

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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 8 février 2018 Délibération n° : 2018_01_02

Le 8 février 2018 à 16 h 30, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, au Centre culturel Jacques Prévert à Aixe sur Vienne, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole	M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole
M. ROUSSEAU, C.A. Limoges Métropole	M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M. BRUNIE, C.A. Limoges Métropole	Mme FOURNIOUX, C.C. ELAN
M. DARBON, C.C. Noblat	M. GENDILLOU, C.C. ELAN
M. DUROUSSEAUD, C.A. Limoges Métropole	M. HORRY, C.C. ELAN
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne	M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. FAUCHER, C.C. ELAN	M. PARIS, C.C. ELAN
M. VALLIN, C.C. ELAN	M. ROUX, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.A. Limoges Métropole	M. THOMAS, C.C. ELAN
M. AUZEMÉRY, C.A. Limoges Métropole	Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole	M. CLÉDAT, C.C. Noblat
M. CHANCONIE, C.A. Limoges Métropole	M. MARQUET, C.C. Noblat
M COINAUD, C.A. Limoges Métropole	M. NEXON, C.C. Noblat
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole	M. COUTY, C.C. Val de Vienne
M. FAUGERAS, C.A. Limoges Métropole	M. DESBORDES, C.C. Val de Vienne
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole	Mme GABRIEL, C.C. Val de Vienne
M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole	M. JASMAIN, C.C. Val de Vienne
Mme MEUNIER, C.A. Limoges Métropole	M. KAUWACHE, C.C. Val de Vienne
M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole	M. LEBOUTET, C.C. Val de Vienne
M. ROUX, C.A. Limoges Métropole	M. LERENARD, C.C. Val de Vienne

Absents représentés

M. LAFAYE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. ROUSSEAU (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. GÉRAUDIE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. BRUNIE (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. FOUSSETTE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. FAUGERAS (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. GENEST (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme MEUNIER (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)
M. MALIFARGE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. AUZEMÉRY (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)

Mme FRENAY (C.C. ELAN) est représentée par M. PARIS (Suppléant – C.C. ELAN)
M. THOMASSON (C.C. Val de Vienne) est représenté par Mme GABRIEL (Suppléante – C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. DESMOULIN (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BÉGOUT (C.A. Limoges Métropole)
Mme BRIQUET (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à Mme AUBISSE (C.A. Limoges Métropole)
M. GABOUTY (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. DAVID (C.A. Limoges Métropole)
M. BERTRAND (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. HORRY (C.C. ELAN)
M. PLEINEVERT (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. FAUCHER (C.C. ELAN)
M. DUPRAT (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)
M. ESTRADE (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. DARBON (C.C. Noblat)
M. LETOUX (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. MARQUET (C.C. Noblat)
M. MAZIN (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. NEXON (C.C. Noblat)

Absents excusés :

M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole	M. DUPIN (C.C. ELAN)
M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole	M. PERROT (C.C. ELAN)
Mme DEBAYLE, C.A. Limoges Métropole	Mme ROCHE, C.C. ELAN
Mme GLANDUS, C.A. Limoges Métropole	M. ROUMILHAC, C.C. ELAN
M. LOMBERTIE, C.A. Limoges Métropole	Mme ACHARD, C.C. Val de Vienne
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole	

Absents :

M. BRUNAUD, C.A. Limoges Métropole	Mme BROUILLE, C.C. ELAN
M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole	M. CHÉ, C.C. ELAN
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole	M. BRÉGAINT, C.C. Noblat
Mme LENFANT, C.A. Limoges Métropole	Mme DEMAR, C.C. Noblat
Mme PICAT, C.A. Limoges Métropole	M. GONZALES, C.C. Noblat
M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole	M. NAULEAU, C.C. Val de Vienne

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU	SIEPAL	Mme PIERRE	SIEPAL
M. GUIET	SIEPAL	Mme LEJEUNE	SIEPAL
Mme LEGRAND	SIEPAL		

Projet du Plan Local d'Urbanisme de La Geneytouse Avis du comité syndical sur le projet arrêté

Rapporteur : Monsieur Pierre VALLIN, Vice-Président

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de Communes de Noblat,

Vu le III de 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

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 de la commune de La Geneytouse en date du 20 septembre 2012 portant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L153-16 disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...)

