

## 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\_002

Le 4 juillet 2019 à 16 h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes 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  
Mme PIQUET-LAVALAIRE, C.U. Limoges Métropole  
M. BRUNIE, C.U. Limoges Métropole  
M. DUROUSSEAUD, C.U. Limoges Métropole  
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne  
M. FAUCHER, C.C. ELAN  
M. VALLIN, C.C. ELAN

M. GARESTIER, C.U. Limoges Métropole  
Mme RIVET, C.U. Limoges Métropole  
Mme ROBERT-KERBRAT, C.U. Limoges Métropole  
Mme CHADELAUD, C.C. Noblat  
M. ESTRADÉ, C.C. Noblat  
M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne

#### 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 (Suppléante – 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. DARBON, C.C. Noblat  
Mme AUBISSE, C.U. Limoges Métropole  
M. DAVID, C.U. Limoges Métropole

M. LAUSERIE, C.C. ELAN  
M. ROUMILHAC, C.C. ELAN  
M. ROUX, C.C. ELAN  
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 d'Isle Avis du Bureau Syndical sur le projet arrêté**

---

Rapporteur : Monsieur Jean-Jacques FAUCHER, Vice-Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole, devenue Communauté Urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2019,*

*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,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Isle approuvé le 18 février 2011,*

*Considérant la délibération du Conseil Municipal d'Isle en date du 24 mars 2016 prescrivant la révision du PLU,*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-40 disposant que le projet de PLU est notifié aux personnes publiques associées et considérant 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*

*Considérant la délibération du 28 mars 2019 du Conseil Communautaire de Limoges Métropole prescrivant l'arrêt du projet,*

*Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isle transmis par courrier le 5 avril 2019 au Président du SIEPAL pour avis et reçu en date du 18 avril 2019*

La commune d'Isle est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en février 2011. Elle a engagé la révision de son document d'urbanisme en 2013, pour tenir compte des évolutions réglementaires, maintenir les possibilités de développement de la commune en respectant les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain, intégrer la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction de gaz à effet de serre, et redéfinir la programmation des zones urbaines.

Couverte par le SCoT actuellement applicable, la commune d'Isle est également située dans le périmètre du SCoT en révision. Membre de la communauté urbaine Limoges Métropole et située dans le pôle urbain, la commune connaît un récent regain démographique après avoir connu une phase moins dynamique. Le rapport de présentation du PLU ne précise pas le taux de croissance démographique

global depuis 2008. Il est toutefois stipulé que la commune compte 7857 habitants en 2017 et compte en accueillir 8 350 à l'horizon 2029, soit 480 habitants supplémentaires.

Cette ambition correspond à une croissance annuelle communale d'environ +0,6%, évolution qui fait écho à deux objectifs cadres du SCoT 2030 : celui de la croissance démographique combiné à celui du recentrage de la population dans le pôle urbain.

Dans son rapport de présentation, le PLU mentionne que « le SCoT préconise la construction de 40 logements par an pour les communes de 1<sup>ère</sup> couronne ». La stricte division du nombre de logements par celui des communes de 1<sup>ère</sup> couronne, sans tenir compte du poids de chacune de ces communes au sein de cette entité, constitue une interprétation biaisée de l'orientation n°41 du SCoT 2030 « prévoir 770 résidences supplémentaires par an (...) pour Limoges Métropole ». Le SCoT détermine un objectif global de production de logements neufs à l'échelle de Limoges Métropole sans qu'il ne soit décliné à l'échelle communale. La Communauté Urbaine, compétente en matière d'habitat, devra veiller à une répartition cohérente des nouveaux logements.

La commune d'Isle dispose d'un faible taux de logements vacants (5,4% en 2013). A ce titre, elle devra quasi exclusivement s'appuyer sur la construction neuve pour couvrir ses besoins en logements pour les 10 prochaines années. Parallèlement, comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, la production de 400 logements programmée par le document sera guidée et encadrée par la volonté de diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PLU comprendra des mesures visant à enrayer le déséquilibre ville/campagne, conséquence d'un mode développé d'urbanisation diffuse au cours des 30 dernières années.

