétons devra absolument être recherché**.

Ce secteur est le principal point d'entrée dans la commune et il véhicule donc en partie l'image de la commune. **La création d'une entrée de ville de grande qualité paysagère, ouverte vers la Vienne et présentant des espaces à la fois modernes et tournés vers l'avenir**, permettra de donner une nouvelle image à la commune, à la fois pour les habitants et les personnes de passage.

C'est un secteur de développement prioritaire pour la commune du Palais-sur-Vienne



Vue à l'intérieur du site en juillet 2016



Vue en direction de la Vienne à l'intérieur du site en juillet 2016

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER

Les prescriptions de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur est planifié sur le long terme. La maitrise de la qualité et du rythme de développement du secteur demande à ce qu'il se développe selon une opération d'ensemble mais en 2 phases successives. Au sein même d'une phase, la temporalité de l'aménagement pourra être à nouveau fractionnée à condition que le projet ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.
Divers acteurs pourront être associés à cette opération afin de garantir l'optimisation de l'aménagement futur du site, par exemple : paysagistes concepteurs, bailleurs sociaux, services des espaces naturels de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, etc.

1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du site devra s'appuyer sur la disposition caractéristique en terrasses afin de garder la mémoire de l'activité industrielle passée. La plateforme située sur la dernière terrasse en lien direct avec la Vienne sera valoriser par les activités de loisirs : roller, skate, détente, etc.

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'une attention particulière afin que la qualité du cadre de vie soit au cœur du projet :

- un alignement d'arbres devra être mis en place le long de l'axe structurant créé afin d'affirmer le caractère de voie urbaine de cet axe mais sans obstruer les vues sur la vallée de la Vienne,
- des noues paysagées de collecte des eaux pluviales seront systématiquement associées à la création de voirie,
- le bas de l'aménagement de la partie urbanisée du site devra préserver une transition douce avec les espaces naturels des bords de Vienne,
- l'ensemble des aménagements paysagers devra utiliser des essences diversifiées et locales.

Les constructions devront également s'implanter préférentiellement au nord des parcelles, afin de développer les jardins au sud des terrains pour un ensoleillement optimal et une ouverture préservée vers le paysage environnant.

2- La mixité fonctionnelle et sociale

L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, habitat intermédiaire, innovant, alternatif et/ou petits collectifs. 20% des logements minimum devront avoir un caractère social.
L'angle d'implantation des construction devra respecter l'angle optimal d'exposition au soleil permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif. La hauteur des constructions n'est pas limitée mais devra respecter la topographie du site et ménager des vues sur la vallée en jouant sur les volumes des bâtiments ainsi que sur leur rythme.
Ce nouveau quartier d'habitat devra fonctionner en cohérence avec le secteur de développement économique situé de l'autre côté de la route départementale et concerné par l'OAP n°10.

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

L'eau et son parcours devront être valorisés dès la conception du projet en travaillant par exemple avec un concepteur paysagiste : l'eau ludique (bassin, fontaine, …), bien être (îlot de fraicheur), alimentation des plantations, etc. pourront être des pistes de réflexion.

Après étude des capacités d'infiltration du terrain, les petits pluies pourront être gérées à la parcelle sur des zones d'infiltration. Si cela n'est pas possible des zones vertes devront être imaginées pour temporiser le rejet. En dernier recours et si l'infiltration des eaux est impossible sur le site, il sera recherché des mesures compensatoire sur un site connexe. Les débordements lors d'épisode de forte pluie pouvant entrainer des risques d'inondations devront être maitrisés par la création de zone d'expansion paysagée.

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement. Pour des raisons techniques, la plateforme située en contre bas du site en lien avec la vallée de la Vienne, ne peut être désimperméabilisée d'où l'importance de traiter la gestion des eaux pluviales en amont.

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, pourront être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.
Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables devront être intégrés à l'architecture des constructions.



Quelques exemples d'aménagement

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER

4- Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnement devront être mutualisés et regroupés sur des endroits stratégiques du quartier. Ils devront répondre aux besoins engendrés par l'aménagement. Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés devront être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes

5- La desserte par les transports en commun

La desserte par les transports en commun existe déjà sur le site puisque l'arrêt de bus se situe le long de la RD29. L'aménagement futur du quartier devra faire en sorte de ramener des cheminements piétons vers cet arrêt. Un aménagement des abords du site devra être réfléchi afin de sécuriser les déplacements piétons autour de l'arrêt de bus.



Arrêt TC existant le long du site sur la RD29

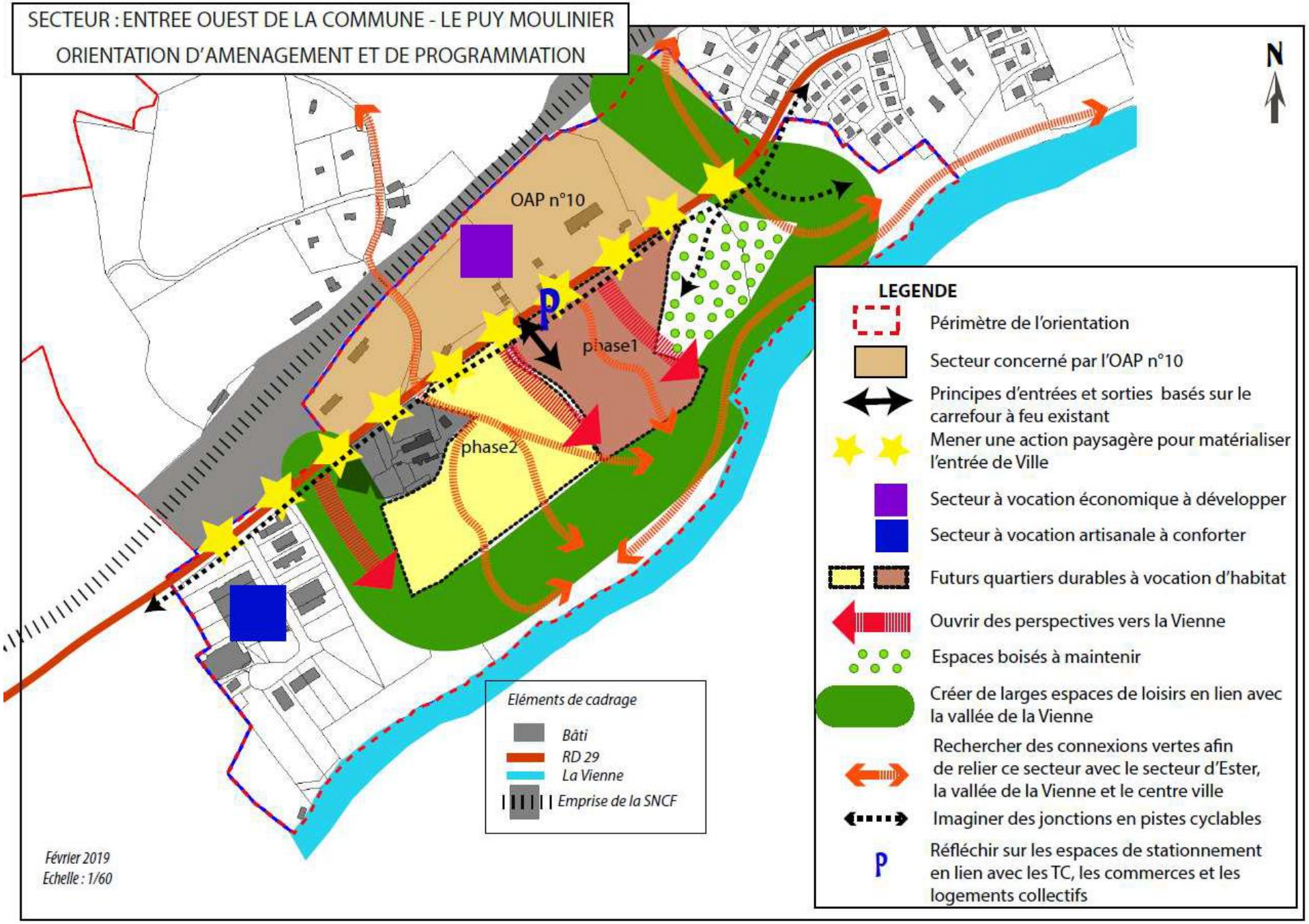
6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte de ce nouveau quartier se fera à travers une voie urbaine principale Nord/Sud qui prendra appui sur le carrefour à feu situé sur la RD29. Elle sera à double sens et traitée en espace partagé. L'ensemble du quartier sera desservi par des espaces partagés dans lesquels le piéton sera prioritaire.
Afin de garantir la sécurité des usagers du réseau routier départemental, des préconisations particulières et aménagements spécifiques pourront être exigés par le service gestionnaire de la voirie.
Des cheminements doux seront réalisés en site propre et connectés aux cheminements réfléchis sur un périmètre plus vaste : liaisons vers les site d'Ester Technopole, liaison vers la vallée de la Vienne au sens large (Limoges, Panazol)



Exemple de cheminement doux

OAP n°1 – ENTREE OUEST DE LA COMMUNE – LE PUY MOULINIER



OAP n°2 – LE CHATENET

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation : 3,8 ha
Superficie constructible : 3.2 ha – 15% de la surface ne sera pas constructible afin de maintenir les espaces naturels présents sur le sud du site et marquer ainsi la transition avec les espaces plus agricoles autour du Puy Lassagne.
Vocation du secteur : habitat pavillonnaire et/ou collectif
Densité minimum projetée : 14 logements/ha soit environ 45 logements dont 9 logements sociaux pouvant être réparti comme suit : 21 logements minimum en phase 1 (2018-2024) et 24 logements minimum en phase 2 (2024-2030).

Phasage de l'opération : la mise en œuvre de l'OAP sera envisagée en deux phases, représentant chacune environ la moitié du périmètre de l'opération, à positionner selon la capacité des réseaux existants et la faisabilité du raccordement des nouvelles constructions à ces derniers. La mise en œuvre de la première phase devra prendre en compte et faciliter la mise en œuvre de la seconde
Présence des réseaux : L'ensemble des réseaux est présent à proximité et en capacité suffisante. L'assainissement sera de type collectif et se fera en gravitaire vers la STEP de Limoges.
Zonage dans le PLU : la partie constructible du secteur sera zonée en zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, la coulée verte sera en zone N, zone naturelle.



