

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

2 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 6

Additif au rapport de présentation suite
à l'enquête publique et aux avis des
Personnes Publiques Associées



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

Dossier d'approbation par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole en date du
26 juin 2019


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

Sommaire

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - LES COMPLEMENTS DE JUSTIFICATIONS.....	5
2.1. BESOINS EN LOGEMENTS ET RESORPTION DE LA VACANCE.....	6
2.2. CONSOMMATION D'ESPACE.....	8
<i>Définition de la « dent creuse ».....</i>	8
<i>Potentiel en zone économique.....</i>	8
<i>Consommation de l'espace : comparatif PLU arrêté / PLU approuvé.....</i>	9
2.4. ZONES A URBANISER ET DENSIFICATION.....	10
<i>Choix des zones à urbaniser.....</i>	10
<i>Les zones à urbaniser du PLU.....</i>	23
<i>Ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU.....</i>	23
<i>Densité des zones AU.....</i>	23
<i>Ajout d'une OAP thématique « intensification ».....</i>	23
<i>Potentiel de densification.....</i>	24
<i>Objectif de densification.....</i>	24
2.5. LE CAS PARTICULIER DU SECTEUR DE LA ROSERAIE.....	27
2.6. ASSAINISSEMENT : D'IMPORTANTES CAPACITES RESIDUELLES.....	30
<i>Station d'épuration principale Route de Nexon : 285 000 EH.....</i>	30
<i>STEP de Bellegarde village : 270 EH.....</i>	30
<i>Beauvais : 450 EH.....</i>	30
<i>Goupilloux : 80 EH.....</i>	30
<i>Assainissement Non Collectif.....</i>	31

1 - Introduction



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

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 septembre 2018.

Conformément à la procédure, le dossier a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées pendant 3 mois et à enquête publique du 14 janvier au 13 février 2019.

Le présent additif au rapport de présentation a vocation à expliquer les changements qui ont été apportés au dossier suite aux différentes observations formulées et à compléter les justifications des choix pour l'élaboration du projet.

2 - Les compléments de justifications



2.1. Besoins en logements et résorption de la vacance

Le taux de logements vacants atteint en moyenne sur l'ensemble de la ville 8,9%, et jusqu'à 14,8% dans certains quartiers, ce qui reste relativement faible comparé à d'autres villes de même strate démographique. Si le taux est moyen, voire faible, la croissance est quant à elle en forte augmentation depuis quelques années, liées à deux phénomènes souvent cumulatifs :

- En raison d'une valeur locative en moyenne basse, certains propriétaires préfèrent s'acquitter de la taxe sur les logements vacants plutôt que d'investir dans des travaux lourds, jugeant un retour sur investissement incertain et risqué,
- Le parc immobilier est vieillissant et certains propriétaires bailleurs également, qui d'après les agences immobilières, sont rétifs à une remise aux normes et modernisation de leurs logements. La vacance aujourd'hui constatée concerne en effet pour l'essentiel un parc non entretenu.

L'évaluation des besoins en logements pour satisfaire aux objectifs d'accueil de population s'appuie notamment sur la remise sur le marché de 80 logements vacants par an.

Cet objectif est basé sur la combinaison de plusieurs leviers mis en place sur le territoire communal et notamment en centre-ville.

En effet, dans le sillon des dispositifs Duflot et Pinel, Limoges est la plus grande ville à bénéficier de la loi de défiscalisation Denormandie dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ». Son objet est de soutenir l'investissement locatif et développer une offre de logement intermédiaire entre le marché privé et le parc social. Pour bénéficier de cette loi de défiscalisation, les investisseurs doivent louer leur bien neuf et non meublé à un prix inférieur à celui du marché pendant six ans au moins.

Ce dispositif devrait permettre de favoriser la réhabilitation du parc ancien (en complément de l'OPAH présentée dans le tome 2).

Pour rappel, de nombreux dispositifs permettent de lutter contre la vacance :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dont l'objectif à 2021 est d'améliorer plus de 600 logements ;
- Les opérations de ravalement de façades à travers la Campagne d'Aide à la Réhabilitation et à la Protection du Patrimoine (CARPP) et la campagne de ravalement obligatoire ;
- L'Opération de Restauration Immobilière, qui cible la remise en état 18 immeubles pour un potentiel identifié de 150 logements ;
- L'Action Cœur de Ville, qui permet de mobiliser des fonds pour lutter contre différentes vacances en centre-ville ;
- L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), qui vise la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain
- Le dispositif de défiscalisation Denormandie qui viendra prendre le relais de la loi Pinel pour inciter la réhabilitation du parc vacant dégradé tout en encadrant sa mise en œuvre.

Dans le cadre des opérations NPRU, les données consolidées depuis l'arrêt du projet de PLU permettent de savoir que 1300 démolitions vont être réalisées sur les quartiers de Beaubreuil, de Val de l'Aurence et des Portes Ferrées.

Il s'agit de quartiers sur lesquels la vacance atteint des taux importants (ex : 23 % au Val de L'aurence sud au 01/01/2016).

Ces démolitions vont avoir un double effet cumulatif sur la résorption de la vacance (y compris structurelle) :

- faire disparaître la vacance existante dans les immeubles démolis,
- diminuer la vacance du bâti ancien dans le cadre des opérations d'acquisition réhabilitation, en lien avec l'ORT cœur de ville.

2.2. Consommation d'espace

Définition de la « dent creuse »

La dent creuse est constituée par une unité foncière située dans l'enveloppe urbaine qui répond notamment à l'ensemble des critères suivants :

- l'absence de construction ou une construction existante sous-dimensionnée par rapport à son environnement pénalisent le front bâti ou la rue ;
- l'existence d'unités foncières bâties en limites séparatives avec elle ;
- le regroupement avec une unité foncière voisine n'est pas possible dans un avenir proche.

Potentiel en zone économique

En complément des éléments du tome 3 concernant la définition de l'enveloppe urbaine, l'étude des zones à vocation économiques a été affinée.

Par délibération du 3 octobre 2017, Limoges Métropole a décidé de se doter d'un schéma de développement des parcs d'activités de niveau métropolitain définissant une stratégie foncière avec deux objectifs :

- La limitation de l'étalement urbain ;
- Une consommation raisonnée du foncier.

Sur Limoges, en particulier, la stratégie se décline en deux axes :

- La réhabilitation des parcs d'activités structurants (parcs d'activités Limoges Nord et Sud) ;
- Le confortement des parcs d'activités existants (ESTER, la Grande Pièce)

Le potentiel foncier à construire (actualisé depuis l'arrêt du projet de PLU par le service compétent) identifié au sein des parcs d'activités économiques représente environ 54 ha.

Parallèlement, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été mis en place sur le secteur sud (route de Toulouse) le temps de la réalisation d'une étude d'opportunité d'aménagement. Cette étude permettra notamment de réhabiliter un tissu d'activités en déprise (nombreuses friches).

Consommation de l'espace : comparatif PLU arrêté / PLU approuvé

Vocation	Bilan SIEPAL (2005/2014) (En ha)		Objectifs PLU arrêté (en ha)			Objectifs PLU approuvé (en ha)		
	Surfaces consommées sur 10 ans	Surfaces consommées / an	Surfaces consommées sur 11 ans	Surfaces consommées / an	Réduction consommation d'espace annuelle	Surfaces consommées sur 11 ans	Surfaces consommées / an	Réduction consommation d'espace
Habitat	134	13,4	158,0	14,4	non comparable	158	14,4	non comparable
Activité	122	12,2	210,0	19,1	non comparable	54	4,9	non comparable
Voirie	100	10,0	inclus dans habitat et activité	inclus dans habitat et activité		inclus dans habitat et activité	inclus dans habitat et activité	
Total	356	35,6	368,0	33,5	6,0	212	19,3	45,9

NB : les surfaces sont exprimées en hectares

Le bilan foncier du nouveau PLU a été affiné, sur la base de la méthodologie développée par le SIEPAL. Les surfaces consommées pour le renouvellement urbain ou la division parcellaire sont prises en compte.

