

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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 14 avril 2021 Délibération n° : 2021_BS6_001

Le 14 avril 2021 à 18 h 15, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 7 avril 2021, s'est réuni, en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

Etaient présents :

M. LÉONIE, C.U. Limoges Métropole
Mme BROUILLE, C.C. ELAN
M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. DUPRAT, C.C. ELAN
M. BLANCHET, C.U. Limoges Métropole
M. GÉRAUDIE, C.U. Limoges Métropole
M. JANICOT, C.U. Limoges Métropole
Mme LENFANT, C.U. Limoges Métropole
Mme MÉZILLE, C.U. Limoges Métropole
M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. TROUBAT, C.C. ELAN
M. MAZIN, C.C. Noblat
Mme ACHARD, C.C. Val de Vienne
M. BARRY, C.C. Val de Vienne

Absents excusés

M. GUÉRIN, C.U. Limoges Métropole
M. FAUCHER, C.C. de Noblat
M. DOUCET, C.U. Limoges Métropole
Mme DELPI, C.U. Limoges Métropole
M. GARESTIER, C.U. Limoges Métropole
M. BONNET, C.U. Limoges Métropole
Mme RABETEAU, C.U. Limoges Métropole
M. LAFAYE, C.U. Limoges Métropole
M. LEGAY, C.C. ELAN
Mme PETIT, C.C. ELAN
M. DARBON, C.C. Noblat

Assistaient également à la réunion

| | |
|----------------|--------|
| Mme MOREAU | SIEPAL |
| Mme PIERRE | SIEPAL |
| M. BOUSSICAULT | SIEPAL |

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Val de Vienne Avis du Bureau Syndical sur le projet arrêté

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de Communes du Val de Vienne,

Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),

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 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (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,

Considérant la délibération de la Communauté de Commune du Val de Vienne en date du 2 avril 2015 prescrivant la révision du PLU intercommunal,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté du PLU intercommunal est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),

Considérant la délibération de la Commune de Communes du Val de Vienne en date du 8 décembre 2020 portant arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal de la Communauté de Communes,

Vu le projet de PLU intercommunal arrêté de la Communauté de Communes du Val de Vienne transmis le 29 janvier 2021 au Président du SIEPAL pour avis,

La Communauté de Communes du Val de Vienne est située au Sud-Ouest de la Communauté Urbaine. Elle rassemble 9 communes : Aix sur vienne, Beynac, Bosmie l'Aiguille, Burgnac, Jourgnac, Saint Martin le vieux, Saint Priest sous Aix, Saint Yrieix sous Aix et Séreilhac. Selon l'armature urbaine du projet de SCoT 2030, Aix sur Vienne est identifiée comme l'un des cinq pôles d'équilibre du territoire, tandis que Beynac, Bosmie l'Aiguille, Burgnac, Jourgnac, Saint Martin le Vieux sont localisées en deuxième couronne et Saint Priest sous Aix, Saint Yrieix sous Aix et Séreilhac en troisième couronne.

En 2006, la Communauté de Communes s'est dotée de son premier PLU intercommunal, document initial révisé en 2010, procédure engagée de nouveau en 2015. Dans l'intervalle, la Communauté du Val de Vienne est devenue membre du SIEPAL et participe depuis au projet de SCoT 2030, dont le périmètre s'est concomitamment élargi dès 2012. Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil Communautaire du 8 décembre 2020. Il convient de souligner que le Val de Vienne est à ce jour le seul EPCI membre du SIEPAL à disposer d'un document d'urbanisme intercommunal, dont la construction a été réalisée en coordination avec celle du projet de SCoT 2030.

La Communauté de Communes connaît une croissance démographique continue depuis les années 1970. La variation annuelle de la population est supérieure à 1% depuis les années 2000. L'augmentation progressive et régulière de la population du Val de Vienne est notamment consécutive aux migrations. Depuis 2012 le solde naturel se dégrade alors que l'excédent migratoire bénéficie à la dynamique démographique de l'EPCI, dont l'attractivité reste soutenue. Selon l'INSEE, la population du Val de Vienne s'élève à 16 140 habitants en 2017 (INSEE- RGP 2020).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi repose sur une croissance démographique de + 0.95% par an soit un gain annuel de 162 habitants pour l'ensemble de la Communauté de Communes, qui augmenterait de 2111 habitants d'ici à 2030, pour rassembler 18 251 habitants. Ce scénario est en adéquation avec la prospective démographique du projet de SCoT de l'agglomération de Limoges qui repose sur une croissance globale à +0.45% par an, tout en intégrant la plus forte dynamique démographique du Val de Vienne.

