



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



REVISION DU PLU

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



RAPPELS

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (M)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PREAMBULE

Panazol, ville de la 1^{ère} couronne de l'agglomération de Limoges, est passée en un peu plus de quarante ans de 3 300 habitants à près de 11 000. Ainsi, à l'issue de cette période d'urbanisation, la population atteint aujourd'hui le niveau le plus élevé que la commune ait connu. Cette évolution a profondément marqué l'organisation du territoire et a permis à la fois d'accompagner l'arrivée des nouveaux habitants, de garantir un niveau d'équipements et de services, et de préserver la mixité sociale et fonctionnelle.

Elle bénéficie donc aujourd'hui des équipements et structures d'une « ville », tout en s'inscrivant dans un cadre rural et paysager qualitatif, du fait :

- de la « coupure » constituée par l'A 20 dans sa limite ouest ;
- des vallées de la Vienne et de l'Auzette dans ses frontières Nord et Sud, lieux de biodiversité, d'intérêt écologique, inondables ;
- des espaces agricoles et naturels à l'Est (terres agricoles ; Golf), boisés en partie ;
- de parcs et espaces verts, boisement inscrits dans la partie agglomérée.

La commune est constituée de :

- **plusieurs centre-villes et « pôles » de vie** où se concentrent équipements, commerces et services, connectés par des avenues traversantes au caractère « routier » ;
- **quartiers d'habitat** essentiellement « pavillonnaires », ponctués de petits collectifs ;
- **hameaux et écarts** de tailles diverses, inscrits dans l'espace agricole à l'Est du territoire.

Le pôle urbain (Limoges et sa première couronne) porte l'essentiel de la dynamique du territoire (habitat, activités, équipements et services). A l'avenir, **son développement doit demeurer prioritaire dans une double optique de renforcement de la dynamique métropolitaine et de densification** (par le renouvellement urbain et des extensions en continuité des espaces densément urbanisés, desservis par les transports en communs).

Des aménagements spécifiques pour les cyclistes et piétons ont été réalisés et les transports en commun desservent une grande partie de la ville et certains hameaux, **mais la commune doit encore améliorer ou renforcer les liaisons douces, les axes de liaisons entre quartiers** (existants et futurs), et gérer le stationnement.

Le développement de l'habitat permettant l'accueil de nouveaux résidents, la demande importante en matière de logements, le maintien de la mixité urbaine, les besoins en équipements nouveaux, la requalification de certains secteurs urbains, sont autant d'enjeux qui nécessitent que la ville définisse, dans le cadre de son PADD, un projet urbain visant à développer une harmonieuse mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle ; celui-ci sera l'occasion de privilégier la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans une recherche d'amélioration du cadre de vie et de respect de l'environnement. La prise en compte simultanée des trois dimensions composant le développement durable (environnementale ; sociale ; économique) sera également une des priorités de ce projet notamment dans le cadre de la définition et la conception de ses opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le PADD de la commune de Panazol s'organise autour de 4 orientations générales majeures :

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

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

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

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

Ces orientations se déclinent en orientations plus ciblées qui visent à permettre, d'une part, d'adapter et développer la commune et, d'autre part, de construire durablement la ville de demain.

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



I.1. S'inscrire dans une logique d'augmentation démographique modérée et maîtrisée et « recentrée » dans la ville et ses abords directs = mettre en œuvre une politique volontaire de redynamisation de la commune permettant d'assurer le renouvellement urbain et répondant aux besoins qu'impose l'évolution démographique souhaitée

- **Permettre le renouvellement de la population et contribuer à freiner son vieillissement sur un objectif de 12.200 habitants à l'horizon 2030, soit un peu plus de 800 logements à produire :**
 - **En recentrant les programmes de logements et l'intensification urbaine dans les espaces résiduels, notamment :**
 - triangle « Guillot –Jaurès – Beausserie »
 - Clémenceau / quartier de l'Hôpital
 - Les Vignes
 - Les Joncques
 - Pré Peyroux
 - Pré Gayaud / rue Haute
 - Croix Finor
 - La Filature
 - Manderesse
 - **En organisant l'extension des quartiers en continuité de l'agglomération et des équipements :**
 - l'Académie
 - La Quintaine
 - **En permettant un développement maîtrisé de certains écarts et hameaux du territoire : secteur « La Rue Basse - Puy la rue », secteur « La Couture Charbon », ...**

➤ **Développer un urbanisme assurant un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :**

- A l'intérieur de l'emprise urbaine actuelle : requalification d'espaces, utilisation du résiduel, ... pour répondre à 60% des besoins en logements ;
- En périphérie de la ville et des hameaux : mobilisation de réserves foncières pour la réalisation d'opérations d'aménagement afin de couvrir 40% des besoins en logements.

