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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical
Séance du 17 novembre 2023
Délibération n°2023_BS05_02

Le 17 novembre 2023 à 17h30, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 7 novembre 2023, s'est réuni dans les locaux du SIEPAL, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

Etaient présents :

Madame Monique DELPI, Monsieur Fabien DOUCET, Philippe JANICOT, Monsieur Laurent LAFAYE, Monsieur Vincent LÉONIE, Madame Nathalie MÉZILLE, Madame Emilie RABETEAU, Monsieur Rémy VIROULAUD représentant la communauté urbaine Limoges Métropole,

Monsieur Bernard LAUSERIE, Monsieur Jean-Marc LEGAY, Madame Elisabeth PETIT, Monsieur Bernard TROUBAT, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Alain FAUCHER, représentant la communauté de communes de Noblat,

Monsieur René ARNAUD, Monsieur Philippe BARRY, représentant la communauté de communes du Val de Vienne.

Absent excusé représenté :

Monsieur Guillaume GUÉRIN (Limoges Métropole) représenté par son suppléant Monsieur Rémy VIROULAUD (Limoges Métropole)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Monsieur Christian BLANCHET (Limoges Métropole) donne pouvoir à Monsieur Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)

Monsieur Alexandre MAZIN (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alain FAUCHER (Noblat)

Absents excusés :

Monsieur Jean-Luc BONNET, Monsieur Joël GARESTIER, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Madame Julie LENFANT, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole,

Madame Andréa BROUILLE, Monsieur Jean-Jacques DUPRAT, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Alain DARBON, représentant la communauté de communes de Noblat,

Madame Sylvie ACHARD, représentant la communauté de communes du Val de Vienne.

Assistaient également à la réunion :

Madame Sylvie MOREAU, Madame Anne-Sophie PIERRE, Monsieur Clément BOUSSICAULT, Monsieur Martin JOUY, Madame Chantal LEJEUNE du SIEPAL

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges
Avis du Bureau Syndical

Rapporteur : Monsieur Vincent LÉONIE, 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 24 septembre 2020 du Comité Syndical du SIEPAL, déléguant au Bureau Syndical les avis sur les documents d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limoges approuvé le 26 juin 2019,

Vu la délibération du 7 juillet 2021 du Comité Syndical du SIEPAL approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Limoges,

Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 25 octobre 2023 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges avant le 24 novembre 2023,

La commune de Limoges, membre de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole compte 130 592 habitants en 2020 selon l'INSEE. Il s'agit de la commune la plus peuplée couverte par le SCoT 2030 de l'agglomération de Limoges.

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges porte sur les points suivants :

- La suppression du Périmètre de Programmation d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG),
- La modification du règlement graphique,
- La modification du règlement écrit,
- La création d'une OAP sur le secteur de la route de Toulouse.

L'objectif de la modification est de redonner une stratégie d'aménagement à cette zone en spécifiant le type d'activités qui s'y implanteront.

La notice de présentation stipule que l'étude portant sur le PAPAG était programmée pour 3 ans et arrive à son terme. La présente modification vise à mettre en place la stratégie issue de ce travail qui ambitionne une réorientation de la vocation de la zone et sa requalification urbaine et paysagère.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0

Pour y parvenir **<u>3 actions vont être mise en place</u>** :

1. Ouvrir la zone à de nouvelles activités pour permettre la mobilisation des terrains vacants et répondre à des besoins connus sur le secteur. Ainsi les **industries, actuellement interdites sur la zone, seront autorisées**. L'objectif est de créer un lien entre la zone de la route de Toulouse et le reste du parc d'activités de Limoges Sud.

2. Interdire les activités et équipements qui n'ont pas lieu d'être sur la zone, comme certains équipements publics (équipements sportifs par exemple), services ou encore les bureaux qui sont autorisés aujourd'hui.

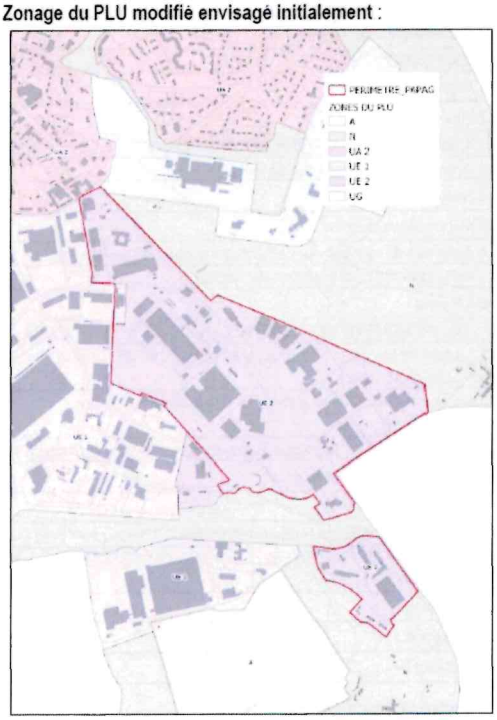
3. Encadrer de façon plus précise les activités autorisées notamment en termes de localisation sur la zone.

