

# Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

## 7.1 – CHARTE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



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



# CHARTRE

DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

**Aménagement et qualité urbaine**  
VILLE DE LIMOGES



**LIMOGES**  
ARTS DU FEU  
ET INNOVATION

# Sommaire

---

- 1 Édito**
- 2 Une charte Qualité pour une urbanisation adaptée**
- 4 L'expression d'un projet de ville**
- 8 L'application d'actions concrètes**
- 10 Items**
- 14 Les rez-de-chaussée**
- 16 Le fonctionnement de la charte**

# Une charte Qualité pour une urbanisation adaptée

---

La présente charte n'a pas de portée juridique, et elle ne se substitue donc pas aux documents réglementaires de référence en matière d'urbanisme et de patrimoine. Elle ne doit pas être appréhendée comme un document opposable, mais comme une démarche partenariale d'élaboration progressive de la Ville autour de valeurs et d'ambitions souhaitées et partagées. Sa mise en œuvre offrira le moyen de faire converger des intérêts communs en ouvrant un espace d'échanges ayant pour vocation d'accompagner la règle sans jamais s'y substituer.

Chaque habitant de la commune, comme du territoire métropolitain, attend de la ville-centre qu'elle rayonne par la qualité de ses espaces de vie, sa vitalité, le tissu de services et de commerces ou l'attractivité de ses équipements. Il appartient à chaque acteur de s'approprier ces ambitions pour aboutir ensemble à un projet durable et identitaire.

Cet objectif de projet urbain durable pourrait se traduire autour de leitmotivs invariants : préserver l'identité et la qualité de notre environnement et faire perdurer l'attractivité de notre ville.

