

REVISION  
GENERALE  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

*Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 03/10/2013*

*Projet arrêté en Conseil Communautaire : 23/05/2019*

*PLU approuvé en Conseil Communautaire : 18/02/2020*



LE PALAIS  
*sur Vienne*

 **encis**  
environnement

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

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.



## 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 réglementaires.
- 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

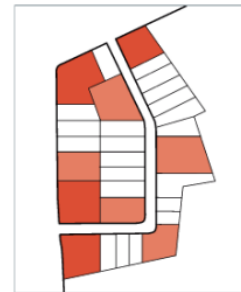
Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

Les objectifs suivants constituent des incontournables de l'aménagement:

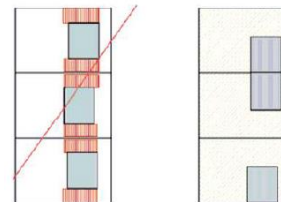
- Aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés, ...
- Traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- Variété et imbrication du découpage parcellaire,
- Implantation optimisée du bâti sur la parcelle,
- Un rapport 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.

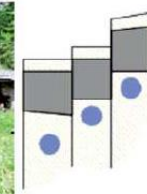
### QUELQUES EXEMPLES POUR S'INSPIRER



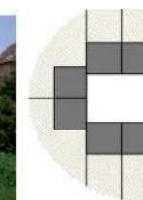
*Variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales)*



*A gauche, l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée 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 1500m<sup>2</sup>. Pour les opérations dont la surface « aménageable » est supérieure à 1500m<sup>2</sup> 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 opérations. 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 équipement 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.



*Les noues : ouvrages de rétention /  
infiltration des eaux pluviales*



*Cheminement doux végétalisé*



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



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



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

### 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
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	A, a
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	A, a
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	a
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	A, a
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	A, a
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	a
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	a
<i>Crateagus monogyna</i>	Aubépine	a
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	a
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain	A
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	A, a
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne	A, a
<i>Hypericum androsaemum</i>	Millepertuis androsème	a
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	a
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène	A
<i>Malus domestica</i>	Pommier	A, a
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	A
<i>Prunus avium</i>	Merisier	A, a
<i>Prunus spinosa</i>	Prunelier	A, a
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	A, a
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	A
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	A
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau des montagnes	A
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	A
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à feuilles cordées	A, a
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	A
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	a
<i>Ulmus montana</i>	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
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis rampant	H
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant	H
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	A, a
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique des bois	H, a
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	A, a
<i>Carex sp.</i>	Carex divers	H
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Canche cespiteuse	H
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge	H
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés	H
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie	a
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne	A, a
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	H
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais	H
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotus des marais	H
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire	H, a
<i>Phalaris arundinacea</i>	Baldingère	H, a
<i>Salix acuminata</i>	Saule roux-cendré	A, a
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	A, a
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Scirpe des bois	H
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	H
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	a

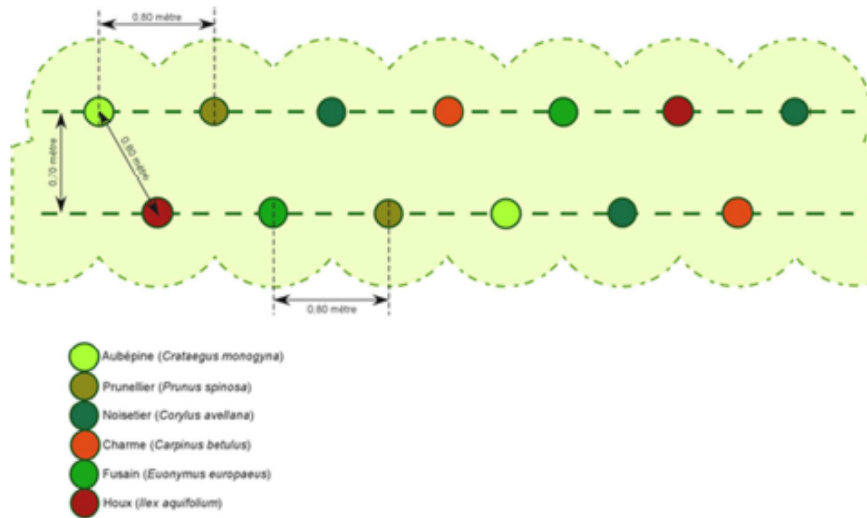
Les lisières peuvent aussi être enrichies par des végétaux de type « liane » (ex : Chèvrefeuille), et en particulier par le Lierre commun (*Hedera helix*) qui est particulièrement attractif pour les oiseaux lors de sa période de fructification.

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

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



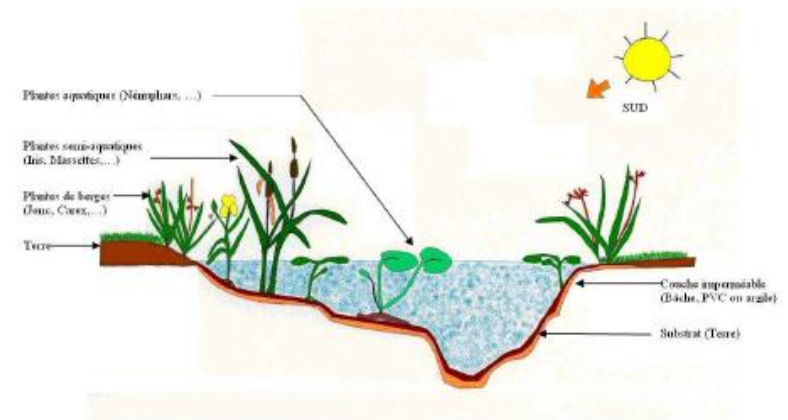
Les principes de gestion sont les suivants :

- 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

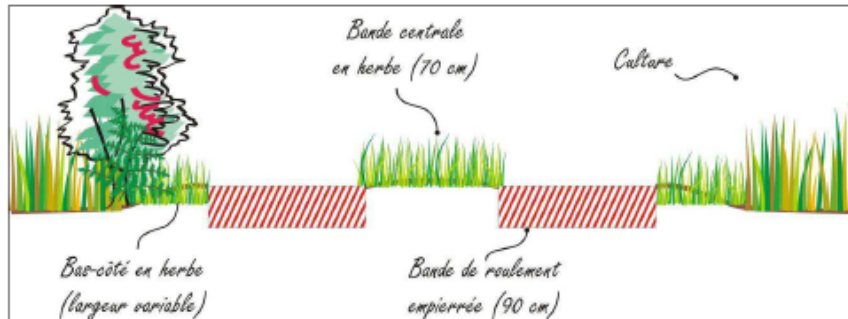
### 3 – Chemins:

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 :



Un lampadaire sans capuchon diffuse la lumière dans toutes les directions de manière indifférenciée.

Un lampadaire muni d'un capuchon inefficace diffuse de la lumière vers le ciel.

Un lampadaire muni d'un capuchon adéquat canalise la lumière vers la surface à éclairer, sans dispersion inutile.

