

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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 11 octobre 2018 Délibération n° : 2018_BS2_01

Le 11 octobre 2018 à 18 h 00, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, dans les locaux du Syndicat, 64 rue Armand Barbès à Limoges, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole
M. LAFAYE, C.A. Limoges Métropole
M. DARBON, C.C. Noblat
M. DUROUSSEAUD, C.A. Limoges Métropole
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne
M. FAUCHER, C.C. ELAN
M. VALLIN, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.A. Limoges Métropole

M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole
Mme RIVET, C.A. Limoges Métropole,
représentant Mme GLANDUS, C.A. Limoges
Métropole
M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. PLEINEVERT, C.C. ELAN
M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne

Absents excusés :

M. DAVID, C.A. Limoges Métropole
Mme PICAT, C.A. Limoges Métropole
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole

M. ROUX, C.C. ELAN
Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
M. ESTRADE, C.C. Noblat
M. BARRY, C.C. Val de Vienne

Absents :

M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole
M. GÉRAUDIE, C.A. Limoges Métropole

M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole
M. ROUMILHAC, C.C. ELAN

Invité :

M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole, adjoint au maire de Verneuil sur Vienne

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU
Mme LEGRAND

SIEPAL
SIEPAL

Mme PIERRE
Mme LEJEUNE

SIEPAL
SIEPAL

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

Rapporteur : Monsieur Gilles BÉGOUT, Président du SIEPAL

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

Considérant 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,

Considérant la délibération de la commune de Verneuil sur Vienne en date du 12 décembre 2013 portant révision du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant 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 d'Agglomération Limoges Métropole en date du 29 juin 2018 portant arrêt du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil sur Vienne,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil sur Vienne transmis le 18 juillet 2018 au SIEPAL pour avis.

La commune de **Verneuil sur Vienne**, membre de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole et située en 2^{ème} couronne du SIEPAL, a prescrit la **révision générale** de son PLU en décembre 2013. Ce dernier a été arrêté en conseil communautaire de Limoges Métropole le 29 juin 2018.

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 Verneuil sur Vienne. Dans un souci de cohérence avec le futur SCoT, 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.

Depuis le début des années 1970, la commune connaît une très forte croissance démographique, passant de 1529 habitants en 1968 à **4790 habitants en 2015** (Source : INSEE 2018). Entre **2010 et 2015**, la croissance annuelle était de près de + **2 %**. Durant cette période, selon le rapport de présentation, 22 hectares ont été consommés pour 160 nouvelles constructions à destination d'habitation soit une moyenne de 7 logements à l'hectare. En extrapolant l'analyse des permis de

construire sur une période plus longue, le bureau d'études a estimé la consommation d'espace à **68,3 ha en 12 ans** (temps d'application du futur PLU).

Afin de maintenir la dynamique démographique, les élus souhaitent accueillir 1000 habitants supplémentaires dans les 12 prochaines années, croissance qui générerait un besoin de 435 logements supplémentaires. En appliquant une densité moyenne de 10 logements à l'hectare, le besoin foncier induit est d'environ 50 hectares (Voiries et Réseaux Divers – VRD – inclus), soit une **réduction de près de 27 % de la consommation d'espace** à destination d'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU s'articule autour de 3 axes : Verneuil-sur-Vienne, un développement maîtrisé dans un contexte périurbain, Verneuil-sur-Vienne, un bourg à réinventer et Verneuil-sur-Vienne, entre urbanité et ruralité : une identité à préserver.

Ainsi, le PADD prévoit notamment une maîtrise du développement, la diminution de la taille moyenne des parcelles, l'urbanisation des dents creuses et la limitation de l'urbanisation linéaire et du mitage. Néanmoins, le terme « villages à conforter », semble inadéquat au règlement graphique de la plupart des villages concernés dans lesquels ne pourront s'opérer que des **complements de dents creuses ou des densifications** (voir remarques complémentaires). Seuls les villages de **Haut Félix** et de **Greignac-La Lande** offrent chacun un **secteur d'urbanisation future en extension (1AU) couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Au-delà, en choisissant de maintenir en zone urbaine la quasi-totalité des villages (9 villages selon la cartographie de l'Axe 1 du PADD), le saupoudrage peut atténuer la volonté de densifier et dynamiser en priorité le centre bourg.