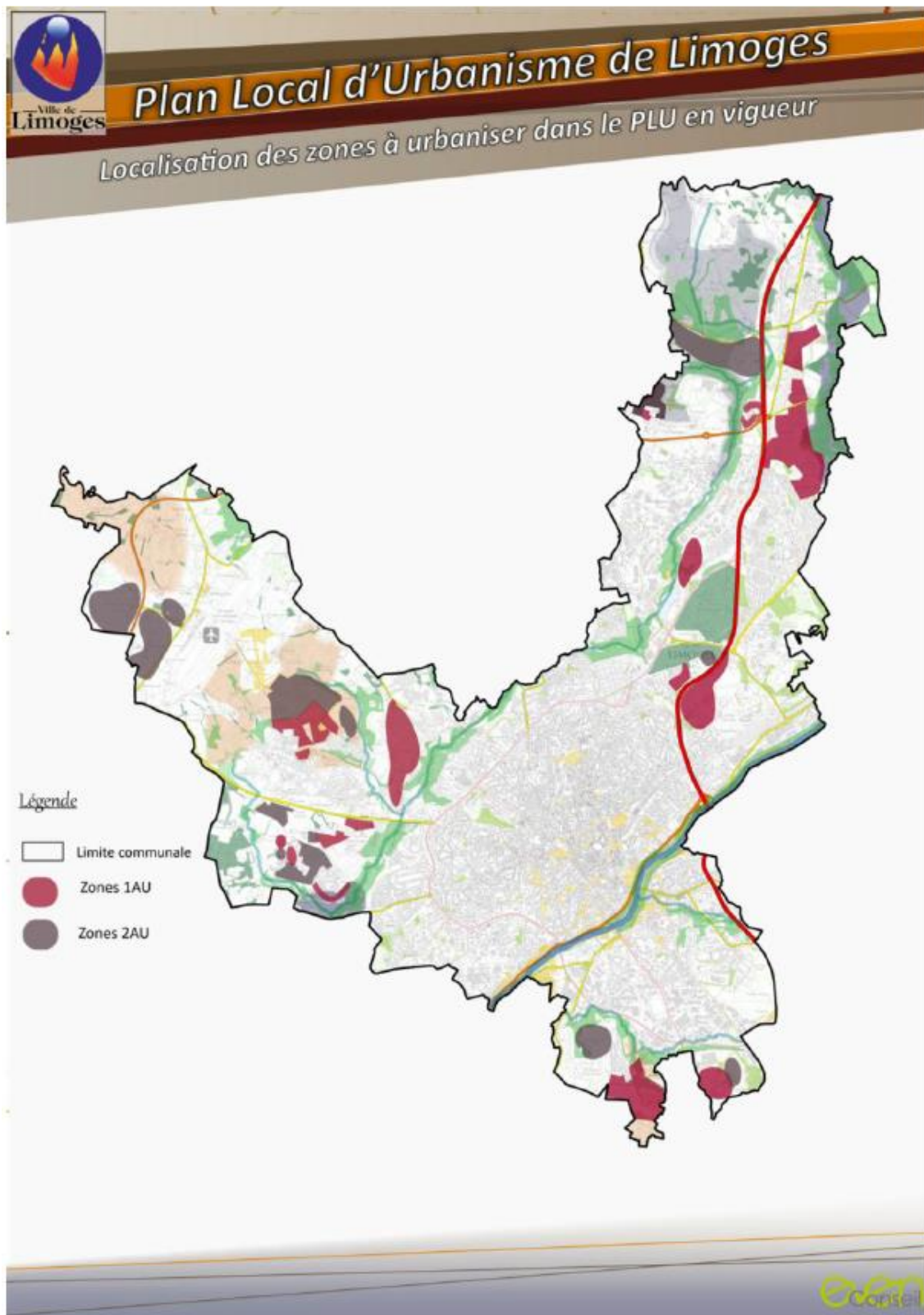
Le bilan de la consommation foncière du projet a été évoqué par plusieurs PPA. Le tableau ci-dessus montre que le projet communal respecte le cadre législatif en vigueur, et qu'il va bien au-delà, en s'orientant vers les ambitions affichées par les projets de SCOT et de SRADDET.

Ainsi, alors que le delta pour ne pas dépasser les 35,6 ha annuel (échéance 2030) de consommation foncière semblait offrir un potentiel de développement de 210 ha à vocation économique, la situation en 2019 apparaît comme nettement moins consommatrice d'espace avec un besoin net identifié à 54 ha, auquel s'ajouteront les processus de reconversion de zones anciennes.

2.4. Zones à urbaniser et densification

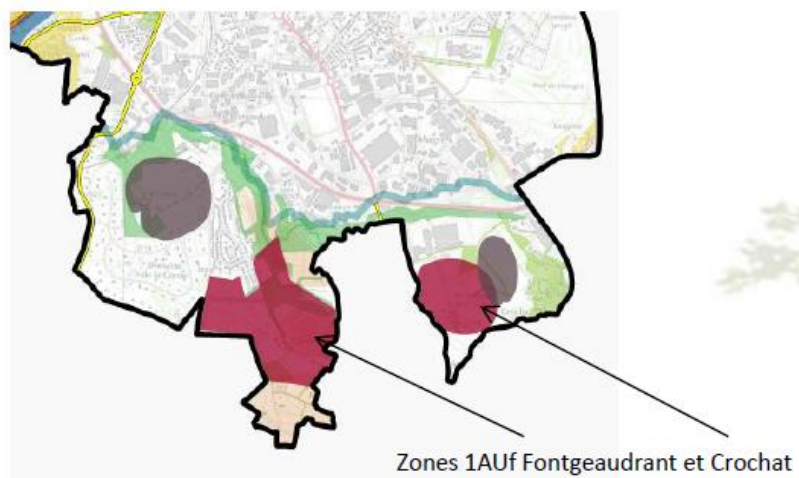
Choix des zones à urbaniser

Les tableaux d'analyse multicritères ci-dessous viennent expliciter les choix de suppression et de maintien des zones à urbaniser dans la révision du PLU.



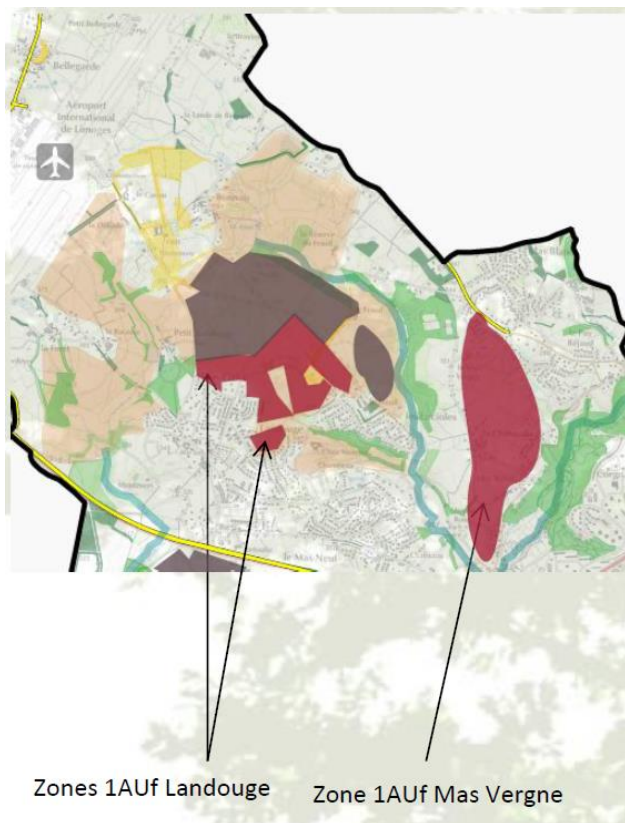
Analyse et évolution des zonages 1AU issues du PLU en vigueur