## 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.





# L'expression d'un projet de ville

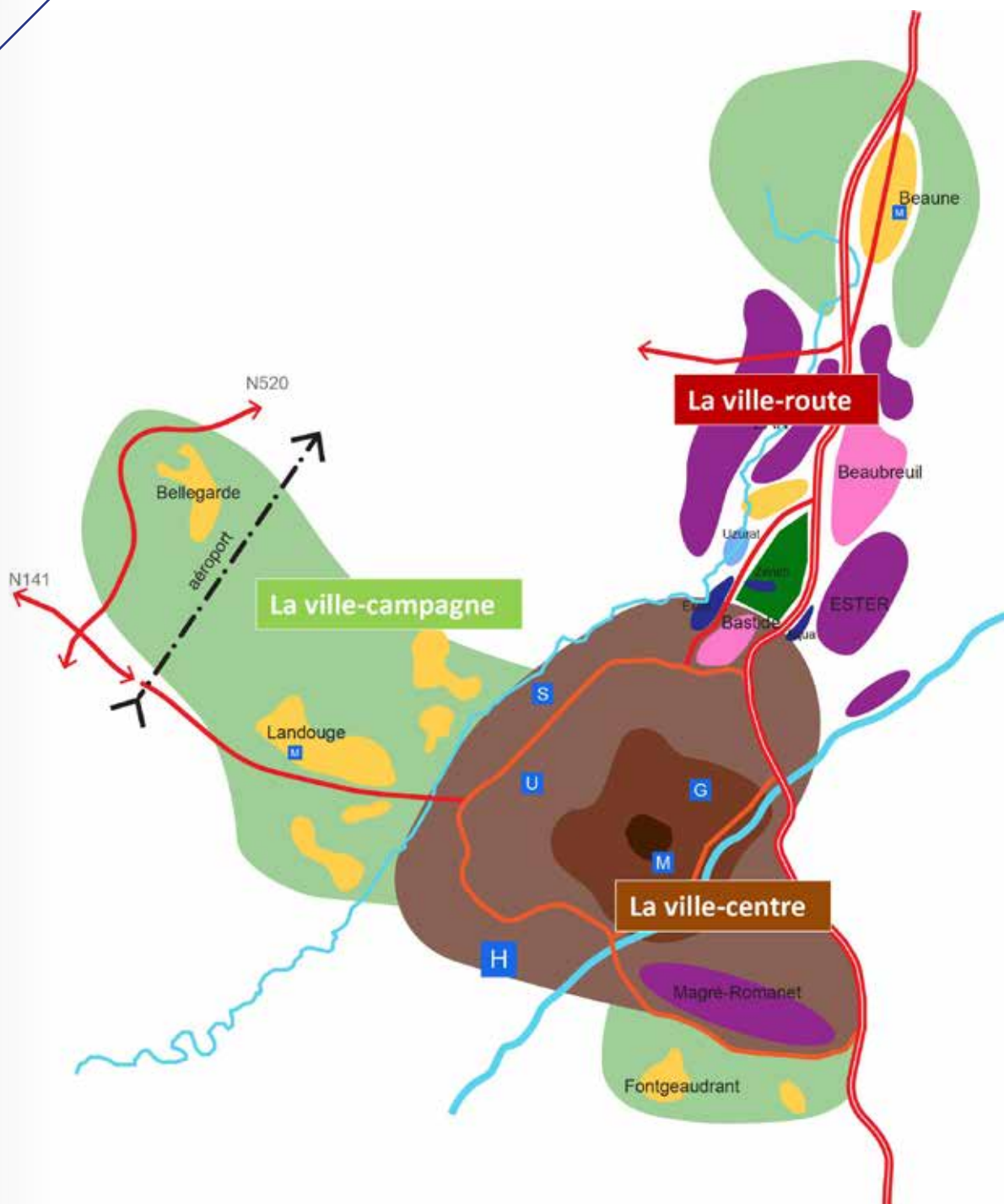
Limoges, ville-centre, moteur de l'Agglomération, porteuse du dynamisme économique et institutionnel doit faire valoir son rôle de grande ville. Composée également de campagne pour une large part, elle dispose d'un patrimoine naturel spécifique fragile qui n'a pas été épargné par l'étalement urbain. Le diagnostic posé autour de sa caractéristique duale de « grande ville à la Campagne », a fait émerger des axes majeurs de développement dont les enjeux et les orientations impactent le développement de la ville en matière d'habitat, de paysage, d'espaces publics, de mobilité, de foncier....

En découlent ainsi des ambiances et des intensités urbaines différentes et très contrastées entre trois zones de la ville : une zone urbaine centrale dite ville-centre, située à l'intérieur et en lisière de la ceinture des boulevards périphériques, à véritable identité urbaine avec toutefois des typologies différentes entre l'hyper-centre (secteur protégé), le centre élargi, les faubourgs et les grands ensembles. Une zone péri-urbaine de campagne dite ville-campagne composée de l'aile ouest et des extrémités nord et sud de Limoges, dont le patrimoine naturel, agricole, architectural, paysager de très grande qualité est la principale ressource. Une Zone péri-urbaine d'activité dite ville-route, constituée de l'aile nord de Limoges, autour des grandes infrastructures routières, avec une forte identité économique.

Chaque zone (centre/campagne/route) est ainsi dotée d'une nature spécifique, que les projets devront savoir objectivement préserver (ville campagne- ville centre) ou faire évoluer (ville route), en complément des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

## Ainsi, les principaux enjeux dans chaque zone sont :

- pour la ville-centre, articuler toutes les grandes composantes de centralité de la ville pour créer un grand centre-ville, requalifier les axes forts autour des déplacements et du paysage des rues, intensifier les pôles de proximité existants, encadrer les formes urbaines, privilégier la continuité des espaces publics, diffuser l'urbanité dans les quartiers sur des critères de mobilité, d'espaces publics, d'habitat et de polarités de services,
- pour la ville campagne, conforter le centre-bourg de Landouge comme pôle de services de proximité, réduire et freiner la consommation foncière liée à l'urbanisation, qualifier les franges entre ville et campagne et tisser des liens forts avec la nature, créer un réseau de liaisons douces, tirer parti de l'aéroport et des proximités routières,
- pour la ville-route, atténuer la dépendance de l'urbanisation à l'automobile, désenclaver et valoriser les nombreuses ressources paysagères, harmoniser la mixité fonctionnelle, conforter le centre-bourg de Beaune-les-Mines et tisser un lien avec les zones d'habitat.





