

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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 2 octobre 2020 Délibération n° : 2020_BS1_002

Le 2 octobre 2020 à 14 h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges dûment convoqué le 25 septembre 2020, s'est réuni en séance publique, dans la salle du Lac du Causse du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

Etaient présents :

| | |
|---|--|
| M. Vincent LÉONIE, C.U. Limoges Métropole | M. Ludovic GÉRAUDIE, C.U. Limoges Métropole |
| Mme Andréa BROUILLE, C.C. ELAN | M. Philippe JANICOT, C.U. Limoges Métropole |
| M. Rémy VIROULAUD, C.U. Limoges Métropole | Mme Julie LENFANT, C.U. Limoges Métropole |
| M. René ARNAUD, C.C. Val de Vienne | Mme Nathalie MÉZILLE, C.U. Limoges Métropole |
| M. Alain FAUCHER, C.C. Noblat | M. Bernard LAUSERIE, C.C. ELAN |
| M. Jean-Jacques DUPRAT, C.C. ELAN | Mme Elisabeth PETIT, C.C. ELAN |
| M. Gilles TOULZA, C.U. Limoges Métropole | M. Bernard TROUBAT, C.C. ELAN |
| M. Joël GARESTIER, C.U. Limoges Métropole | M. Alexandre MAZIN, C.C. Noblat |
| | Mme Sylvie ACHARD, C.C. Val de Vienne |

Absents représentés :

M. Guillaume GUÉRIN, C.U. Limoges Métropole, est représenté par M. Rémy VIROULAUD, Suppléant C.U. Limoges Métropole
Mme Monique DELPI, C.U. Limoges Métropole, est représentée par M. Gilles TOULZA, Suppléant C.U. Limoges Métropole

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Fabien DOUCET, C.U. Limoges Métropole, donne pouvoir à M. Vincent LÉONIE, C.U. Limoges Métropole

Absents excusés :

| | |
|---|---------------------------------------|
| M. Christian BLANCHET, C.U. Limoges Métropole | M. Jean-Marc LEGAY, C.C. ELAN |
| M. Jean-Luc BONNET, C.U. Limoges Métropole | M. Alain DARBON, C.C. Noblat |
| M. Laurent LAFAYE, C.U. Limoges Métropole | M. Philippe BARRY, C.C. Val de Vienne |
| Mme Emilie RABETEAU, C.U. Limoges Métropole | |

Plan Local d'Urbanisme de Veyrac Avis du Bureau Syndical sur le projet arrêté

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 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,

Considérant la délibération de la commune de Veyrac en date du 18 février 2015 portant élaboration d'un PLU en remplacement d'une carte communale,

Vu 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 Urbaine Limoges Métropole en date du 18 février 2020 portant arrêt du projet d'élaboration du PLU de la commune de Veyrac,

Vu le projet de PLU de la commune de Veyrac transmis le 3 mars 2020 par le Président de Limoges Métropole au SIEPAL pour avis,

Vu le courrier du président du SIEPAL au Président de la Communauté Urbaine Limoges Métropole en date du 10 septembre 2020,

Le SIEPAL a été destinataire le 3 mars 2020 du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veyrac. La commune étant couverte par le SCoT de l'Agglomération de Limoges, conformément au code de l'urbanisme, le syndicat a été appelé à rendre un avis sur le dossier avant qu'il ne soit soumis à enquête publique. Le Comité Syndical n'étant pas amené à se réunir avant la date butoir du 10 septembre 2020, le président du SIEPAL, organe exécutif du syndicat a écrit à son homologue de la Communauté Urbaine pour transmettre un avis dans les délais impartis. Afin d'en entériner les termes, le Bureau Syndical est invité à les formaliser par voie délibérative.

Veyrac dispose d'une carte communale depuis 2005 et a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme en 2015, arrêté par la Communauté Urbaine le 18 février 2020.

Le projet du PLU de Veyrac se base sur un **objectif de croissance démographique de +0,5%/an**, soit l'accueil de 211 habitants en dix ans pour atteindre 2196 veyracois à l'horizon 2030. Ce rythme est en adéquation avec la prospective démographique du SCoT 2030, à savoir + 0,45%/an à l'échelle du SIEPAL.

Le projet de PLU détermine un **besoin de 88 logements supplémentaires dont 80 neufs**. Considérant l'objectif de limitation de la consommation de l'espace porté par le PADD, le

projet prévoit une consommation globale de 7,65 hectares, soit 0,76 hectares par an. Il permettrait de **diminuer la consommation de l'espace à vocation d'habitat de 70%**, en comparaison avec les 24 hectares de foncier consommés pour le développement des espaces à vocation d'habitat entre 2005 et 2014.

La répartition des espaces constructibles est effectuée entre les dents creuses des zones urbaines (U) et des secteurs classés en zones à urbaniser (AU). La capacité d'accueil des espaces encore disponibles dans les zones U a été estimée à 4,9 hectares. Pour être opérante, cette analyse serait à compléter par une cartographie localisant les espaces de densification de l'enveloppe urbaine.

En tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,3, le total de **l'enveloppe prévue pour l'urbanisation future à vocation mixte habitat et activités liées à la vie urbaine s'élève à 9,8ha**. L'évaluation des superficies des zones 1AU (à urbaniser à court terme) diffère sensiblement d'un chapitre à l'autre du projet de PLU. Ces écarts (de 4,9 à 6,7 hectares suivant les chapitres) atténuent la robustesse de la démonstration des besoins en zone constructible. Des clarifications permettraient de lever les ambiguïtés.