### 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.

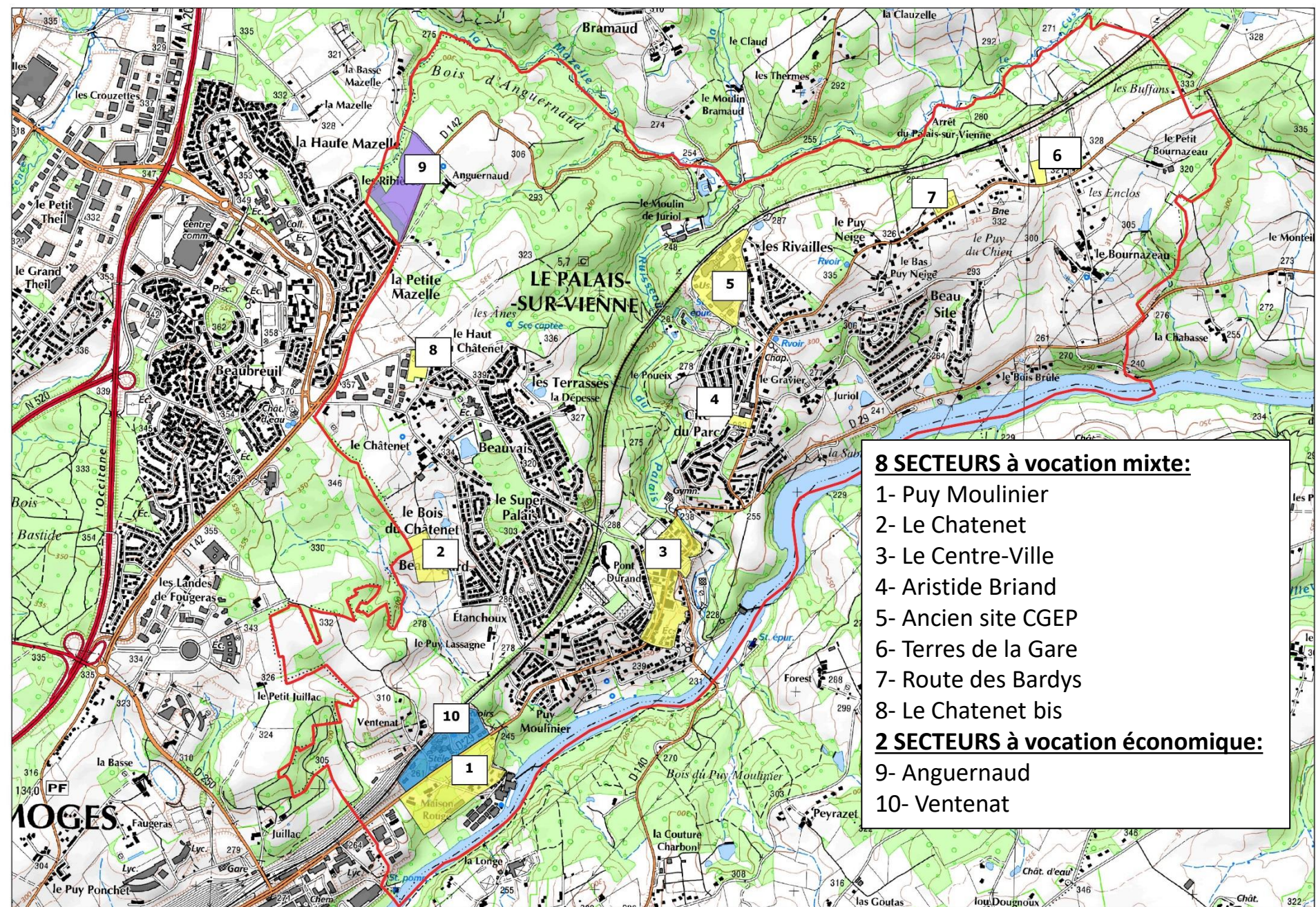
### 6 - Accessoires pour la faune :

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



**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.

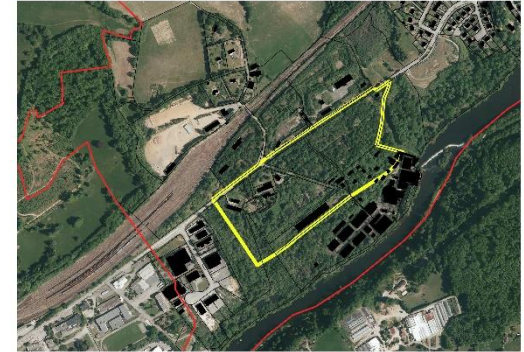
**Vocation du secteur** : habitat : pavillonnaire, logements intermédiaires, petits collectifs,...

**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 naturelles, 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.

**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 études de sols préalables 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 étude faune-flore devra être menée en amont de son aménagement.*



## 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 Watelez, 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*

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.



*Vue à l'intérieur du site en juillet 2016*



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



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



## **Les prescriptions de l'aménagement :**

L'urbanisation de ce secteur est planifiée sur le long terme. La maîtrise 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 constructions 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.



## 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 fraîcheur), 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 maîtrisés 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*

## 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.

## 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 le site d'Ester Technopole, liaison vers la vallée de la Vienne au sens large (Limoges, Panazol)



*Arrêt TC existant le long du site sur la RD29*

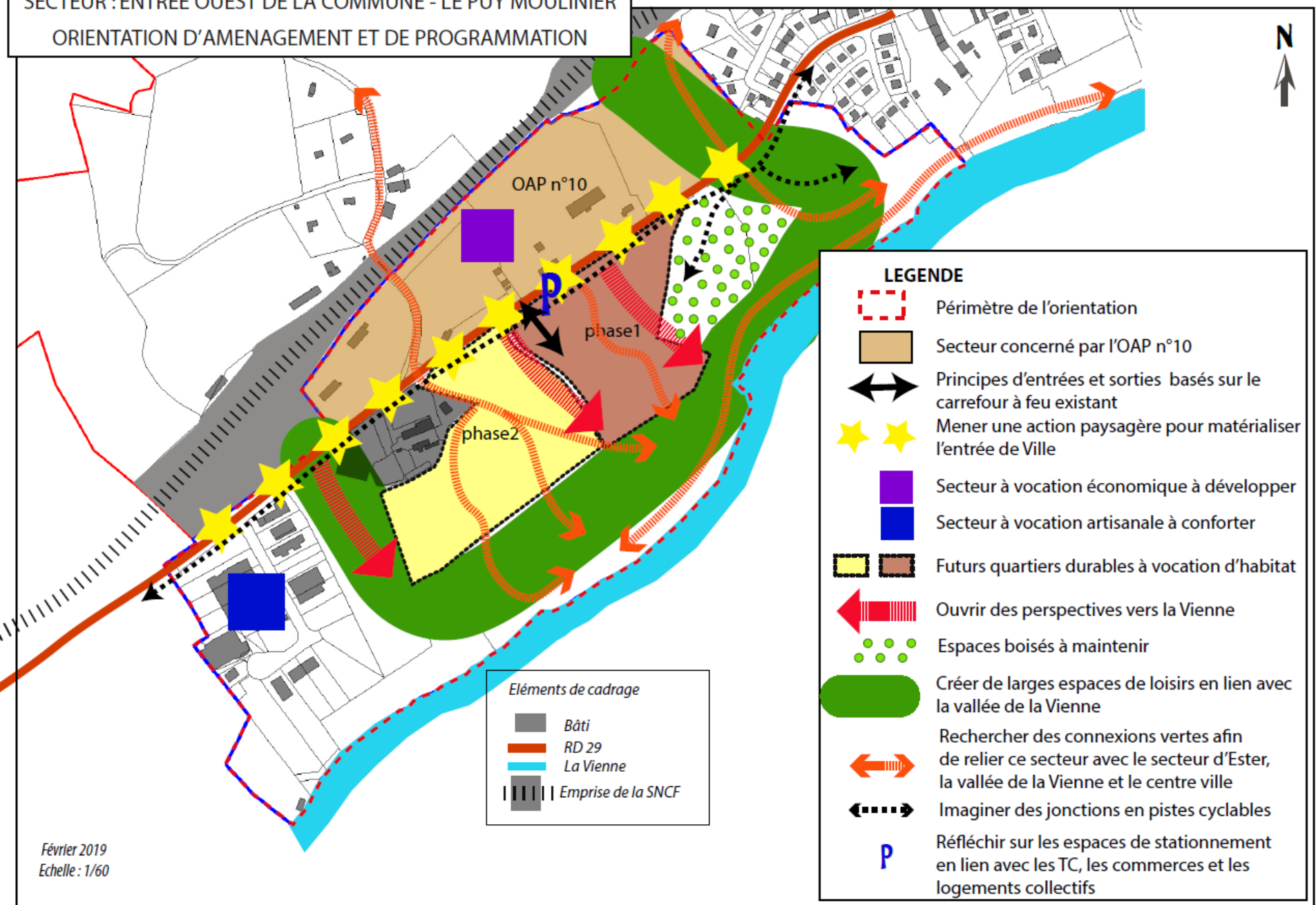


*Exemple de cheminement doux*



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

SECTEUR : ENTREE OUEST DE LA COMMUNE - LE PUY MOULINIER  
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**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.