Telle que figurant dans le projet de PLUi du Val de Vienne, l'analyse de la consommation foncière repose sur plusieurs sources et plusieurs périodes (données cadastrales, fichiers fonciers, enquête sur le prix des terrains à bâtir, analyses sur 10 ans, 8 ans et 4 ans). Bien que cette méthode puisse sembler vertueuse, elle ne permet pas de dégager de résultats robustes (consommation de 16.5 ha/an ou 11.35 ha/an). En basant l'analyse sur les fichiers fonciers de la DGFIP (2017), il ressort que 168 hectares ont été consacrés à l'habitat (individuel et collectif) entre 2007 et 2016, soit une moyenne de 16.8 ha/an.

L'estimation des besoins en fonciers résulte de la combinaison de cette projection démographique à une baisse du taux d'occupation par ménage, aux objectifs de densification, de limitation de l'extension urbaine et de maîtrise du développement des communes. La Communauté de Communes a l'ambition de remettre des logements vacants sur le marché, avec un objectif chiffré estimé à 10% du nombre de logements vacants, soit 61 logements d'ici à 2030.

Pour coïncider avec les projections démographiques émises dans le PADD, le chapitre visant à justifier les choix de l'intercommunalité comprend plusieurs estimations concernant le besoin de logements jusqu'en 2030. L'une d'entre elles porte sur un volume de **1 112 résidences principales, soit 85 logements par an en moyenne**. Dans cette enveloppe, **1051 seraient des constructions neuves** et 61 proviendraient de la réutilisation de bâtiments vacants. La construction de ces nouveaux logements engendrerait un besoin foncier brut estimé à **122 hectares (soit 9 ha/an)**. Ces objectifs de production de logements et de consommation de l'espace seraient pleinement compatibles avec ceux qui figurent au projet de SCoT 2030 pour la communauté de communes du Val de Vienne. Ils illustrent incontestablement la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles, dont la consommation serait réduite de 45% par rapport à la période précédente.

Cependant, et bien que le besoin en foncier à vocation d'habitat semble reposer sur l'estimation de 1 051 logements neufs à produire, le résumé non technique, la justification des choix et l'évaluation environnementale du projet de PLUi se réfèrent à des volumes de logements à produire qui diffèrent d'un document à l'autre. L'écart de plus de 270 unités, entre un besoin de constructions neuves de 1 051 logements (partie justification des choix et résumé non technique) et un besoin affiché de 1 322 logements supplémentaires (justification des choix et évaluation environnementale) perturbe la lecture du projet et atténue sensiblement l'objectif poursuivi.

L'harmonisation des données chiffrées permettrait de mesurer pleinement les besoins en logements et d'évaluer les densités liées. En effet, autant l'estimation basse (1 051 logements neufs) coïncide avec celle du projet de SCoT (84 log/an pour le Val de Vienne), autant l'évaluation haute (1 322 logements neufs) traduirait un décalage avec le SCoT 2030 (plus de 100 log/an).

A ce titre, cette démarche de clarification paraît essentielle pour éviter que les objectifs du projet de PLUi soient artificiellement amoindris et que la compatibilité du document avec le SCoT puisse être remise en question par le contrôle de légalité, alors même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites de 771 ha (-465 ha de zones U (-28%) et -306 ha de zones AU (-75 %)). Ces mutations ont des effets positifs sur les zones agricoles et naturelles, dont les surfaces augmentent sensiblement.