Vu la délibération de la commune de La Geneytouse en date du 14 novembre 2017 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

La commune de La Geneytouse, membre de la communauté de communes de Noblat et située en 2^{ème} couronne de l'agglomération de Limoges, a prescrit l'élaboration de son PLU en septembre 2012, pour l'arrêter en conseil municipal le 14 novembre 2017. Il s'agit du premier document d'urbanisme de la commune, cette dernière étant jusqu'alors soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La commune connaît une croissance démographique permanente depuis les années 70, elle accueillait 909 habitants en 2015. Entre **2008 et 2012**, la croissance annuelle de la commune était de **+0,7%**.

Au cours des onze dernières années (2006-2017), le développement de la commune a suivi un modèle très consommateur d'espace : **24 hectares** ont été consommés (dont 20 ha à vocation résidentielle), avec une **taille moyenne des parcelles de 3 700m²**.

Le diagnostic socio-économique du PLU avait été réalisé sur les 3 communes de La Geneytouse, d'Eybouleuf et de Saint Denis des Murs. Son adaptation à l'échelle de La Geneytouse, non réalisée, aurait permis de mettre en avant le projet communal et de mieux identifier les caractéristiques spécifiques à la commune.

L'estimation du besoin en logements soulève la question de la cohérence du projet communal avec les documents supra communaux et de la justification du développement de l'habitat. Ainsi, le projet de PLU fait **dans un premier temps** référence au SCoT en cours de construction, et non à celui qui est opposable et indique **l'objectif de 68 habitants et 34 logements supplémentaires à l'horizon 2030**.

Le **besoin en logements nouveaux** retenu par la municipalité dans le PLU s'appuie sur **d'autres bases** pour **atteindre 60 et 70 logements à l'horizon 2030**. Il a été calculé en tenant compte de la rétention foncière, du taux de résidences secondaires, du desserrement des ménages, et du besoin en renouvellement des logements mais n'intègre aucune prospective démographique à l'échelle communale.

Le PADD du projet de PLU met en avant la **volonté de réinvestir le bâti vacant** sans pour autant présenter d'objectif chiffré. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des besoins en logements, alors que la remise sur le marché de logements vacants pourrait permettre de réduire le besoin en constructions neuves.

Bien que le PADD du PLU de la Geneytouse ait identifié deux villages à conforter, les Allois et le Châtain, conformément à la prescription n°116 du SCoT 2011, le zonage et la justification des choix mentionnent la Croix Ferrée comme un secteur à fort potentiel de développement. Il conviendrait de clarifier le choix entre le village du Châtain et celui de la Croix Ferrée, celui des Allois ne souffrant d'aucune ambiguïté.

Le projet de zonage du PLU de la Geneytouse participe au recentrage de l'urbanisation dans la commune, comme le prévoit le SCoT 2011 dans ses prescriptions n°115 « amplifier en 2^{ème} couronne, le recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg de chaque commune » et n°116 « réduire la dispersion de l'habitat en 2^{ème} couronne en s'appuyant sur le renforcement de centralités secondaires. »

Le SCoT de l'agglomération de Limoges 2011 (non le « SCoT du pays de l'agglomération de Limoges » comme écrit page 82 du rapport de présentation) prévoit dans sa prescription n°119 que 70% des nouvelles constructions soient localisées dans le bourg et les centralités secondaires sur des parcelles d'environ 1000m², alors que 30% peuvent l'être dans les autres secteurs communaux sur des parcelles d'une taille moyenne de 2000m².