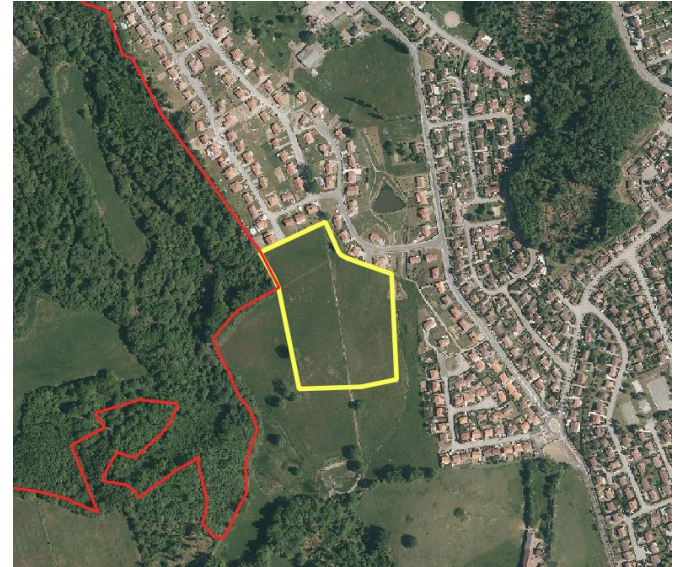
**Vocation du secteur** : habitat pavillonnaire et/ou collectif

**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.



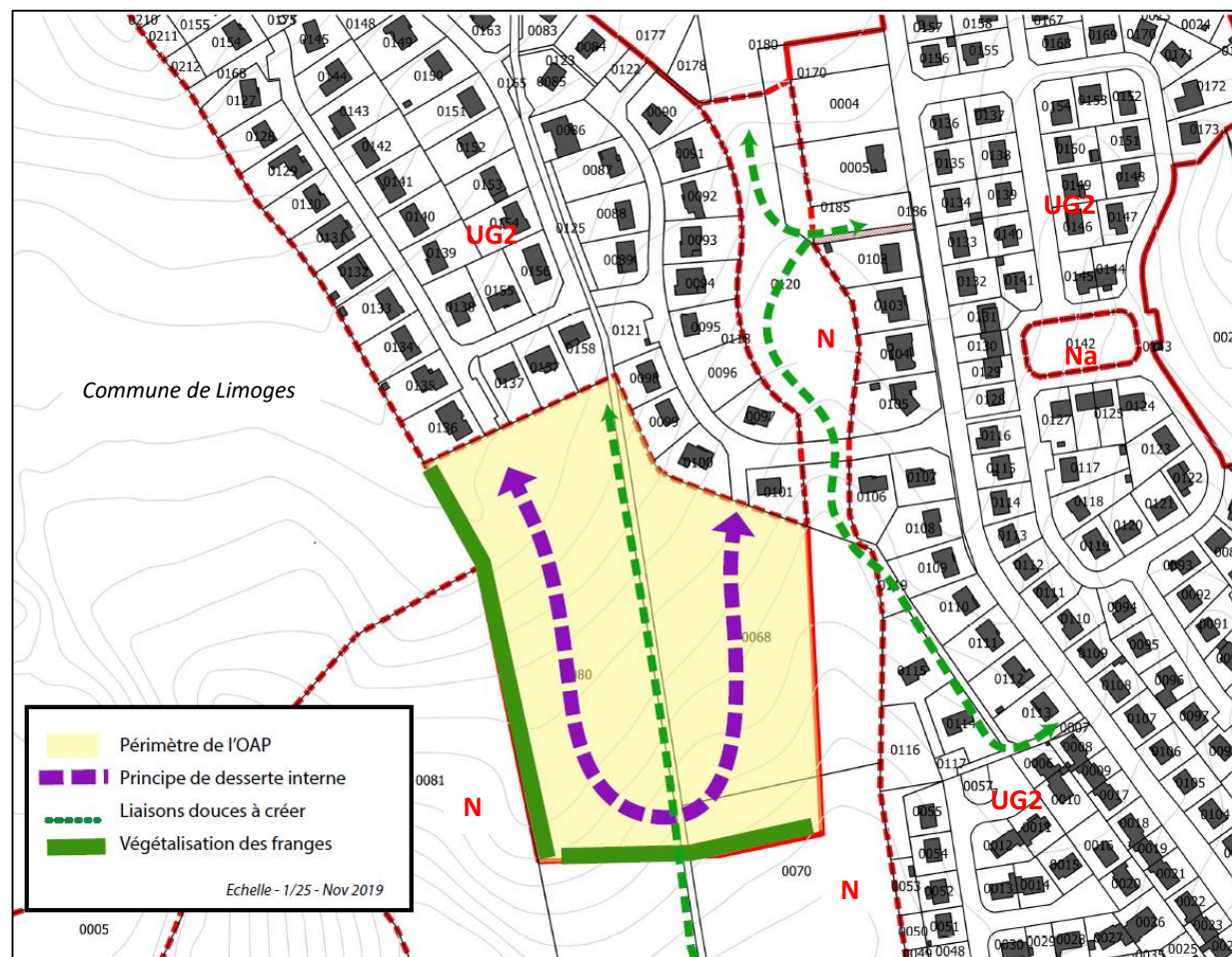
## Objectifs de l'aménagement :

- 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.



## 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 complètement 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 **préserv**er, 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 **préserv**er 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.

**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

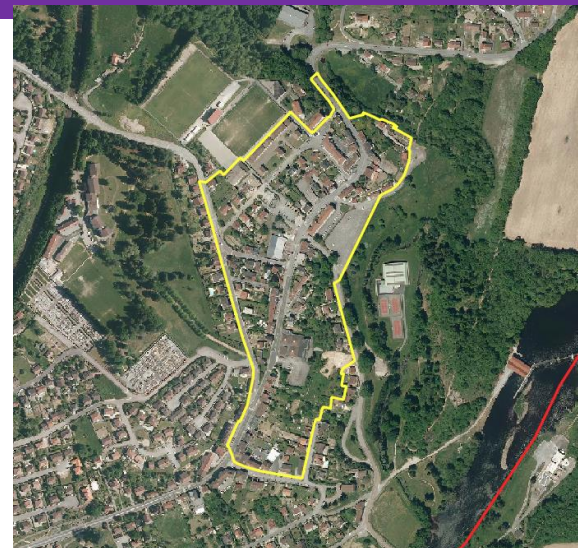
**Densité minimum projetée**: la restructuration de la Place André Brun n'entraînera pas la production de nouveaux logements, puisque l'opération prévoit la reconstruction du même nombre de logements, soit 35 logements sociaux. La restructuration de l'ancien pôle commercial situé en amont du centre-ville 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.