La territorialisation des densités permet de s'adapter aux caractéristiques des communes. Ainsi, Aix sur Vienne, identifiée comme pôle d'équilibre au titre du SCoT, accueillerait près d'un tiers des nouveaux logements, avec des densités identiques à celles prévues par le projet de SCoT pour les parties centrales et plus faibles pour les autres secteurs de la commune. Parallèlement, 90% des nouveaux logements répondraient à des densités comprises entre 12 et 9 logements à l'hectare (p 21 et 22 de la justification des choix). La compatibilité globale de ces densités avec celles affichées par le SCoT pourra s'apprécier après clarification du besoin en logements (entre 1 051 et 1 322 unités).

Bien que le potentiel de logements à construire d'Aix sur Vienne soit conséquent (433 unités soit 33/an), plus de 610 nouveaux logements sont prévus en seconde couronne (soit 9 log/an/commune) et 273 en troisième couronne (soit 7 log/an/commune). Cette répartition illustre la volonté d'un développement équilibré, dont les effets en matière de consommation d'espace sont à bien mesurer au regard des densités des secteurs les plus ruraux qui entraîneraient l'urbanisation de près de 30 hectares. In fine, le modèle territorial adopté par la communauté de communes devrait se traduire par une concentration de l'habitat futur autour du bourg et des principaux villages des communes périurbaines et rurales du Val de Vienne, effort conséquent qui est à souligner. Malgré tout, le haut niveau d'équipements et de services du pôle d'équilibre d'Aix sur Vienne aurait pu conduire à un recentrage plus marqué de l'habitat.

Dans cette optique, et tout en précisant que le poids des pôles d'équilibre est à déterminer par chaque EPCI, le PADD du projet de SCoT 2030 prévoit que le développement soit prioritairement concentré dans ces pôles d'équilibre. Pour entériner ce principe, l'orientation 60 du Document d'Orientation et d'Objectifs vise à organiser le développement de l'habitat. Le besoin en logements neufs (84/an) estimé pour le Val de Vienne repose sur un recentrage dans le pôle d'équilibre d'Aix sur Vienne. Entre 2007 et 2016, la construction de logements réalisée sur cette commune a représenté 30.6% du total de ceux produits sur le Val de Vienne et le projet de PLUi prévoit que 32.9% des nouveaux logements construits entre 2017 et 2030 le soient sur Aix sur Vienne. Des densités plus fortes et/ou des enveloppes foncières plus larges auraient sans doute permis de renforcer davantage le pôle d'équilibre, pour lequel le SCoT prévoit un potentiel de 45 hectares à vocation d'habitat et le projet de PLUi 35.7 hectares.

Les 40 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminent les secteurs où le développement sera privilégié, en y définissant les densités à respecter. Elles couvrent une superficie totale de 70 hectares répartis sur l'ensemble des communes du Val de Vienne. Bien qu'elles soient détaillées, elles seraient plus efficaces en précisant le volume de logements à y construire. A ce titre, leur lecture et compréhension seraient facilitées par

une présentation identique à l'ensemble des secteurs, avec systématisation de la localisation, des superficies concernées, densités attendues et nombre de logements minimum à produire.

La communauté de commune a associé le SIEPAL à l'élaboration de son PLUi, document qui témoigne de sa volonté de se développer durablement, de réduire très significativement la consommation de ses espaces naturels et agricoles, de préserver un environnement de grande valeur et de maintenir une qualité de vie pour l'ensemble de ses habitants.

En opérant les clarifications mentionnées plus haut, la communauté de communes du Val de Vienne se doterait d'un PLUi qui ne pourrait être remis en cause quant à ses objectifs vertueux. A ce stade, la prospective démographique, les enveloppes foncières dédiées à l'habitat, la réduction de la consommation de l'espace, sont déjà pleinement compatibles avec le projet de SCoT 2030.

Il est proposé au Bureau Syndical d'émettre un avis favorable en tenant compte des recommandations ci-dessus, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Val de Vienne.

Après discussion, Le Président fait procéder au vote :

Quorum du Bureau Syndical du SIEPAL : 13

Nombre de votants : 14

Résultat du vote :

Pour : 14

Contre : 0

Abstention : 0

**Fait à Limoges, le 14 avril 2021
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
Le 16 avril 2021.
Transmis en Préfecture le 16 avril 2021.**

Le Président,



Vincent LÉONIE