AU SUD DU TERRITOIRE



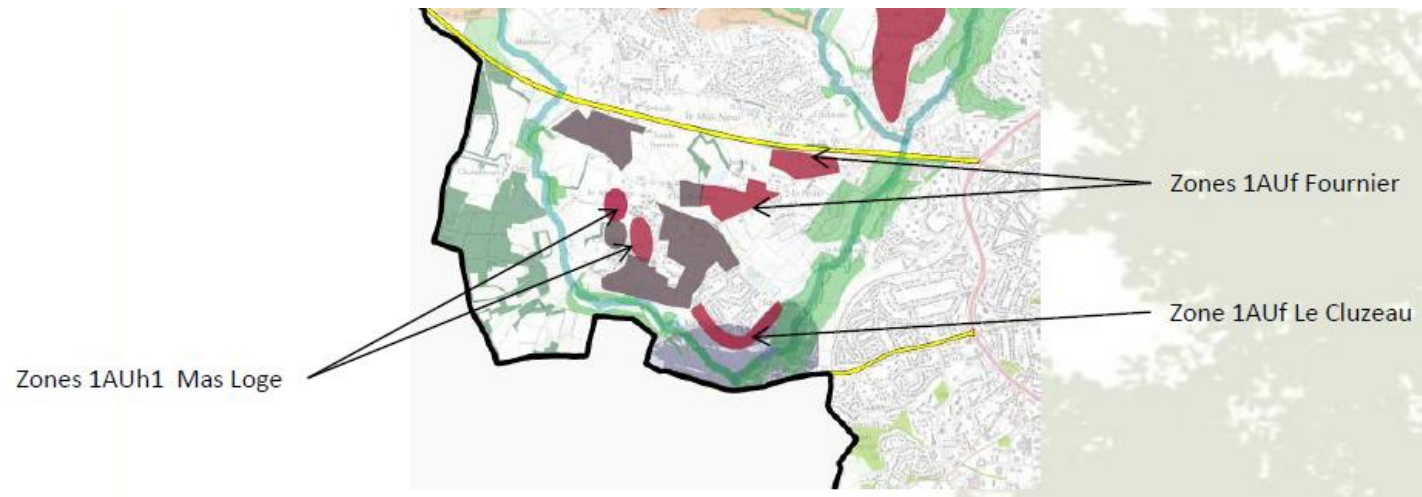
Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1AUf	Crochat	Secteur excentré et mal desservi, à la jonction entre la zone d'activités sud et le hameau Les Moulades – zones agricoles à proximité	Étendues agricoles – limites marquées par des zones boisées	Intégration paysagère des franges urbaines + transition avec la zone d'activités + part importante d'espaces verts à préserver au sein de la zone	A ou N
1AUf	Fontgeaudrant	Secteur excentré dans le prolongement d'une zone pavillonnaire existante – encadré par des zones naturelles/agricoles	Vues dégagées sur le grand paysage bocager – proximité immédiate des cœurs de nature bocagers (TVB LM)	Intégration paysagère des franges urbaines – définir une structure bocagère – préserver des ouvertures sur le grand paysage	A ou N

SECTEUR DE LANDOUGE



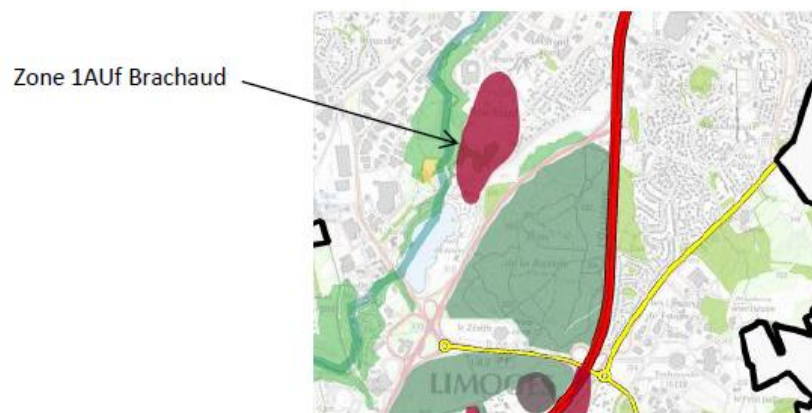
Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations /les attendus	Classement PLU approuvé
1AUF	Chambeau	En continuité de secteurs pavillonnaires existants (plus ou moins dense) Entre zone UF et zone aujourd'hui naturelle (2AU) Proximité du bourg de Landouge	Secteur de campagne-parc, zone bocagère présentant des qualités paysagères et naturelles	Urbanisation à intégrer au cadre paysager, respecter l'armature bocagère et les éléments paysagers	Réduire mais maintenir la zone à urbaniser en retravaillant les limites + phasage de la partie est en 2AU
1AUF	Mas Vergne	Entre zone naturelle et agricole et zone UF peu dense Accessibilité limitée Sentiers de randonnées	Proximité de la vallée de l'Aurençois, corridor écologique boisé préférentiel (TVB LM), plateau en hauteur avec vues sur Limoges Intérêt paysager marqué	Intégration paysagère et maintien des fonctionnalités écologiques Valorisation des vues	Réduction de la zone à urbaniser 1AU au nord de l'emplacement réservé pour la voie structurante. Urbanisation prioritaire en consolidation de la zone pavillonnaire du Puy Réjaud

SECTEUR RURAL OUEST



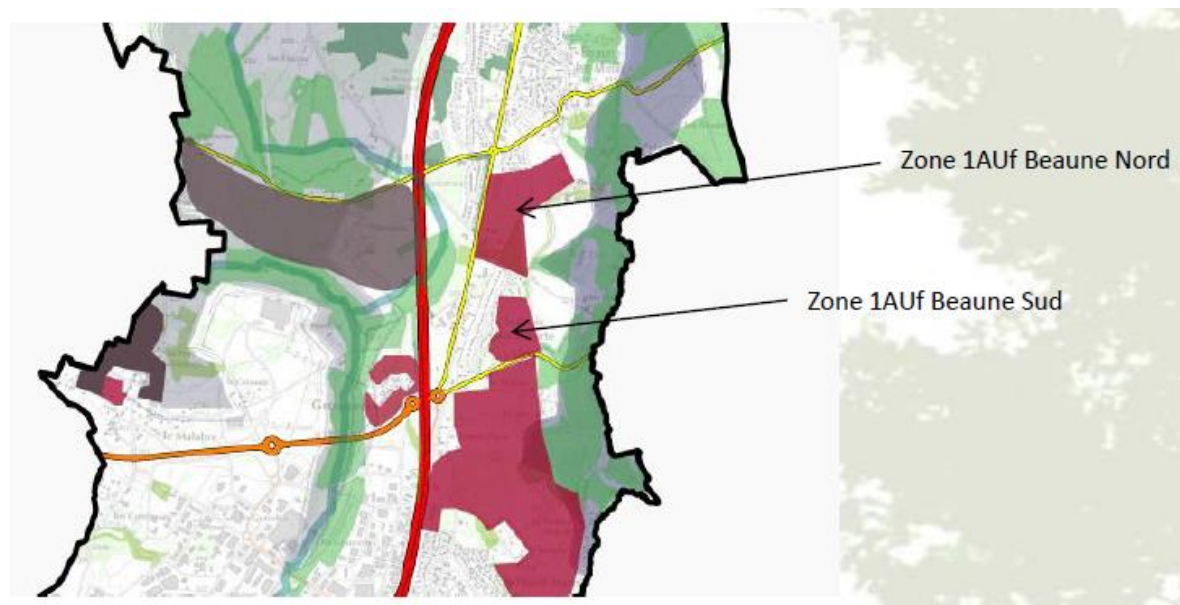
Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1AUf	Chez Fournier et la Roseaie	Proximité de la D941 et d'un corridor TVB	Sensibilité d'entrée de ville, anciennes parcelles naturelles	Maintenir une recherche de densité et une qualité propice à la mise en valeur de l'entrée de ville	Intégration UB pour zones aménagées + maintien AU
1AUh1	Le Mas Loge (2 secteurs)	Secteur d'habitat dense ancien encadré de zones agricoles	Parcelles agricoles – Secteur ayant conservé un caractère rural dominant	Respecter le caractère du hameau dans les choix d'implantation et des caractéristiques architecturales des nouvelles constructions	Intégration UB des quelques dents creuses.
1AUf	Le Cluzeau	Zone agricole dans la continuité immédiate du lotissement existant	Partie sud proche du ruisseau du Chamberet.	Protéger et valoriser le ruisseau du Chamberet (accès vers la promenade aménagée)	Intégration UB des secteurs aménagés

SECTEUR INDUSTRIEL NORD



Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1AUf	Brachaud/Grand Theil	Secteur entre les zones boisées et la zone d'activités mais bien desservi et proche du centre-ville	Cadre de vie de qualité avec le bois de la Bastide, la zone de loisirs d'Uzurat et la vallée de l'Aurence – proximité d'infrastructures routières importantes (bruit, air)	Prise en compte des nuisances sonores provoquées par l'A20 (organisation urbaine, écrans, normes d'isolation...) Desserte en réseaux d'assainissement complexe	Zone N
1AUh2	Malabre	Secteur d'habitat diffus, desservi par la N520. Bordé par des zones agricoles et naturelles.	Hameau encadré par des zones agricoles et naturelles	Respecter le caractère du hameau dans les choix d'implantation et des caractéristiques architecturales des nouvelles constructions	Intégration à la zone UB
1AUB1	Grossereix	Extension du hameau de Grossereix vers le nord, le sud et le long de l'échangeur autoroutier. Bien desservi mais éloigné du centre ville et des zones de commerces/services	Site à dominante « rurale » bien préservé malgré la proximité des infrastructures autoroutières et des grandes zones industrielles. Prairies bocagères. Jouxte la vallée de l'Aurence (coeur de nature zone humide et corridor écologique)	Maintenir les parcelles humides en zone naturelle. Possibilités d'extension à la marge tout en maintenant le caractère rural du hameau. Prise en compte des nuisances sonores provoquées par l'A20	Zone à supprimer (reclassement en zone naturelle/agricole) Intégration des constructions existantes en UB

