



REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 7 juillet 2006

Dossier d'approbation de la
révision n°2 de PLU

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du plan local
d'urbanisme par le Conseil municipal
du 26 septembre 2017

Le Maire
Stéphane CHE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PREAMBULE

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet de politique d'urbanisme de la commune d'Ambazac.

■ Les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation, doivent respecter les grandes orientations que le PADD définit.

■ L'évolution des pièces réglementaires dans le temps peut conduire à retoucher le PADD, et donc à engager une nouvelle procédure de révision du PLU pour l'adapter.

SOMMAIRE

1. Préserver la qualité de vie et le cadre de vie à Ambazac	3
2. Repenser le développement urbain et la préservation du territoire rural	4
3. Mieux utiliser l'espace - Orienter la réalisation de logements en priorité sur la ville	5
4. Adapter le niveau d'équipement au niveau de population	6
5. Encourager la relocalisation des activités et de l'emploi à Ambazac	7
6. Mettre en valeur les espaces naturels entre les Monts d'Ambazac et la vallée du Taurion	8
7. Développer la pratique piétonne et cycliste dans la ville	9
8. Préserver l'activité agricole et favoriser l'ouverture de l'espace rural à l'activité de maraîchage	10

1. PRESERVER LA QUALITE DE VIE ET LE CADRE DE VIE A AMBAZAC

1.1. VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS D'AMBAZAC

- Préserver le paysage et l'environnement, qui constituent un patrimoine commun à tous les habitants
- Conserver les caractéristiques rurales du territoire : espaces naturels et agricoles sans accroître le mitage, environnement préservé, patrimoine bâti traditionnel contribuant à l'identité de la commune



CONTEXTE

- Ambazac est un pôle urbain important pour l'organisation du territoire en périphérie Nord de l'agglomération de Limoges
- Les Monts d'Ambazac offrent des paysages ruraux et montagneux remarquables
- Les dernières décennies sont caractérisées par un fort étalement urbain, qui altère la qualité du paysage

1.2. FACILITER LA PRATIQUE DU TERRITOIRE

- Développer la qualité de la desserte, pour répondre aux besoins de nos habitants et des habitants des communes qui ont recours à nos équipements, services et commerces
- Faciliter l'accès aux équipements, notamment dans la ville, par le développement des liaisons douces et la création de stationnements



2. REPENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA PRESERVATION DU TERRITOIRE RURAL

2.1. RECENTER LA CONSTRUCTION

- Recentrer la construction autour du centre-ville, pour redynamiser la démographie et l'activité commerciale dans le centre
- Encourager la rénovation des logements dans le centre, en améliorant l'offre locative et en favorisant les mises au confort énergétique
- Mettre en valeur les espaces publics du centre, pour renouveler son attractivité
- Développer une forme d'habitat dense dans les secteurs à proximité du centre-ville, de type éco-quartier pour une prise en compte des enjeux environnementaux : gestion des eaux de pluie, exposition des constructions, ...
- Conforter trois pôles urbains complémentaires au bourg, accessibles et en développement, dans le respect du SCOT qui oriente l'urbanisation sur le bourg et les principales centralités secondaires : Juniat - Puy Roudier - Péret ; Crossas - le Mas Meynard - la Maissonette ; la Jalousie
- Libérer les autres hameaux de la pression foncière qui s'est exercée au détriment de la qualité du paysage

CONTEXTE

- L'urbanisme et l'architecture participent à l'image de notre commune
- L'urbanisation récente s'est largement diffusée dans le territoire, en ne s'appuyant pas suffisamment sur les ensembles urbains anciens
- Des activités se sont récemment excentrées

2.2. INTEGRER LES CONSTRUCTIONS FUTURES

- Diversifier les formes urbaines et architecturales dans les futures opérations, en s'inspirant des caractères du bâti traditionnel : la maison à étage, le bâti d'alignement, le bâti mitoyen
- Encadrer les développements des centralités secondaires sur leurs marges, pour favoriser leur intégration dans le paysage rural
- Favoriser la réutilisation du bâti existant dans les autres hameaux et écarts

2.3. DENSIFIER AUTOUR DE LA GARE FERROVIAIRE

- Créer les conditions favorables à la densification du quartier autour de la gare, en s'appuyant sur l'atout que constitue la présence de la gare TER

2.4. DEVELOPPER LA QUALITE PAYSAGERE DES PRINCIPALES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLE

- Préserver les ambiances naturelles des entrées de ville et de la traversée par la D914, en conservant les trames vertes existantes et en intégrant le bâti