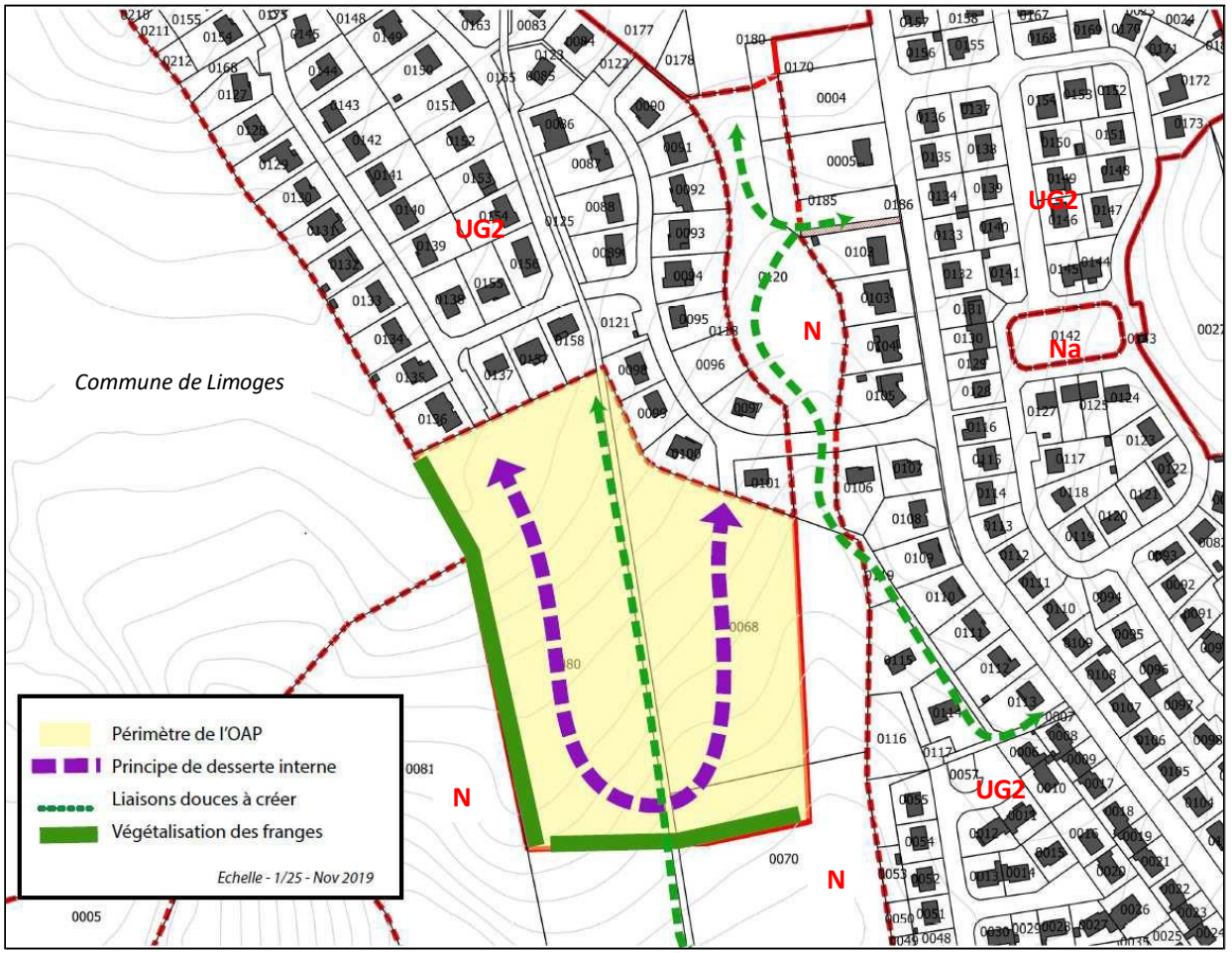
Objectifs de l'aménagement :

- Proposer une nouvelle opération d'aménagement en lien avec les espaces urbains existants tout en s'appuyant sur les espaces naturels présents.
- Rechercher des connexions avec les espaces naturels environnants.

OAP n°2 – LE CHATENET

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Le site se compose de deux parties : la partie constructible de la zone (classée en 1AU) qui se trouve dans le prolongement de l'urbanisation existante (située au nord) et qui est complétement ouverte sur des espaces naturels : des milieux naturels encadrent la partie constructible au sud, à l'est et au nord, constituant ainsi **une coulée verte** composée d'un cours d'eau temporaire et d'un chapelet d'étang. Cette coulée verte permet de rejoindre au nord une zone enclavée qui fera également l'objet d'une urbanisation mais à long terme (2AU). Elle **est à préserver, voire à connecter à l'aménagement projeté par le biais de cheminements doux par exemple.**



C'est à partir de la présence de ces milieux naturels que la commune souhaite aménager le secteur. Aujourd'hui, ces secteurs sont en prairie.

Le principe d'un développement dans ce secteur a été étudié de manière **à préserver la qualité des espaces bâtis au nord**, et de **permettre une plus grande accessibilité aux espaces naturels et paysagers** que sont les étangs et les espaces enherbés au sud, ponctués de beaux chênes, identifiés comme étant à préserver. Une vigilance particulière devra être apportée à l'insertion paysagère des projets.

OAP n°3 – LE CENTRE-VILLE DU PALAIS-SUR-VIENNE

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation : 9 ha
Superficie constructible : 1.3 ha – restructuration de la place André Brun ainsi que d'une ancienne zone commerciale rue Jean Jaurès + des fonds de parcelle
Vocation du secteur : mixte : habitat surtout collectif avec un peu d'individuel, commerces, et services
Densité minimum projetée: la restructuration de la Place André Brun n'entrainera pas la production de nouveaux logements, puisque l'opération prévoit la reconstruction du même nombre de logements, soit 35 logements sociaux. La restructuration de l'ancien pôle commercial situé en amont du centre-ville regroupera 17 équivalents logements avec des commerces et/ou services en rez de chaussée. Le réaménagement du bâtiment existant est déjà engagé pour la partie cellules commerciales en rez-de-chaussée. L'aménagement des étages en logements devrait débuter prochainement. Puis, en seconde phase d'aménagement, onze logements devraient être installées sur les fonds de parcelles derrière le plot commercial.

Présence des réseaux

L'ensemble des réseaux est déjà présent sur le site et l'assainissement de l'ensemble du secteur est de type collectif.

Zonage dans le PLU

L'ensemble du secteur est situé dans la partie agglomérée de la commune du Palais, le zonage sera une zone UG1, zone urbaine dense.



Objectifs de l'aménagement :

- Redonner de la lisibilité à l'espace central de la commune en désenclavant le parking situé à l'arrière de la Cité André Brun et en sécurisant la rue Jean Jaurès, en particulier au niveau du carrefour avec la rue Gay Lussac.

- Rechercher une densification accrue ainsi qu'une plus grande structuration des espaces publics

- Retrouver des connexions visuelles avec la vallée de la Vienne qui est devenue au fil du temps, imperceptible lors de la traversée du centre du Palais-sur-Vienne

- Recréer des espaces commerciaux dynamiques et vivants en proposant des espaces sécurisés pour les piétons et du stationnement pour les consommateurs.

OAP n°3 – LE CENTRE-VILLE DU PALAIS-SUR-VIENNE

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Le centre de la commune du Palais-sur-Vienne ne s'est pas formé autour d'une église ou d'un château mais de façon linéaire, le long de la route. De ce fait, il a longtemps été le plus petit village de la commune.

Petit à petit, divers commerces s'y sont installés et l'urbanisation s'est développée le long de la RD29. Aujourd'hui, l'urbanisation y est dense avec, à la fois, des lotissements pavillonnaires et des logements collectifs. Les commerces s'égrènent le long de la Départementale mais le stationnement peut s'avérer parfois compliqué pour aller chercher sa baguette.

Un grand espace de stationnement public existe derrière la cité André Brun. Sous utilisé par les véhicules, cet espace sert ponctuellement pour les manifestations communales telles que les marchés et les fêtes. L'ensemble est dominé par l'imposant bâtiment abritant la Mairie et aucune vue n'existe sur la vallée. **Le stationnement dans le futur projet devra être pensé de façon fonctionnelle.**

Le centre-bourg est aujourd'hui principalement marqué par la circulation automobile traversante. **La sécurisation de cette traversée, s'accompagnant d'une place plus grande donnée aux piétons et aux circulations douces permettra de redonner de la lisibilité à ce secteur.**

La proximité de la Vienne est un atout, aujourd'hui peu mis en valeur par le cloisonnement du bâti. Une vigilance particulière devra être apportée à l'insertion paysagère des projets.

L'accessibilité à la vallée, voire l'ouverture visuelle vers la rivière devra permettre un renouvellement de l'esthétique de ce centre-bourg.

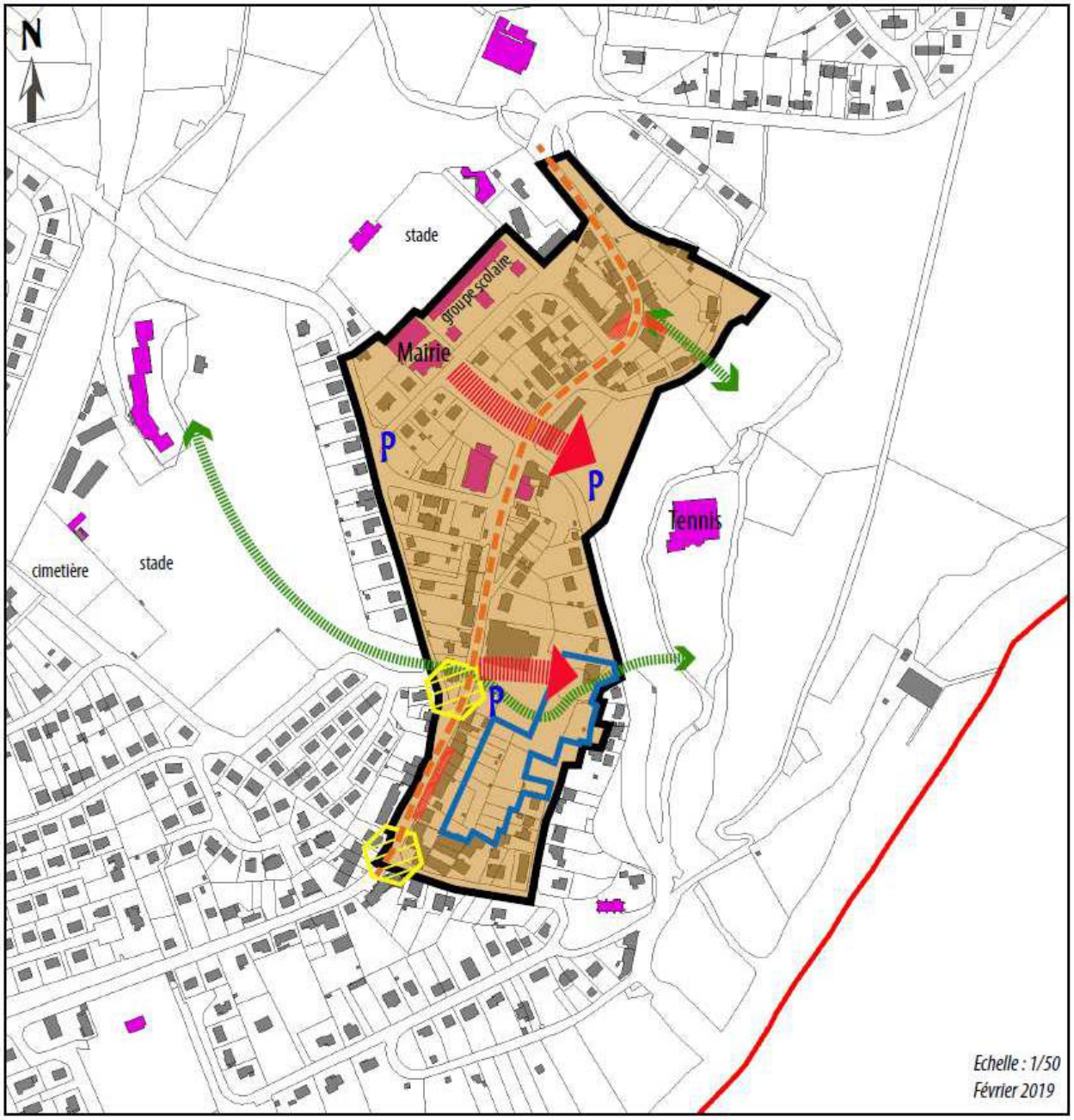


Cité André Brun de face



Cité André Brun de dos

OAP n°3 – LE CENTRE-VILLE DU PALAIS-SUR-VIENNE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DU PALAIS-SUR-VIENNE

LEGENDE

- Périmètre de l'orientation
- Périmètre de l'emplacement réservé
- Mener des opérations de renouvellement urbain
- Rendre plus lisible la traversée du centre bourg de la commune
- Sécuriser les carrefours
- Acquérir des emprises privées afin d'améliorer la lisibilité de la traversée
- Ouvrir des perspectives vers la Vienne
- Rechercher des connexions vertes afin de relier le centre urbain à la vallée de la Vienne
- P — Réfléchir sur les espaces de stationnement en lien avec les TC, les commerces et les logements collectifs
- Bâti
- Bâtiments publics

