Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 3
Justifications du projet

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION
DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE DE L'UNESCO DEPUIS 2017

Dossier d'approbation par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole en date du

26 juin 2019

Sommaire

Préambule 6
La cohérence du projet 7
Les objectifs légaux et règlementaires 8

1 Explication des choix retenus pour établir le PADD 9

1.1 Introduction 11
1.2 Les orientations générales du PADD 18
1.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 39

2 Exposé des motivations pour l'établissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 47

2.1 Points préliminaires : 49
2.2 Cadre général des justifications : 51
2.3 Les orientations stratégiques : 51
2.4 Les Orientations détaillées par secteur 56

3 Exposé des motivations pour l'établissement des règlements graique et écrit 59

3.1 Une nouvelles stratégie 61
3.2 Délimitation des zones et objectifs 67
3.3 Le règlement écrit 92
3.4 Le règlement graphique 107
3.5 Les Annexes 115

4 Articulation avec les autres documents 117

4.1 Le SCOT de l'Agglomération de Limoges 119
4.2 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole 122
4.3 Le PDU de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole 123
4.4 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Limousin 124
4.5 Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne 125
4.6 Les Plans de Prévention des Risques 127

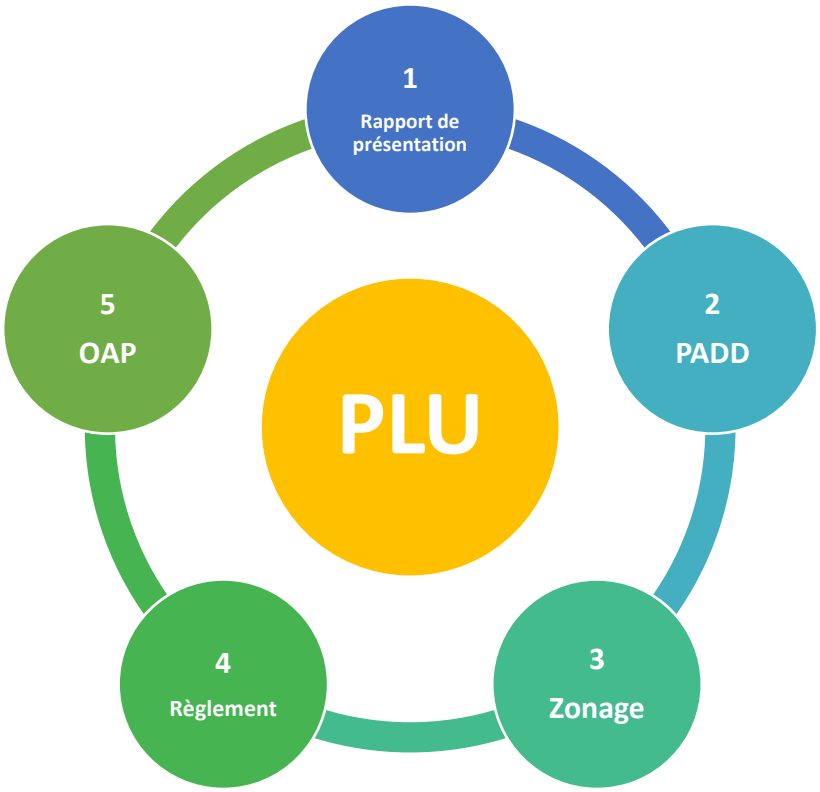
Préambule

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement

La cohérence du projet

Le Code de l'urbanisme définit le contenu du rapport de présentation, notamment, dans ses articles L151-4 et R151-3 : il « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et justifie des choix et de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des éléments réglementaires vis-à-vis des orientations générales et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par ailleurs, il doit traiter « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [...] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte » (art. R151-2).



Le PLU s'appuie sur les études préalables présentées dans les **tomes 1 et 2** du rapport de présentation **(1)**, à savoir le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Chacun de ces documents met en exergue les enjeux thématiques qui alimentent les grandes orientations du **PADD (2)**.

Le PADD s'articule autour de 3 niveaux d'échelle du territoire limougeaud : national et régional, métropolitain, et communal. Il s'enrichit d'enjeux identifiés par le projet de ville et se décompose en sous-objectifs qui sont déclinés dans les OAP et les éléments réglementaires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **(5)** se décomposent en 3 catégories : les « OAP stratégiques du projet de ville » traitant des sites de transition entre les différentes

composantes de la ville identifiées dans le projet de ville, les « OAP stratégiques de secteur sensible » précisant les règles d'intégration et de respect du patrimoine naturel dans les secteurs d'extension d'urbanisation et les « OAP de secteur » qui viennent préciser les conditions d'aménagement des secteurs à urbaniser. Le volet réglementaire composé du zonage **(3)** et du règlement écrit **(4)** vient traduire les grandes ambitions du projet de ville.

Le présent Tome 3 a pour objet de mettre en évidence la cohérence de l'ensemble des éléments constituant le PLU.

Les objectifs légaux et règlementaires

L'article L101-2 du code de l'urbanisme énonce les grands objectifs légaux relatifs à l'aménagement du territoire :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

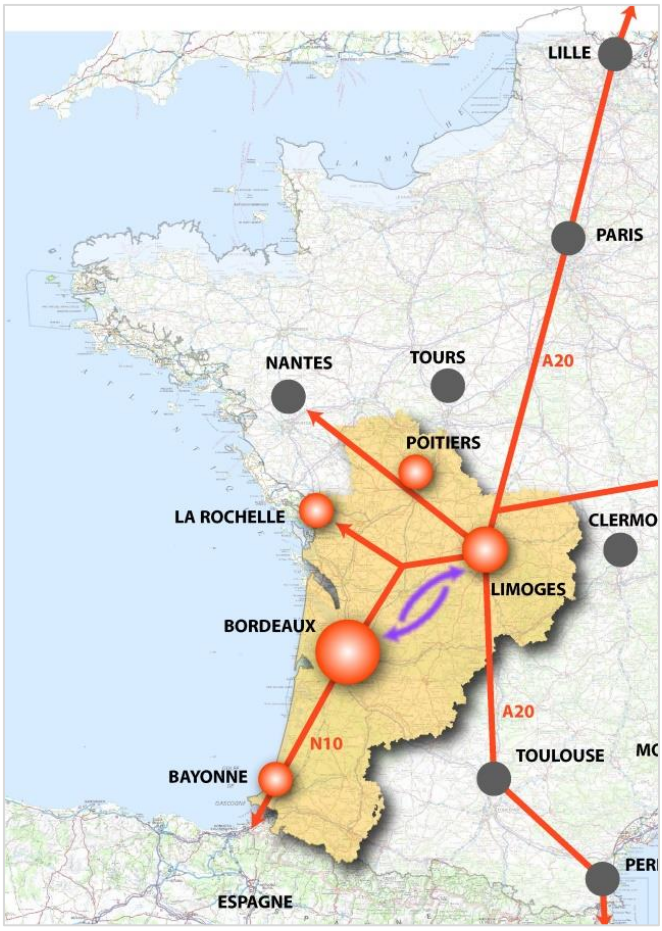
L'ensemble des pièces du PLU sont élaborées dans le respect et la traduction de ces grands principes.

1 – Explication des choix retenus pour établir le PADD

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement

1.1 Introduction

Un PADD de dimension métropolitaine



Limoges était, jusqu'en 2015, la capitale régionale du Limousin. En tant que 3e ville du Grand Sud-Ouest et moteur économique et démographique de son aire urbaine, elle constitue un maillon essentiel et un pôle majeur de la Région Nouvelle Aquitaine. Le PADD a l'ambition de conforter la place de Limoges au sein de ce grand territoire, de révéler ses richesses et d'intégrer sa dynamique de projet de territoire. Son importante densité urbaine vient conforter sa place de cœur métropolitain majeur au sein de la Nouvelle Aquitaine.

A l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL), périmètre de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il en est de même dans la mesure où la polarisation urbaine et socio-économique de Limoges s'observe également sur un territoire élargi. De ce point de vue, le PADD ne se contente pas d'opérer une mise à jour et un verdissement de l'existant dans le but de se rendre compatible avec la loi et les orientations du SCOT. En effet, le projet du PADD tend à positionner Limoges comme exemplaire avec une ambition partagée à une échelle qui dépasse largement les limites communales.

Le PADD s'appuie également sur les projets portés par les autres collectivités de son périmètre et notamment :

- Le Schéma intercommunal des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Limousin (SRCE) ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie Limousin (SRCAE) ;
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Limoges Métropole en cours de révision ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Limoges Métropole en cours de révision ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Limoges Métropole.

La démarche du PADD

D'un PADD thématique à une démarche transversale

Le PADD en vigueur depuis 2007 avait été construit de façon thématique. Ainsi, aux orientations générales et concernant l'ensemble du territoire s'ajoutent les thématiques :

1. Economie et commerce
2. Habitat
3. Déplacements et infrastructures
4. Cadre de Vie

Le bilan de ce PADD a permis de pointer les insuffisances ou inadaptations de sa forme actuelle au regard des enjeux et orientations issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ou encore au regard des prescriptions législatives. En effet, les lois Grenelle et ALUR sont venues compléter la construction du PADD avec des éléments nouveaux dont la forme actuelle du PADD de Limoges ne traite pas ou peu (continuités écologiques, objectifs de modération de la consommation d'espace…).

L'issue du bilan a amené à 2 propositions de trame pour traiter le projet et le PADD :

- Une continuité thématique avec le PADD en vigueur (avec quelques compléments) :
    - Préambule – orientation générale : positionnement de Limoges
    - AXE 1 : DEMOGRAPHIE-HABITAT
    - AXE 2 : ECONOMIE-TOURISME
    - AXE 3 : EQUIPEMENTS-SERVICES-COMMERCES
    - AXE 4 : DEPLACEMENTS-INFRASTRUCTURES
    - AXE 5 : CADRE DE VIE
- Une construction transversale basée sur les 3 échelons du territoire : région, agglomération et proximité.

Les points de vigilance révélés par cette analyse ont amené à envisager un projet traduit dans la transversalité de ses thématiques, à l'image du territoire hétérogène et riche dans sa complexité, auquel il convient de donner de la cohérence et plus de sens.

La construction du PADD

Le PADD a été construit autour d'une démarche collective associant les élus et les Personnes Publiques Associées. Ce travail collectif s'est déroulé autour de 3 ateliers participatifs.

ATELIER N° 1 : LE POSITIONNEMENT METROPOLITAIN DE LIMOGES – 24 MARS 2015

Au cours de ce premier atelier l'armature du PADD a été validée autour de 3 axes répondant aux 3 grands enjeux.

ENJEUX		PADD
L'affirmation du positionnement et du rayonnement de Limoges à l'échelle du Grand Sud-Ouest	➔	Axe 1 : Limoges, un pôle régional à conforter
Le renforcement de Limoges, pôle structurant du bassin de vie et du cadre de vie de l'agglomération	➔	Axe 2 : Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer
La recherche d'équilibre et d'interconnexions entre les différents secteurs de Limoges	➔	Axe 3 : Limoges, une ville et une campagne à vivre

Les principales questions qui ont animé cet atelier portaient sur :

- La complémentarité de Limoges à la métropole bordelaise et la stratégie de développement à adopter pour affirmer son positionnement (en incluant Poitiers, Guéret, Angoulême, Brive et Périgueux notamment) ;
- L'amélioration de l'accessibilité métropolitaine (aérienne, ferroviaire et routière) ;
- La dynamique commerciale, de services et touristique à conforter ;
- La place prépondérante des espaces agricoles et naturels…

ATELIER N° 2 : UN CŒUR D'AGGLOMERATION A RENFORCER – 31 MARS 2015

Lors de cet atelier, les tendances démographiques du diagnostic sont confirmées. Sur la thématique du logement, les constats ont également soulevé des interrogations quant à la politique de l'habitat pour développer une attractivité, lutter contre la vacance et assurer un bon équilibre de l'habitat et notamment du logement social. La définition de la politique de territorialisation (12 grands quartiers) était alors en cours.

La question de l'impact d'un abandon du projet LGV (décroissance démographique) est posée. L'enjeu est donc de restaurer une attractivité indépendante de la donnée ferroviaire ou en s'appuyant sur le renforcement du réseau existant.

La thématique des Trames Vertes et Bleues est également abordée et sa valorisation, notamment en tant que support de modes alternatifs de déplacements, est largement souhaitée.

Les autres points abordés portent sur les liens ville-campagne, la nature en ville et la diversification de l'offre en matière de mobilité ainsi que la nécessité de privilégier les zones les mieux équipées pour le développement de l'urbanisation.

ATELIER N° 3 : UNE VILLE ET UNE CAMPAGNE A VIVRE – 2 JUIN 2015

La prise en compte de toutes les gares pour construire un projet de grand centre-ville est nécessaire pour assurer une multi modalité opérante. Les réflexions sur le stationnement résidentiel doivent être en lien avec le projet. L'obsolescence du Plan de Déplacement Urbain pose problème pour la mise en cohérence des projets.

Au sein des faubourgs, la notion de proximité est déterminante et leur nécessaire irrigation par les transports en commun est relevée.

De nombreux projets viennent compléter ces enjeux de proximité et notamment la restructuration de l'entrée de ville des Casseaux, la requalification de l'ancien site Chénieux, les liens Vienne/ville, le Programme de Rénovation Urbaine…

Les cas particuliers de Landouge et Beaune les Mines sont également évoqués pour en limiter l'expansion urbaine dans des limites compatibles avec la campagne attenante.

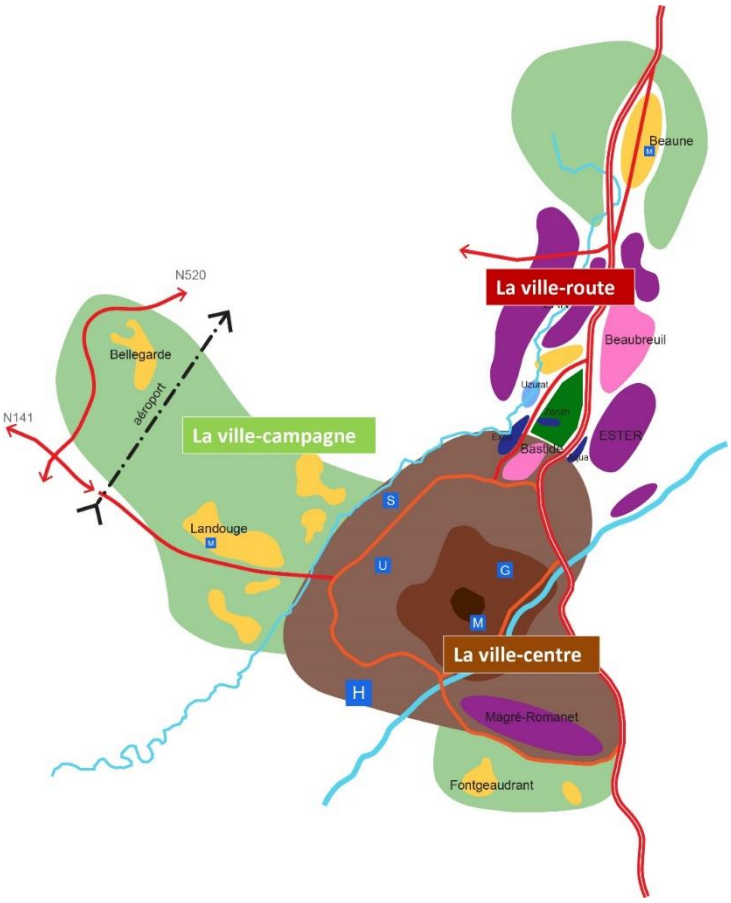
Le code de l'urbanisme, *article L153-12*, dispose « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».

Ce débat s'est déroulé le 2 juin 2016 et a permis à la municipalité d'exposer son projet à l'horizon 2030 qui se décline à travers le PADD, en cohérence avec le projet de ville (cf. chapitre suivant). Ce temps fort de la procédure constitue le socle de la réflexion qui alimentera l'armature réglementaire du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Un projet de ville pour construire la ville de demain : la Grande Ville à la Campagne

Parallèlement au PADD et pour développer une trame plus concrète à la construction, le projet de ville s'est construit. Fil conducteur d'une transformation urbaine porteuse d'une cohérence et d'une vision à long terme d'un territoire riche, il vise à ramener du lien dans le projet de développement de la ville.

Le diagnostic préalable au PADD a mis en lumière des disparités et des incohérences territoriales qui ont créés trois espaces : la ville-centre, la ville-campagne et la ville-route. Ces trois espaces, très différents les uns des autres, ne répondent ni aux mêmes problématiques, ni aux mêmes enjeux.

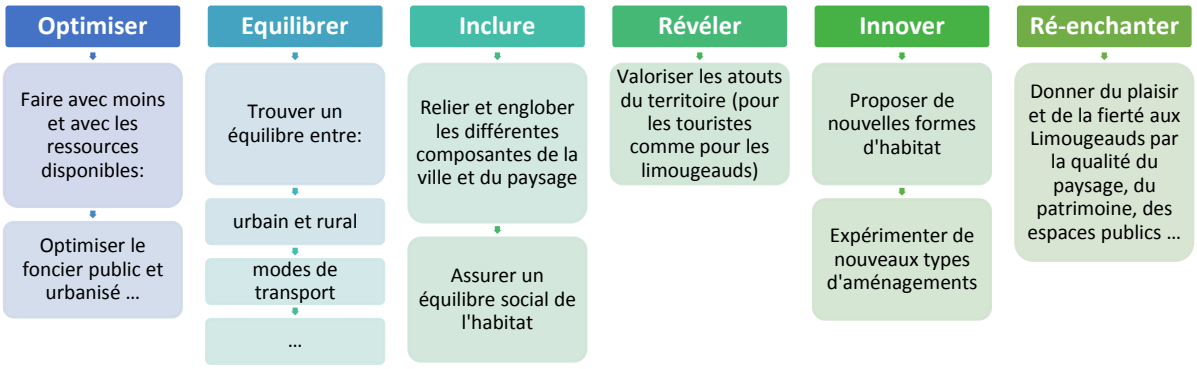


La ville-route : développée par et pour l'automobile, organisée en « poches d'urbanisation », elle foisonne d'équipements et d'infrastructures à relier.

La ville-campagne : visage rural de la commune, aux portes du centre urbain, elle contribue à la qualité paysagère, naturelle et au bien-être des limougeauds. La maîtrise de son urbanisation constitue un enjeu fort.

La ville-centre : cœur d'agglomération et poumon commercial, intégrant le parc des Berges de Vienne, elle constitue le noyau urbain qu'il s'agira de développer et de densifier, tant du point de vue de son activité que de son urbanisation.

Pour développer un projet cohérent et porteur, 6 concepts ont été définis :



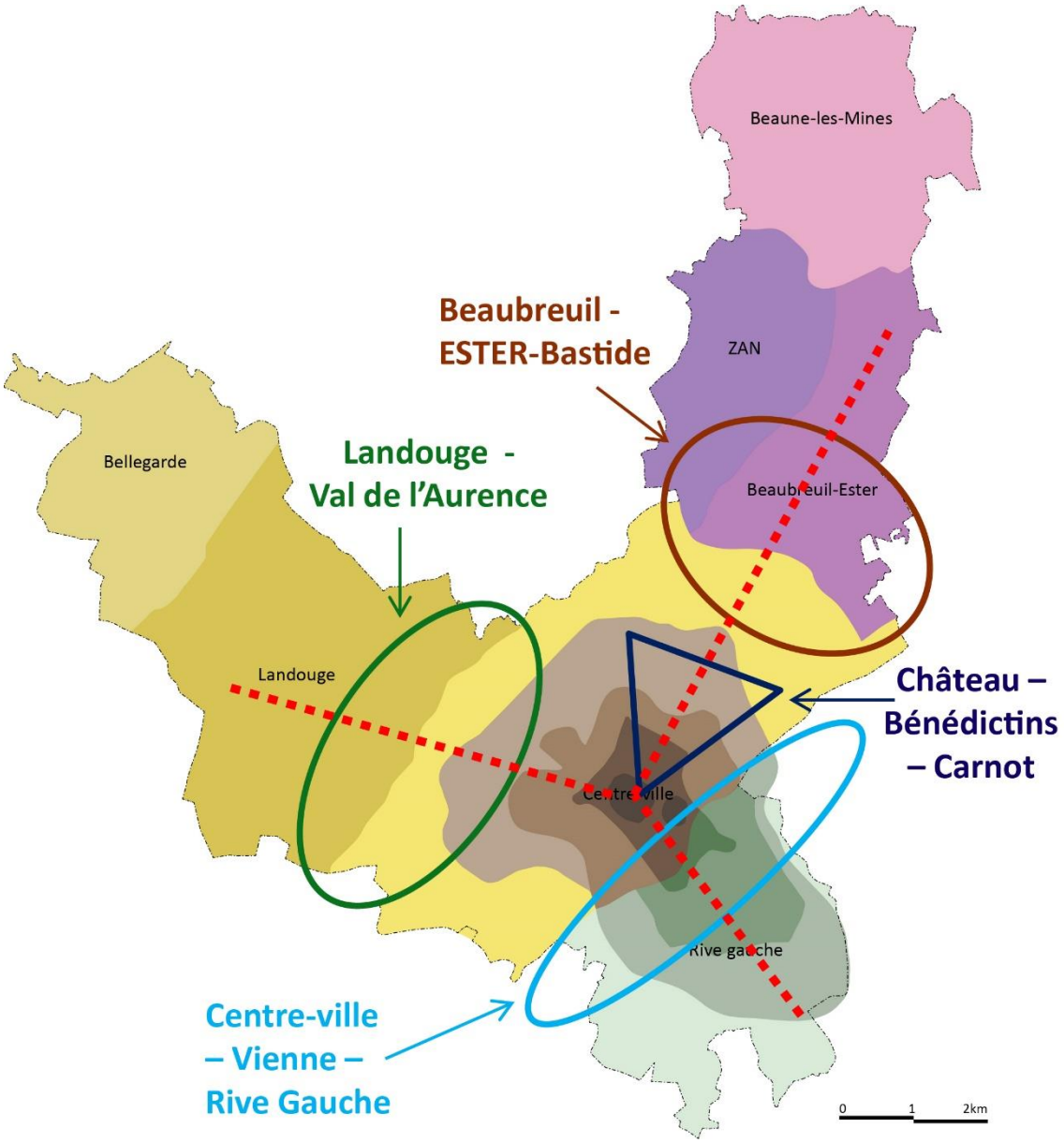
L'identification des 3 « villes » a révélé la nécessité d'une meilleure mise en relation de ces espaces souvent déconnectés du fait d'éléments naturels (vallées, topographie), urbains (coupures d'urbanisation) ou encore viaires (autoroute A20, boulevards urbains centraux et péricentraux).

Il s'agit de faire cohabiter des ambiances et des intensités urbaines contrastées, en cultivant leurs différences, en proposant des liens forts entre « villes » et en construisant une ossature ainsi qu'un projet de territoire pour chaque ville, basés sur une desserte forte en transports en commun, des entrées de villes qualitatives et des limites à l'urbanisation.

Ainsi, 4 grands secteurs à enjeux ont été définis comme espaces de transition, révélateurs de l'identité territoriale de Limoges.

Il s'agit des secteurs (voir schéma ci-après):

1. Centre-Ville – Vienne – Rive Gauche
2. Château - Bénédictins – Carnot
3. Landouge – Val de l'Aurence
4. Beaubreuil – ESTER – Bastide

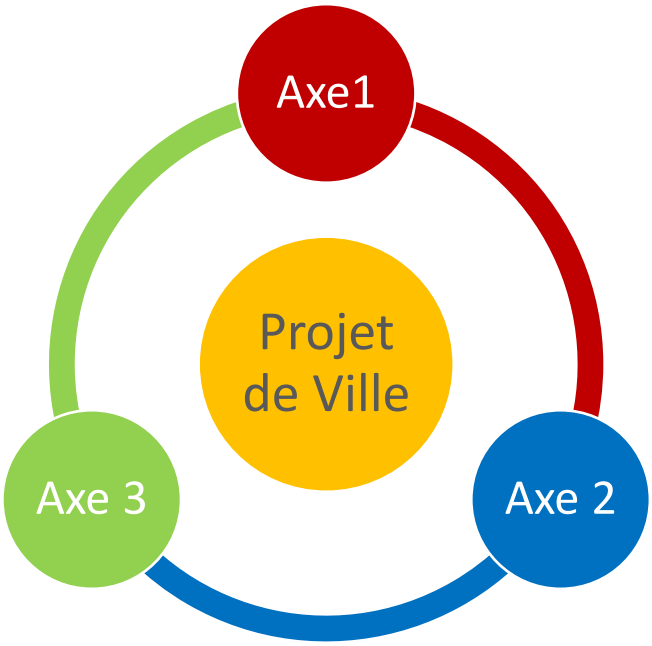


Pour chaque secteur, des orientations ont été définies pour pouvoir être déclinées dans le PLU comme dans l'ensemble des projets touchant le territoire en matière d'habitat, de paysage, d'espaces publics, de mobilité et de foncier. Elles ont été présentées et validées lors d'ateliers organisés par thématique ou secteur, avec les élus.

Ces orientations sont reprises dans les OAP stratégiques (cf. partie 2) pour illustrer la stratégie du projet de ville sur chaque territoire de projet.

1.2 Les orientations générales du PADD

Les trois échelles de réflexion du PADD ont conduit à la définition de 3 axes dont la combinaison avec le projet de ville assure une synergie entre la ligne directrice majeure du projet urbain global et sa déclinaison règlementaire dans le PLU.



Chaque axe est décliné en orientations qui trouveront une traduction règlementaire dans la délivrance des autorisations de construire et d'aménager sur le territoire.

Axe 1 : Limoges, un pôle régional à conforter

Optimiser le positionnement de la métropole

Asseoir le nouveau rôle de Limoges au sein de sa nouvelle Région

La refonte de la carte régionale entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a entériné la fusion du Limousin avec les régions Aquitaine et Poitou-Charentes. Au sein de la Nouvelle Aquitaine, Limoges et Poitiers ont donc cédé le statut de capitale régionale à Bordeaux. Limoges, 3e pôle urbain du Grand Sud-Ouest, doit pouvoir continuer à affirmer sa vocation de grand pôle urbain dans sa dimension géographique, économique et démographique.

L'éventuelle mobilité de personnels administratifs vers les services régionaux mutualisés vient renforcer un objectif de rétablissement et de maintien d'attractivité pour les jeunes familles.

L'anticipation de ces effets et le positionnement de Limoges comme un des leaders du réseau des polarités structurantes de la nouvelle région sont nécessaire au maintien du statut de grande ville agréable à vivre cher à Limoges et à son projet de ville.

Améliorer l'accessibilité métropolitaine

Le maintien d'un positionnement concurrentiel et complémentaire pour Limoges face à ses voisines et l'intégration à la dynamique économique de la Nouvelle Aquitaine doit s'appuyer sur une bonne accessibilité.

Le PADD propose de traiter ce volet sous 4 angles :

- L'accessibilité ferroviaire tout d'abord : le maintien et le confortement d'une desserte quantitativement et qualitativement suffisante est nécessaire au rayonnement de Limoges et à sa dynamique démographique et économique en tant que bassin d'emploi et de population principal de la Haute-Vienne. Le socle de la gare des Bénédictins comme support d'un projet urbain s'impose de toute évidence puisqu'il constitue le point d'ancrage de la liaison Limoges-Bordeaux et une étape clé de la ligne Paris-Orléans-Limoges-Toulouse (POLT). Le PADD, tout comme le projet de ville accordent donc une place particulière à la mise en réseau des gares (Bénédictins et Charentes) pour favoriser la cohérence d'une desserte performante avec un centre-ville à la hauteur des ambitions de Limoges (multi modalité, dynamisme économique et touristique).

- Le confortement de l'accessibilité routière constitue un enjeu également très fort avec une présence prégnante de l'A20, des contournements avancés et/ou amorcés ainsi qu'une desserte Est-Ouest en quête d'achèvement. Aussi, le PADD préconise la nécessaire évolutivité des échangeurs de d'autoroute pour répondre à des usages combinés de transit et de rocade, l'A20 faisant office de périphérique à l'est de la commune. Il en est de même pour la N520 au Nord qui vient prolonger la Route Centre Est Atlantique (RCEA) et dont le projet de mise à 2x2 voies est inscrit au Contrat de Plan État Région (CPER) 2015-2020. Le projet, à plus long terme, de grand contournement sud permettra d'assurer des accès optimisés tout en permettant de s'inscrire dans un projet de valorisation du grand centre-ville.

- La desserte aérienne, aujourd'hui dynamisée par les voyageurs britanniques et les déplacements professionnels, ne garantit pas la pérennité de cette activité. Le PADD préconise de créer les conditions d'une continuité de la desserte qui pourra se traduire par un zonage spécifique propice à garantir une évolutivité des installations aéroportuaires pour dynamiser ce facteur d'attractivité du territoire.

- Enfin, le projet d'une ville du XXI^{e} siècle ne peut s'affranchir de la prise en compte des nouvelles technologies. Ainsi, la desserte numérique en lien avec l'optimisation du développement urbain est également un objectif affiché du PADD. Le but est que chaque habitant et surtout les nouvelles constructions puissent bénéficier d'un meilleur accès. La condition de la desserte numérique est donc importante dans la définition des zones à urbaniser. Il en est de même pour l'implantation des opérateurs économiques pour lesquels la performance du réseau numérique est une condition nécessaire à un bon positionnement concurrentiel.

Conforter l'offre commerciale de niveau métropolitain : centre-ville, grands pôles commerciaux

Le PADD vise à favoriser un équilibre entre les différents pôles commerciaux et permettre aux consommateurs de choisir parmi les formes de distribution commerciales qui leur conviennent en cohérence avec leurs besoins et leurs envies. Il cible en premier lieu la pérennisation des activités commerciales et de services du centre-ville.

Le maintien des principaux équipements commerciaux identifiés dans le diagnostic doit être assuré afin de contribuer à la dynamique du territoire tout en maîtrisant leur extension pour veiller à une répartition équilibrée de l'offre entre la périphérie et le cœur de ville.

L'objectif du PADD est également d'encadrer la dynamisation et la requalification des équipements commerciaux dans la recherche d'une qualité urbaine et paysagère ainsi que d'une mixité des fonctions. En effet, la dynamique de l'offre commerciale est en lien direct avec son intégration urbaine et fonctionnelle aux quartiers d'habitat environnants ou à la zone économique dans laquelle elle se situe.

Enfin, la définition des grandes zones économiques dans le PLU, en lien étroit avec la stratégie économique de Limoges Métropole, doit permettre de conforter une offre métropolitaine propice à maintenir la zone de chalandise de Limoges à l'échelle d'un pôle économique majeur et concurrentiel.

Déployer une offre de services de niveau métropolitain

Limoges, en tant que cœur d'agglomération et pôle économique majeur de la Nouvelle Aquitaine, concentre une importante offre en services administratifs, sportifs, universitaires, culturels ainsi qu'un pôle santé d'envergure. Dans la logique de ce premier axe, le rayonnement métropolitain de Limoges s'appuie également sur le confortement de cette offre et la requalification des équipements les plus anciens. Ainsi, la transformation et la rénovation du palais des expositions, voire la diversification de ses fonctions (en lien avec son parking et la requalification de l'entrée de ville de la Bastide), permettront de relancer la dynamique de cet espace clé qui accueille chaque année de nombreux salons.

Le diagnostic a également révélé le besoin d'un équipement d'envergure pouvant porter Limoges comme espace d'accueil pour de grands évènements type séminaires, conduisant à la nécessaire réflexion sur l'implantation d'un centre de congrès. Limoges dispose de nombreuses emprises (friches urbaines ou reconversions bâties) qui permettent d'envisager un tel équipement en lien avec une logique de grand centre-ville et de déplacements optimisés.

Le PADD affiche également le confortement de l'offre culturelle au service de l'attractivité de l'agglomération. En effet, comme le diagnostic a pu le démontrer, Limoges est riche de ses nombreux équipements (musées, centres culturels…) et manifestations. Le PLU doit permettre l'évolutivité des équipements existants pour qu'ils puissent s'adapter à une demande en constant renouvèlement mais également permettre l'implantation de nouveaux équipements. Les aménagements qualitatifs des espaces publics doivent permettre d'accompagner la dynamique des nombreuses manifestations ponctuelles tout en garantissant la qualité du cadre de vie au quotidien.

