

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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 16 novembre 2018 Délibération n° : 2018_04_05

Le 16 novembre 2018 à 16 h 00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, à la Maison de la Région, à Limoges, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole	M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole
M. LAFAYE, C.A. Limoges Métropole	Mme RIVET, C.A. Limoges Métropole
M. GÉRAUDIE, C.A. Limoges Métropole	M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole
M. DARBON, C.C. Noblat	M. AUZEMERY, C.C. ELAN
M. DUROUSSEAUD, C.A. Limoges Métropole	M. CHÉ, C.C. ELAN
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne	Mme FOURNIOUX, C.C. ELAN
M. FAUCHER, C.C. ELAN	M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. VALLIN, C.C. ELAN	M. PLEINEVERT, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.A. Limoges Métropole	Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
M. AUZEMERY, C.A. Limoges Métropole	M. CLÉDAT, C.C. Noblat
Mme BILLAT, C.A. Limoges Métropole	M. ESTRADE, C.C. Noblat
M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole	M. LETOUX, C.C. Noblat
Mme BRIQUET, C.A. Limoges Métropole	M. MAZIN, C.C. Noblat
M. CHANCONIE, C.A. Limoges Métropole	M. NEXON, C.C. Noblat
M. CHARBONNIER, C.A. Limoges Métropole	Mme ACHARD, C.C. Val de Vienne
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. DESMOULIN, C.A. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne
M. FAUGERAS, C.A. Limoges Métropole	M. COUTY, C.C. Val de Vienne
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole	M. DUROUX, C.C. Val de Vienne
Mme LENFANT, C.A. Limoges Métropole	M. FAUCHER, C.C. Val de Vienne
M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole	M. JASMAIN, C.C. Val de Vienne
Mme MEUNIER, C.A. Limoges Métropole	M. REBEYROL, C.C. Val de Vienne
	M. SOULARD, C.C. Val de Vienne

Absents représentés :

M. FOUSSETTE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. FAUGERAS (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. GABOUTY (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme BILLAT (Suppléante – 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. MALIFARGE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. AUZEMERY (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
M. ROUX (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. CHARBONNIER (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)
Mme BROUILLE (C.C. ELAN) est représentée par M. AUZEMERY (Suppléant – C.C. ELAN)
M. DESBORDES (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. REBEYROL (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. LEBOUTET (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. FAUCHER (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. NAULEAU (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. DUROUX (Suppléant – C.C. Val de Vienne)
M. THOMASSON (C.C. Val de Vienne) est représenté par Mme GABRIEL (Suppléante – C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. BRUNAUD (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BÉGOUT (C.A. Limoges Métropole)
Mme PICAT (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. DESMOULIN (C.A. Limoges Métropole)
Mme FRENAY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)
M. GENDILLOU (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jean-Jacques FAUCHER (C.C. ELAN)
M. HORRY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Stéphane CHÉ (C.C. ELAN)
M. ROUMILHAC (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jacques PLEINEVERT (C.C. ELAN)
M. MARQUET (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. LETOUX (C.C. Noblat)
M. KA UWACHE (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BARRY (C.C. Val de Vienne)
M. LERENARD (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BRIAT (C.C. Val de Vienne)

Absents excusés :

M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole	M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M COINAUD, C.A. Limoges Métropole	M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole
Mme DEBAYLE, C.A. Limoges Métropole	M. DUPIN, C.C. ELAN
M. LOMBERTIE, 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. ROUX, C.C. ELAN
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole	

Absents :

Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole	M. THOMAS, C.C. ELAN
M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole	M. BRÉGAINT, C.C. Noblat
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole	Mme DEMAR, C.C. Noblat
M. BERTRAND, C.C. ELAN	M. GONZALES, C.C. Noblat
M. DUPRAT, C.C. ELAN	

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU	SIEPAL	Mme PIERRE	SIEPAL
Mme LEGRAND	SIEPAL	Mme LEJEUNE	SIEPAL