OAP n°4 – ARISTIDE BRIAND

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation : 0.5 ha
Superficie constructible : 0.37 ha
La parcelle 021 devra être maintenue comme voie de desserte.
Vocation du secteur : mixte - habitat collectif et commerces
Nombre de logements minimum: 10 logements minimum
P**résence des réseaux :** L'ensemble des réseaux est présent sur le site par l'arrière en servitude avec les réseaux qui alimentent l'opération du « Verger du Palais ». Le projet sera raccordable à l'assainissement collectif grâce à une servitude mise en place pour le passage du réseau à l'arrière de la parcelle.
Z**onage dans le PLU :** 1AU, zone à urbaniser à court terme



Objectifs de l'aménagement :

- Renforcer le pôle de quartier en proposant une opération collective en lien avec l'existant en intégrant le principe éventuel de commerces et/ou services en rez de chaussée et logement à l'étage.
- Compte tenu de la situation de la parcelle, la commune souhaite que l'ensemble de l'opération revête un caractère social

OAP n°4 – ARISTIDE BRIAND

Description du site et objectifs retenus par les élus :

La parcelle 254 concernée par l'Orientation d'Aménagement est une dent creuse comprise dans un espace fortement urbanisé. Elle se trouve être directement contiguë à la petite zone commerciale identifiée dans le PADD comme pôle de centralité secondaire. Le groupe scolaire Aristide Briand est également présent non loin de la parcelle ainsi que le stade du Gravier. Son aménagement devra donc se faire en lien avec ces services et commerces existants notamment par la recherche de continuités piétonnes permettant de relier l'ensemble.

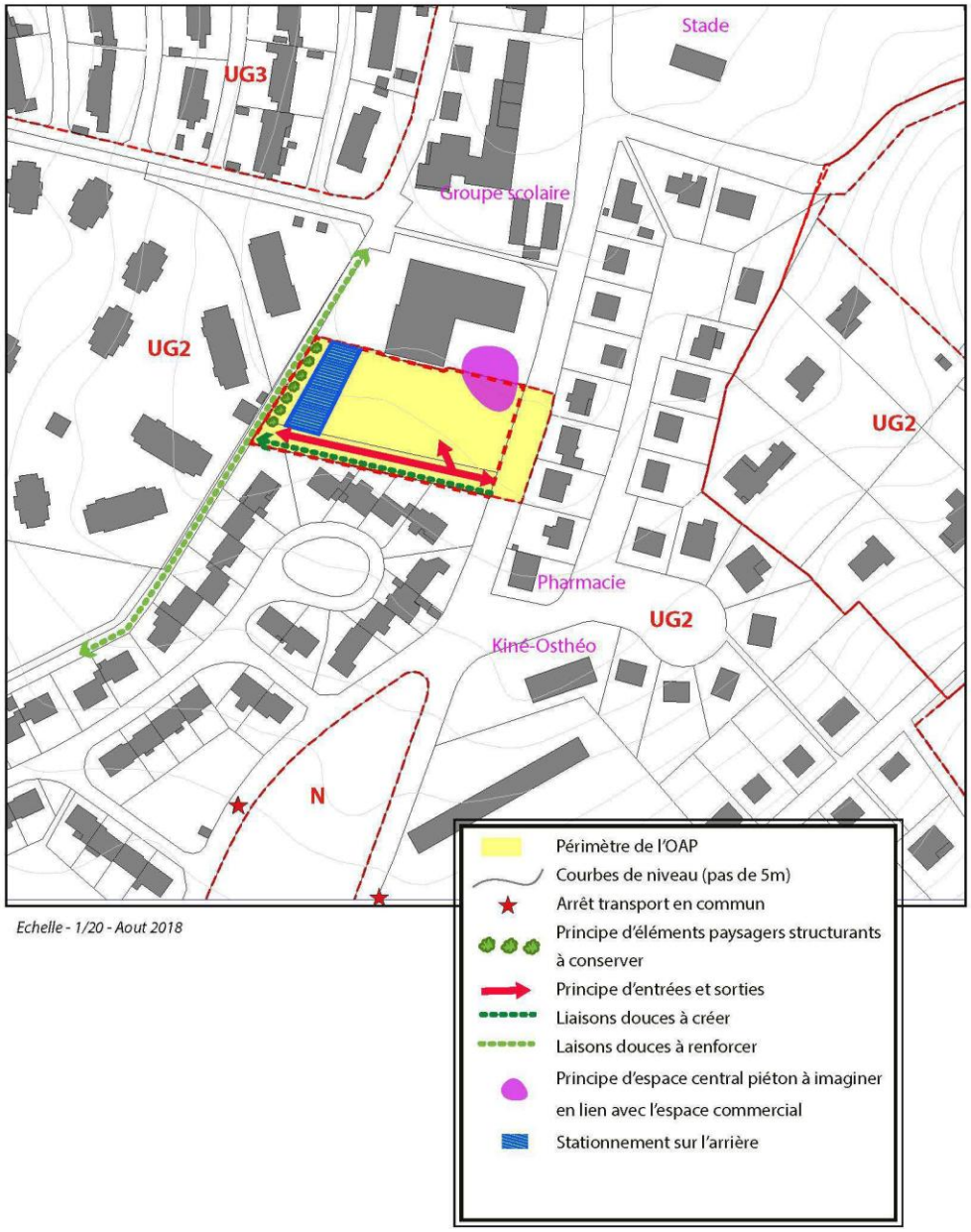
Les commerces sur le secteur sont dynamiques et participent activement à la vie de quartier. On recense une pharmacie, un kiné-osthéopathe, un bar/presse, une petite épicerie, une boulangerie, un dépôt vente ainsi que des artisans sur l'arrière du bâtiment. Pour renforcer ce pôle de quartier, l'aménagement du rez-de-chaussée devra avoir une vocation commerciale.

Le secteur est également desservi par les transports en commun et présente ainsi toutes les caractéristiques nécessaires pour accueillir des logements sociaux.

Son aménagement est en cohérence complète avec l'utilisation des « dents creuses », particulièrement sur des secteurs, comme ici, présentant peu d'intérêt paysager.

SECTEUR : AVENUE ARISTIDE BRIAND

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP n°5 – ANCIEN SITE CGEP

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation : 8,4 ha

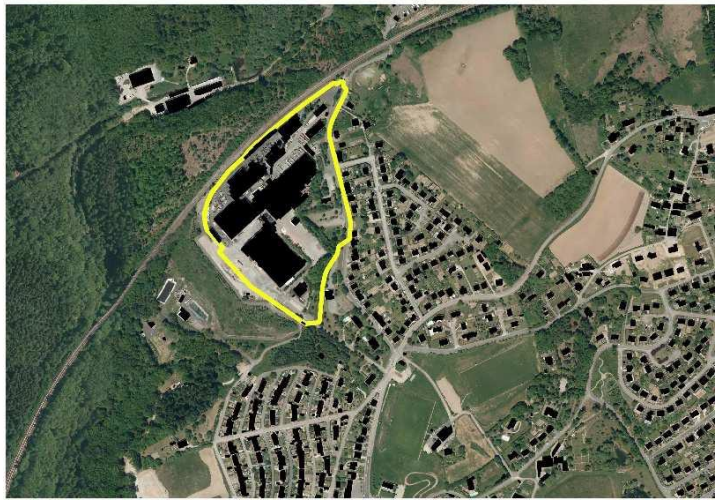
Superficie constructible : ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat, il a pour but de réemployer, dans la mesure du possible, au moins un bâtiment existant pour en faire des lieux de loisirs (le bâtiment dit « du laboratoire »).

Vocation du secteur : vocation de loisirs et culturelle à rayonnement régional.

Densité projetée : aucune, ce site n'a pas vocation à accueillir de l'habitation.

Présence des réseaux : Les réseaux eau et électricité sont présents. La station d'épuration située en dessous, qui servait aux entreprises, récolte les pluviales et un raccordement à l'assainissement collectif qui passe rue Maryse Bastié est possible.

Zonage du PLU : 1AU, zone à urbaniser à vocation culturelle et loisirs



Objectifs de l'aménagement :

- Transformer le site en un centre sportif moderne, pôle d'entraînement multi disciplinaires, accueillant la pratique des sports tels que les rollers sports, skate board, BMX, basket à 5 et basket à 3 ainsi que tous autres sports urbains et le football, alliant ainsi besoins communaux et diversification du public accueilli sur le site, auquel pourraient bénéficier le centre d'hébergement construit sur les abords du site ainsi que les locaux communs constitués dans l'ancien « laboratoire ».
- Accueillir, de façon complémentaire, un centre culturel innovant et moderne.
- Développer un projet ayant une portée régionale.

OAP n°5 – ANCIEN SITE CGEP

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Cette ancienne zone d'activités située rue Maryse Bastié, est bordée sur sa partie Nord et Ouest par la ligne de chemin de fer Paris-Limoges-Toulouse. Elle accueillait conjointement la Fonderie de Cuivre du Palais (FCP) jusqu'en 2012 et la société Valdi jusqu'en 2016.

Cette zone accueille également une station d'épuration pour la gestion des eaux industrielles du site. Le site est aujourd'hui démantelé avant une phase de dépollution et de reconversion. La démolition totale des bâtiments a commencé début 2018 par les constructions industrielles et s'est poursuivit jusqu'à mi 2018.

La commune a émis la volonté, à travers son PADD, que le site retrouve rapidement une autre activité. Elle a donc lancé, en partenariat avec les propriétaires actuels du site et la Caisse des Dépôts, différentes études : étude de marché, étude sur la qualité des bâtiments pour savoir lesquels garder, etc. Ce site rentre aujourd'hui dans le cadre du contrat d'attractivité signé entre la Région Nouvelle Aquitaine, la Communauté de Communes ELAN et la Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

A ce jour, plusieurs porteurs de projet se sont manifestés. L'utilisation de ce site répond au principe de moindre consommation d'espace. Le traitement de ces franges, espace de transition entre les quartiers pavillonnaires et les espaces naturels au nord de la voie ferrée, devra être réalisé de façon à maintenir une transition douce.