S'agissant des équipements sportifs, la rénovation du site de Beaublanc fait partie intégrante d'une mécanique déjà enclenchée de renouvellement et d'optimisation de l'offre aux besoins du territoire et de ses habitants. Les nombreuses emprises sportives, à l'instar de celles dédiées à la culture, se verront conférer une règlementation spécifique pour leur permettre de s'adapter aux nouvelles normes, aux contraintes d'entretien ou à leur développement afin de maintenir une offre de qualité. Il en est de même pour les sites dédiés à la formation supérieure tels que les différents sites de l'Université ou ESTER.

> *Le positionnement optimisé de Limoges et de son grand territoire, en tant que métropole d'envergure, notamment en termes d'accessibilité, de commerces et de services ne répond pas seulement à une logique concurrentielle dans un contexte territorial remanié par la réforme des régions. Il s'agit bien, dans une démarche de développement durable, de venir répondre aux besoins en matière de mobilité, à une échelle régionale, de veiller à promouvoir une offre en commerces et services diversifiée et suffisante pour, notamment, optimiser les déplacements mais aussi redynamiser le tissu économique local.*

Renforcer l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu

Développer les pôles d'excellence, les filières spécifiques et porteuses

Le site d'ESTER est considéré comme le support adapté pour le développement et le rayonnement des pôles d'excellence que sont le Pôle Européen de la Céramique et le pôle Elopsys. Aussi, le PADD vise à favoriser le confortement et le développement d'ESTER pour permettre de renforcer les synergies présentes notamment entre les laboratoires de recherche, les composantes de l'université et les industries de pointes (laboratoire XLIM, ENSIL, ENSCI…).

Optimiser, renforcer le foncier d'accueil de la sphère productive

En lien étroit avec la politique de développement économique (compétence Limoges Métropole), et dans l'optique de maintenir Limoges comme un pôle économique majeur, le PLU a vocation à assurer la bonne répartition et une offre adaptée à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire. Limoges dispose d'anciennes zones d'activité dont l'évolutivité est nécessaire pour s'adapter aux mutations économiques. Le PLU doit prévoir cette mutabilité tant en requalification qu'en extension. Pour le développement industriel, les sites Nord et Magré Romanet sont à privilégier compte-tenu de l'importance des emprises existantes et de leur positionnement stratégique aux entrées de ville. La mutabilité inscrite au PLU (zonage et règlement) doit permettre de faciliter une mixité des fonctions urbaines et l'implantation de services adaptés aux employés de ces zones aujourd'hui très spécialisées.

L'évolution nécessaire des zones économiques passe également par une optimisation et une diversification de leur desserte. Le projet de ville, traduit dans le PADD, affiche cet objectif constant de renouvellement des mobilités dans un meilleur partage des espaces publics et de circulation (place du piéton, transports en commun, mobilités actives…). Cet objectif doit s'appliquer également aux zones d'activités pour les rendre plus attractives.

Développer les synergies entre les formations supérieures, le centre de recherche et l'économie locale

Il s'agit, ici encore, de promouvoir les liens forts entre les 2 pôles majeurs de développement et d'innovation de Limoges que sont ESTER et le pôle santé du CHU. Le PLU vise à favoriser les échanges entre les sites universitaires, industriels et les grands pôles de recherche, par un confortement des liaisons en transports en commun et la mobilisation d'un foncier propice à leur rapprochement par exemple.

Maintenir une activité agricole

L'agriculture est une composante importante du territoire tant du point de vue économique que du point de vue environnemental et paysager. L'objectif majeur sur cette orientation est de maintenir des surfaces suffisantes pour assurer une pérennité et limiter la consommation des espaces à vocation agricole.

Le PLU doit permettre à l'activité agricole de se diversifier en lien avec les nouveaux modes de production et de consommation. La pérennité de l'activité, qui voit se raréfier les petites exploitations au profit des grandes ou des groupements type GAEC, dépend également de la possibilité de l'extension des exploitations et des équipements annexes (transformation, activités agroalimentaires…). Cette mutabilité doit prendre en compte les atouts et les faiblesses du territoire ainsi que les contraintes générées notamment par les nuisances liées à l'activité (pollutions, épandages, nuisances sonores…) par le biais d'un zonage agricole optimisé.

Les nouvelles formes de production et de consommation ainsi que les enjeux de liens entre ville et campagne révélés à la fois par le projet de ville induisent un traitement spécifique pour les secteurs propices au développement d'une agriculture de proximité. Cette « ceinture » maraîchère poursuit donc un double objectif de mise en valeur de l'activité agricole et des transitions paysagères.

Une étude menée par la chambre d'agriculture à l'échelle de l'ex région Limousin a permis d'identifier les secteurs à potentiel maraichage en croisant plusieurs critères (ensoleillement, pente, présence d'eau,…). Le seul critère à valeur d'agronomie pourrait être celui des terres arables, et nécessiterait une visite de terrain sur les parcelles faisant l'objet d'un projet d'installation.

Par ailleurs, la chambre d'agriculture mène une étude sur le territoire de Limoges Métropole afin de réaliser une cartographie des valeurs agronomiques des terres. Cette cartographie sera issue du Référentiel Régional Pédologique réalisé sur l'ex région Limousin au 250.000°. Elle sera à la même échelle et ne pourra pas être appliquée sans étude complémentaire fine à une échelle parcellaire.

Le PLU doit permettre de développer et d'encourager les initiatives dans ce domaine.

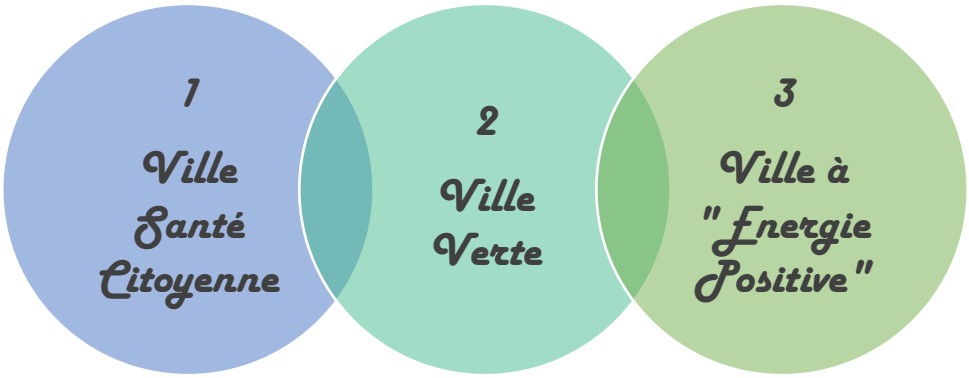
Compléter l'offre en hébergement touristique, développer le tourisme urbain (patrimoine, savoir-faire, espaces naturels…)

Le diagnostic fait état d'un déficit en hôtellerie de luxe sur le territoire. Afin de favoriser le rayonnement touristique de la commune, la complémentarité d'une nouvelle offre doit être prévue et permise dans des secteurs stratégiques. Au sein du cœur historique de Limoges, l'accompagnement du Label Ville d'Art et d'Histoire par la valorisation du patrimoine, des espaces publics ainsi que la mise en relation des sites historiques et touristiques majeurs est également un objectif soutenu par le PLU et le projet de ville. Ainsi, la mise en lien du centre-ville et de la Vienne,

la valorisation des savoirs faire locaux dont la céramique en milieu urbain (parcours céramique), le jalonnement piéton notamment, constituent un enjeu fort et un atout pour l'attractivité touristique de Limoges.

> *La recherche de l'amélioration de l'attractivité économique locale s'inscrit dans la continuité du positionnement régional du territoire. La revitalisation de l'économie est un vecteur d'attractivité démographique mais elle est également un moteur pour l'innovation au sens large et l'alimentation de la diversité des fonctions urbaines telles que définie par l'article L101-2 du code de l'urbanisme. La pérennisation de la dynamique économique du territoire est essentielle dans la recherche et le maintien des équilibres démographiques, sociaux, et environnementaux.*

Déployer une croissance durable



Limoges Ville Santé Citoyenne

La Charte « Ville Santé Citoyenne » a été signée le21 janvier 2015 par la Ville de Limoges. L'objectif de la charte est de promouvoir une politique solidaire de santé publique au sens large (bien-être physique, mental et social). Celle-ci est le fruit d'actions transversales menées par la Ville dans les domaines de l'éducation, de la culture, de l'environnement, de la vie sociale, de l'aménagement, de l'urbanisme, des transports, de la vie économique, de la protection et de l'accès aux soins. Elle s'accompagne d'une nécessaire démarche partenariale et participative par et pour les habitants.

Pour répondre à cet objectif ambitieux, le PLU peut contribuer à favoriser une offre de proximité notamment dans l'offre de soins et de l'accès à la justice par le maintien des emprises nécessaires au développement du pôle santé (CHU, cliniques…), des équipements relatifs à la sécurité, à la justice et à leur accessibilité.

Une démarche participative est par ailleurs valorisée dans la plupart des grands projets touchant au territoire, à l'instar de la concertation ouverte menée sur le réaménagement de la Place de la République.

Enfin, l'objectif phare du PLU est bien de contribuer à l'amélioration du cadre de vie (cf. Axe 3) en agissant sur l'ensemble des composantes que sont la construction, le social, l'économie et les mobilités.

Limoges Ville Verte

Le terme de Ville Verte, bien que galvaudé et surutilisé dans un contexte de « green-washing » constant, s'applique parfaitement au territoire Limougeaud. Le projet de ville se définit comme celui de la Grande Ville à la Campagne. Ce terme ne saurait être interprété comme péjoratif ou rétrograde dans la mesure où la campagne limougeaude fait partie intégrante de son identité et de la qualité de son cadre de vie. Limoges souhaite s'appuyer sur cette identité pour valoriser une nature en ville et hors de l'enveloppe urbaine qui fait déjà partie de sa culture et de son patrimoine. Les « 3 villes » (campagne, route et centre) du diagnostic du projet de ville sont toutes marquées par cette dominante naturelle, qu'il s'agisse des espaces agricoles à l'ouest, des richesses naturelles au nord, des vallées de la Vienne et de l'Aurence ou encore des grands parcs urbains qui ponctuent le territoire. Aussi, le PADD entend préserver cette identité et ces valeurs comme autant d'atouts au service du paysage, du cadre de vie, de l'économie (agricole et touristique) et de la mise en valeur des ressources naturelles.

Limoges, Ville à « énergie positive »

Le développement durable du territoire doit également s'appuyer sur ses ressources renouvelables. Ainsi, le PADD et le PLU visent à favoriser les projets d'usines de biomasse propices à la valorisation des déchets notamment issus de l'activité agricole. Les réseaux de chaleur existants seront optimisés (c'est en cours) afin de garantir une production d'énergie desservant un maximum de logement et d'équipements, à l'instar, par exemple, de la chaufferie du Val de l'Aurence qui alimente 12 000 équivalents logements.

Le PLU, dans son règlement, veillera à permettre le développement de toute autre forme d'énergie renouvelable, dans la mesure des ressources du territoire et dans le respect des aspects patrimoniaux et paysagers, que ce soit en centre ancien ou dans les villages.

La mise en œuvre de l'ensemble du projet doit contribuer à réduire le bilan carbone du territoire et l'accompagner vers davantage de sobriété en cohérence avec le PCET piloté par Limoges Métropole.

> *La croissance durable du territoire s'appuie, dans ce sous-objectif, sur une dimension sociale, environnementale et énergétique. Conformément aux principes généraux du code de l'urbanisme, ces trois volets du projet de territoire participent de la mise en œuvre d'un développement équilibré du territoire que ce soit en termes de répartition de la population, de l'offre en logements et en services tout en les associant à une logique d'économie d'espace, de proximité et de sécurité.*

Axe 2 Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer

Cet axe est résolument tourné vers le confortement de Limoges comme cœur battant d'une agglomération à la recherche d'une impulsion et d'une dynamique à maintenir.

Conforter la vocation de « ville à vivre intergénérationnelle »

Limoges, en tant que ville-centre de l'agglomération accueille une population nombreuse et variée. La proximité des équipements et des services attirent les actifs dynamiques, les étudiants mais également les personnes âgées en difficulté ou en situation de handicap. Cette mixité sociale et générationnelle fait la richesse et la dynamique d'une grande ville.

Le diagnostic a fait état d'une perte significative de population entre 2009 et 2015. Plusieurs facteurs expliquent cette chute démographique : libération des emprises d'Etat (départ des armées), nouvelle carte régionale, absence d'une offre en logement adaptée aux besoins des familles qui partent vers les communes de première couronne (foncier abordable, équipements de proximité…), une excellente accessibilité automobile qui rend très proche les communes périphériques.

Afin d'endiguer ces phénomènes et de maintenir cette dynamique de ville-centre, le PLU souhaite fixer des objectifs ambitieux mais raisonnés pour permettre à Limoges de recouvrer une attractivité à la hauteur de ses ambitions pour rester un moteur économique et démographique métropolitain.

Les projections en termes d'accueil de population se sont appuyées sur les tendances observées.

Il a été proposé 3 scenarii pour arrêter les objectifs démographiques du PLU :

- Les tendances récentes nous laissent entrevoir un **premier scenario** basé sur une stabilisation de la population dans un contexte économique maintenu et par la valorisation de qualité urbaine du territoire communal (aménagements d'espaces public au profit du piéton et des TC), soit un taux de croissance nul qui induirait qu'**en 2030** Limoges concentrerait le même nombre d'habitants que la dernière année de référence (2015) soit **133 627 habitants**.
- Le deuxième scénario suppose un inversement de la tendance observée sur la période 2009-2015 soit un regain de population correspondant à une croissance annuelle de 0,2% entre 2016 et 2030. Ce scénario s'appuie sur un accompagnement de la démarche engagée d'une offre qualitative d'espaces publics et de services de proximité, de modes de transports diversifiés et de produits d'habitat adaptés à une demande évolutive locale, assurant le retour des familles au cœur de l'agglomération. Il intègrera également le positionnement de Limoges comme pôle économique fort à l'échelle régionale développé sur la base de ses atouts précédents ainsi que le PLH (en vigueur et en projet) qui permettra un rééquilibrage du développement démographique sur le territoire métropolitain. Ce scenario aboutit à une population estimée de **137 692 habitants en 2030**, soit environ 4 065 habitants supplémentaires par rapport à 2015.
- **Le troisième scénario** mise sur un fort regain d'attractivité du territoire engendrant une croissance annuelle de 0,4% entre 2016 et 2030. Ce scénario s'appuiera sur un projet urbain équivalent au scénario 2, dans un contexte économique local appuyé sur une démarche de projet régional multipolaire dont Limoges sera le pôle d'équilibre Nord-Est. On arrive alors à une population de **141 873 habitants en 2030**, soit une augmentation d'environ 8 246 habitants par rapport à 2015.

Scenarii d'évolution	Années	1990	1999	2009	2015	2020	2025	2030
Population	Croissance nulle	133 486	133 924	139 216	133 627	133 627	133 627	133 627
			0,0%	0,4%	-0,6%	0%	0%	0%
Variation annuelle	Croissance modérée	133486	133924	139 216	133 627	134 969	136 324	137 692
			0,0%	0,4%	-0,6%	0,2%	0,2%	0,2%
Population estimée	Croissance forte	133486	133924	139 216	133 627	136 321	139 069	141 873
			0,0%	0,4%	-0,6%	0,4%	0,4%	0,4%

Au regard de ces hypothèses, le PADD affiche un objectif d'accueil de **4000 habitants supplémentaires** à l'horizon 2030 afin d'atteindre le chiffre raisonnable de **138 000 habitants, correspondant au scénario 2**.

Le PLU devra donc réunir les conditions d'accueil de ces nouvelles populations (foncier, équipements, emplois…). Cet objectif modéré tient compte du temps nécessaire à la mise en place d'une politique d'habitat tournée vers un regain d'attractivité (adaptation de l'offre, production de nouvelles opérations…) qui ne dépendent pas seulement de l'action publique.

La promotion d'un développement urbain mixte et équilibré devrait permettre de favoriser l'accueil de nouvelles populations qui viendront enrichir le tissu démographique de Limoges.

> *La prospective démographique développée ici a pour objectif de répondre aux exigences d'équilibre des populations et du développement urbain tels que prévus par l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'évaluation la plus précise possible des besoins du territoire doit permettre de définir un projet cohérent et durable.*

Développer une offre de logements diversifiés

L'accueil de nouvelles populations suppose de pouvoir développer une offre adaptée et suffisamment hétérogène pour répondre aux besoins des populations susceptibles de venir habiter à Limoges.

Permettre une production en logements en cohérence avec les besoins du territoire

En lien avec les hypothèses de développement démographique ci-dessus et afin d'évaluer le nombre de logements nécessaires à leur accueil, le calcul du point mort communal a été réalisé. Cette méthode s'appuie sur 3 notions : le renouvellement urbain, le desserrement des ménages, la variation logements secondaires et logements vacants. Le calcul est détaillé dans la partie habitat du diagnostic.

Hors croissance démographique, le nombre minimal de logement à produire annuellement pour maintenir la population est de 450. Si l'on y ajoute l'effet démographique, l'objectif cohérent est une construction annuelle située **entre 450 à 600 logements par an**.

La reconstitution de l'offre de logements sur Limoges suite aux démolitions programmées dans les quartiers identifiés au NPRU va engendrer de nouvelles constructions consolidant l'objectif de production de logement.

Le projet de PLH envisage une production d'environ 420 logements/an sur 6 ans (2019/2024), ce qui correspond aux objectifs de production de la ville sur cette même période.

Cet objectif est donc en cohérence avec les projections du SCOT de l'Agglomération de Limoges et avec le projet de PLH.

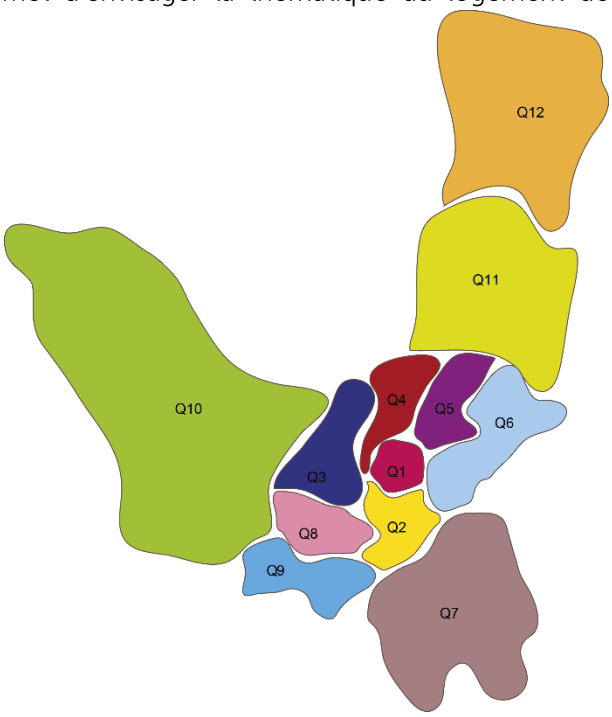
Diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logements

Limoges concentre une grande proportion de petits logements (plus de 30%). Cette offre, adaptée pour les personnes âgées vivant seules ou les étudiants, ne l'est guère pour les jeunes ménages actifs avec enfants qui aspirent à des logements plus grands avec des prestations de bon niveau (énergie, entretien, proximité des services…). Le PLU doit permettre d'encourager une diversification de l'offre ainsi qu'une accessibilité pour tout type de ménage, y compris pour les primo-accédants. Elle devra s'équilibrer pour permettre ce développement en individuel, individuel groupé ou collectif, dans un mode d'habiter « traditionnel » mais aussi pour produire du logement adapté aux publics spécifiques (étudiants, 3e âge, situation de handicap…) préférentiellement à proximité des lignes de transport en commun. L'équilibre du logement social est intégré pleinement à cette démarche et dépasse les limites communales pour venir impulser une offre dynamique à l'échelle du grand territoire (notamment dans les communes de 1ere couronne).

Les actions de lutte contre l'habitat indigne et de réhabilitation seront poursuivies afin de remettre sur le marché des logements vacants ou insalubres notamment en centre ancien, secteur proche des transports en commun, services et commerces.

Equilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire : centre-ville, faubourgs, quartiers à la campagne…

La territorialisation de la politique d'habitat permet d'envisager la thématique du logement de manière sectorisée en fonction des caractéristiques de chaque secteur (cf. diagnostic). La définition des 12 grands quartiers et l'analyse sectorielle des logements a permis de révéler les secteurs excédentaires et déficitaires en logements sociaux notamment.



Les logements sociaux devront être prioritairement produits sur les secteurs déficitaires (Carnot, centre-ville et Beaune les Mines), portés par une dynamique urbaine importante (Landouge), à proximité des transports en commun et des cœurs de quartier. Plusieurs outils comme les emplacements réservés pour logements sociaux peuvent venir à l'appui de cette politique.

L'équilibre de l'offre passe également par la poursuite des actions de requalification évoquées ci-dessus (OPAH, PRI, MOUS Habitat Indigne…) et la reconquête des friches urbaines pour favoriser le développement de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué. Le foncier institutionnel (Ville, d'agglomération, des bailleurs sociaux) doit pouvoir être mobilisé en priorité pour favoriser la construction d'opérations « guidées », adaptées à la demande.

Cet équilibre, promu à l'échelle de l'agglomération entre en concordance avec les objectifs affichés du SCOT qui prévoit un resserrement du tissu urbain à proximité du pôle urbain central.

> *L'évaluation des besoins et leur répartition sur la commune à travers la territorialisation de la politique d'habitat répond à l'objectif d'équilibre et d'utilisation raisonnée du territoire. En effet, l'identification des grands déséquilibres sociaux et urbains permet de mieux répondre, notamment, à la recherche de la diversité et à la mixité des fonctions urbaines.*

Conforter la vocation de Limoges – Ville Verte

La promotion d'une image de ville verte est le propre de toutes les grandes agglomérations. Pour Limoges, ce levier est d'autant plus justifié que ses nombreux atouts naturels font de Limoges une ville déjà verte dont les richesses méritent d'être valorisées au service de son projet de « grande ville à la campagne ».

Décliner la TVB comme support de préservation, de protection et d'usage (dans le tissu urbain et à l'échelle du territoire communal)

L'état initial de l'environnement révèle une hiérarchie entre les espaces structurants et les espaces naturels « ordinaires ». La Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée à l'échelle du territoire intercommunal est richement développée sur Limoges. Son prolongement dans le tissu urbain permettra de garantir une continuité entre les espaces naturels et les espaces urbains dans la recherche du maintien des corridors écologiques et d'une bonne qualité du cadre de vie.

Dans le PADD, la protection des continuités écologiques (espaces naturels et agricoles) est nécessaire à cet objectif tant du point de vue de la ressource que de la qualité paysagère du territoire (boisements, espaces en eau, haies bocagères…). Déjà très présente, la TVB devra être renforcée là où son maillage se montre insuffisamment dense ou en rupture.

En parallèle, la TVB devra constituer un support d'usage et de loisirs pour les habitants (promenade, mobilités douces, manifestations) par la poursuite des aménagements déjà engagés tels que le réseau des cheminements piétons, les parcs et espaces verts urbains, les boucles de bords de rivière (Vienne, Aurence, Auzette, Valoine) et leur mise en lien avec les espaces urbains et les zones d'habitat.

Le PADD, ici encore, vise à renforcer le lien des limougeauds avec leur patrimoine naturel et urbain tant dans l'image que dans l'usage, en confortant une vocation sociale à la TVB.

Cet objectif est en lien direct avec l'idée directrice du projet de ville de recréer le lien entre les visages morcelés du territoire et les espaces naturels et urbains.

Economiser l'espace en produisant des formes urbaines adaptées

Cet objectif, déjà présent dans le code de l'urbanisme depuis la loi SRU, s'est vu renforcé par les lois Grenelle et ALUR. En lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. ci-après), il s'agit de définir les différents facteurs à combiner pour préserver les espaces non artificialisés tout en permettant un développement urbain correspondant aux objectifs du PLU.

Limoges possède un territoire étendu et des typologies d'espace très hétérogènes. Le diagnostic a pu faire état de secteurs de développement parfois éloignés du centre urbain et déconnectés des autres espaces et fonctions de la ville.

Le PADD propose de privilégier un modèle de développement urbain qui exploite les dents creuses (foncier résiduel) et le renouvellement des friches urbaines. Aussi, le diagnostic estime que ces espaces de reconstruction de la ville sur elle-même représentent environ 59 ha.

Cette estimation combinée aux objectifs de développement de la population et des tendances en matière de logements permet de dégager un besoin en foncier urbanisable (hors centre aggloméré) compris entre 52 et 100 ha pour une projection annuelle en logements à construire comprise entre 450 et 600.

La définition d'espaces de développement urbain raisonnable et raisonné permettra ainsi, une préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La promotion, à l'appui des documents réglementaires, d'un habitat plus économe en foncier (densité, parcelles réduites, limitation des emprises au sol…) va de pair avec cet objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin et en complémentarité avec les orientations du projet de ville, la gestion des franges urbaines ainsi que des liens ville-campagne est affichée dans le PADD (secteurs de transition du projet de ville) comme un vecteur de recomposition et d'intensification de la ville aux abords de l'enveloppe urbaine.

Promouvoir les énergies renouvelables

La modération active de la consommation énergétique visant à inscrire le projet de Limoges dans la durabilité répond à une préoccupation d'adaptation au changement climatique. Au-delà de cet objectif universel, s'appuyer sur les énergies renouvelables permet de garantir une meilleure autonomie du territoire, moins dépendant des énergies fossiles et ce, notamment en matière d'habitat où les possibilités sont nombreuses (solaire, éolien, géothermie, bio-climatisme…).
Cet objectif, qui dépasse largement le cadre du PLU, doit être affiché pour être intégré dans les opérations afin de favoriser les raccordements aux réseaux de chaleur existants, des formes urbaines économes en énergie et adaptées à la géographie des lieux…

La « sobriété carbone » du territoire est promue dans le PADD notamment dans la limitation des zones urbaines isolées qui génèrent des flux automobiles importants en particulier. Dans l'hypothèse d'une crise énergétique, le territoire serait moins touché si le modèle urbain est adapté (distances réduites, mobilités actives facilitées…).

Enfin, la prise en compte des risques et nuisances dans l'implantation de nouvelles installations est primordiale pour garantir un équilibre du territoire et la sécurité de ses habitants (nuisance, qualité de l'air, paysages…).

> *La ville verte décline, à l'échelle communale, le concept de croissance durable développé au sein de l'axe 2 et notamment en s'appuyant sur la valorisation de la Trame Verte et Bleue. Elle vient renforcer la prise en compte ainsi que la mise en œuvre des objectifs légaux suivants et en particulier la protection des milieux naturels et des paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, la promotion des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique (art. L101-2 3°, 6° et 7° notamment).*

Promouvoir la diversification de l'offre en matière de mobilité

Cet objectif intervient dans la logique de la durabilité du projet. En effet, les alternatives aux déplacements automobiles sont nécessaires à la production d'un modèle urbain plus adapté et plus sobre en carbone et en usage des espaces publics. L'ensemble des études menées sur Limoges démontre une place prédominante de la voiture et d'espaces qui lui sont dédiés au détriment des piétons et autres modes de déplacement alternatifs.

L'offre en transports en commun aujourd'hui doit être confortée pour permettre une alternative performante à la voiture au sein d'un centre urbain où tout est accessible à moins de 15 minutes et où le stationnement est aisé.

Conforter l'offre en transports en commun et développer l'urbanisation préférentiellement en lien avec la desserte structurante en TC

A l'appui du schéma des mobilités urbaines et du Plan de Déplacement Urbain à venir, le confortement de l'offre en transports en commun est nécessaire pour permettre un développement de la ville à la fois équilibré et durable.

Le confortement de l'offre passe par le développement d'une desserte à haut niveau de service (BHNS), organisée en axe structurant reliant les points stratégiques de la ville, un développement urbain plus dense à proximité des lignes et points d'arrêt, la réorganisation et le redéploiement des pôles de connexion structurants.

Le PADD préconise l'ouverture des nouvelles zones d'habitat en lien avec la présence des transports en commun afin de favoriser l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

En assurant la promotion des mobilités alternatives et l'usage des transports en commun, le PLU contribue à une ville plus dense, plus durable, une ville de proximité et d'accessibilité.

Développer la complémentarité entre l'offre en TC et la desserte ferroviaire et affirmer le rôle structurant de la Gare des Bénédictins et de la gare des Charentes

Soucieux d'optimiser l'accessibilité de son territoire, le PADD vise à favoriser une complémentarité entre l'offre en transports en commun et les modes alternatifs, avec la desserte ferroviaire.

Limoges peut s'appuyer sur un réseau ferré existant se structurant autour des deux gares urbaines des Bénédictins et des Charentes. Le développement prospectif de nouveaux parc-relais TCU et ferrés viendront soutenir cet effort d'accessibilité et de désengorgement du centre-ville aujourd'hui très consacré aux voitures.

Cette démarche vise, là encore, à un meilleur partage de l'espace public, à un regain d'attractivité, de proximité, d'accessibilité et de qualité de vie pour Limoges et son grand centre-ville.

Axe 3 : Limoges une ville et une campagne à vivre

1. Renforcer le centre-ville limougeaud
2. Les faubourgs : tisser la trame des proximités
3. Gérer et organiser le développement des extensions urbaines
4. Assurer un cadre de vie de qualité

Renforcer le centre-ville limougeaud

Cet objectif comporte deux dimensions. D'une part il s'agit de conférer à Limoges un centre-ville de dimension métropolitaine à la hauteur de son ambition de 3e ville du Grand Sud-Ouest et d'autre part de maintenir un cadre de vie de qualité à dimension humaine.

Attractivité métropolitaine

L'extension du centre-ville est une idée phare du projet de ville. Afin de permettre à Limoges de retrouver une attractivité et une centralité à la mesure de son territoire métropolitain, l'extension vers Carnot et le site de Marceau en reconversion est nécessaire, en lien avec le quartier de la gare. Un travail d'intégration de la vallée de la Vienne comme espace de développement du cœur de ville constitue également un enjeu fort. Le dépassement de l'échelle de l'hyper-centre actuel prend appui sur plusieurs opérations leviers et sur une requalification des espaces publics afin d'en assurer un meilleur partage modal (priorisant notamment les modes actifs pour les trajets courts).

Cette intégration des espaces immédiatement péricentraux au cœur de ville permettra aux limougeauds de s'approprier cette nouvelle dimension du centre-ville. Cette extension, permettant d'englober des aménagements structurants et qualitatifs tels que le futur équipement de Marceau au nord et la vallée de la Vienne au sud, viendra mettre en exergue cette dimension de grand centre d'agglomération tout en proposant des espaces végétalisés et coulées vertes accompagnant le projet de grande ville à la campagne.

Le travail sur l'axe Gare – Mairie comme itinéraire économique et touristique vient compléter cet objectif de développement notamment dans la valorisation des arts du feu sur le Boulevard Louis Blanc, vitrine de la porcelaine et des arts de la table emblématiques de Limoges.

Enfin, le PADD promeut la réorganisation des déplacements et du stationnement en lien avec le renouveau des espaces publics en centre-ville qui doit permettre de réduire l'empreinte de l'automobile, omniprésente, au profit des autres modes de déplacement et des mobilités actives.

Un quartier à vivre

La qualité du cadre de vie en centre-ville comporte deux volets au sein du PADD :

- L'amélioration de l'offre en matière d'habitat et le confortement des activités

En matière d'habitat, le renforcement de la qualité résidentielle en centre-ville doit permettre, en lien avec les objectifs de mixité énoncés dans l'axe 2, de retrouver une attractivité. La poursuite des actions de requalification comme la CARPP (Campagne d'Aide à la Réhabilitation et à la Protection du Patrimoine), le PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) et les différentes campagnes de réhabilitation (dont celle de ravalement obligatoire en centre-ville) constitue un outil fort pour la mise en œuvre de cet objectif.

