



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### REVISION DU PLU

- prescrite le 28 mars 2013.
- arrêtée le 26 mai 2016
- approuvée le 25 janvier 2017



## **RAPPELS**

### **Article L123-5 du code de l'urbanisme**

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

***Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article [L. 123-1-4](#) et avec leurs documents graphiques ...***

### **Article L123-1-4 du code de l'urbanisme**

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#) ...*

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire.

Comme l'ensemble du PLU, les OAP s'inscrivent dans un projet politique de développement du territoire qui doit répondre aux objectifs de développement durable tels que définis dans la Code de l'Urbanisme. Elles constituent une déclinaison des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme, qu'elles appliquent et précisent.

L'intégration de cet outil dans la structure du plan local d'urbanisme signifie que les opérations projetées dans les différents secteurs concernés devront s'inspirer des orientations d'aménagement dans un respect de l'esprit et de la philosophie définie dans le présent document ; les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Un schéma d'orientation d'aménagement complété par les règles de la zone du PLU concernée par l'OAP, permet de définir les objectifs et les conditions d'aménagement d'une zone tout en laissant de la souplesse à la réalisation ultérieure du projet. Les OAP n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets d'aménagement mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schéma de principe ; principes d'accès et de desserte ; conditions de réalisation ; objectifs visés ; ...

Tout projet de construction ou d'aménagement doit donc tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur au sein duquel il se situe. C'est « l'esprit » de l'OAP qui doit être respecté. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ; permis de construire ; déclaration préalable).

Par nature, les OAP concernent donc les secteurs à projet, c'est-à-dire les espaces « nécessaires au développement urbain de la commune ».

Les orientations d'aménagement de la commune de PANAZOL précisent et explicitent les intentions et souhaits de la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme ; il s'agit pour chaque site de définir un schéma d'organisation de l'urbanisation future, dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet global d'aménagement.

Ces OAP doivent servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente en matière de trames viaires, de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine, et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

Les orientations d'aménagement et de programmation déclinent, au sein des futurs quartiers à aménager, les objectifs d'aménagement et de développement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

**I. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE RENFORCEMENT ET D'INTENSIFICATION DU POLE URBAIN DE LA METROPOLE, EN ACCUEILLANT DE NOUVELLES POPULATIONS DANS UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIE ET DENSIFIE, TOUT EN PRESERVANT UN CADRE DE VIE QUALITATIF DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**II. MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET REDUIRE L'ETALEMENT URBAIN**

**III. PRESERVER ET RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE PROJET GLOBAL DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL EN COMPLEMENTARITE DES POLES METROPOLITAINS STRUCTURANTS**

#### **IV. PRESERVER UN CADRE DE VIE QUALITATIF SUR UN TERRITOIRE EN INTERFACE ENTRE LA VILLE « CENTRE » DE LIMOGES ET LES ESPACES AGRICOLES OU NATURELS DES VALLEES ET DE LA FRANGE EST COMMUNALE**

Les réflexions d'aménagement et d'urbanisme menées dans le cadre de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ont portées sur l'ensemble des secteurs définis comme zones d'urbanisation future à court et moyen terme.

Au travers des fiches spécifiques à chaque secteur soumis à OAP, la réflexion conduite dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme doit permettre à terme d'assurer une urbanisation respectueuse de la trame urbaine actuelle et de l'environnement.

Les orientations d'aménagement concernent des sites d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinés au développement des activités économiques et à l'accueil d'équipements publics structurants :

5 sites à vocation principale d'habitat au sein et en continuité de l'agglomération de PANAZOL :

- Secteur de Manderesse (zone AUh) : avenue du Président René Coty et chemin de Manderesse – à proximité du pôle SAFRAN.
- Secteur Clémenceau (zone UH2p) : rue Georges Clémenceau et rue des Œillets – près de l'hôpital Chastaingt.
- Secteur de l'Académie (zone AUh) : rue d'Arsonval et rue Parmentier.
- Secteur Pré-Gayaud, Rue Haute, Turgot (zone UH2p) : rue Turgot, allée de la rue Haute et allée du Pré Gayaud – à proximité du centre-bourg historique.
- Secteur de la Quintaine (zone AUh) : rue de l'Égalité et rue Gustave Flaubert – près du château de la Quintaine.

1 site à vocation principale d'habitat au sein du hameau de la Couture Charbon :

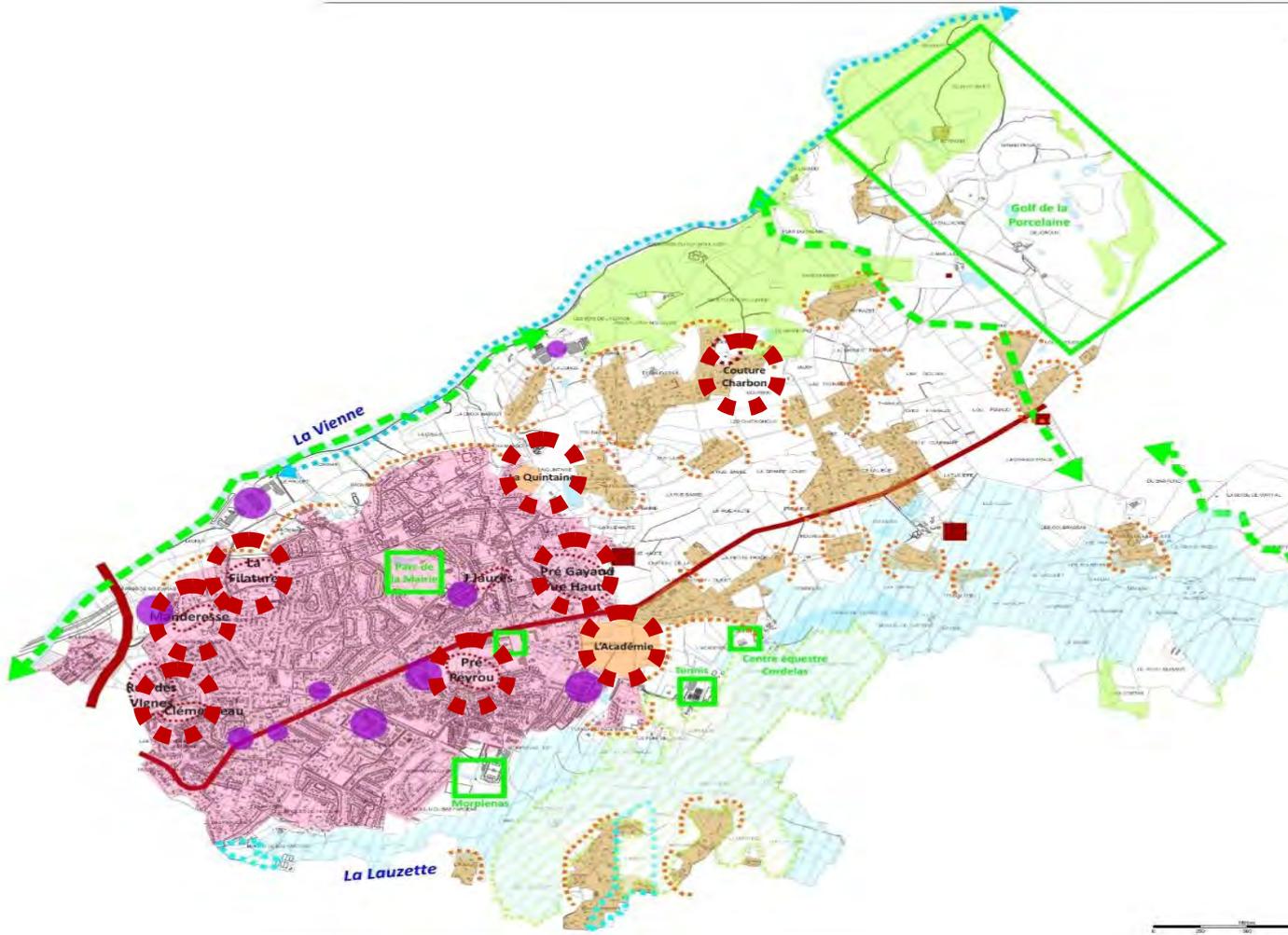
- Secteur de la Couture Charbon (zone AUh) : route du Puy Moulinier et route de la Couture Charbon.

