

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_03

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

Modification simplifiée n°2 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 l'article L153-40 du code de l'urbanisme disposant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est notifié aux personnes publiques associées,

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 l'arrêté de lancement du conseil communautaire du 12 juillet 2023 pour engager la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Limoges,

Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 14 novembre 2023 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges avant le 4 décembre 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 simplifiée n°2 du PLU de Limoges **porte sur la modification du règlement écrit et elle est articulée en 6 points :**

Règles sur les lotissements et ensembles de construction

Le règlement commun à l'ensemble des zones du PLU de Limoges, encadre l'aménagement des lotissements et ensembles de constructions. Il ouvre toutefois, pour certaines opérations denses, la possibilité d'apprécier les règles des articles 4 et 5 (règles de volumétrie et d'implantation des constructions et règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) au regard de l'ensemble du projet, à condition que l'ensemble du projet prévoit un traitement qualitatif des espaces communs.

Cette règle alternative est retirée, au regard du bilan d'application du PLU adopté en 2019.

L'article est ainsi modifié de la façon suivante :

« Comme prévu par les dispositions du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables à l'intérieur des opérations de lotissement et de permis valant division. Toutefois lorsque l'opération

participe de la qualité du paysage urbain et/ou propose un projet architectural innovant, **un effort d'intensification**, un traitement qualitatif des espaces communs (voiries, espaces verts...) et sous réserve de justifications, les règles des articles 4, 5 et 6 du PLU peuvent être appréciées au regard de l'ensemble du projet ».

Cette évolution ne semble pas être une adaptation majeure du règlement. Elle introduit malgré tout la notion d'effort d'intensification, précédemment absente de cette partie du règlement. Bien que peu précise et sujette à interprétation, elle témoigne d'une volonté de densifier l'espace, nécessité absolue pour que la commune de Limoges préserve une morphologie urbaine qui soit en adéquation avec celle d'une ville centre d'une agglomération. A ce titre, le DOO du SCoT 2030 y prévoit une densité de 35 logements à l'hectare.

Règles concernant les bandes de densité

La modification simplifiée n°2 du PLU consiste à simplifier le paragraphe de « l'article 4 volumétrie et implantation des constructions », commun à toutes les zones, et y ajouter une possibilité de déroger à l'implantation des constructions dans la bande densité.

Cette modification en facilitera la lecture et ne risquera plus de bloquer certains projets, notamment dans les pôles de vie et de proximité (petits commerces, petites et moyennes surfaces dans les quartiers mixtes).

Cette évolution du document participe à la mise en œuvre des orientations du SCoT et notamment l'orientation 68 « développer la mixité fonctionnelle du territoire en autorisant (...) l'intégration au tissu urbain des activités qui ne génèrent pas de nuisances ».

Règles concernant les activités de bureau en zone économique

Dans le règlement des zones à vocation d'activité économique du PLU de Limoges en vigueur, les constructions pour activités de bureau ne sont autorisées qu'aux conditions que cette activité existe déjà et que les nouvelles constructions se fassent sur la même unité foncière.

La modification de l'article 2 « occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » des zones à vocation d'activités, comme proposé dans la notice de Limoges Métropole, permettrait :

- d'autoriser l'implantation de nouvelles activités de bureau sans conditions particulières dans les zones UE2, UE3 et UE4¹,
- de maintenir cette condition en zone UE1 qui correspond aux zones d'activités industrielles et logistiques.

Cette évolution du document participe à la mise en œuvre des orientations du SCoT et notamment l'orientation 7 « adapter les règlements de PLU/PLUi pour éviter l'accroissement de la mixité des zones d'activités (...), pour prendre en compte les spécificités et les activités présentes au sein des zones économiques (...) ».

Règles concernant les surfaces paysagères en zone UE

La modification du règlement du PLU de Limoges permettrait de passer la **surface paysagère végétalisée minimale** de 10% à 15% du terrain d'assiette des opérations dans les **secteurs à vocation d'activités économiques** (UE1, UE2 et UE4).

Cette évolution du document participe à la mise en œuvre des orientations du SCoT et notamment l'orientation 5 « encadrer le traitement urbain et paysager de l'ensemble des zones d'activités pour toute extension ou création en (...) fixant un pourcentage d'espaces libres et perméables (...) ».

¹ La zone UE2 correspond aux activités commerciales et de services,
La zone UE 3 correspond à la zone technopolitaine ESTER,
La zone UE4 correspond à l'aéroport de Bellegarde.

Précision ajoutée concernant la zone NI

La rédaction actuelle de l'article 2 « occupations et utilisations du sol » des zones N demande à être clarifiée afin que les zones NI - zone naturelle ludique et/ou de loisirs, apparaissent comme de réels sous-secteurs de la zone naturelle N, et facilitent ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette évolution du document n'a pas de conséquence sur la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Suppression d'un élément de patrimoine bâti protégé

Le dernier point de la notice de la modification simplifiée n°2 du PLU de Limoges porte sur la mise à jour de la liste des éléments de patrimoine protégés. La fiche du « Moulin de la Perdrix », bâtiment qui a été démoli en 2016 (en raison de sa vétusté qui le rendait dangereux) en est retirée.

Cette évolution du document n'a pas de conséquence sur la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Il est proposé au bureau syndical d'émettre un avis sur la modification simplifiée n°2 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

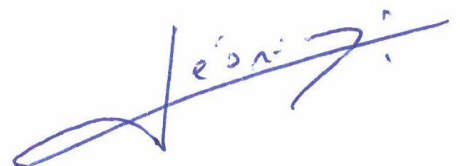
**Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.**

Formalités de publicité effectuées

le 20 novembre 2023.

Transmis en Préfecture le 20 novembre 2023.

Le Président,



Vincent LÉONIE