La qualité du cadre de vie est intrinsèquement liée à celle des espaces publics et de leur usage. Aussi le PADD affiche un objectif de requalification des espaces publics et des espaces verts urbains dont la trame devra nécessairement être étoffée. La diversification des fonctions de ces espaces urbains doit faciliter un usage pour tous.

La pérennité des activités commerciales en centre-ville participe également de cette amélioration. Le maintien d'un linéaire commercial peut être assuré afin de permettre l'implantation préférentielle d'activités propices à la dynamisation du cœur d'agglomération (commerce de détail, alimentaire, vestimentaire…). Il s'agira cependant de concentrer l'offre commerciale sur le secteur historique et éviter un éparpillement peu propice aux déplacements piétons et peu lisible.

La nouvelle politique de stationnement initiée ainsi que le schéma des mobilités urbaines font partie intégrante de cette dynamique d'attractivité. Une offre adaptée en stationnement et en mobilité est indispensable pour compléter les actions de requalification des espaces publics et de l'habitat.

Enfin, les différents diagnostics ont révélé une omniprésence de la voiture et des usages inadaptés entre l'intra et l'extra boulevard. Le projet de ville préconise une requalification des boulevards urbains centraux au profit d'une répartition modale plus équilibrée et orientée vers un rattrapage TC et modes actifs. Le PADD reprend cet objectif comme un vecteur à la fois de connexion de l'hyper centre avec les faubourgs et la rive gauche de la Vienne mais aussi pour contribuer à apaiser le centre.

- L'amélioration de l'accessibilité

En lien avec les axes 1 et 2, la thématique des transports en commun est transversale au sein du PADD. Le confortement de leur place avec la valorisation d'un axe fort constitue un levier supplémentaire pour l'accessibilité du centre-ville. Le renforcement de l'offre doit permettre un meilleur usage quantitatif et qualitatif.

La place des mobilités actives, thème transversal également, est affirmée dans le PADD comme vecteur d'une meilleure accessibilité aux activités du centre-ville. Cet objectif suppose un partage optimisé des espaces et des usages tout en préservant un accès facile.

En organisant et en gérant au mieux le stationnement résidentiel, le PADD vise à assurer un équilibre entre l'amélioration du cadre de vie des résidents et les usages quotidiens des activités du centre commerçant. Le but est de permettre à chacun de se déplacer et de stationner selon ses besoins, sans nuire à la qualité urbaine du centre, ni à la qualité de vie de ses habitants.

Les faubourgs: tisser la trame des proximités

Au-delà du grand centre-ville, les faubourgs constituent un enjeu urbain prégnant. Le PADD affiche la nécessité d'une mécanique multicritère pour tisser cette trame active et renforcer ses qualités intrinsèques. Le projet urbain doit permettre aux habitants de ces quartiers de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, qu'il s'agisse du logement, des commerces, des services, des équipements, d'une offre diversifiée en transports, de la trame verte et des espaces naturels.

Le diagnostic a identifié des polarités et des centralités de quartier dont certaines ne sont pas clairement lisibles ou les usages insuffisants. Le PADD propose de structurer et qualifier ces centralités notamment via le maintien, la diversification des commerces et des services de proximité afin de créer et animer des vies de quartier.

La nécessité de préserver un environnement de qualité ainsi que de limiter les extensions urbaines consommatrices d'espace et génératrices de déplacements implique de prévoir le renouvellement de la ville sur elle-même ainsi que la densification des espaces déjà urbanisés. Les faubourgs sont riches de friches et d'espaces disponibles pour accueillir de nouvelles constructions. Le PADD préconise que cette densification puisse se faire en priorité autour des cœurs de quartier et des axes à valoriser. Ce développement devra tenir compte de la forme urbaine existante (densité, hauteur…).

En complément d'une offre en logement renouvelée, la qualité urbaine déjà présente sur le territoire doit être maintenue et renforcée par celle des espaces publics (Parcs et jardins publics) et des espaces naturels de proximité (vallée de l'Aurence, de l'Auzette et de la Vienne notamment) en mixant leurs usages et leurs fonctions (promenade, loisirs…).

Le diagnostic du projet de ville a identifié les secteurs de transitions qui devront faire l'objet d'un traitement particulier pour garantir la continuité des espaces urbains aujourd'hui déconnectés. A ce titre, le PADD met l'accent sur la nécessaire recouture du centre-ville avec les bords de Vienne et la recomposition/requalification des entrées de ville (Casseaux, Bastide, Beaubreuil, porte Ouest Aurence, Route de Toulouse). L'aménagement de ces espaces sera traité dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il permettra de définir une application concrète et règlementaire du PADD dans le PLU.

Au sein de la trame des faubourgs, les problématiques de mobilités déjà évoquées sont également une thématique clé. La structuration de la trame urbaine et la qualité de vie des habitants s'appuient donc sur le confortement des transports en commun, la gestion du stationnement de proximité, la maitrise de la vitesse en secteur résidentiel, le développement du réseau des pistes cyclables et l'amélioration des liaisons piétonnes. Ces dernières feront l'objet d'une attention particulière notamment dans leur interconnexion avec les sentiers de randonnée et le réseau des cheminements doux présents sur le territoire particulièrement en périphérie du grand centre-ville.

Gérer et organiser le développement des extensions urbaines (les grands faubourgs, les quartiers à la campagne…)

Les extensions urbaines extra boulevard sont essentiellement situées autour des pôles de Landouge et Beaune-les-Mines. L'identité propre de ces polarités, leur mode de fonctionnement ainsi que leur forme urbaine les apparentent à de petites communes de première couronne. Leur gestion, leur organisation et leur développement doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre aux habitants de bénéficier de services de centralité et d'une accessibilité adéquate en lien avec leurs besoins.

La maîtrise de l'extension urbaine dans ces secteurs est indispensable pour la préservation des espaces naturels de qualité qu'ils recèlent dans leur périphérie immédiate. Cet objectif vise à la fois la préservation des paysages, la nécessaire réduction de l'empreinte urbaine sur les parcelles naturelles du territoire et la volonté, conforme aux objectifs du SCOT, de prioriser une urbanisation à proximité immédiate du tissu urbain dense et central.

Pour le cas particulier de Landouge, le PADD affiche un objectif de polarisation avec la constitution d'un cœur de quartier structuré. En s'appuyant sur le pôle de services et de commerces existant, le PLU vise à garantir un renforcement du centre-bourg tant du point de vue de sa densité et de sa qualité urbaine que de son accessibilité.

Qualité urbaine

La recherche de la qualité urbaine est l'objectif phare de tout projet de ville. Le PADD met l'accent sur certains secteurs au sein desquels des actions spécifiques doivent être menées pour remplir cet objectif de qualité :

- du fait des réserves foncières importantes et de sa position stratégique, le site d'ESTER permet d'envisager une diversification de ses fonctions. Celle-ci permettra de dépasser le cadre monofonctionnel du site et d'envisager une liaison optimisée à la fois avec le secteur de Beaubreuil et la commune du Palais sur Vienne adjacente. L'urbanisation et les architectures innovantes préexistantes serviront d'appui pour aménager un secteur mixte et qualitatif.

- au sein des secteurs à enjeux et des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, relevant du NPRU ou non, le PLU se veut moteur dans les opérations de rénovation urbaine. Les études en cours donneront lieu à la formalisation d'OAP, qui permettra d'accompagner la requalification de ces secteurs et la recherche d'une cohérence globale des aménagements.

- enfin, le PADD met en avant la nécessité de travailler sur la qualité des entrées de ville et les franges urbaines. Leur intégration dans le paysage urbain et naturel est porteuse d'une meilleure représentation de la ville gage d'une qualité urbaine qui manque aujourd'hui à Limoges, comme ont pu l'identifier les diagnostics paysagers du PLU et du projet de ville. En effet, la qualité des interfaces entre les milieux urbains, ruraux et péricentraux est la première image de la ville qu'ont les usagers. Aussi, la prise en compte de cet aspect dans les opérations d'aménagement et de requalification à venir (Casseaux, Bastide, Val de l'Aurence…) est indispensable.

Organisation durable du territoire

Cette orientation se décompose en 3 points et a l'ambition de promouvoir une logique de durabilité tant dans les opérations de construction que dans les aménagements futurs sur le territoire communal :

- Construire durable : la durabilité des opérations de construction ne se limite pas au bâtiment lui-même (implantation bioclimatique, isolation, passivité…) mais consiste bien dans la prise en compte globale de l'environnement ainsi que dans la définition judicieuse et raisonnée des secteurs à bâtir. A ce titre, le PADD propose :
  - une optimisation des espaces urbains existant par l'identification des secteurs densifiables (objectif légal et transversal).
  - le développement « d'éco-quartiers » au sens raisonnable du terme. En effet, sans chercher à multiplier la labellisation des quartiers d'habitat et/ou mixtes, l'intégration de la nature en ville, la prise en compte des ressources et de l'environnement existant tout en permettant une bonne accessibilité et une proximité doivent être recherchées.
  - la programmation des équipements en lien avec les infrastructures de transports à proximité. Il s'agit bien là d'optimiser l'accessibilité et l'usage des équipements afin qu'ils puissent bénéficier au plus grand nombre tout en étant intégrés à la logique urbaine environnante.
  - l'introduction et/ou le maintien de la nature dans la conception des projets urbains. Au-delà de la notion de durabilité, cet objectif rejoint directement celui de la qualité urbaine (ci-dessus) et du cadre de vie (objectif transversal ci-après). Il sera traduit dans les documents graphiques, les Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement. Il s'agira d'assurer une continuité des espaces verts urbains et péri-urbains pour favoriser leur interconnexion et accompagner la dynamique de requalification des espaces publics en cours.

- Préserver les espaces agricoles : cet objectif rejoint la logique économique et paysagère du maintien de l'activité agricole. Ainsi, la limitation du développement urbain et des zones urbaines déconnectées des tissus constitués s'inscrit dans la durabilité notamment au sens de l'économie des espaces qui font la richesse du territoire tant du point de vue de leur valeur agronomique que de leur intérêt paysager. Le PLU peut mettre en œuvre cette préservation à travers son zonage et ses orientations d'aménagement (gestion du contact avec les espaces naturels, des transitions urbain/rural).

- Favoriser une mixité urbaine et fonctionnelle notamment sur le site d'ESTER : il s'agit là de favoriser l'optimisation de la ville en permettant à ses usagers de bénéficier à la fois d'un cadre de vie de qualité et d'une proximité avec les commerces, les services et les équipements. En outre, la promotion de la mixité peut être associée à la recherche de la densité qui constitue une ligne forte du PADD. Le règlement et les OAP veillent à ce que cette mixité puisse être mise en œuvre sur les secteurs les plus adaptés.

Objectif transversal à tous les secteurs : assurer un cadre de vie de qualité

La recherche d'un cadre de vie de qualité est le cœur de la planification urbaine. Elle se décline dans l'ensemble du PADD et du projet de ville.

La préservation et la valorisation des atouts du territoire se justifient à la fois par les exigences légales de protection de l'environnement et des différents patrimoines paysager, architectural et urbain mais aussi par la recherche d'une attractivité résidentielle et économique.

Il est donc proposé de :

- « Préserver, conserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine architectural ancien et contemporain » et « Conforter la qualité des paysages urbains et naturels, et porter une attention particulière aux quartiers »
    - Le PADD souhaite s'appuyer sur les richesses inhérentes au territoire et à son histoire. En lien avec la ZPPAUP devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), le PLU viendra conforter la protection du patrimoine en centre-ville et dans les villages anciens tout en permettant une mutabilité du bâti et des espaces publics nécessaire à l'évolution de la ville vers les nouveaux modes d'habiter. Cet objectif est également au cœur de la problématique de l'attractivité et la valorisation des atouts du territoire concourt au maintien d'un dynamisme culturel, économique et touristique.
    - Pour ce qui concerne les quartiers, le PADD insiste sur une prise en compte particulière de leurs spécificités et leur nécessaire requalification en lien avec les secteurs périphériques (notamment sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

- « Poursuivre l'amélioration de la qualité des espaces publics : prise en compte des différents types d'usages et de circulation, piétonisation en centre-ville »
    - Les nombreux diagnostics menés dans le cadre des études d'aménagement sur le territoire font état d'un sentiment d'omniprésence de la voiture et des espaces qui lui sont dédiés notamment dans le centre urbain. La politique de réaménagement des espaces publics amorcée doit être poursuivie dans la recherche d'un meilleur partage de ces espaces et pour favoriser les mobilités actives. Cette optimisation des espaces accompagne la redynamisation commerciale et l'amélioration de l'accessibilité pour tous en centre-ville.

- « Maintenir la place de la nature afin d'affirmer une image de « Ville Verte »
    - A l'appui de l'important maillage des espaces naturels qu'ils soient en milieu urbain ou non et de son rôle structurant pour le territoire, le PADD propose son renforcement pour que Limoges puisse conforter son image de Grande Ville à la campagne. Le PADD, tout comme le projet de ville, souhaitent s'appuyer sur les futures opérations d'aménagement et de construction comme opportunité pour maintenir et développer une trame verte, motrice d'intensification urbaine. La diffusion des espaces naturels est un vecteur à la fois de qualité de vie mais également d'une densification des espaces centraux, en accompagnement des opérations de requalification.

- « Protéger les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et valoriser la trame verte et bleue comme support d'usages :
    - Mobilité active
    - Principe d'un « Parc Vienne » étendu : allongement de la boucle des bords de Vienne, valorisation des ponts, jardin de l'évêché, animations et aménagements qualitatifs
    - Préservation et valorisation des éléments naturels dans les opérations d'aménagement
    - Mettre en valeur le réseau hydrographique des vallées »

En tant que Ville Santé Citoyenne et Ville Verte, riche de ses nombreux atouts naturels et paysagers, Limoges peut s'appuyer sur une trame verte et bleue très dense qui peut être superposée avec une trame sociale. C'est dans cette dynamique que s'inscrit le PADD en affichant les vallées et notamment l'Aurence et la Vienne comme supports d'usage dont l'accessibilité doit être ouverte au plus grand nombre. Les abords patrimoniaux que sont les ponts, le quartier de la Cité peuvent servir de points d'accroche pour la mise en valeur des atouts naturels du territoire en lien direct avec la ville, son histoire et son intensité.

De plus, le PADD insiste sur la nécessité de la mise en valeur de ces éléments dans les opérations d'aménagement. A titre d'exemple, le projet de réaménagement de l'entrée de ville des Casseaux intègre les ripisylves de la Vienne afin d'en favoriser la mise en valeur et l'ensemble du projet paysager vient conforter le lien végétal qui viendra accompagner la liaison ville-Vienne du secteur.

Enfin, le projet de ville traite largement la thématique de la mise en valeur des éléments paysagers et hydrographiques du territoire :

- allongement des boucles de la Vienne et intégration des berges comme secteur de loisir à fort potentiel pour le tourisme et les loisirs
- le principe d'un grand parc urbain naturel Vienne
- le traitement de la vallée de l'Aurence comme un grand parc urbain, vecteur d'aménité et de qualité
- la valorisation du secteur d'Uzurat comme zone de loisirs étendue (Zénith, Aquapolis…)

- Gérer la ressource en eau : limiter l'imperméabilisation, valoriser et gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement, assurer la pérennité de l'alimentation en eau potable de la population, prendre en compte le risque inondation.

Le « patrimoine eau » de Limoges est particulièrement riche et dense. La qualité économique et chimique de l'eau est très bonne et l'alimentation en eau potable a été qualifiée dans l'état initial de l'environnement, d'exemplaire. Limoges dispose, en outre d'un réseau d'alimentation et d'eaux usées, étendu et évolutif qui lui permet d'envisager l'accueil des populations futures sereinement quant à sa capacité. Dans ce cadre, et pour préserver l'excellent niveau de gestion de la ressource en eau, le PADD consacre un objectif pour affirmer la contribution des opérations de construction et d'aménagement au maintien de cette qualité de gestion. C'est pourquoi la limitation de l'imperméabilisation ainsi qu'une gestion raisonnée et stratégique des eaux pluviales et de ruissellement sont indispensables pour préserver au maximum le cycle naturel de l'eau (rétention à la parcelle par exemple…). Ces orientations sont détaillées dans les documents règlementaires pour permettre aux différents opérateurs de gérer au mieux la ressource sur leurs territoires de projets.

Le risque inondation est également intégré au PLU et sa prise en compte est effectuée dès le zonage, qui rend inconstructible les parcelles identifiées comme exposées au risque. Cette identification ne fait pas obstacle à une mise en valeur comme c'est le cas pour les berges de Vienne qui, bien qu'inconstructibles, sont aménagées comme support de loisirs et de promenade.

> *L'axe 3 constitue la déclinaison la plus fine du projet de territoire. Décomposé selon les grandes entités urbaines de Limoges. Sa transversalité en fait une transcription assez exhaustive de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. En effet, l'axe 3 a vocation à venir préciser la mise en œuvre des grands objectifs d'équilibre, d'équité sociale, de sécurité et de durabilité au sein des différentes échelles du territoire.*

1.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La maitrise du développement de l'urbanisation participe à la lutte contre l'étalement urbain. La définition de secteurs d'urbanisation prioritairement par densification de l'enveloppe urbaine et par mutation de certains sites ainsi qu'à proximité des secteurs déjà développés (centre urbain + bourgs) permet d'envisager une optimisation des services, dessertes en réseaux, en équipements et en transports en commun.

Ces choix, raisonnés, permettent de réduire significativement la consommation foncière et de limiter un étalement urbain qui constitue une perte de qualité paysagère et environnementale, un coût important en réseaux, services, bilan-carbone, et une distorsion du tissu urbain cohérent que constituent la « ville-centre » et ses continuités avec les centres bourgs.

Aussi, le PADD projette ses ambitions de reconquête d'une attractivité démographique et économique dans un cadre urbain maîtrisé, porteur d'une qualité de vie et de ville, et dont les déclinaisons se retrouvent dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation qui suivent.

Bien que traitée dans une partie dédiée du PADD, la lutte contre la consommation des espaces et l'étalement urbain est au cœur du PLU et constitue un fil conducteur dans la définition de la politique d'aménagement du territoire. Ainsi, les grandes orientations s'inscrivent également dans la volonté de :

- Maintenir et développer l'activité et les paysages agricoles ;
- Prendre en compte et mettre en œuvre les Trames Vertes et Bleues afin d'assurer au mieux la protection et la remise en état des continuités écologiques.
- Identifier et maîtriser les risques de pollutions et de nuisances ainsi que leurs effets possibles sur la santé humaine en favorisant les proximités et les modes de déplacement alternatifs et par conséquent, en limitant les déplacements automobiles (réduction des distances…).
- Définir des zones d'urbanisation futures en cohérence avec les besoins et les caractéristiques du territoire, en complément du potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine.
- Assurer un développement équilibré de l'habitat et le développement de pôles de proximité, notamment en favorisant la densité urbaine.

Au regard de la complexité de l'histoire de l'urbanisation du territoire et de ses spécificités, la seule définition d'objectifs chiffrés ne saurait suffire à lutter efficacement contre l'artificialisation excessive des espaces naturels. Au-delà des orientations générales et de la définition d'un seuil de densité, le PLU dispose de leviers règlementaires qui peuvent contribuer à optimiser l'usage et la consommation du foncier. A l'appui d'un diagnostic de consommation d'espace et de capacités de densification ou de reconversion, le PADD affiche d'une part des objectifs qualitatifs et d'autre part, des objectifs quantitatifs de développement maitrisé du territoire.

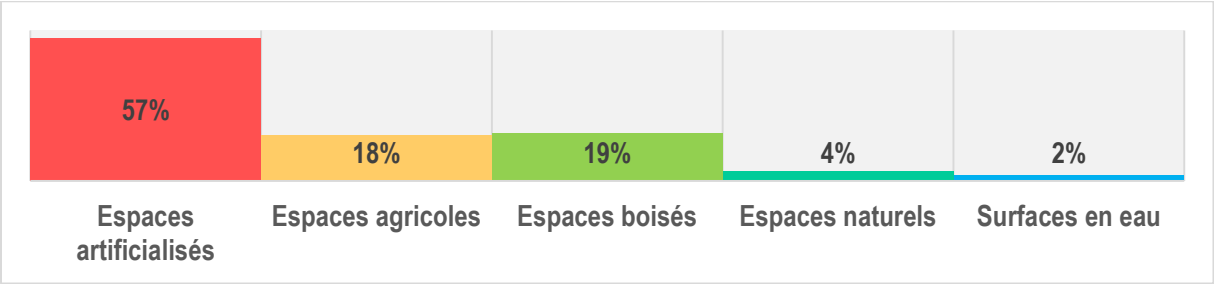
Eléments de bilan

Le diagnostic mené par le SIEPAL, en charge du SCOT, a permis d'analyser la consommation d'espaces sur le territoire communal entre 2005 et 2014.

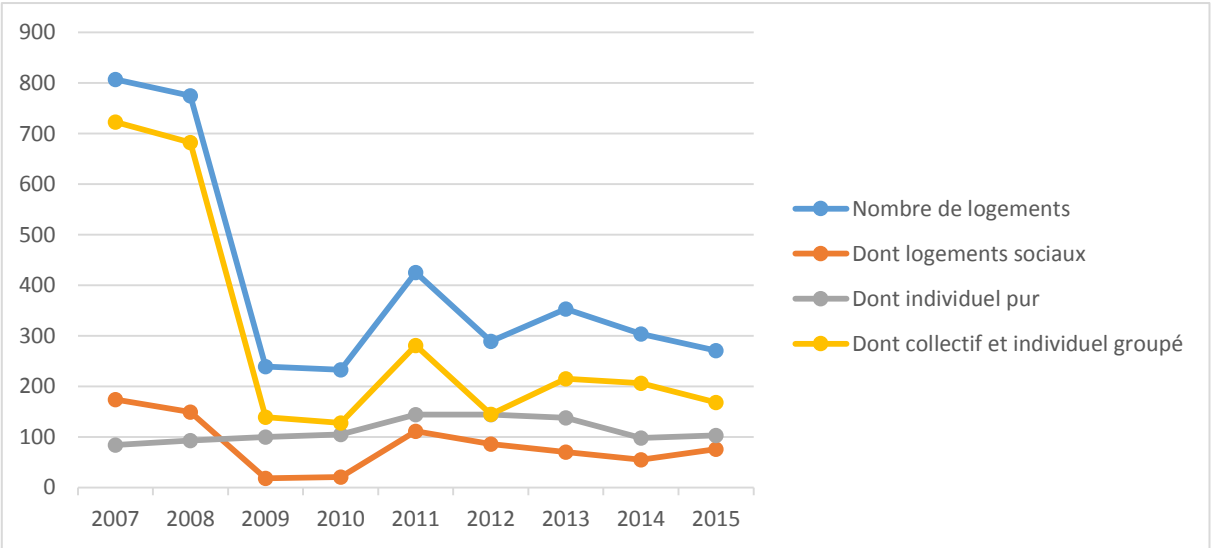
Ainsi, sur les 7800 hectares que compte le territoire, 4% ont été artificialisés sur cette période. Cette consommation est répartie de la manière suivante :

- 134 ha pour l'habitat ;
- 122 ha pour le secteur économique ;
- 100 ha pour la voirie.

Au total, ce sont 356 ha qui ont été consommés pour arriver en 2015 à la répartition suivante :



Le bilan 2007-2017 du PLU a permis de préciser que sur ces 10 ans, **56 % des espaces consommés l'ont été dans l'enveloppe urbaine dont 44 % pour de la production de maisons individuelles**. La crise de 2008 a marqué un net ralentissement dans le rythme de construction limougeaud. Cependant, si les territoires ruraux sont de plus en plus grignotés par un développement expansif d'une urbanisation toujours plus consommatrice d'espace, le territoire limougeaud a nettement amélioré ses performances dans l'usage du foncier.



Source : OCH Ville de Limoges – février 2016

Le Plan Local d'Urbanisme n'affichait pas, en 2007, d'objectif chiffré de production en logements. Le PLH, dont les études se basaient sur la période faste de construction qui a précédé la crise de 2008, projetait la construction d'environ 833 logements par an à l'horizon 2020 et la remise sur le marché de 167 logements vacants par an. Il s'avère que cet objectif était particulièrement ambitieux ; le bilan 2007-2017 du PLU ayant relevé moins de 3 367 logements produits sur 10 ans, soit environ 337 logement / an. Ce constat est étroitement lié à l'impact de la crise de l'immobilier, du départ des armées et de la réorganisation régionale.

Le scénario retenu pour définir l'objectif d'accueil des futurs habitants suppose un regain de population correspondant à une croissance annuelle de 0,2% entre 2016 et 2030. Ce scénario s'appuie sur un accompagnement de la démarche engagée d'une offre qualitative d'espaces publics et de services de proximité, de modes de transports diversifiés et de produits d'habitat adaptés à une demande évolutive locale, assurant le retour des familles au cœur de l'agglomération. Il intègrera également le positionnement de Limoges comme pôle économique fort à l'échelle régionale, développé sur la base de ses atouts précédents et le PLH (en vigueur et en projet) qui permettra un rééquilibrage du développement démographique sur le territoire métropolitain. Ce scenario aboutit à une population estimée de 137 692 habitants en 2030, soit environ 4 065 habitants supplémentaires par rapport à 2015.

Cet objectif se veut raisonné et mesuré pour accueillir environ **4 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit un total d'environ 138 000**.

Cette donnée a évoluée depuis le PADD débattu en juin 2016 pour plusieurs raisons :

- **Sur les 4 000 habitants accueillis à l'horizon 2030.**

Les données ont été mises à jour à 2015 (INSEE, autorisations du droit de sols…). La perte d'environ 900 habitants par an a été confirmée entre 2012 et 2015 ; Ci-dessous, l'extrait du tableau INSEE du diagnostic, avec le scénario retenu d'une croissance à 0,2 %.

Années	1990	1999	2009	2015	2020	2025	2030
Croissance modérée	133 486	133 924	139 216	133 627	134 969	136 324	137 692
		0,0%	0,4%	-0,6%	0,2%	0,2%	0,2%

La période de projection s'est calculée sur 11 ans et non 13 ans. Lors du débat, les projections démographiques s'établissaient sur la période 2017-2030. Le PLU devant être approuvé en 2019, elles se font désormais sur 2019-2030.

- **Sur la production annuelle de 450 à 600 logements.**

Les données alimentant le calcul du point mort ont également été actualisées. Se basant en partie sur des données INSEE, l'argument évoqué ci-avant vaut également. Sa méthodologie a par ailleurs été adaptée pour être en corrélation avec celle développée dans le projet de PLH.

La production annuelle de logement reste cependant la même (450 à 600 logements / an) ce qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

La reconstitution de l'offre de logement sur Limoges suite aux démolitions programmées dans les quartiers identifiés au NPRU va nécessiter de nouvelles constructions, consolidant les objectifs de production de logement.

L'ouverture des zones à urbaniser pourra se faire progressivement et dans une temporalité cohérente avec les échéances du projet de PLH, les zones 1AU (urbanisation à court terme) permettant de respecter les objectifs bas de production (proche de 450 logement / an).

Objectifs qualitatifs

Optimiser les espaces déjà urbanisés

La recherche de densité et le comblement des dents creuses ne sauraient être efficients sans une réflexion transversale prenant en compte d'une part les capacités de stationnement, de desserte en réseaux et en voirie des secteurs à densifier et d'autre part, les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des sites.

Le diagnostic, dans sa partie « Organisation territoriale et composition urbaine », présente une étude fine sur les capacités de densification du territoire. Un repérage précis ainsi qu'une hiérarchisation des espaces « libres » dans l'enceinte urbaine (U et NH) ont été réalisés. Les espaces pressentis pour être mutables rapidement ont également été pris en compte dans la quantification des espaces résiduels.

Le potentiel identifié au sein même de l'enveloppe urbaine, comptabilisant la résorption de la vacance, les sites en reconversion et les parcelles résiduelles, représente l'opportunité de produire près de 3000 logements.

La densification des espaces disponibles sera, par ailleurs, nécessairement pondérée par des éléments de faisabilité technique et de sensibilité environnementale qui garantiront une insertion optimale des constructions nouvelles au tissu urbain existant.

Développer judicieusement des secteurs d'urbanisation nouvelle

La pluralité des visages du territoire limougeaud fait sa richesse et son attrait. Les caractéristiques de la ville-centre et de la ville-campagne représentent des facteurs d'attractivité pour différentes tranches d'âges et catégories de population. Les catégories les plus jeunes et les plus âgées préfèreront la proximité du cœur battant tandis que les jeunes ménages avec enfant ont tendance à recherche un cadre semi-rural. Dans tous les cas, Limoges, se veut ville des proximités et doit permettre le développement d'une offre en logements pour tous.

Sur les 6 600 logements nécessaires à l'accueil projeté d'une nouvelle population, 3000 logements pourraient être produits dans l'enveloppe urbaine Aussi, pour répondre à son ambition de reconquête d'une attractivité à la mesure d'un cœur d'agglomération d'échelle régionale, Limoges doit pouvoir développer des secteurs d'urbanisation en dehors de ce noyau urbain.

Pour autant, ce développement doit s'organiser de manière raisonnée et mesurée. Les secteurs d'urbanisation nouvelle sont définis en cohérence avec les objectifs phares du PADD et répondent aux obligations légales et réglementaires. Ils s'inscrivent dans le prolongement ou en complément de zones urbaines constituées afin de bénéficier non seulement d'une desserte en réseaux existante et suffisamment dimensionnée ou susceptible de le devenir lorsque le positionnement stratégique le

justifie, mais également des services et commerces de proximité qui garantissent la qualité de vie recherchée dans les secteurs péri-urbains. La Ville a été vigilante à inscrire ces nouvelles zones d'urbanisation en préservant le maillage identifié de réservoirs et corridors de biodiversité et en limitant l'impact qu'elles sont susceptibles d'avoir (ce point est développé dans l'évaluation environnementale). La proximité des futures lignes structurantes de transport en commun ainsi que la desserte actuelle et possible par le réseau collectif de transport ainsi que les connexions envisageables à terme ont été des facteurs déterminants dans les choix retenus.

Maximiser le potentiel des espaces nouvellement urbanisés

A l'inverse des espaces disponibles en ville et fruits de plusieurs siècles de développement urbain, la recherche de densité dans les zones d'extension urbaine doit être anticipée dès leur définition. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de guider la production de logements avec une densité acceptable pour garantir leur bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.

Maximiser le potentiel de ces espaces ne saurait se limiter à un simple chiffrage. La qualité des bâtiments et des aménagements proposés, leur intégration dans leur environnement par des espaces de transition, la recherche d'une forme ainsi que d'une composition architecturale déjà présente seront également recherchés à travers l'interprétation des OAP et des dispositions réglementaires.

Objectifs quantitatifs

Les chiffres ci-après représentent un potentiel identifié à un instant T en fonction des opérations déjà engagées ou des projets connus. Le potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine a été actualisé en mai 2018 afin d'être le plus juste dans l'évaluation de sa densification.

Données de base

Selon l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD au regard notamment de ceux du SCOT.

Le PADD du SCOT, dans son 2e axe « Organiser durablement le développement et l'aménagement du territoire », définit ces objectifs au sein du Défi n°2 : « l'étalement urbain et la consommation d'espace » à travers le levier 2B intitulé « Atténuer les impacts de l'urbanisation à vocation d'habitat en limitant la consommation foncière ». L'enjeu affiché est celui de la réduction de 30% des espaces artificialisés à l'échelle du territoire du SIEPAL. Pour ce faire, le PADD du SCOT affiche :

- Un objectif global de réduction de 10% des logements vacants.
- La réduction nécessaire de la taille moyenne des parcelles construites (hausse du nombre de logements par hectare, formes d'habitat moins consommatrices d'espace…).

Les études du SIEPAL ont identifié une consommation d'espace pour la période de 2005 à 2014 de 356 ha pour le territoire de Limoges.

Identification du besoin

NB : les calculs ci-après constituent des projections sur 11 ans (2019 – 2030)

La densité moyenne identifiée sur l'ensemble du territoire est de **35 logements/hectare**. Il s'agit d'une valeur qui sera évolutive selon les secteurs et quartiers.