1 site à vocation mixte entre habitat et équipement public :

- Secteur de la Filature (zones AUh et Aug) : avenue du Président Vincent Auriol et rue de la Filature.

1 site à vocation mixte entre habitat et activités économiques :

- Secteur du Pré Peyroux (zones AUh, 1AUh et AUe) : avenue Léon Blum, avenue Jean Zay et rue Raoul Follereau.





## Secteur "Manderesse"

Zone d'intensification de l'urbanisation destinée à supporter une opération d'habitat dans des logiques de densification et d'intégration dans le tissu urbain existant.

S<sup>2</sup> = 0,8 ha



### ETAT INITIAL

Ce secteur, proche de l'A20, se situe à l'interface entre la zone agglomérée de la commune de Panazol et l'entrée sur la ville de Limoges.

Il est entouré au Sud et à l'Ouest par des zones pavillonnaires récentes.

Une frange boisée marque les limites Nord et Sud du site.

Le terrain, aujourd'hui à usage de prairie, surplombe la route départementale avec des perspectives intéressantes sur le paysage urbain de la ville de Limoges.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

Seule la partie Nord de la zone fait l'objet d'orientations d'aménagement, le reste du secteur étant dominé par le bassin de rétention du lotissement de Manderesse.

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitat en continuité des zones résidentielles voisines.

### HABITAT

Ce secteur a vocation à accueillir des maisons individuelles sur des parcelles de petites tailles. Les constructions pourront également prendre ponctuellement la forme d'habitat groupé.

Il conviendra d'adapter la densité au tissu environnant ; ainsi, elle sera plus forte le long de l'avenue du Président René Coty (habitat groupé ou petit collectif) et en décroissance vers le Sud-Est et la propriété de Manderesse.

Par leur volume et leur composition, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu existant. Les éléments structurants du paysage (haies ; boisements ; ...) seront autant que possible préservés en limite de zone pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Afin de faciliter la mixité sociale, on retrouvera ici au moins 20% de logements locatifs sociaux.

### DENSITE

L'objectif est d'assurer une densité suffisante qui permette d'optimiser ce secteur stratégique ; pour cela, l'opération devra proposer un secteur au tissu plus varié que celui existant mais néanmoins intégré dans son environnement.

Ainsi, 12 à 15 logements pourront être construits sur des parcelles d'environ 500 m<sup>2</sup>.

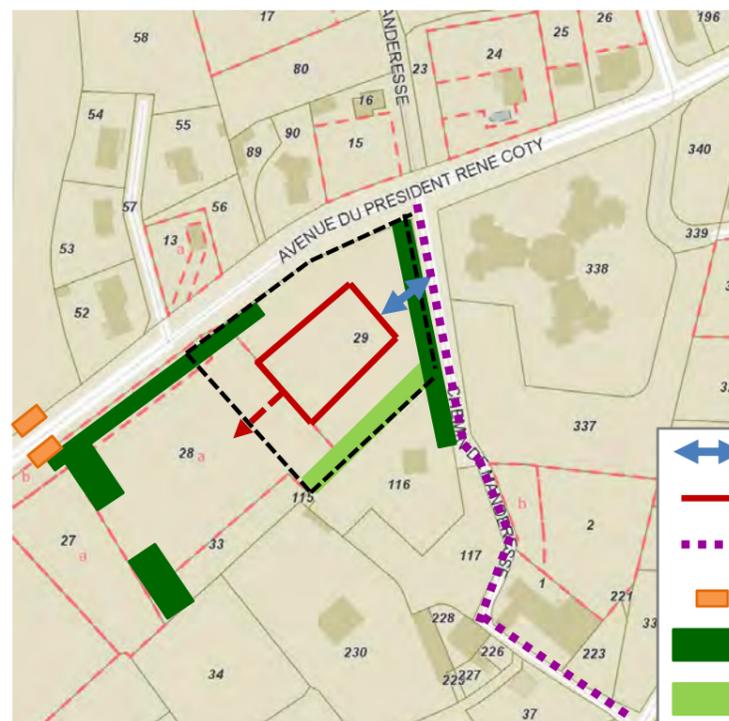
### ACCES ET DESERTE

Pour des raisons de sécurité, la desserte viarie du site sera réalisée uniquement par le chemin de Manderesse dont le débouché sur l'avenue du Président Coty a fait l'objet d'aménagements importants afin d'améliorer la visibilité.

La voie de desserte interne se développera en boucle pour éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement.

Au Sud, une amorce de voirie sera laissée en attente afin de pouvoir connecter le secteur aux espaces limitrophes si leur urbanisation devenait à terme nécessaire.

En appui des voies à créer, des liaisons piétonnes seront prévues et viendront se raccorder au Chemin de Manderesse qui servira de liaison douce permettant de relier le site aux quartiers voisins et de faciliter l'accès à l'arrêt de bus le plus proche (Safran – ligne n°61).

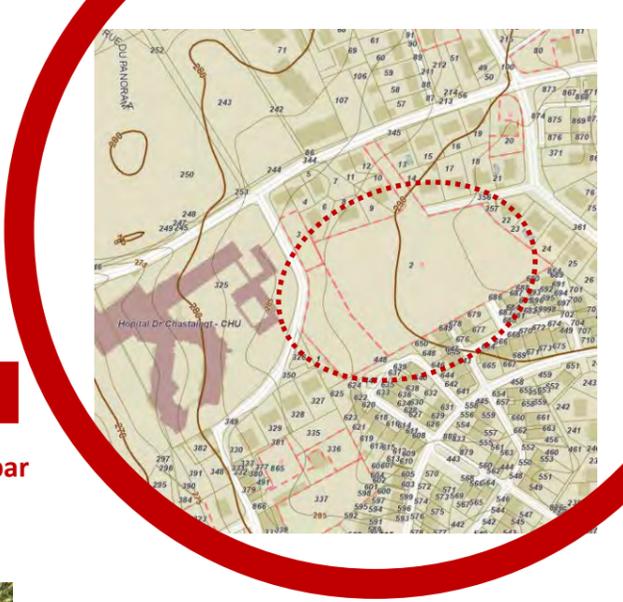




## Secteur "Clemenceau"

Zone urbaine de densité moyenne dominée largement par la fonction résidentielle individuelle et caractérisée par des zones pavillonnaires récentes.