Le zonage permet de nouvelles constructions, en densification, dans 10 villages ou hameaux dont 8 d'entre eux avec des OAP fixant un principe de densité. La densité moyenne de ces 23 secteurs, est inférieure à 8 logements à l'hectare et parfois inférieure à 6 logements à l'hectare (au nord-ouest de La Merlie et au nord des Vignes). Trois de ces secteurs font plus de 10 000 m² (au centre de La Merlie, à l'est de Haut Félix et dans le bourg) et mériteraient, compte tenu de leur étendue et du nombre de logements prévus, une OAP plus détaillée. Dans les hameaux et villages, de nombreuses parcelles (parfois de taille importante) ne sont pas couvertes par une OAP et donc non couvertes par un principe de densité. **L'OAP 15 qui permet d'encadrer l'urbanisation par un principe de densité pourrait être complétée et le nombre de logements minimums prévus par secteur augmenté.**

Néanmoins, le projet de zonage du PLU de Verneuil sur Vienne participe au **recentrage de l'urbanisation au sein du bourg**. Ainsi, **près de 60 % des espaces ouverts à l'urbanisation sont situés dans le bourg ou ses abords**, permettant la construction de 328 logements à travers 11 secteurs couverts par des OAP, soit **70 % environ du total des nouveaux logements réalisables dans le PLU**. Ces objectifs sont en accord avec la prescription 119 du DOG du SCoT de l'agglomération de Limoges et le tableau associé qui prévoit d'« organiser le développement de l'habitat en densifiant les centres bourgs » en concentrant 70 % des habitations nouvelles dans le bourg et les centralités secondaires.

Dans le bourg, le **phasage des OAP** prévoit que les secteurs de la Chênaie (1,4 ha, 40 logements minimum dont 50 % de sociaux et un relais assistantes maternelles), du Dolmen (11,5 ha, 118 logements minimum dont 37 sociaux – en 4 phases) et rue de Limoges (4 ha, 42 logements minimum dont 13 sociaux) soient ouverts avant ceux du Colombier, du Stade et de la Médiathèque. Si le **principe de l'ouverture d'une nouvelle zone lorsque 50 % de la précédente est urbanisée** permet d'éviter un certains mitage, **le fait que les autres secteurs de la commune ne soient pas concernés par ce phasage risque de fragiliser ce principe**. De plus, le secteur de la Médiathèque apparaît comme

central et trouverait donc sa place plutôt en première phase alors que le secteur rue du Dolmen paraît plus excentré. Ce secteur pourrait être découpé en deux sous-secteurs : les secteurs 1 et 2 de l'OAP 3 trouveraient leur place en première phase, alors que les secteurs 3 et 4, aux sensibilités paysagères et environnementales plus marquées, pourraient être en seconde phase.

Le rapport de présentation indique qu'« à travers l'élaboration de son PLU, la municipalité souhaite répondre aux normes qui s'imposent à elle en terme de logements sociaux ». Ainsi, pour atteindre les objectifs de la loi SRU, plus de 93 % des nouveaux logements devraient être sociaux or la majorité des OAP situées dans le bourg prévoient autour de 30 % de logements sociaux (hors secteurs des Marronniers, 100 % soit 8 logements, et de la Chênaie, 50 % soit 20 logements). Dans la partie justification du rapport de présentation il est indiqué que « le PLU exige la création de 8 logements sociaux par an, pour atteindre un total de 24% de l'offre totale prévue sur les 12 ans » soit 96 logements sociaux à mettre en perspective avec le besoin recensé de 406 logements sociaux d'ici 2027. **Bien que l'effort de mixité sociale soit intégré aux OAP du centre bourg, celui-ci semble insuffisant au regard des objectifs à atteindre.**

Le zonage, en prévoyant les espaces disponibles à la **création** (salle polyvalente, équipements sportifs,...) ou l'**extension des équipements** (école, gymnase, médiathèque, EHPAD la Chênaie, cimetière,...) **anticipe les besoins liés à l'ambition démographique et participe à la dynamisation du centre bourg**. Ces espaces participent pleinement à l'application des prescriptions 77 « *Maintenir le haut niveau d'équipement culturel et sportif* », 78 « *Comblent le déficit en structure d'accueil pour les personnes âgées* » et 80 « *Développer les services et les commerces de proximité* » du DOG du SCoT de l'agglomération de Limoges.

L'OAP thématique concernant les **mobilités dans le bourg** permet d'exposer les principes de **liaisons douces** entre les zones de développement de l'habitat et les différents équipements de la commune, ainsi qu'avec les espaces naturels ceinturant le bourg (parc des Troubadours au nord et vallée du Breuil au sud-est).