Ce résultat est le fruit d'une analyse fine de densité réalisée sur différents quartiers représentatifs de l'ensemble du territoire dont le détail est décrit dans la partie 4.8 du diagnostic « Analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain ». La densité sera plus élevée dans le centre-ville et moins élevée dans les zones d'habitat éloignées.

En se basant sur la densité moyenne de 35 logements/ha, le besoin induit pour la production des 450 à 600 logements annuels projetés est donc estimé entre **141 et 189 ha.**

LUTTE CONTRE LA VACANCE

Par ailleurs, le ratio annuel de logements vacants remis sur le marché a été fixé à **80 logements/an** (contre 167 dans le PLH en vigueur) soit un total de 880 **représentant l'équivalent de 25 ha.** Au regard des objectifs affichés dans le PADD du SCOT, l'objectif de réduction de la vacance permet de contribuer substantiellement à l'effort de remise sur le marché de logements vacants à l'échelle du grand territoire.

Zoom sur la politique en matière d'habitat sur le territoire de la commune

Par une délibération en date du 2 février 2016, la Municipalité de Limoges a souhaité définir une politique de l'habitat s'appuyant sur une individualisation des quartiers de la ville et l'observation de leurs caractéristiques en matière de peuplement et de logements.

Des orientations en matière d'habitat ont été définies, visant à redonner une attractivité résidentielle au territoire communal en valorisant ses atouts et à rééquilibrer l'offre de logements au sein de ses quartiers pour favoriser une plus grande mixité.

Pour ce faire, le découpage de la ville a créé douze quartiers pertinents (nombre de logements totaux, périmètre de proximité vécu par les habitants).

L'analyse effectuée a mis l'accent notamment sur les différences de quantité de logements sociaux d'un quartier à l'autre, la concentration de logements vacants et les typologies de ménages prédominantes (personnes seules par exemple) dans certains d'entre eux.

Afin d'agir de façon différenciée sur les différents espaces de la ville pour redonner à la ville une cohérence spatiale, les orientations définies s'appuient sur :

- en matière de logement social, un règlement d'intervention financière afin d'orienter les constructions nouvelles dans les secteurs déficitaires.
- en matière de logement privé, la mise en œuvre d'une OPAH dont l'objectif est la remise sur le marché de 150 logements.

Parallèlement, la réduction significative des surfaces à urbaniser situées en dehors de l'enveloppe urbaine permettra d'induire une attractivité nouvelle pour le centre-ville et la réhabilitation des logements vacants.

En déduction de ces 25 ha correspondant à la remise sur le marché de logements vacants, le besoin résiduel en foncier est donc ramené entre **116 et 163 hectares**.

LES ESPACES DISPONIBLES : DENSIFICATION

La création de logements par division parcellaire, basée sur une analyse des autorisations accordées sur la période 2010 - 2014, permet de projeter la production de 183 logements sur 11 ans.

En déduction de ces 5 ha, considérés comme « déjà présents » sur le territoire, le besoin résiduel en foncier est donc ramené entre **111 et 158 hectares**.

Par ailleurs, une analyse fine des espaces non urbanisés présents sur le territoire a été réalisée. Les espaces de jardins, les petites parcelles et les emprises non accessibles depuis le domaine public ont été écartées afin de ne prendre en compte que le réel potentiel d'urbanisation existant dans les espaces urbains existants. **Il représente 40 hectares**.

Parallèlement, les espaces en friche, propices à des opérations de renouvellement urbain et créatrices de logement ont également été répertoriés. **Ils représentent une surface de 17 hectares**.

En leur appliquant le ratio de densité de 35 logements à l'hectare, ces espaces génèrent un potentiel de production de **1995 logements**

En déduction de ces espaces de renouvellement de la ville sur elle-même, la surface nécessaire à l'accueil de la population projetée à l'horizon 2030 est comprise entre **54 et 101 hectares pour l'habitat**.

L'IDENTIFICATION DU BESOIN

Les calculs précédents permettent de définir la surface nécessaire à l'accueil de la population à l'horizon 2030 soit une surface comprise **entre 54 et 101 ha**.

La PADD débattu affichait une identification du besoin comprise entre 72 et 128 ha. Ces données étant issues directement des objectifs de production de logement, la différence s'explique par les éléments précisés dans la partie 1.3 «éléments de bilan ».

Il est donc considéré à ce stade que la consommation annuelle débattue dans le PADD en juin 2016 n'évolue pas significativement ce qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

Concernant les zones d'activités économiques, une étude pilotée par Limoges Métropole est en cours pour réaliser le bilan détaillé des surfaces disponibles, d'une stratégie de densification et de développement.

Le potentiel identifié par la Ville de Limoges au sein de l'enveloppe économique (parcelles vacantes et tissu interstitiel, hors friches) est estimé à 210 ha soit l'équivalent d'environ 19 ha mobilisables par an à l'échéance 2030.

Exposé du décompte :

Un besoin identifié de 141 à 189 ha pour la production de 450 à 600 logements annuels, duquel il faut déduire, se basant sur une densité de 35 logements/ha:

- L'équivalent de 25 ha : remise sur le marché de 80 logements/an, soit un total de 880 logements.
- L'équivalent de 5 ha : production de 183 logements sur 11 ans par division.
- 40 ha : potentiel réel d'urbanisation dans les espaces urbains existants représentant (équivalent à 1400 logements).
- 17 ha : espaces en friche, propices à des opérations de renouvellement urbain et créatrices de logements (équivalent à 595logements).

En déduction de ces espaces de renouvellement de la ville sur elle-même, la surface nécessaire à l'accueil de la population projetée à l'horizon 2030 est comprise entre 54 et 101 hectares.

2- Exposé des motivations pour l'établissement des OAP

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

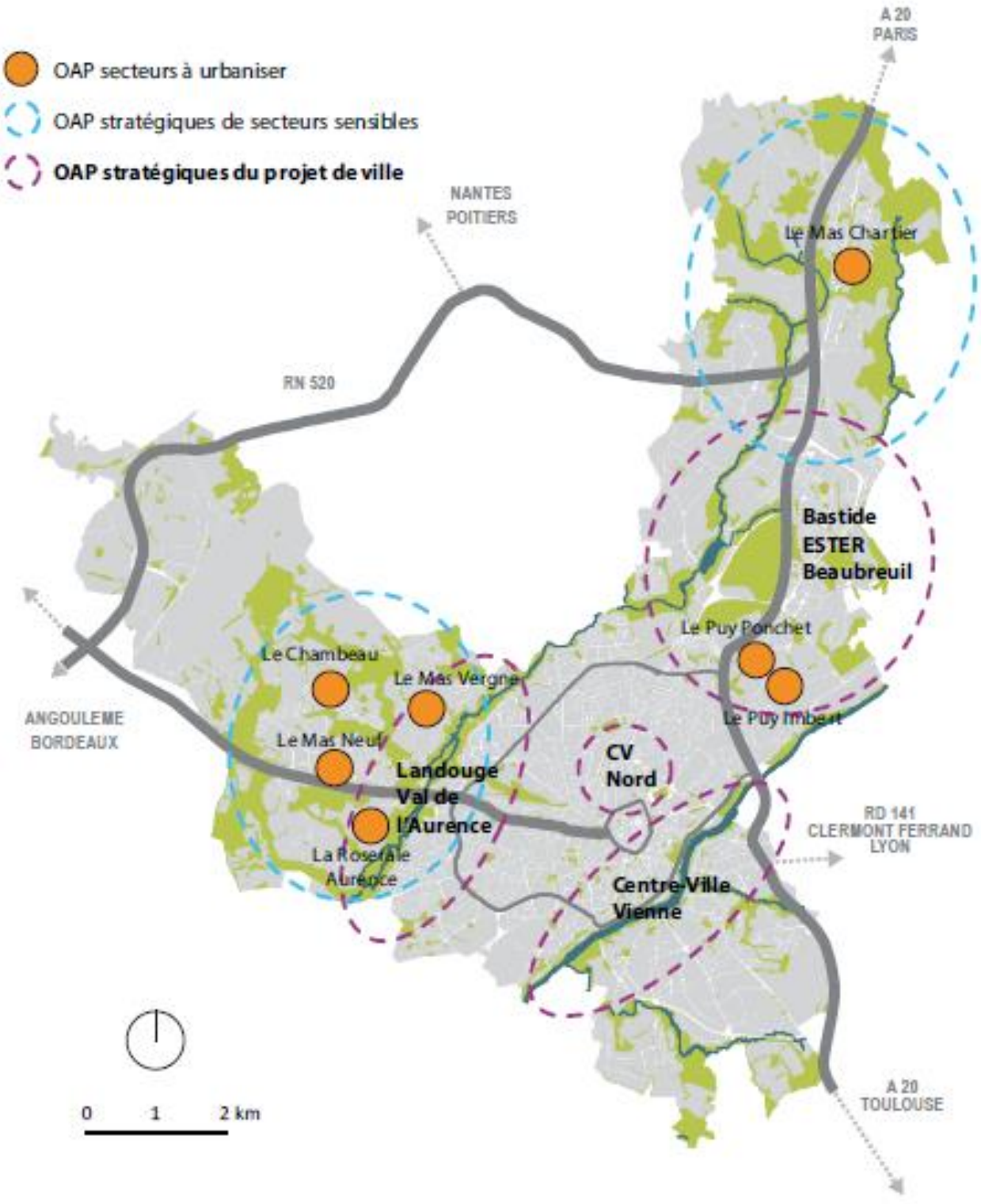
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans le présent Plan Local d'Urbanisme sont établies pour mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles s'appuient sur les orientations du projet de ville, en vue de sa mise en œuvre opérationnelle.

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges, grâce à ces OAP, apporte une vision prospective de la ville autour des grands enjeux identifiés en les traduisant de manière concrète.

2.1 Points préliminaires :

- Les OAP stratégiques et des secteurs n'ont pas le même niveau de déclinaison dans leur interprétation opérationnelle. Elles répondent à des logiques d'échelles différentes (depuis les orientations générales sur des secteurs de plusieurs centaines d'hectares, jusqu'aux déclinaisons détaillées par secteurs limités à quelques hectares) pour accompagner les intentions déclinées dans le projet de ville autour d'une meilleure qualité de vie et d'un respect de notre patrimoine végétal.
  Elles renvoient donc autant à des principes généraux d'aménagement à respecter, que des attentes précises et ciblées qui pourraient être mises en œuvre. Elles doivent accompagner le porteur de projet vers le souci de compatibilité des aménagements projetés avec les principes déclinés dans le PLU.

- Certains aspects des sites concernés par les OAP stratégiques et de secteur sont repris et renforcés par leur inscription dans le règlement (emplacements réservés pour création de voirie ou mixité, patrimoine bâti remarquable, ...). Il ne faut pas en effet confondre le rapport de comptabilité qui existe entre les OAP et les autorisations d'urbanisme, avec le rapport de conformité qu'il y a entre le règlement et ces mêmes autorisations. Ces inscriptions viendront accompagner les orientations développées dans le cadre de la cohérence du document global.


OAP secteurs à urbaniser
OAP stratégiques de secteurs sensibles
OAP stratégiques du projet de ville
A 20
PARIS
NANTES
POITIERS
Le Mas Chartier
RN 520
Bastide
ESTER
Beaubreuil
Le Puy Ponchet
Le Puy Imbert
Le Chambeau
Le Mas Vergne
ANGOULEME
BORDEAUX
Le Mas Neuf
Landouge
Val de
l'Aurence
CV
Nord
La Roseraie
Aurence
RD 141
CLERMONT FERRAND
LYON
Centre-Ville
Vienne
A 20
TOULOUSE
0
1
2 km

2.2 Cadre général des justifications :

Pour toutes les OAP présentées, il est demandé de :

- S'inscrire dans un territoire global par la préservation du paysage

Il s'agit pour la plus grande majorité des secteurs de travailler à l'interface entre urbain et agricole ou urbain et naturel. Ces espaces sont donc à travailler à la fois dans le souci d'une transition douce entre des espaces de nature différente tout en leur permettant de porter les enjeux forts de grande ville à la campagne, soit l'intégration d'une qualité paysagère au projet lui-même.

- Accompagner le maillage local

Toutes les OAP s'attachent à préconiser des orientations assurant une continuité des maillages présents sur le site et que chaque opération devra prolonger. Le maillage prolongé intègrera aussi bien les voies, cheminements, dessertes, que les continuités végétales (alignements d'arbres, continuités bocagères).
Ces OAP sont également choisies pour leur desserte de transports en commun. Selon les cas, l'ouverture de secteurs à l'urbanisation sera accompagnée d'une liaison à un point d'arrêt TC de proximité (lien piéton direct) ou le voisinage d'un pôle d'échanges (permettant un lien vélo aménagé).

- Mettre en œuvre des actions fortes sur les lieux concernés :

Les OAP secteurs sont les porteuses d'une exigence de cohérence d'une trame urbaine existante qu'il s'agit de compléter sous la forme la plus intégrée et s'appuyant sur les liens aux équipements de proximité et leurs dimensionnement local (capacités d'accueil) mais aussi sur les besoins avérés en terme de typologie d'habitat sur les secteurs concernés. En cela donc, la politique locale de l'habitat est traduite dans les projets présentés.

Par ailleurs, sur chacun des secteurs de projet identifiés, les OAP fixent un volet « morphologie urbaine » qui prévoie des programmes de logements.
Sur une superficie de 67 ha dédiée à l'extension urbaine, il sera possible d'accueillir sur le court et moyen terme, près de 2 350 logements (avec une densité moyenne de 35 logements/ha).
Cette extension urbaine viendra compléter une offre de logements neufs sur des emprises urbaines libres ou en friche, pour atteindre l'objectif d'une production de logement sur le territoire communal projetée entre 5000 et 6600 logements.

Aucune OAP n'indique de localisation précise pour la réalisation des espaces verts à créer, seulement les secteurs et continuités sur lesquels ils doivent être aménagés. L'ensemble doit se faire en cohérence avec un existant et des intentions d'aménagement, tout en assurant à la collectivité le souci d'une gestion et d'un entretien maîtrisé.
L'ensemble de ces espaces doit construire la structure végétale du paysage de Limoges autant que le cadre d'agrément des futurs habitants.

Le document est conçu en deux parties renvoyant respectivement aux orientations stratégiques puis aux orientations de secteurs.

2.3 Les orientations stratégiques :

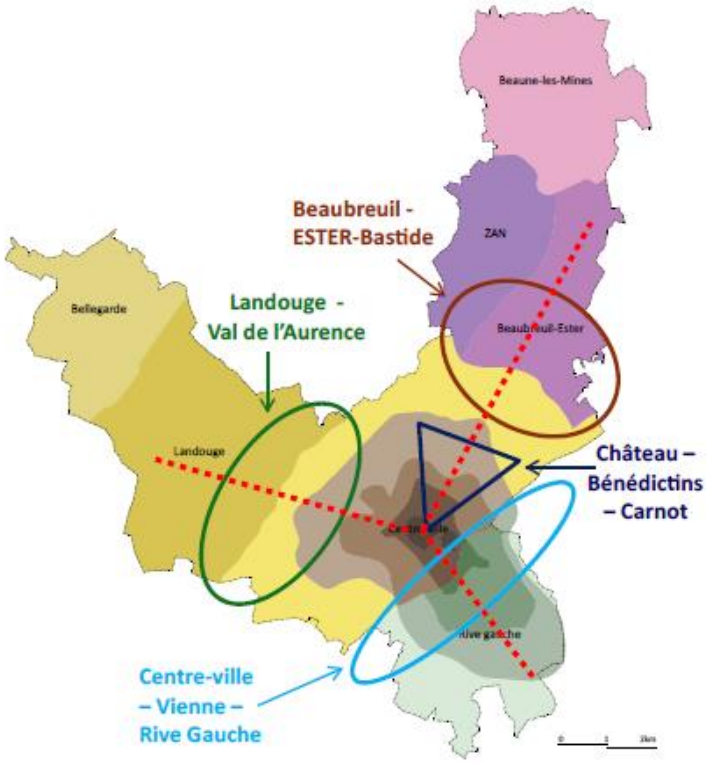
Ce premier volet du document OAP est conçu comme un outil d'orientations urbaines à moyen/long terme et de co-production de la ville, incitant les porteurs de projet à s'inscrire dans la dynamique globale du projet de ville.
Ce volet stratégique traduit l'objectif d'une « grande ville à la campagne », utilisant notamment ses atouts paysagers existants pour les développer sur l'ensemble du territoire urbanisé.

Les enjeux définis dans le projet de ville et repris par les orientations stratégiques se traduisent ainsi :

- Faire cohabiter les ambiances et intensités urbaines des grandes entités du territoire communal, en cultivant leurs différences.
- Proposer des liens forts entre les grandes entités de ce territoire, notamment par la création d'espaces-parcs de liaison urbaine et de continuités paysagères pénétrant jusqu'au cœur urbain et se prolongeant sur les communes limitrophes.
- Construire une ossature structurante de transport reliant chaque entité de la commune, en s'appuyant sur une desserte forte de transport en commun,
- Intervenir sur des territoires de projet offrant des jonctions/articulations au périmètre communal pour renforcer son identité (entrées de ville, nature en ville, ...)

Les orientations stratégiques se traduisent formellement selon 2 approches distinctes : les OAP stratégiques du projet de ville sur les sites de reconversion stratégiques et les OAP stratégiques de secteur sensible, plus appuyées sur la préservation du paysage local.

A/ Les OAP stratégiques du projet de ville



Ces Orientations d'Aménagement et de Programme stratégiques ont vocation à poser les premières pierres de la construction du projet de territoire communal. Elles concernent trois secteurs à enjeux identifiés dans le projet de ville visant une meilleure liaison des grands territoires et révélant également ces secteurs comme centralités de vie.

Ces OAP stratégiques s'appuient sur la valorisation des atouts locaux et leur développement, par la mise en œuvre d'actions à plusieurs échelles :

1/ Actions générales sur le maillage vert et modes alternatifs à l'automobile pour organiser la liaison de grandes emprises (notamment les vallées des cours d'eau Vienne et Aurence) aujourd'hui enclavées mais aussi pour relier les sites entre eux et les ouvrir sur la ville.

2/ Actions plus particulières sur « les lieux » pour assurer une transformation urbaine sur chacun des sites en cohérence avec le projet de ville. L'image renouvelée de la ville est évidemment visée notamment sur ces portes, qui offrent la première impression, souvent déterminante, de la ville.

Sont ainsi identifiées par site stratégique de projet, des emprises mutables à court ou moyen terme, pour lesquelles l'orientation demande **une réflexion d'ensemble** afin d'éviter un morcellement des opérations qui pourrait nuire aux projets d'ensemble.

Secteur stratégique Landouge/vallée de l'Aurence

Ce site répond à une logique de connexion entre les différents aménagements dans la Vallée de l'Aurence (logique de continuité linéaire) mais aussi d'élargissement aux quartiers limitrophes (continuités transversales). Ainsi, les trames vertes et bleues sont utilisées comme de nombreux espaces relais déjà présents : coulées vertes (parc du talweg - quartier Aurence Nord), cours d'eau existants (l'Aurençous, ...) ou encore par percolation des espaces les plus proches en utilisant la présence du végétal. Une des orientations majeure est de créer une unité des quartiers limitrophes de la vallée de l'Aurence pour ne constituer, à terme, qu'une seule entité : le quartier du grand parc de l'Aurence. La nouvelle offre ne fera pas concurrence avec l'offre existante ou prévue au sein du quartier NPRU et devrait se concrétiser dans une dynamique temporelle semblable à celle du renouvellement de la vallée et du quartier NPRU.
L'objectif général étant de conforter ou mieux mailler la vallée, notamment dans les projets de renouvellement urbain en cours et au droit des axes de circulation constituant des ruptures.
Les projets viaires et de liaisons piétonnes serviront également à accroitre les possibilités d'usages des modes actifs (connexion des cheminements du parc aux axes existants) et transports en commun (développement d'une desserte améliorée).

Le secteur stratégique Beaubreuil/Ester/Bastide

Ce projet de site vise à rompre l'isolat de nombreuses poches de nature cernées par des entités monofonctionnelles sans lien d'usages entre elles, espaces fragmentés par les axes routiers structurants de l'agglomération (RN20, A20, dessertes de la ZA Nord ...). L'objectif de ce projet vise à constituer un site majeur et identifié, s'appuyant sur la valorisation de la nature en ville, à vocations ludique et sportif. Il s'agit pour cela principalement de palier aux ruptures et coupures existantes et d'assurer des continuités de nature (participant à la trame verte communale) dans les espaces urbains limitrophes notamment :

- vers le quartier de la Bastide
- vers le site d'ESTER
- vers le site du Theil, puis les quartiers pavillonnaires nord, jusqu'au cœur de Beaubreuil.

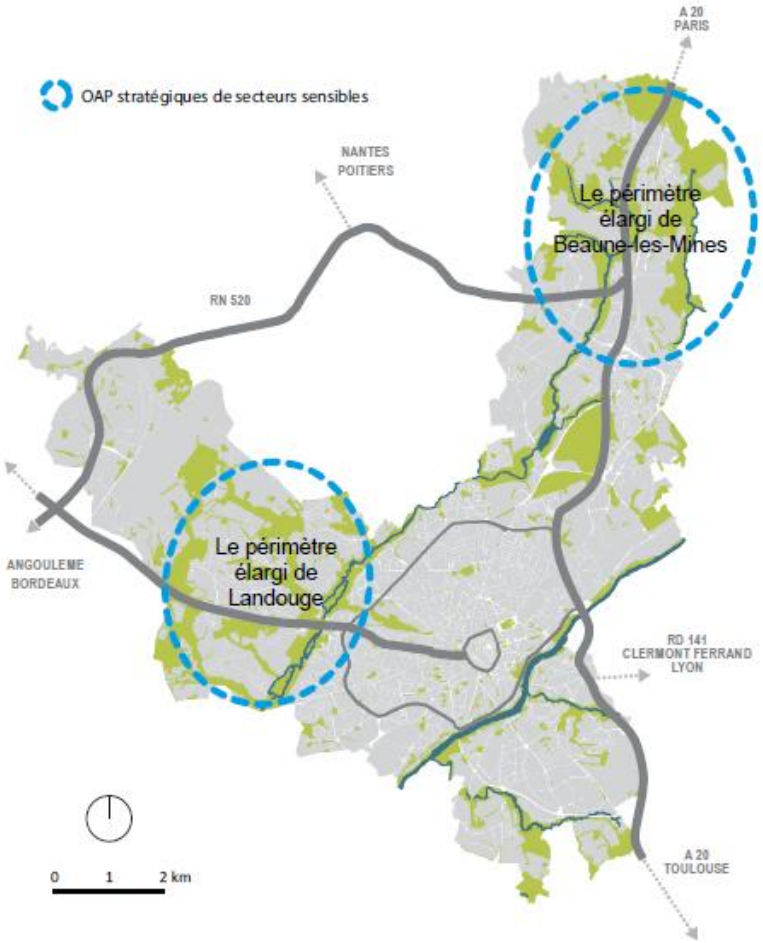
L'orientation s'organise autour du développement des continuités pour atteindre progressivement un réseau maillé entre les vallées de l'Aurence et de la Vienne.

Secteur stratégique : berges de Vienne et le développement d'un grand centre-ville

La valorisation des berges de Vienne en traversée de Limoges vise à développer et diffuser la trame verte et bleue au sein de l'espace urbain central, dense et peu pourvu en continuités végétales.
De même, les berges de Vienne doivent pouvoir devenir un lieu de centralité par une meilleure connexion rive droite (cœurs de ville commerçant Château et historique Cité, Casseaux ...), comme rive gauche (portes ferrées, Longes).

Le projet de développement d'un grand centre-ville interroge également la place du centre historique en le confortant par l'activité commerciale, la requalification et l'animation de ses espaces publics, tout comme la reconquête du bâti pour le rendre vivant et attractif.
Ce projet intègre également le quartier Carnot-Marceau à la réflexion en souhaitant à la fois lui donner un second souffle urbain (nouvelle attractivité de lieu de vie de d'habitat) et lui permettre de structurer une polarité nord de centre-ville portant avec elle des quartiers limitrophes (quartier Gare, quartier Montjovis, quartier Coutures/Casseaux).

B/ Les OAP stratégiques de secteur sensible



Ces orientations stratégiques de secteur sensible ont pour objectif d'affirmer les enjeux d'un développement péri-urbain maîtrisé dans un contexte environnemental péri-urbain fragile. Il s'agit à l'échelle des deux « ailes » de la commune d'offrir une compréhension de la préservation des corridors et espaces sensibles, en lien avec les différentes OAP de secteurs présentes sur ces espaces. Ainsi les trames vertes et bleues doivent être considérées à la fois comme éléments sensibles et supports de cheminements apaisés, aménagés et à aménager, auxquels devront se connecter les futures opérations limitrophes.

Le périmètre élargi autour du bourg de Landouge et son extension sud vers le Mas Loge et le Coudert
Afin d'organiser et valoriser une urbanisation existante de lotissements par tâche, sans qualité et sans connexion extérieure, l'appui et l'ouverture sur les grands corridors verts accessibles au sein de vallées avec cours d'eau doit permettre de valoriser ces secteurs en s'appuyant sur une trame végétale de qualité. L'ensemble de ces vallées doit constituer, à terme, le réseau de cheminements doux calmes et sécurisés privilégiés autant que les corridors faunistiques, créant des liens préservés vers la vallée de l'Aurence, elle-même connectée avec le cœur de ville.
Ces connexions physiques devront également s'accompagner par des liens visuels (cônes de vue) depuis les futures opérations, tout en assurant une intégration parfaite des opérations en limite d'urbanisation, au grand paysage.

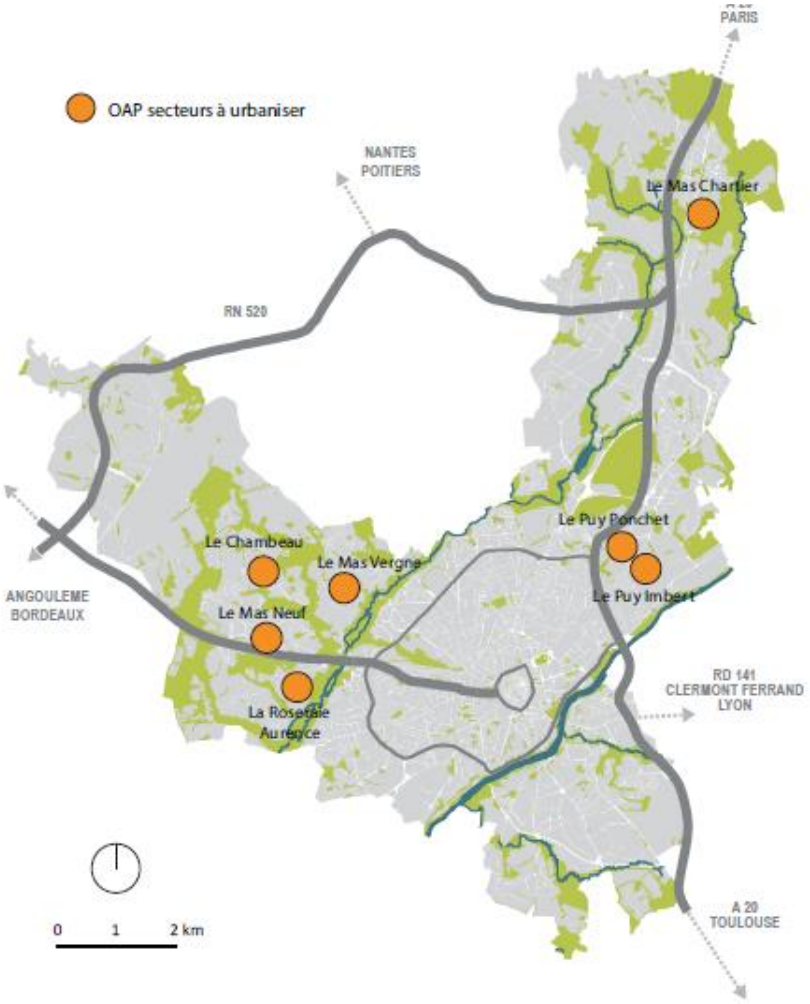
Le périmètre élargi autour du bourg de Beaune- les Mines

De manière identique au projet de Landouge, l'enjeu de l'aménagement à l'échelle de l'aile nord de la commune consiste en une limitation de la tâche urbanisée sur un périmètre limité autour du bourg de Beaune.

Comme pour Landouge, les futures opérations doivent assurer des connexions avec les corridors verts, constituant à terme des liaisons douces (faunistiques et humaines) permettant la desserte de l'ensemble du territoire communal mais aussi des liens vers les communes limitrophes.

Un travail particulier est également demandé aux futurs opérateurs pour s'intégrer au mieux dans le grand paysage de la vallée de la Mazelle tout en offrant des ouvertures visuelles depuis ces opérations.

2.4 Les Orientations détaillées par secteur



Les OAP de secteur portent sur des sites d'extension urbaine périmétrés ayant fait l'objet d'études de faisabilité sommaires. Dans tous les cas, les OAP orientent le développement urbain au regard des objectifs du PADD et des OAP stratégiques.
Elles sont complémentaires du règlement écrit et graphique qui ajoutent, lorsque les enjeux sont identifiés, des prescriptions pour permettre la réalisation des projets.
En prolongement des orientations stratégiques des OAP de site et thématiques, l'objet de ces OAP secteur vise la meilleure insertion de nouvelles opérations au regard d'une urbanisation riveraine existante ou à l'inverse, de la proximité immédiate de secteurs naturels ou agricoles. Elles devront également s'inscrire dans un lien harmonieux aux corridors verts identifiés et préservés dans le PLU.
Les échelles des OAP sont variables allant de 12 Ha à plus de 30Ha.
L'état d'avancement d'aménagement de ces sites est variable, avec pour certains, des dessertes réseaux déjà partiellement réalisées.

Le Mas Chartier
D'une surface de 14,7 Ha (9,2 en 1AU et 5,5 en 2AU), ce secteur prenant part au bourg de Beaune les mines, doit marquer la limite sud d'urbanisation de ce secteur.

L'objectif de cette OAP vise donc à travailler au mieux les continuités d'aménagement depuis les opérations existantes, tout en préservant la qualité paysagée d'entrée de bourg. Cette OAP vise également à assurer une transition douce vers les cheminements et points de vue sur le paysage de la vallée de la Mazelle.

Le Puy Ponchet
D'une surface de 22,6 Ha (12,6 en 1AU et 10 en 2AU), le site du Puy Ponchet dispose d'un promontoire et d'une orientation géographique lui offrant de magnifiques vues sur Limoges mais l'assurant également d'être vu depuis le cœur de Limoges. Secteur en développement, accompagné notamment par une desserte prochaine de l'axe structurant Nord/Sud de transport en commun, ce site doit cependant être aménagé selon un travail d'intégration particulièrement qualitatif.

L'objectif de cette OAP vise le souci d'une préservation des qualités paysagères du site par un travail fin d'insertion de la future trame bâtie dans un cadre végétal qualitatif à maintenir et développer.

Le Puy Imbert
D'une surface d'environ 15 Ha (en zone U) et enclavé au sein d'un tissu constitué de maisons de ville à l'Ouest et d'équipements à l'Est, l'aménagement de ce site doit tenir compte de la trame urbaine et la prolonger, tout en offrant de réelles qualités de vie aux futurs occupants. Egalement inscrit dans la ZAC d'Ester, la vocation mixte du site doit accompagner le développement du secteur technologique d'Ester, notamment par l'hébergement d'étudiants ou de salariés.

L'objet de cette OAP vise à inscrire le site dans une trame végétale à valoriser, support de continuités modes doux et ainsi connecter ce site avec son environnement.
Les mixités fonctionnelles souhaitées sur le site devront également accompagner le travail de couture avec les typologies urbaines variées autour du site.