Les bâtiments de l'ancien site industriel



La réserve d'eau pouvant devenir le totem du prochain site.

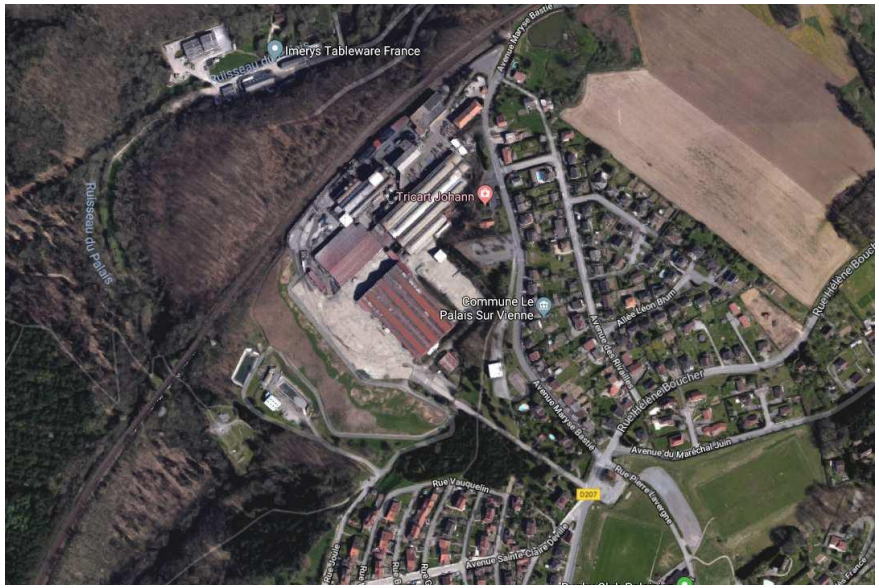
OAP n°5 – ANCIEN SITE CGEP

Plusieurs atouts sont réunis sur ce site et devront être maintenus voire renforcés pour mener à bien ce projet :

- la desserte actuelle du site par les transports en commun (la ligne de bus n°8 a un arrêt à proximité), des cheminements piétons devront relier le site à l'arrêt TC,
- l'emplacement en lien direct avec la voie ferrée pourra permettre à terme une desserte et un rayonnement national,
- la présence de bâtiments non industriels, sur la frange Est du site, pourra être réutilisé à des fins d'hébergement par exemple en lien avec les activités proposées sur le site,
- etc.

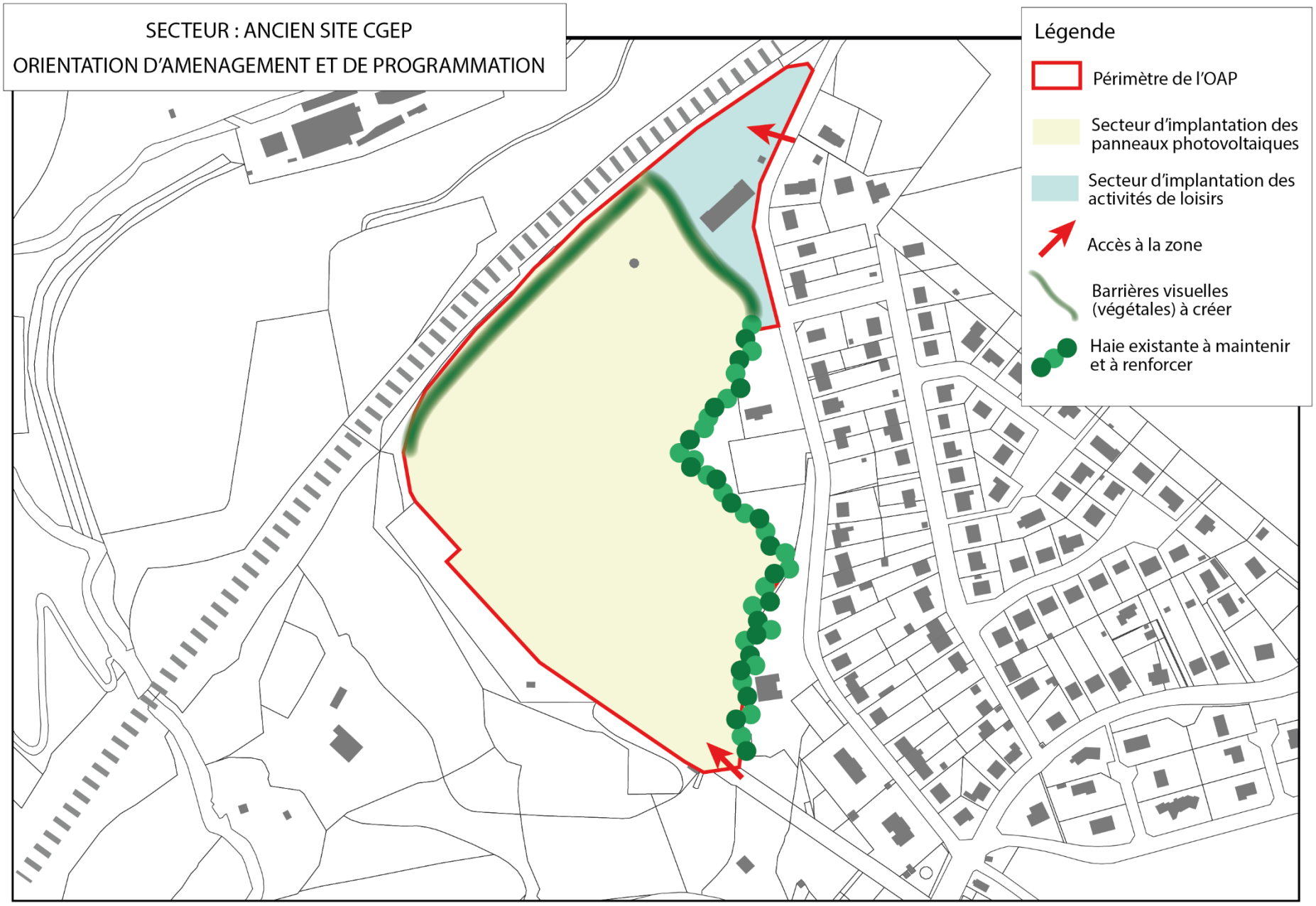
Ce site, ainsi réhabilité, contribuera au développement économique et à l'attractivité du territoire en créant des emplois directs mais aussi indirects. La synergie du projet avec toute l'offre sportive présente sur le territoire au sens large de l'Agglomération de Limoges, constituera un des atouts du projet, élargissant l'offre proposée aux groupes accueillis.

Dans l'attente de la définition concrète du projet définitif, les élus souhaitent un urbanisme transitoire qui permettra de réactiver la vie locale de façon provisoire et qui mettra la lumière sur ce site peu connu à l'échelle de l'agglomération de Limoges.



Vue aérienne de l'emprise du site avant le démantèlement des bâtiments

OAP n°5 – ANCIEN SITE CGEP



OAP n°6 – TERRES DE LA GARE

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation : 0.78 ha

Superficie constructible : 0.6 ha – 20% de la surface de la zone ne sera pas constructible afin de maintenir un dégagement d'une profondeur de 6-7m devant pour des raisons de sécurité et afin de créer la desserte interne du site.

Vocation du secteur : habitat pavillonnaire

Densité minimum projetée : 10 logements à l'hectare soit environ 6 logements minimum. Aucun logement social n'est envisagé sur ce secteur car il ne répond pas aux critères définis par les bailleurs sociaux (secteur trop éloigné des services et du centre).

Présence des réseaux : L'ensemble des réseaux, eau, électricité et assainissement sont présents sur la route des Bardys.

Zonage du PLU : 1AU, zone à urbaniser à court terme



Objectifs de l'aménagement :

- Reconduire un secteur déjà constructible et situé dans l'enveloppe urbaine actuelle en optimisant l'urbanisation avec des prescriptions sur la densité et les entrées/sorties.
- Favoriser le parcours résidentiels et la diversification de logements en proposant une densité plus faible que sur le reste du territoire
- Pour des raisons de sécurité, l'entrée du secteur se fera par l'arrière, soit par la rue de La Gare. Si toute fois cela n'était techniquement pas possible, l'entrée se fera directement par la route des Bardys (RD207) avec un recul des constructions préconisées par le Conseil Départemental afin de ménager les vues. La largeur minimum de l'accès devra être de 4m.

OAP n°6 – TERRES DE LA GARE

Description du site et objectifs retenus par les élus :

La parcelle n°56 se situe entre les rues des Maisonnettes et la Gare. Elle est bordée par le RD207 aussi appelée Route des Bardys. Elle correspond à une prairie entretenue et ne faisait pas partie des parcelles déclarées à la PAC en 2015. Elle était déjà constructible dans le précédent PLU.

Il s'agit donc d'une reconduite de constructibilité qui n'est pas étendue mais densifiée.

Le fond de la parcelle n°56 est orienté Nord et présente une pente vers la voie ferrée. Il a donc été jugé comme non pertinent pour être ouvert à l'urbanisation.

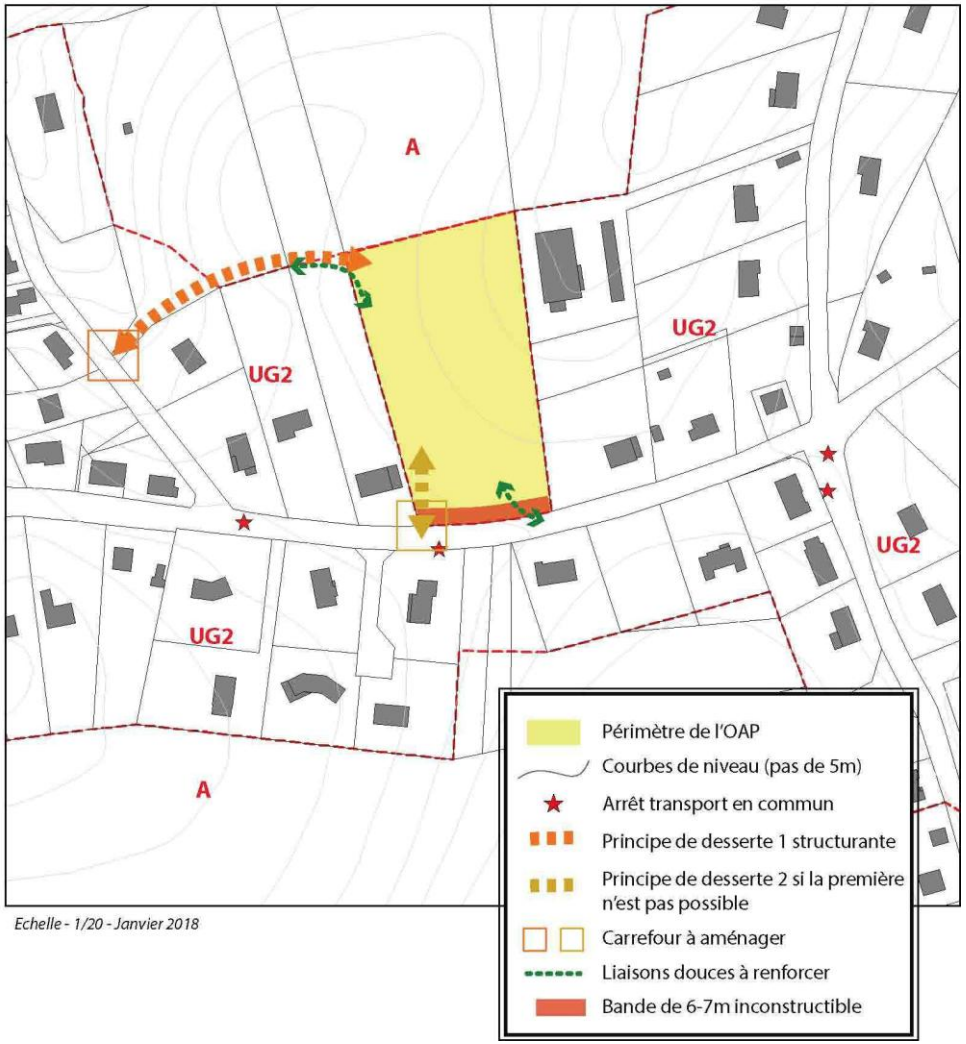
Un recul des constructions et une organisation du bâti au sein des parcelles devra permettre de préserver l'ouverture visuelle vers le Nord.

