

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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 11 juin 2018 Délibération n° : 2018_03_01

Le 11 juin 2018 à 16 h 00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, à l'Espace Denis Dussoubs, à Saint Léonard de Noblat, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole	Mme RIVET, C.A. Limoges Métropole
M. ROUSSEAU, C.A. Limoges Métropole	M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole	M. BERTRAND, C.C. ELAN
M. GÉRAUDIE, 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. ROUMILHAC, 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. BRUNAUD, C.A. Limoges Métropole	M. BRÉGAINT, C.C. Noblat
Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole	M. CLÉDAT, C.C. Noblat
M. CHANCONIE, C.A. Limoges Métropole	Mme DEMAR, C.C. Noblat
M. CHARBONNIER, C.A. Limoges Métropole	M. ESTRADE, C.C. Noblat
M COINAUD, C.A. Limoges Métropole	M. GRANDE, C.C. Noblat
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole	M. LETOUX, C.C. Noblat
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole	M. MAZIN, C.C. Noblat
M. DESMOULIN, C.A. Limoges Métropole	M. NEXON, C.C. Noblat
M. DOUDARD, C.A. Limoges Métropole	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. FAUGERAS, C.A. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne
Mme LENFANT, C.A. Limoges Métropole	M. JOUHANNEAU, C.C. Val de Vienne
M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole	M. LEBOUTET, C.C. Val de Vienne
Mme MEUNIER, C.A. Limoges Métropole	M. SOULARD, C.C. Val de Vienne
M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole	

Absents représentés :

M. LAFAYE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. ROUSSEAU (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
Mme DEBAYLE (C.A. Limoges Métropole) est représentée par M. DOUDARD (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)
Mme GLANDUS (C.A. Limoges Métropole) est représentée par Mme RIVET (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)
M. ROUX (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. CHARBONNIER (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
Mme CHADELAUD (C.C. Noblat) est représentée par M. GRANDE (Suppléant – C.C. Noblat)
Mme ACHARD (C.C. Val de Vienne) est représentée par M. JOUHANNEAU (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. COUTY (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. SOULARD (Suppléant – C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Mme BRIQUET (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. GÉRAUDIE (C.A. Limoges Métropole)
M. LOMBERTIE (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. GUÉRIN (C.A. Limoges Métropole)
M. MALIFARGE (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BÉGOUT (C.A. Limoges Métropole)
M. SAUVERON (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. DUROUSSEAUD (C.A. Limoges Métropole)
M. PLEINEVERT (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)
M. MARQUET (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. LETOUX (C.C. Noblat)
M. DESBORDES (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BRIAT (C.C. Val de Vienne)
M. JASMINE (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. ARNAUD (C.C. Val de Vienne)
M. LERENARD (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. LEBOUTET (C.C. Val de Vienne)

Absents excusés :

M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole	M. DUPRAT, C.C. ELAN
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole	Mme FRENAY, C.C. ELAN
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole	M. PERROT, C.C. ELAN
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole	Mme ROCHE, C.C. ELAN
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole	M. KAUWACHE, C.C. Val de Vienne
Mme BROUILLE, C.C. ELAN	M. THOMASSON, C.C. Val de Vienne
M. DUPIN, C.C. ELAN	M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole
M. CHÉ, C.C. ELAN	

Absents :

M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole	M. GONZALES, C.C. Noblat
M. GABOUTY, C.A. Limoges Métropole	M. NAULEAU, C.C. Val de Vienne
Mme PICAT, C.A. Limoges Métropole	

Assistaient également à la réunion :

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

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sylvestre Avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur Philippe BRIAT, Vice-Président du SIEPAL

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), dont la commune de Saint Sylvestre est membre,

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,

Considérant la délibération du 14 novembre 2014 du Conseil Municipal de la commune de Saint Sylvestre prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant la délibération du 22 février 2018 du Conseil Municipal de la commune de Saint Sylvestre prescrivant l'arrêt du projet,

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-16 disposant que le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal doit être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sylvestre transmis le 14 mars 2018 au Président du SIEPAL pour avis.

La commune de Saint Sylvestre, membre de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), **dispose d'une carte communale approuvée en mai 2008**. La municipalité a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 14 novembre 2014.