Le Mas Vergne
D'une surface totale de 21,4 Ha (8,2 en 1AU et 13,2 en 2AU), le site de Mas Vergne est un secteur en continuité d'urbanisation, aujourd'hui occupé par une activité agricole enclavée. Entre les vallées de l'Aurence et de l'Aurençous, cet espace prolonge des hameaux villageois et des lotissements d'habitation. Le périmètre de l'OAP comprend des zones 1AU et 2AU permettant un phasage dans l'ouverture du foncier mais assurant également la cohérence d'un ensemble à traiter de la même façon qualitative et intégrée.

L'objet de cette OAP vise à favoriser une parfaite intégration des opérations dans le site par la préservation de continuités vertes vers et depuis les corridors des vallées protégées limitrophes. La topographie du site impose cette valorisation végétale pour la préservation du grand paysage.

Le Chambeau
D'une surface totale de 26,5 Ha (21 en 1AU et 5,5 en 2AU), ce périmètre intègre l'ensemble des parcelles interstitielles et de rive marquant la limite nord d'urbanisation de Landouge. Venant s'accrocher à une coulée verte aménagée et desservi par un réseau viaire structurant, le site doit construire une trame urbaine, assurant une transition maîtrisée avec les espaces agricoles limitrophes. Le périmètre de l'OAP comprend des zones 1AU et 2AU permettant un phasage dans l'ouverture du foncier mais assurant la cohérence d'un ensemble à traiter de la même façon qualitative et intégrée.

L'objet de l'OAP vise à développer une transition douce d'opérations intégrées avec le secteur rural de Landouge. A cette fin, la préservation de haies bocagères et alignements d'arbres sera nécessaire comme élément d'insertion et de continuités vers et depuis le corridor du Chambeau et le paysage bocager environnant.

Le Mas Neuf

D'une surface de 12,6 Ha (intégralement en zone 1AU), le site du Mas Neuf vient finaliser l'extension du bourg de Landouge en s'appuyant sur la RD941. Constituant des espaces urbanisables proches des commerces et équipements, ils se doivent de bénéficier de la qualité d'agrément des autres espaces aménagés de Landouge.

L'objet de cette OAP vise à structurer le site en s'appuyant sur sa trame bocagère pour la prolonger le long de l'axe routier départemental afin d'être le support de cheminements piétons assurant des connexions vers la centralité de bourg, autant que construire une protection entre l'axe routier et les futures opérations.

La Roseraie – Aurence

D'une surface de plus de 31 Ha (4,5 en 1AU et 26,5 en 2AU), le site de la Roseraie dispose de la contiguïté de la vallée de l'Aurence. Cette proximité du parc, comme de la RD 941 doit permettre, à terme, de structurer ce secteur en continuité des quartiers limitrophes, en parfaite intégration dans la vallée. Le périmètre de l'OAP comprend des zones 1AU et 2AU permettant un phasage dans l'ouverture du foncier et identifiant les choix retenus par la collectivité pour l'aménagement de ce site.

L'objet de l'OAP vise à poser les jalons d'un futur quartier environnemental, affichant à la fois la meilleure intégration des futurs programmes bâtis à la vallée de l'Aurence par des liaisons arborées supports de cheminements mais aussi par des liens visuels accrochant le quartier à la vallée.

3- Exposé des motivations pour l'établissement des règlements graphique et écrit

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

3.1 Une nouvelles stratégie

3.1.1 Une remise à plat du règlement au service du projet de territoire

Le PLU de Limoges se veut être un document de projection pour la ville de demain. Parmi les objectifs poursuivis par la révision, il est question de simplification et d'optimisation. La base règlementaire approuvée en 2007 constitue un fond de travail permettant d'assoir le nouveau projet sur une base éprouvée.

L'approche traditionnelle d'un règlement bien que multithématique peut parfois manquer de transversalité et le territoire de Limoges a été identifié, dans le diagnostic, comme complexe, étendu et hétérogène.

Le PLU « nouvelle génération » vient intégrer les nouveaux dispositifs légaux et règlementaires qui permettent une souplesse propre à favoriser une logique d'adaptabilité au projet plutôt que de mise en application règlementaire stricto sensu. La nouvelle codification et la nouvelle structure du règlement vont dans le sens de cette évolution.

3.1.2 Quelles évolutions dans les éléments règlementaires du PLU ?

3.1.2.1 Le règlement graphique simplifié : recherche de la cohérence dans le zonage

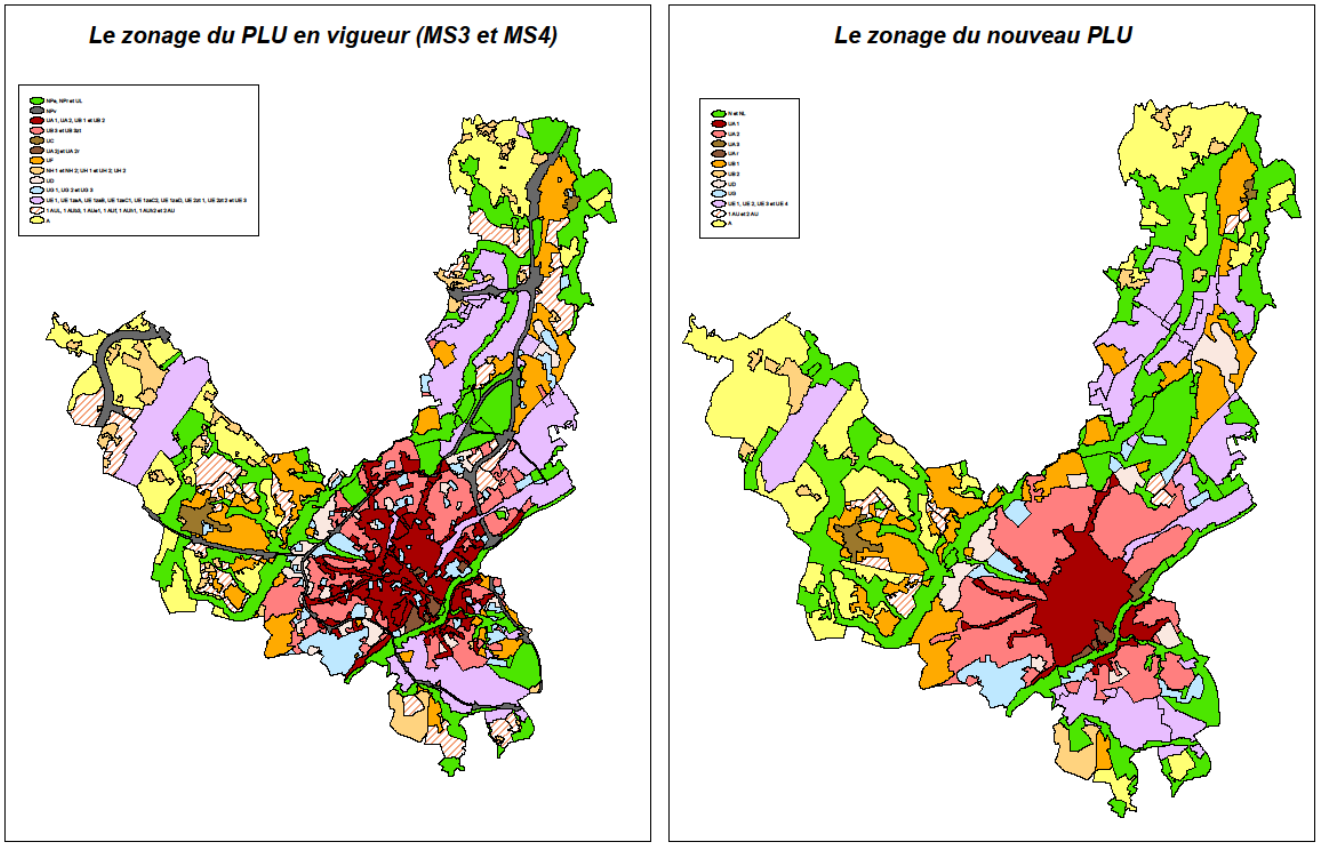
Le code de l'urbanisme définit les zones du PLU dans les articles R151-17 et suivants. Il s'agit des zones urbaines dites « U », des zones à urbaniser dites « AU », des zones agricoles « A » et des zones naturelles « N ».

Afin de rendre toujours plus accessible à tous la réglementation applicable, l'un des objectifs de la révision est de faciliter l'appropriation du règlement, tant dans sa représentation graphique que dans sa lecture.

Ainsi, il a été recherché une simplification du zonage au profit d'une meilleure accessibilité pour tous, tout comme une lecture simple du territoire pour une traduction de son projet de Ville.

C'est pourquoi le nombre de zones a été diminué sans pour autant en limiter les droits, pour une traduction claire des orientations par secteurs de la commune.

La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation



3.1.2.2 Le règlement écrit : une nouvelle structure pour un outil au service du projet

Le décret n° 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au journal officiel du 29 décembre 2015.

Le PLU de Limoges s'inscrit pleinement dans l'esprit de ce nouveau texte consistant à :

- Faire évoluer le contenu du règlement pour lui donner plus d'adaptabilité.
- Formaliser la règle au service du projet urbain.

Les règles ont été intégralement adaptées par l'intégration des nouvelles destinations et sous destinations (1) ainsi que par la nouvelle structure (2)

(1) LES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Article R 151-27	Article R 151-28	Arrêté 10 novembre 2016
Destinations	Sous destinations	Descriptif
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	Notamment constructions destinées au stockage : o matériel o animaux o récoltes
	Exploitation forestière	Constructions, entrepôts notamment de stockage : o bois o véhicules o machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements (cf. infra) : o maisons individuelles o immeubles collectifs o ...
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : o maisons de retraite o résidences universitaires o foyers de travailleurs o résidences autonomie o ...
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	o Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle o Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public : ○ constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ○ constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle : ○ constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ○ constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ○ constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive : ○ stades ○ gymnases ○ piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » : ○ lieux de culte ○ salles polyvalentes ○ aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie : ○ activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôts	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

(2) LA NOUVELLE STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions communes visent les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, exceptions faites concernant l'article 7 (stationnement) où la règle diffère pour les secteurs UA1 et UAr. Cette règle figure néanmoins dans les dispositions communes pour une meilleure lisibilité.

Les dispositions spécifiques à chaque zone sont indiquées dans une seconde partie.

CHAPITRE 1 : Usage des sols et destination des constructions

Il se compose de 3 articles et reprend notamment les anciens articles 1 et 2 du règlement du PLU (occupation ou utilisations du sol interdite et/ou soumise à des conditions particulières).

Article 1. Destinations et sous destinations interdites
Il détermine les destinations, sous destinations et occupations du sol interdites.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Il indique les destinations et sous destinations, les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités autorisés sous conditions.

Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle
Il définit la mixité sociale en matière d'habitat par des servitudes ainsi que par des règles liées à des types d'opérations dans certains quartiers (politique territorialisée de l'habitat avec les 12 grands quartiers) où dans certains ilots (emplacements réservés pour l'habitat social).

Il traite la mixité fonctionnelle pour ce qui est notamment des mixités commerciale et/ ou d'activité des rez-de-chaussée sur certains linéaires du centre-ville.

CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Composé de 4 articles, ce chapitre a vocation à définir l'aspect des constructions et de la forme urbaine. Il traite des règles précédemment présentes dans les articles 6 à 13.

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions
Il fixe l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites de propriété, aux autres constructions sur la même propriété ainsi qu'aux hauteurs et aux emprises au sol.

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Il définit les caractéristiques architecturales des façades, des toitures ou des clôtures.

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Il réglemente notamment les surfaces paysagères végétalisées (SPV) sur les parcelles bâties.

Article 7. Stationnement
Il traite des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés ou non.

CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux

Ce 3e volet fixe les règles afférentes aux conditions techniques de dessertes en réseaux, qu'ils soient terrestres ou souterrains, secs ou humides et nécessaires aux occupations ou constructions autorisées par le règlement du PLU. Ce volet était précédemment abordé dans les articles 3 à 5.

Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées
Il définit les règles d'accès et d'aménagement des différentes voies.

Article 9. Desserte par les réseaux
Il définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau potable, d'énergie, d'électricité, de télécommunication ou d'assainissement. La collecte des déchets est également abordée dans cet article.

3.2 Délimitation des zones et objectifs

3.2.1 Méthodologie

La définition de la limite des zones repose sur un ensemble de préexistants :

- des limites administratives : communales ou parcellaires,
- des lignes de fonctions urbaines ou occupations du sol (équipement, activité, habitat, mixité…),
- des linéarités naturelles : lignes de pentes, lisières, fils d'eau,
- des linéarités créées par l'homme : voies urbaines, sentiers, canaux, emprises SNCF, clôture,
- des lignes du réseau de transports qui parcourent la ville,
- des lignes « fantômes » liées à la sociologie de la ville qui n'ont pas d'existence physique, mais que tout habitant reconnaît sur un plan : quartiers résidentiels, quartiers de grands ensembles,

Ces nouvelles limites s'appuient également sur le projet de ville et ses territoires de projet.

Les tracés permettent également de réadapter certains zonages n'ayant pas trouvé de d'intérêt particulier (cas du zonage NPv).

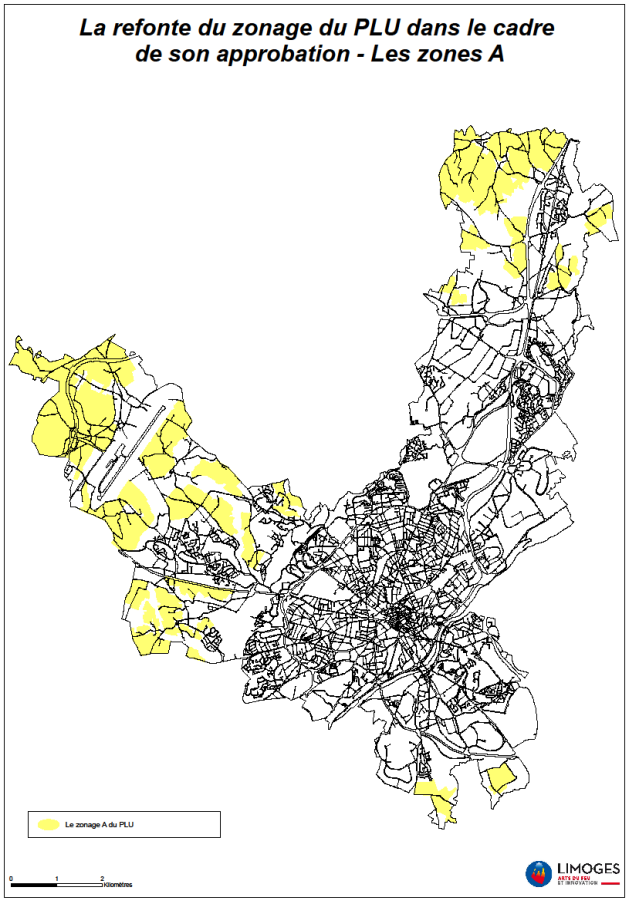
Le tracé des lignes a, par ailleurs, été affiné au fur et à mesure de l'élaboration du volet réglementaire afin de s'accorder parfaitement avec l'écriture des différents articles, des occupations existantes et des ambitions du projet de ville.

	PLU en vigueur		PLU révisé	
	Surface (Ha)	Proportion (%)	Surface (Ha)	Proportion
U	3241	41	3141	39
Ue	1274	16	1189	15
AU	663	8	139	2
N	1906	24	2089	26
A	894	11	1419	18

Tableau des surfaces PLU 2017 / Révision

NB : les surfaces des parcelles bâties au sein des zones A et N représentent près de 719 ha. La méthodologie de calcul n'a pas permis d'écarter les très grandes parcelles (plus de 1 ha) qui comptent un bâtiment de moins de 10 m².

Les zones naturelles et agricoles

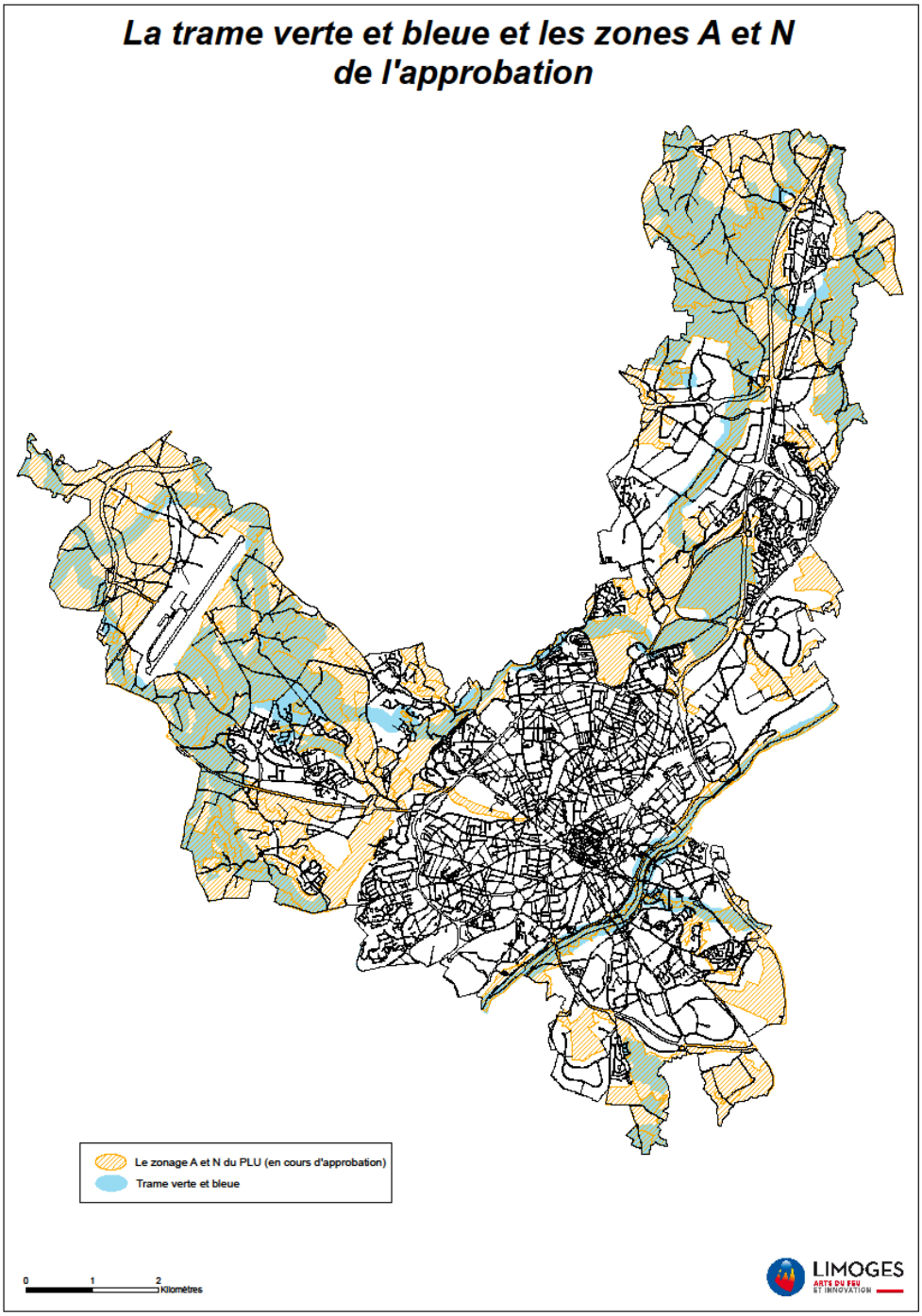


La protection des trames vertes et bleues s'est traduite en priorité par un classement en zone naturelle ou agricole (N ou A) des secteurs identifiés avec une fragilité maximale. Ce classement s'est appuyé sur la cartographie des trames réalisées à différents échelons :

1/ La cartographie réalisée par la DREAL pour le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Limousin,

2/ Cette carte a été déclinée par le SIEPAL au sein du SCOT,

3/ Ce classement a également été étudié de manière plus fine sur chaque commune du territoire de compétence de Limoges Métropole par ses services.

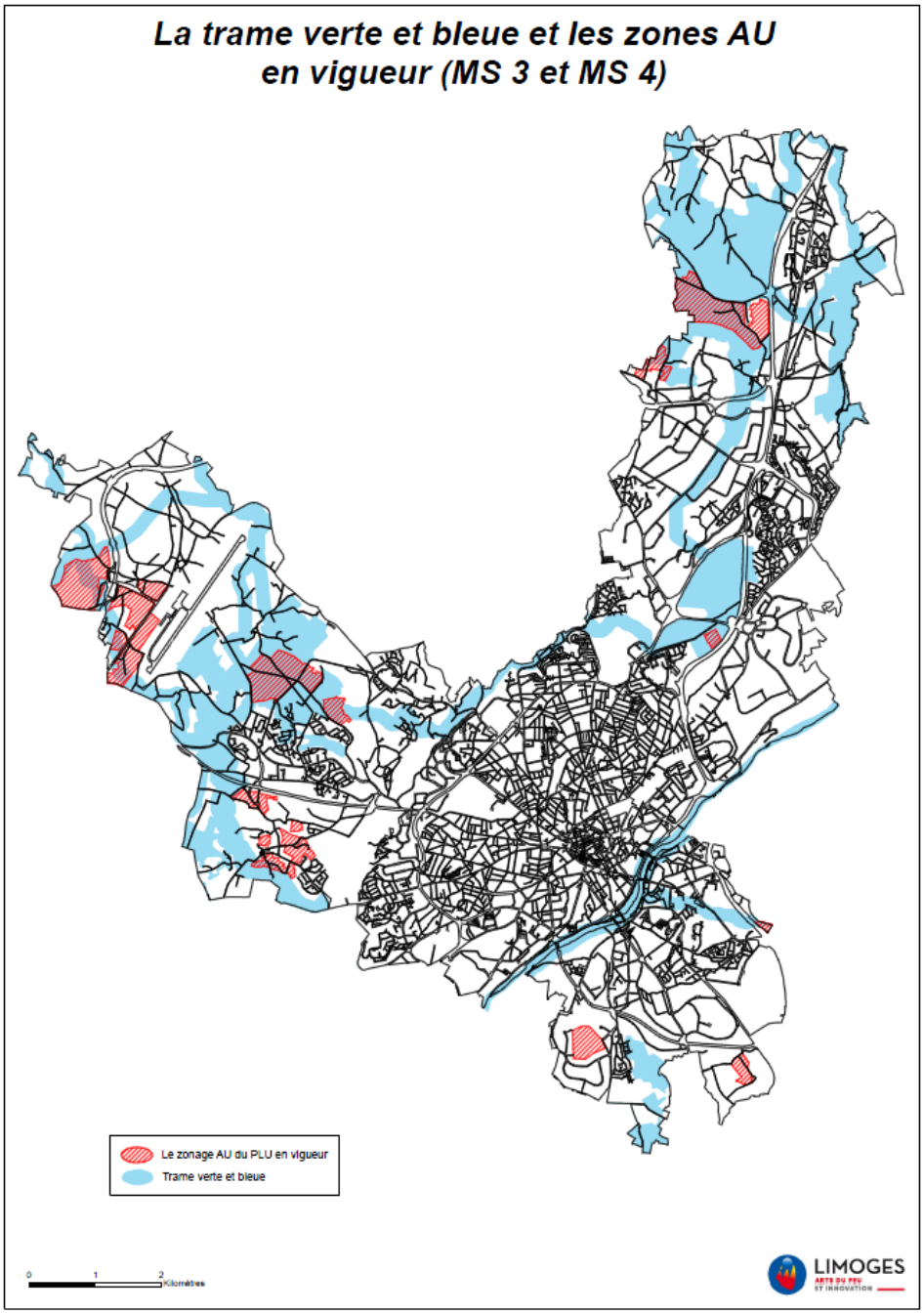


Le projet de ville de Limoges s'appuie sur la qualité de ses paysages vallonnés, bocagers et boisés. Les secteurs identifiés comme écologiquement qualitatifs dans les documents TVTB précédemment cités ont ainsi confrontés aux zonages existants pour une adaptation en faveur de la protection de ces sites par :

- Identification des terres en SAU
- Priorité aux zones naturelles / humides / paysages de qualité / TVB

La carte ci-dessous illustre la volonté d'affirmation des trames vertes et bleues (en bleu) en re-questionnant le maintien de certains secteurs à urbaniser (AU) du PLU en vigueur (en rouge).

Ainsi, certaines zones AU de l'ancien PLU ont été réduites, voire ont disparu.

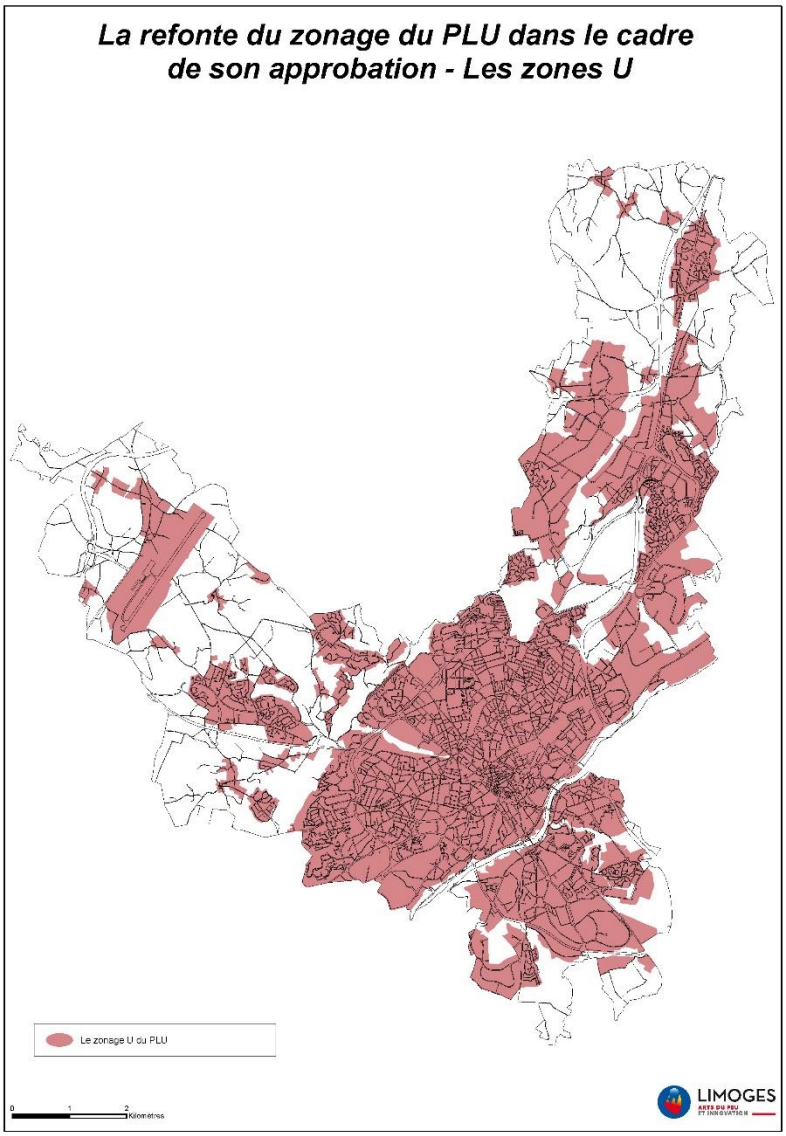


D'une manière générale, la répartition entre les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles s'est opérée en tenant compte de la réalité du territoire tel qu'il existe aujourd'hui et de la vocation des sites à moyen/long terme. Les zones N et A constituent majoritairement des zones de préservation et de mise en valeur.

Concernant ces espaces, le nouveau zonage répond aux enjeux suivants :

- Le maintien d'un équilibre global intégrant les zones A et N dans la logique du projet de « Grande Ville à la Campagne » porté par le PADD et le projet de ville.
- La mise en évidence de grands espaces naturels « aménagés » situés au sein du tissu urbain (vallées de l'Aurence, de la Vienne…) par un zonage spécifique (NL).

Les zones urbaines



Une simplification des zones et sous-zones a été apportée. Ainsi, les zones dont la vocation ou les règles étaient en grande partie similaires ont été fusionnées.

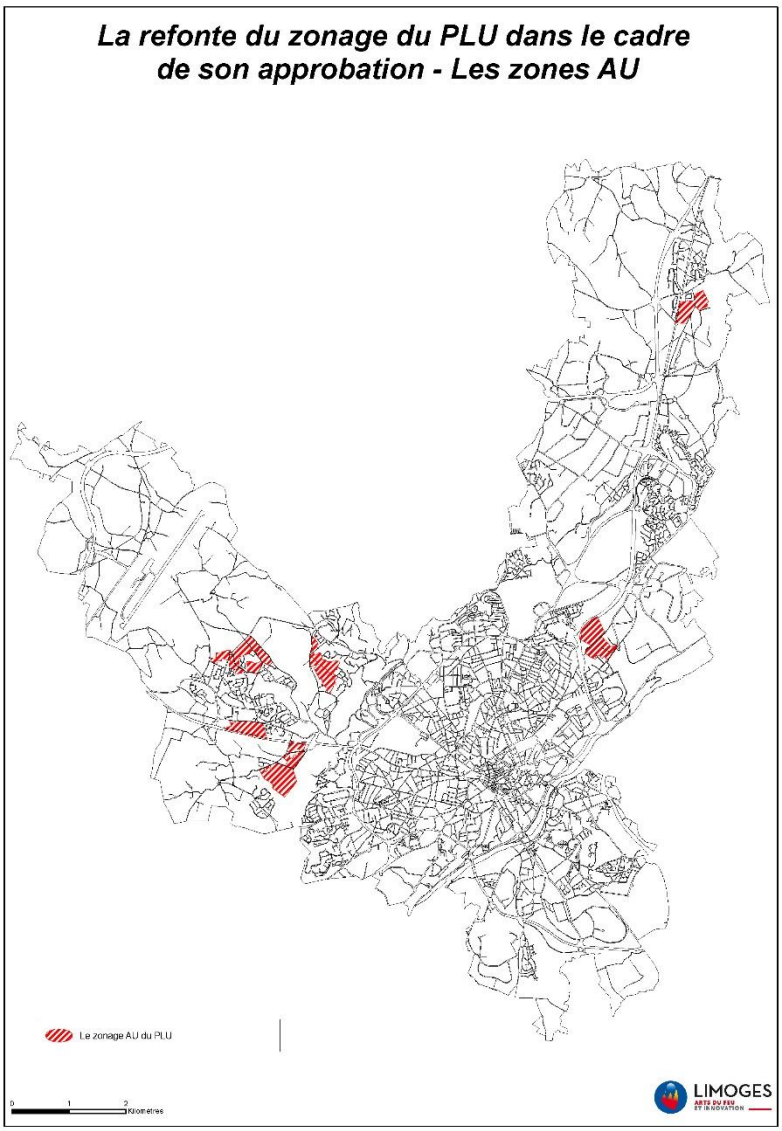
Le PLU de Limoges offre désormais une meilleure lisibilité ainsi qu'une réelle cohérence avec les objectifs du projet de territoire.

L'enveloppe urbaine se décompose ainsi :

- L'hyper centre appuyé sur sa trame urbaine dense et prolongée le long des principaux axes de transport (UA1), le centre-ville amplifié (UA2), les centres bourg (UA3) et les secteurs stratégiques de renouvellement (UAr),
- Les secteurs péri-urbains pavillonnaires (UB1) et d'habitat plus diffus (UB2),
- Les quartiers de grands ensembles (UD)

- Les pôles économiques à vocation d'activité de « production et de stockage (UE1), de « commerce et de services » (UE2), la technopole d'Ester (UE3) et la zone de l'aéroport de Bellegarde (UE4)
- les Pôles d'équipements d'intérêt supra communal (UG).

Les zones d'extension urbaine



La maîtrise de l'extension de l'urbanisation constitue un enjeu fort de préservation de la qualité de notre patrimoine paysager, comme le rappelle l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci énonce en 1°/c la nécessité d' « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des sites, des milieux et paysages naturels ». Cet enjeu se traduit largement dans le projet de ville.

Ainsi, le projet de gestion économe des surfaces à urbaniser communales vise 3 objectifs :
- Maîtriser l'étalement urbain, en s'assurant d'une extension progressive et cohérente du territoire,
- Préserver des milieux naturels majeurs identifiés dans les trames vertes et bleues (cf. explications données ci-avant pour les zones A et N),

- Assurer pour les zones à urbaniser la meilleure desserte tous réseaux existants, en maîtrisant ainsi les investissements collectifs (transport, réseaux, voirie…) à court ou long terme.