L'accès créé devra permettre la desserte de l'ensemble des lots ainsi que de la parcelle agricole située à l'arrière. Il devra avoir une largeur minimum de 4m.

Une vigilance particulière devra être apportée à l'insertion paysagère des projets.

SECTEUR : TERRE DE LA GARE

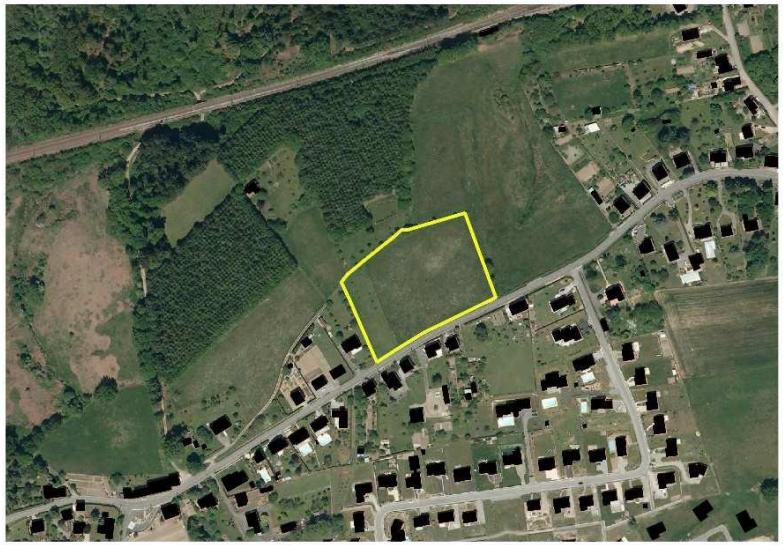
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Echelle - 1/20 - Janvier 2018

OAP n°7 – ROUTE DES BARDYS

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation: 1.12 ha
Superficie constructible : 1 ha – 10% de la surface de la zone sera utilisée pour la desserte interne du secteur.
Vocation du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 10 logements à l'hectare soit environ 10 logements minimum. Aucun logement social n'est envisagé sur ce secteur car il ne répond pas aux critères définis par les bailleurs sociaux (secteur trop éloigné des services et du centre).
Présence des réseaux : L'ensemble des réseaux, eau, électricité et assainissement sont présents sur la route des Bardys. Une pompe de relevage sera à prévoir pour les constructions situées dans le fond de la parcelle.
Zonage du PLU : 1AU,zone à urbaniser à court terme



Objectifs de l'aménagement :

- Limiter la constructibilité par rapport à l'ancien PLU afin de prendre en compte les dimensions paysagères et environnementales du secteur
- Préserver le talweg ainsi que les vues vers la vallée du Cussou
- Travailler le projet d'aménagement en profondeur afin de casser la linéarité de l'urbanisation existante.

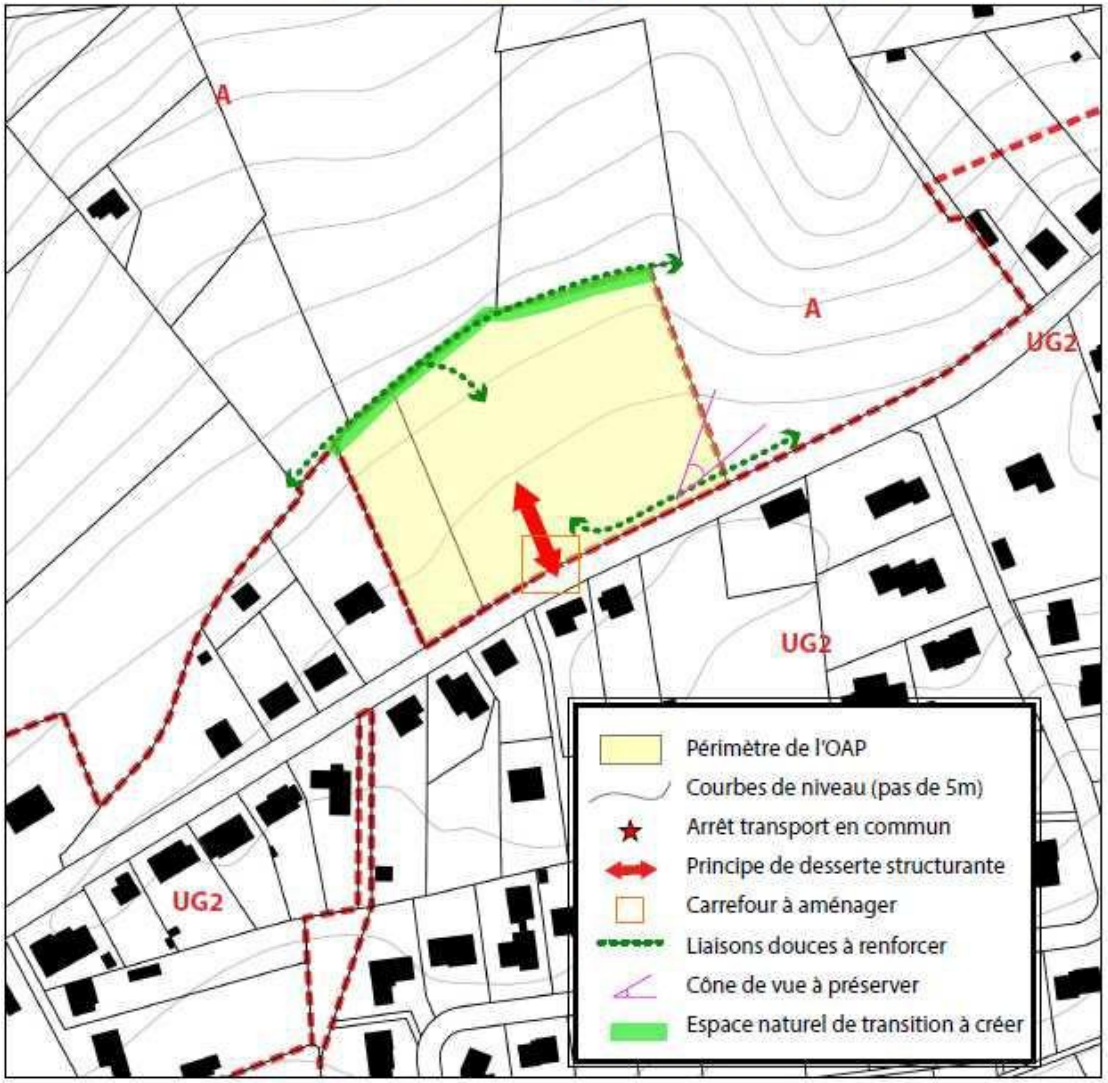
OAP n°7 – ROUTE DES BARDYS

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Les parcelles n°154 et 165 sont situées le long de la Route des Bardys (RD207). Il s'agit de parcelles, occupées par de la prairie, non déclarées à la PAC. L'arrêt de bus se situe à proximité de ce secteur et projet d'aménagement devra imaginer des connexions pour le relier.
Le fond du secteur est en pente vers la vallée du Cussou et vers des espaces naturels. C'est pourquoi un espace naturel de transition devra être imaginé en lien avec la vallée du Cussou.

Comme le secteur situé au lieu-dit Terre de la Gare, ce site est marqué par une ouverture visuelle importante, particulièrement marqué dans une circulation ouest-est, avec une vue lointaine vers le nord-est. Ces vues devront être prises en compte dans le projet d'aménagement afin d'être maintenues. Une vigilance particulière devra être apportée à l'insertion paysagère des projets.

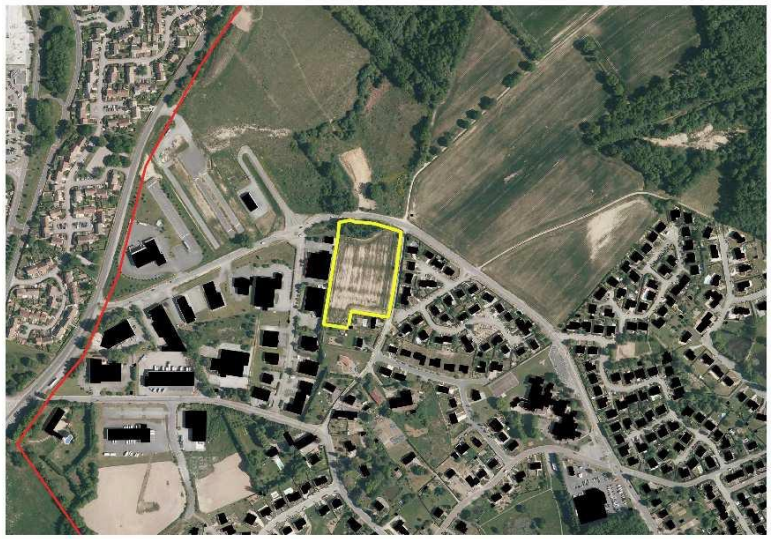
SECTEUR : ROUTE DES BARDYS
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Echelle - 1/20 - Février 2019

OAP n°8 – LE CHATENET BIS

Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation: 1.3 ha
Superficie constructible : 1.1 ha, 10% de la surface est retranchée pour permettre l'aménagement de la parcelle.
Vocation du secteur : habitat alternatif
Densité minimum projetée : 20 logement à l'hectare soit environ 20 logements minimum. L'ensemble de ces logements auront une vocation sociale.
Présence des réseaux : Les constructions seront raccordées à l'ensemble des réseaux présent à proximité. L'assainissement sera de type collectif.
Zonage du PLU : 1AU, zone à urbaniser à court terme