Entrées de ville et traversée par la D914 : principes d'aménagement

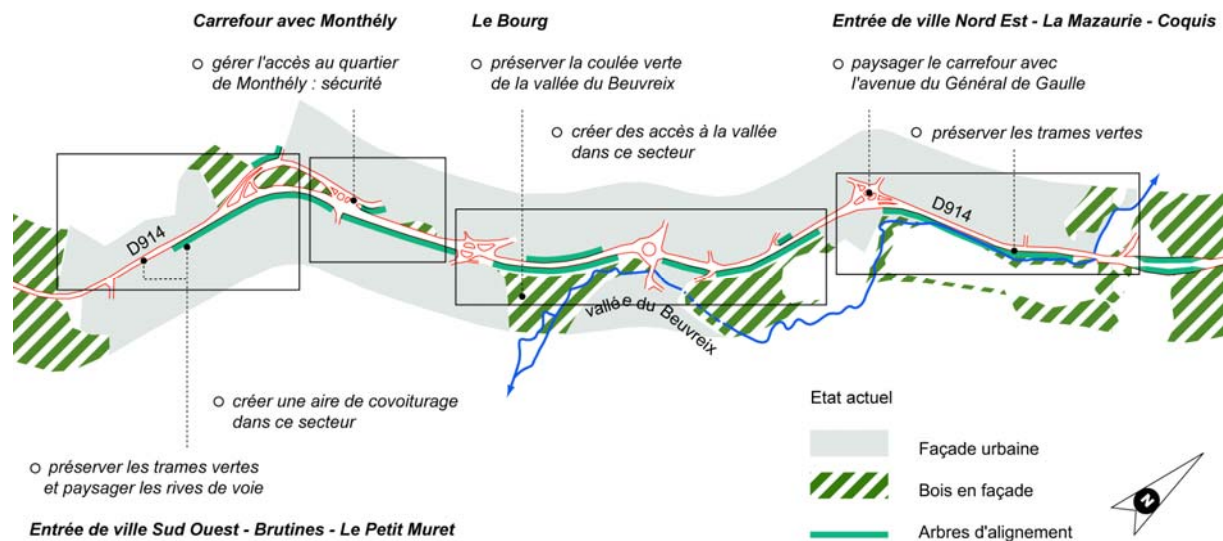


Schéma d'illustration du parti d'aménagement et de développement durables : principes généraux

3. MIEUX UTILISER L'ESPACE - ORIENTER LA REALISATION DE LOGEMENTS EN PRIORITE SUR LA VILLE

3.1. ACCROITRE PROGRESSIVEMENT LA POPULATION

- Développer la population à un rythme moins élevé que dans ces dernières années, de façon à nous permettre d'adapter les équipements aux besoins de la population
- Tendre vers une population de 6 000 habitants à horizon 2025 / 2030. Créer dans ce but environ 40 logements en moyenne annuelle, en construction neuve et en réhabilitation de logements vacants, en particulier dans le centre-ville
- Localiser les futures opérations en priorité à proximité du centre-bourg, pour faciliter les recours aux services et équipements

3.3. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

- Favoriser la diversité de l'offre foncière, afin de répondre aux capacités d'investissements des jeunes ménages et des familles

CONTEXTE

- Le rythme de développement de la population est soutenu (+16 % entre 1999 et 2012)
- Il faut soutenir l'activité du centre-ville
- La construction récente conduit à développer des ensembles urbains périphériques,
- Les constructions se font sur de grandes parcelles, qui consomment les terres agricoles et naturelles

3.2. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

- Elever les densités, avec des objectifs moyens de 10 à 15 logements par hectare en opération d'aménagement, à moduler pour prendre en compte le caractère du tissu urbain environnant. Favoriser les densités supérieures dans les opérations situées en ville
- Consommer environ 65 ha en zones urbaines et à urbaniser, pour un objectif de 500 logements à horizon 2025 / 2030. Réduire ainsi de moitié la consommation foncière par rapport à la période 2005-2015 (320 logements pour 83,5 ha), rapportée à un nombre de logements équivalent
- Réduire globalement les terrains disponibles pour l'habitat et les activités d'environ 40 ha. Respecter le principe de localisation du SCOT qui est de localiser les nouveaux logements prioritairement dans le bourg (70 %) puis dans les autres secteurs (30 %)
- Limiter les étirements urbains le long des voies de circulation, pour mieux localiser l'offre foncière sur les ensembles urbains déjà constitués : espaces libres ou terrains en épaisseur des ensembles urbains existants

4. ADAPTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT AU NIVEAU DE POPULATION

4.1. IMPLANTER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

- Ouvrir la vallée du Beuvreix au public, avec des équipements mettant en valeur la vallée, en préservant le paysage naturel
- Adapter les équipements scolaires et périscolaires suite au développement important du nombre d'élèves
- Répondre à de nouveaux besoins en équipements publics : plate-forme de stockage de matériaux, ...