Cette stratégie et ce plan d'action permettent de répondre à l'orientation 11 du DOO du SCoT : Repenser le parc d'activités Sud (Limoges/Feytiat) en réaffectant les espaces vacants et en friche pour redynamiser le secteur de la route de Toulouse.

Pour mettre en place ces actions, les règlements graphique et écrit seront donc modifiés afin de diviser le secteur en deux zones : UE5 et UE2 t, UE2 spécifique à la route de Toulouse.

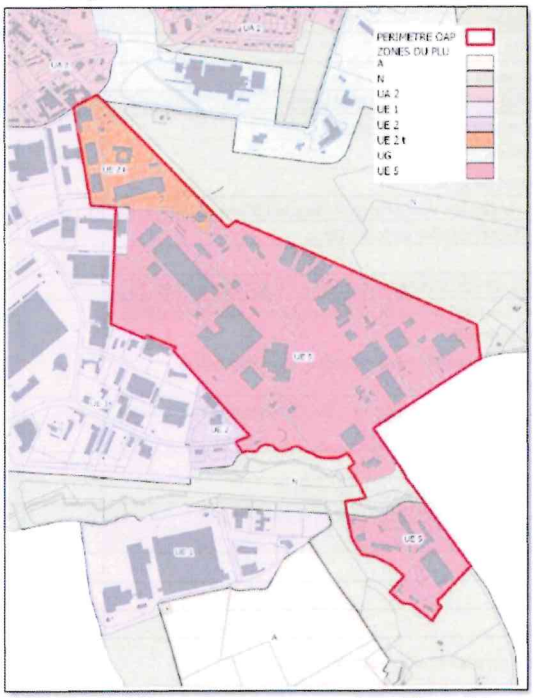
La répartition en hectare se fera de la manière suivante : la zone UE2 t couvre 6 hectares et la zone UE5 couvre 43.7 hectares.

Zonage du PLU modifié envisagé initialement :



Limoges

Zonage du PLU modifié :



Limoges Métropole – 2023

Le secteur UE2 t représente 12% de l'ensemble des zones UE couvertes par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Situé au nord, il vient s'adosser au tissu urbain résidentiel et ce sous zonage a pour vocation de favoriser les activités tertiaires et présentielles. Il prévoit :

- d'autoriser les commerces et activités de service comprenant l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, la restauration, les activités de service et l'hébergement hôtelier, les cinémas,

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0

- d'autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics uniquement pour les locaux et bureaux des administrations publiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- d'autoriser les entrepôts ou bureaux,
- d'autoriser les extensions des constructions existantes,
- d'interdire les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs.

Le reste de la zone est en UE 5. Ce zonage prévoit :
- d'autoriser le commerce et les activités de services uniquement pour l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros,
- d'autoriser les équipements publics uniquement destinés aux locaux techniques et industriels et les établissements de santé sous conditions,
- d'autoriser l'industrie et les entrepôts
- d'interdire les extensions des destinations existantes mais non autorisées dans la zone, afin de ne pas aggraver cette incohérence

A = Autorisées
ASC = Autorisées sous conditions

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/ ZONES DU PLU	UE2
1. EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
1.1 Exploitations agricoles	
1.2 Exploitations forestières	
2. HABITATIONS	
2.1 Logements	ASC
2.2 Hébergements	
3. COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
3.1 artisanat et commerces de détail	A
3.2 Restauration	A
3.3 Commerces de gros	A
3.4 activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
3.5 Hébergement hôtelier et touristique	A
3.6 Cinéma	A
4. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
4.4 Salles d'art et de spectacles	A
4.5 Equipements sportifs	A
4.6 Autres équipements recevant du public	
5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
5.1 Industrie	
5.2 Entrepôt	A
5.3 Bureau	A
5.4 Centre de congrès et d'exposition	A
Extensions des constructions existantes Mais non autorisées	A