## 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*

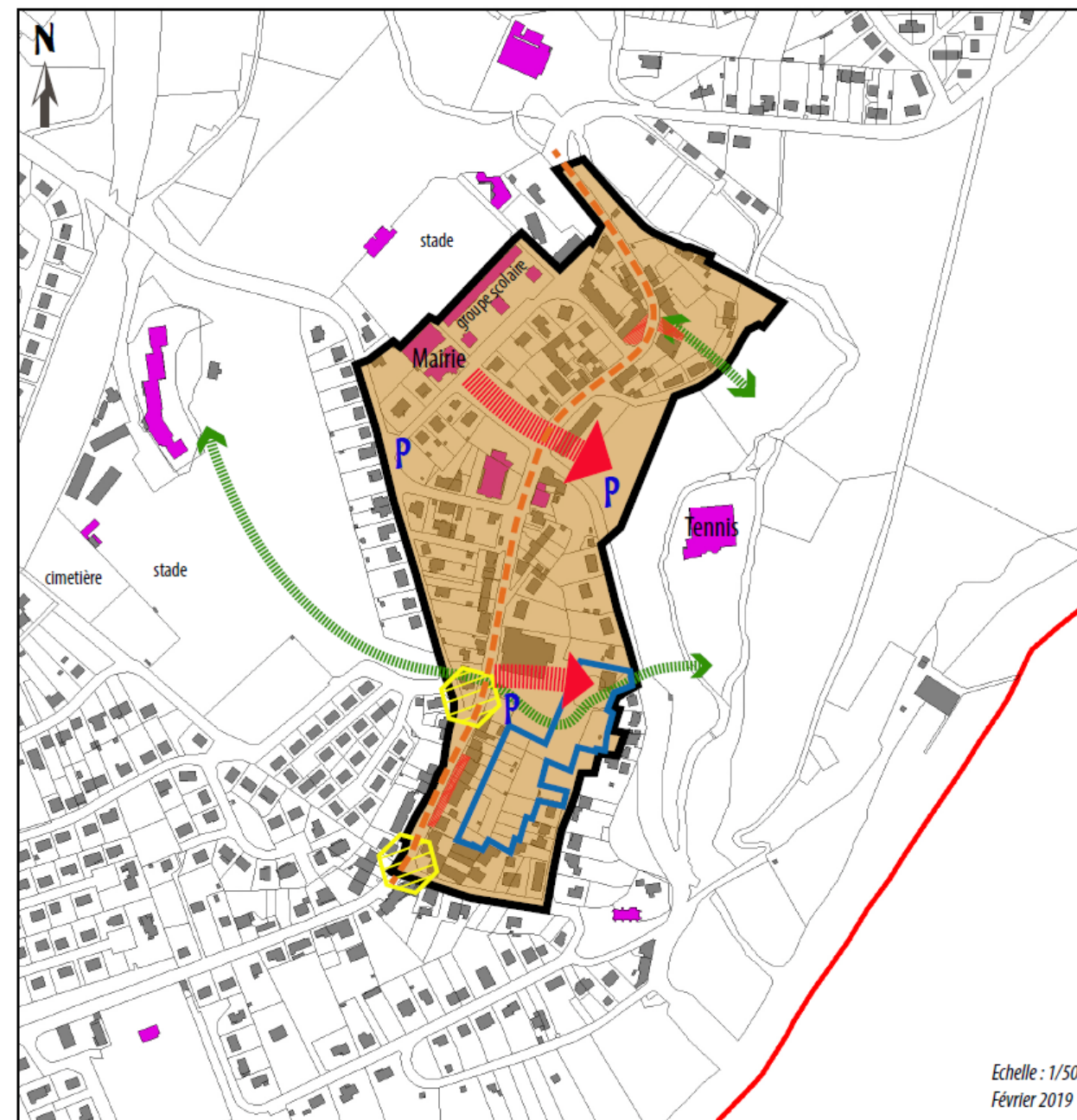


*Cité André Brun de dos*

## 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
-  Réfléchir sur les espaces de stationnement en lien avec les TC, les commerces et les logements collectifs
-  Bâti
-  Bâtiments publics



**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

**Présence 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.

**Zonage 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



## Description du site et objectifs retenus par les élus :

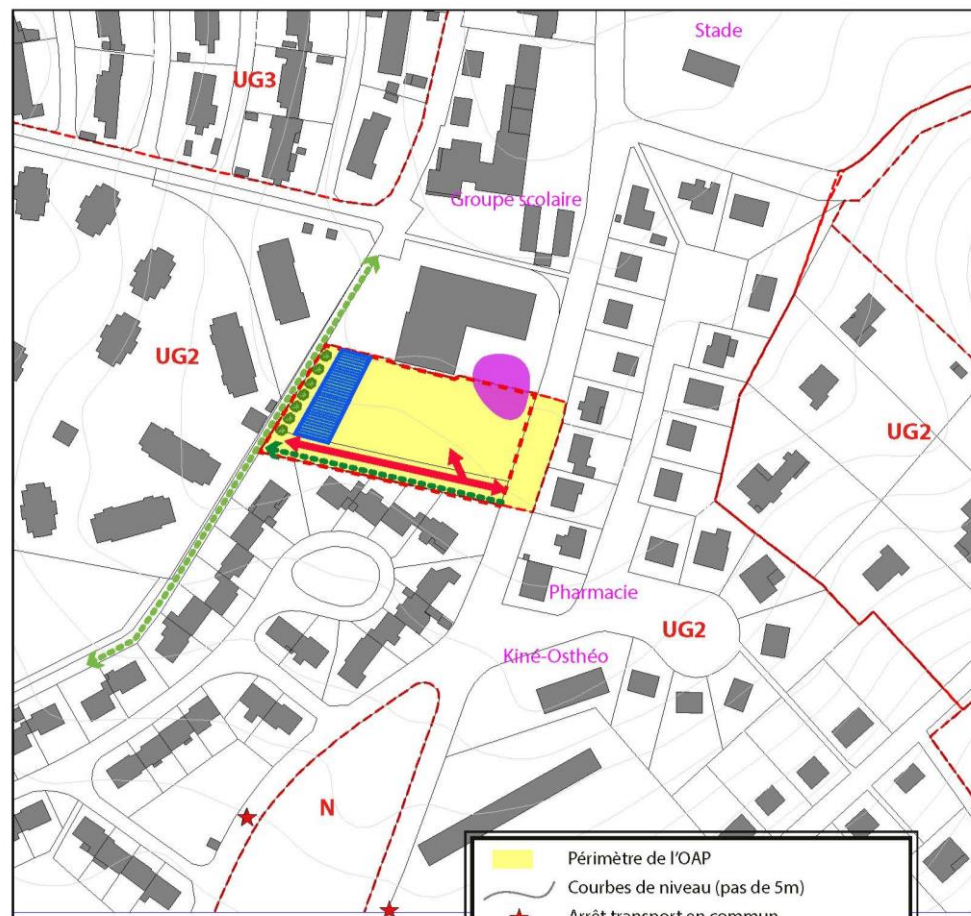
La parcelle 254 concernée par l’Orientation d’Aménagement est une dent creuse comprise dans un espace fortement urbanisé. Elle se trouve être directement contiguë à la petite zone commerciale identifiée dans le PADD comme pôle de centralité secondaire. Le groupe scolaire Aristide Briand est également 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-osthéo, 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



Echelle - 1/20 - Aout 2018

- Périmètre de l'OAP
- Courbes de niveau (pas de 5m)
- Arrêt transport en commun
- Principe d'éléments paysagers structurants à conserver
- Principe d'entrées et sorties
- Liaisons douces à créer
- Liaisons douces à renforcer
- Principe d'espace central piéton à imaginer en lien avec l'espace commercial
- Stationnement sur l'arrière

**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.

## 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 poursuivie 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.*

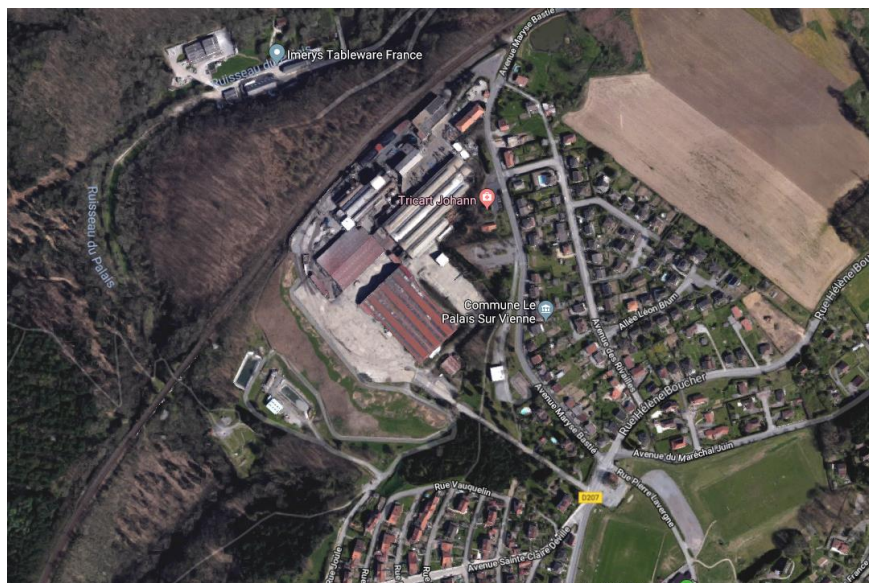


## Plusieurs atouts sont réunis sur ce site et devront être maintenus voire renforcés pour mener à bien ce projet :

- 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.