Le PLU détermine deux types de secteurs d'urbanisation nouvelle : les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les secteurs de « développement à court terme » soumis à des principes d'aménagement et dont la construction semble déjà actée (Permis de construire,...). Le rapport de présentation gagnerait en lisibilité en expliquant davantage l'articulation entre ces deux types de zones.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont au nombre de 7 sur un peu plus de 8 hectares. Le potentiel de constructions neuves y est de 176 logements minimum, avec une densité globale moyenne de 21 logements/ha, en excluant le secteur de Gourinchas. Cette densité correspond aux attentes du SCoT en cours de réalisation pour les communes de 1<sup>ère</sup> couronne. En revanche, l'OAP de Gourinchas pose question à plusieurs titres : de grande taille, située en bordure de la RN21, n'autorisant qu'une seule construction. Au regard de ces éléments, les objectifs de densification et de limitation d'exposition de la population aux risques et nuisances ne sont pas assurés et sa constructibilité ne semble pas pertinente.
- Les « secteurs de développement à court terme » reconduisent les OAP du PLU précédemment en vigueur avec des densités de 11 logements/ha. Ces zones disposent d'une programmation d'aménagement directement liée à l'état d'avancement des projets qui s'y développeront à court terme, conformément aux permis en court d'instruction.

La consommation d'espace au cours des quinze dernières années est estimée dans le rapport de présentation à environ 60 hectares dont 40 à vocation d'habitat. Les données récentes témoignent d'une tendance à la diminution de la taille moyenne des parcelles, passant de 1400m<sup>2</sup> en 2012 à 1250 m<sup>2</sup> en 2017. Ce phénomène est amené à se poursuivre et s'accroître via la mise en œuvre des OAP du PLU fixant des tailles moyennes de parcelles entre 400 et 700m<sup>2</sup>.

Le rapport de présentation du PLU comporte un chapitre visant à définir les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Riche en constats, et notamment celui d'une modération de la consommation de l'espace encore peu marquée jusqu'en 2017, les objectifs attendus n'y figurent pas. En revanche, l'amalgame entre zones à urbaniser et espaces réellement consommés est fait à plusieurs reprises dans le document, confusion qui conduit à afficher une réduction de la consommation de l'espace de 36 %. Afin de ne pas fragiliser le document d'urbanisme, il conviendrait de mesurer les efforts opérés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en adéquation avec le SCoT.

Des éléments favorisent dorénavant et déjà ce changement de paradigme, à commencer par le potentiel de densification urbaine en dents creuses, estimé à 65 logements. Considérant la très grande taille de certaines des parcelles concernées et afin d'en renforcer l'opérabilité, il conviendrait de mettre en place une OAP thématique. Son objectif serait d'inciter à la division parcellaire pour les parcelles de superficie supérieure à 1500m<sup>2</sup>, pour garantir la densification du territoire visée par le PLU (20log/ha). En effet, le PLU envisage un développement basé sur des tailles moyennes de parcelle de 800m<sup>2</sup> en zone agglomérée et 1000m<sup>2</sup> dans les hameaux.

D'autres outils sont mis en place dans l'optique de densifier le territoire, tel qu'un « plan des hauteurs » qui réglemente la hauteur des bâtiments par sous-secteur au sein de la commune, ainsi le centre-ville pourra être densifié grâce à la possibilité de créer des bâtiments de hauteur équivalente au R+4. Parallèlement, cet outil permet de limiter la taille des bâtiments dans des secteurs plus sensibles et de garantir l'insertion paysagère des futurs projets.

Le projet de la commune favorise le recentrage de l'urbanisation, en effet, 80% de la programmation en logements est concentrée sur la ville centre et 20% en périphérie, ces efforts s'approchent des préconisations du futur SCoT qui prévoit un rapport de 85 % /15 % dans les communes du pôle urbain.

Bien que la commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, atteigne quasiment les 20% de logements sociaux, la mixité sociale et la diversification des types de logements sont l'une des lignes directrices du PLU. Pour maintenir ce taux réglementaire malgré la croissance générale du parc, le développement de ce type de logements est planifié dans le document : un pourcentage de logements sociaux est défini dans certains secteurs.

Le PLU accorde une attention particulière à la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel de la commune, en témoigne la surface communale classée en zone naturelle supérieure à celle inscrite au PLU précédent, elle représente désormais près de 600 hectares. De plus la majorité des emplacements réservés du PLU a pour motif de garantir les continuités écologiques (vallée de la Vienne, de l'Aurence,...) et y permettre des aménagements.

Le projet de PLU prévoit un certain nombre de mesures favorisant la pratique des déplacements doux et notamment la mise en œuvre du SDIAC : mise en place d'emplacements réservés ou de zonages adaptés à l'aménagement de pistes cyclables,... Ces mesures traduisent les ambitions en termes de mobilité inscrites au SCoT 2030.