La commune n'est pas couverte par le SCoT de l'agglomération de Limoges approuvé en 2011. Elle est en revanche intégrée au périmètre du SCoT en cours de révision. Le SCoT actuellement en vigueur n'est donc pas opposable au PLU de Saint Sylvestre, mais le PLU devra si nécessaire être rendu compatible avec le futur SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

La croissance démographique annuelle de Saint Sylvestre entre **2007 et 2012 s'élève à + 2,1%**. Elle comptait 915 habitants en 2012, avec une moyenne de 2,35 personnes par ménage. Le dynamisme démographique de la commune est lié à sa connexion avec l'A20 et à la proximité des pôles d'emplois d'Ambazac, Bessines et Limoges.

La commune a la **spécificité d'être fortement boisée** (75% de la surface) et peu agricole (11%). **Les enjeux environnementaux y sont importants** : 6 ZNIEFF (dont celles des deux étangs de Gouillet et de la Crouzille qui approvisionnent la ville de Limoges en eau potable), 2 espaces Natura 2000 y sont recensés. Concernant les risques, la **commune accueille un établissement classé SEVESO 2 seuil haut** : un dépôt d'explosifs implanté sur un terrain de 43 hectares à Brugères (nord-est de la commune).

Le développement urbain de ces dernières décennies s'est surtout réalisé entre le bourg et l'A20 ainsi qu'en limite de la commune d'Ambazac. En dehors du bourg, les principaux secteurs urbanisés dans les années 90 sont : Fanay, Borderie et le lotissement des Beiges.

Le rythme de construction annuel entre 2005 et 2016 est d'environ 3 à 4 logements individuels pour une surface moyenne de terrain estimée à 2680 m² (5 290m² en comptant les parties agricoles, en bois ou en délaissés).

L'analyse de la réserve foncière disponible inscrite à la carte communale révèle que le potentiel urbanisable est excédentaire par rapport aux besoins du territoire (pression foncière modérée). Le projet de PLU indique que les zones constructibles doivent être restreintes, au profit des zones agricoles ou naturelles. Le choix a été fait de préserver les hameaux d'intérêt patrimonial et prévenir les risques et nuisances (A20, site SEVESO et dégradation de la qualité de l'eau potable). **Plus de 60 ha de zone urbaine ont donc été déclassés** : la carte communale comptait près de 130 hectares de zone U, **le projet de PLU en compte désormais 70.**

Plusieurs scénarios démographiques à l'horizon 2030 basés sur les tendances des évolutions de la commune (+2,1%/an), de l'intercommunalité (+1,29%/an) et de l'aire urbaine de Limoges (+0,45%/an) ont été étudiés. **Le choix s'est arrêté sur un scénario de « développement amorti » avec une progression moyenne de 1,3%/an pour atteindre 1070 habitants en 2030** (soit + 155 habitants) et **maintenir un rythme de construction proche de 4 logements par an.** Le taux de vacance du parc étant plutôt bas (6,3% du parc), les possibilités de remise sur le marché de logements vacants sont limitées. La commune a retenu **comme objectif à l'horizon 2030 un besoin de 70 logements** dont 60 neufs et 10 mutations de logements (sortie de vacance et changement de destination). Les bâtiments pouvant changer de destination ont été repérés cartographiquement pour faciliter et encourager cette démarche.

L'évaluation environnementale du PLU confirme l'importance relative des tailles de parcelles et le mitage du territoire communal. Un des enjeux inscrits au document est la nécessité de recentrer les zones constructibles autour du bourg.

La municipalité a présenté dans le PADD des **objectifs de modération de la consommation de l'espace d'environ 40% par rapport à la période 2005-2015**, période durant laquelle ont été consommés environ 10 hectares. Le projet de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat de la commune repose sur une zone d'extension de 2 hectares dans le bourg, ainsi que de quelques parcelles et dents creuses réparties dans cinq hameaux de Saint Sylvestre. Dans le rapport de présentation, les terrains présentant un potentiel foncier sont cartographiés et dissociés selon leur nature : extension ou comblement de dent creuse. **Le PLU prévoit un total de 7,4 hectares d'espaces constructibles pour la période 2017-2030**, cela correspond à une moyenne de **taille de parcelle de 1700m²** par logement.

Il faut souligner le volontarisme de la commune, qui, entre la carte communale approuvée en 2008 et le projet de PLU, a fait le choix de diviser par deux les zones à urbaniser, ce qui devrait permettre de diminuer de 36% la taille moyenne des parcelles.