S<sup>2</sup> = 1,2 ha



### ETAT INITIAL

Situé en frange ouest de la commune et à proximité de la capitale régionale, le secteur « Clemenceau » est desservi par la rue Clemenceau et l'avenue des Lilas qui permettent de relier cette zone d'urbanisation future aux deux pénétrantes sur Limoges que constituent la rue des Vignes et la RD941.

En secteur pavillonnaire, le terrain est aujourd'hui pelousé et ponctué de quelques arbres.

L'hôpital « Chastaingt » par ses volumes et son architecture s'impose au site et marque fortement le paysage.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitat. Des commerces et services pourront également être implantés dans la zone, dès lors qu'ils restent marginaux et s'inscrivent dans les formes urbaines du projet.

La partie ouest de la zone sera conservée pour permettre à l'hôpital « Chastaingt » de disposer là d'un parc de stationnement indispensable au bon fonctionnement de cet équipement structurant.

### HABITAT

Afin de garantir une part importante de résidences principales et de favoriser la mixité sociale :

- au moins 20% du parc de logements sera constitué de logements locatifs sociaux ;
- les formes urbaines seront diversifiées (maisons individuelles ; habitat groupé ; petits collectifs) permettant de disposer de logements de tailles différentes et donc d'accueillir une variété d'occupants (jeunes ménages ; familles avec enfants ; personnes âgées ; ...).

La hauteur des constructions sera limitée au contact du tissu pavillonnaire existant ; une transition douce sera amenée progressivement afin que la hauteur puisse être plus élevée en cœur de l'opération et dans la partie la plus à l'ouest de l'opération.

### DENSITE

L'objectif est d'atteindre une densité au moins aussi élevée que celle qui existe au sein du quartier voisin des « Grandes Vignes », tout en proposant un secteur au tissu plus varié (de la maison individuelle aux logements en petits collectifs) mais néanmoins intégré dans son environnement.

La densité de ce futur quartier sera de 30 à 35 logements par hectare, ce qui correspond à construire environ 35 logements au total.

### ACCES ET DESSERTE

La trame viaire de l'opération d'aménagement ne devra pas rompre avec les logiques de tracés existants dans la commune pour intégrer au mieux cette zone dans les quartiers avoisinants ; la voirie devra donc être traversante et conçue pour éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement.

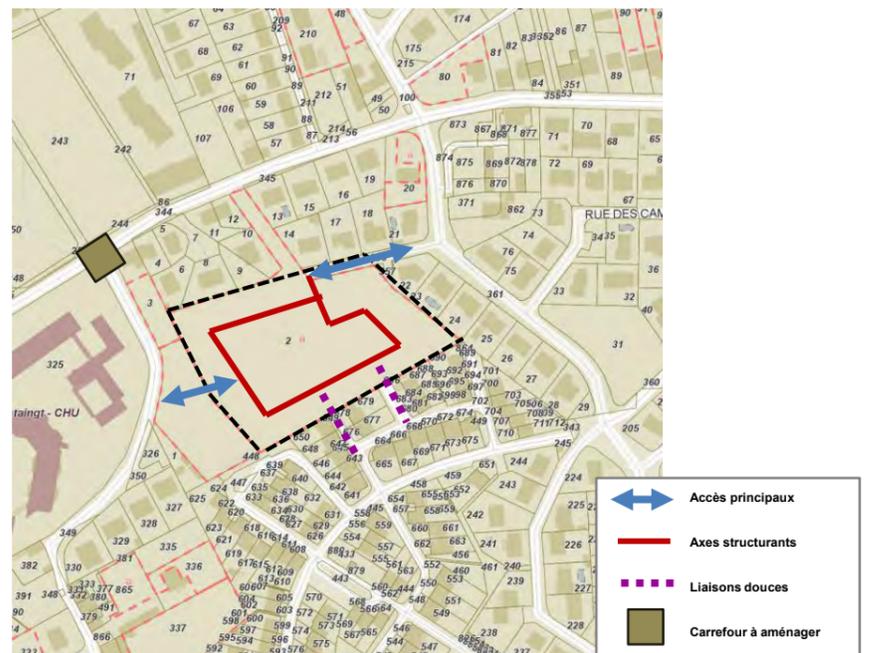
L'accès à ce secteur se fera à partir de la rue Clemenceau et de la rue des Cèllets.

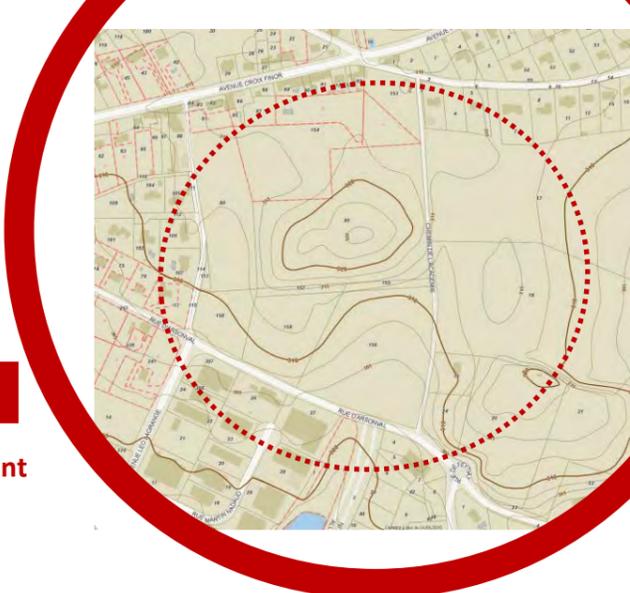
Les voiries ayant vocation à desservir un quartier d'habitat dont les flux resteront de faible importance, l'aménageur recherchera dans leur conception :

- à limiter la vitesse de circulation ;
- à favoriser la place du piéton ;
- à créer une ambiance intime.

La collectivité engagée une réflexion sur les aménagements particuliers à mettre en œuvre au niveau du débouché de la rue Clemenceau sur la rue des Vignes afin d'améliorer les conditions de trafic et de sécuriser cette intersection.

En complément des liaisons piétonnes qui viendront en appui de la voirie interne à l'opération, des liaisons douces en direction du quartier des « Grandes Vignes » seront réalisées afin en particulier de faciliter les cheminements vers le terminus des lignes de Trolleybus dit « Panazol – Route de Lyon ».





## Secteur "L'Académie"

Zone d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération à vocation principale d'habitat et pouvant accueillir des commerces, services et équipements nécessaires à la vie du quartier.

S<sup>2</sup> = 14 ha



### ETAT INITIAL

Il s'agit là d'un des plus vastes secteurs naturels de la commune où l'on retrouve des prairies, des champs cultivés et des boisements.