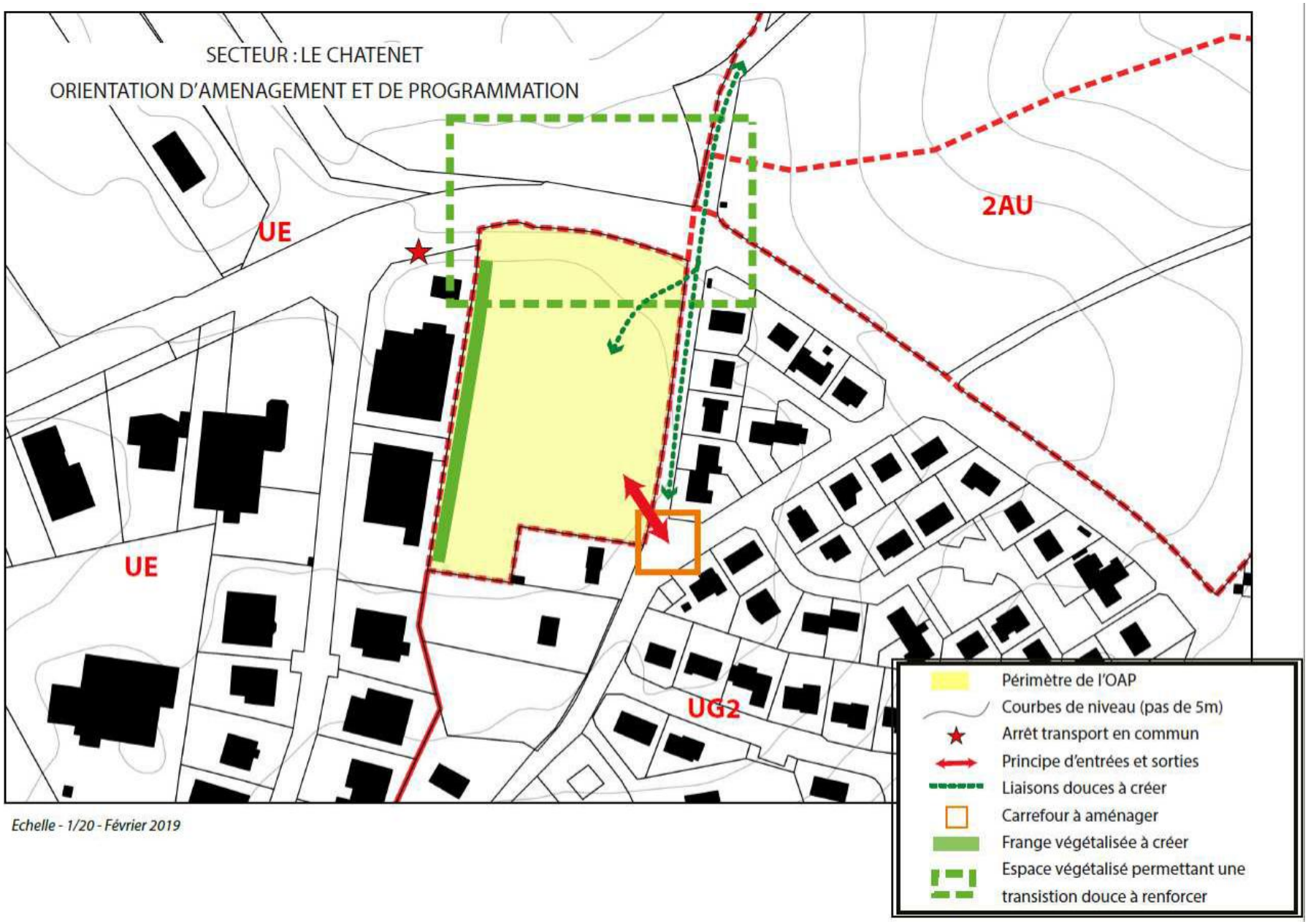
Objectifs de l'aménagement :

- L'objectif des élus de la commune du Palais sur Vienne est de répondre aux attentes de Limoges Métropole qui demande à ce que cette parcelle soit maintenue en zone constructible. L'ambition des élus de Limoges Métropole est de favoriser les projets expérimentaux à forte valeur ajoutée avec une forte composante sociale et écologique. Pourront être envisagés de l'habitat alternatif, de l'habitat social adapté aux personnes âgées, de l'habitat intergénérationnel, etc.

Description du site et objectifs retenus par les élus :

La parcelle actuelle correspond à une prairie fauchée. Elle appartient à Limoges Métropole. En lien avec l'aménagement du Chatenet, cette parcelle est très isolée et peu perceptible. Le traitement des franges, notamment par l'amélioration des structures végétales déjà existantes doit se faire en lien avec les aménagements prévus le long de l'avenue Giraudoux. La partie Ouest de la parcelle en lien direct avec la zone économique adjacente devra être végétalisée et traitée comme une véritable zone tampons entre ces 2 secteurs à vocation différente.

OAP n°8 – LE CHATENET BIS



Echelle - 1/20 - Février 2019

OAP n°9 à vocation Economique – ANGUERNAUD
OAP sans règlement

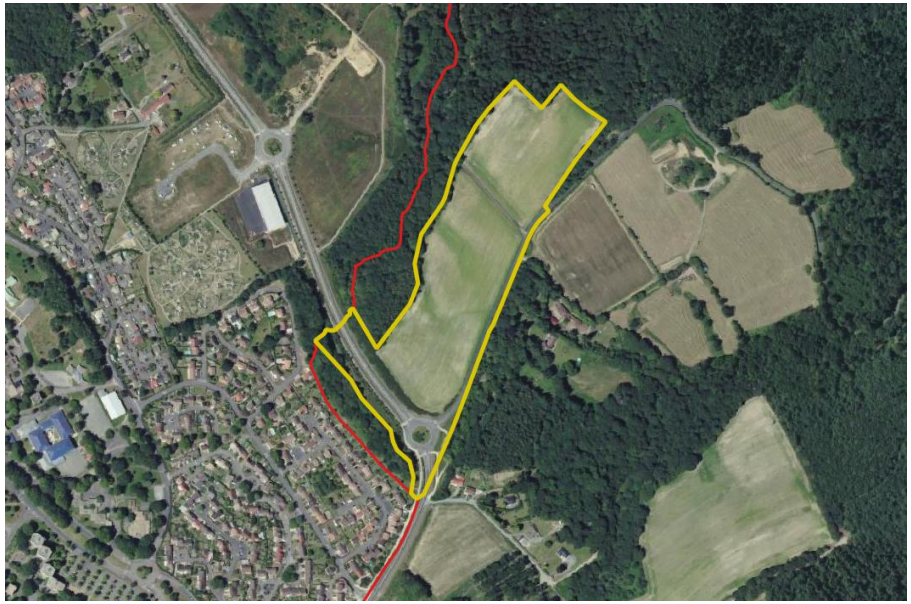
Superficie brute de la zone : 10,9 ha
Vocation du secteur : économique
Présence des réseaux :

- Electricité : présent à proximité
- Eau : présent à proximité
- Assainissement : collectif vers la STEP de Limoges

Le cas échéant, ces réseaux pourraient faire l'objet d'extension voire de renforcement.
Zonage dans le PLU : zone à urbaniser à vocation économique, notamment tournée vers les énergies renouvelables – 1AUer
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : à partir de 2026



Localisation du site d'OAP dans la commune du Palais-sur-Vienne – Source : IGN



Périmètre du secteur d'OAP (reprenant celui du zonage 1AUer du règlement graphique du PLU) – Source : IGN

Objectifs de l'aménagement :

- Permettre le développement économique du secteur, dans le prolongement de la zone d'activités de la Grande Pièce, située à Limoges ;
- Accompagner, dans le cadre du projet d'Ecopôle ASTER (Accélérateur de Solutions pour les Transitions et les Energies renouvelables), l'accueil d'activités économiques innovantes, notamment orientées vers la production et la valorisation des énergies renouvelables ;

- Assurer l'intégration des futurs aménagements et constructions au regard de la sensibilité du site : en entrée de ville, en lisières du bois d'Anguernaud et du site inscrit de la vallée de la Mazelle.

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Le secteur d'OAP se situe au Nord-Ouest de la commune du Palais-sur-Vienne, en position d'interfaces : avec Limoges d'une part, et entre espaces urbanisés (à Limoges) et agri-naturels (bois d'Anguernaud et vallée de la Mazelle) d'autre part.



Un site d'interfaces – végétation, hydrographie, bâti et secteur d'OAP – Source : IGN

Il est desservi par la RD142 à l'Est, la route de la Basse Mazelle en son sein et l'avenue de la Grande Pièce au Sud. Trois lignes de bus (23, 29 et 30) sont accessibles depuis cette dernière.

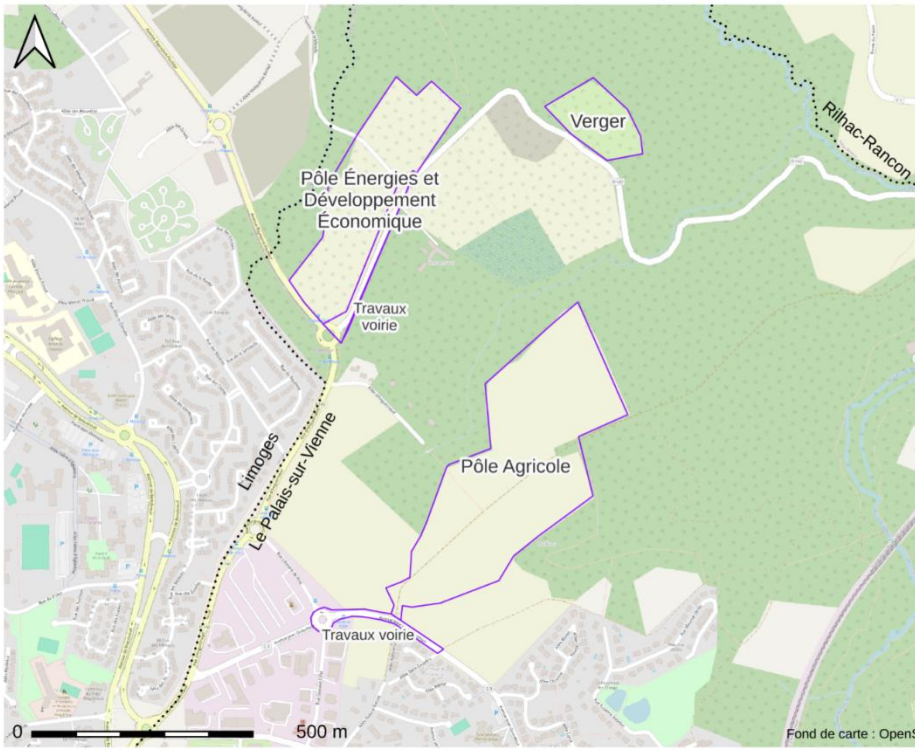
Le site, aujourd'hui occupé à des fins de gestion d'attente par de la culture temporaire, est destiné à accueillir des activités économiques. Cette vocation et la maîtrise foncière publique justifient que son aménagement relève de la Communauté urbaine de Limoges Métropole.

L'aménagement du secteur s'inscrit dans le cadre plus large de la réalisation du projet d'Ecopôle ASTER, pôle de transition écologique organisé autour de la production d'énergies renouvelables, de la production agricole de proximité et de qualité, de l'innovation et de l'optimisation des flux (chaleur, CO2, biogénique, eau, etc.). Elément du projet de territoire adopté par Limoges Métropole en décembre 2021, l'Ecopôle ASTER s'inscrit dans l'atteinte des objectifs définis dans le plan climat air énergie territorial (PCAET) et le plan alimentaire territorial (PAT). L'Ecopôle vise plus précisément à :

- Contribuer à la production d'énergies renouvelables en œuvrant à l'accueil d'une unité de production du biométhane à partir de biomasse,
- Conforter une production agricole de proximité et qualité pour alimenter, notamment, la restauration collective sur le territoire,
- Accueillir des activités innovantes pour favoriser les synergies entre les entreprises et commencer une économie circulaire vertueuse.