Les espaces d'accueil résiduels des zones U auxquels s'ajoutent **les disponibilités ouvertes en zones 1AU** semblent répondre aux **besoins en espaces constructibles**. A ce titre, la zone d'urbanisation à long terme 2 AU (1,58 hectares) située à proximité du bourg ne semble pas en adéquation avec les besoins du territoire, d'autant qu'elle est déclarée à la PAC, tel que le précise le rapport de présentation. Ces éléments amoindrissent très fortement sa pertinence, dont la justification est à démontrer.

Au-delà du volume des espaces constructibles, leur organisation et répartition appellent quelques remarques.

Les densités affichées dans le projet de PLU sont en deçà de celles du projet de SCoT 2030, dont les orientations ne peuvent être ignorées. Le projet communal affiche une densité de 9 logements par hectare (log/ha) pour 35 d'entre eux, soit 44% des nouveaux logements. Ces choix conduisent à une densité moyenne pour l'ensemble de la commune de Veyrac d'environ 10,4 log/ha. Les densités inscrites dans le projet de SCoT sont de 12 logements par hectare pour les communes situées en 2^{ème} couronne membre de Limoges Métropole. Les densités seraient à renforcer pour éviter des distorsions avec le SCoT.

Par ailleurs, le PLU comporte trois zones 1AU à vocation d'habitat couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles sont situées en périphérie du bourg, à la Barre et à la Grange de Boeil. Le projet de SCoT 2030 arrêté en janvier 2020, encadre la répartition des nouveaux logements : 75% d'entre eux devront être localisés dans le bourg et 3 villages principaux. Or le projet de PLU de Veyrac ne prévoit que 68 % des logements neufs dans ces secteurs clés. Considérant qu'entre 2005 et 2016 seulement 17% des nouvelles constructions étaient réalisées dans le bourg ou aux abords immédiats, l'effort de recentrage en direction de 4 secteurs est manifeste. Il est cependant minoré par l'application des autres objectifs, qui conduira à la poursuite de la diffusion de l'urbanisation, éloignée des ambitions de développement durable qui doivent guider l'aménagement de tous les territoires.

L'analyse fine du parc de **logements vacants** fait ressortir qu'à l'échelle de la commune, 25 des 80 logements répertoriés sont relativement facilement mobilisables. L'objectif de sortie de vacance affiché dans le PLU n'est que de 8 logements, soit 10% du total, alors que le SCoT préconise une remise sur le marché de 20% de logements vacants dans les communes de Limoges Métropole. Une ambition correspondant davantage aux réalités de terrain et à l'objectif du SCoT 2030 permettrait de mieux répondre à l'orientation n°2 du PADD du PLU « permettre l'accueil de nouveaux ménages (...) en maîtrisant la consommation de l'espace ».

Le PLU comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) générales portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (zones de stationnement en revêtement perméable, végétalisation de l'espace public avec des essences locales,...) sur l'ensemble de la commune, et des OAP spécifiques à certains secteurs visant notamment à mettre en valeur les entrées du bourg et à densifier les parcelles non bâties de superficie supérieure à 2000m² classées en zone U. L'application de ces dispositions permettra la mise en œuvre des orientations du SCoT.

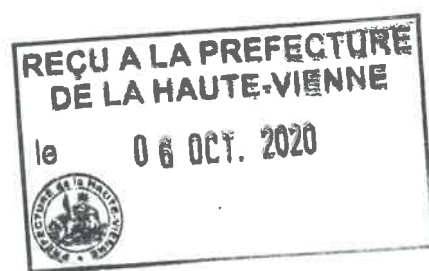
Le document d'urbanisme comprend également 6 OAP sectorielles dont l'objectif est d'obtenir une certaine densification, dans des zones raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif : les densités attendues ou le nombre de logements sont précisés dans chaque OAP.

L'OAP n°2 Martin Faure, planifie un cheminement piéton vers le centre bourg et les écoles. La délimitation de la zone permet de préserver une coulée verte et des zones humides situées à proximité. L'OAP n°3 (localisée au nord du bourg) prévoit l'implantation d'habitats « seniors » avec une densité supérieure à 12 logements à l'hectare. Ce projet concourt à la mise en œuvre des orientations 75 et 76 du DOO du SCoT 2030 « réserver le foncier nécessaire à l'implantation des structures d'accueil pour personnes âgées dépendantes(...) ».

Après discussion, le Président propose au bureau syndical d'entériner les conclusions du courrier du 10 septembre 2020 et de confirmer l'avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de Veyrac, sous réserve de prise en compte des remarques exposées ci-dessus afin que le développement communal soit pleinement compatible avec les orientations du SCoT.

Le Président Vincent LÉONIE fait procéder au vote :

Nombre de votants : 18
Résultat du vote :
Pour : 18
Contre : 0
Abstention : 0



La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

**Fait à Limoges, le 2 octobre 2020
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 6 octobre 2020.
Transmis en Préfecture le 6 octobre 2020.**

Le Président,

Vincent LÉONIE

Localisation générale des zones faisant l'objet d'une OAP