# L'expression d'un projet de ville

---

A l'articulation de ces zones, émergent aussi d'importants enjeux urbains très spécifiques à nécessairement prendre en compte dans 4 secteurs dits « Charnières » ou « d'Expansion ».

## **Landouge / Val de l'Aurence**

- Zone Charnière d'articulation ville/campagne, entrée majeure multimodale de l'Ouest avec la mise en valeur de la vallée de l'Aurence, comme espace de liaison et d'animation.

## **Beaubreuil / ESTER / Bastide**

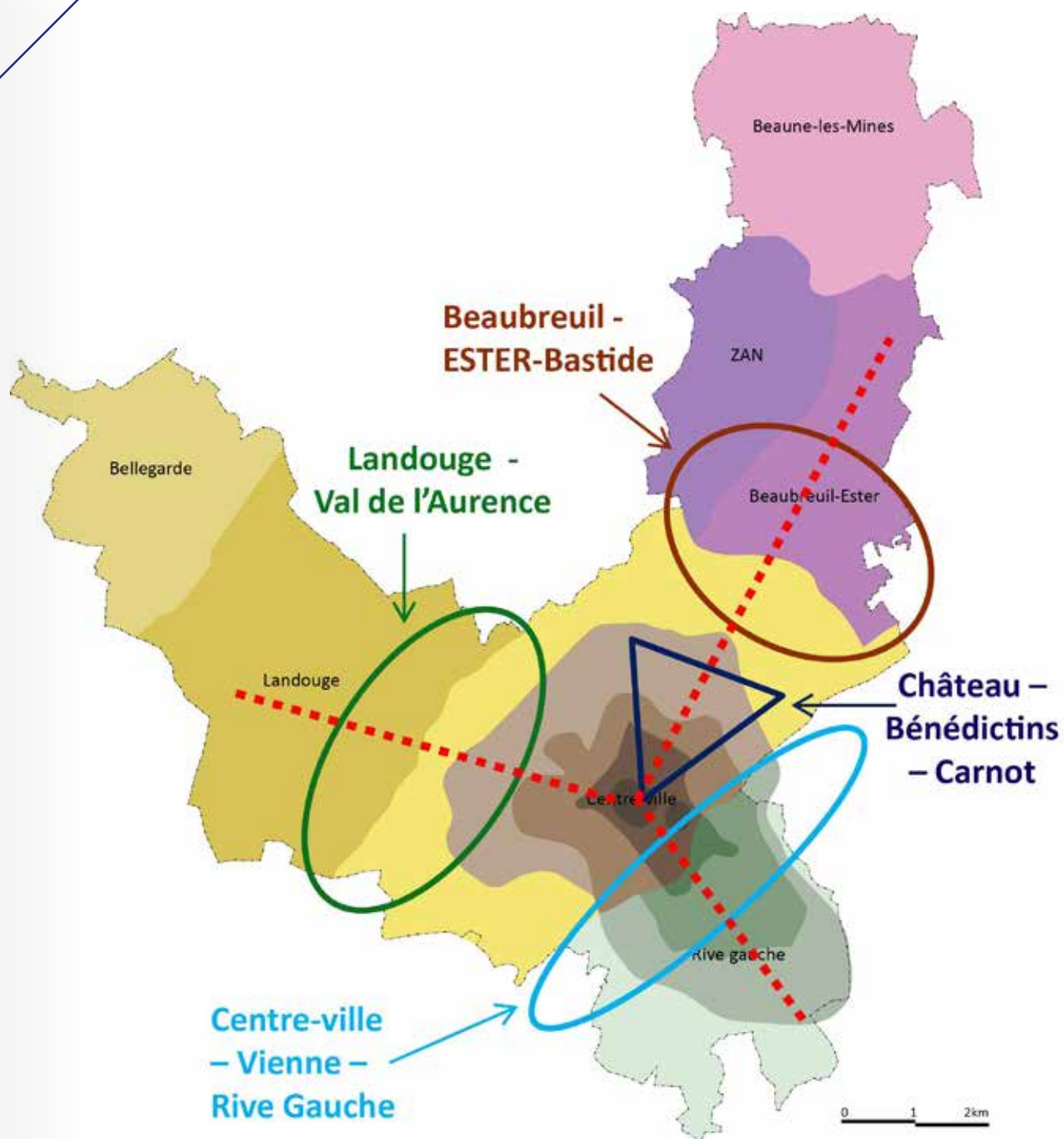
- Zone Charnière d'articulation ville-centre/ville-route, espace de développement des mobilités douces et de revalorisation des espaces naturels comme support d'accueil de secteurs d'habitat et d'activité.