Le projet ASTER s'étend sur une surface d'environ 28 hectares et se compose de trois entités :

- Un pôle énergies et développement économique (9 hectares),
- Un pôle agricole (16,5 hectares),
- Un espace naturel à valoriser appelé « le verger » (2,5 hectares).



Périmètre de l'Ecopôle ASTER : un projet multisites – Source : Limoges Métropole

Le présent site d'OAP correspond au pôle énergies et développement économique, pour lequel les élus ont retenu les objectifs suivants :

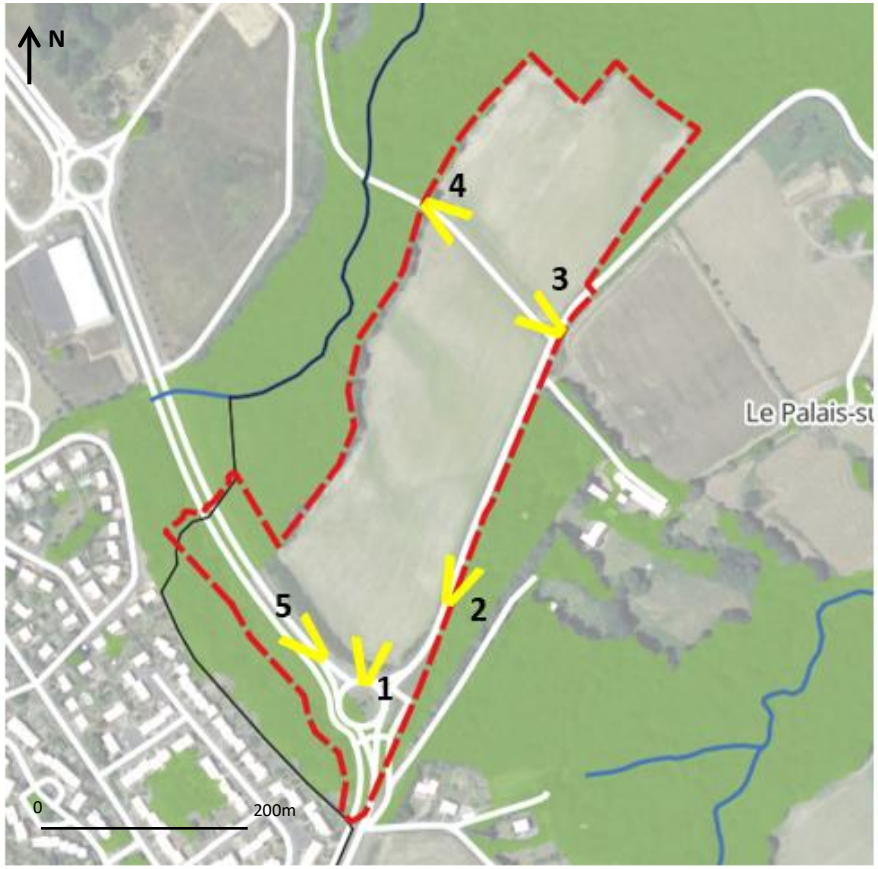
- Proposer des aménagements et des constructions au service d'une image renouvelée des secteurs d'activités économiques,
- Valoriser les dessertes routières et en transports en commun existantes et assurer un maillage renforcé en modes doux,
- Assurer des aménagements environnementaux adaptés aux enjeux du secteur : développement d'une urbanisation sur un secteur aujourd'hui agricole et proximité d'un réservoir de biodiversité supra-communal (le bois d'Anguernaud).

OAP n°9 à vocation Economique – ANGUERNAUD
OAP sans règlement













< Prise de vue

Sources : IGN, Google maps, Cittànova

Les prescriptions de l'aménagement :

L'urbanisation du site est prévue à court-moyen terme.

1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

>> Implantation

L'aménagement du secteur s'accompagnera de mesures permettant la bonne intégration des futures constructions. Il s'agira ainsi :

- D'intégrer au projet la végétation existante en limite Sud du site, voire de la renforcer, pour permettre la bonne insertion des futurs bâtis visibles depuis l'avenue de la Grande Pièce ;
- De créer un écran végétal le long de la RD142, permettant l'intégration paysagère des constructions (mais n'empêchant pas toute perméabilité visuelle, notamment vers des activités nécessitant une visibilité depuis l'extérieur) ;
- De prévoir l'aménagement d'une haie multi-strate en lisière du site, pour tenir compte du site inscrit de la vallée de la Mazelle ;
- D'assurer une implantation des futures constructions en retrait des voies de desserte (actuelles et futures) de 3 mètres minimum.

>> Hauteur

Afin de favoriser une mixité d'activités, la hauteur maximum des constructions sera différenciée entre le Sud (12 m maximum au faîtage) et le Nord du secteur (24 m maximum au faîtage, hors ouvrages et installations ne constituant pas de surface plancher et ouvrages indispensables tels que des cheminées, des locaux techniques, des garde-corps, etc.).

>> Aspect extérieur

Les volumes des constructions seront simples (au regard de leur utilité).

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière. Le blanc sera à limiter, tout comme l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants (sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables).

En cas de clôtures, elles seront de formes simples et harmonieuses et leur hauteur n'excédera pas 2 m, sauf dispositions techniques particulières nécessaires à la sécurité du site. Le maillage du grillage sera le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale, spécifiquement pour les clôtures en lisière avec des boisements. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30 m au maximum sera à rechercher.

Les stockages et dépôts de matériaux, de produits et les aires de livraison seront intégrés de préférence au volume du bâtiment. Dans le cas contraire, il s'agira de les rendre les moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les lieux destinés au stockage des déchets seront situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi

que des composteurs individuels ou collectifs. Ils seront traités de façon à réduire leur impact visuel.

Les conteneurs stockant des déchets en attente de collecte seront de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tout type de déchets) ne sera pas visible depuis l'espace public.

2- La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur d'OAP sera à vocation dominante d'activités économiques, tournées notamment vers les filières innovantes et les énergies renouvelables.

Il est également envisagé la possibilité d'accueillir des activités de formation autour de ces activités économiques liées aux transitions ainsi que des activités agricoles, dans le respect de l'ambition de l'Ecopôle Aster, tourné vers l'innovation, les filières locales et l'économie circulaire.

Les logements destinés aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations sont autorisés mais leur emprise sera limitée.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

>> L'aménagement d'espaces libres, pour partie végétalisés

Pour tenir compte de la proximité du bois d'Anguernaud, les lisières forestières situées en bordures Nord et Ouest du site seront préservées de toute construction à l'exception d'annexes (d'une superficie de 35 m^2 maximum). Des aménagements et installations liés au fonctionnement des activités (espaces de circulation et de stationnement, équipements nécessaires aux réseaux, etc.) seront également possibles dans ces lisières.

Afin de garantir la perméabilité d'une partie du site d'OAP et de ménager des secteurs de respiration, la superficie d'espace en pleine terre ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière, sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.

Les types de plantation seront choisis en fonction du contexte :

- les bosquets seront à privilégier en limites parcellaires,
- les alignements d'arbres seront possibles le long des voiries, en tenant compte d'une distance suffisante avec les bâtiments et entre les arbres,
- les espaces enherbés seront à limiter dans un souci d'optimisation du foncier et de fonctionnalité écologique des espaces végétalisés.

La végétalisation du secteur pourra également prendre la forme d'arbustes, de massifs, de bandes plantées (associées à des noues par exemple) ou encore de talus végétalisés.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter (voire liste d'exemples en annexe du PLU).

Les éventuelles haies seront aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Seront favorisées les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essence du terroir.

>> La gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, concernant la gestion des eaux pluviales :

- Il s'agira de se conformer aux prescriptions du règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole (annexé au PLU).
- Tout terrain devra être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales, qui devront être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales devront être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs pourra être imposée pour certains usages (les techniques à mettre en œuvre devront être conformes à la réglementation en vigueur).
- Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico-économique.
- L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,…) devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.
- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle sera à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur. Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à l'autorisation de la collectivité en charge de la collecte et du traitement. Le cas échéant, un dispositif de pré-

traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

4- Les besoins en matière de stationnement

Les aménagements de stationnement répondront aux besoins engendrés par le développement du secteur. Leur paysagement et leur perméabilité seront à rechercher au maximum. Ils pourront être mutualisés.

Des aménagements dédiés aux véhicules électriques et aux vélos seront à prévoir à l'échelle du secteur.

Les aires de stationnement des poids lourds, livraisons et tout engin > 3.5 tonnes seront localisées à l'arrière des bâtiments, sauf justification au regard de l'organisation des activités de l'entreprise et des possibilité d'aménagement. Leur aménagement permettra de les intégrer au site de manière optimale, minimisant leur impact visuel depuis les espaces publics.

5- La desserte par les transports en commun

La desserte du secteur par les transports en commun existe déjà. Deux arrêts de bus sont situés sur l'avenue de la Grande Pièce ; ils seront à relier par des cheminements doux (piétons et cycles) publics.

6- La desserte par les voies et réseaux

>> Les accès et les voies

La desserte du secteur se fera via la RD142 dont l'élargissement est à intégrer dans l'aménagement du site (un retrait des constructions vis-à-vis de la RD est ainsi à prévoir pour permettre l'élargissement de voirie ainsi que l'aménagement d'un écran végétal).

Aucun accès ne sera prévu depuis l'accès de la Grande Pièce.

La desserte interne du secteur se fera via la réalisation de nouvelles voiries dont les emprises devront tenir compte des conditions de sécurité des accès et des usagers, de la vocation des voies et des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Tout accès sera adapté à l'opération et permettra d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il sera recherché l'aménagement de cheminements doux (piétons et cycles), en lien avec les nouvelles voies, créées ou élargies (pour la RD142), ou de façon autonome.