Située à l'interface de la ville et des espaces naturels et agricoles qui se développent jusqu'à la vallée de l'Auzette, seule la partie Ouest du plateau de l'Académie a vocation à être ouverte à l'urbanisation dans des logiques de co-valorisation des espaces bâtis et naturels.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est récente (2007). Elle reposait sur un projet d'ensemble cohérent qui permettait de créer, entre Feytiat et Panazol, un axe de desserte entre la RD979 et la RD941. Ce raccordement n'est plus aujourd'hui d'actualité dans ce périmètre.

Ce secteur présente plusieurs possibilités d'accès à partir de la rue Parmentier et de la rue d'Arsonval.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

Le secteur a vocation à accueillir des constructions de différentes natures :

- Habitat : afin d'accueillir de nouveaux habitants en limite de la zone urbaine de la commune, les programmes d'habitat devront proposer une offre de logements diversifiés au niveau de l'architecture, de la taille et de la volumétrie ;
- Autres activités : à condition d'être compatibles avec les logements à créer ou existants dans le voisinage proche, des services et commerces de proximité ainsi que des bureaux pourront s'implanter dans la zone mais en petite proportion et en venant s'intégrer au bâti.

### HABITAT

L'habitat sera varié avec des lots libres pour accueillir des maisons individuelles et des ilots destinés à l'habitat groupé ou à des immeubles collectifs de petites tailles.

L'enjeu principal de cette opération d'aménagement reposera sur la capacité à concevoir un quartier à dominante d'habitat, aux formes diversifiées et aux densités adaptées à l'environnement, c'est-à-dire en allant du plus dense à l'Ouest au moins dense à l'Est.

Néanmoins, pour assurer une transition douce entre ce nouveau quartier et les zones d'habitat voisines, les bâtiments à construire sur les franges Ouest et Nord devront adopter des hauteurs compatibles avec celles des maisons existantes.

Afin de faciliter la mixité sociale, on retrouvera ici au moins 25% de logements locatifs sociaux.

A l'Est, un espace de transition en limite de la zone agricole sera aménagé pour préserver les vues depuis les espaces naturels vers la ville.

### DENSITE

En ce qui concerne la programmation de logements, le périmètre de cette OAP pourra accueillir à terme près de 250 logements, ce qui représente une densité moyenne proche de 20 logements à l'hectare.

Celle-ci peut paraître faible mais, eu égard à la surface de la zone à aménager, la présence d'espaces non bâtis constitue un enjeu important du programme ; il s'agira donc de dégager des espaces accessibles aux habitants qui soient agréables, fédérateurs et qui contribuent activement à la vie sociale du quartier.

### ACCES ET DESSERTE

Afin de disposer d'une bonne desserte de la zone, le projet prévoit trois points de raccordement à la trame viaire existante : un, au Sud, sur la rue d'Arsonval, au droit de l'allée du Kaolin ; deux, au Nord, le long de la rue Parmentier.

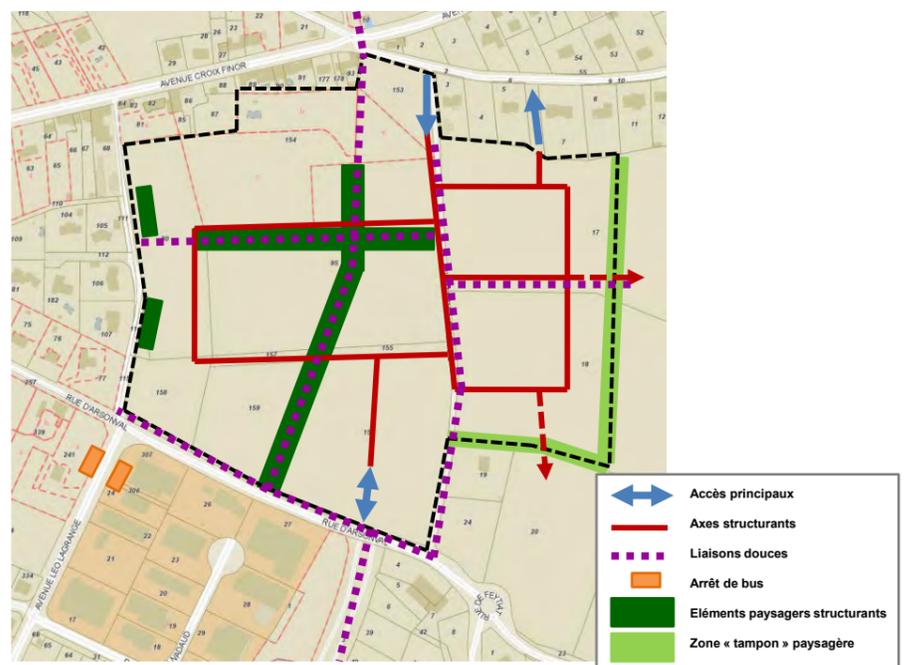
Un principe de voirie primaire cheminant en boucle au cœur du quartier permettra de desservir l'ensemble du secteur.

Les caractéristiques des voies internes à l'opération devront être de nature à favoriser une circulation apaisée en cohérence avec le trafic de desserte interne du quartier tout en dissuadant le trafic de transit.

A l'Est des amorces de voiries seront laissées en attente afin de pouvoir, si besoin, connecter au quartier, une éventuelle extension future de l'urbanisation.

L'accès aux arrêts de bus sera facilité par la création de cheminements piétonniers ; pour cela, l'opération devra donc intégrer les perméabilités vers les arrêts de bus des lignes n°12 et 61.

Au cœur du quartier, les circulations douces dans un axe principal Est-Ouest seront privilégiées afin de relier le secteur au tissu avoisinant et de faciliter les échanges vers les équipements du centre-ville et du secteur de Morpiénas. Ces liaisons douces seront aménagées dans un souci de confort et de sécurité des différents usagers (piétons ; cyclistes ; ...) et permettront d'irriguer l'ensemble de l'opération.

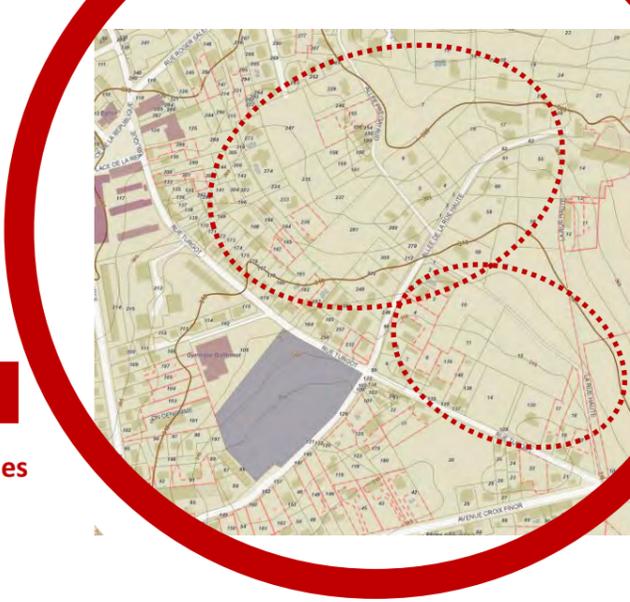




## Secteur "Le Pré Gayaud – La Rue Haute - Turgot"

Quartier à dominante d'habitat diversifié et intégré à son environnement et s'inscrivant dans des logiques d'intensification du centre-bourg voisin.

