

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 4 juillet 2019 Délibération n° : 2019_BS3_003

Le 4 juillet 2019 à 16 h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 17 juin 2019, s'est réuni dans les locaux du syndicat, au 64 rue Armand Barbès à Limoges, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.U. Limoges Métropole	M. GARESTIER, C.U. Limoges Métropole
Mme PIQUET-LAVALAIRE, C.U. Limoges Métropole	Mme RIVET, C.U. Limoges Métropole
M. BRUNIE, C.U. Limoges Métropole	Mme ROBERT-KERBRAT, C.U. Limoges Métropole
M. DUROUSSEAUD, C.U. Limoges Métropole	Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne	M. ESTRADÉ, C.C. Noblat
M. FAUCHER, C.C. ELAN	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. VALLIN, C.C. ELAN	

Absents représentés :

M. GUÉRIN (C.U. Limoges Métropole) est représenté par Mme PIQUET-LAVALAIRE (Suppléante – C.U. Limoges Métropole)
M. GÉRAUDIE (C.U. Limoges Métropole) est représenté par M. BRUNIE (Suppléant – C.U. Limoges Métropole)
Mme GLANDUS (C.U. Limoges Métropole) est représentée par Mme RIVET (Suppléant – C.U. Limoges Métropole)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. LÉONIE (C.U. Limoges Métropole) donne pouvoirs à Mme ROBERT-KERBRAT (C.U. Limoges Métropole)
M. PLEINEVERT (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)

Absents excusés :

M. LAFAYE, C.U. Limoges Métropole	M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. DARBON, C.C. Noblat	M. ROUMILHAC, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.U. Limoges Métropole	M. ROUX, C.C. ELAN
M. DAVID, C.U. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne

Absents :

M. MIGOZZI, C.U. Limoges Métropole
Mme PICAT, C.U. Limoges Métropole

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU
Mme LEGRAND

SIEPAL
SIEPAL

Mme PIERRE
Mme LEJEUNE

SIEPAL
SIEPAL

Plan Local d'Urbanisme de la commune du Palais sur Vienne Avis du Bureau Syndical sur le projet arrêté

Rapporteur : Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Vice-Président du SIEPAL

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,

Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),

Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le SIEPAL est associé à l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme des communes et des EPCI du territoire,

Vu la délibération du 9 juillet 2014 du Comité Syndical du SIEPAL, déléguant au Bureau Syndical les avis sur les documents d'urbanisme,

Considérant la délibération de la commune du Palais sur Vienne en date du 3 octobre 2013 portant révision générale du PLU,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),

Considérant la délibération de la Communauté Urbaine Limoges Métropole en date du 23 mai 2019 portant arrêt du projet de révision générale du PLU de la commune du Palais sur Vienne,

Vu le projet de PLU de la commune du Palais sur Vienne transmis le 12 juin 2019 par le Président de Limoges Métropole au SIEPAL pour avis.

La commune du **Palais sur Vienne**, membre de la Communauté Urbaine Limoges Métropole et située en 1^{ère} couronne du SIEPAL, a prescrit la **révision générale** de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en octobre 2013. Ce dernier a été arrêté par le conseil communautaire de Limoges Métropole le 23 mai 2019.

Jusque dans les années 1990, la commune a une **très forte croissance démographique**, jusqu'à + 7,7 % de croissance annuelle entre 1954 et 1968. La dynamique démographique connaît ensuite un léger tassement, notamment par une baisse du solde migratoire qui reste néanmoins positif (+0,1 % entre 2010 et 2015). Ainsi, selon l'INSEE, **entre 2010 et 2015, la croissance annuelle était de + 0,2 %** (contre + 1 % entre 2006 et 2011) et la commune comptait 6044 habitants en 2015.

Compte tenu des projets de restructuration du centre-ville du Palais, de la proximité de la commune avec les zones d'activités de Limoges en cours d'extension (ESTER Technopole et La Grande Pièce), de la reconversion d'anciens sites industriels (CGEP et Wattelez) et de la forte volonté de la commune de développer son territoire, les élus ont fait le choix de retenir l'hypothèse d'évolution démographique permettant l'accueil, d'ici 2030, de 1 213 habitants supplémentaires.

L'estimation des besoins se base donc sur un taux annuel de progression de la population ambitieux de +1,2 % et des objectifs de renouvellement urbain, de densification, de limitation de l'extension urbaine et maîtrise du développement de la commune. Sur la base de 2,3 à 2,1 personnes par ménage, cette hypothèse implique un **besoin estimé de 500 à 772 logements**. Avec une **densité moyenne de 20 log/ha**, les besoins en foncier à destination d'habitat de la commune sont compris entre **25 et 38 hectares d'ici 2030**.