I.2. Agir pour combattre la récente diminution des logements autorisés sur la commune (41 en 2012 ; 37 en 2013 ; 11 en 2014) et favoriser la diversité des logements

➤ **Organiser et encadrer la production de logements neufs diversifiés (individuels ou collectifs ; location ; ...), pour :**

- renforcer le pôle urbain (Limoges et 1^{ère} couronne),
- permettre la mixité sociale par la création de nouveaux logements locatifs sociaux destinés à accueillir des familles avec enfants, répartis dans les différents quartiers de la ville
- maintenir les efforts visant à réduire le déficit en logements locatifs sociaux et atteindre les objectifs du PLH (72 logements/an sur la période 2012-2018 dont 17 LLS/an).

➤ **Impulser une dynamique en faveur d'un rythme de construction compatible avec les objectifs de renouvellement urbain que la ville s'est fixée.**

I.3. Favoriser les opérations exemplaires, notamment de type éco-quartiers : bâti durable, gestion des eaux pluviales, organisation du quartier, desserte par les transports en commun et les modes doux, ...

I.4. Faciliter et promouvoir la mixité urbaine et sociale dans les opérations d'aménagement :

- **Favoriser la diversité des formes d'habitat (maison individuelle ; habitat groupé ; collectif ; ...),**
- **Assurer la mixité sociale dans les programmes immobiliers afin de réduire le déficit en logement locatif sociaux :** minimum de 20% ou 25% de LLS pour toutes nouvelles opérations d'aménagement,
- **Diversifier l'offre de logements pour favoriser l'accueil d'une population active jeune et pour aider au maintien sur la commune des personnes âgées** (logements adaptés ; accession sociale à la propriété ; immeubles collectifs ; ...).

I.5. Aménager les équipements nécessaires à la population et améliorer les parcours et les déplacements

- **Garantir le développement des équipements en adéquation avec les besoins de la population :**
 - Structurer les équipements pour répondre aux besoins de la population en lien avec le fonctionnement des zones urbaines pour optimiser les investissements dans un souci d'économie et de respect de l'environnement,
 - Conforter les équipements et services,
 - Programmer la construction d'équipements publics structurants : espace socio-culturel, ...
 - Prévoir les dispositifs de gestion du pluvial adaptés aux projets d'urbanisation,
 - Conforter les équipements sportifs et de loisirs existants autour du Parc Sport et Nature de Morpiénas, du golf de la Porcelaine, de l'aire de loisirs Auzette-Mopiénas, et envisager d'éventuels développements.

- **Aménager, préserver et requalifier les espaces libres « identitaires » et/ou susceptibles de devenir des lieux de lien social, de connection entre les quartiers et les «centre-villes » :**
 - Protection du Parc de la Mairie et des espaces verts structurants,
 - Valorisation des places et espaces de stationnement connectés aux « pôles » de vie (commerces, équipements tels que la médiathèque, les écoles, ...),
 - Aménagement du « triangle Guillot –Jaurès – Beausserie» qui doit permettre de renforcer les liaisons entre le centre-bourg historique et le centre-ville de la Beausserie.
- **Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre et les dépenses énergétiques :**
 - Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, réduire l'étalement urbain et les déplacements « tout voitures » générés par l'éloignement des habitations aux pôles d'emploi et d'activités,
 - Favoriser et renforcer les modes de déplacements alternatifs « doux » :
 - o Intégrer les éléments du plan « vélo » porté par Limoges-Métropole,
 - o Favoriser le développement et l'extension du service de location de vélos, V'LIM,
 - o Accompagner l'évolution et le développement du réseau de transports en commun de l'agglomération.
 - Intégrer les principes d'accessibilité au domaine public des personnes à mobilité réduite,
 - Prévoir des espaces de stationnement mutualisés et agrandir le parc relais existant.