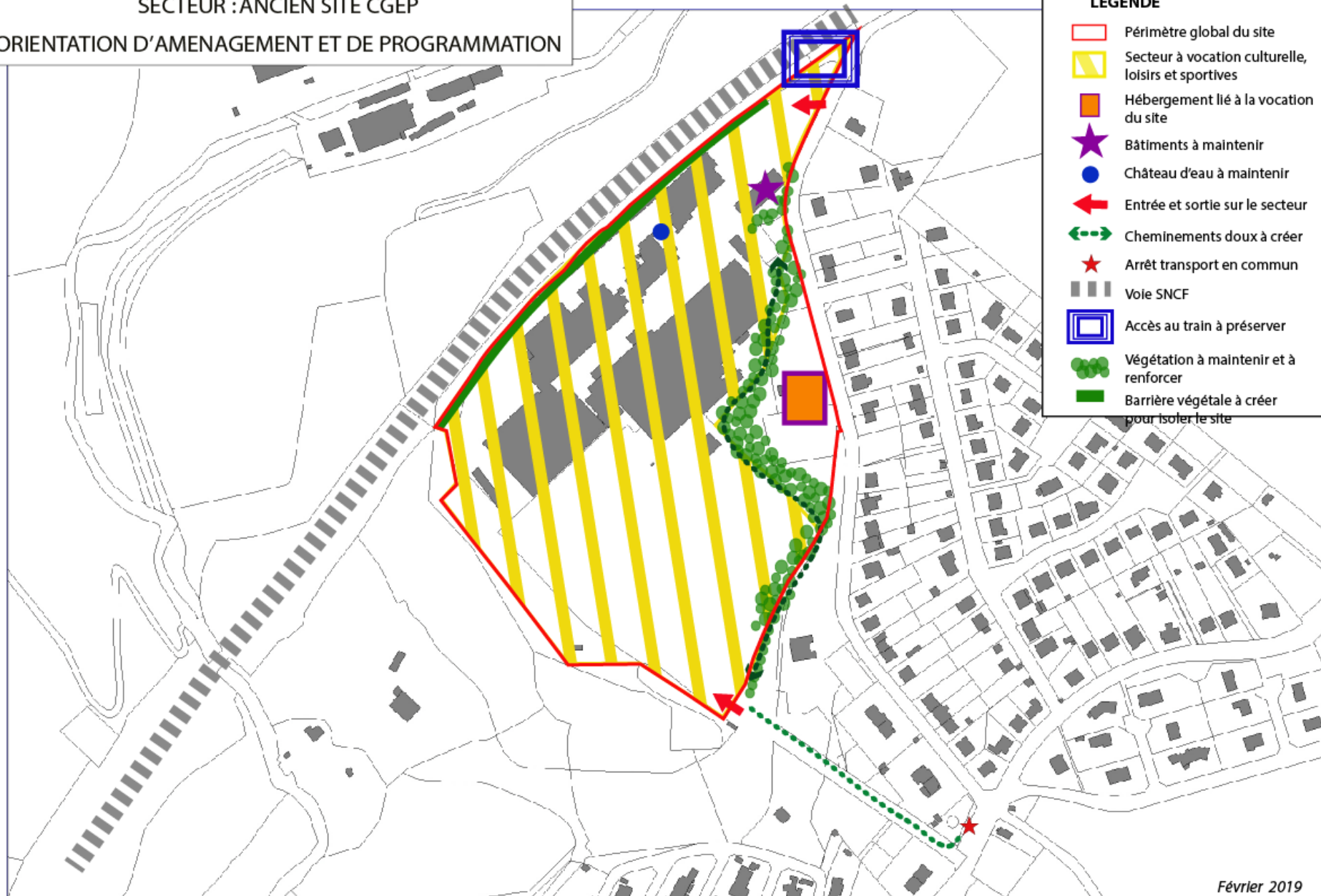
Dans l'attente de la définition concrète du projet définitif, les élus souhaitent un urbanisme transitoire qui permettra de réactiver la vie locale de façon provisoire et qui mettra la lumière sur ce site peu connu à l'échelle de l'agglomération de Limoges.



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

SECTEUR : ANCIEN SITE CGEP

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## LEGENDE

- Périmètre global du site
- ▨ Secteur à vocation culturelle, loisirs et sportives
- Hébergement lié à la vocation du site
- ★ Bâtiments à maintenir
- Château d'eau à maintenir
- ← Entrée et sortie sur le secteur
- ⋯ Cheminements doux à créer
- ★ Arrêt transport en commun
- ▨ Voie SNCF
- Accès au train à préserver
- Végétation à maintenir et à renforcer
- Barrière végétale à créer pour isoler le site

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

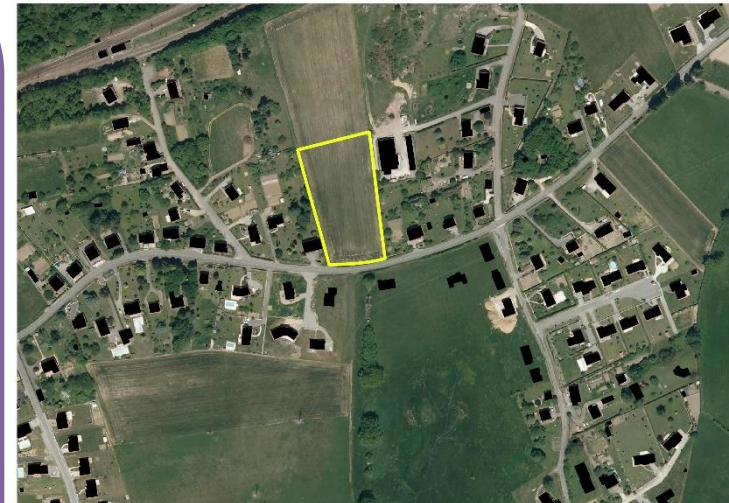
**Superficie constructible :** 0.6 ha – 20% de la surface de la zone ne sera pas constructible afin de maintenir un dégagement d'une profondeur de 6-7m devant pour des raisons de sécurité et afin de créer la desserte interne du site.