Le projet de PLU répond largement à ces objectifs de répartition de l'urbanisation, sachant qu'environ 80% des possibilités d'urbanisation sont localisées dans le bourg et les deux principaux villages.

Néanmoins, dans le village des Allois, le projet de PLU prévoit des tailles de parcelles comprises entre 1300 m² et plus de 1800m². Or, ce hameau a été défini par le PADD comme un des deux « villages principaux » de la commune avec celui de la Croix Ferrée, ce qui l'astreint à être densifié et il **devrait être proposé des parcelles à urbaniser d'une taille moyenne de 1000m²**, comme prévu dans le SCoT 2011.

Un tableau récapitulatif des surfaces des différents zonages permettrait de faciliter et de clarifier la lecture des informations notamment sur les zones urbanisées du PLU (pages 93 et 94 du rapport de présentation).

Globalement, le projet de PLU définit les **capacités d'urbanisation de la commune à 9,2ha** dont 4,2ha en dents creuses pour un **potentiel de 64 nouveaux logements**, soit une moyenne de parcelle d'environ 1440m² et un objectif de 7 logements par hectare. La **taille moyenne des parcelles est divisée par deux** et concourt à la modération de la consommation de l'espace.

En revanche, bien qu'elles ne consomment pas immédiatement du foncier, les zones 2AU situées dans le bourg et aux Allois auraient pu être comptabilisées dans le total des surfaces des zones à urbaniser afin d'avoir une vision globale de l'application du document.

Le projet de PLU **n'autorise pas la construction de bâtiments et constructions nécessaires à l'activité agricole dans les zones Ap**. Ces zones agricoles étant majoritaires sur la commune, cette restriction pourrait **constituer une entrave préjudiciable au développement de l'activité agricole**, contrairement au souhait de soutenir l'agriculture, exprimé dans le PADD du projet de PLU de La Geneytouse.

Par ailleurs, dans les zones A, les constructions à usage d'habitation destinées aux agriculteurs sont autorisées, avec une **superficie maximale limitée à 150m²**. Non règlementée pour les zones UA, UB et 1AU, cette surface pourrait être considérée comme discriminante et n'est pas justifiée dans le rapport de présentation.

Enfin, le projet de PLU de la Geneytouse **a repéré les éléments du paysage et les zones humides** qui ont été pris en compte dans le choix des secteurs à urbaniser. Cette disposition permet de mettre en œuvre la prescription n°123 *« prendre en compte l'environnement dans la localisation des nouveaux espaces à urbaniser. »*

Le Comité syndical suggère que :

- 1) soit levée l'incertitude qui pèse sur l'identification du deuxième des « villages principaux » : s'agit-il du Châtain ou de la Croix-Ferrée ?
- 2) le village des Allois étant défini au PADD comme un des « villages principaux », donc devant être densifié, les parcelles à y urbaniser aient une superficie moyenne de 1000 m²,
- 3) soit autorisée la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans les zones pourvues de cette vocation (AP) et que soit supprimée la taille maximale des constructions à usage d'habitation destinées aux agriculteurs en zone A.

Après discussion et **sous ces réserves, il est proposé au Comité syndical de rendre un avis favorable.**

Le Président fait procéder au vote :

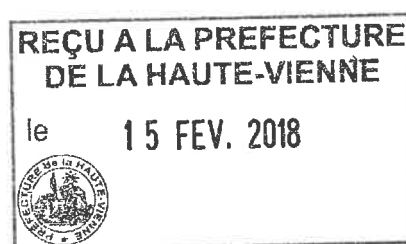
Nombre de votants : 51

Résultat du vote :

Pour : 51

Contre : 0

Abstention : 0



ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

**Fait à Limoges, le 8 février 2018
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 14 février 2018.
Transmis en Préfecture le 15 février 2018.**

Le Président,

Gilles BÉGOUT

La Geytouse - carte de situation - projet de PLU arrêté