I.6. Renforcer ou améliorer la circulation, les liaisons inter-quartiers et l'accessibilité des équipements, en prenant en compte les futurs opérations d'aménagement :

- **Améliorer les conditions de circulation et d'accès aux espaces structurants de la ville :** place Zavatta, place Jules Ferry, ...
- **Améliorer les conditions de stationnement autour des principaux équipements publics de la ville :** centre-bourg, place Jules Ferry, ...
- **Améliorer les liaisons routières vers la ville centre** en facilitant la réalisation d'un barreau routier entre la RD941 et la RD979 afin d'une part, d'améliorer, pour les usagers de la route en provenance de l'Est du département, l'accès au Sud de l'agglomération et d'autre part de proposer une alternative à la RD941 pour accéder à l'autoroute A20.

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



II.1. Redéfinir « l'enveloppe » urbaine pour mieux prendre en compte le potentiel des espaces résiduels tout en organisant le développement de quartiers résidentiels nouveaux :

- Optimiser le résiduel constructible, pour économiser l'espace et densifier les zones déjà urbanisées (dents creuses, espaces en mutations, ...), **en définissant des densités appropriées par secteur.**
- Encadrer les possibilités d'urbanisation dans les divisions parcellaires (opérations « Bimby »), afin de préserver l'homogénéité paysagère des quartiers et la bonne gestion des eaux pluviales.
- Inscrire des secteurs de développement en tenant compte notamment :
 - de la proximité du centre-ville, des équipements et commerces,
 - du Schéma Directeur d'assainissement et du Schéma Directeur des eaux pluviales,
 - de la qualité des paysages, des abords et liens vers les Vallées de la Vienne et de l'Auzette,
 - de l'activité agricole,
 - des zones humides.
- Intégrer les réflexions relatives aux modalités et aux outils fonciers mobilisables pour l'urbanisation (foncier, aménagements, dessertes, réseaux, ...).
- Prévoir la cohérence entre d'une part les projets d'urbanisation et d'autre part les moyens financiers et objectifs de développement de la collectivité.

II.2. Maîtriser l'étalement urbain, le mitage agricole et limiter la constructibilité dans les écarts aux «dents creuses», en prenant en compte :

- Les enjeux environnementaux (zones humides, trame verte et bleue,...),
- Les continuités hydrographiques, les passages d'eau,
- Les activités agricoles,
- Les conditions de desserte et de sécurité routière.

- **Restituer des emprises anciennement urbanisables (U ou Au) aux espaces naturels et agricoles, contribuant ainsi au confortement de la coulée verte de la vallée de l'Auzette et à la préservation d'un environnement riche et fragile.**
- **Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles (zones constructibles au PLU) d'une quarantaine d'hectares, notamment en préservant les espaces agricoles et naturels dans plusieurs secteurs et notamment :**
 - Lavaud - Mas Chambart,
 - emprise de l'ex-ZAD « La Rue Haute »,
 - L'Académie (parties Est et Sud Est),
 - Petit Cordelas,
 - Bas de Manderesse (dans sa partie nord),
 - La Quintaine (dans sa partie est, abords du château),
 - Croix Finor (prise en compte de la stabulation),
 - Filature Nord,
 - Coubras.
- **Maîtriser le développement des hameaux et écarts :**
 - Prévoir la réhabilitation, l'évolution et l'extension des habitations existantes isolées,
 - Permettre les nouvelles constructions dans les « dents creuses » de certains hameaux et quartiers « excentrés »,
 - Maîtriser le développement « linéaire » des hameaux et écarts.

II.3. Etablir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones d'extension de l'urbanisation, pour :

- **Organiser les accès et dessertes et les liaisons inter-quartiers,**
- **Optimiser l'urbanisation afin de garantir une densité suffisante et éviter l'étalement urbain,**
- **Intégrer, au sein de chaque opération, les espaces verts et les zones de stationnement mutualisé,**
- **Préserver les limites entre zones urbanisées et espaces agricoles ou naturelles en préconisant un traitement qualitatif des franges entre les espaces bâtis et les zones A et N.**

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



III.1. Conforter les activités économiques et l'emploi :

- **Confirmer la redynamisation du commerce dans le centre-ville et des petits pôles d'activités comme un axe prioritaire**
 - Retrouver attractivité et dynamisme commercial en confortant une offre globale diversifiée,
 - Renforcer et organiser le stationnement en centre-bourg,
 - Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et de services.
- **Cibler les implantations d'activités sur les différents secteurs selon leur spécialisation afin de préserver les pôles existants et de ne pas « disperser » les activités commerciales, artisanales dans les quartiers résidentiels et en particulier le long des routes départementales**
 - Consolider le caractère économique des pôles existants et notamment des zones d'activités (Pierre Cot ; Martin Nadaud ; Le Prouet), des pôles commerciaux (centre commercial de la Beausserie ; centre-bourg historique ; Pré-Peyroux ; galerie du hameau ; ...), du secteur « Les Prés de Soudanas », ...