SECTEUR BEAUNE LES MINES

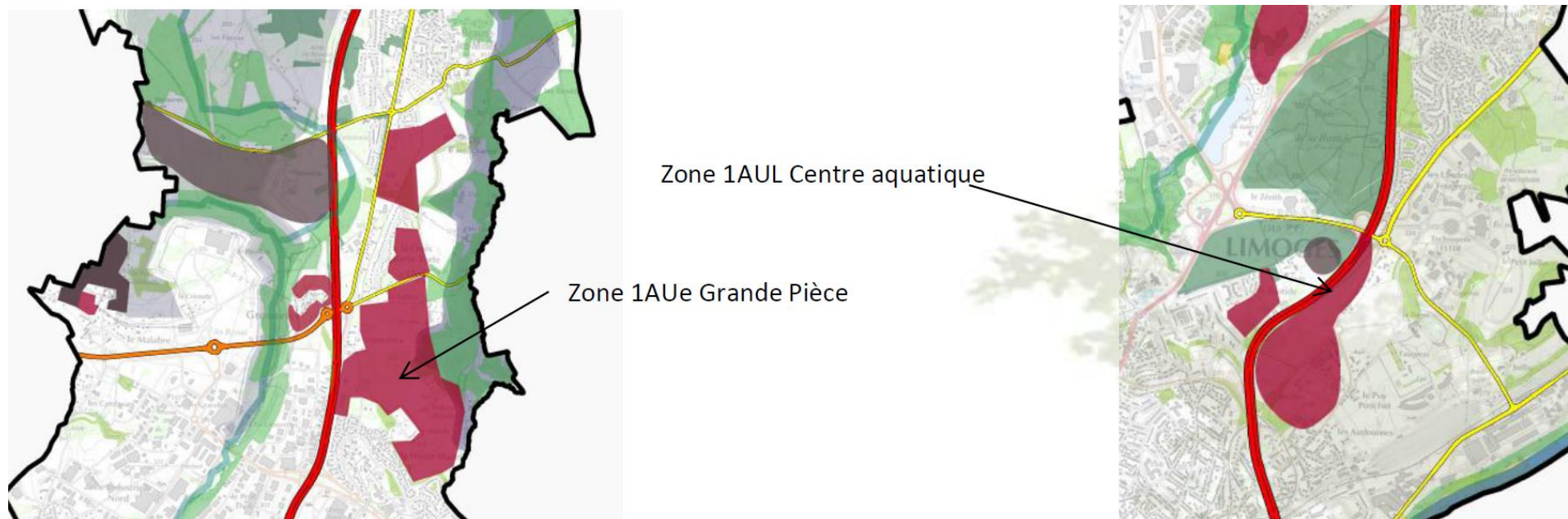


Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1AUf	Mas Chartier	Grande dent creuse dans un contexte d'urbanisation linéaire Bonne desserte par les infrastructures routières	Protection du patrimoine (sites inscrits et MH)	Densification et création de liaisons douces pour rallier les zones de commerces et services Traitement qualitatif avec l'interface avec la zone naturelle	Limite de la zone 1AU à revoir en fonction du site inscrit/MH (réduction de la surface) + phasage 2AU (est)
1AUf	Beaune Sud	Grande dent creuse dans un contexte d'urbanisation linéaire Bonne desserte par les infrastructures routières	Zone humide dont l'urbanisation nécessiterait des remblais Zone humide remarquable à proximité		A supprimer (reclassement en zone naturelle/agricole)

PROXIMITE DU CŒUR URBAIN



Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1Aub3	La Bastide	Proximité du centre-ville – secteur enclavé entre l’autoroute/le bois de la Bastide/quartier d’habitat collectif (voie de desserte interne)	Zone boisée « tampon » entre l’A20 et quartier d’habitat collectif Continuité avec le bois de la Bastide, cœur de nature (TVB LM)	Maintien d’une bande boisée tampon le long de l’autoroute	Suppression de la zone AU sur une bande le long de l’autoroute, à définir en fonction de la topographie (maintien des boisements) -Passage en zone U indiquée pour la partie ouest construite
1Aub3	Puy Ponchet	Proximité ZAC Technopole et centre-ville – secteur d’activités diversifiées	Zone agricole relictuelle et enclavée dans la zone urbanisée. Quelques boisements. Plateau surélevé avec vues sur Limoges. Partie de la zone nord « dominante » avec de fortes relations de covisibilité Partie sud : belles vues mais moins de covisibilité Topographie très marquée le long de l’A20	S’appuyer sur la végétation existante et maintenir les perspectives visuelles sur Limoges. Prise en compte des relations de covisibilité	Maintien de la zone à urbaniser en retravaillant les limites



Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
1AUL	Centre aquatique / Puy Ponchet	Proximité de la ZAC Technopole	Importante covisibilité et vues depuis l'autoroute Forte sensibilité paysagère et environnementale Desserte à créer	Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux Réflexion sur la desserte du site et le franchissement de l'A20	Passage en zone 2AU
1AUe	Grande Pièce	Transition entre des secteurs d'habitat pavillonnaire Traversée par la VLN Futur passage de la LGV	Proximité du bois d'Anguernaud et de zone humide remarquable (TVB LM) Lotissement d'activité la Grande Pièce	Renforcer les mesures en faveur de la protection du patrimoine naturel au regard des activités envisagées sur la zone (aménager des zones tampons avec le bois d'Anguernaud)	Passage en zone Ue

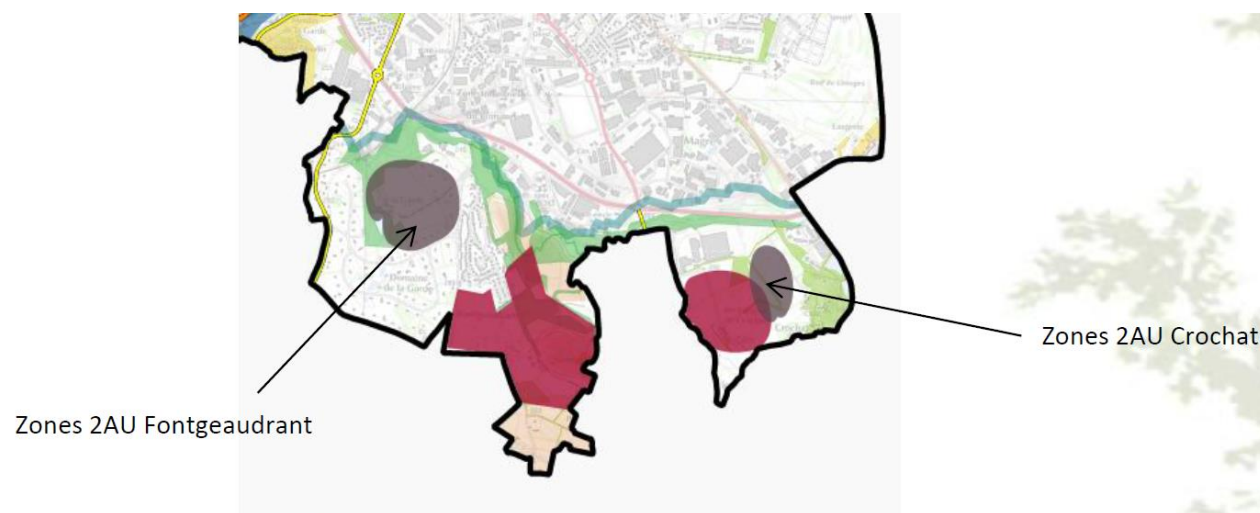
Analyse et évolution des zonages 2AU issues du PLU en vigueur