Commune de Verneuil sur Vienne
Avis sur la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Rapporteur : Monsieur Philippe BRIAT, Vice-Président du SIEPAL

Vu l'article L .142-4 du code de l'urbanisme stipulant que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,

Vu l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme précisant qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'établissement public porteur de SCoT,

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la communauté d'agglomération Limoges Métropole, dont la commune de Verneuil sur Vienne est membre,

Considérant la délibération du 12 décembre 2013 du Conseil Municipal de la commune de Verneuil sur Vienne prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant la délibération du 29 juin 2018 du conseil communautaire de Limoges Métropole prescrivant l'arrêt du projet,

Considérant le courrier de M. Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires, adressé à M. le Président du SIEPAL le 19 octobre 2018, demandant l'avis du syndicat sur l'opportunité ou non de déroger au principe d'urbanisation limitée prévu à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme,

Considérant que la dérogation prévue ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Membre de la communauté d'agglomération Limoges Métropole qui adhère au SIEPAL, la commune de Verneuil sur Vienne est comprise dans le périmètre du SCoT en révision sans être dans celui du SCoT en vigueur depuis 2011. Elle a engagé, en décembre 2013, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, **la commune doit obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat**, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public porteur de SCoT, **pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés en zones à urbaniser ou zones naturelles, agricoles ou forestières.**

Dans ce cadre, le projet d'élaboration du PLU de la commune de Verneuil sur Vienne entraîne des ouvertures à l'urbanisation sur lesquelles l'avis du SIEPAL est sollicité. Pour ce faire, il a été joint au courrier de sollicitation la liste des parcelles faisant l'objet d'une demande de dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. L'analyse de ce tableau révèle un manque de concordance entre les parcelles non ouvertes à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme, à savoir le PLU intercommunal (PLUi), celles nouvellement ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU arrêté en juin 2018 et celles qui font l'objet de la demande de dérogation.

Au total **126 parcelles** ou partie de parcelles font l'objet d'une demande de dérogation, la note ci-dessous concerne uniquement celles-ci. Afin d'en faciliter l'analyse, elles sont regroupées ci-dessous par secteurs.

❖ **Concernant les secteurs à vocation d'habitat :**

Bourg : création de trois zones 1AU par extension à l'ouest du bourg dans les secteurs du stade, du Colombier et des Rivailles concernant au total 8 parcelles dont 6 en partie (ZE0007*, ZE0009*, ZE0257*, ZE0266, ZE0268, ZE0094*, AB0538*, ZY0015*). Une partie des secteurs du stade et du Colombier est déclarée à la PAC (2016). Néanmoins, ces secteurs situés à proximité immédiate des équipements et services sont couverts, dans le projet de PLU arrêté, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoyant au total la création d'au moins 43 logements qui viendront conforter le bourg.

Trois autres secteurs sont concernés par la demande de dérogation, au sein du bourg (ZM0043*, ZM0244, ZM0245, ZM0246), à l'est du bourg (ZC0269*/ *cette parcelle inscrite au tableau de demande de dérogation n'est pas située dans le bourg mais dans le hameau des Vignes, déjà en zone urbaine au PLUi, il s'agit plutôt de la parcelle ZO0269**) et au sud-ouest (ZY0514*, ZY0515*, ZY0518*, ZY0519*). Zonés en Ub3 ces secteurs prennent en compte une construction existante et permettront la densification du bourg.

La Lande Greignac : la création de la zone 1AU (1,45 hectare) est encadrée par une OAP prévoyant la construction de 9 logements et concerne 3 parcelles (ZH0204, ZH0208, ZH0346). Le secteur a pour but une extension de la poche urbaine d'une des centralités secondaires du territoire, seule la parcelle ZH0204 est déclarée à la PAC en 2016.

La demande de dérogation concerne également 13 autres parcelles dont 9 en partie (ZH0067*, ZH0163*, ZH0164*, ZH0215*, ZH0296*, ZH0298*, ZH0345*, ZH0411*, ZD0091*, ZD0201, ZD0408, ZD0409, ZD0410). Zonées en Uv1 ou Ub3 au projet de PLU arrêté, ces parcelles prennent en compte des constructions existantes et des jardins attenants et permettent une densification (pour le secteur classé en Ub3).