Cependant et malgré les efforts réalisés par la commune, les tailles moyennes de parcelles à urbaniser sont encore très importantes au regard des orientations de lutte contre la consommation excessive de l'espace.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation dans le bourg prévoit 7 à 9 logements sur 2 hectares, ce qui relève d’une densité assez faible. Il est néanmoins difficile de déduire la taille moyenne des futures parcelles urbanisées de ce site, car il y est également prévu la préservation d’éléments paysagers : un secteur boisé et le talweg central réservé pour des espaces verts ainsi que la création d’un parking (disponible pour les équipements environnants).

Fanay est le hameau que la commune a souhaité renforcer, le tissu existant est plutôt lâche, il est prévu d’y implanter de 5 à 7 habitations sur 0,95 ha. L’OAP prévoit plusieurs voies de circulation pour desservir le quartier. En retranchant 15% de voiries et réseaux divers (VRD) et en mettant en œuvre l’hypothèse d’implantation de 7 constructions, les tailles moyennes de parcelles seraient comprises entre 1100 et 1600 m².

Dans les autres zones classées U, les parcelles constructibles encore libres sont des espaces vierges entre deux parcelles construites. L’intégration à la zone urbaine de **ces dents creuses permet de définir une enveloppe cohérente des hameaux**. En revanche, elles ne sont pas soumises à une OAP quelle que soit leur superficie : **aucune division parcellaire n’est planifiée** par le PLU pour les parcelles de plus de 3000m². Dans ces conditions, **les objectifs de réduction de consommation de l’espace tels que prévus dans le projet de PLU, seront difficilement atteints** si les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont pas plus encadrantes et ne proposent pas un modèle plus dense.

Saint Sylvestre compte **3 anciens ensembles miniers d’extraction d’uranium**. Les secteurs des mines, bien qu’identifiés et cartographiés dans le rapport de présentation ne font pas l’objet d’un classement spécifique dans le plan de zonage, elles sont en zone naturelle. Il serait toutefois **pertinent de distinguer ces espaces dans le règlement graphique**, voire créer un zonage particulier, à l’instar de la zone Nde (zone naturelle présentant un danger d’explosion) qui concerne le secteur sous l’emprise de l’entreprise classée SEVESO. Le SCoT en vigueur approuvé en 2011 recommande (prescription n°75) de « *systématiser la prise en compte des risques d’effondrement minier pour établir les zonages des documents d’urbanisme* ». Les secteurs classés en naturel et agricole stricts ont été localisés en fonction des enjeux environnementaux de la commune (vallée, paysage).

Le développement de l’activité économique est prévu avec le projet de reprise d’anciens bâtiments d’activité vacants à la Crouzille et la création d’une petite zone à la Haute Crouzille en continuité d’une entreprise existante, avec l’aide de la communauté de communes ELAN. L’extension de la zone à vocation d’activités est de 1,5ha. La commune a également le projet de **développer l’activité touristique en valorisant son patrimoine** et les hébergements de différentes natures (camping, cabanes dans les arbres,...). Elle réalise un important travail **d’aménagement autour du site de Grandmont** (20 hectares de site inscrit autour d’une ancienne abbaye, circuits VTT et randonnée) qui bénéficie d’une bonne fréquentation, afin de mettre en œuvre l’orientation de son PADD « mettre en valeur le patrimoine historique et culturel de Grandmont ». Parallèlement le zonage Ut du PLU permettra une meilleure gestion du camping des Roussilles.

Le projet de PLU de Saint Sylvestre prévoit une forte diminution de l’enveloppe foncière à vocation résidentielle, mais la taille moyenne des parcelles urbanisables reste encore élevée. Il convient de souligner le projet de valorisation du site touristique de Grandmont qui permettra de développer sa fréquentation.

Au-delà des perspectives communales de développement, Saint Sylvestre est intégrée au périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges en cours de révision. Les objectifs de diminution de consommation de l'espace que portera le document devront être traduits localement. Ainsi, en ne modérant pas davantage sa consommation de l'espace, la commune s'expose à la nécessité d'une révision de son document d'urbanisme dans un délai de 3 ans après l'approbation du SCoT pour lui être compatible.

Après discussion, il est donc proposé au comité syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sylvestre sous réserve d'adapter la taille des parcelles afin que les objectifs de diminution de consommation de l'espace soient en adéquation avec les orientations du SCoT en cours de révision.

Le Président Gilles BÉGOUT fait procéder au vote :

Nombre de votants : 56

Résultat du vote :

Pour : 56

Contre : 0

Abstention : 0

ADOPTÉE à l'unanimité

**Fait à Limoges, le 11 juin 2018
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 13 juin 2018.
Transmis en Préfecture le 13 juin 2018.**

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Président,



Gilles BÉGOUT