SECTEUR NORD



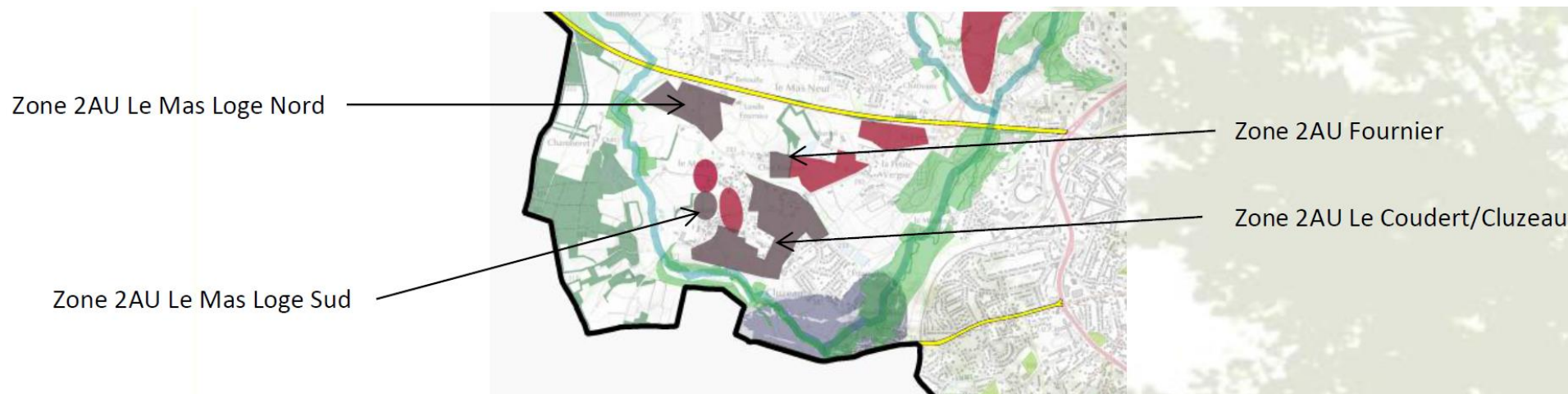
Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
2AU	Zone industrielle nord 4	Emprise importante traversée de part en part par le tracé de la LGV, encadrée par des zones naturelles majeures et bordée par l'A20.	Zone intégralement occupée par des milieux naturels d'intérêt écologique fort (boisements et zones humides remarquables du schéma d'espaces naturels LM), située dans la vallée de l'Aurence, et déconnectée des zones urbanisées existantes,	Protéger les milieux naturels	A supprimer (reclassement en zone naturelle)
2AU	Malabre	Secteur isolé d'habitat diffus, desservi par la N520. Bordé par des zones agricoles et naturelles.	Partie nord du secteur occupée par une zone humide remarquable (cœur de nature du schéma d'espaces naturels LM).	Protéger les milieux naturels et l'activité agricole	A supprimer (reclassement en zone A/N)
2AU	Bastide	Petit secteur naturel séparé du quartier existant de la Bastide par le château et son parc. Mauvaise accessibilité	Clairière dans le massif boisé de la Bastide, zone naturelle d'intérêt local fort (cœur de nature).	A maintenir en zone naturelle	A supprimer (reclassement en zone naturelle)

AU SUD DU TERRITOIRE



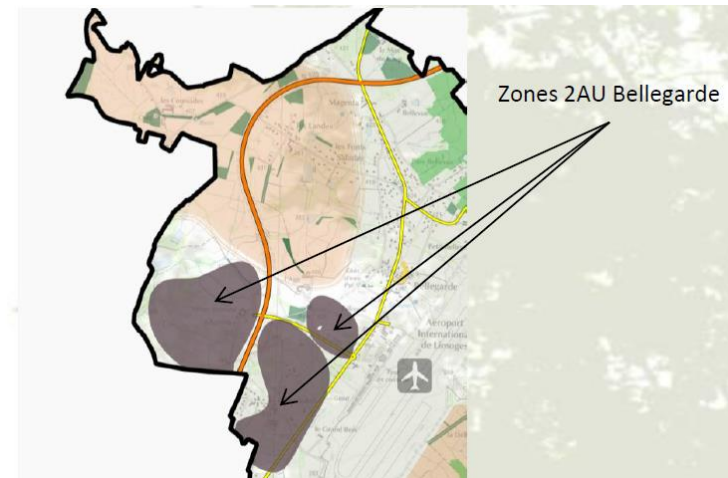
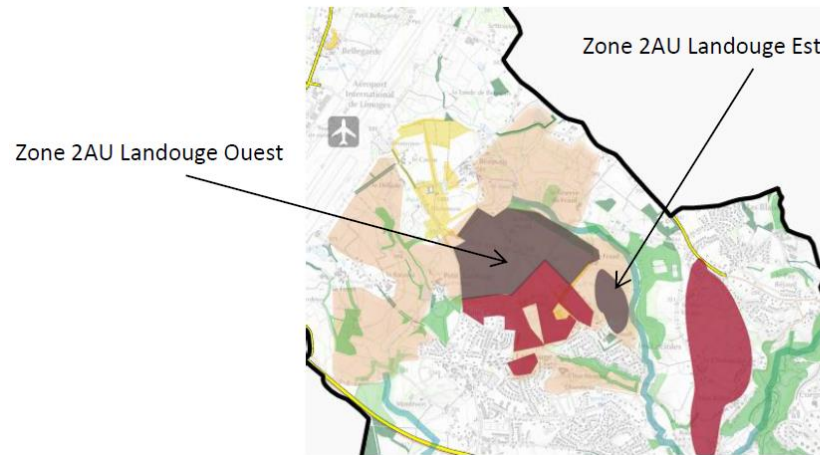
Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
2AU	Crochat	Secteur excentré et mal desservi, à la jonction entre la zone d'activités sud et le hameau Les Moulades – zones agricoles à proximité	Étendues agricoles – limites marquées par des zones boisées	Intégration paysagère des franges urbaines + transition avec la zone d'activités + part importante d'espaces verts à préserver	A supprimer (reclassement en zone A/N)
2AU	Fontgeaudrant	Propriété encadrée par le domaine de la Garde, zone pavillonnaire sur de très grandes parcelles arborées	Site présentant une valeur architecturale, patrimoniale et paysagère. Bordé par la Valoine.	Protéger le site existant (bâti, parc)	Reclasser le site en zone U et maintenir une protection des éléments patrimoniaux

SECTEUR OUEST



Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
2AU	Chez Fournier	Extension d'une zone 1AU en direction du hameau du Mas Loge. Secteur à dominante rurale.	Grande prairie traversée par un petit affluent de l'Aurence. A proximité immédiate d'un hameau ancien présentant un intérêt patrimonial. Vues sur Limoges depuis le chemin de desserte	Maintenir la zone naturelle/agricole afin de préserver des coupures d'urbanisation entre les petits hameaux	A supprimer (reclassement en zone naturelle/ agricole)
2AU	Le Mas Loge Nord	Secteur agricole traversé par la voie de liaison entre le Mas Loge et le Mas neuf/Landouge. Encadré par des zones agricoles, déconnecté de tout tissu urbain existant. Bordé par la D941	Parcelles agricoles – Secteur ayant conservé un caractère rural dominant	Maintenir la vocation agricole du site	A supprimer (reclassement en zone agricole)

2AU	Le Mas Loge Sud	Dent creuse entre le hameau du Mas Loge et du Coudert – Secteur d’habitat dense ancien encadré de zones agricoles	Parcelles agricoles – Secteur ayant conservé un caractère rural dominant	Maintenir la vocation agricole du site	A supprimer (reclassement en zone agricole)
2AU	Le Coudert / Cluzeau	Très grande enclave agricole assurant la séparation entre le lotissement le Cluzeau, le hameau ancien le Coudert et les extensions récentes le long de la rue du Mas Loge	Parcelles agricoles – Secteur ayant conservé un caractère rural et un patrimoine bâti traditionnel (Le Coudert) – Partie sud de la zone longée par le ruisseau du Chamberet – Perspectives visuelles sur Limoges	Maintenir une coupure avec le hameau du Coudert, protéger et valoriser le ruisseau du Chamberet (accès vers la promenade aménagée), mettre en scène les vues sur Limoges	A supprimer (reclassement en zone agricole)



Zone du PLU en vigueur	Localisation	Environnement proche, desserte	Sensibilités naturelles et paysagères	Préconisations/les attendus	Classement PLU approuvé
2AU	Landouge Ouest	Grande zone agricole au contact de la zone 1AUf, non construite à ce jour, et encadrée par des sites agricoles	Secteur à dominante rurale, zone bocagère présentant des qualités paysagères et naturelles, bordée par la vallée de l'Aurençous	Maintien de la structure naturelle et des activités agricoles	A supprimer (reclassement en zone agricole)
2AU	Landouge/Le Treuil	Zone d'extension du lotissement Le Treuil. Desserte limitée par la rue de Veyrac	Extension sous forme d'enclave dans une zone naturelle présentant de fortes qualités paysagères et écologiques (cœur de nature bocager), dans la vallée de l'Aurençous	Maintien de la structure naturelle et des activités agricoles	A supprimer (reclassement en zone A/N)
2AU	Bellegarde (3 secteurs)	Secteur stratégique à proximité de l'aéroport et des infrastructures routières mais non desservi par les réseaux.	Secteurs à dominante rurale, trame bocagère ponctuée de quelques zones habitées. Secteur à l'ouest de la rocade totalement déconnecté des zones urbanisées de Limoges et des communes voisines	Maintenir la vocation agricole du secteur. Maintenir l'activité et le paysage agricole du secteur ville-campagne.	A supprimer (reclassement en zone A/N)

Les zones à urbaniser du PLU

L'analyse multicritère a permis de définir les priorités d'aménagement des zones AU, compte tenu de la desserte en tous modes, notamment en TC, et de la proximité des centralités et des équipements.