L'analyse des OAP montre que la **question de la capacité des réseaux d'assainissement et notamment de la station de traitement du bourg** est une problématique récurrente. En effet, le rapport de présentation relève que « La station de Balandie, à laquelle est connecté le bourg, présente des problèmes de fonctionnement dus à une quasi saturation. Une étude va être lancée par Limoges Métropole en 2018 afin de quantifier les capacités résiduelles de la station et déterminer les travaux nécessaires pour résoudre les problèmes de fonctionnement. »

Le PADD indique, dans l'axe 3, vouloir « **maintenir les corridors biologiques** existants » et « agir pour la qualité de l'environnement : protéger les éléments naturels identitaires ». Le règlement des zones agricoles et naturelles y participe, notamment en **protégeant strictement la vallée de la Vienne et ses boisements** ainsi que le secteur couvert par la ZNIEFF. Les clôtures pourraient être règlementées en zones urbaines afin de permettre une certaine perméabilité pour la petite faune, en particulier à proximité immédiate des cœurs de nature et des corridors écologiques. De même, une protection de certaines haies aurait pu être mise en place.

Concernant le patrimoine bâti, le PADD indique qu'il faut « Préserver le patrimoine bâti garant de l'identité Verneuilaise » notamment en « Préservant et valorisant les éléments de patrimoine bâti identitaires de la commune ». Un seul **élément de patrimoine** bénéficie d'une protection (loge des vignes) alors que de nombreux éléments ont été relevés comme étant à préserver dans l'analyse des hameaux et villages réalisée dans le diagnostic : croix, puits, ancienne pompe à eau, maisons, château et alignement d'arbres,...

Le **règlement écrit des zones Ux1** (secteurs du Verdoyer et de Tranchepie) semble restrictif concernant l'**emprise au sol des constructions** puisque celles-ci sont limitées à 1000 m² en zone Ux1, alors que les bâtiments existants ont une superficie largement supérieure. Ces limitations pourraient bloquer certains projets.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil sur Vienne n'étant pas couvert par le SCoT actuel il n'a pas à être compatible avec ce document. Néanmoins, **le PLU devra, si nécessaire, être rendu compatible au SCoT en cours d'élaboration lorsque ce dernier sera approuvé.**

D'autres remarques concernant plus particulièrement certains éléments ponctuels du document sont détaillées dans les annexes du présent avis.

Après discussion, il est proposé au bureau syndical d'émettre un avis favorable sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de Verneuil sur Vienne.

Le Président Gilles BÉGOUT fait procéder au vote :

Nombre de votants : 13
Résultat du vote :
 Pour : 13
 Contre : 0
 Abstention : 0

ADOPTÉE à l'unanimité

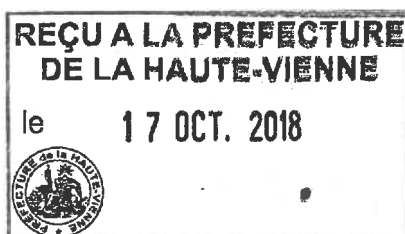
POUR EXTRAIT CONFORME,

**Fait à Limoges, le 11 octobre 2018
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 17 octobre 2018.
Transmis en Préfecture le 17 octobre 2018.**

Le Président,



Gilles BÉGOUT



Annexes

Remarques complémentaires :

Certains éléments pourraient être actualisés/corrigés dans le **rapport de présentation** :

- Page 58 : inversion des photographies aériennes donnant l'impression que le boisement s'est réduit et non l'inverse.
- Page 59 : « ce bocage déjà lâche en 1950 ne s'est pas appauvri depuis », la photo aérienne montre pourtant l'inverse : moins de haies, beaucoup plus d'urbanisation. Et le texte qui suit précise « Cet espace a connu une double évolution : l'agrandissement des parcelles agricoles par l'arrachage des haies et la réduction de l'espace agricole au profit du développement urbain et des boisements. »
- Page 62 : « La commune de Verneuil-sur-Vienne couvre 34,52 m² ». Erreur de chiffre
- Page 104 : alors qu'il est question de l'aire de covoiturage, « volonté politique de développer des modes de déplacements doux à l'échelle communale » : erreur de définition des modes doux.
- Page 163 et suivantes : la définition de ce secteur comme « village » interroge puisqu'il comporte moins d'habitations que certains secteurs définis comme hameaux et ne fait l'objet d'une extension importante de l'urbanisation dans le projet de zonage.
- Page 182 : l'utilisation de la population municipale (2006) puis de la population totale (2012) pour les chiffres de population inscrits au graphique montrent une croissance de la population bien plus importante que la réalité.
- Page 197 : « Limoges est la capitale économique et administrative de la région Limousin. » : à actualiser (idem page 214, 227,...).
- Carte page 262 : la pastille des logements touristiques (Les Rivailles) pourrait être rapprochée du bourg afin de montrer qu'ils ne sont pas déconnectés du centre.
- Page 275 : « Ainsi pour la commune de Verneuil-sur-Vienne, les 3 densités proposées sont 8 logements à l'hectare, ce qui correspond à son centre bourg, 10 logements à l'hectare et 13 logements à l'hectare, ce qui correspond cette fois à ces quartiers résidentiels plus isolés » : il semble qu'il y ait inversion des densités.
- Page 278 : « Le SIEPAL a d'ores et déjà annoncé que ces objectifs seraient revus légèrement à la baisse. » : il conviendrait de supprimer le terme légèrement qui ne correspond pas aux orientations du SCoT en révision. « Le PLH va sûrement être révisé prochainement afin de revoir à la baisse les objectifs de constructions. » La révision du PLH a été arrêtée au conseil communautaire de septembre 2018.
- Page 280 : « Le SCoT actuel, dont la commune de Verneuil-sur-Vienne ne fait pas partie, propose pour les communes de 2ème couronne des tailles de parcelles de 1000m² dans les centres-bourgs et 2000 m² dans les villages ce qui met en évidence que l'objectif des élus de respecter une densité de 10 logements à l'hectare. » La phrase ne semble pas complète et il pourrait être précisé que le SCoT est en cours de révision et que les densités attendues seront plus élevées.
- Page 292 : « Matérialiser et prévoir l'extension de la zone existante au NORD de la RN141 le long de la route de Tranchepie » : pas d'extension au zonage (ou très limitée). A l'inverse la zone de la Croix du Breuil / Les Buiges ne figure pas dans le PADD.
- Page 361 : il est fait référence à l'emprise d'un site Natura 2000. Il n'existe pas de tel site sur la commune.