**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.



## 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.

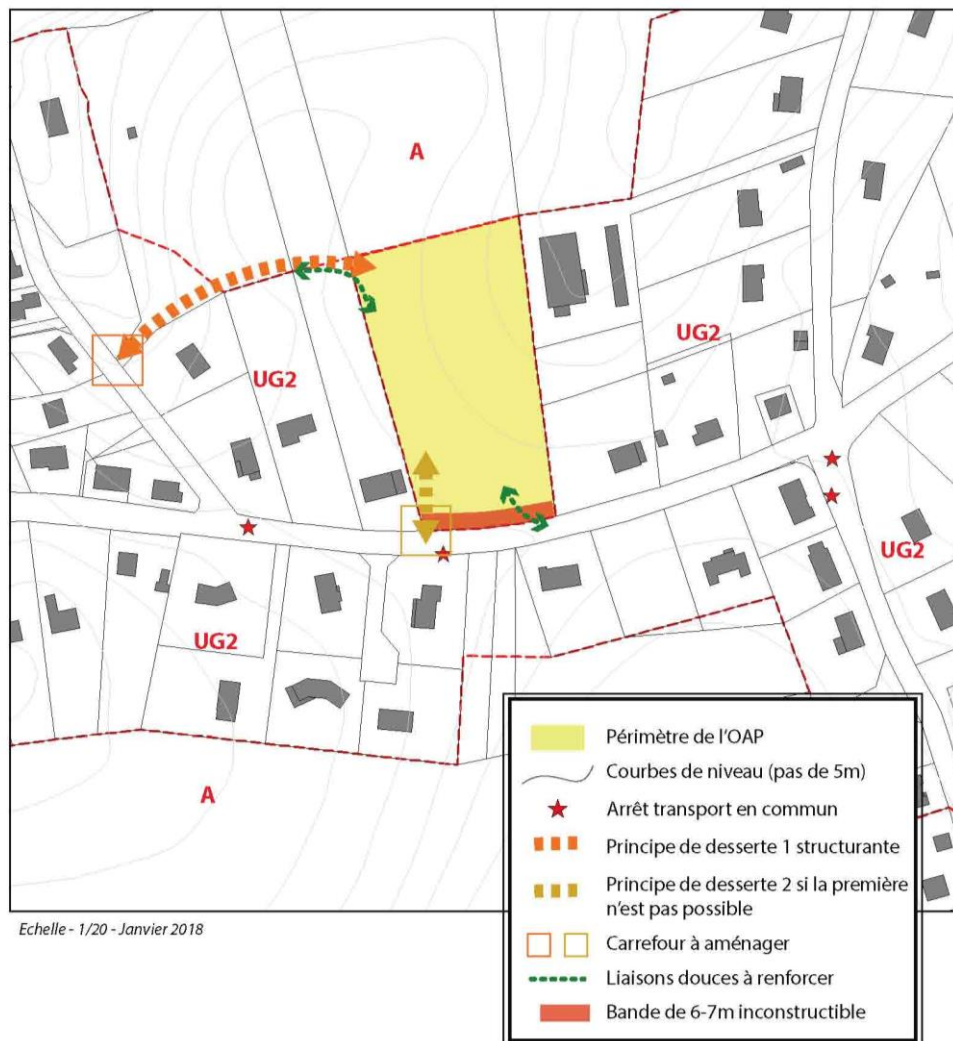
Un recul des constructions et une organisation du bâti au sein des parcelles devra permettre de préserver l'ouverture visuelle vers le Nord.

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



**Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation:** 1.12 ha

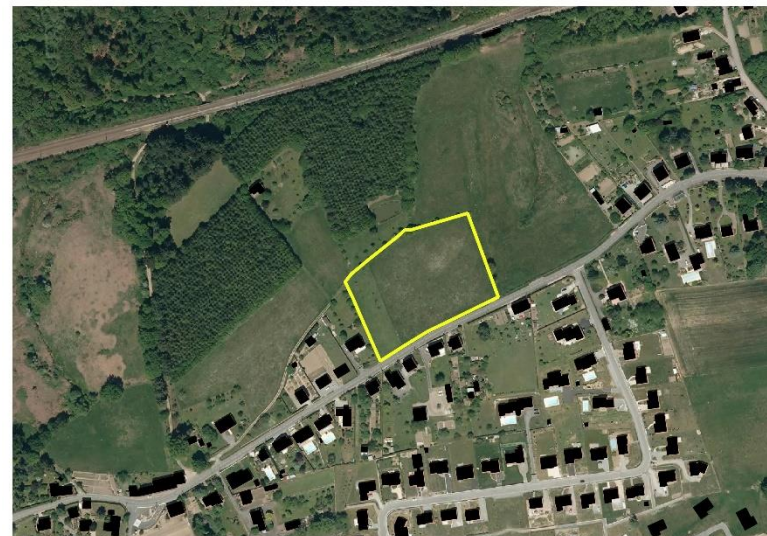
**Superficie constructible :** 1 ha – 10% de la surface de la zone sera utilisée pour la desserte interne du secteur.

**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.

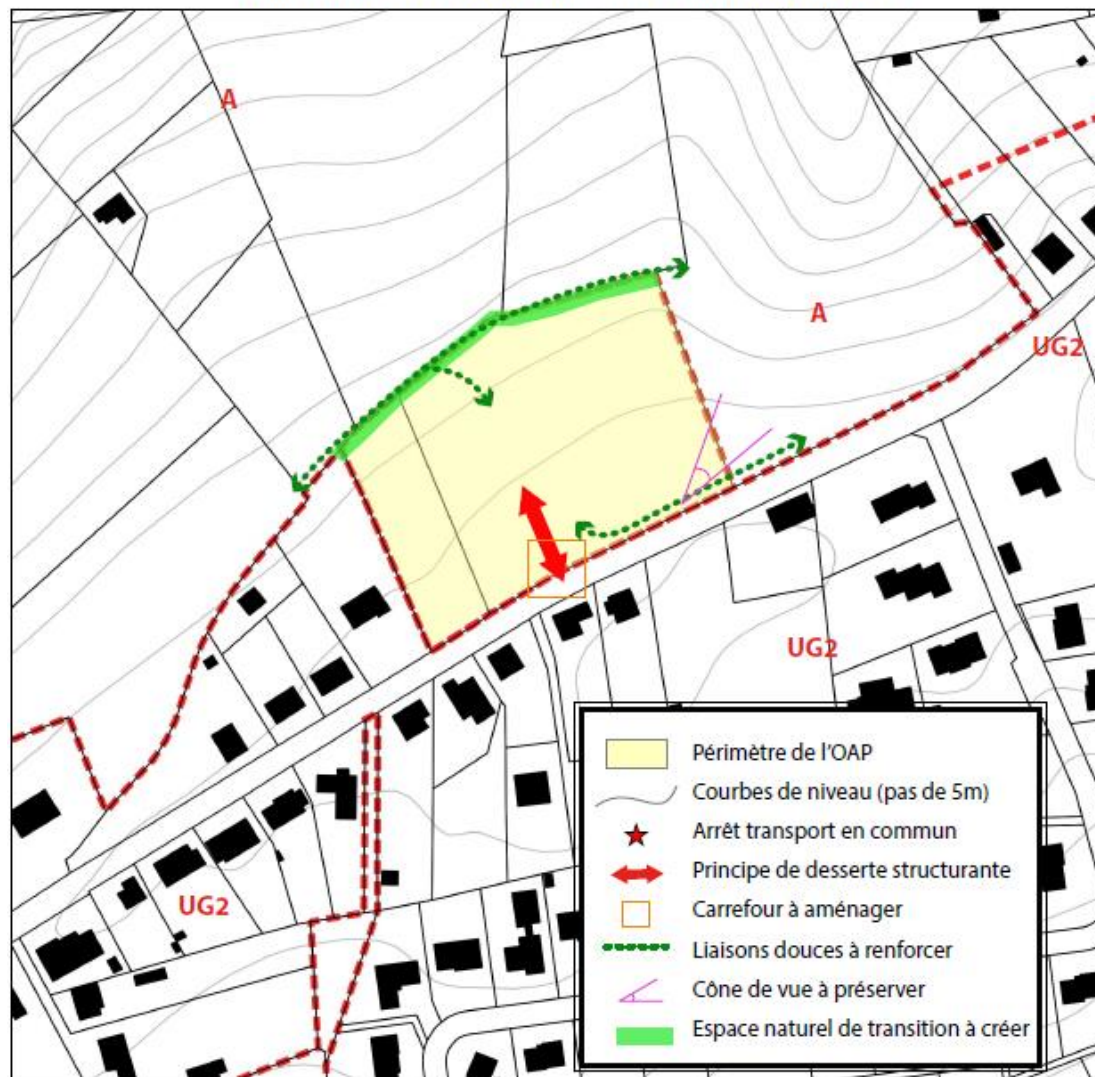
## Description du site et objectifs retenus par les élus :

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





**Superficie globale concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation:** 1.3 ha

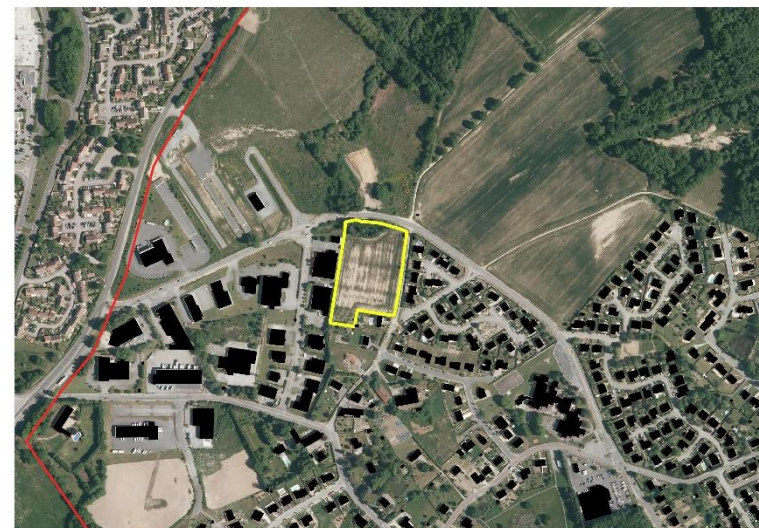
**Superficie constructible :** 1.1 ha, 10% de la surface est retranchée pour permettre l'aménagement de la parcelle.