>> L'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les

conditions prescrites par l'administration et le règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public sera équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

>> L'assainissement – eaux usées

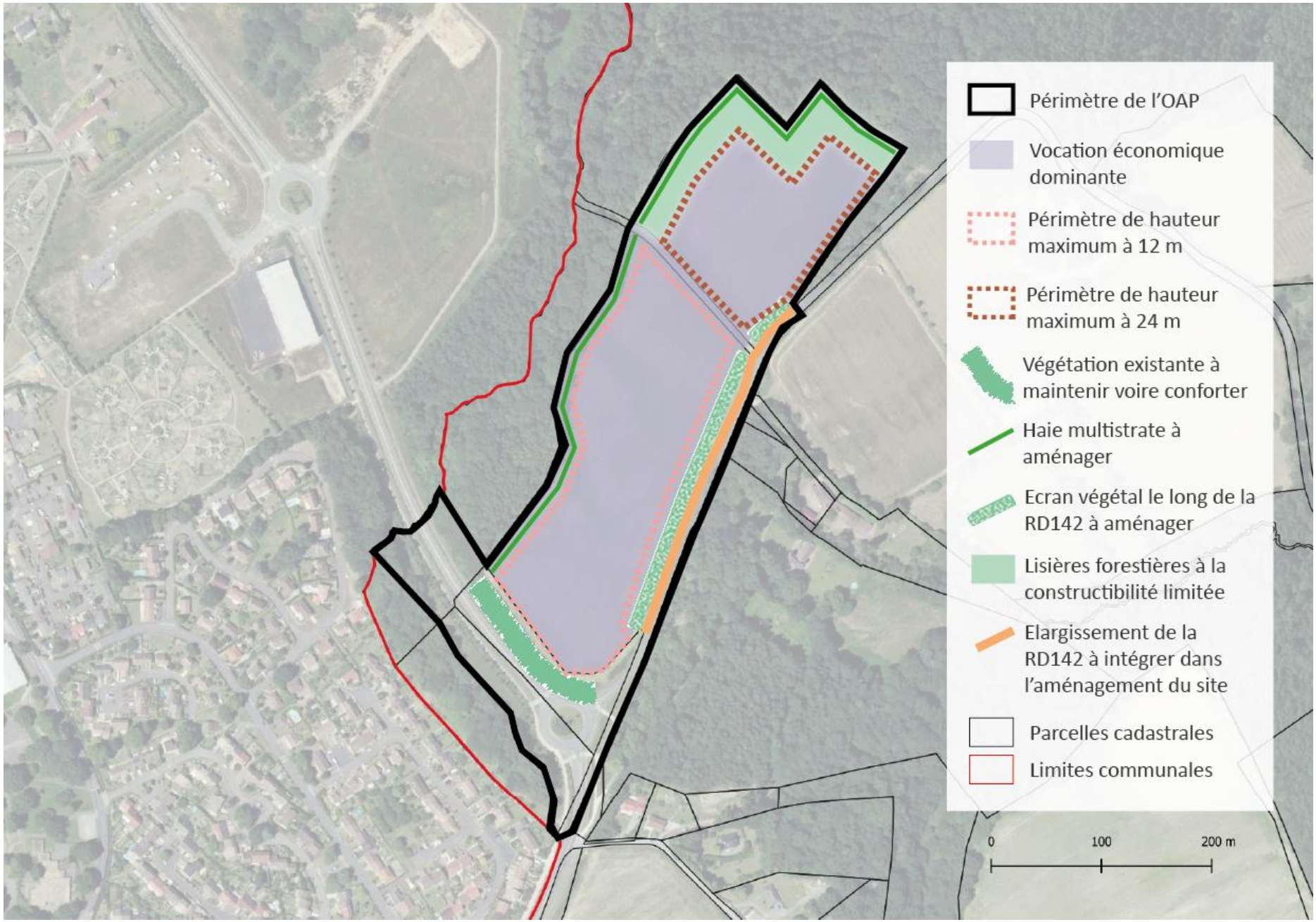
Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) seront raccordés au réseau public (s'il est existant) et en respectant les prescriptions du règlement du service gestionnaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction disposera d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Ces installations seront conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

>> Les communications numériques

Toute construction neuve sera conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

OAP n°9 à vocation Economique – ANGUERNAUD
OAP sans règlement



OAP n°10 à vocation Economique – VENTENAT

Superficie brute de la zone : 10 ha
Superficie constructible : Plus de 50%. Le secteur de Ventenat accueille déjà des activités économiques.
Vocation du secteur : économique commerciale et artisanale
Présence des réseaux :

- Electricité : présent à proximité. Suffisant
- Eau : présent à proximité. Suffisant
- L'assainissement : collectif grâce aux conduites qui passent le long de la Vienne et qui vont vers la STEP de Limoges.

Zonage dans le PLU : Zone urbaine à vocation économique - UE



Objectifs de l'aménagement :

Le secteur de Ventenat accueille déjà des constructions à vocation commerciale. L'objectif est de structurer l'existant en permettant l'accueil de nouvelles activités sur les surfaces restantes.



Surface commerciale présente sur le site



Station service et parcelles encore disponibles autour



RD29

OAP n°10 à vocation Economique – VENTENAT

Description du site et objectifs retenus par les élus :

Le secteur est une composante majeure entre l'agglomération de Limoges à l'Ouest et l'entrée de la commune du Palais-sur-Vienne. Il est bordé sur sa partie Sud par la RD29, axe d'entrées et sorties structurant des communes situées à l'Est de Limoges ce qui en fait un secteur privilégié pour le développement du territoire.

Ce secteur d'entrée de ville se caractérise par d'importantes disponibilités foncières. A droite de la route départementale se trouve les terrains du Puy Moulinier concernés par l'OAP n°1, soit tout un quartier en devenir. A gauche se trouve les terrains concernés par cette OAP qui devra se structurer en fonction des accès définis sur la RD29 et des activités déjà présentes sur le site.

La valorisation de ces terrains doit permettre à terme l'accueil de nouvelles activités dans un objectif de confortation de l'entrée de ville du Palais-sur-Vienne.

Le développement des parcelles numéro 73 et 74 section BA devra s'articuler autour de l'accès existant qui débouche sur le bas de la rue Ventenat. L'autre partie du secteur se développera en se calant sur la desserte existante qui est gérée par un feu tricolore. Aucune création d'accès, hormis pour les services techniques, ne sera autorisée sur la rue Ventenat.

OAP n°10 à vocation Economique – VENTENAT

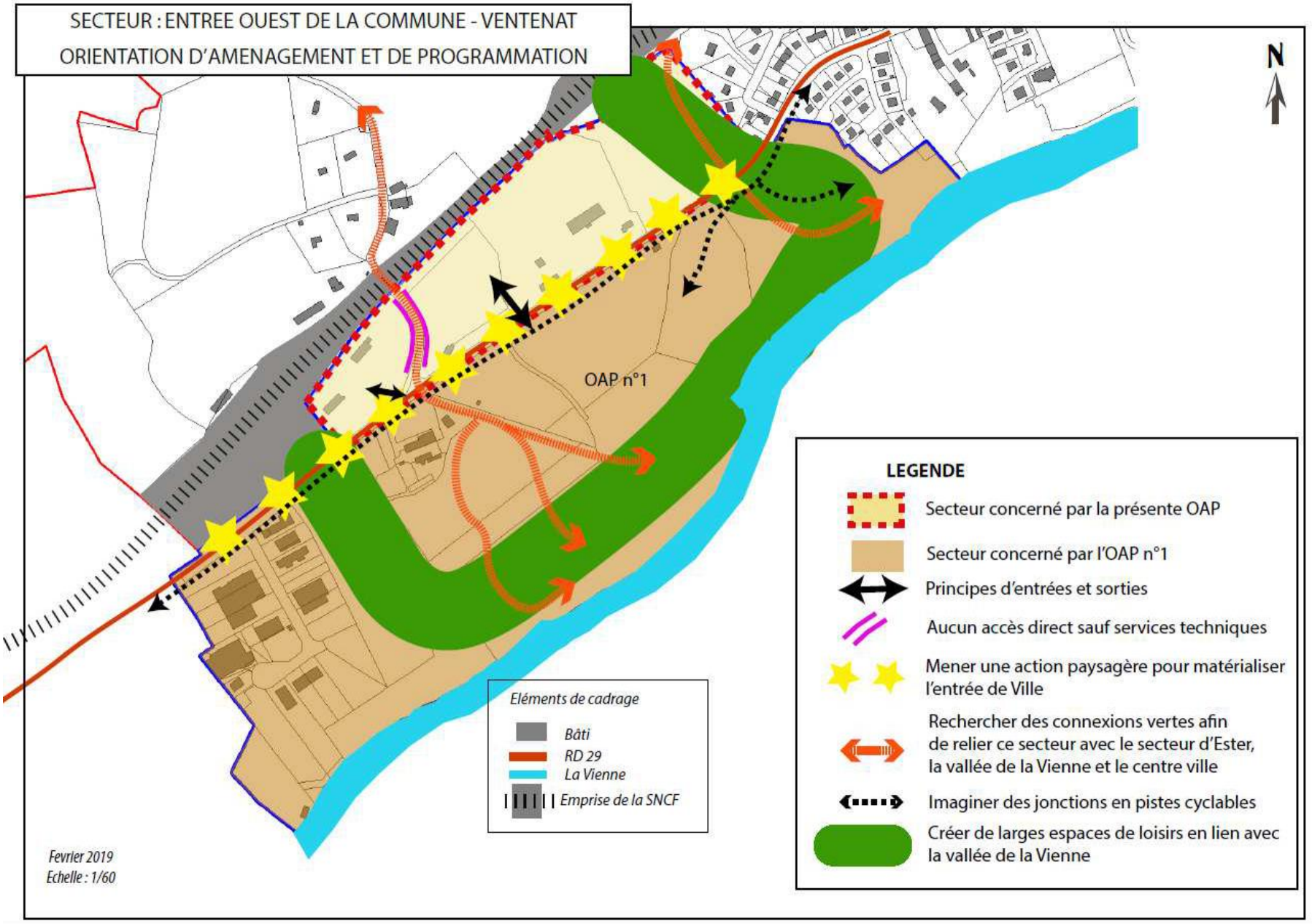


TABLEAU DE SYNTHESE DES AMENAGEMENTS DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

	Secteurs	Surface totale	Coeff pour l'aménagement	Surface constructible	En phase 1	En phase 2	Densité projetée	En phase 1	En phase 2
1	Le Puy Moulinier (OAP)	11,9 ha	55% (retrait de la partie déjà urbanisée + partie inondable + espaces en lien avec la Vienne)	9,26 ha	4 ha	5,26 ha	20/ha 185 lgts	78 lgts	107 lgts
2	Le Chatenet (OAP)	3,8 ha	15% (coulée verte entre les 2 + espaces verts sur le fond)	3,2 ha	1,7 ha	1,5 ha	14/ha 45 lgts	24 lgts	21 lgts
3	Restructuration urbaine en centre ville (OAP) - place André Brun - ancien DB	- 0.5 ha 0.8 ha	Restructuration de la place Restructuration bâti existant. Fond de la parcelle	- 0.37 ha 0.8 ha	- 0.37 ha 0.8 ha		Equivalente 14 lgts 11 lgts	Equivalente 14 lgts 11 lgts	-
4	Aristide Briand (OAP)	0.5 ha	Sans la parcelle 021 maintenue pour la voirie	0.37 ha	0.37 ha		10 lgts	10 lgts	-
5	Ancien site CGEP	8,4 ha	-	-	-	-	-	-	-
6	Terres de la Gare (OAP)	0.78 ha	20% (voirie + dégagement devant)	0.6 ha	0.6 ha		10/ha 6 lgts	6 lgts	-
7	Route des Bardys (OAP)	1.12 ha	10% (réalisation de la voirie commune)	1 ha	1 ha		10/ha 10 lgts	10 lgts	-
8	Le Chatenet LM (OAP)	1.3 ha	10%	1.1 ha	1.1 ha		20/ha 20 lgts	20 lgts	-
	TOTAL	**29,1 ha**		**16,67 ha**	**9,45 ha**	**6,76 ha**	**301 lgts**	**173**	**128**