Les zones à urbaniser présentées dans le document graphique du PLU sont au nombre de 11 :

- 6 Zones 1AU à vocation d'urbanisation court/moyen terme ;

Site	Surface	Priorité
Mas Neuf	12,6 ha	2
Mas Chartier	9,2 ha	1
Puy Ponchet	12,6 ha	2
Mas Vergne	8,2 ha	1
Chambeau	21 ha	1
Roseraie	4,5 ha	2

- 5 Zones 2AU à vocation d'urbanisation à long terme ;

Chambeau	5,5 ha
Mas Chartier	5,5 ha
Puy Ponchet	10 ha
Roseraie	26,5 ha
Mas Vergne	13,2 ha

Ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU

Les zones 2AU correspondent à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Leurs ouvertures à l'urbanisation sont notamment conditionnées par la réalisation des équipements en lien avec les objectifs d'accueil de la population. Lors de l'évolution du PLU, le rapport de présentation viendra justifier cette ouverture à l'urbanisation, et l'analyse des enjeux environnementaux pourra révéler la nécessité de mettre en place des protections supplémentaires (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme / EBC, par exemple).

Densité des zones AU

En complément des justifications apportées dans le tome 3, pour répondre aux objectifs de densification, les zones 1AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation définissant une densité minimale permettant d'en assurer l'optimisation (environ 20 logements/ha).

Ajout d'une OAP thématique « intensification »

Afin de garantir une optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine et en complément des orientations d'aménagement sectorielles sur les zones à urbaniser, une orientation d'aménagement thématique est proposée sur les zones UB1 et UA2.

L'objectif de cette orientation « intensification » est de garantir une densité minimale pour les opérations portant sur les parcelles de plus de 2000 m² en préconisant la production d'au moins 20 logements à l'hectare, soit des parcelles de moins de 500 m².

Il s'agit d'une densité minimale qui correspond à celle demandée sur les secteurs à urbaniser attenants aux zones UB1 auxquelles ils seront intégrés une fois urbanisés.

Par ailleurs, il est utile de préciser la distinction entre densification et intensification ; alors que la première pourrait être interprétée de façon brute, la seconde apparaît comme une notion plus souple tournée à la fois vers densité, accessibilité, mixité, proximité et qualité. Limoges se veut comme ville intense dans le sens où certains espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine ont vocation à renforcer le bien-être et la qualité de vie chère aux limougeauds. Les espaces de transition bâtis imposeront des densités adaptées.

Potentiel de densification

Certains secteurs non construits ou non aménagés ont été classés en zone U lors de la définition du zonage dans la mesure où ils faisaient l'objet d'un projet ou d'une demande d'autorisation avérée et que leur classement était cohérent avec la définition de l'enveloppe urbaine (cf. définition de dents creuses). Les espaces de respiration évoqués ci-dessus n'ont pas été identifiés comme du potentiel de densification. En effet, à titre d'exemple, les espaces verts, de jardins et de stationnement sont intégrés dans la zone U mais ne représentent évidemment pas un potentiel réel de construction. Certains apparaissent comme « libres » sur la photo aérienne mais la réalité du terrain a conduit à ne pas considérer ces sites comme « constructibles » du fait par exemple, de leur passé, de la topographie, de l'accès ou de la desserte en réseaux compliquée voire impossible du site. Certaines de ces surfaces sont, par ailleurs, des espaces de stationnement et d'autres situés dans des marges de recul imposés le long des axes de circulation importants.

Le potentiel foncier mobilisable au sein des zones urbaines ne peut donc uniquement s'analyser sur la base de vue aérienne mais doit être complété par des données historiques et de terrains. Tenant compte de ces éléments, nous considérons que ce potentiel n'a pas été sous-évalué.

Objectif de densification

Pour répondre à l'accueil de population, le besoin de production de logement en extension urbaine a été défini sur la base d'une densité moyenne sur l'ensemble du territoire communal de 35 logements / ha.

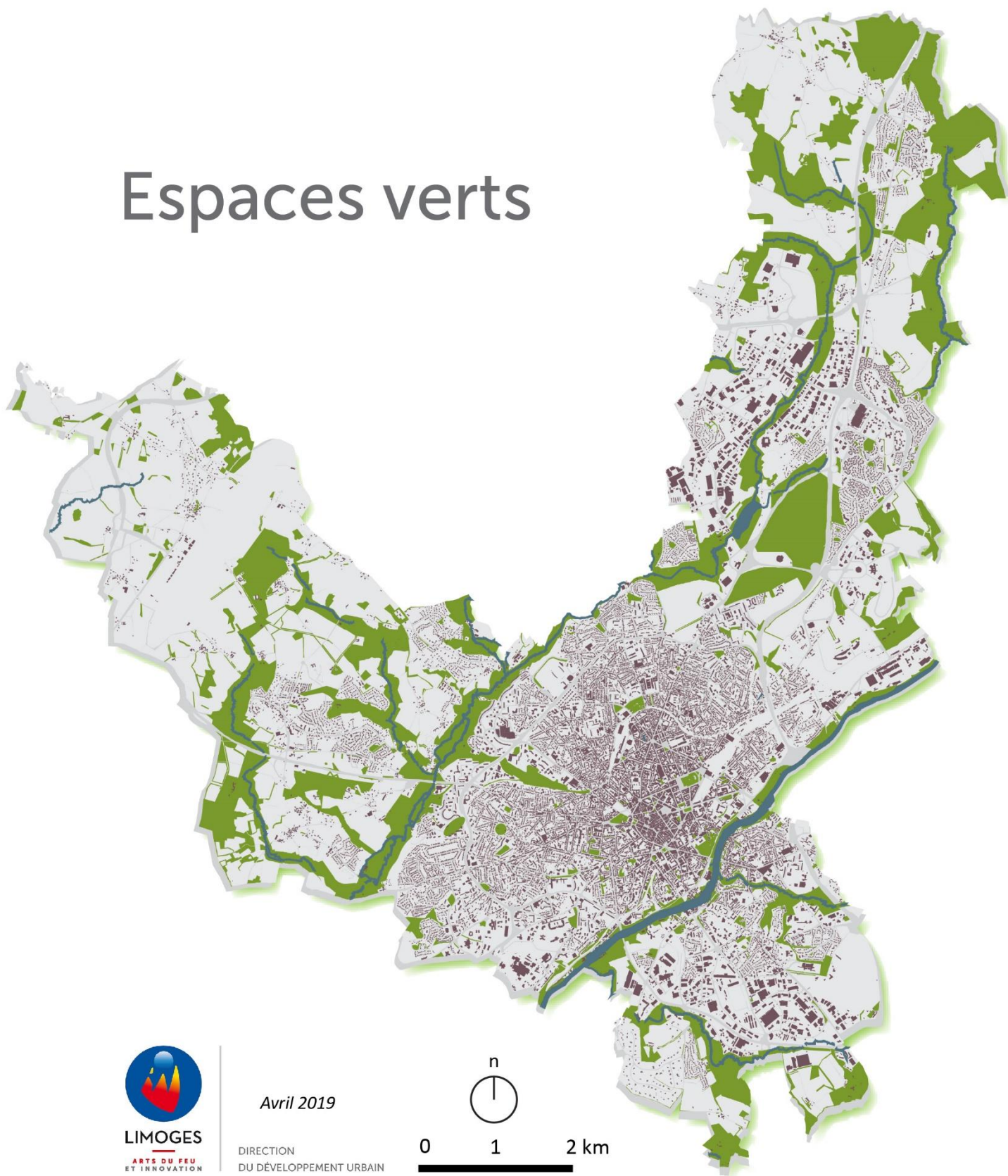
Mais cette densité se répartit différemment à l'échelle du territoire comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Scénario de stabilité (=point mort)	Surfaces disponibles sur 11 ans (en ha)	Surfaces disponibles annuelle (en ha)	Densité moyenne (log / ha)	Nombre de logement / an
1AU	40	3,6	20	73
Remise sur le marché de la vacance				80
Division parcellaire				17
Renouvellement et intensification	57	5,2	54	280
Total				449

Scénario de croissance modérée (+0,2 %)	Surfaces disponibles sur 11 ans (en ha)	Surfaces disponibles annuelle (en ha)	Densité moyenne (log / ha)	Nombre de logement / an
AU	77	7	20	140
Remise sur le marché de la vacance				80
Division parcellaire				17
Renouvellement et intensification	57	5,2	70	364
Total				601

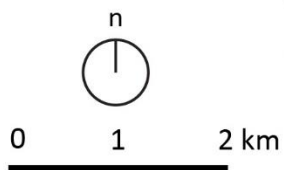
La répartition d'une densité mesurée dans les secteurs périphériques à urbaniser (environ 20 log / ha), et d'une densité plus importante en zone U près du centre-ville (de l'ordre de 50 à 70 log / ha – ex : projet Marceau avec une densité proche de 70 log / ha), permettra d'atteindre les objectifs de production de logement.