**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

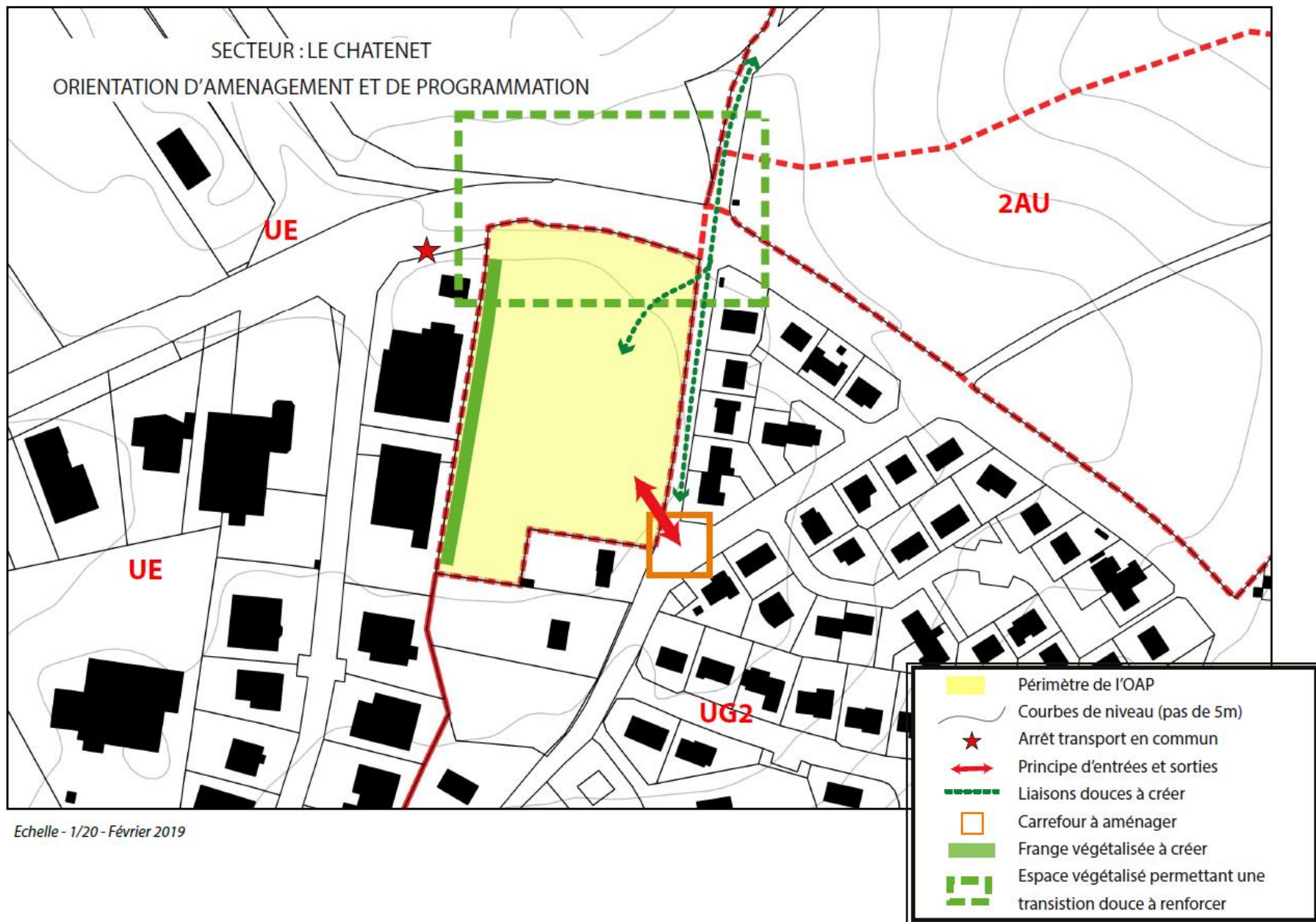


## Objectifs de l'aménagement :

- 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.





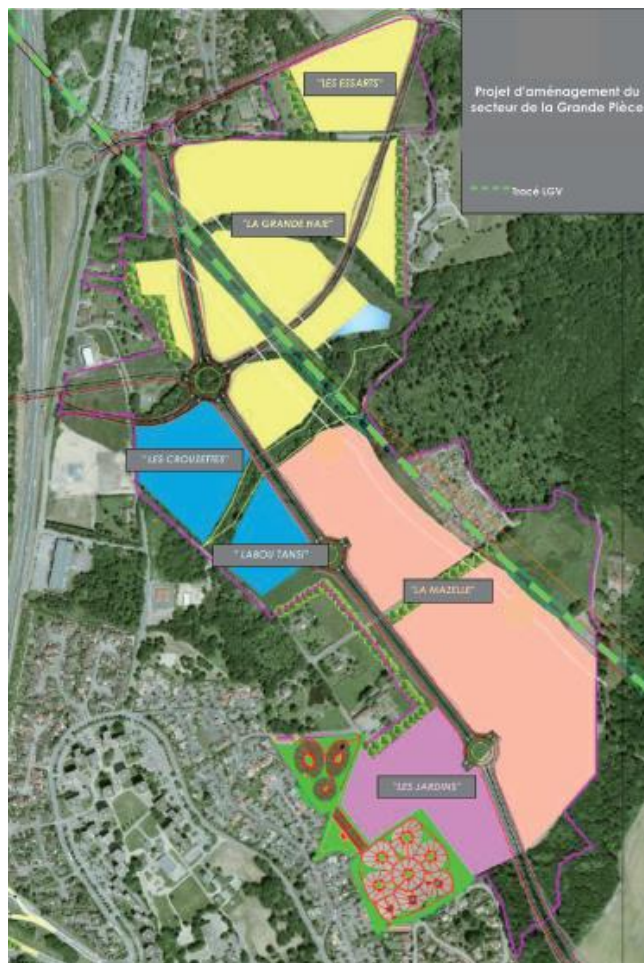
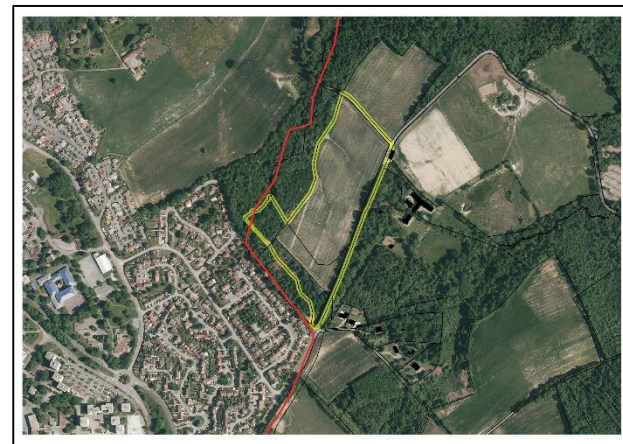
**Superficie brute de la zone : 7,6 ha**

**Vocation du secteur : économique commerciale et artisanale**

**Présence des réseaux :**

- Electricité : présent à proximité. Suffisant
- Eau : présent à proximité. Suffisant
- L'assainissement : collectif vers la STEP de Limoges.