Par ailleurs, les zones d'extension de l'urbanisation doivent répondre au besoin d'accueil des nouvelles populations.
Après avoir déterminé le potentiel à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine, les surfaces à ouvrir à l'urbanisation ont été définies. Les zones 1AU correspondent à un besoin à court terme tandis que les zones 2AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme selon les modalités fixées par la Code de l'Urbanisme.

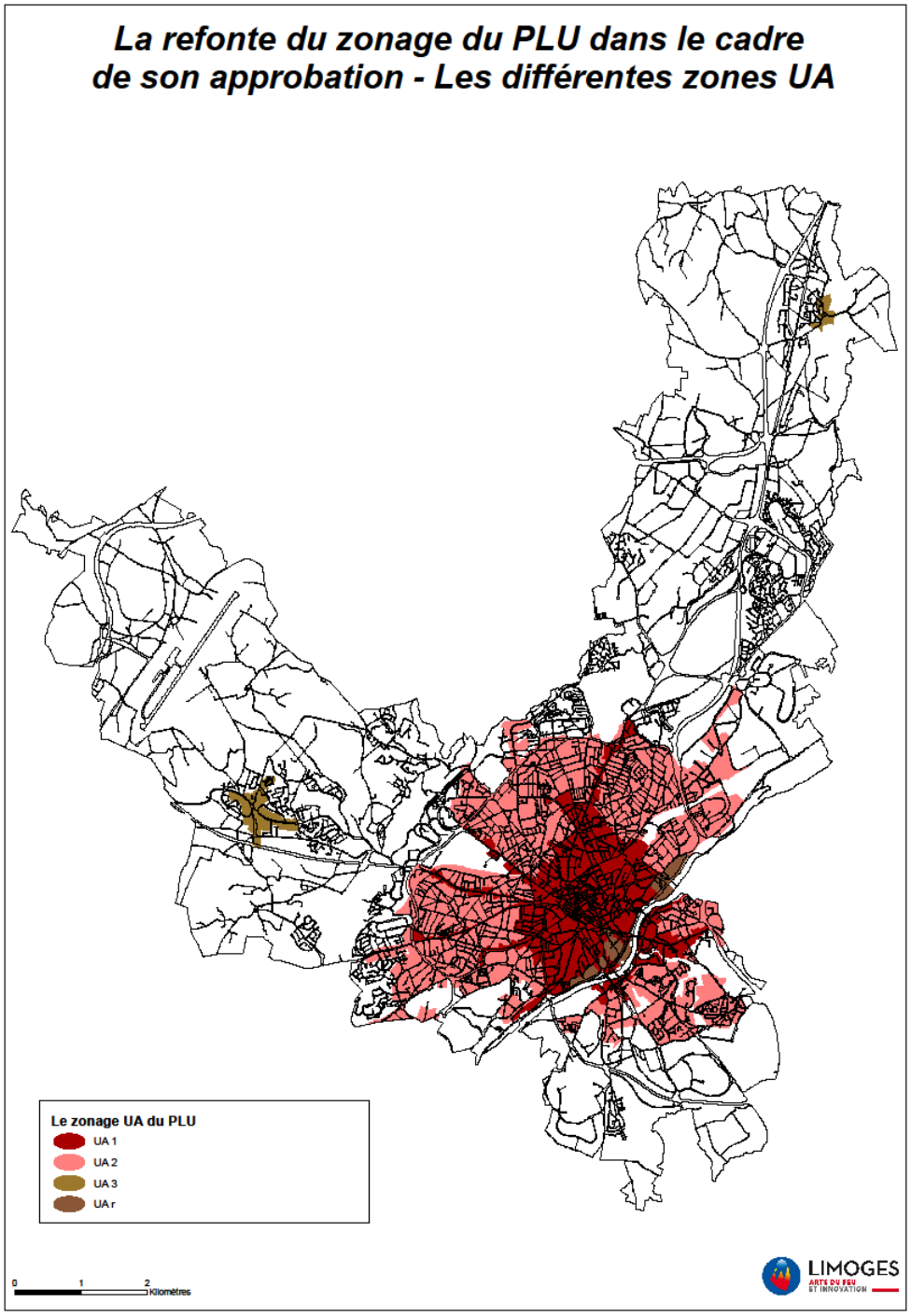
Les secteurs choisis sont au contact de l'urbanisation existante et à proximité d'équipement et de services. Ils viennent de manière principale combler des secteurs non urbanisés situées au sein d'un tissu urbain existant. Ils fixent des limites au développement de l'urbanisation en périphérie en préservant les continuums écologiques.

Ces secteurs, traduits, pour les plus conséquents, sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), se situent principalement à Landouge (4 OAP), entre Ester et La Bastide (2 OAP) ainsi qu'à Beaune-Les-Mines (1 OAP).

La totalité des zones 1AU représentent une surface d'environ 67 ha. Elles permettront d'atteindre l'objectif minimum de production de logement (450). L'objectif haut (600 logements / ans) pourra être atteint par l'ouverture à l'urbanisation progressive des zones 2AU.

3.2.2 *Evolution du zonage*

Zones UA



Le secteur UA 1

Description

Le secteur UA1 correspond principalement aux anciens secteurs du PLU précédent:

- UA1 : centre historique de la ville (noyaux urbains du Château et de la Cité et leurs alentours), principalement caractérisé par une forte densité du bâti et une étroitesse du parcellaire,
- UA2 : extensions de l'hyper centre au cours du 19ème et début du 20ème siècle qui couvrent de vastes zones situées autour du centre historique et réparties d'une part à l'Ouest (secteurs square des Émailleurs, rue Beaupeyrat, avenue Ernest-Ruben et Place Winston-Churchill…) et d'autre part au Nord et à l'Est (place Carnot, place Denis Dussoubs, place Jourdan, gare Bénédictins, rive gauche de la Vienne).
- UA2j : secteurs rue Jean-Jaurès et place de la République reconstruits soit dans l'entre-deux-guerres, soit dans les années 60.
- UB1 : terrains qui bordent les voies principales d'accès au centre-ville (rues Armand Dutreix, François Perrin, Albert Thomas, Général Leclerc…) desservies en TC.

Les principales caractéristiques réglementaires de ces secteurs étaient très proches (légères différences dans la notion de densité, de hauteur et d'identité architecturale). Ces points, traités dans la nouvelle règle et identifiés dans la ZPPAUP valant SPR, ne se justifient plus dans le zonage.

Le secteur UA1 cumule les fonctions commerciales, artisanales, tertiaires, de loisirs et d'habitat.

Objectifs

- Permettre une valorisation du patrimoine existant et une bonne intégration architecturale des nouveaux projets,
- Encourager une densification urbaine intégrée et le renouvellement urbain,
- Favoriser le bâti à l'alignement et préserver les cœurs d'îlots,
- Favoriser la mixité des fonctions et de l'habitat,
- Accueillir de nouvelles opérations le long des axes pénétrants au centre-ville en favorisant la mixité des fonctions, en lien avec une offre de transports en commun à renforcer,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable).

Le secteur UA2

Description

Le secteur AU2 correspond principalement aux anciens secteurs :

- UB 2 : transition entre les pénétrantes et les secteurs pavillonnaires,
- UB 3 : zones essentiellement pavillonnaires situées majoritairement intra-boulevards dont les règles étaient proches.

Il est principalement constitué de maisons de ville avec quelques commerces et services de proximité ainsi que de petites copropriétés d'habitat collectif.

Objectifs

- Permettre l'extension des constructions existantes,
- Permettre l'implantation de constructions supplémentaires,
- Favoriser la mixité de l'habitat et des fonctions,
- Encourager une densification urbaine intégrée et le renouvellement urbain,
- Préserver les cœurs d'îlots pour le maintien de qualité de vie,
- Préserver le paysage urbain en favorisant le bâti à l'alignement

Le secteur UA3

Description

Il correspond à l'ancienne zone UC c'est à dire aux deux bourgs élargis, cœur de vie des fractions de commune de Landouge et de Beaune-les-Mines, qui doivent assurer des fonctions de centralités commerciale, de services et d'accueil résidentiel en générant une forme urbaine de centre bourg.

Objectifs

- Favoriser le caractère urbain en privilégiant en cœur de bourg des collectifs bas et des équipements complémentaires nécessaires à la création d'un cœur de vie : commerces, services en RDC…
- Favoriser l'implantation du bâti, proche de l'alignement
- Densifier de manière douce sans dénaturer le caractère architectural des lieux
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine à Beaune-Les-Mines (ZPPAUP devenu Site Patrimonial Remarquable).

Le secteur UAr

Description

Ce secteur correspond aux quartiers du centre-ville ou proche du centre-ville (secteurs des Casseaux, sites GDF et ENEDIS…) déjà urbanisés mais extrêmement hétérogènes tant du point de vue des formes urbaines que des fonctions (certains pour partie en friche). Ces quartiers doivent faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain touchant les fonctions urbaines de quartier et la mise en valeur des espaces publics.

Ils correspondent globalement à l'ancien zonage UAr. Il a été élargi au site de la Font Pinot (ex UL) et du site ERDF (ex UG).

Objectifs

- Offrir une qualité urbaine forte pour ces espaces stratégiquement placés comme liens entre la Vienne et le cœur de ville.
- S'appuyer sur ces sites comme opérations leviers de requalification des quartiers adjacents pour atteindre le projet urbain de grande ville à la campagne
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable).

Zones UB

La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les différentes zones UB
Le zonage UB du PLU
UB 1
UB 2
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Le secteur UB1

Description

Le secteur correspond à des typologies d'habitat individuel lâches ou légèrement denses. Il regroupe majoritairement les anciennes zones UF.

Outre l'habitat, cette zone peut accueillir des équipements et des services nécessaires à la vie quotidienne du quartier.

Objectifs

- Favoriser l'évolution du bâti vers des formes urbaines un peu plus denses et plus compactes tout en garantissant un cadre de vie qualitatif.

Le secteur UB2

Description

Le secteur correspond aux noyaux villageois traditionnels et à leurs alentours presque tous couverts par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable.

Il regroupe essentiellement une partie des anciens secteurs :

- UH1 correspond aux constructions rurales traditionnelles du village. Les différents sites de ce secteur sont pour la plupart soumis aux règles de la ZPPAUP devenu Site Patrimonial Remarquable.
- UH2 correspond aux terrains environnants des villages et à une urbanisation sous forme de lotissement d'habitat sur grande parcelle.

Les limites des zones UB2 ont été définies autour de parcellaires bâtis existants continus dès lors qu'un nombre minimal de constructions constituait cet ensemble. Cette analyse permet de préserver le caractère des hameaux et villages constitués.

Les surfaces correspondantes aux anciennes zones UH ont été considérablement diminuées (279 ha en UH dans le précédent PLU ; 200 ha dans les zones en UB2 dans le nouveau PLU) ce qui limite les possibilités de nouvelles constructions dans ces secteurs d'habitat diffus.

Objectifs

- Conserver la morphologie et les formes urbaines héritées du passé tout en permettant une évolution maîtrisée de l'existant.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable).

Zone UD

La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les zones UD
Le zonage UD du PLU
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

La zone UD

Description

La zone UD est issue principalement des périmètres des anciennes Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) et majoritairement composés d'une offre de logements à vocation sociale.

Elle se situe sur 8 quartiers prioritaires de la ville dont certains ont ou vont bénéficier de programmes de rénovation urbaine.

Il s'agit des quartiers de :

- La Bastide, en cours de réalisation dans le cadre du PRU (projet de Rénovation Urbaine) suivie par l'ANRU et les acteurs locaux, dont la Ville
- Val de l'Aurence Sud et Beaubreuil qui sont inscrits au NPNRU national (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)
- Les quartiers Val de l'Aurence Nord et Portes-Ferrées qui sont inscrits au NPNRU régional.
- Les quartiers Bellevue, Le Sablard, Le Vigenal qui font l'objet d'études, en vue d'actions plus légères de rénovation.

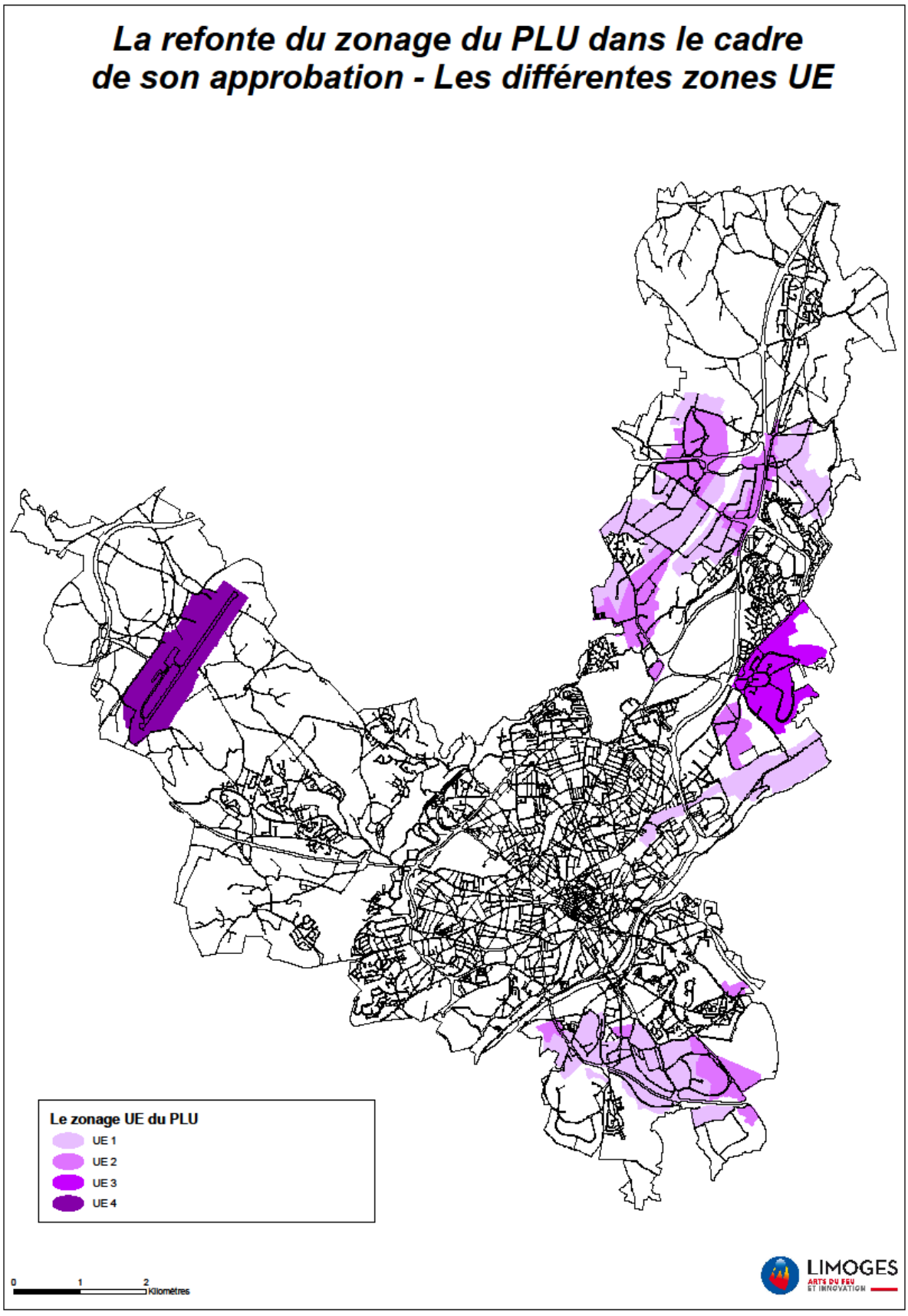
Dans ces quartiers, les immeubles sont majoritairement en rupture avec la trame urbaine environnante en raison de leur implantation, de leur hauteur et de leur ampleur.

Les copropriétés implantées majoritairement sur le long du boulevard extérieur et qui n'étaient pas inclues dans les projets de renouvellement des quartiers d'ensemble ont été sortie de la zone UD.

Objectifs

- Favoriser la mixité fonctionnelle et la diversification d'occupation d'habitat
- Permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification ou de renouvellement urbain
- S'intégrer progressivement à la morphologie des zones urbaines limitrophes.

Zones UE


La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les différentes zones UE
Le zonage UE du PLU
UE 1
UE 2
UE 3
UE 4
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

La zone UE

Description

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle permet d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle.

Pour une meilleure lecture des usages, la zone UE évolue et se décompose en 4 secteurs :
- Le secteur UE1 correspond aux activités industrielles et logistiques.
- Le secteur UE2 correspond principalement aux activités commerciales et de service.
- Le secteur UE3 correspond à la Technopole d'Ester où peuvent s'implanter toutes les formes d'activités liées à la science, à la recherche, l'industrie à haute technologie, dans le respect des dispositions prévues par la ZAC.
- Le secteur UE4 correspond à l'Aéroport de Bellegarde où les règles doivent permettre au site d'évoluer pour demeurer un vecteur d'attractivité tenant compte de sa situation géographique (fret, service, restauration, hôtellerie)

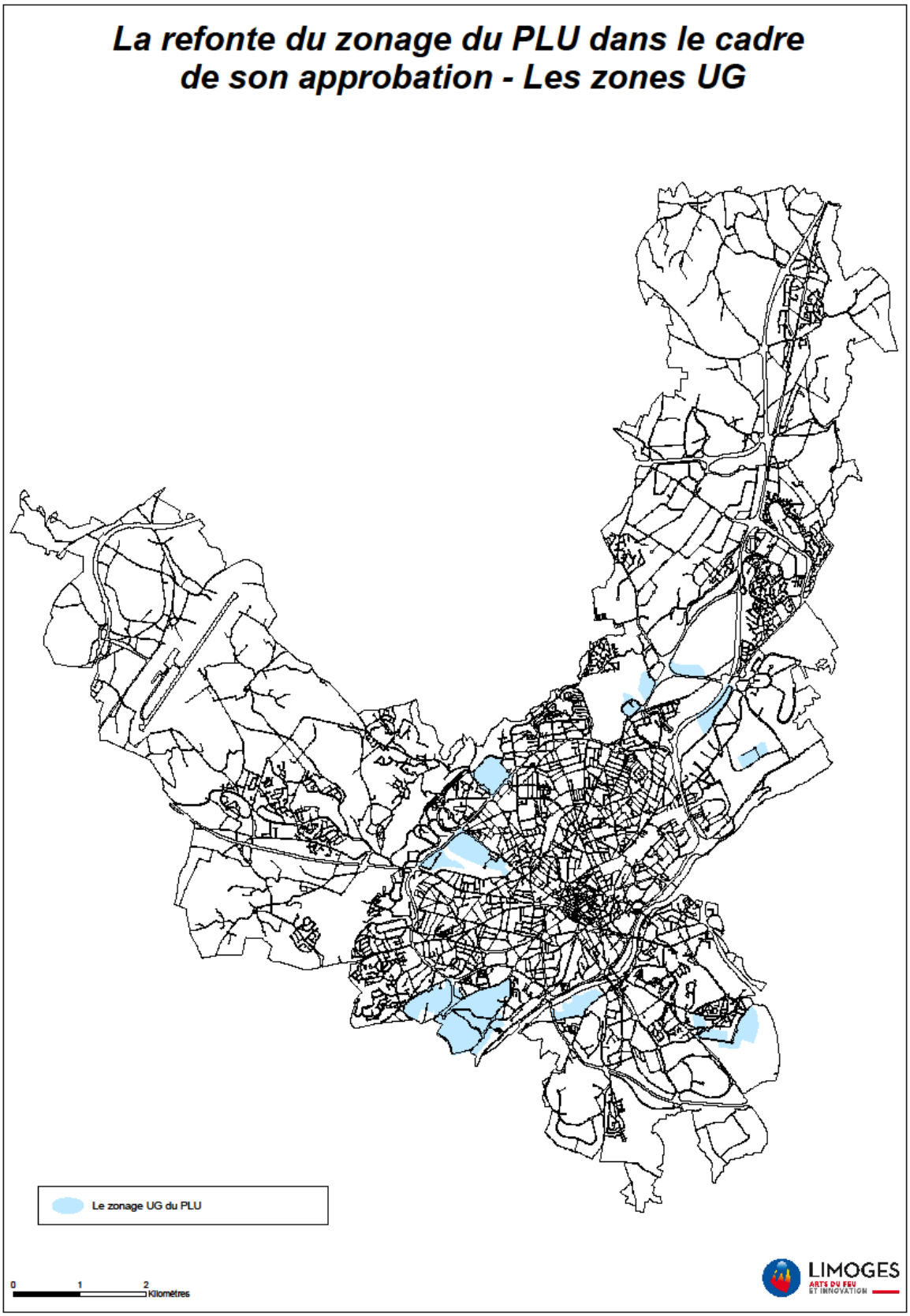
Objectifs

- Renforcer la lisibilité des différents pôles d'activité par un zonage adapté à l'activité dominante du secteur
- Accompagner le développement cohérent de ces zones.

Détail des évolutions significatives des zones UE

- Distinction entre activités industrielles et commerciales (UE1 et UE2)
- Abandon des règles spécifiques liées aux ZAC (Technopole et ZIN n°3) qui sont intégrées dans le nouveau règlement.
- Réduction globale de la surface de la zone UE sur l'Aéroport
  - afin de distinguer ses parties aujourd'hui à vocation naturelle ou agricole au Sud, Nord et Est,
  - en élargissant la zone à la seule partie Sud-Ouest, située entre les pistes et la RD 20, à proximité immédiate de la bretelle d'accès à la RD 941.
- Mutation de certains sites au zonage précédemment urbain résidentiel : Legrand (Sablard), le site des locaux du Populaire (Saint Lazare), la Gare des Bénédictins ou le Centre commercial de la Coupole (Beaubreuil) pour faciliter leurs évolutions futures.
- Intégration au zonage UE de la ZA de la Grande-Pièce et des activités situées à proximité de l'échangeur de Grossereix, partie ouest de la Zone Nord (rue de Buxerolles) et le Poudrier, correspondant à leur vocation.
- Classement en zone naturelle de la partie Est de la technopôle ESTER et d'espaces ponctuels de la zone du Puy Imbert sur la base du caractère environnemental de ces sites.

Zone UG


La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les zones UG
Le zonage UG du PLU
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

La zone UG

Description

La zone UG correspond aux pôles d'équipement d'intérêt supra communal de santé (CHU, cliniques), d'enseignement (Campus de Vanteaux et de la Borie), sportif (Golf de Saint Lazare, Beaublanc, Aquapolis), culturels (Zenith, parc des expositions), ou techniques (station d'épuration, station d'alimentation en eau potable…).

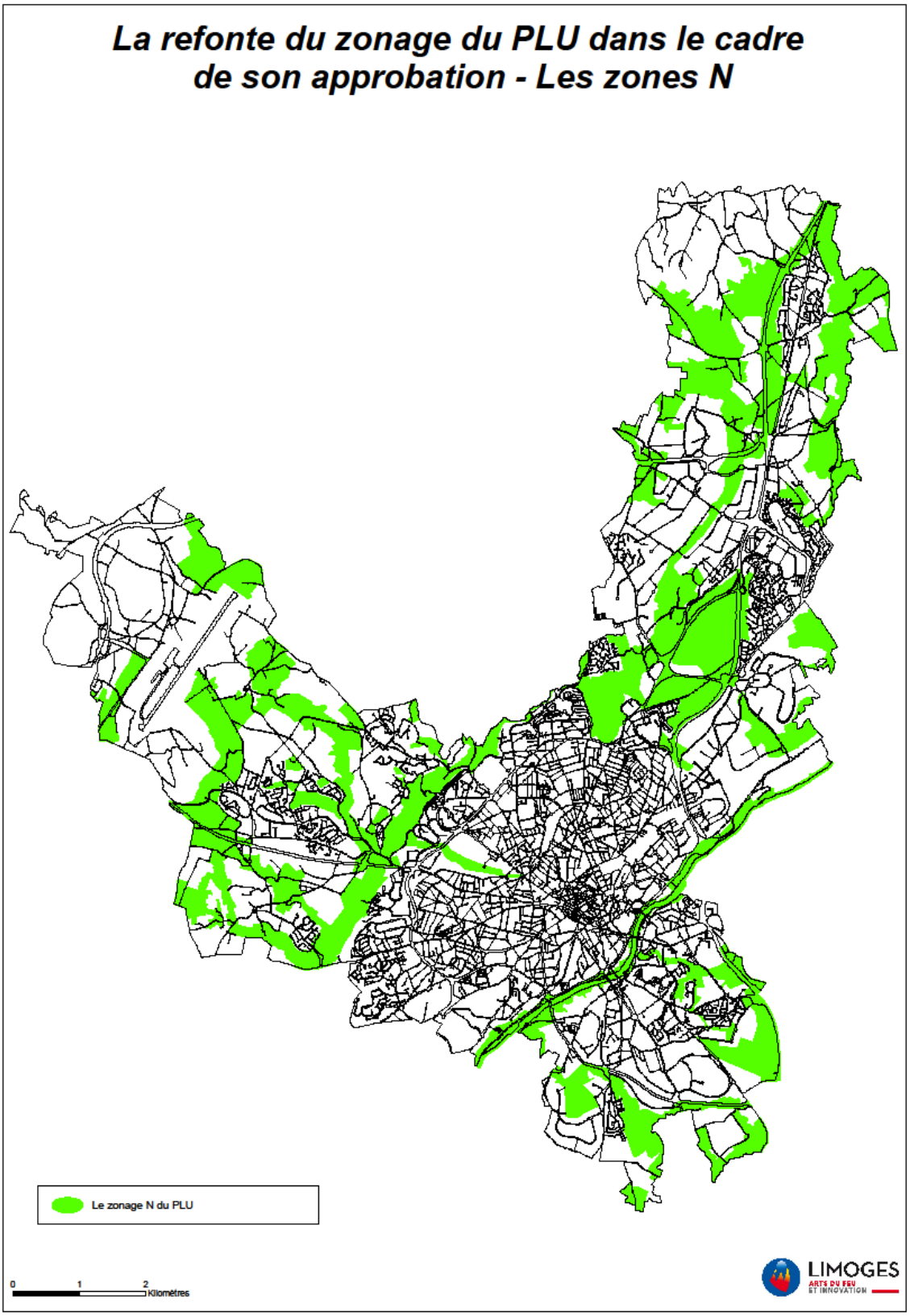
Ainsi, ce zonage spécifique a été abandonné pour les équipements publics de quartier dont les règles sont intégrées aux zonages de quartier.

La zone UG intègre pour partie l'ancien zonage UL dont les sites de Beaublanc ou du Zénith.

Objectifs

- Permettre l'installation de nouveaux équipements d'intérêt supra-communal dans une logique fonctionnelle
- Répondre aux attentes spécifiques des équipements existants pour leur évolution.

Zones N


La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les zones N
Le zonage N du PLU
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Description

La zone N correspond aux sites et paysages qu'il convient de préserver en raison de leur qualité et de leur rôle écologique (TVB) mais aussi comme espaces de détente et de loisirs, conformément aux grands principes orientant l'urbanisation du territoire définis dans le PADD.

La zone N se décline en un secteur N général et un secteur spécifique NL (naturel loisirs) qui s'étend notamment sur la vallée aménagée (Aurence, Uzurat, bords de vienne….).

Le zonage spécifique de l'ancien PLU dédié à la valorisation végétale des infrastructures routières (NPv) a été supprimé.

Le zonage N a vu sa surface augmenter par l'intégration de terrains autour de l'Aéroport, du Centre de Loisirs de Bellegarde, du Golf, du secteur Est de la ZAC Ester, d'une partie des abords du lacs d'Uzurat mais aussi par l'évolution d'anciens secteurs précédemment proposés à l'urbanisation.

Objectifs

- Préserver les espaces naturels en raison de leur rôle écologique
- Valoriser de manière encadrée des espaces naturels intégrant des aménagements de détente et de loisirs.

Zone A

La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les zones A
Le zonage A du PLU
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Description

La zone agricole correspond aux secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

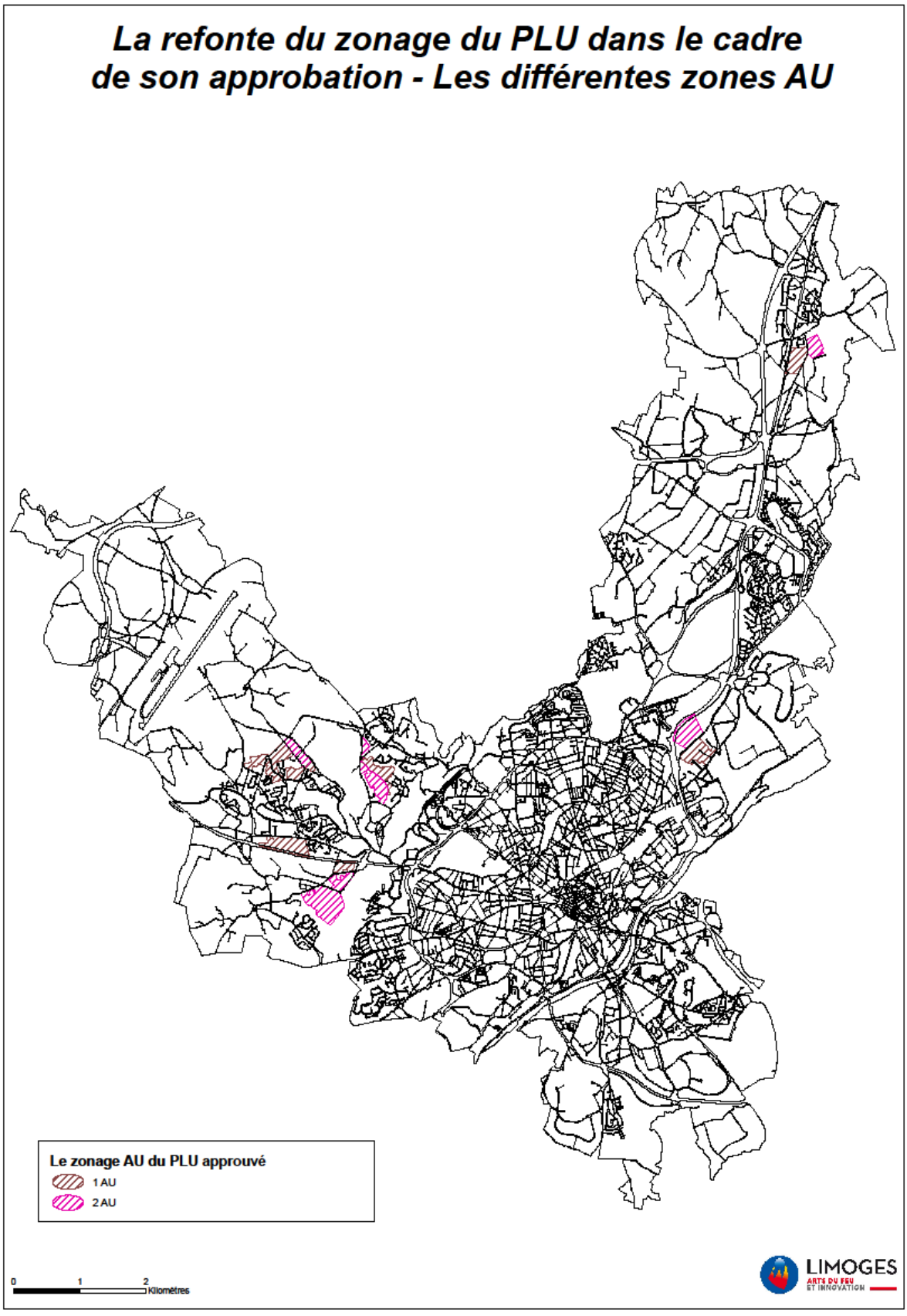
Elle se situe sur les secteurs de Beaune, Landouge/Bellegarde et Crochat / Fontgeaudrant.