Enfin, l'implantation d'un champ photovoltaïque est planifiée sur une zone d'un peu plus de 30 hectares. Ce projet est en adéquation avec l'orientation n°82 du SCoT 2030 qui préconise l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

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 d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isle.**

Le Président Gilles BÉGOUT, maire de la commune d'Isle, ne prenant pas part au vote, le Vice-Président Jean-Jacques FAUCHER fait procéder au vote :

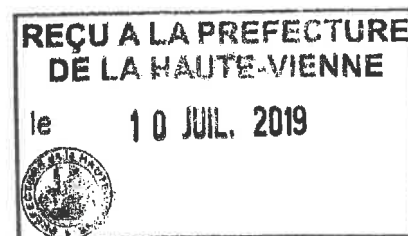
Nombre de votants : 14  
Résultat du vote :  
    Pour : 14  
    Contre : 0  
    Abstention : 0

**ADOPTÉE à l'unanimité**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

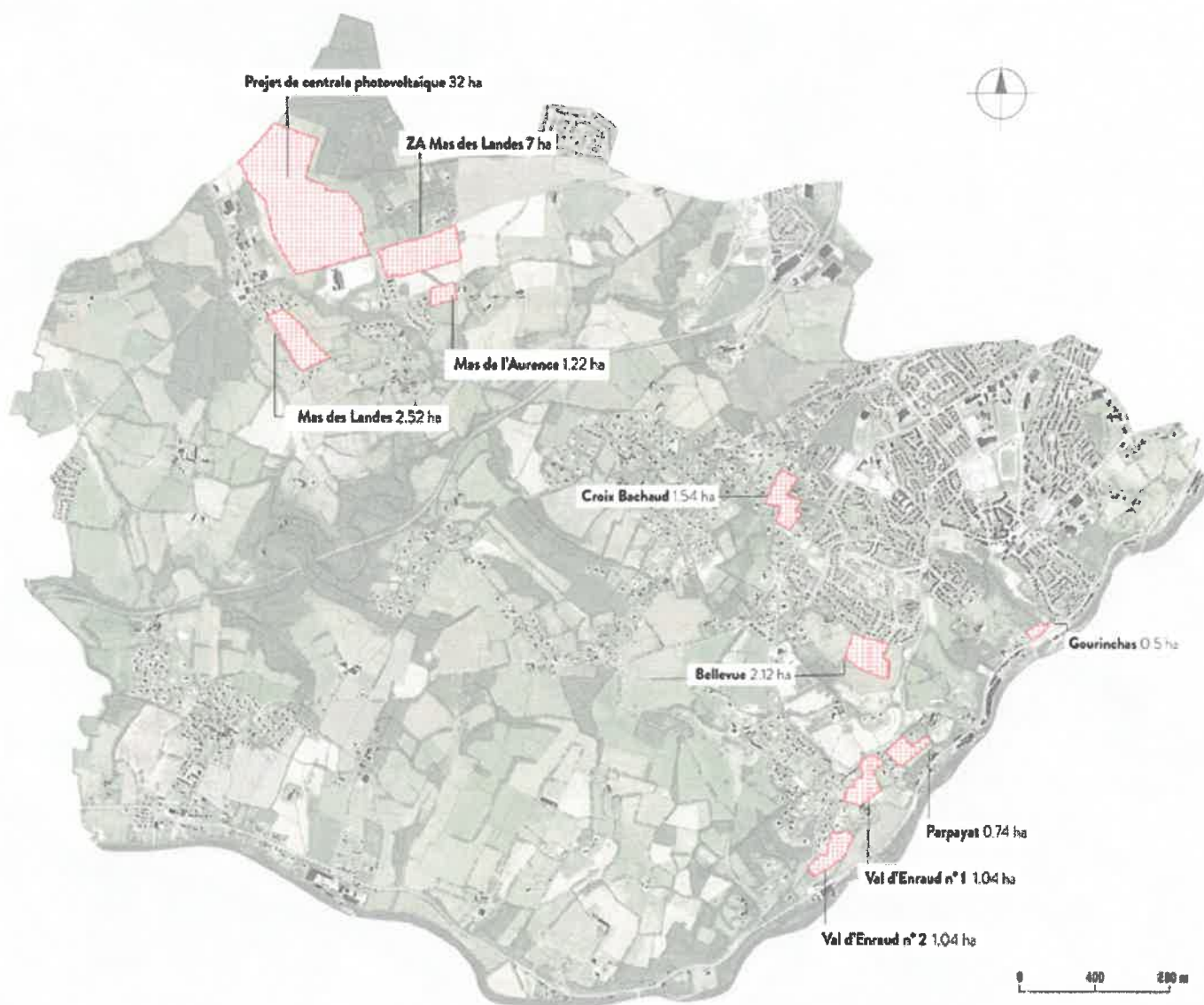
**Fait à Limoges, le 4 juillet 2019  
Conformément au Code Général  
des Collectivités Territoriales.  
Formalités de publicité effectuées  
le 10 juillet 2019.  
Transmis en Préfecture le 10 juillet 2019.**

**Le Président,**  
  
**Gilles BÉGOUT**



## 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 d'Isle arrêté le 28 mars 2019