Haut-Félix : la création au sud-est d'une zone 1AU de 1,69 hectare, encadrée par une OAP, a pour but de venir conforter ce village avec la création de 13 logements supplémentaires. La demande de dérogation concerne le sud du secteur d'OAP pour la partie nord de la parcelle ZS0429* (déclarée à la PAC en 2016).

Pour ce village, 33 autres parcelles, dont 4 en partie, font l'objet d'une demande de dérogation (ZT0028*, ZT0136*, ZT0300*, ZT0305*, ZT0303, ZT0304, ZS0041, ZS0210 (?) – *plutôt que ZS2010 comme indiqué dans le tableau de demande de dérogation, cette dernière n'existe pas*, ZS0390, ZS0393, ZS0394, ZS0395, ZS0396, ZS0397, ZS0398, ZS0399, ZS0400, ZS0401, ZS0402, ZS0403, ZS0405, ZS0406, ZS0412, ZS0420, ZS0430, ZS0431, ZS0432, ZS0433, ZS0434, ZS0435, ZS0436, ZS0489). Le tableau joint à cette demande indique que le zonage en Ub3 de ces parcelles a pour but de « prendre en compte des constructions existantes, des jardins attenants et de permettre l'implantation de nouvelles constructions pour densifier la poche urbaine d'une des centralités secondaires ». En effet, la majeure partie des parcelles incluses à la dérogation concerne l'intégration de constructions existantes à la zone U et notamment celles d'un lotissement récent (2013/2014) situé à l'est du village. Néanmoins, l'ouverture de la parcelle ZS0420 permettra une extension de l'urbanisation de près de 1,8 hectare dans un secteur éloigné du bourg et alors même qu'une partie seulement de la parcelle est concernée par un principe de densité intégré dans une OAP générale prévoyant minimum 7 logements sur un secteur couvert de 1,07 hectare.

Les Arbouillères (au nord du village des Vignes) : 11 parcelles, dont 4 en partie, font l'objet d'une demande de dérogation (ZC0393, ZC0417, ZC0400, ZC0401, ZC0402, ZC0403, ZC0046, ZC0418*, ZC0379*, ZC0043*, ZC0044*) pour un classement en zone Ub3. Si la majeure partie d'entre elles permet la prise en compte de constructions existantes et de jardins attenants, l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la parcelle ZC0379* sur plus de 8000 m² contribuerait à l'extension de l'urbanisation de ce village-rue vers le nord-est.

Pour les 6 secteurs suivants, il s'agit de prendre en compte des constructions existantes et éventuellement leurs abords (jardins) :

- **Chardailac** : la demande ne concerne qu'une petite partie des 6 parcelles (ZA0175*, ZA0174*, ZA0171*, ZA0170*, ZA0163*, ZA0118*) et correspond à une fine bande de jardins au sud-ouest du village.
- **Les Levades** (au sud du village des Vignes) : les 4 parcelles inscrites à la demande (YB0407, YB0409, YB0411, YB0410*) sont déjà construites, celle-ci a donc pour objectif de prendre en compte l'existant (habitations et jardins) par un zonage en Ub3.
- **La Côte Sud** : la parcelle ZH0030* (*une partie seulement de la parcelle est concernée et non la totalité comme indiqué dans le tableau de demande de dérogation*) est déjà construite, il s'agit simplement d'une très faible proportion de la parcelle (jardin) qui basculerait d'une zone N à une zone Uv2.
- **Le Petit Mas du Puy** : les parcelles ZY0385 et ZY267* faisant l'objet de la demande sont déjà construites, il s'agit donc de prendre en compte la construction existante par un zonage en Uv2.

- **Le Mas du Puy** : la demande de dérogation concerne le classement de 4 parcelles pour partie en Ub3 afin de prendre en compte les constructions existantes et leurs jardins (ZV0110*, ZV0282*, ZV0175*, ZV0176*).
- **Masbourdier** : les deux parcelles concernées en partie (ZW0052* et ZW0419*) sont déjà construites, il s'agit donc de prendre en compte les constructions existantes par un zonage en Uv2.