Le site de la Petite Vergne (Serres communales) a été inscrit en réserve d'urbanisation (2AU) et ne fait plus partie de la zone agricole.

Le zonage A a vu sa surface augmenter de manière significative par l'évolution d'anciens secteurs précédemment proposés à l'urbanisation ou de constructions isolées (NH) et plus ponctuellement, par des adaptations comme l'inscription du Centre de tri de Beaune Les Mines et une partie des terrains autour de l'aéroport.

Objectifs

- Maintenir l'activité agricole sur les secteurs ruraux de la Commune


La refonte du zonage du PLU dans le cadre de son approbation - Les différentes zones AU
Le zonage AU du PLU approuvé
1 AU
2 AU
0
1
2
Kilomètres
LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Description

Il s'agit de zones à caractère rural destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Le zonage AU se répartit en deux sous zonages : 1AU et 2AU.

Les zones 1AU sont urbanisables à court terme et doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de programmation.
Elles sont réparties en 7 sites dont 4 sur le secteur de Landouge, 1 sur Beaune les Mines et 2 entre la ville-Centre et Beaubreuil. Elles sont à vocation d'habitat.
Le règlement de la zone UB1 leur est applicable, en cohérence avec leur localisation, plus proche des ce secteur.

Les zones 2AU sont des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme.

Une réduction importante des surfaces à urbaniser a été opérée dans le respect des objectifs de production de logements.

Objectifs

- Répondre à un besoin d'extension de l'urbanisation compris entre 54 et 101 ha à l'horizon 2030.
- Maîtrise les phases d'ouverture à l'urbanisation et de la consommation de ces espaces (distinction 1AU/2AU).
- Offrir une cohérence à ces extensions au regard des services et réseaux existants de proximité.

Détail des évolutions significatives des zones AU

Abandon des secteurs suivants d'extension de l'urbanisation :

- Ouest : Bellegarde, Landouge (Le Mas-Bilier, Coudert/Mas-Loge, Mas-Vergne, Mas-Blanc).
- Sud : Crochat, Fontgeaudrant.
- Nord : villages du Malabre, de Grossereix et secteur de Mazauran/Plaisance.
- Intégration de la ZA de la Grande Pièce à la zone UE.

Tant au regard des objectifs légaux que de ceux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le nouveau zonage permet de répondre à la fois aux besoins de développement propres au territoire limougeaud mais aussi à des exigences de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espace.

L'identification des espaces disponibles dans le cœur urbain existant ainsi qu'un travail fin sur la qualité des équipements et le potentiel de desserte des nouvelles zones à urbaniser a permis de resserrer le zonage (notamment AU) sur des zones prioritaires de développement.

Ainsi, environ 700 ha sont « rendus » aux zones naturelles et agricoles.

3.3 Le règlement écrit

3.3.1 Méthodologie

Le nouveau règlement est la transcription réglementaire de la stratégie d'aménagement de la ville via son projet de ville.

Il traduit le PADD en :

- réappropriant l'immobilier de Centre-Ville par l'ouverture des possibilités de mutation du bâti existant, notamment dans l'hyper centre,
- densifiant l'espace urbain constitué notamment à proximité des équipements publics par la suppression de bandes de construction, la végétalisation verticale et sur l'espace public, l'assouplissement des normes imposées pour le stationnement,
- favorisant la répartition modale vers plus de modes actifs,
- libérant les facultés de végétalisation sur l'ensemble du territoire, particulièrement dans les zones denses pour favoriser une continuité verte au sein de la ville centre,
- valorisant les espaces naturels définis comme une trame structurante intégrée au projet d'aménagement et à la vie de la ville (notamment les cours d'eau avec une vocation ludique et de loisir).

Il devient un outil au service de la qualité des projets en :

- Atténuant l'effet de zone qui prescrivait des règles parfois très différentes mais parfois très proches, situées de part et autre de la limite de zonage,
- Adoptant un raisonnement de proche en proche concernant l'implantation, le gabarit ou les hauteurs des constructions, en s'appuyant sur la morphologie et l'histoire d'un quartier.
- Facilitant l'innovation pour des projets architecturaux,
- Abandonnant les effets de seuil,
- Renforçant l'initiative privée par le fait que les projets ne sont plus issus uniquement d'une traduction réglementaire.

Il gagne donc en lisibilité, en simplicité et en compréhension :

- un document final d'environ 70 pages (contre plus de 350 actuellement),
- les règles redondantes sont regroupées au sein des dispositions communes,
- les règles trop complexes devenues inapplicables sont remplacées ou supprimées,
- la suppression des schémas explicatifs et des illustrations qui desservaient les projets,
- les prescriptions graphiques sont intégrées aux articles qui leurs sont associés,
- les références aux articles du code de l'urbanisme sont supprimées. Demeurent des renvois au code lorsque c'est nécessaire. Elles fragilisaient le règlement à défaut de prendre en compte ses actualisations régulières.
- les « dispositions spécifiques thématiques » sont regroupées dans une partie en fin de règlement écrit.

Les justifications s'appuient dans la suite sur la nouvelle structure du nouveau règlement. Des exemples précis ont servi de référence pour établir les nouvelles dispositions. Les extraits du règlement sont repris entre guillemets.

3.3.2 Généralités

Les projets d'intérêt général

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Afin de faciliter des projets particulièrement qualitatifs et exemplaires, ils pourront bénéficier de règles particulières des articles 4 et 5.

« Lotissement et division foncière :
Comme prévu par les dispositions du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables à l'intérieur des opérations de lotissement et de permis valant division. Toutefois lorsque l'opération propose une densité supérieure à 20 logements à l'hectare, un traitement qualitatif des espaces communs (voiries, espaces verts…), à justifier, les règles des articles 4 et 5 du PLU peuvent être appréciées au regard de l'ensemble du projet. »

Les bâtiments remarquables

Hors du périmètre patrimonial, des **éléments bâtis sont remarquables**. Afin de préserver l'histoire architecturale de la ville, la liste de bâtiments identifiés jusque-là est maintenue.

Le PLU protège des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiment) et des éléments particuliers attachés à un bâtiment, qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et/ou de l'histoire de la ville, d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Leur démolition ne sera autorisée par exemple que si l'état de l'immeuble et/ou la qualité du projet le justifient.

La notion de clôture

La définition de **la clôture** est précisée afin de limiter la prolifération de certains dispositifs nuisibles au paysage urbains et naturel. Les végétaux ne sont pas considérés comme éléments de clôture, facilitant leur implantation.

« Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage ou à enclore un espace. Est considérée comme clôture notamment les murs – à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse - les ouvrages à claire voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers, etc. »

Le contenu modernisé précise un certain nombre de définitions que la ville a intégré au règlement (pièce thématique).

3.3.3 Chapitre 1 : Usages des sols et destination des constructions

Dispositions communes à l'ensemble du territoire

Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services et d'équipements ainsi que d'un cadre de vie de qualité, protégé des risques et préservé des nuisances.

Sont en particulier interdits :

- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes pour engins motorisés.
- Les dépôts de matériaux ou de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une sous destination autorisées
- L'aménagement de terrain (camping, caravaning, habitat léger…).

Dans l'optique d'inciter la construction de logements sociaux, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont maintenues dans le règlement, dans la poursuite de la politique de rééquilibrage de la répartition territoriale de l'offre. Elle permet d'orienter la création de logements sociaux sur certains quartiers de la ville (Q1, Q02, Q04, Q08, Q10 et Q12).
Cette règle instaurée par une modification du PLU approuvée le 16 février 2017 et prenant en compte les objectifs du PLH en vigueur, doit être maintenue dans l'attente de pouvoir en tirer le bilan.
Il s'agit de quartiers directement desservis par les transports en commun ou qui peuvent être connectés à un arrêt à moins de 10 minutes à pied.

Le tableau ci-après dresse une synthèse des sous destinations interdites et autorisées pour chaque zone.

Destinations	Sous destinations	Zones U					Zones AU		Zones A et N	
		UA	UB	UD	UE	UG	1AU	2AU	A	N
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole								x	x
	exploitation forestière									x
Habitation	Logement	x	x	x	X	x	x		x	x
	Hébergement	x	x	x		x	x			
Commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	x	x	x	UE2	x	x			
	restauration	x	x	x	UE2, 4	x	x			NL
	commerce de gros			x	UE1, 2					
	activités de service	x	x	x	UE2, 4	x	x			
	hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	UE2, 4		x			
	cinéma	x	UB1	x	UE2		x			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public	x	x	x	x	x	x		x	x
	locaux techniques et industriels	x	x	x	x	x	x		x	x
	établissements : enseignement, santé, action sociale	x	x	x	x	x	x			
	salles d'art et de spectacles	x	x	x	x	x	x			
	équipements sportifs	x	x	x	x	x	x			NL
	autres équipements recevant du public	x	x	x	x	x	x			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie				UE1,3					
	entrepôt				x					
	bureau	x	x	x	UE1, 2, 3, 4	x	x			
	centre de congrès et d'exposition	x	UB1	x	x	x	x			

Case grisée = interdite ; X = autorisée ; UE2 : autorisée uniquement dans UE2 ; rouge : autorisée sous condition

Zones urbaines

Dans l'esprit de la loi SRU de 2000 et de la loi ALUR de 2014, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

En zones **UB, UD, et UG**, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de service, lorsqu'elles sont soumises à condition, doivent engendrer un trafic routier compatible avec les possibilités du réseau routier existant et ne pas excéder les capacités des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.

La zone **UA** n'est pas concernée par ces conditions. L'objectif est d'y favoriser l'offre commerciale et d'activité dans le centre du Centre-Ville, sans s'ajouter des difficultés de pouvoir aménager les axes de desserte existant.

L'objectif est de permettre aussi en zone **UG** de pouvoir proposer une offre complémentaire aux grands équipements publics métropolitains.

Les zones UE se spécialisent :

- une zone UE1 plutôt à vocation industrielle,
- une zone UE2 à vocation commerciale, où l'artisanat et le commerce de détail doivent avoir une surface de plancher supérieure à 300 m^2, pour ne pas concurrencer les commerces du Centre-Ville.
- Les secteurs UE3 (Ester) et UE4 (Bellegarde) sont des moteurs économiques métropolitains. Les destinations autorisées doivent permettre le développement des activités existantes et futures dans le respect et en lien avec la vocation de chacune des zones.

Dans cette perspective de spécialisation, l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées dans les zones économiques ne seront possible que dans la limite de 20% de la surface plancher initiale observée à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Afin de ne pas installer des habitants dans les zones économiques avec les nuisances qu'elles engendrent, le principe est d'interdire la destination d'habitation. Seuls les logements de fonction ou de gardiens sont autorisés. Il n'est pas prévu de règle spécifique visant à limiter la surface de ces logements (dont les dimensions seront proportionnées à l'usage qui en sera fait) ou de les construire au sein de l'enveloppe bâtie (pour limiter les risques d'exposition des futurs locataires liés à l'activité du site). Le risque de voir ces logements vendus ou loués à des particuliers est considérée comme très faible.

L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée.

Ce tableau montre qu'il y a une volonté ***de ne pas différencier les zones UA et UD,*** avec l'objectif à terme de parvenir à assimiler ces deux zones dans un seule et même zone suite aux opérations de renouvellement urbain.

Zones à urbaniser

Les zones **AU** étant quasi exclusivement dans le prolongement géographique et constructif des périmètres des zones UB1, il était cohérent d'assimiler les règles spécifiques des zones AU à celles de la zone UB1.

Les zones 2AU

Elles constituent des réserves foncières qui doivent faire l'objet d'une évolution (modification ou révision) du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Les constructions existantes ont été exclues des périmètres des zones 2AU partout où cela a été possible.

Néanmoins, les serres municipales et ses bâtiments ont été inscrits dans le périmètre de l'OAP site de la Roseraie dans un souci de cohérence d'aménagement d'ensemble, sachant qu'elles auraient vocation à être déplacées sur un autre site.

Par ailleurs il est possible que des bâtiments non cadastrés existent sur les sites concernés.

Ces ensembles bâtis doivent pouvoir évoluer, mais avec des règles cadre. Seules sont autorisées la modification ainsi que l'augmentation de la surface de plancher ou de l'emprise au sol d'une construction existante, dans la limite de 10 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU

Zones dites de « campagne » A et N

L'objectif pour ces zones est de ne pas dénaturer les espaces ruraux dits « de campagne » et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'activité forestière (uniquement en N) ou agricole, ainsi qu'à l'accueil du public.

Afin de préserver l'activité agricole et forestière et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ou qu'elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière (uniquement en N), seules sont autorisées les règles suivantes :

	Zone A	Zone N
L'extension des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU, non liées à l'exploitation agricole ou forestière, ne dépassant pas la limite de 20 % de surface plancher ou d'emprise au sol,	oui	oui
Les annexes des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU, non liées à l'exploitation agricole ou forestière, ne dépassant pas la limite de 20 % de surface plancher ou d'emprise au sol, implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal et d'une hauteur inférieure à l'habitation existante.	oui	oui
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, s'ils sont liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone	oui	oui
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, s'ils sont liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone	oui	oui
Les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole	oui	oui
Les logements de fonction des exploitations agricoles nécessaires au bon fonctionnement de son exploitation et exigeant une présence permanente, ou sa modification si elle est existante, à condition d'être à moins de 50 mètres de l'exploitation	oui	non
Les constructions et aménagements en lien avec l'activité forestière	non (1)	oui
La restauration	non	En NL (2)
Les équipements sportifs	non	En NL (2)
Les aménagements ou activités existantes à la date d'approbation du PLU	non	En NL (2)

(1) l'activité forestière ne nécessite pas la présence permanente d'une personne, et n'autorise pas le logement de fonction
(2) si liées à l'activité touristique, ludiques ou de loisir du secteur

D'autres règles applicables aux zones dites de « campagne » permettent de maintenir les continuités écologiques et préserver les paysages :

- *« Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques et doivent privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. »*
- *« L'implantation des constructions devra se faire en retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites. »*
- *« L'emprise au sol des constructions devra être de 30 % maximum du terrain d'assiette de l'opération. »*

3.3.4 Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier.
Afin de rendre claire et cohérente la structuration de l'espace urbain, la limite entre le domaine public et le projet privé doit être en adéquation avec son environnement.

L'ensemble des règles d'implantation de ce chapitre tient donc compte du contexte immédiat et environnant.
Le parti-pris d'intégrer ces règles de façon générale à l'ensemble du territoire marque une volonté de donner une cohérence urbanistique sans marquer les effets néfastes liés aux limites de zones.

Volumétrie et implantation

Les nouvelles règles offrent plus de possibilités de construire en façade arrière des constructions. La bande de densité de 15 m peut évoluer en s''adaptant au contexte de la rue ou du quartier mais également au gabarit des constructions, y compris en profondeur. L'objectif est donc de ne pas dénaturer l'existant mais de permettre la réalisation de projets intégrés où parfois, des règles trop contraignantes les limitaient.

Le recul entre plusieurs bâtiments sur une même propriété a été simplifié. Le principe est de ne pas empêcher l'éclairement naturel à partir du moment où la construction est au moins dotée d'une ouverture.

Les règles de prospects vis-à-vis des limites séparatives sont conservées et des hauteurs sont proportionnées à l'éloignement à ces limites. Ceci permet de respecter un cadre de vie apaisé et une certaine intimité pour les habitants (ensoleillement, espace de respiration, co-visibilité).

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain existant, l'implantation des constructions nouvelles doit se faire en cohérence avec son environnement. A défaut de pouvoir justifier d'une proposition d'alignement et dans un souci d'organisation de l'espace, des prospects de référence seront :

- UA : à l'alignement dans le respect du tissu urbain.
- UB : avec un recul de 5 mètres
- UE : une marge de recul au moins égale à 5 mètres, afin de répondre aux besoins des activités, notamment en termes de stationnement et permettre la réalisation d'aménagements paysagers. Ce recul minimum permet d'assurer la création d'un réel espace fonctionnel à l'avant des constructions et de limiter ainsi les risques de délaissés urbains occasionnés par des reculs trop faibles.

L'emprise au sol

Dans l'optique de limiter le coût de l'urbanisation du territoire, une densification progressive s'opère au fur et à mesure que l'on s'approche des centres bourgs et à fortiori, du Centre-Ville. Les hameaux et secteurs pavillonnaires diffus conservent un potentiel d'urbanisation qui doit être limité et contraint par leur localisation dans une trame agricole ou naturelle, ou à leur frange.

L'emprise au sol des quartiers de grands ensembles est la même que pour la zone UA2 limitrophe. L'objectif est de pouvoir les intégrer dans ce tissu urbain à la suite des opérations de renouvellement urbain.

En particulier, dans le secteur UB 2, secteur d'habitat diffus, un soin a été apporté pour permettre d'accompagner des hameaux constitués en restant cohérent avec la densité existante.

Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Aspects des constructions

Les dispositions générales de ce chapitre s'appuient en grande partie sur le principe existant du périmètre de protection patrimoniale. Il s'agit, par essence, d'un périmètre qui vise à préserver la qualité des constructions anciennes qui s'y trouvent et qui accompagne le développement qualitatif de l'espace.
La règle vise à une intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche et à défaut, par référence à des constructions situées dans un environnement plus lointain présentant les mêmes caractéristiques.

Dès lors, si un quartier est « marqué » par des matériaux caractéristiques, les nouvelles constructions devront respecter les orientations de cette identité locale. Il n'en demeure pas moins que les projets architecturaux innovants seront permis, là encore, si le porteur de projet est en mesure de le justifier par référence au secteur concerné.

Ces dispositions générales qui s'appliquent à tout le territoire renforcent la cohérence des quartiers, favorise la qualité des constructions et permettent d'identifier les paysages locaux.

Performance énergétique

L'objectif est de favoriser l'innovation et l'utilisation des énergies renouvelables.

« Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau sera préférentiellement envisagé. »

Clôtures

L'objectif des règles de cet article est de favoriser un espace public « ouvert » et « vert » et de tenter de maitriser le phénomène observé d' « introversion » des projets de construction privés, sans bénéfice pour la qualité de l'espace public.

L'amélioration de la qualité d'espace public se traduit par l'interdiction explicite de palissades pleines ou de type "brise vue", trop marquantes sur un environnement urbain. En revanche, le principe de «percée visuelle » entrecoupant ponctuellement une haie végétale constitue un gage de valorisation et d'extension visuelle du domaine public.

Dès lors, l'implantation de mur bahut et la possibilité d'élever les clôtures à la hauteur maximale sont conditionnées à la mise en place de végétalisation verticale.
Cette végétalisation des clôtures et ces ouvertures ponctuelles permettront également de maintenir et développer des continuités écologiques urbaines et de favoriser la biodiversité.

De plus, la qualité de l'espace public sera renforcée par une nécessaire cohérence entre les éléments de clôtures et les éléments de construction. Cette cohérence devra se retrouver à l'échelle du périmètre d'une opération.

Des règles spécifiques sont également prévues pour prendre en compte un contexte particulier (sécurité, bruit).

Des distinctions sont par ailleurs faites entre les dispositions relatives aux clôtures sur espace public et celles en limite séparative. Il s'agit principalement de la hauteur :

- De 2 mètre côté espace public, elle peut aller jusqu'à 3 mètre en limite séparative,
- Les murs pleins peuvent être de 1 mètre sur espace public, 2 mètres en limite séparative.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Par l'article 6, la végétalisation des espaces non bâtis prend pleinement part au projet de construction. Le terme d' « espaces libres » du dernier PLU a de ce fait été remplacé par la notion d'espaces paysagers végétalisés.

Le premier objectif de cet article est d'utiliser ce levier comme facteur de biodiversité et de préservation de l'environnement local. La végétalisation doit être adaptée au contexte local et devra pouvoir évoluer naturellement avec un entretien minimal. Plusieurs espèces seront proposées dans chaque strate de végétation. Dans le cas d'impossibilité technique, un argumentaire devra être apporté.

La règle visant à décomposer l'espace paysager végétalisé en trois unités maximum (une des trois représentant au moins 50 % de la surface paysagère végétalisée totale) permet de structurer l'aménagement des espaces verts de façon plus qualitative et fonctionnelle.

L'arbre est considéré comme un facteur de biodiversité et un écosystème à lui seul. Il doit être prévu le long des axes lors d'opérations d'aménagements. Il doit être intégré au projet au même titre que les haies d'alignement pour marquer une transition entre les constructions et l'environnement.

Pour chaque projet, l'avis de la direction des Espaces Verts, de l'Environnement et de la Biodiversité pourra être sollicité.

Le second objectif de l'article 6 est de favoriser la végétalisation visible depuis l'espace public.
Le calcul de la surface végétalisée pondérée prend notamment en compte la végétalisation verticale et des jardinières mises en place sur l'espace public (après accord du gestionnaire du domaine public).
Ce calcul prend en compte les surfaces perméables et les noues paysagères. Il incite à ces dispositifs lorsque des solutions alternatives moins écologiques pourraient être mises en place.
Les impossibilités techniques devront être justifiées mais ne doivent pas être un frein à la végétalisation de la ville. Aussi, une règle spécifique est prévue dans ce cas.

Le pourcentage des surfaces paysagères végétalisées fait l'objet de dispositions spécifiques pour chaque zone du PLU. S'agissant d'un facteur lié à la densité urbaine souhaitée et compte tenu des évolutions des autres règles du document (notamment stationnement, implantation des constructions), les pourcentages de l'ancien PLU ont été considérés comme une base cohérente à suivre.

« Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :

- *des plantations en pleine terre ;*
- *des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;*
- *des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;*
- *des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en pleine terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;*
- *des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;*
- *des éléments de clôtures végétalisées ;*
- *de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;*
- *des noues paysagères.*

Les surfaces paysagères végétalisées ne comprennent pas :

- *les voies de circulation automobile, dès lors qu'elles ne sont pas plantées de chaque côté ;*
- *les bassins ou ouvrages de rétention des eaux pluviales non accessibles au public, hors noues paysagères ;*
- *les surfaces imperméables.*

Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, ***un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature****, comme indiqué ci-après :*

- *2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés visibles depuis l'espace public ;*
- *1,5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais visibles depuis l'espace public ;*
- *1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ;*
- *0,75 : les surfaces végétalisées en pleine terre mais non visibles depuis l'espace public ;*
- *0,25 : les surfaces perméables non visibles depuis l'espace public ;*
- *0,10 : les surfaces perméables visibles depuis l'espace public ;*

Pour les arbres de haute tige : 1 m² est ajouté forfaitairement à la surface paysagère végétalisée par arbre planté. La surface sur laquelle ils sont plantés reste à ajouter dans le calcul.

Les surfaces végétalisées paysagères imposées sont à respecter également dans le cas des parcelles qui sont issues d'une division.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir respecter les surfaces végétalisées paysagères imposées, justifiée par :

- *l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux) ;*
- *et/ou la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables) ;*
- *et/ou la configuration du bâti historique sur la parcelle ;*
- *et/ou les prescriptions liées aux zones inondables ;*
- *et/ou la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;*
- *et/ou la superficie ou la configuration de la parcelle.*

la disposition suivante s'applique : la surface végétalisée paysagée doit être au moins égale à 20% de la surface végétalisée paysagée imposée dans chaque zone. »

Stationnement

Les règles de stationnement ont largement évolué afin d'accompagner à la fois une évolution de l'usage des modes de déplacement mais aussi de répondre aux contraintes limitantes de ce volet stationnement dans le cadre d'une réappropriation et/ou d'un renouvellement du bâti ancien en Centre-Ville.

Ainsi, la faculté offerte aux pétitionnaires d'utiliser une concession à long terme dans un parc de stationnement privé est ajouté afin d'élargir les possibilités de construire quand les règles de stationnement sur le terrain rendent impossible le projet.

Les règles relatives au stationnement, dont les différents ratios ont été étudiés en lien avec le projet de PDU, sont innovantes à plusieurs niveaux :

1/ Dans le secteur UA1, le principe d'absence de norme de stationnement imposée pour les projets portant sur de l'existant sauf pour les logements de type T1 et T2 créés en étage.
L'objectif de cette règle étant d'accompagner la remise sur le marché de logements vacants.

2/ Dans ces mêmes secteurs (UA1 et UAr), les logements construits dont la typologie répond au T3 et plus ne se verront plus imposer de normes, dès lors que l'opération fera moins de 20 logements. Dans ce cas, l'objectif est de favoriser le retour des familles dans le centre. Les normes imposées pour les logements type T1 ou T2 restent les mêmes que dans l'ancien PLU, ce qui ne change pas la dynamique sur ces logements.

3/ La volonté de dynamiser le Centre-Ville élargi et de rendre attractif le cœur d'agglomération se traduit également par l'absence de norme de stationnement imposée pour les constructions nouvelles (hors logements, comme évoqué ci-avant). L'initiative privée doit pouvoir être libérée de cette contrainte, sachant qu'elle répondra toujours à ses propres besoins.

4/ Pour tous les bâtiments appartenant à des sous destinations classées au titre du Code de la construction et de l'habitation comme établissements recevant du public, le stationnement à réaliser devra tenir compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. Les ratios définis jusque-là au regard des surfaces de plancher des constructions ne prenaient pas en compte le contexte et les spécificités de chacun.

Pour les autres sous-destinations concernées par des normes de stationnement, voici un extrait du règlement :

Véhicules motorisés

habitation	
logement	• pour les constructions comportant un logement : 1 place • pour les constructions comportant 2 logements et plus : o 1 place par log jusqu'au T5 o 2 places par log à partir du T6
hébergement	1 place minimum pour 2 logements
commerce et activités de service	
artisanat et commerce de détail *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* *restauration* *Cinéma*	1/40 m^2 de SP à partir de 120 m^2. Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
commerce de gros	1 place par 100m^2 SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie *entrepôt*	1 place/100 m^2 de SP
bureau	1/50m^2 SP, au-delà des 120 m^2 de SP

5/ Stationnement vélo :

Le stationnement des vélos s'impose plus largement dans les nouvelles opérations sur l'ensemble de la ville :

Catégories de construction	Nouvelle règle Stationnement vélos
Habitation	
logement	Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3 m^2
Hébergement (hors établissements assurant l'hébergement des personnes âgées)	1 place par logement, avec un local dédié de 3 m^2
Commerce et activité de service	
artisanat et commerce de détail	Au-delà de 300 m^2 de surface de plancher, 1 place/tranche de 100 m^2

autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
bureau	1 place / tranche de 100 m^2 de surface de plancher, dans la limite de 30 places maximales.

Le ratio imposé pour les logements passe de 0,3 place par logement à partir du 5ème logement, contre 1 place/logement dès le 3ème.
La nouvelle sous destination d'hébergement prévoie, pour les résidences étudiantes, un nouveau ratio d'une 1 place/logement (contre 0,3 place/logement auparavant).

Concernant les bureaux ou l'artisanat et le commerce de détail, le ratio ne dépend plus du nombre de salariés mais de la surface de plancher, ce qui engendre une création supérieure de place de stationnement par établissement, notamment pour prendre en compte les utilisateurs susceptibles de venir à vélo. Une limite haute a été fixée sur la création de « parcs vélos » dans le cadre d'une nouvelle opération de bureaux, le retour d'expérience ne révélant pas de besoins correspondants à des parcs plus importants.

Ces mesures s'accentuent, contrairement à celles des stationnements voitures, pour une meilleure répartition modale, sans toutefois constituer un frein pour les projets de construction.
Les constructions existantes sont exclues de ces règles afin de faire émerger un dynamisme plus marqué.

3.3.5 Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Voirie et défense incendie

Les règles sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Afin d'assurer la cohérence du maillage de voirie, les impasses doivent être évitées. Dans le cas contraire, l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse est réglementée de manière à pouvoir faire demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Afin de limiter les coûts et les risques engendrés par la création de la multiplication des accès :
- la division de terrains en drapeau ne doit pas entrainer plus de deux accès par opération,
- les aménagements doivent être compatibles avec les tracés de voirie existants et les débouchés de voirie, prenant en compte le maillage actif.

Les modes actifs sont favorisés et afin d'éviter les conflits d'usage :
- les voies réservées aux modes actifs sont préservées.
- les modes actifs sont systématiquement intégrés aux projets de voies nouvelles.

Gestion de l'eau

La Ville a souhaité porter, dans le cadre de son projet, les grands objectifs du Grenelle de l'environnement en prenant des mesures pour limiter l'impact du développement urbain sur la gestion des eaux pluviales et proposer de nouvelles solutions de gestion alternative. Des dispositions complémentaires pourront être imposées par la structure compétente au moment des demandes d'autorisations.

La réglementation repose sur le principe d'infiltration prioritaire des eaux de pluie dans le sol afin de limiter les couts environnementaux et économiques liés à leur acheminement vers un exutoire. L'infiltration des eaux favorise leur épuration naturelle par le sol et préserve ainsi le réseau hydrographique de pollutions urbaines supplémentaires. La nature des sols ou des opérations ne permettant pas d'infiltrer systématiquement les eaux de ruissellement, des dispositions réglementaires sont également prévues pour encadrer leur rejet dans le réseau pluvial.

Les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées visent notamment à sécuriser les rejets dans le réseau au regard notamment des capacités d'épuration des infrastructures de traitement et du code de la santé publique.

La volonté de sécurisation de la distribution de l'alimentation en eau potable entraine la mise en place de l'obligation de raccordement pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable. Le règlement laisse une possibilité d'utiliser les eaux pluviales de toiture ou les eaux de sources pour des eaux sanitaires non destinées à la consommation humaine.

Autres réseaux

Quand les réseaux de chaleur existent ou sont projetés à proximité, les opérations devront prévoir leur raccordement (immédiat ou ultérieur).
Cette démarche s'inscrit dans la volonté de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication…) seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Cette volonté répond à la fois à des exigences architecturales et de sécurisation.

Collecte des Déchets

Les dispositions de stockage adaptées à la collecte des déchets (ordures ménagères, déchets recyclables…) sont à réaliser en conformité avec les dispositions fixées par la collectivité compétente, sauf dans le cas où cette dernière ne l'impose pas ou si c'est techniquement difficile.

3.4 Le règlement graphique

Le PLU institue différentes règles graphiques en lien avec le projet porté par la Ville. Ces servitudes sont inscrites sur le document de zonage.

Les explications développées ci-après sont complémentaires de celles détaillées dans l'évaluation environnementale.

Le patrimoine bâti remarquable

Conformément à l'article *L151-19* du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. [...] »

Le PADD traite de la thématique de la préservation du patrimoine au sein de l'axe 3 dans sa partie 4 relative à la qualité du cadre de vie.