Espaces verts



Avril 2019

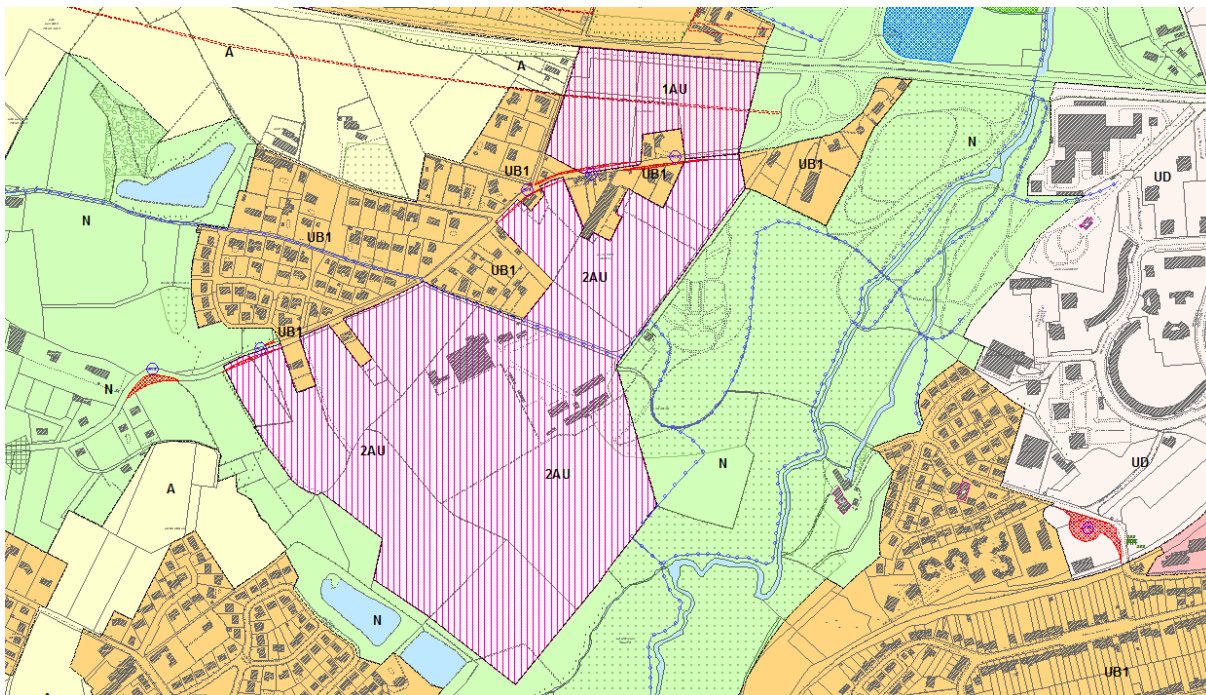
DIRECTION
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN



2.5. Le cas particulier du secteur de la Roseraie

La suppression de nombreuses zones 1AU et 2AU a permis de reconsidérer l'opportunité représentée par le secteur de la Roseraie comme secteur d'urbanisation stratégique à moyen/long terme.

Ce choix a soulevé, lors de la révision du PLU, des interrogations de la part, à la fois, des associations intéressées par le PLU et à la fois par certaines PPA. Le présent chapitre reprend les éléments du mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique et a vocation à lever les interrogations sur le projet urbain de la collectivité.



Extrait du zonage du PLU

1. Contexte général et traduction

Le projet de Ville de Limoges, traduit dans le PADD et le rapport de présentation du PLU, identifie trois secteurs à forte identité : la « **ville centre** », la « **ville route** » au nord et la « **ville campagne** » à l'ouest.

Le secteur stratégique ouest place la vallée de l'Aurence comme un espace de liaison avec la ville centre et de centralité au sein de la ville-campagne.

Plusieurs enjeux majeurs se rencontrent ici :

- Requalification de l'entrée de ville (RD 941) ;
- Protection et mise en valeur de la vallée de l'Aurence ;
- Développement cohérent en lien avec la restructuration du quartier prioritaire du Val de l'Aurence ;
- Optimisation d'un foncier disponible ou maîtrisable à terme.

2. La vallée de l'Aurence comme un parc fédérateur et de proximité

La vallée de l'Aurence doit, à terme, se transformer en un jardin de proximités pour chacun des habitants actuels et futurs, un lieu de convivialités agréable et de liens tant sociaux qu'urbains.

Il s'agit, ici, d'affirmer l'enjeu fort constitué par l'aménagement du secteur, identifié dans le Projet de Ville comme un parc naturel ouvert et connecté pour accompagner la vallée de l'Aurence et ses berges urbanisées, constitué de chemins et de parcours ludiques, espace de lien entre la ville centre et la ville campagne.

Les aménagements réalisés dans la vallée et ses abords en feront un lieu de destination. Les accès et les traversées créeront du lien fédérateur avec les quartiers adjacents. Un travail sur les ouvertures et perspectives réciproques permettra de marquer ces liens avec l'urbanisation qui borde et bordera la vallée.

3. Deux rives à valoriser de manière différente pour un espace collectif et partagé

L'appropriation de la vallée comme espace de centralité par ses habitants suppose une certaine densification de l'enveloppe urbaine environnante. Les aménagements devront permettre de faire de ce site un espace partagé et approprié à l'échelle de la proximité (habitants du quartier) et un parc naturel urbain au bénéfice du grand territoire et de ses usagers.

L'urbanisation future de la Roseaie participe d'une logique amorcée avec la limitation du développement de l'urbanisation vers l'ouest du territoire et le resserrement du tissu urbain autour de l'enveloppe existante.

En effet, l'objectif n'est pas de développer « simplement » une nouvelle poche d'urbanisation mais bien de créer un lien urbain à travers une zone d'habitat, de loisirs, de cheminements et de connexions qui participera, à la fois du désenclavement du quartier prioritaire du Val de l'Aurence et à la fois, du renforcement de l'entité « entrée de ville » comme un espace approprié et défini et non subi ou « laissé » au patrimoine naturel.

La requalification du quartier du Val de L'Aurence doit permettre à terme d'inclure ce quartier au grand quartier de la vallée de l'Aurence. Les opérations de démolitions au cœur de quartier, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, valoriseront les espaces paysagers et les ouvriront vers le parc. Les nouveaux équipements, à l'image du gymnase Henri Normand, ne seront plus enclavés en fond de quartier mais seront tournés vers la vallée en s'y intégrant au maximum.

A terme, l'objectif est celui d'un espace fédéré et cohérent et non celui de deux rives aménagées de part et d'autre de l'Aurence. La rivière fera partie intégrante du projet, des aménagements et de la vie du quartier.

4. Les sites pour préserver les villages

Cette transformation permettra de révéler les richesses naturelles de la vallée et de mettre en valeur de ses perspectives remarquables. L'organisation de l'urbanisation autour de cette infrastructure paysagère s'appuie sur les trames naturelles existantes. Elles seront traitées comme des limites à l'urbanisation en transition douce vers les espaces naturels et agricoles, afin de préserver la qualité globale des secteurs.

Les villages et hameaux présents sur l'aile Ouest de la ville au sud de la RD941 seront ainsi préservés, l'extension du quartier du Mas loge se verra limitée. Les besoins d'accueil de la population sur cette partie du territoire seront ainsi concentrés sur le secteur de la Roseaie, nouveau cœur de quartier bénéficiant d'infrastructures et équipements structurants.