III.2. Valoriser ou requalifier les zones et pôles économiques et les « traverses » de ville :

- Valoriser ou requalifier les pôles d'activités des entrées et « traverses » de ville,
- Requalifier les friches commerciales et artisanales,
- Requalifier les espaces à vocation économique inscrits au PLU et non bâtis (La Petite Prade, ...).

III.3. Accompagner et préserver les activités agricoles :

- Prendre en compte les exploitations agricoles et les projets de développement,

- Intégrer les circuits de déplacements des agriculteurs au projet de développement communal,
- Prendre en compte la pluriactivité,
- Valoriser les ressources agronomiques de la commune en favorisant la création de structures de maraîchage de qualité et de proximité.

III.4. Développer et soutenir les activités touristiques et de loisirs :

- Favoriser le développement du Golf de La Porcelaine et de l'hébergement touristique,
- Renforcer les activités touristiques, d'hébergement et de loisirs,
- Conforter les parcours de découverte et de randonnée en renforçant d'une part l'attractivité de l'axe touristique de la Vallée de la Vienne et d'autre part la protection de la vallée de l'Auzette.

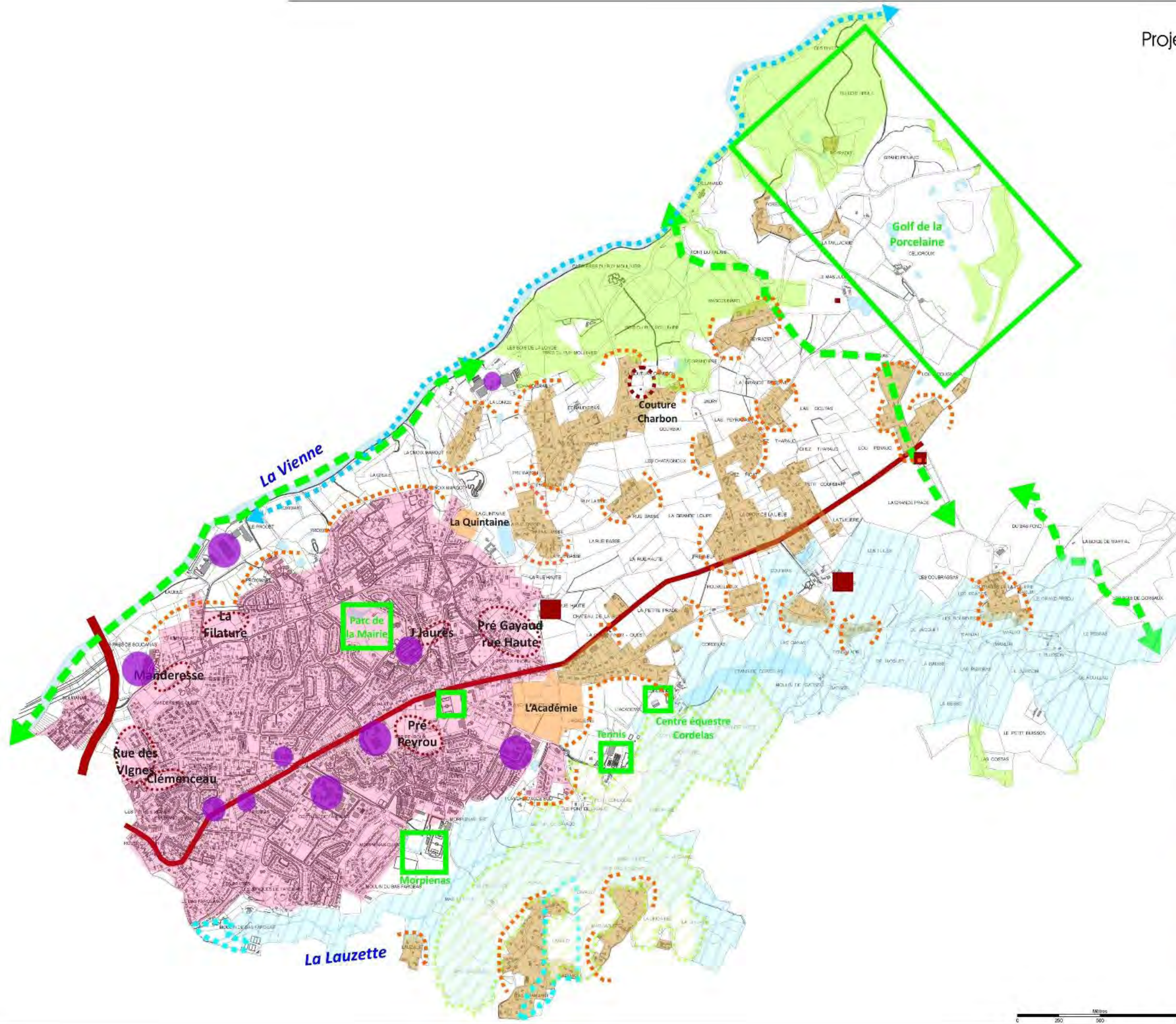
IV. PRESERVER UN CADRE DE VIE QUALITATIF SUR UN TERRITOIRE EN INTERFACE ENTRE LA VILLE « CENTRE » DE LIMOGES ET LES ESPACES AGRICOLES OU NATURELS DES VALLEES ET DE LA FRANGE EST COMMUNALE