Le projet de PLU fait état de 3,8 ha d'espaces résiduels à combler, de 20,7 ha en zone à urbaniser et de 12,5 ha en zone à urbaniser à long terme, soit un total de 37 ha. Néanmoins, certaines zones à urbaniser sont situées sur des friches industrielles, leur urbanisation à vocation d'habitat n'engendrera donc pas de consommation d'espace. Cette ambition affichée de renouvellement urbain pourrait être d'avantage mise en avant dans le rapport de présentation ou le PADD en distinguant les surfaces d'urbanisation entraînant une consommation des espaces agricoles ou naturels de celles permettent une valorisation d'espaces en friche. La présence de vastes zones 2AU permettra de phaser et d'optimiser le développement de la commune en garantissant la réalisation des opérations de renouvellement urbain.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont composées de **principes généraux s'appliquant à l'ensemble du territoire** communal et portant sur la qualité architecturale et paysagère des projets, les espaces de stationnement, la prise en compte de l'environnement (gestion des eaux de pluie, orientation des bâtiments, éclairage public, clôtures, chemins,...) et la création et la gestion de haies ou lisières arborées. L'un de ces principes prévoit une **densité moyenne de 20 logements à l'hectare pour les opérations dont la surface aménageable est supérieure à 1500 m²**, ainsi qu'une mutualisation des voiries. **Ce principe concourt fortement à limiter la consommation d'espace et densifier le territoire.**

10 OAP sont spécifiques à certains secteurs :

- **Entrée ouest de la commune, Le Puy Moulinier (ex Wattelez)** : ce vaste secteur, près de 12 ha, est prioritaire pour la commune. Les ambitions sont une requalification de ce site de friche en entrée de ville et en bord de Vienne à travers un aménagement s'appuyant sur les éléments naturels existants et la création d'une large coulée verte (préservation et végétalisation de 20 % du secteur). Grâce à une densité moyenne de 20 log/ha, le site, desservi par les transports en commun et maillé par des liaisons piétonnes et cyclables, devrait accueillir 185 logements (dont 20 % de logements sociaux) à la typologie variée.

En revanche, le projet de PLU prévoit un corridor inconstructible, le long de la Vienne, d'une largeur considérée comme insuffisante, au regard de la nécessité de préserver la vallée de la Vienne d'un point de vue environnemental et paysager.

- **Le Châtenet** : pour ce secteur, d'une surface de 3,8 ha, une densité de 14 log/ha est prévue permettant l'accueil de 45 logements (dont 20 % de logements sociaux). Le sud et l'ouest seront végétalisés afin de créer un espace de transition avec les espaces agricoles et naturels environnants. Au regard de la densité voisine, en particulier au sud-est (16 log/ha malgré d'importantes voiries), celle du secteur pourrait être augmenté afin d'être a minima en accord avec les densités voisines les plus importantes.

Une autre OAP concerne le nord des lotissements existants, d'une surface de 1,3 ha, elle accueillera 20 logements sociaux minimum. Située à la frontière avec la zone d'activités du Châtenet, un traitement de la limite ouest sous forme de zone tampon végétalisée est prévu.