5. La Roseraie : une zone ouverte à échéance de desserte des réseaux

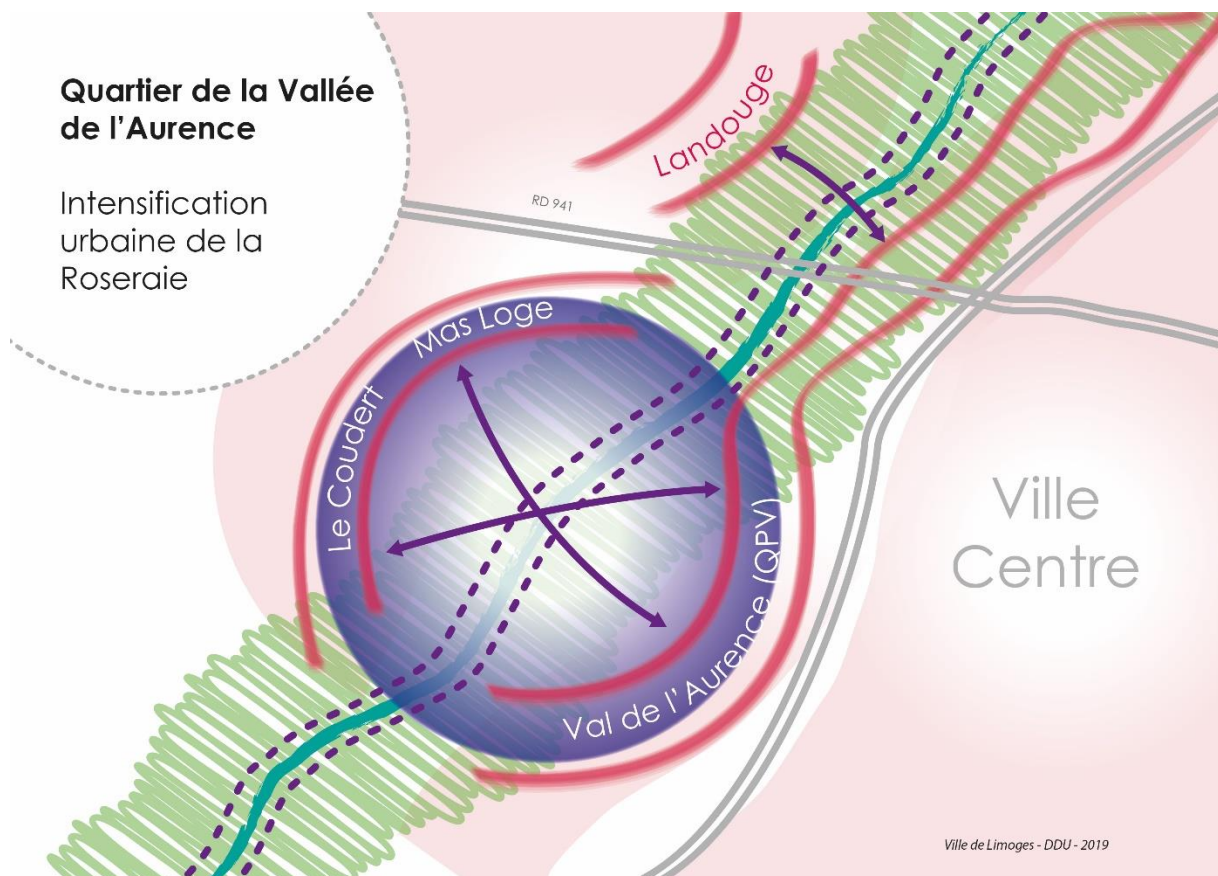
Pour valoriser l'utilisation de ce site, et en lien avec une maîtrise des extensions de dessertes réseaux, viaires et TC, le secteur de la rive droite de l'Aurence entre la RN141 et le Moulin Blanc, peut offrir un espace de développement opportun.

Beaucoup d'observations produites sur le sujet évoquent la nécessité de maintenir l'activité agricole présente. Il est à noter que la chambre d'agriculture a affirmé le départ de l'exploitant agricole présent sur le site à l'échéance 2024 sans pérennité par la suite.

S'agissant d'une zone 2AU, une évolution du PLU sera nécessaire avant son ouverture à l'urbanisation. Les études qui seront alors menées permettront de prendre en compte les problématiques évoquées concernant l'assainissement, les zones humides, le paysage et la connexion aux transports structurants. La question de la considération de l'ancien site municipal qui va déménager, comme une force à valoriser, plus qu'une contrainte, sera alors traitée.

De plus, la question d'opérations d'habitat concurrentielles à la Roseraie par rapport à la requalification du quartier social et la création de nouveaux programmes de logements (après démolitions) peut raisonnablement être écartée. En effet, sur le secteur de la Roseraie, la vision stratégique est celle d'une opération qualifiante de type éco-quartier innovant, susceptible d'attirer de nouveaux habitants qui n'auraient pas trouvé leur place dans le quartier social, et inversement pour les nouvelles opérations d'habitat en cœur de quartier social. L'urbanisation qualitative de cet espace permettra la mise en valeur et l'attractivité de la vallée de l'Aurence, accompagnant la requalification du quartier prioritaire située sur le versant Est.

Ainsi, la traduction fine du projet de ville, à travers le PLU, doit permettre de constituer un nouveau quartier de la Vallée de l'Aurence. Il sera caractérisé par une intensité urbaine cohérente et organisée autour du cœur de quartier de la Roseraie, centralité intégrant à la fois des équipements structurants et un espace naturel aménagé et valorisé.



2.6. Assainissement : d'importantes capacités résiduelles

Station d'épuration principale Route de Nexon : 285 000 EH

Durant la période 2014-2017, la charge organique annuelle moyenne de la station d'épuration principale de Limoges était comprise entre 53% et 63%, et la charge hydraulique entre 59% et 65% des capacités.

Des études ont été menées en 2018 pour les travaux de modernisation et l'optimisation énergétique de la station d'épuration principale, prévus de 2020 à 2023, sur la base des scénarios d'évolution de l'INSEE pour les 10 communes raccordées et des évolutions prévues au SCOT à l'horizon 2035.

La charge moyenne actuellement reçue correspond à 174 000 EH, la charge en pointe à 250 000 EH. Selon le scénario du SCOT l'augmentation du besoin se situerait entre 13 000 EH et 20 000 EH en pointe, soit un besoin global de 270 000 EH restant en deçà de la capacité nominale actuelle. Le besoin en terme de débit journalier sera, à l'issue des travaux, sécurisé à hauteur de 90 000 m³/j contre 81 000 m³/j actuellement, afin de tenir compte des apports pluviaux du réseau de collecte unitaire.

STEP de Bellegarde village : 270 EH

Cette station présente une certaine vétusté et devrait prochainement être réhabilitée (horizon 2020/2021 - études et acquisitions en cours).

Ainsi, à ce jour, il est prévu de redimensionner le nouvel équipement pour une capacité de 170 EH ce qui permettra de traiter les eaux usées des 53 habitations actuelles et offrira un potentiel de 15 parcelles à urbaniser, soit un équipement qui sera prévu pour un total de 68 habitations.

Beauvais : 450 EH

Il existe une capacité résiduelle importante pour accueillir de nouvelles habitations sur cette STEP qui fonctionne très bien et qui est peu chargée.

Ainsi, 70 à 80 logements supplémentaires pourraient être gérés.

Goupilloux : 80 EH

Cette station ancienne (filtres à sable) présente des performances variables compte-tenu des très fortes variabilités de débit selon les conditions météorologiques.

Il n'est pas prévu à court ou moyen terme de travaux de réhabilitation.

Ainsi, il n'est pas souhaitable en l'état actuel d'y rajouter des habitations nouvelles en nombre, ce qui dégraderait encore davantage les performances épuratoires.

Si le hameau venait à devoir se densifier de façon notable, il serait nécessaire de construire une nouvelle station plantée de roseaux et éventuellement une filière temps de pluie (type SEGTOP) vu la sensibilité du milieu récepteur ou de prévoir une gestion en assainissement non collectif pour les secteurs hors zonage eaux usées collectif.

Assainissement Non Collectif

La réglementation et les modalités de classification ont évolué suite à l'arrêté ministériel de 2012. En 2015, l'état du parc a donc été complètement redéfini suivant ses nouvelles règles de classification.

Données ANC les plus récentes (en date du 31/12/2018) sur Limoges sur la base d'un parc de 822 dispositifs:

- Installations conformes et satisfaisantes sans défauts apparents (215) soit 26.2%
- Installations avec recommandations pour permettre son bon fonctionnement (296) soit 36%
- Installations non conformes sans risques sanitaires et/ou environnementaux (198) soit 24,1%
- Installations non conformes avec risques sanitaires et/ou environnementaux (111) soit 13.5%
- Installations non visitées (bâtiments inoccupés, ...) (2) soit 0.2%