Il a été fait le choix d'autoriser l'extension des

A = Autorisées
ASC = Autorisées sous conditions

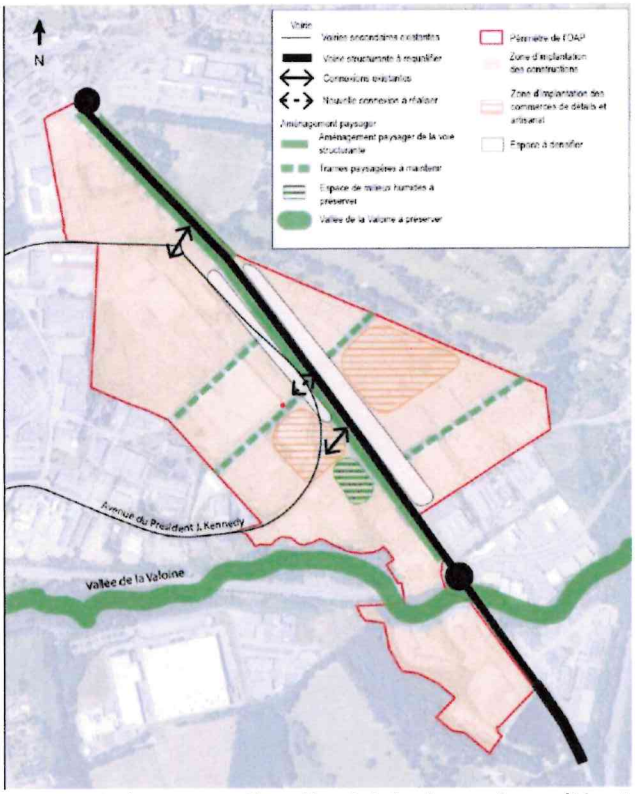
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/ ZONES DU PLU	UE2 t	UE5
1. EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
1.1 Exploitations agricoles		
1.2 Exploitations forestières		
2. HABITATIONS		
2.1 Logements	ASC	ASC
2.2 Hébergements		
3. COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
3.1 Artisanat et commerces de détail	A	A
3.2 Restauration	A	
3.3 Commerces de gros	A	A
3.4 Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
3.5 Hébergement hôtelier et touristique	A	
3.6 Cinéma	A	
4. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ASC	
4.4 Salles d'art et de spectacles		
4.5 Equipements sportifs		
4.6 Autres équipements recevant du public		
5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
5.1 Industrie		A
5.2 Entrepôt	A	A
5.3 Bureau	A	
5.4 Centre de congrès et d'exposition	A	
Extensions des constructions existantes Mais non autorisées	A	

constructions existantes d'une valeur maximale de 10% pour permettre l'adaptation de l'existant et faciliter l'accueil de l'entreprise. Le règlement impose également une surface minimale de plancher de 1000m² pour les nouvelles constructions appartenant à la sous destination artisanat et commerce de détail.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0

Ces décisions permettent la mise en œuvre de l'orientation 21 du DOO du SCoT 2030. Elle prévoit notamment de limiter dans les pôles commerciaux majeurs périphériques les extensions à 30% de la surface de vente initiale (à la date d'approbation du SCoT) des commerces et galeries marchandes ainsi que d'interdire la création de nouvelles surfaces de vente de moins de 1 000 m² liées aux achats hebdomadaires, aux achats occasionnels légers et aux achats occasionnels lourds.

La notion de surface de plancher employée dans la notice de la modification du PLU diffère de celle de la surface de vente inscrite au SCoT. La première renvoie à la surface totale du bâtiment alors que la seconde correspond à la surface exclusivement affectée aux marchandises proposées à la vente, conformément à la définition INSEE. Une instruction attentive des demandes d'autorisation devra garantir le respect de l'interdiction par le SCoT de la création de nouvelles cellules commerciales de moins de 1000 m² de surface commerciale.



Concernant l'OAP, elle a été remaniée afin d'y inclure la nouvelle stratégie de développement de la zone. Deux poches d'implantation commerciale et deux bandes d'espace à densifier y ont été créées.

Les deux bandes à densifier sont destinées à accueillir des activités de logistique et situées devant les zones d'implantation des commerces.

Conformément à ses statuts, le SIEPAL accompagne et conseille ses EPCI membres et communes associées. À ce titre il a été relevé que l'organisation des sous espaces au sein de l'OAP pose la question de la viabilité des zones commerciales. Dans l'hypothèse où des entreprises de logistique viendraient à s'implanter en façade, elles diminueraient l'effet vitrine.

Plus globalement, l'évolution du zonage témoigne d'une diminution des destinations autorisées en matière d'activités de services, d'équipements publics et collectifs, alors que l'industrie est désormais autorisée.

Enfin, repérer deux zones spécifiquement dévolues à l'implantation du commerce de détail, alors que le règlement de la zone UE5 le permet sur l'ensemble de la zone, perturbe la compréhension de la stratégie mise en place. Sauf enjeux particuliers, qui seraient certainement étudiés en Commission Départementale d'Autorisation Commerciale, la suppression de ces zones pourrait être envisagée.

L'étude environnementale figurant dans la notice démontre que les impacts sur l'environnement seront inexistants car la zone est déjà grandement artificialisée.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0

Il est proposé au bureau syndical d'émettre un avis sur la modification n°4 du PLU de la commune de Limoges.

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	17
Résultat du vote :	
Pour :	17
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

Fait à Limoges, le 17 novembre 2023
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 22 novembre 2023.
Transmis en Préfecture le 22 novembre 2023.

Le Président,

S.I.E.P.A.L. (Haute-Vienne) R.F.

Vincent LÉONIE

REÇU EN PREFECTURE
le 22/11/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-258728526-20231117-2023_BS05_0