## **Centre-ville / Vienne**

- Zone Charnière d'articulation ville/vallée de la Vienne, lieu d'aménagement de liaisons multimodales et de mise en valeur des sites.

## **Château / Bénédictins / Carnot**

- Zone d'Expansion, par densification du tissu urbain, rapprochement des espaces péricentraux, amélioration des équipements, de l'habitat, et des activités commerciales.



# 2

## L'application d'actions concrètes

---

La volonté de préservation et d'amélioration de la qualité urbaine implique de prendre en compte, au-delà du cadre réglementaire notamment fixé par le Plan Local d'Urbanisme et le code civil, l'ensemble des facteurs du projet de ville impactant les grands équilibres urbains, la qualité de vie et le bien-être des citoyens.

Le projet de ville de Limoges fixe **6 grandes orientations stratégiques** prédéfinissant une série d'actions concrètes à mettre en œuvre :

- **Optimiser**, pour consommer mieux le territoire communal, avec des projets économes d'espaces bâtis autour de concepts de mobilité et de compacité, d'optimisation-valorisation de l'existant, d'exploitation des ressources foncières disponibles (friches, dents creuses...), de lutte contre la vacance des logements, de densification douce du secteur pavillonnaire, de mutualisation des équipements,
- **Équilibrer**, pour mieux partager et compenser, en assurant un rapport harmonieux entre le développement des attributs de la grande ville et de la nature, l'intensification urbaine (densité + mixité + proximité) étant compensée par une présence ou un voisinage plus grand avec la nature,
- **Inclure**, pour relier et intégrer, en articulant les composantes spatiales de la ville avec des liens notamment de paysages et de nouvelles formes urbaines,
- **Révéler**, pour mettre en lumière et faire découvrir toutes les richesses patrimoniales et paysagères,
- **Innover**, pour le renouvellement de la ville autour de nouveaux concepts, notamment d'habitat hybride (individuel/collectif, social/privé....) adaptés à la demande locale.
- **Ré-enchanter**, pour produire du plaisir, de la fierté, et rendre la ville attractive par une valorisation de l'existant ainsi que par l'invention de nouvelles manières de faire en créant notamment des situations de bien-être et de « surprises » (éléments architecturaux, espaces, aménagements....).



# Items

Ainsi, dans la volonté d'un urbanisme raisonné de préservation et de mise en valeur du patrimoine, ainsi que de défense d'une certaine qualité de vie, chacun des 12 items suivants seront scrupuleusement appréhendés en lien avec les orientations du projet de ville.