S<sup>2</sup> = 4,1 ha



### ETAT INITIAL

A l'Est du centre aggloméré de Panazol, ce secteur se situe au cœur d'ensembles bâtis et constitue des « dents creuses » à proximité immédiate du centre-ville. Majoritairement pavillonnaire, le bâti existant s'est constitué au fil du temps avec un mélange hétéroclite de construction traditionnelle des anciens hameaux et de constructions plus récentes. Secteur naturel, cette zone comprend des espaces en jachère et des prairies tondues ; la présence de quelques arbres de haute tige ponctue le paysage. Ce secteur présente plusieurs possibilités d'accès à partir de la rue Bernart de Ventadour, de l'allée de la Rue Haute et de la rue Turgot. Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat.

L'urbanisation de la zone se réalisera grâce à un travail fin de couture urbaine au cœur des trois îlots qui la composent. Une transition douce des nouvelles constructions favorisera la greffe de cette opération au sein du tissu pavillonnaire qui s'est développé de manière linéaire le long des voies existantes.

### HABITAT

L'habitat se constituera principalement sous la forme de maisons individuelles denses pouvant localement prendre la forme d'habitat groupé.

Cette diversité dans les formes urbaines et dans la typologie des logements permettra d'assurer une variété dans la nature des futurs résidents.

Par leur volume et leur composition, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu existant et favoriser la vie de quartier.

Afin de faciliter la mixité sociale, on retrouvera ici au moins 25% de logements locatifs sociaux.

### DENSITE

L'objectif est d'atteindre, sur ce secteur, une densité légèrement supérieure à celle qui existe actuellement en composant un quartier au tissu plus varié mais néanmoins bien intégré dans son environnement.

La densité visée sera de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare soit un total d'environ 65 logements à construire.

### ACCES ET DESSERTE

L'enjeu principal résidera dans la capacité à connecter le secteur au tissu urbain voisin et à assurer un maillage qui permette de desservir l'ensemble des espaces à construire sans perturber outre mesure les équilibres actuels.

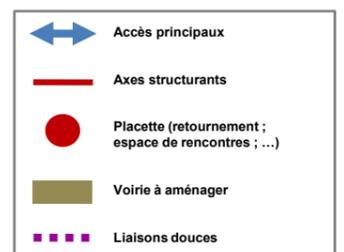
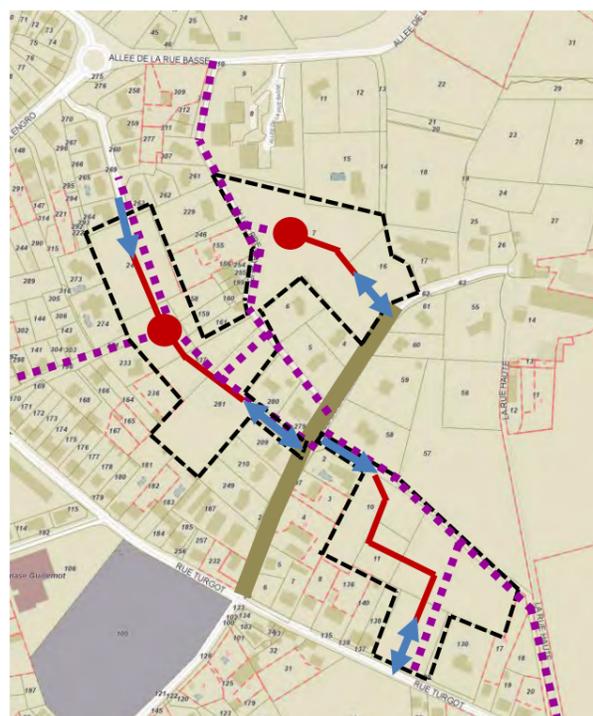
Pour cela, la zone située au Nord-Est du secteur sera desservie à partir de l'allée de La Rue Haute. Celle du Pré-Gayaud sera raccordée au Nord à la rue Bernart de Ventadour et au Sud à l'allée de La Rue Haute qui nécessitera d'être aménagée en conséquence. La zone proche du lieu-dit « L'enclos » sera connectée sur l'allée de la Rue Haute et la rue Turgot.

L'allée du Pré Gayaud de par ses caractéristiques physiques n'a pas vocation à accueillir le trafic induit par l'urbanisation du secteur ; aucune construction nouvelle ne pourra donc disposer d'un accès direct sur cette voie.

Des liaisons douces seront créées, sur les voies de desserte ou indépendamment, afin de favoriser les modes de déplacements dits alternatifs et de faciliter les relations avec le centre-ville et les commerces, services et équipements qu'il offre.

Elles permettront aux habitants du quartier d'accéder facilement aux arrêts de bus des lignes n°12 et 61 proches du secteur (La Quintaine ; HLM Jaurès).

La continuité piétonne de la transversale Nord-Sud devra être assurée pour relier le secteur aux quartiers de La Quintaine au Nord et de l'Académie au Sud et ainsi contribuer à assurer la connexion entre les vallées de la Vienne et de l'Auzette.

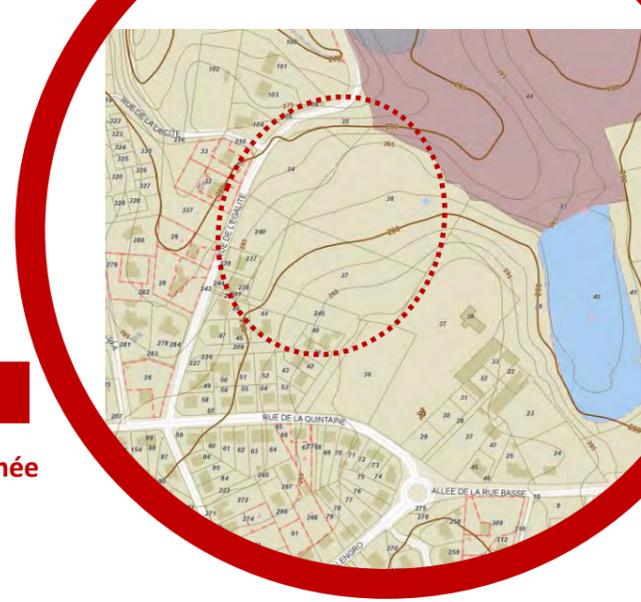




## Secteur "La Quintaine"

Quartier à dominante d'habitat intégré à son environnement et s'inscrivant dans une logique affirmée d'urbanisation à proximité du centre-bourg, de ses équipements et services.

S<sup>2</sup> = 2,05 ha



### ETAT INITIAL

Le secteur de La Quintaine est situé en limite Nord de la zone urbaine, dans un cadre bucolique et en lisière des extensions récentes du bourg. Inséré dans un quartier pavillonnaire, entre la rue Gustave Flaubert et la rue de l'Egalité, le terrain en pente allant de l'Est vers l'Ouest se compose d'une prairie entourée de franges arbustives qui se développe le long de la rue de l'Egalité au Nord et à l'Ouest, et au Sud en limite avec le lotissement Gustave Flaubert. A proximité immédiate du site, le château de La Quintaine constitue l'unique édifice sur le territoire communal bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques. Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.