- **Centre-ville** : cette OAP vise à redonner une lisibilité à l'espace central de la commune notamment par la restructuration de la place André Brun (reconstruction de 35 logements sociaux), le réaménagement d'une friche commerciale (rue Jean Jaurès, opération mixte) et l'ouverture de perspectives et de connexions vers la Vienne. Elle est pleinement en accord avec les objectifs du SCoT en vigueur et notamment l'orientation n°121 : « Encourager le renouvellement urbain ».
- **Secteur Aristide Briand** : cette dent creuse de 5000 m² accueillera une opération mixte avec commerces et services en rez de chaussée ainsi que 10 logements minimum.
- **Terres de la Gare** : ce secteur de 7800 m² est situé entre deux zones bâties le long de la RD207 (route des Bardys). La densité plus faible prévue sur ce secteur, 10 log/ha, s'explique par la typologie des constructions voisines, l'éloignement du centre et les problèmes de desserte.
- **Route des Bardys** : cette extension de l'urbanisation de 1,12 ha le long de la RD207 pour l'accueil de 10 logements minimum pourrait conduire à renforcer l'impression d'urbanisation linéaire de cette route. Actuellement, la zone offre une coupure dans l'urbanisation qui s'égrène le long de la route des Bardys en offrant une vue lointaine vers le nord. Si ce secteur est maintenu, la plus grande vigilance devra être apportée au projet afin de limiter son impact sur le paysage. Enfin, renforcer la densité de ce secteur, qui n'est pas une centralité, ne semble pas pertinent.
- **Ancien site CGEP (ex. Valdi)** : ce secteur de 8,4 ha est à vocation de loisirs et culturelle (pas de logements). Le but est de transformer cette friche industrielle en un centre sportif et d'entraînement multi disciplinaire de rayonnement régional tourné vers les sports urbains (rollers, skate, BMX, basket,...). Le sud du secteur (hors OAP) accueillera des panneaux photovoltaïques sous forme de bâche permettant de limiter le ruissellement des eaux de pluie sur les sols pollués. Cette OAP participe à la mise en œuvre du SCoT en vigueur et notamment de sa prescription n°77 : « Maintenir un haut niveau d'équipement culturel et sportif ».
- **Ventenat** : ce secteur à vocation économique de 10 ha, traversé par la voie ferrée, accueille déjà un supermarché à l'est de la zone ainsi qu'un centre de formation aux métiers des travaux publics. Environ 3 hectares de friches sont encore disponibles. L'objectif de cette OAP est de conforter l'entrée de ville en lien avec l'OAP du Puy Moulinier (ex. Wattelez).
- **Anguernaud** : cette OAP à vocation économique de 7,6 ha se situe en extension sud de la Grande Pièce. Prévue au projet de SCoT, cette zone est dédiée « aux activités exigeant de grandes surfaces (entreprises de + de 5000 m², hors commerce de détail) » alors que le règlement de la zone autorise notamment le commerce de détail, ce qui apparaît contradictoire avec la volonté affichée du futur SCoT de limiter la mixité des zones et le mélange des flux.

En plus de ce secteur couvert par une OAP à vocation économique, le projet de PLU prévoit une extension de la zone d'activités du Châtenet vers le nord. Les 9 hectares disponibles pourraient a minima faire l'objet d'une OAP permettant la préservation de la zone humide et des haies existantes. Pour rappel, ce secteur étant en partie déclaré à la PAC (secteur le plus au nord) et composé d'une végétation arbustive, il entrera donc dans le calcul de la consommation foncière.

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation d'environ 20 ha à destination de logements, dont près de 12 hectares en reconversion de friche et 1 hectare en densification du centre-ville. Les deux secteurs les plus importants (Le Puy Moulinier et Le Châtenet) font l'objet d'un phasage permettant d'étaler dans le temps la production de logements. Ainsi, en première phase, toutes OAP confondues, 170 logements sont prévus et 131 viendront en seconde phase sur les deux principaux secteurs ouverts à l'urbanisation. Ce projet permet également la restructuration de 8,4 ha de friche à destination de loisirs et l'urbanisation de 19 ha à destination d'activités économiques (dont 3 ha de friche).

Ainsi, la consommation foncière, devrait être d'environ 2 ha/an contre 5 ha/an précédemment, soit une baisse de 60 %. La création de vastes zones à urbaniser à long terme (12,5 ha en 2AU) permet une réserve foncière tout en garantissant la faisabilité des projets prioritaires de reconversion de friche et de restructuration du centre-ville. Leur éventuelle ouverture à l'urbanisation ne devra pas se faire au détriment de ces objectifs ambitieux.

Le projet de PLU du Palais sur Vienne, en privilégiant le renouvellement urbain et la reconversion de friche, en modérant fortement sa consommation d'espace, en recentrant l'urbanisation sur le centre-ville ou à proximité et en préservant les espaces agricoles et naturels, **concourt à l'application du SCoT** en vigueur approuvé en 2011.

Dans un souci de cohérence avec le SCoT 2030, la commune a fait le choix d'associer étroitement le SIEPAL à l'élaboration du PLU. Néanmoins, celui-ci devra si nécessaire être rendu compatible avec le futur SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

Après discussion, il est proposé au bureau syndical de prendre acte des remarques formulées et d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Palais sur Vienne.