## 1 *Le paysage urbain respecté*

La ville, les quartiers et les rues présentent, tous à leur échelle, des spécificités urbaines. Les projets viseront donc à bien s'intégrer dans leur environnement proche et lointain. A ce titre, ils prévoiront des éléments de volume, de matériau, de couleur, d'orientation, d'implantation... calibrés et adaptés à la dominante des paysages où ils s'implantent (pavillonnaire, commercial, patrimonial, végétal...), ou aux orientations d'aménagement et de programmation. La topographie marquée du territoire limougeaud devra aussi être prise en compte par l'intégration des constructions dans le grand paysage. Les mouvements de terrains seront donc scrupuleusement évalués pour la préservation des points de vue et des panoramas. Les quartiers d'architecture homogène devront aussi être respectés dans leur intégrité, et les zones sensibles d'entrée de ville feront l'objet d'une attention particulière.

## 2 *La programmation mesurée*

Les programmes immobiliers chercheront, par le nombre et la nature des logements qu'ils proposent, à respecter les orientations stratégiques de développement ainsi qu'à répondre aux réels besoins locaux. A ce titre, chaque opération intégrera les orientations typologiques fixées par la municipalité, en matière notamment de territorialisation de l'habitat. La réhabilitation des grands collectifs, la rénovation immobilière et l'optimisation du foncier existant seront aussi à privilégier pour le développement d'une centralité élargie.



### 3 *La densité adaptée*

Les projets, qu'ils soient de construction ou d'aménagement (division foncière, lotissement...) répondront au besoin d'une réalité urbaine et non à un objectif de rendement. La densité des opérations se définira donc en fonction du contexte local, et toute utilisation maximale des droits à construire sera nécessairement accompagnée de mesures compensatoires pour le maintien de la qualité de vie. Les espaces verts seront partie constitutive et valorisée des projets d'ensemble et non des zones marginales isolées. Il conviendra, en outre, de promouvoir la création de logements innovants adaptés aux besoins locaux peu consommateurs d'espace et conformes aux densités maximum identifiées : petites maisons et habitat intermédiaire entre individuel et grand collectif pouvant répondre aux attentes de nombreux ménages et aider à lisser les contrastes brutaux entre les formes urbaines.

### 4 *Les voies structurées*

Qu'elles soient vouées ou non à une intégration dans le domaine public, les voies nouvelles créées par les opérateurs intégreront les problématiques de mobilité (piétonne, cycliste et motorisée) à l'échelle des quartiers. Le tracé et les caractéristiques de ces voies seront donc définis pour contribuer au maillage des flux de déplacements sur une échelle plus large que celle des projets.

# Tems

## 5 *Le cadre de vie préservé*

Pour les opérations de construction, de réhabilitation et d'aménagement pouvant générer d'importantes transformations dans leur environnement immédiat, l'opérateur veillera à systématiquement atténuer l'impact éventuel sur le confort des riverains, notamment en matière d'ensoleillement, de vue, de panorama et d'usage. Il prendra également le soin de communiquer toutes les informations nécessaires aux résidents du quartier, et s'efforcera d'amoindrir les nuisances liées à l'exécution du chantier.

## 6 *Les matériaux privilégiés*

Afin de préserver une identité locale, des matériaux particuliers pourront être priorités dans certains espaces urbains ou dans le centre-ville. A ce titre, et eu égard à la tradition porcelainière et des arts du feu de Limoges, les matériaux céramiques et émaillés pourront être préférentiellement utilisés dans la composition des éléments de façade et de décoration.

## 7 *La nature protégée*

La préservation de la nature en ville est un élément constitutif de la qualité de vie urbaine clairement affiché comme enjeu du projet de ville. Les zones vertes significatives déjà existantes sur les parcelles à construire seront donc étudiées pour être intégrées aux projets, ou largement recomposées ailleurs et/ou différemment si elles ne peuvent pas être préservées. Le végétal, en tant que tel, pourra aussi contribuer à la définition de nouvelles formes urbaines. La sauvegarde de l'environnement passe également par la prise en compte des modes doux de déplacement, la valorisation de l'usage du vélo et le cheminement des piétons. Le cas échéant et selon la meilleure adaptation au contexte urbain local, les projets pourront également étudier une intégration végétale en façade pour accompagner la végétalisation de l'espace public, et ainsi limiter la problématique des îlots de chaleur.