❖ **Concernant les secteurs à vocation d'activités, de loisirs ou d'équipements :**

Bourg centre : l'extension de la zone Ue1 au nord de l'école doit permettre l'implantation de constructions à vocation d'équipements (ZH0096*, ZH0097, ZH0098*).

Les Vaseix : le zonage Ue2 autour du lycée des Vaseix s'étend légèrement sur 4 parcelles, dont 3 en partie (ZR0020, ZR0049*, ZR0134*, ZP0204* - *le numéro de parcelle concerné semble plutôt être le ZP0304**). L'objectif est d'ajuster les limites de lycée agricole et de permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Les Bouiges : création d'une zone 1AUx de développement économique d'environ 25 hectares, en lien avec Limoges Métropole, sur neuf parcelles dont une en partie (ZO0201, ZO0481, ZO0482, ZO0061, ZO0060, ZO0056, ZO0058, ZO0149, ZO0353*). Une majeure partie du secteur est déclarée à la PAC (17 hectares environ), néanmoins l'OAP 14 du projet de PLU encadre le développement du secteur et prévoit la préservation des boisements, des haies et des alignements d'arbres présents. Ainsi, près de 5 hectares d'espaces naturels seront préservés sur la zone.

Les Quatre Vents - Coreix : création d'une zone Ux1 dont l'objectif est l'ajustement des limites de la zone d'activités économiques existante et son extension. Elle concerne 5 parcelles non entièrement comprises (ZL0168*, ZL0104*, ZL0141*, ZL0208* et ZN0154*), seule la parcelle ZN0154 est en partie déclarée à la PAC en 2016.

Bourg Est : extension de la zone Ux1 au nord du centre commercial ainsi qu'au sud de la pépinière sur 5 parcelles dont 3 en partie (ZO0505, ZO0506, ZO3382* - *Le numéro de parcelle semble plutôt être le ZO0382*, ZO0381*, ZO0020**).

Haut Félix : création d'une zone Ux1 dont l'objectif est l'ajustement des limites de la zone d'activités économiques existante et son extension au sud sur la parcelle ZS0063.

Bourg Sud Ouest : création d'une zone Ut pour permettre l'implantation de constructions à vocation touristique sur une partie de la parcelle ZY0562*, en extension de la zone existante (Les Rivailles) accueillant le village de gîtes.

Les Chanceaux : création d'une zone Ut afin de prendre en compte une construction existante (pas de numéro de parcelle indiqué dans le tableau de demande de dérogation).

* : Parcelles comptabilisées pour partie.

D'une manière globale, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles faisant l'objet de la demande de dérogation est justifiée par la **prise en compte de l'existant** (habitations et jardins notamment), le **comblement de dents creuses**, le **renforcement de secteurs déjà urbanisés** à vocation d'habitat et par la volonté de **conforter certains équipements ou secteurs d'activités existants**.

Le Comité Syndical est invité à émettre son avis sur l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles dans la mesure où elle « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, **ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements** et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services » (conformément à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme).

Après discussion, il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sous réserve de 2 parcelles la ZS0420 au Haut Félix et la ZC0379 aux Arbouillères.

Le Président fait procéder au vote :

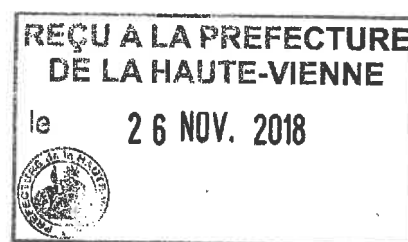
Nombre de votants : 54

Résultat du vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstention : 0



ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Président,

A handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text "P. I. P. P. A. Haute-Vienne" around the perimeter.

Gilles BÉGOUT

**Fait à Limoges, le 16 novembre 2018
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 23 novembre 2018.
Transmis en Préfecture le 26 novembre 2018.**