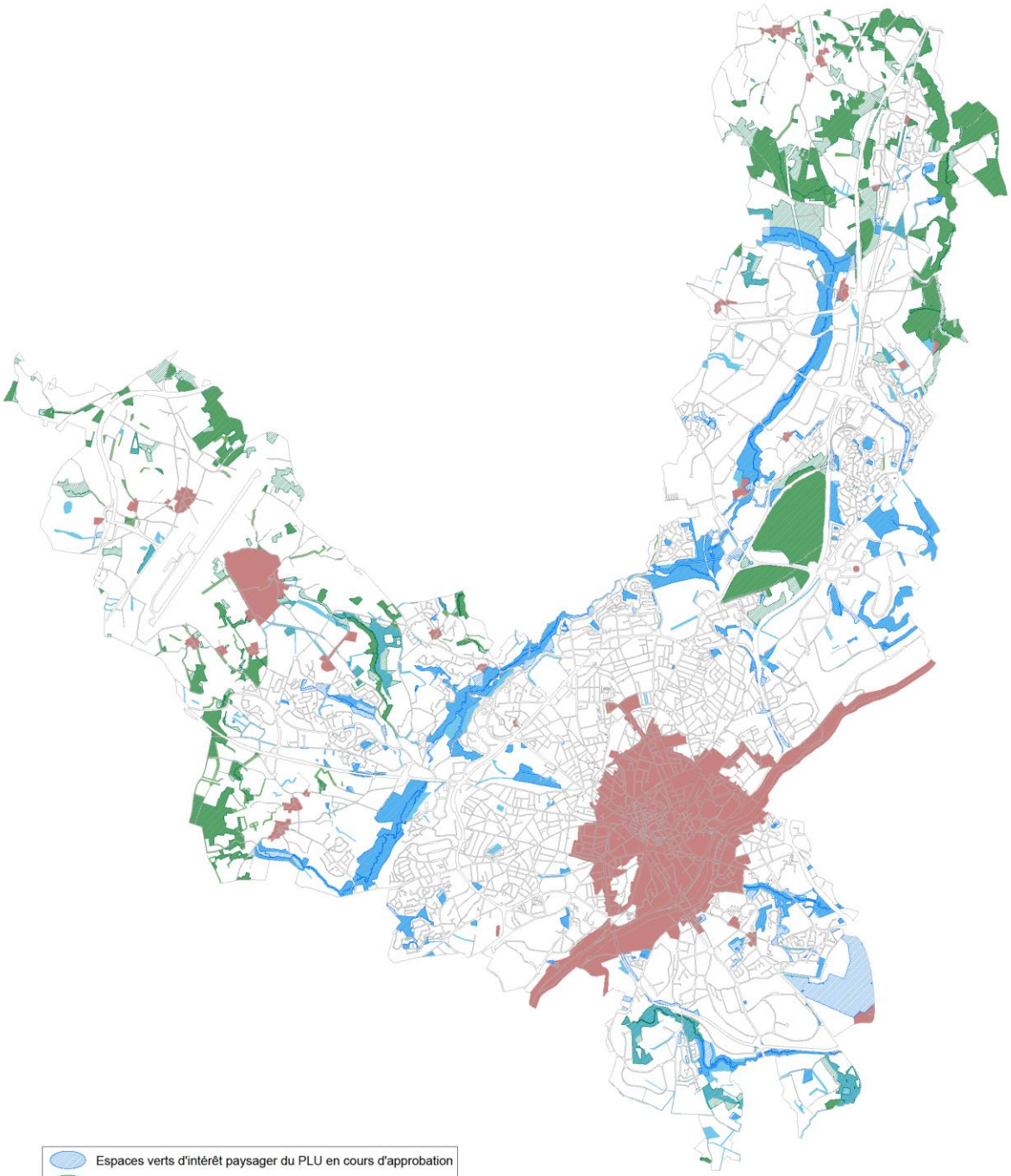
Les éléments du patrimoine bâti repérés lors de l'élaboration du PLU de 2007 ont été repris dans leur totalité. Ces éléments sont constitutifs de la préservation du caractère du paysage urbain local et ont contribué à l'obtention des différentes labellisations (dont patrimoine de l'UNESCO) qui alimentent l'attractivité de la ville.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

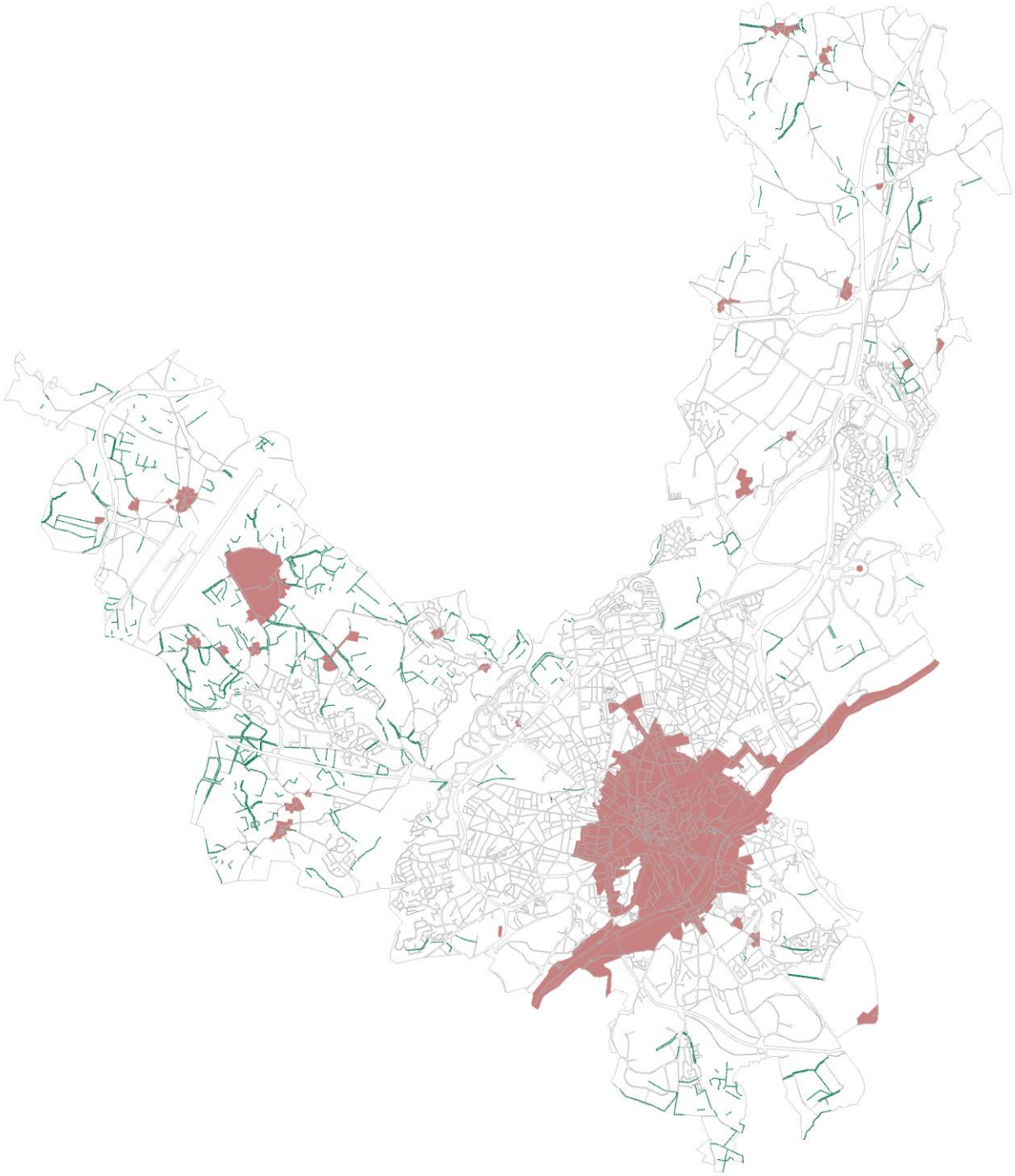
Un travail de terrain réalisé sur plusieurs saisons par la direction des espaces verts, de la biodiversité et de l'environnement a permis d'actualiser et de définir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (rives des cours d'eau) identifiés sur le territoire, de permettre son maintien et surtout, là où cette continuité était remise en cause, de la préserver par la mise en place des prescriptions suivantes.

Dans les cartes qui suivent, nous avons ajouté le périmètre de la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable car les éléments constitutifs de la trame verte et bleue dans ce périmètre ne peuvent être ajoutés ou modifiés dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Les données de détail TVTB qui suivent portent donc sur un périmètre qui ne représente pas le détail inscrit dans la ZPPAUP.

L'approbation du PLU
Les espaces boisés classés et les espaces verts protégés en vigueur modifiés lors de d'approbation en cours (hors ZPPAUP)



L'approbation du PLU
Les haies et alignements d'arbres rajoutés ou transformés dans l'approbation en cours (hors ZPPAUP)



	PLU en vigueur	PLU révisé
EBC (Espace Boisé Classé)	501 ha	706 ha
EVIP (Espace Vert d'Intérêt Paysager)	500 ha	456 ha
ALA (Alignement d'Arbres –Haies)		109 km
AR (Arbre Remarquable)	219	233 (36 supprimés ; 50 ajoutés)

Pour explicitation du tableau ci-dessous :

La Ville a privilégié un classement en **EBC** des anciens EVP partout où cela était possible et dès lors que ce classement ne remettait pas en cause des projets à venir. La quasi-totalité des EBC de l'ancien PLU a été maintenue (exemple d'une réduction d'un EBC pour permettre la sécurisation du centre de tri de Beaune-Les-Mines, dans le cadre de la modernisation du site, sur une surface très faible). De plus, des EBC ont été identifié au Chambeau, au Mas vergne, autour de l'aéroport de Bellegarde, d'Uzurat, de la Bastide et à l'ouest de Beaune-Les-Mines.

Tous ces éléments contribuent à une hausse conséquente des surfaces identifiées comme Espace Boisé Classé.

La diminution de la surface **des EVIP** s'explique pour deux raisons (complétant celle du basculement de plusieurs secteurs en EBC) :

- Une grande partie des haies et arbres d'alignement était auparavant protégée par la prescription d'EVP et a basculé en ALA.
- Le contrôle de la réduction des surfaces des EVP (comme des EVIP) est difficile à maitriser réglementairement et à suivre d'un point de vue technique.

La réduction des EVIP a été réalisée principalement sur des secteurs où la maitrise foncière reste cependant publique. Ce constat est aussi fait sur quelques zones d'activités suites aux aménagements réalisés (exemple : la grande pièce).

D'autres EVIP sont ajoutés en lieu et place d'espaces verts existants car ils sont des éléments de valorisation de projets à venir ou d'axes stratégiques d'entrée de ville. Il s'agit par exemple de la préservation du cœur de parc des portes ferrées.

En parallèle, le recensement des arbres remarquables (AR) a été actualisé. La Ville affiche sa volonté de préserver ce patrimoine naturel historique. Malgré le fait que le dernier recensement datait de plus de 20 ans, le nombre d'arbres remarquables est en augmentation (+13).

Les emplacements réservés (ER)

Délimités conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés peuvent être institués pour les vocations suivantes :

1. Voies et ouvrages publics dont ils précisent la localisation et les caractéristiques.
2. Installations d'intérêt général à créer ou à modifier.
3. Espaces verts à créer ou à modifier ou espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]

Les ER « logements sociaux » sont traités dans la partie suivante « mixité sociale ».

L'évolution de la stratégie communale liée à son projet de ville a nécessité également de revoir l'analyse sur les emplacements réservés du PLU en vigueur. Cette analyse a permis de réajuster ces ER :

- 104 sont supprimés (dont 80 pour voirie) ;
- 64 sont maintenus et ont pour certains été modifiés ;
- 1 a été ajouté rue Chinchauvaud (suite à la suppression des plans d'alignement du Chinchauvaud et des Clairettes).

Concernant les pôles de vie, seul l'emplacement réservé correspondant au pôle de vie Armand Dutreix a été maintenu.

Pour plus de lisibilité, une **nouvelle dénomination et numérotation** de ces 58 ER a été définie :

- 36 ER Voirie : V
- 11 ER cheminements piétons : CP
- 5 ER espaces publics : EP
- 6 ER espaces verts : EV

Les 7 ER dénommés « PA » devraient faire l'objet à court ou moyen terme d'un plan d'alignement, la procédure qui avait été lancée n'ayant pas été menée à son terme.

Les espaces verts et les cheminements piétons participent directement aux continuités écologiques, au même titre que les EVIP, les EBC, les ALA ou les AR évoqués ci-avant.

Le périmètre d'Attente d'un projet d'Aménagement Global (PAPAG)

La route de Toulouse est un axe fort, marquant l'entrée de ville sud de Limoges. Son activité économique est en perte de vitesse avec de nombreux locaux fermés (dont certains en friche) et le patrimoine bâti de front de voie est dépérissant. Cet ensemble offre une image défavorable pour Limoges et son agglomération.
Limoges Métropole, en collaboration avec la Ville de Limoges, mène une réflexion pour dynamiser et permettre une reconversion cohérente du secteur. Ainsi, un PAPAG est mis en place sur ce secteur afin de laisser le temps des études urbaines et techniques.

Dans ce cadre et afin d'accompagner les activités existantes dans leurs évolutions, seules leurs extensions dans la limite de 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante est autorisée, dans l'attente des résultats de cette étude.

Mixité Fonctionnelle

Afin de préserver le commerce et les services de proximité, les linéaires avaient été identifiés dans la dernière modification du PLU de 2007 où le changement de sous destination est interdit sauf pour :

1. Les linéaires « activités artisanales et commerciales» :

- *les " commerces et activités de service " : à l'exclusion des sous destinations commerce de gros ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.*

2. Le linéaire « toutes activités » :

- *les « commerces et activités de service »*
- *« des équipements d'intérêt collectif et services publics »*
- *« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exclusion des sous destinations industrie, entrepôt ou centre de congrès et d'exposition »*

Cette prescription, issue du PLU précédent, est reconduite dans ce PLU en zone UA dans l'hyper centre de la ville et autour de la place Carnot.

Mixité sociale

Délimités conformément à l'article L151-41 « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Le plan de zonage localise sur des terrains des emplacements réservés sur lesquels du logement social doit être réalisé :

Libellé	Bénéficiaire	Numéro	Minimum consacré au logement social
Rue du Mas Loubier	Commune de Limoges	LS1	30%
Rue de la Réforme	Commune de Limoges	LS2	50%
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements
Rue de la Mauvendière	Commune de Limoges	LS4	100%
Boulevard Gambetta	Commune de Limoges	LS5	100%
Rue Mirabeau	Commune de Limoges	LS6	100%
Avenue Georges Dumas	Commune de Limoges	LS7	50%
2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial	Commune de Limoges	LS8	50%
Avenue de la Révolution	Commune de Limoges	LS9	30%
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%

Les anciens emplacements réservés LS7 et 8 ont été fusionnées en une seule : la LS7. Le pourcentage de logement social à réaliser est fixé à 50 %.

Le pourcentage de la LS 3 (caserne Marceau) est supprimé au profit d'un nombre minimum de logements.

Pour faciliter la sortie de ces opérations, il pourra être admis, à titre résiduel, une autre destination autorisée sur le terrain concerné.

Ces deux modifications n'engendrent pas de conséquence sur les objectifs fixés par la ville, dans le respect du PLH en vigueur (et dans ce lui en projet) et en cohérence avec le projet de PLH, car les volumes de logements sociaux envisagés restent semblables.

Mines

Dans un courrier du Préfet du 06/01/2017, la Ville est informée que la servitude d'utilité publique correspondante aux risques liés à l'ancienne activité minière située au nord de la ville arrivera à son terme au 31/12/2018 et qu'elle ne sera pas reconduite.

Dans ce courrier, sont identifiés les ouvrages et galeries des anciennes mines. La prise en compte de ces informations dans le PLU est laissée à la libre appréciation de la Ville.

Aussi, il a été décidé de mettre en place les mesures suivantes (pour les travaux engendrant de la création de surface) :

- Sur les effondrements et les tassements : une prescription graphique qui vise l'interdiction de construire.

- Des informations de deux niveaux qui sont en annexe du PLU :
  - Sur les galeries répertoriées et les affleurements : le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sol. Le cas échéant, il fera exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation de l'opération envisagée. Cette information sera portée également à la connaissance des porteurs de projet dès les premières démarches auprès des services de la Ville en charge de leur dossier.
  - Sur tout le territoire de Beaune-Les-Mines : il est donné, pour information, que la parcelle concernée par l'opération est située dans un périmètre d'anciennes exploitations minières.

Prescriptions supprimées

- **Installation agricole et leurs marges de recul** : L'évolution du code de l'urbanisme ne considère pas nécessairement ces éléments comme des prescriptions. Il apparaît préférable de consulter la chambre d'agriculture au cas par cas dès que les projets sont dans un périmètre proche des installations. Cette procédure offre l'avantage de bénéficier d'informations actualisées au moment de l'instruction.
Néanmoins et pour information générale, l'étude de la chambre d'agriculture qui a alimentée la révision du PLU lui est annexée.

- **Voie principale à accès réglementé** : Cette prescription est substituée par un avis des concessionnaires compétents de gestion des axes susceptibles d'être concernés par les projets.

- **Hauteur minimale** : L'analyse du bilan de cette mesure dans le PLU de 2007 ne s'est pas avérée concluante dans les secteurs où elle avait été mise en place. Les nouvelles dispositions du règlement écrit concernant la hauteur des constructions se substitue donc à cette prescription.

- **Bande de construction principale** : Eu égard aux nouvelles règles mises en place par la révision (notamment la bande de densité), cette ancienne prescription n'a plus de sens. Elle ne permettait pas une évolution qualitative des projets et se révélait trop limitative et trop peu adaptable pour l'évolution des quartiers concernés et leur intégration à l'ensemble urbain environnant.

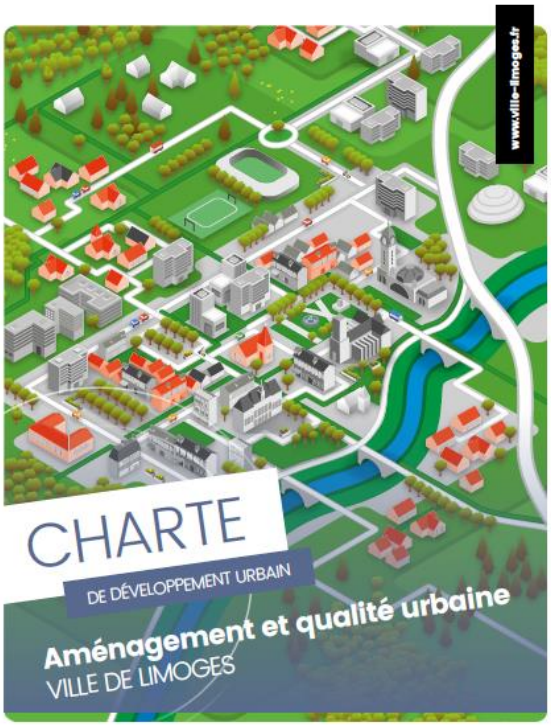
3.5 Les Annexes

Pour un meilleur accès à l'information du public, certaines données des annexes sont ajoutées au document de zonage, notamment lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur les procédures liées aux autorisations d'urbanismes. Une distinction sera faite sur éléments graphiques qui relèvent d'une simple information, de ceux qui relèvent des prescriptions.

La Charte de développement Urbain

La Charte de Développement Urbain concerne l'ensemble du territoire communal. Le document Charte est établi à la fois au regard des enseignements du projet de ville, des orientations stratégiques définies autour de l'habitat dans le cadre du PADD, d'études sur le terrain et d'une concertation avec les professionnels de la construction.

Elle est portée (co-signée) par l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de la construction afin d'agir autour d'ambitions communes vers la construction du projet de territoire communal.



Cette charte s'articule autour de 3 objectifs majeurs :

- Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Limoges.
- Agir de manière réfléchie et organisée en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun.
- Aboutir de façon active et partagée en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

La charte permettra d'interroger les projets en lien avec les attentes développées dans le projet de ville et le PADD pour les accompagner vers la meilleure proposition d'aménagement.

Zonage archéologique

Cette ancienne prescription devient une annexe du PLU. En effet, les mesures correspondantes, prises par le Préfet de Région, demeurent applicables. Les futurs porteurs de projet en seront informés et ils devront toujours suivre les modalités prévues dans l'arrêté. L'objectif est aussi de rendre plus lisible le document de zonage.

Mines

(Voir paragraphe précédent)

Installations agricoles et leurs marges de recul

(Voir paragraphe précédent)

Les secteurs d'informations sur les sols

Cette demande préfectorale, intervenue depuis l'arrêt du projet, a été ajoutée.

4- Articulation avec les autres documents

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

4.1 Le SCOT de l'Agglomération de Limoges

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges, actuellement en cours de révision, a été approuvé le 31 Janvier 2011. Il vise à dessiner les contours d'un espace urbain de 264.000 habitants (65 communes), pour une ambition collective de développement cohérent.

Les orientations du SCoT ont aussi été traduites dans le PADD de Limoges, puis exprimées sous forme réglementaire dans le PLU.

Orientation du SCOT : renforcer le rayonnement des espaces métropolitains

VALORISATION DE LA DOUBLE VOCATION D'ESTER

SCoT : Amplifier le rôle d'Ester, promouvoir ses activités et son identité.

Traduction PADD : Développer les pôles d'excellence et les filières spécifiques.

Expression Règlementaire : Création d'un zonage économique spécifique à Ester (UE3).

SOULIGNER ET RENFORCER LE ROLE STRATEGIQUE DES ZONES D'ACTIVITE STRUCTURANTES

SCoT : Définir des espaces stratégiques d'activités.

Traduction PADD : Déployer une offre de services de niveau métropolitain.

Expression Règlementaire : Différenciation industrielle (UE1), commerciale (EU2), Ester (UE3), Bellegarde (UE4).

INTEGRER PLEINEMENT LES SECTEURS PERIPHERIQUES DANS LE PROCESSUS DE METROPOLISATION

SCoT : Intégrer les zones d'activités locales dans un dispositif de développement global.

Traduction PADD : Renforcer l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu.

Expression Règlementaire : Ajustement parcellaire des secteurs de zonages d'activités.

S'APPUYER SUR LA VALORISATION DES AUTRES POLES

SCoT : Poursuivre les efforts de revitalisation du centre-ville de Limoges.

Traduction PADD : Conforter l'offre commerciale de niveau métropolitain, et du centre-ville.

Expression Règlementaire : Définition d'un linéaire commercial + règlementation des surfaces.

Orientation du SCOT : accroitre le niveau d'accessibilité externe du territoire

AMELIORER L'ACCESSIBILITE REGIONALE DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES - ROCADE

SCoT : Permettre le bouclage du contournement 2x2 de la RN520.

Traduction PADD : Améliorer l'accessibilité métropolitaine.

Expression Règlementaire : Limitation de l'urbanisation dans les secteurs impactés.

Orientation du SCOT : valoriser les portes d'entrée du territoire

LES TROIS PORTES D'ENTREE DE L'AGGLOMERATION – AEROPORT

SCoT : Optimiser le potentiel économique de Bellegarde.

Traduction PADD : Améliorer l'accessibilité métropolitaine.

Expression Règlementaire : Instauration d'un zonage économique spécifique à Bellegarde (UE4).

Orientation du SCOT : créer des conditions de vie favorables au maintien de la population

PRESERVER LE CADRE DE VIE AGREABLE

SCoT : Limiter l'urbanisation en zone agricole et préserver le cadre de vie.

Traduction PADD : Maintenir les activités agricoles et les paysages. Conforter la vocation de ville verte.

Expression Règlementaire : Confortation des zones agricoles et naturelles (zonage + constructibilité).

ASSURER LES DIVERSES FONCTIONS URBAINES ET LA FLUIDITE DE CIRCULATION

SCoT : Permettre la mixité sociale et assurer sa bonne répartition.

Traduction PADD : Développer une offre de logements diversifiée qualitativement et quantitativement.

Expression Règlementaire : Définition de secteurs spécifiques pour la régulation de l'habitat social.

SE DOTER D'ELEMENTS SUFFISANTS POUR REPONDRE AUX BESOINS

SCoT : Veiller à la bonne répartition des populations et des besoins fonciers.

Traduction PADD : Équilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire.

Expression Règlementaire : Différenciation marquées des zonages d'habitat (UA1-2-3, UB1-2).

Orientation du SCOT : s'appuyer sur les atouts pour renforcer l'attractivité

PROMOUVOIR L'IMAGE D'UNE BONNE QUALITE DU CADRE DE VIE

SCoT : Inverser la représentation du territoire (paysage, économie, équipements…).

Traduction PADD : Assurer un cadre de vie de qualité - « Une ville et une campagne à vivre ».

Expression Règlementaire : Protections architecturales, paysagères et naturelles.

FAIRE VALOIR LES SAVOIR-FAIRE ET L'INNOVATION ECONOMIQUE

SCoT : Développer l'immobilier d'entreprise dans les secteurs clés.

Traduction PADD : Renforcer l'attractivité de l'économie en confortant son tissu.

Expression Règlementaire : Spécialisation des zones d'activités économiques (UE1-2-3-4).

VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

SCoT : S'appuyer sur les atouts, notamment naturels et paysagers.

Traduction PADD : Décliner la TVB comme support de préservation, de protection et d'usage.

Expression Règlementaire : Redéfinition des zonages naturels et de loisirs (NL).

Orientation du SCOT : structurer et optimiser le développement de l'urbanisation

DETERMINER L'ARMATURE URBAINE ET LES LIGNES DIRECTRICES DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

SCoT : Définir un cadre urbain équilibré en respectant l'environnement.

Traduction PADD : Organiser durablement le territoire.

Expression Règlementaire : Redéfinition des zones urbanisées, agricoles, naturelles et économiques.

TENDRE VERS UN MODE DE DEVELOPPEMENT PLUS ECONOME ET DURABLE

SCoT : Réduire la consommation d'espace, optimiser l'urbanisation et maitriser le foncier.

Traduction PADD : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Expression Règlementaire : Diminution des zones urbanisables, majoration des règles de densité.

FAVORISER UN RAPPROCHEMENT ENTRE POLES D'HABITAT ET POLES D'EMPLOIS

SCoT : Développer une offre d'habitat diversifiée et une mixité des fonctions.

Traduction PADD : Favoriser une mixité urbaine et fonctionnelle.

Expression Règlementaire : Définition d'opportunité des programmes d'ensemble (Cf. Charte DU).

Orientation du SCOT : favoriser une nouvelle mobilité interne

RENFORCER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MOYENS ALTERNATIFS A VOITURE INDIVIDUELLE

SCoT : Valoriser l'offre de transport en commun, et développer les solutions alternatives.

Traduction PADD : Poursuivre la diversification de l'offre en matière de mobilité.

Expression Règlementaire : Urbanisation préférentielle dans les secteurs en lien avec les dessertes TC (zonage).

Orientation du SCOT : s'appuyer sur le réseau des pôles relais

Hors compétence PLU

4.2 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole

Le PLH 2012-2018 a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2012. Il comporte 5 orientations :

I. Maintenir le dynamisme démographique / mieux orienter la croissance : le choix d'un scénario.
II. Produire des logements dans un souci d'équilibre territorial, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.
III. Répondre à la diversité des besoins.
IV. Améliorer les conditions de vie dans l'existant.
V. Mettre en place un dispositif de gouvernance et développer des outils de suivi.

Le PADD affiche un objectif de production en logements moins ambitieux que le PLH 2012-2018 qui était particulièrement ambitieux pour le territoire. Dans sa version 2019-2025, le prochain PLH devrait revoir ces projections à la baisse afin de mieux correspondre à la dynamique du marché immobilier observée sur le grand territoire. A ce stade le projet de PLH envisage une production d'environ 420 logements/an (dont les sorties de vacance – environ 60 logements/an). Le volume de construction qui sera à réaliser suite aux opérations dans les quartiers NPNRU (validé prochainement) devrait participer à plus de cohérence entre les objectifs du PADD et ceux du projet de PLH.

Ajoutons que les zones à urbaniser à court terme (67 ha) permettront d'atteindre l'objectif de production de logement de 450 logements/an. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU pour atteindre l'objectif d'une production de 600 logements/an, pourra se faire progressivement, dans un calendrier comptable avec celui du projet de PLH.

Le projet de Limoges propose également d'optimiser la répartition du parc de logements sociaux par le biais d'une politique territorialisée de l'habitat dont le diagnostic permet d'identifier les secteurs déficitaires en LLS.

4.3 Le PDU de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole

Le PDU en vigueur, approuvé en mai 2003, avait pour objectif de permettre un développement harmonieux et durable des territoires urbanisés à l'horizon 2012-2017. Pour y parvenir, ses principaux enjeux étaient les suivants :

- Favoriser le développement des transports collectifs par la poursuite des actions engagées (utilisation de l'énergie électrique par exemple).
- Proposer une politique d'harmonisation des transports collectifs au travers de leur gestion modale, tarifaire et de réseaux.
- Préconiser un développement harmonieux de l'agglomération en ce qui concerne la localisation des pôles d'emplois et leur mise en relation avec les lieux de résidence.
- Renforcer les fonctions de centralité commerciales et culturelles du centre historique, ainsi que des centres bourgs.
- Accorder aux deux roues et à la marche à pied une place importante dans le schéma des déplacements au quotidien comme en période de loisirs.

En juillet 2016, Limoges Métropole a engagé la révision du PDU. Ce nouveau PDU doit permettre la mise en œuvre d'un système de mobilité vertueux pour conforter l'ambition métropolitaine du territoire, en :

- facilitant l'accès aux services et emplois du cœur d'agglomération ainsi que des pôles de développement et de services du territoire de Limoges Métropole ;
- préservant ainsi qu'en améliorant encore le cadre et la qualité de vie et de ville par des solutions d'aménagements et de mobilités durables ;
- rendant les alternatives à l'usage de la voiture pertinentes et avantageuses pour tous les habitants et tous les visiteurs du territoire de Limoges Métropole.

Dans cette perspective, le nouveau PDU doit s'appuyer et contribuer à l'émergence d'un projet global de déplacements, dont l'évolution du système de transport collectif, et en particulier le projet de Bus à Haut Niveau de Service, est un élément contributeur majeur.

Les éléments de diagnostic du PLU (partie mobilité/transport), le zonage (zone UA1 élargie aux axes structurants) et la traduction réglementaire (notamment le stationnement) prennent en compte le PDU en vigueur et le projet en cours d'élaboration.

4.4 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Limousin

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin a été adopté par arrêté préfectoral du 2 décembre 2015. Il s'appuie sur des grandes orientations établies à l'échelle régionale et constitue un document stratégique de cadrage devant être pris en compte au niveau du SCoT.

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges intègre les périmètres de continuités écologiques définis par le SRCE Limousin, décliné localement par le SIEPAL et Limoges Métropole (cf. partie 3.2).

Certains périmètres ayant été fixés au sein, ou en frange, de zones déjà urbanisées, les mesures de préservation et de protection de l'environnement dans ces zones peuvent néanmoins s'avérer particulièrement difficiles, voire localement impossibles.

4.5 Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté le 18 novembre 2015, définit 14 objectifs dont découlent les grandes orientations pour la bonne gestion des eaux superficielles et souterraines du bassin :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau : les modifications physiques des cours d'eau perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état.

2. Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.

3. Réduire la pollution organique et bactériologique : les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.

4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides : tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.

5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses : leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas d'ingestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.

7. Maîtriser les prélèvements d'eau : certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

8. Préserver les zones humides : elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.

9. Préserver la biodiversité aquatique : la richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

10. Préserver le littoral : le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.

11. Préserver les têtes de bassin versant : ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.

12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : la gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers : la directive cadre européenne sur l'eau énonce le principe de transparence des moyens financiers face aux usagers. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques renforce le principe « pollueur-payeur ».

14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : la directive cadre européenne et la Charte de l'environnement adossée à la Constitution française mettent en avant le principe d'information et de consultation des citoyens.

Le SAGE Vienne, approuvé le 8 mars 2013, définit deux types d'enjeux :

Enjeux généraux :

- Assurer un bon état écologique des eaux de la Vienne et ses affluents
- Valoriser et développer l'attractivité du bassin

Enjeux particuliers :

- Garantir une bonne qualité des eaux superficielles et souterraines
- Préserver les milieux humides et les espèces pour maintenir la biodiversité
- Restaurer les cours d'eau du bassin
- Optimiser la gestion quantitative des eaux du bassin de la Vienne

Comme évoqué dans l'évaluation environnementale, le projet de PLU prend en compte ces orientations et enjeux tant à l'échelle de son PADD.

4.6 Les Plans de Prévention des Risques

Quatre Plans de Prévention de Risque d'Inondation (PPRI) s'appliquent sur le territoire communal. Il s'agit de :

- PPRI de la Vienne, approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 Mai 2005,
- PPRI de l'Aurence, approuvé par Arrêté Préfectoral du 23 Aout 2007,
- PPRI de l'Auzette, approuvé par Arrêté Préfectoral du 23 Janvier 2009,
- PPRI de la Valoine, approuvé par Arrêté Préfectoral du 23 Janvier 2009.

Le périmètre correspondant à chacune de ces zones est pris en compte comme servitude du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions nouvelles, les terrassements, les remblais, les plantations et les aménagements y sont notamment interdits.

Le zonage a été élaboré de façon à classer ces zones à risques inondation en zone naturelle.

D'autres servitudes de types rupture de barrage, effondrement minier, exposition au bruit, canalisation et réseaux, protection du patrimoine..., s'appliquent également, chacune d'entre elles constituant des contraintes qui s'imposent au PLU et qui sont identifiées dans les documents annexés au Plan Local d'Urbanisme.