IV.1. Conserver le caractère « rural » de la commune, en interface entre Limoges et les espaces agricoles et les vallées :

- **Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine naturel, environnemental et paysager.**
- **Préserver les habitats et l'occupation du sol** des espaces agricoles et des milieux naturels aux abords des vallées (prairies, ripisylves, boisements, ...).
- **Préserver les sites d'intérêt ne bénéficiant pas de statut de protection particulière :**
 - Préserver la qualité du réseau hydrographique sur la commune, et principalement les vallées qui constituent des corridors écologiques aquatiques d'enjeu majeur,
 - Préserver et valoriser les espaces naturels inscrits dans la ville (jardins, parcs, potagers, ...),
 - Protéger les passages de faune (gibier notamment) dans les espaces agricoles à l'est de la ville,
 - préserver les paysages pour éviter leur « banalisation » : entrées de villes, espaces agricoles, écarts et hameaux, « traverses de ville », ...
- **Préserver les zones humides** du territoire et leurs fonctionnalités.
- **Préserver les corridors écologiques des vallées de la Vienne et l'Auzette et intégrer les éléments des trames verte et bleue, en valorisant le patrimoine paysager et naturel et les chemins de promenade et de découverte.**
- **Prendre en compte le risque inondation de la Vienne et de l'Auzette ainsi que les zones de ruissellement des eaux pluviales.**
- **Préserver la ressource en eau potable :**
 - Assurer une adéquation entre la ressource en eau potable et les capacités d'accueil de la commune,
 - Favoriser les économies d'eau,
 - Inciter au recyclage des eaux pluviales.

- **Préserver la qualité des eaux :**
 - Veiller au maintien de l'efficacité de l'assainissement collectif,
 - Assurer l'adéquation entre PLU et zonage d'assainissement et/ou l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.
- **Valoriser « la nature en ville » :**
 - Gérer les espaces libres et les jardins existants afin de favoriser la biodiversité dans la ville,
 - Protéger les espaces de terres cultivées, le Parc de la Beausserie, les franges urbaines, ...
 - Préserver les plantations et arbres existants remarquables,
 - Concevoir, dans les nouvelles opérations, des espaces verts mutualisés de qualité.
- **Accompagner le développement des zones de loisirs, de détente et de découverte : Golf de La Porcelaine, parcours de randonnée, étang de Cordelas, ...**



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

-  Secteurs agglomérés et d'intensification urbaine (60 % des besoins en logements)
-  Secteurs de développement en "extension" à vocation principale d'habitat (40 % des besoins en logements)
-  Développement maîtrisé des écarts et hameaux

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

-  Maîtrise de l'étalement urbain et reclassement de zones constructibles en zones naturelles et agricoles

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

-  Conforter les activités économiques et l'emploi
-  Requalifier les pôles d'activités et "traverses" de ville
-  Préserver les activités agricoles
-  Développer et soutenir les activités touristiques/de loisirs

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

-  Cœur de nature boisements
-  Corridor boisements
-  Cœur de nature bocage
-  Cœur de nature zones humides
-  Corridor zones humides