### OBJECTIFS

Le secteur urbanisable doit permettre de composer un nouveau secteur d'habitat en continuité des zones résidentielles proches du bourg. L'aménagement de la zone devra, par sa composition, s'attacher à mettre en valeur un cadre de vie de qualité tout en préservant les éléments d'intérêt patrimonial voisins (château de la Quintaine ; espaces naturels ; ...).

### HABITAT

Ce secteur a vocation à accueillir des maisons individuelles sur des petites parcelles à l'image de ce qui se trouve dans le cœur de bourg voisin. L'habitat pourra également prendre ponctuellement la forme d'habitat groupé. Par leur volume et leur composition, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu existant et favoriser la vie de quartier. En frange Est, un espace de transition à dominante végétale (haie arbustive) sera aménagé pour préserver les vis-à-vis avec le château de La Quintaine. Afin de faciliter la mixité sociale, on retrouvera ici au moins 20% de logements locatifs sociaux.



### DENSITE

L'objectif est d'atteindre, sur ce secteur, une densité au moins équivalente à celle qui existe actuellement dans les quartiers du centre-bourg. La densité visée sera d'environ 12 logements à l'hectare permettant ainsi de construire 25 logements sur des parcelles dont la surface moyenne ne dépasse pas 600 m<sup>2</sup>.

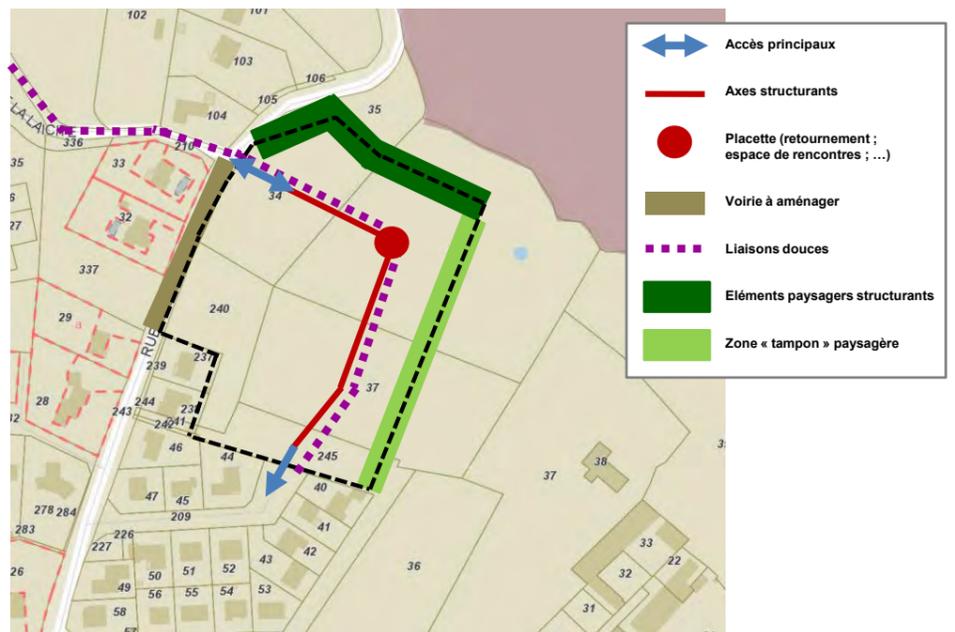
### ACCES ET DESERTE

Pour éviter de rompre avec la trame viaire existante dans la commune et compte tenu de la topographie du terrain, la zone sera raccordée à la rue Gustave Flaubert et à la rue de l'Egalité au droit du débouché de la rue de la Laïcité.

La connexion avec la rue Gustave Flaubert sera établie en sens unique sortant afin de séparer les flux et limiter l'augmentation du trafic induit sur cette voie.

Les caractéristiques des voies créées devront s'approcher de la typologie d'une rue très confidentielle afin de permettre une circulation apaisée au sein de l'opération.

En appui de cette voirie interne, des liaisons douces seront réalisées en direction du centre-bourg afin de favoriser les déplacements vers les équipements, services et commerces qui y sont présents et de faciliter l'accès aux transports en communs.





## Secteur "La Couture Charbon"

Secteur d'extension de l'urbanisation appelée à supporter une opération d'habitat intégrée dans le tissu existant composé de constructions individuelles récentes.

S<sup>2</sup> = 2,5 ha



### ETAT INITIAL

Le hameau de La Couture Charbon est situé au Nord-Est de la partie agglomérée de la commune de Panazol, à l'intersection de la RD140 qui se dirige vers Le Palais/Vienne et la route de La Couture Charbon qui chemine vers la commune de Saint-Just-le-Martel.

Le secteur recouvre le vide laissé par l'ancienne activité de pépinière ; la zone à aménager est insérée à l'urbanisation récente de type pavillonnaire qui s'est développée de manière linéaire le long des deux voies citées précédemment.

Il n'existe pas de composante paysagère remarquable au sein de ce site ; le paysage naturel est essentiellement marqué par la présence au Nord et à l'Est de l'espace boisé qui se développe jusqu'au Puy Moulinier.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

L'urbanisation projetée doit permettre d'étoffer le hameau de La Couture Charbon en prolongement des constructions existantes et en référence à l'ambiance et la morphologie semi-rurale existante.

Situé le long d'une des importantes pénétrantes de la ville, cet espace forme un promontoire ; de fait, une attention toute particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine, architecturale, ... Ainsi, l'urbanisation de ce site devra permettre d'étendre le tissu résidentiel actuel tout en marquant de manière qualitative cette entrée Nord de la commune.

### HABITAT

L'habitat à construire prendra essentiellement la forme de maisons individuelles qui pourront être associées ponctuellement à des constructions de type habitat groupé.

La forme urbaine générale proposée devra donner une impression de compacité, d'imbrication dans le tissu existant et d'homogénéité, en référence aux hameaux.

### DENSITE

L'objectif est d'atteindre, sur ce secteur, une densité légèrement supérieure à celle qui existe actuellement à proximité immédiate du projet, sous réserve que, le secteur n'étant pas desservi par les réseaux d'assainissement, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature des constructions soit possible.