## 8 *La qualité organisée*

La recherche de qualité fonctionnelle et de confort d'occupation des bâtiments édifiés est une priorité. Les logements seront conçus de manière à privilégier l'usage et l'agrément : organisation interne, ensoleillement, balcon, terrasse, espace privatif, parties communes, intimité, vues directes limitées sur une même opération.

## **9** *La mixité accentuée*

Selon leur situation et sous réserve d'une certaine compatibilité, les projets viseront à proposer une mixité fonctionnelle habitat/commerce/service afin de renforcer l'animation urbaine et la vie des polarités de quartiers. L'offre en logements se voudra aussi être équilibrée et diversifiée, permettant notamment une occupation par des populations de classes d'âges, de milieux ou de parcours pouvant être différents. L'évolutivité des surfaces et les nouvelles formes d'habitat intermédiaire seront également étudiées et proposées.

## **10** *L'énergie maîtrisée*

Les économies d'énergie et la lutte contre les pollutions urbaines font partie intégrante d'une démarche de ville santé-citoyenne. La performance énergétique et le traitement final des ressources (produits de combustions, déchets...) seront donc intégrés dans les problématiques de construction. Une approche bioclimatique sera systématiquement engagée.

## **11** *La conversion anticipée*

Le cas échéant, les bâtiments prévoiront la possibilité d'extension, d'évolution typologique ou de conversion afin de pouvoir répondre aux éventuelles évolutions des contextes et des besoins. Le bâti existant méritera aussi d'être requalifié pour une amélioration des prestations résidentielles, avec notamment tout ce qui concerne les prolongements extérieurs : cours, balcons, terrasses, jardins...

L'adaptabilité facilitée des bâtiments aux populations vieillissantes pourra être recherchée pour améliorer encore l'évolutivité des logements à moindre coût.

## **12** *Les éléments techniques intégrés*

Les espaces annexes (local vélo, poubelles...) et les édicules techniques, en particulier d'approvisionnement (eau, énergie...) et de communication (télévision, téléphonie...) seront intégrés tant que possible aux bâtiments. A défaut, leur localisation, leur matériau et leur couleur viseront à atténuer au mieux l'impact sur leur environnement.

Première image du passant le long d'un bâtiment, sur un trottoir, ou de l'automobiliste depuis la chaussée, les rez-de-chaussée des constructions qualifient la ville. D'où l'importance d'un soin particulier apporté à leur mise en œuvre....

Au-delà des réglementations fixées par le code de l'environnement, le code de la voirie routière, il s'agit bien de veiller, par la qualité du traitement des rez-de-chaussée qu'ils soient commerciaux (façades et devantures) ou particuliers, à valoriser l'image de chaque rue, sans restriction de secteurs, mais avec une attention toute particulière dans le secteur protégé du centre-ville.

Les façades et les devantures appartiennent à leur propriétaire. Elles concernent aussi les immeubles auxquels elles se rattachent, et qui ont leurs propres caractéristiques. Elles créent également des ambiances de rue et d'identité des quartiers. En ce sens, elles « appartiennent » à tous, et jouent un rôle essentiel pour l'attrait de la ville. Le traitement des façades de rez-de-chaussée et des devantures doit donc concilier la liberté d'exercice du commerce, ou autre usage, avec la nécessité de conserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain à une échelle plus large.

### **Les vitrines**

Ainsi, les vitrines, limitées au rez-de-chaussée, respecteront l'échelle et le rythme des bâtiments. Elles seront en retrait du nu de façade, avec une préservation préférentielle des devantures anciennes traditionnelles, et de couleurs à tendance sobre, respectant les nuances avoisinantes.

Les émergences techniques telles que prises d'air, extracteurs et climatiseurs seront intégrées sans saillie à la façade et ne seront pas visibles, ou masquées par une grille de la même couleur que la vitrine.