- Page 523 : concernant l'analyse des incidences, il semble qu'il y ait une erreur pour Chardailac qui est considéré comme non constructible (+ 1 point) alors que la densification et l'intensification sont possibles. Idem pour les zones mixtes Uv et Ub 5 (La Merlie, Les Vignes, La Lande Gaignac, La Côte, Mallevialle, Haut Félix,...). A l'inverse, la zone NI (pages 536/537) pourrait être considérée comme non constructible (aménagements légers) et comme favorisant les mobilités douces (voir OAP thématique du bourg).

La **concordance entre les différentes pièces** pourrait être améliorée, notamment pour les pages 344 et 425 du rapport de présentation concernant le pourcentage de développement dans le village des Vignes (12 % ou 10 % ?) et dans le bourg (58 % ou 55 % ?) ; pour la carte page 346 avec une zone ouverte à l'urbanisation aux Vignes mais pas au Haut Félix contrairement au projet de zonage ; pour la zone Am où il est indiqué dans le rapport de présentation (page 369) que « L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 300m². » alors que cette limite ne concerne que les constructions à vocation de vente dans le règlement écrit...

Le **règlement graphique** comporte des oublis ou est peu lisible concernant les prescriptions de type EBC et éléments de paysage ponctuel.

Certains **secteurs ouverts à l'urbanisation dans les villages et hameaux** interrogent. Par exemple, le rapport de présentation préconise une inscription du **hameau de Bagoulas** en zone naturelle en raison de la présence à proximité d'un cœur de nature, de zones humides et de boisements. Il indique également que le comblement des espaces conduirait à une poursuite de l'urbanisation linéaire alors même que le hameau historique comporte plusieurs bâtiments vacants qu'il serait plus pertinent de revaloriser. Or ce secteur est en zone Ub3 avec une parcelle inscrite à l'OAP 15 pour la construction de deux logements sur plus de 3100 m². Il conviendrait de suivre l'analyse du rapport de présentation ou de justifier ce choix. De même, au **village des Vignes**, l'analyse réalisée par le bureau d'études indique que le développement pavillonnaire récent a relié les deux centres anciens donnant une impression de village-rue. Ce village connaît également des problèmes d'assainissement. De nombreuses dents creuses ont été identifiées. Si la majeure partie d'entre-elles viendrait renforcer ce village, les deux secteurs situés au nord conduiraient à poursuivre l'urbanisation linéaire et ne peuvent pas, compte tenu de leur situation et de leur superficie, être considérés comme des dents creuses. **Aux villages de La Merlie et du Mas du Puy**, le secteur central couvert par l'OAP 15 n°8 viendrait renforcer l'urbanisation linéaire du secteur en regroupant définitivement les deux villages. L'OAP 15 n°9 ne couvre qu'une partie de la zone Ub3 au nord du village et ne prévoit que 2 logements sur une surface de près de 4500 m². L'OAP de ce secteur en extension du village, pourrait couvrir l'ensemble de la zone Ub3 non construite et être densifiée, voire faire l'objet d'une OAP à part entière compte tenu de la superficie de la zone.

Extrait du rapport de présentation du PLU de Verneuil sur Vienne – Zonage de la commune :