4.3. ADAPTER LE RESEAU DES EAUX USEES ET LIMITER LES APPORTS D'EAU PLUVIAL DANS LE RESEAU PUBLIC

- Dégager de la capacité de traitement pour la station d'épuration de la ville, en poursuivant la réalisation d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales, et en réalisant un bassin d'orage dans la vallée du Beuvreix
- Mettre en place un système collectif d'assainissement des eaux usées, pour le développement urbain du village de Péret

CONTEXTE

- Des équipements sont sous dimensionnés, compte-tenu du développement important de la population depuis les années 2000
- La topographie favorise la concentration des écoulements pluviaux, ce qui conduit à accroître la charge des réseaux et de la station d'épuration

4.2. CREER DE NOUVEAUX PARKINGS, INTEGRES DANS LA VILLE

- Compléter progressivement le nombre de places de stationnement, par l'aménagement de délaissés ou d'espaces à proximité immédiate avec les équipements, commerces et services
- Repositionner des équipements communaux, de façon à dégager de l'espace près du centre-ville pour répondre aux besoins en parking

4.4. PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Recentrer l'urbanisation dans la ville, pour optimiser le nombre d'habitants desservi par les réseaux de communication numérique

5. ENCOURAGER LA RELOCALISATION DES ACTIVITES ET DE L'EMPLOI A AMBAZAC

CONTEXTE

- *Le maintien de la vocation commerciale du centre est une priorité communale*
- *La diversification des activités est nécessaire pour conforter le pôle d'emplois*
- *Le nombre d'actifs dans la commune progresse plus vite que le nombre d'emplois*

5.1. REDYNAMISER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

- Conforter les commerces de proximité, par le recentrage de l'urbanisation, la rénovation des logements en centre-ville, l'élévation des densités urbaines, et une accessibilité facilitée

5.2. DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITE DES GRANGES

- Développer l'artisanat et l'industrie autour des zones d'activités préexistantes
- Favoriser l'extension de la zone d'activité des Granges, qui a pour intérêt d'être accessible, proche du centre et de la voie ferrée. Développer la qualité de sa façade urbaine le long de la D5

5.3. CREER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS

- Aménager la vallée du Beuvreix pour les loisirs, dans le cadre d'une approche basée sur l'environnement, conformément à la politique du Pays de l'Occitane et des Monts d'Ambazac, qui identifie comme enjeu de positionner le territoire comme un espace de découverte de la nature

5.4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE BOIS-ENERGIE

- Créer une situation favorable pour la filière bois-énergie, en préservant les principaux massifs boisés, conformément à la politique de la charte de développement durable et à la charte forestière du Pays

5.5. PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE LA CARRIERE DANS LE TERRITOIRE

- Encadrer le développement de la carrière, en tenant compte de l'enjeu économique mais également du potentiel de nuisances pour les hameaux environnants

6. METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ENTRE LES MONTS D'AMBAZAC ET LA VALLEE DU TAURION

6.1. MAINTENIR UNE TRAME VERTE CONTINUE ET PRESERVEE DE LA PRESSION FONCIERE

□ Préserver les espaces naturels entre les monts d'Ambazac et la vallée du Taurion, principalement les cours d'eau, les bois et les sites des captages d'eau potable, en cohérence avec les périmètres de protection de l'environnement institués sur le territoire, pour la qualité de la biodiversité et la prévention des risques

□ Préserver les bois et les principaux réseaux de haies, pour le cadre de vie rural et leur intérêt environnemental

6.3. MIEUX GERER LES EPISODES DE FORT RUISSELLEMENT DANS L'ESPACE URBAIN ET RURAL

□ Préserver les prolongements des continuités naturelles dans l'espace urbain, lorsqu'ils contribuent à la gestion du réseau hydrographique, comme dans le cas des vallons descendant des monts d'Ambazac, et à la qualité de l'environnement dans la ville : la vallée du Beuveix, la Ganne de Jumeau, le Petit Muret, le secteur humide entre les Granges et le Puy de la Noix, vallons et espaces naturels entre Juniat - Le Puy Roudier - Péret, vallon au Sud des Tuilières

□ Créer des bassins pour gérer le pluvial, et envisager la réalisation de systèmes filtrants : routiers, stationnements