**Zonage dans le PLU : Zone à urbaniser à vocation économique - AUE**



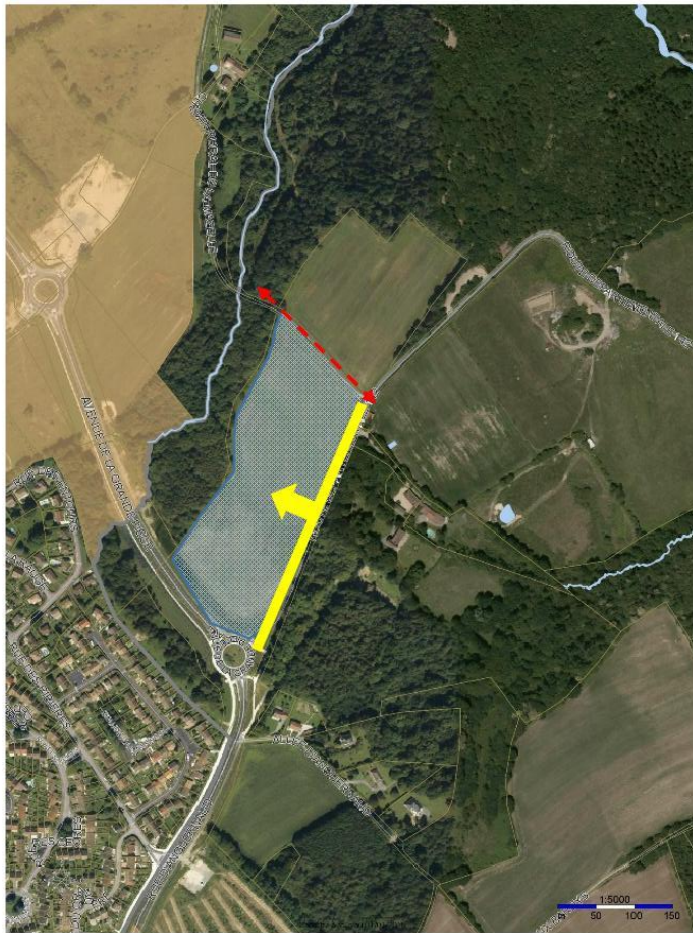
## Objectifs de l'aménagement :

La compétence économique est détenue par la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole. Ce secteur, identifié comme zone de développement future à vocation économique dans le projet de PLU, se situe au nord de la commune du Palais-sur-Vienne et dispose d'arrêts en transport en commun à proximité (lignes 18, 29 et 30). L'avenue de la Grande Pièce qui la borde sur sa partie Sud-Ouest, permet de le relier à une zone de 40 ha commercialisables sur le secteur de la Grande Pièce.

L'accès à la parcelle se fera sur la RD142. Si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire d'élargir la RD142, une partie de la parcelle pourra être utilisée. Les éléments naturels, qui bordent le site au nord, seront préservés afin d'offrir un cadre de qualité.

*Schéma de représentation du futur parc d'activités de la Grande Pièce (source : Limoges Métropole). Le secteur concerné par l'OAP du Palais-sur-Vienne se trouve en bas à droite sur la photo*





- ← - - - → Maintien de l'accès actuel au hameau de la Petite Mazelle
- Elargissement de la RD 142 sur le foncier Limoges Métropole
- ← Principe d'entrée depuis la RD 142

**Proposition d'OAP sur le secteur à vocation économique en lien avec la Grande Pièce sur la commune de Limoges.**

*OAP proposée par Limoges Métropole – DDTAE – 27-02-2017*

**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*

## 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.

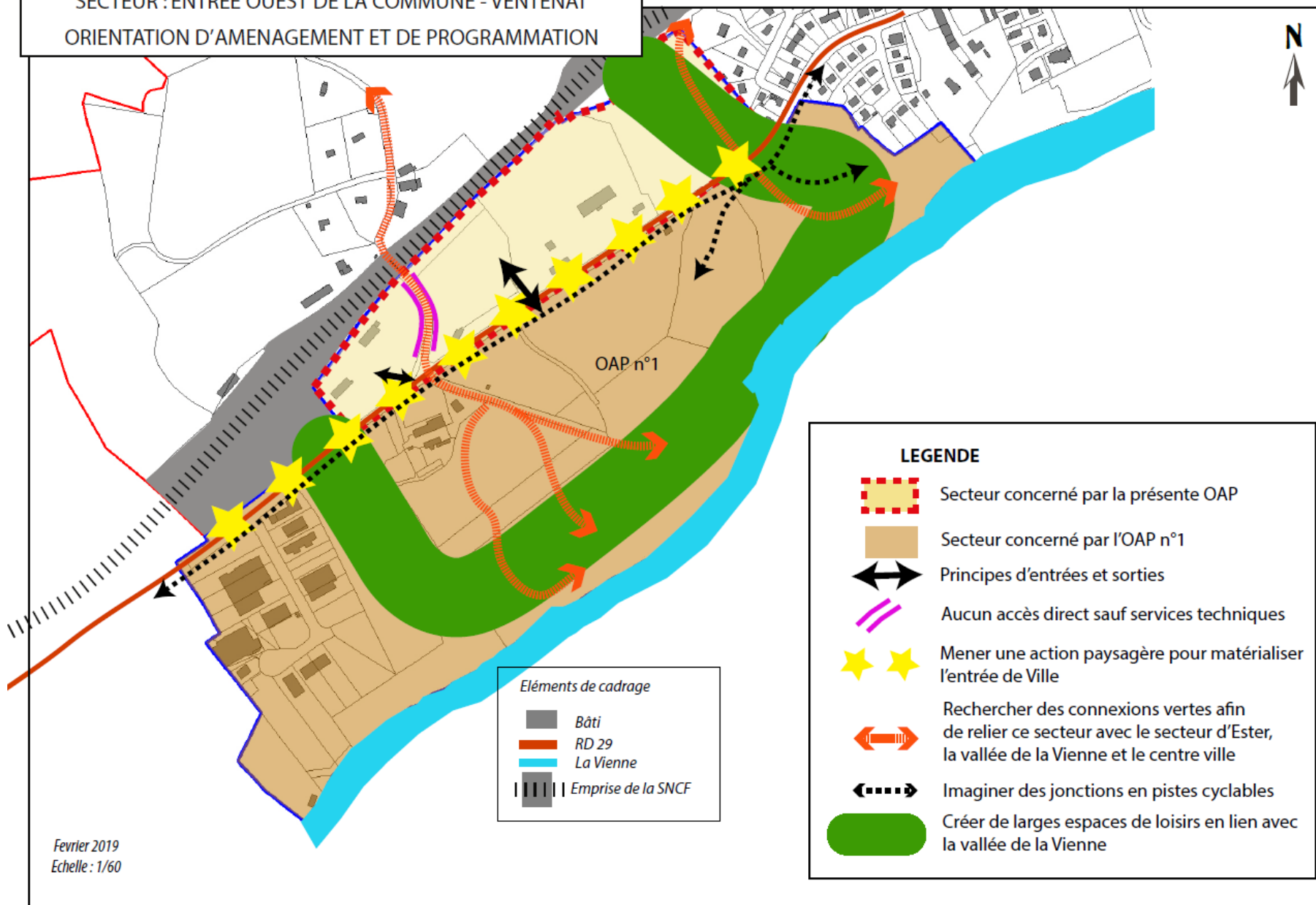
La valorisation de ces terrains doit permettre à terme l'accueil de nouvelles activités dans un objectif de confortation de l'entrée de ville du Palais-sur-Vienne.

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

SECTEUR : ENTREE OUEST DE LA COMMUNE - VENTENAT  
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AMÉNAGEMENTS 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	-	Restructuration de la place	-	-		Equivalente	Equivalente	-
		0.5 ha	Restructuration bâti existant.	0.37 ha	0.37 ha		14 lgts	14 lgts	
		0.8 ha	Fond de la parcelle	0.8 ha	0.8 ha		11 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	-
	<b>TOTAL</b>	<b>29,1 ha</b>		<b>16,67 ha</b>	<b>9,45 ha</b>	<b>6,76 ha</b>	<b>301 lgts</b>	<b>173</b>	<b>128</b>