Le Président Gilles BÉGOUT fait procéder au vote :

Nombre de votants : 15

Résultat du vote :

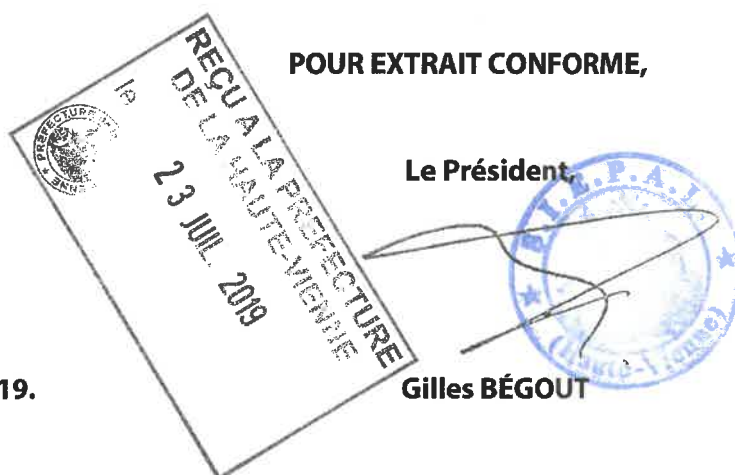
Pour : 15

Contre : 0

Abstention : 0

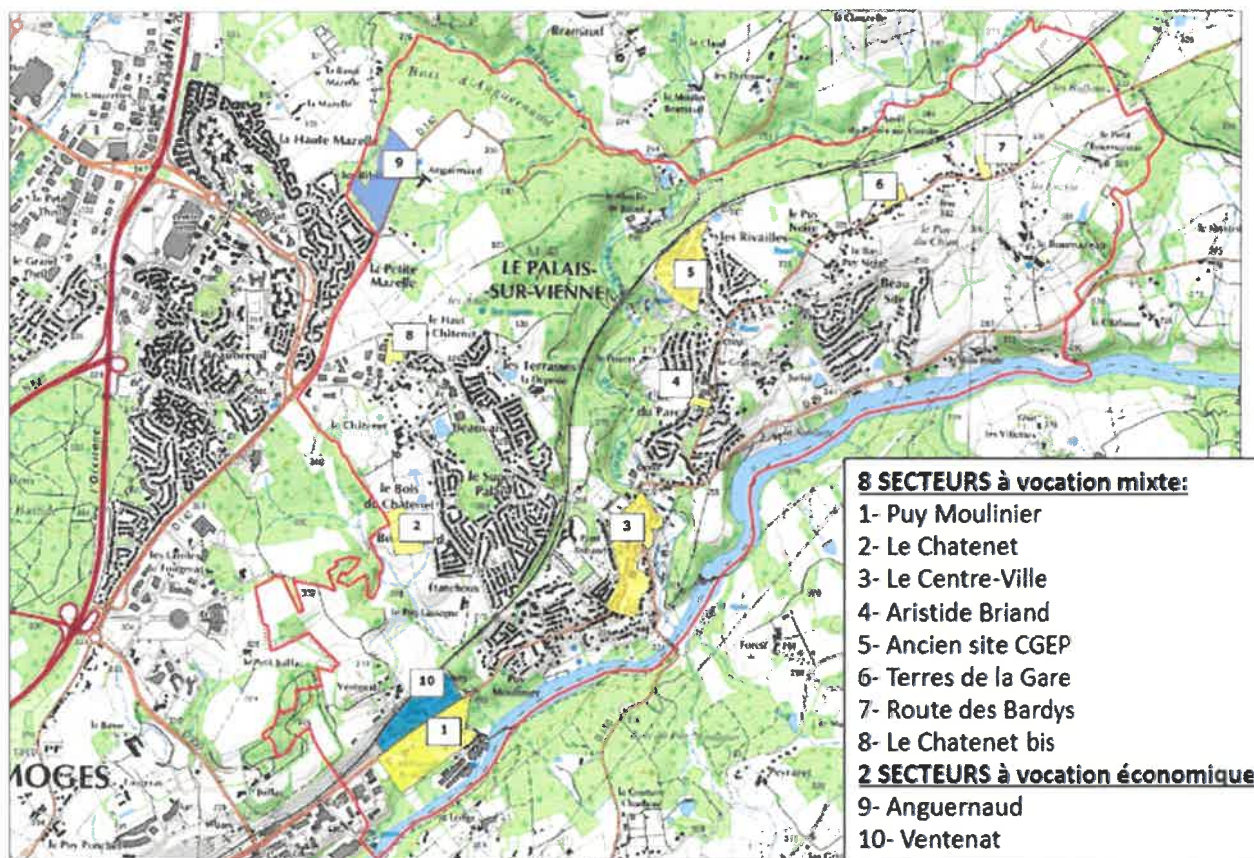
ADOPTÉE à l'unanimité

Fait à Limoges, le 4 juillet 2019
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 10 juillet 2019.
Transmis en Préfecture le 23 juillet 2019.



Annexe

Cartographie des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Source : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du projet de PLU de la commune du Palais sur Vienne