□ Inciter à une gestion des eaux de pluie à la parcelle, sur les terrains privés

CONTEXTE

□ L'étiement urbain et le mitage par la construction investissent des espaces agricoles ou naturels, ce qui crée des coupures pour les déplacements de la faune et de la flore, et des écrans pour les vues sur le paysage rural

□ Les ruissellements suivent les vallées et convergent vers des espaces urbains, avant de rejoindre la vallée du Taurion. Le risque est à gérer

6.2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS ENTRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES QUI SE SONT ETIREES LE LONG DE LA D914

□ Contenir les étirements urbains le long de la départementale, pour ne pas fermer de nouvelles vues sur le territoire rural, et ne pas créer de nouvelles coupures dans le fonctionnement environnemental du territoire

6.4. PRESERVER DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

□ Préserver la zone naturelle humide de la Touraille, pour conserver les habitats naturels, et les espèces animales et végétales qu'ils abritent. Préparer un aménagement du site avec des équipements légers, pour l'accueil du public et des actions pédagogiques

□ Préserver la prairie du Masdournier, prairie à fort intérêt floristique, pour laquelle l'activité agricole est à maintenir

Préserver les continuités naturelles dans l'espace urbain

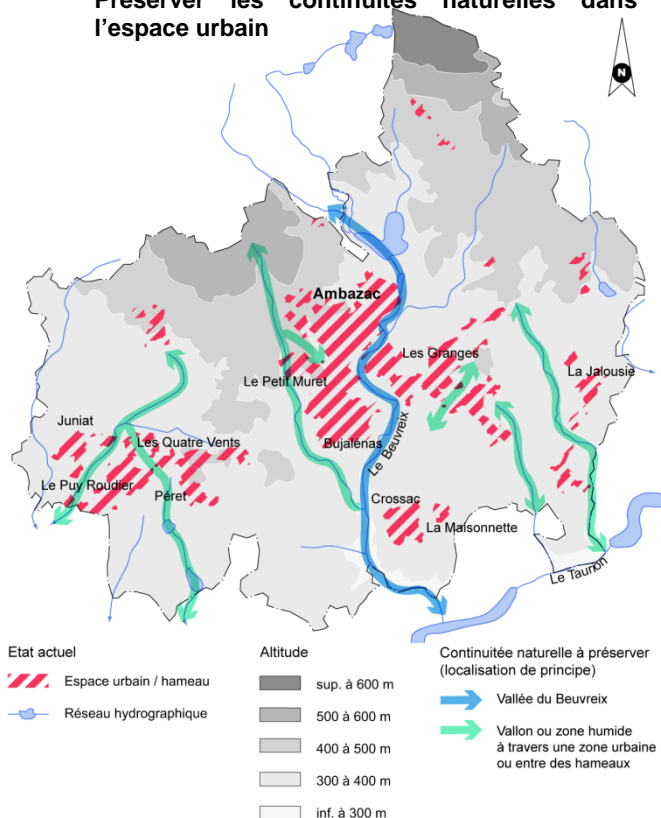


Schéma d'illustration du parti d'aménagement et de développement durables : principes généraux

7. DEVELOPPER LA PRATIQUE PIETONNE ET CYCLISTE DANS LA VILLE

7.1. PRESERVER LA VALLEE DU BEUVREIX DANS SA TRAVERSEE DE LA VILLE, AVEC OUVERTURE AU PUBLIC

- Préserver la vallée au contact de la ville, en tant qu'élément de la vaste coulée verte menant au Taurion
- Développer les projets le long de cette coulée verte, pour en faire un espace convivial, de rencontre entre les générations, valorisant la vie sociale :
 - réalisation d'une Maison des sports et de la nature à Muret ;
 - création d'un espace vert à vocation de loisirs et de sensibilisation à l'environnement à proximité du bourg ;
 - création d'un espace vert pour la jeunesse au Petit Jonas, à vocation de loisirs et de sensibilisation à l'environnement, avec la Fédération Départementale de Pêche
 - mise en valeur de l'étang de Jonas, avec un chemin autour de l'étang et une base d'accueil VTT

CONTEXTE

- Une pratique conviviale de la ville est à favoriser
- La vallée du Beuvreix est un lien naturel entre différents quartiers de la ville et l'espace rural environnant
- Les déplacements routiers domicile – travail se développent, en direction des pôles d'emplois de l'agglomération de Limoges