## **Les Rez-de-chaussée habités**

En dehors du centre commerçant d'agglomération, ou de centralités de proximité, il conviendra de prendre un soin particulier au traitement des rez-de-chaussée.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur et tendre vers l'objectif de ville verte, il est attendu l'étude d'une végétalisation sur rue dans ces secteurs. Celle-ci accompagnera le végétal déjà présent sur l'espace public pour offrir une homogénéité et une qualité visuelle aux quartiers résidentiels.

Les façades du niveau bas des bâtiments d'habitations matérialisent aussi une frontière d'échange entre les espaces publics et privés. A ce titre, le traitement architectural et la fonctionnalité de ces interfaces viseront une ouverture sur l'extérieur en privilégiant les ouvertures et les accès sur le domaine public, ainsi qu'en favorisant les vues pénétrantes dans les espaces privés.

L'installation de locaux techniques en façade est à proscrire.

## **Les Rez-de-chaussée fonctionnels (garages)**

Dans la continuité des attentes qualitatives pour les rez-de-chaussée habités, il sera également nécessaire de travailler les rez-de-chaussée dits fonctionnels (garages et stockage) en zone urbaine constituée mixte, au profit d'un cadre d'espace public valorisé. Ce point devra en particulier être traité qualitativement pour les nouvelles opérations, par tout système de claustra ou brise-vue, intégré harmonieusement à l'ensemble de la façade selon la meilleure adaptation au contexte urbain local. Un principe de végétalisation pourra aussi être étudié dans ce sens. Selon les secteurs et la situation géographique, il pourra également être demandé d'adapter les hauteurs de niveau des rez-de-chaussée fonctionnels afin d'anticiper des reconversions possibles ultérieures (accueillir un commerce en centre-ville, par exemple).



# Le fonctionnement de la charte

Les projets sont étudiés lors de **Commissions Techniques** organisées **deux fois par mois** présidées par Monsieur l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, en présence

- de la Direction du Développement Urbain,
- de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville,
- de l'Architecte des Bâtiments de France,
- du Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE),
- d'un ou plusieurs conseils invités, le cas échéant (architecte, paysagiste...).

Les avis sont consultatifs, et aucune règle de quorum n'est fixée.

Les membres indisponibles peuvent être représentés par une personne désignée.

Chaque session fait l'objet d'un ordre du jour et d'un compte rendu, consignés dans un bilan annuel.

## Temps 1. Définition

L'opérateur présente son projet, avec un détail sommaire de la programmation envisagée. La Commission Technique indique ses attentes générales et particulières, au regard notamment des priorités des projets urbains portés par la municipalité, et son insertion dans le contexte du quartier. Les arguments contradictoires sont justifiés et débattus. Tous les éléments permettant à l'opérateur de mieux prendre en compte le contexte foncier, urbain, social, économique... sont communiqués au besoin.

## Temps 2. Conception

L'opérateur échange avec la Commission Technique sur la base d'un plan de masse et d'esquisses non finalisées. Il démontre la prise en compte des éléments fixés en amont, et argumente la compatibilité de son projet avec les grandes orientations de développement urbain.

## Temps 3. Finalisation

L'opérateur présente un pré-dossier de permis de construire, pour une validation de principe par la Commission Technique. Il communique, à cet effet, un ensemble de documents aboutis : notice descriptive, plans, coupes, topographie, vue d'ensemble, insertions paysagères (près + loin).... Le cas échéant, certaines adaptations peuvent encore être conjointement décidées.

La validation de principe de la Commission Technique se réfère aux points attendus de la Charte de Développement Urbain. Elle ne saurait donc prédéfinir l'issue de la demande d'autorisation d'urbanisme dont l'instruction est fondée sur le respect des règles d'urbanisme ainsi que sur les éventuels avis de consultation des divers services et/ou organismes extérieurs.