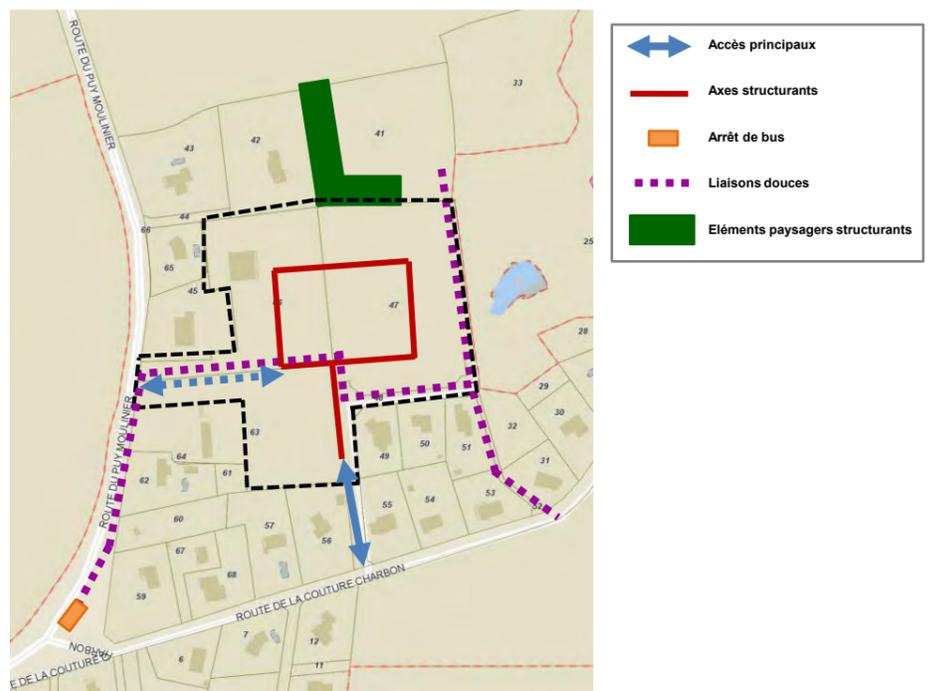
Une densité de 10 logements par hectare doit permettre de construire ici entre 20 et 25 logements.

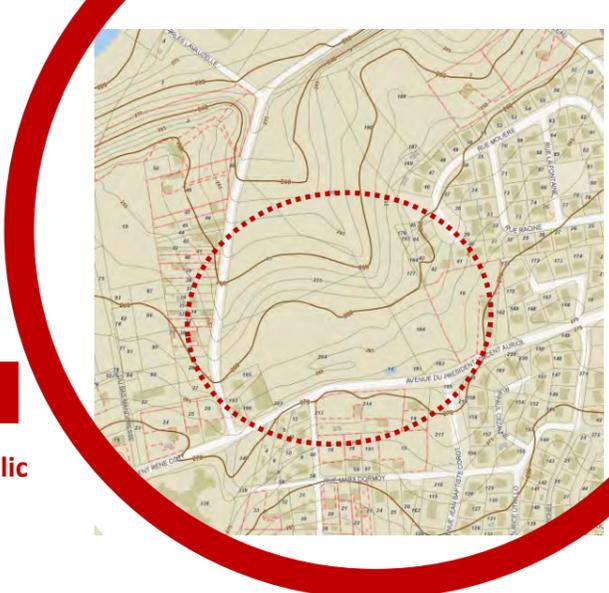
### ACCES ET DESERTE

Pour des raisons de sécurité, l'accès principal à la zone sera réalisé à partir de la route de La Couture Charbon. Un accès complémentaire pourra être envisagé depuis la RD 140 ; cependant, étant entendu que le trafic généré sera vraisemblablement supérieur à 15 véhicules par jour, cette création est conditionnée à son acceptation par les services du Département de la Haute-Vienne.

A partir du (ou des) point(s) d'accès, la voie de desserte interne qui servira de support à l'urbanisation devra de manière privilégiée cheminer en boucle pour éviter les voies en impasse et les raquettes de retournements.

Proportionnée à l'échelle du projet mais suffisamment dimensionnée et aménagée pour permettre le stationnement des visiteurs, cette voie favorisera également les déplacements doux en particulier en direction de l'arrêt de bus qu'il sera utile de créer, dans le cadre de l'urbanisation projetée, pour permettre aux habitants de ce quartier de bénéficier de l'usage des transports en commun.





## Secteur "La Filature"

Zone d'extension de l'urbanisation appelée à supporter des opérations d'habitat et à accueillir un équipement public structurant.

S<sup>2</sup> = 3,5 ha pour l'habitat et 2 ha pour l'espace multifonctionnel



### ETAT INITIAL

Situé à proximité de la vallée de Vienne, de l'A20 et de Limoges, ce secteur présente un caractère naturel mêlant boisements et prairies. Le dénivelé du terrain est relativement important du Sud vers le Nord ; le bas de la zone est couvert par le passage de lignes HT.

Le long de l'avenue du Président Vincent Auriol, une frange arbustive laisse apparaître une zone de prairie et un espace de stockage.

Le long de la rue de La Filature, on rencontre des espaces de boisements plus importants aérés néanmoins par deux espaces de prairies.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.

La zone économique du Prouet située en contrebas de ce secteur, après quelques années difficiles, est en cours de redynamisation avec l'arrivée de nouvelles activités : entreprise CERADEL ; centre de formation européen des Compagnons du Tour de France (150 à 200 stagiaires par jour) ; ...



### OBJECTIFS

Le secteur a vocation à accueillir des constructions de différentes natures :

- Equipements publics : situé le long de la RD224 et relativement proche du centre-ville, cette zone se prête parfaitement à l'accueil de l'espace multifonctionnel à vocation socio-culturelle qui fait cruellement défaut à la commune.
- Habitat : associé à l'équipement structurant ci-dessus mentionné, le projet d'habitat envisagé dans la partie Nord du secteur sera l'occasion de requalifier des espaces qui ne sont pas actuellement mis en valeur tout en contribuant à donner aux futurs habitants un cadre de vie assez remarquable.

La préservation et la valorisation des espaces boisés situés en frange Est constituent un enjeu fort de l'aménagement de ce quartier, afin en particulier :

- de préserver l'habitat existant à l'aide d'une bande « tampon » ;
- de faciliter les liaisons piétonnes vers la vallée de la Vienne.

### HABITAT

La situation du terrain et sa topographie devront être mises à profit pour promouvoir le vivre ensemble, la mixité sociale et intergénérationnelle, et pour offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants. Pour cela, les orientations Nord/Sud seront privilégiées au maximum sur les lots desservis par les voiries qui seront principalement axées Est-Ouest.

Une bande végétale sera préservée au Sud de l'opération d'habitat en limite de la parcelle destinée à la future salle multifonctionnelle.

Destiné à accueillir essentiellement de l'habitat, le secteur sera composé de résidences principales composées majoritairement de logements locatifs sociaux.

Les formes urbaines seront diversifiées (maisons individuelles ; habitat groupé ; petits collectifs) permettant de disposer de logements de tailles différentes et donc d'accueillir une variété d'occupants (jeunes ménages ; familles avec enfants ; personnes âgées ; ...).

### DENSITE

Les contraintes physiques du terrain (topographie ; lignes HT ; remblais ; ...) ne permettent pas de viser un objectif de densité très élevé ; une densité moyenne de 15 logements par hectare devra être ciblée ici, ce qui correspond à la construction de 40 à 50 logements au total.

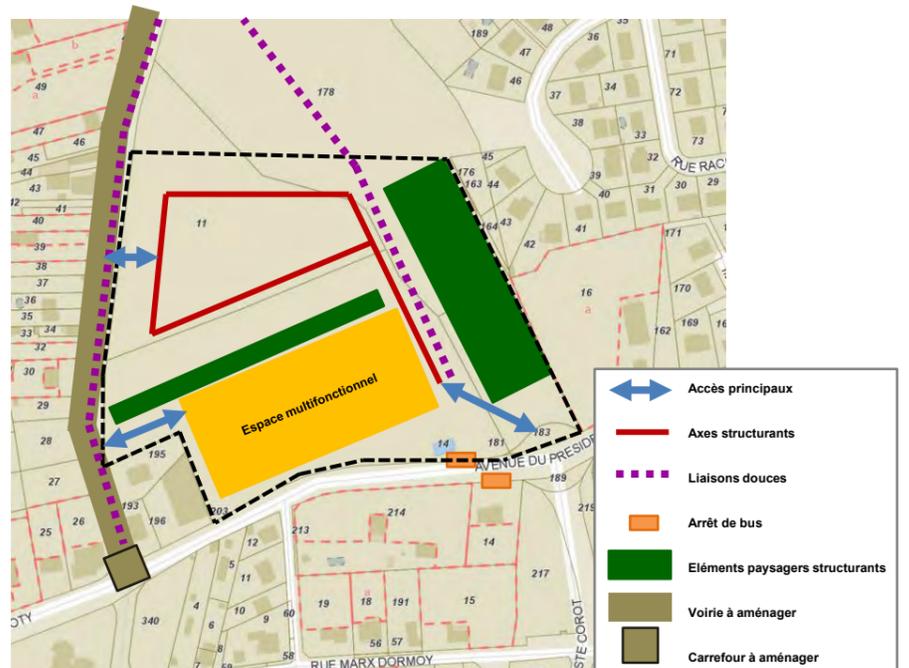
### ACCES ET DESSERTE

Le terrain d'assiette de l'équipement public à vocation socio-culturelle sera desservi depuis le rond-point « J.B. Corot » situé sur la RD224 en limite sud-est. Un accès secondaire dit « de service » sera aménagé à partir de la rue de La Filature.

Le quartier d'habitat sera desservi par un accès à partir de la rue de La Filature. Les voiries internes ayant vocation à desservir une zone d'habitat seront pensées pour limiter la vitesse et disposer d'un gabarit prenant en considération la place du piéton dans l'espace public ; elles seront conçues pour éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement.

Afin d'améliorer les conditions du débouché de la rue de La Filature sur la RD224, la commune étudiera les améliorations à apporter au niveau de cette intersection.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (piétons ; cycles ; ...), des liaisons douces devront être prévues indépendamment des voies de desserte afin de faciliter les cheminements vers, d'une part, la vallée de la Vienne et, d'autre part, le giratoire « J.B. Corot » et le centre-ville. Ces liaisons devront faciliter l'accès aux arrêts de bus des lignes n°12 et 61 afin de favoriser les déplacements en transports en commun.





## Secteur "Le Pré Peyroux"

Zone d'intensification de l'urbanisation en cœur d'agglomération appelée à supporter de la mixité fonctionnelle en accueillant de l'habitat, des commerces et des services.

S<sup>2</sup> = 3,3 ha pour l'habitat



### ETAT INITIAL

Le secteur du « Pré Peyroux » est situé dans le corpus urbain panazolais, le long de la RD941, axe routier très fréquenté traversant la ville d'Est en Ouest.

Entouré de quartiers pavillonnaires, cet espace constitue un site privilégié de renouvellement urbain dans des logiques de densification.

Il présente un caractère naturel en cœur de ville qui mêle prairies, espace en jachère et boisement au Sud. Il est à noter également, en frange nord-est, la présence des serres de l'activité d'horticulture encore en activité.

A l'ouest, la zone économique marque le paysage par la volumétrie de ces constructions.

Ce secteur présente plusieurs possibilités d'accès à partir de l'avenue Léon Blum, de l'avenue Jean Zay et de la rue Raoul Follereau.

Ce site ne constitue pas un espace naturel inventorié ou protégé et aucune zone à dominante humide n'a été répertoriée.



### OBJECTIFS

Le secteur a vocation à accueillir des constructions de différentes natures :

- Activités économiques : à l'Ouest, des équipements commerciaux ou de services pourront être envisagés afin de développer le quartier et d'intensifier la zone économique existante.
- Habitat : afin d'accueillir de nouveaux habitants au cœur de la zone urbaine de la commune, des opérations d'habitat seront réalisées à l'Est en prolongement des quartiers résidentiels existants.

La préservation des boisements situés en frange Sud constituent un enjeu fort de l'aménagement de ce quartier, afin en particulier d'isoler l'habitat existant de la zone économique.

### HABITAT

Dédiée majoritairement à de l'habitat, la partie Est du secteur accueillera des constructions de faible hauteur, en particulier au contact du tissu pavillonnaire individuel voisin ; la hauteur des habitations pourra être plus élevée en cœur d'opération, dans la partie Ouest ou le long de la RD941.

Bien que la majorité des constructions sera de type « maison individuelle », une diversité de logements (accession à la propriété ; location privée et publique) et de typologie (habitat individuel et groupé) sera recherchée pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Ainsi, on retrouvera ici au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Une marge d'isolement paysager sera créée entre la zone d'habitat envisagée et le secteur à vocation économique ; cet espace pourrait accueillir, si besoin, les équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou des places de stationnement arborées.

### DENSITE

L'objectif est d'atteindre une densité légèrement plus élevée que celle qui existe au sein des quartiers voisins, tout en proposant un secteur au tissu plus varié (de la maison individuelle aux logements groupés voire des petits collectifs) mais néanmoins intégré dans son environnement.

La densité de ce futur quartier sera de 20 logements par hectare, ce qui correspond à construire environ 70 logements au total.

### ACCES ET DESERTE

Ce secteur s'intégrera au tissu urbain avoisinant, notamment par la création d'un maillage alliant voiries et liaisons douces qui se raccrocheront autant que possible à la trame viaire existante du quartier. Les voiries devront donc être traversantes et conçues pour éviter les voies en impasse et les raquettes de retournement pour intégrer au mieux cette zone dans les quartiers avoisinants.

L'accès à ce secteur se fera à l'Est à partir de la rue Raoul Follereau, au Nord à partir de l'avenue Léon Blum et à l'Ouest à partir de l'avenue Jean Zay.

Les voiries créées ayant vocation à desservir un quartier d'habitat dont les flux doivent rester de faible importance, l'aménageur recherchera dans leur conception :

- à limiter la vitesse de circulation ;
- à favoriser la place du piéton ;
- à créer une ambiance intime.

En complément des liaisons piétonnes qui viendront en appui de la voirie interne à l'opération, des liaisons douces en direction du quartier de Morpiénas et du secteur « St Exupéry » seront réalisées afin en particulier de faciliter les cheminements vers les équipements publics.

Dans le même esprit et afin de favoriser les déplacements en transports en commun, les arrêts de bus des lignes n°12 et 61, situés dans l'avenue Jean Zay, seront accessibles à pied, grâce à des liaisons douces qui seront aménagées dans un souci de confort et de sécurité des différents usagers.