7.2. CREER UN RESEAU DE CHEMINEMENTS POUR LES PIETONS ET CYCLISTES, SANS INTERRUPTION

- Ouvrir l'accès aux rives du Beuvreix, pour mettre en relation les équipements touristiques de Muret et de l'étang de Jonas, et les différents équipements entre ces deux pôles, par un cheminement piéton / cycliste sans interruption
- Relier ce cheminement de vallée à travers la ville, au territoire rural environnant

7.3. CONSERVER LES CHEMINS DU TERRITOIRE RURAL

- Garantir l'accès aux chemins ruraux, notamment entre les villages et le bourg. Conserver les cheminements agricoles fonctionnels
- Prendre en compte les chemins de trail, dont le balisage est en cours par la Fédération d'Athlétisme

7.4. CREER UN PARKING POUR LE COVOITURAGE

- Créer un parking pour le covoiturage, afin de limiter le trafic routier dans la ville, contribuer à un meilleur partage de l'espace public avec le piéton et le cycliste, et encourager des pratiques positives pour la qualité de l'environnement et du cadre de vie

Mettre en relation les équipements touristiques de Muret et de l'étang de Jonas, par les rives du Beuvreix

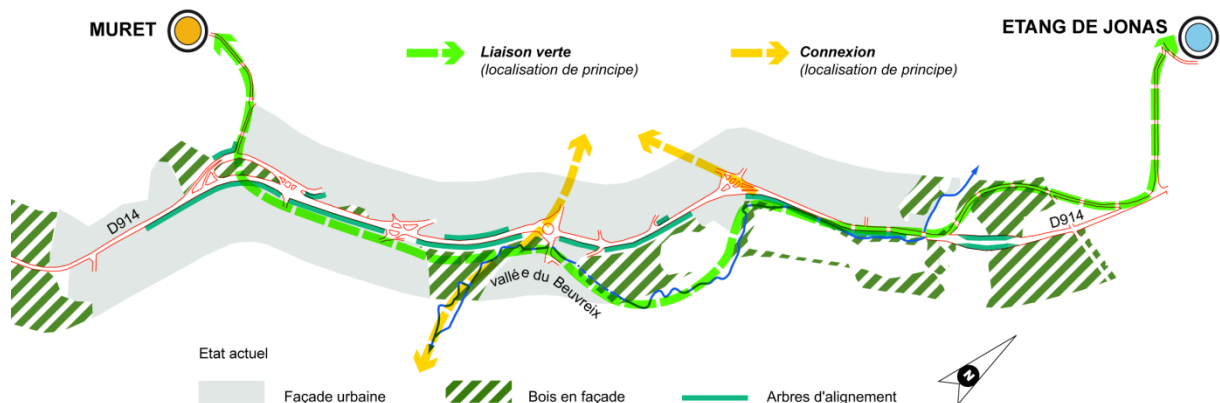


Schéma d'illustration du parti d'aménagement et de développement durables : principes généraux

8. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FAVORISER L'OUVERTURE DE L'ESPACE RURAL A L'ACTIVITE DE MARAICHAGE

8.1. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES ET PROMOUVOIR L'ACTIVITE DE MARAICHAGE

- Conserver un espace agricole vaste et fonctionnel, donc non redécoupé et non investi par les constructions non nécessaires à l'agriculture
- Promouvoir le maraîchage pour diversifier l'activité agricole et répondre à la demande de produits alimentaires de qualité, en circuit de distribution de proximité. Permettre son imbrication dans les marges urbaines, car il est compatible avec l'urbanisation

CONTEXTE

- *L'activité agricole tient une place importante pour l'économie locale et la mise en valeur de l'espace rural*
- *Le développement urbain de ces dernières décennies occupe des terres précédemment agricoles ou qui représentaient un potentiel pour l'agriculture*
- *Le paysage rural est en versant, avec des horizons parfois largement dégagés en direction des monts d'Ambazac ou des plateaux agricoles*

8.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EXISTANTES DANS L'ESPACE RURAL

- Assurer la pérennité des activités agricoles, notamment de l'activité d'élevage qui est prépondérante. Gérer dans ce but la constructibilité des bâtiments tiers aux alentours des exploitations, afin de minimiser les conflits d'usages

8.3. INTEGRER LES BATIMENTS D'EXPLOITATION DANS LE PAYSAGE

- Porter une attention particulière à la pertinence de l'emplacement des installations, ainsi qu'à la qualité des volumes et des teintes employées, dans un paysage où toute implantation peut avoir un impact visuel

Bureaux d'études

Agence ISOCELE Architecture
10, rue Oberkampf - 75011 PARIS
Tél : 01 48 07 52 22 / Mail : isoccele.archi@wanadoo.fr

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort