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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical
Séance du 14 décembre 2016
Délibération n° : 2016_04_04

Le 14 décembre 2016 à 17 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 BEGOUT.

Etaient présents :

M. BEGOUT, Président
M. LAFAYE, C.A. Limoges Métropole
M. GUERIN, C.A. Limoges Métropole
M. GERAUDIE, C.A. Limoges Métropole
M. FAUCHER, C.C. A.G.D.
M. DUROUSSAUD, C.A. Limoges Métropole
M. DUPIN, C.C. M.A.V.A.T.
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne
M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole
Mme BRIQUET, C.A. Limoges Métropole
M. BRUNAUD, C.A. Limoges Métropole
Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole
Mme DEBAYLE, C.A. Limoges Métropole
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole
M. DESMOULIN, C.A. Limoges Métropole
Mme GLANDUS, C.A. Limoges Métropole
M. FOUSSETTE, C.A. Limoges Métropole
M. LAPLAUD, C.A. Limoges Métropole
M. MALIFARGE, C.A. Limoges Métropole
Mme NAUDON, C.A. Limoges Métropole
Mme PICAT, C.A. Limoges Métropole
M. ROUX, C.A. Limoges Métropole
M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole
M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M. DUPRAT, C.C. A.G.D.
M. MAITRE, C.C. A.G.D.
M. PEIGNER, C.C. A.G.D.
M. CHE, C.C. M.A.V.A.T.
M. HORRY, C.C. M.A.V.A.T
M. LAUSERIE, C.C. M.A.V.A.T.
M. LE BOT, C.C. M.A.V.A.T.
M. ROUMILHAC, C.C. M.A.V.A.T
M. ROUX, C.C. M.A.V.A.T.
M. STOEBNER, C.C. M.A.V.A.T.
M. CLEDAT, C.C. Noblat
M. ESTRADE, C.C. Noblat
M. LETOUX, C.C. Noblat
M. MARQUET, C.C. Noblat
M. MAZIN, C.C. Noblat
M. NEXON, C.C. Noblat
M. PEYROT, C.C. Porte d'Occitanie
M. COUTY, C.C. Val de Vienne
M. DESBORDES, C.C. Val de Vienne
M. JASMAIN, C.C. Val de Vienne
M. JOUHANNEAU, C.C. Val de Vienne
M. LEBOUTET, C.C. Val de Vienne
M. LERENARD, C.C. Val de Vienne
M. MONTIBUS, C.C. Val de Vienne

Absents représentés

Mme AUBISSE (C.A. Limoges Métropole) est représentée par Mme NAUDON (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)
M. CHANCONIE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. LAPLAUD (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)

M. ARNAUD (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. MONTIBUS (Suppléant - C.C. Val de Vienne)
Mme ACHARD (C.C. Val de Vienne) est représentée par M. JOUHANNEAU (Suppléant - C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. DARBON (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. MAZIN (C.C. Noblat)
M. LOMBERTIE (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BEGOUT (C.A. Limoges Métropole)
M. COINAUD (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. GUERIN (C.A. Limoges Métropole)
M. PLEINEVERT (C.C. Porte d'Occitanie) donne pouvoirs à M. PEYROT (C.C. Porte d'Occitanie)
Mme MEUNIER (Suppléante de M. GENEST - C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. LEBOUTET (C.C. Val de Vienne)
M. BARRY (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BRIAT (C.C. Val de Vienne)
M. KAUWACHE (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. DESBORDES (C.C. Val de Vienne)

Absents excusés :

M. VALLIN, C.C. Porte d'Occitanie
M. LEONIE, C.A. Limoges Métropole
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole
Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
M. GABOUTY, C.A. Limoges Métropole
M. GENEST, C.A. Limoges Métropole
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole
M. GENDILLOU, C.C. A.G.D.

Absents :

M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole
M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole
M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole
M. LACHAUD, C.C. A.G.D.
Mme LENFANT, C.C. A.G.D.
M. REILHAC, C.C. A.G.D.
Mme TRICARD (C.C. A.G.D.)
M. CARRE, C.C. M.A.V.A.T
M. DESENFANT, C.C. M.A.V.A.T
M. PERTHUISOT, C.C. M.A.V.A.T.
Mme DEMAR, C.C. Noblat
M. BREGAINT, C.C. Noblat
M. GONZALES, C.C. Noblat
M. BERTRAND, C.C. Porte d'Occitanie
Mme BROUILLE, C.C. Porte d'Occitanie
M. COUTEAU, C.C. Porte d'Occitanie
M. DUPUY, C.C. Porte d'Occitanie
M. HENNO, C.C. Porte d'Occitanie
M. LEGAY, C.C. Porte d'Occitanie
M. NAULEAU, C.C. Val de Vienne
M. THOMASSON, C.C. Val de Vienne

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU	SIEPAL
M. GUIET	SIEPAL
Mme LEGRAND	SIEPAL
Mme PIERRE	SIEPAL
Mme LEJEUNE	SIEPAL

Projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges : avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur Ludovic GERAUDIE, Vice-Président

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole,
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,
Considérant l'arrêté municipal du 19 octobre 2016 de la commune de Limoges prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
Considérant la délibération cadre du 25 juin 2015 du Conseil Municipal de la commune de Limoges fixant les modalités de mise à disposition du public,
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,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L153-40 disposant que le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées.

Depuis son approbation en septembre 2007, le Plan Local d'Urbanisme de Limoges a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée. Sans attendre la finalisation de la révision générale du PLU prescrite en 2012 pour notamment prendre en compte les lois «Engagement National pour l'Environnement» (E.N.E.) et «Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové» (A.L.U.R.), le PLU de la commune de Limoges doit poursuivre son évolution pour améliorer l'application de ses documents règlementaires et pour prendre en compte les projets liés au développement de l'habitat social.

Les principaux objectifs de cette modification sont résumés en trois points :

- La prise en compte de nouvelles orientations en matière de mixité sociale.
- Les adaptations liées au développement du territoire (mutations ponctuelles de zonage, abandon d'emplacements réservés…)
- L'actualisation du PLU rendue nécessaire pour tenir compte de prescriptions arrivées au terme de leur application (Zones d'Aménagement Différé)

Le premier point de la modification concerne donc la refonte des servitudes de mixité sociale via la modification des emplacements réservés en vue de définir de futurs programmes de logements. La création de ces emplacements réservés a pour objectif de rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux dans les quartiers déficitaires ou au contraire de rééquilibrer l'offre de logements intermédiaires ou de standing dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux.

En effet, la municipalité a souhaité définir de nouvelles orientations de développement en matière d'habitat visant, entre autres choses, à « rééquilibrer l'offre de logements au sein de ses quartiers pour favoriser une plus grande mixité sociale ». L'objectif se traduit par la volonté de tendre vers un taux de logements sociaux de 25% à l'échelle communale à une échéance de 10 ans en développant un programme de rénovation urbaine et, en parallèle, en rééquilibrant l'offre en logements locatifs sociaux dans les secteurs faiblement pourvus.

Sur les 12 quartiers définis pour la commune de Limoges, 5 apparaissent en déficit de logements sociaux au regard de l'objectif de 25 % de logements sociaux par quartier et 7 sont excédentaires.

Ce constat est donc traduit par la création de 12 nouveaux emplacements réservés dans les quartiers déficitaires de « Carnot », du « Centre / Hôtel de ville / Emailleurs » et de « Beaune les Mines » permettant à terme la création respective de 156, 208 et 44 nouveaux logements locatifs sociaux dans ces secteurs. Ces nouveaux emplacements réservés sont inscrits, à l'exception de celui situé à Beaune-les-Mines, dans des secteurs ayant vocation à être restructurés ou réhabilités (exemple : l'ancienne caserne Marceau, l'ancienne station-service située boulevard Gambetta ou la friche située avenue de la Révolution). Parallèlement, les 8 emplacements réservés figurant au PLU en vigueur seront supprimés au regard de leur localisation dans des quartiers déjà excédentaires en logements sociaux ou présentant de fortes contraintes (risques miniers, contraintes topographiques ou d'accès au site).

Ce premier point de la modification vise à développer la mixité sociale au sein des différents quartiers de la commune et va permettre de réhabiliter certains espaces. Il est en accord avec les prescriptions énoncées dans le SCoT et notamment celles visant à « poursuivre la politique de renouvellement urbain du centre-ville de Limoges », à « développer les projets structurants de reconversion et de réaménagements urbains » et à « développer une mixité dans les opérations d'habitat » (respectivement prescriptions n°36, 37 et 90 du SCoT).

Le deuxième point de cette modification simplifiée concerne plus spécifiquement des adaptations mineures telles que l'abandon d'un projet de voirie et la suppression de l'emplacement réservé associé ou l'adaptation de points contenus dans le règlement écrits pour faciliter son application.

Le troisième point porte sur une extension du zonage à destination d'activités dans le secteur de la Zone d'Activité Nord n°3. Le terrain concerné est actuellement compris dans une zone d'habitat qui jouxte le périmètre du pôle commercial Family Village. De prime abord, cette mutation apparaît cohérente, notamment au regard de la connexion directe entre le nouveau secteur créé et l'emprise actuelle du Family Village.

Le comité syndical souhaite cependant alerter la Ville de Limoges sur les effets potentiels d'un projet commercial qui s'y développerait et dont le format ne serait pas directement en adéquation avec la typologie du site dans lequel il s'inscrirait. En effet, la notice de présentation de la modification simplifiée du PLU, précise que cette évolution doit permettre de « développer une galerie commerciale sur le secteur ». Un projet de ce type pourrait, en fonction de sa surface globale, de la taille de ses cellules et des enseignes accueillies, poser la question de l'opportunité de sa création aux franges d'un pôle commercial majeur et des besoins résidentiels ayant guidés sa gestation.

Sur ce sujet, à travers la prescription n°80 de son Document d'Orientations Générales, le SCoT actuellement en vigueur préconise le renforcement des commerces et services de proximité dans les secteurs déjà urbanisés et plus particulièrement dans les différents quartiers de Limoges et dans les centres bourgs des communes. La prescription prévoit notamment que de nouvelles galeries commerciales pourront être créées à proximité du tissu urbanisé pour répondre aux besoins des quartiers résidentiels. De plus, le projet impliquant la modification simplifiée du PLU de Limoges ne devrait pas être composé de cellules commerciales de moins de 300 m² au risque d'amoindrir le rôle métropolitain du Family Village. A ce titre, le schéma de développement commercial réalisé dans le cadre de la révision du SCoT émet des préconisations allant dans ce sens.

Globalement, ce projet peut sembler répondre à la prescription n° 34 du SCoT, « Organiser le commerce de niveau métropolitain hors centre-ville autour de quatre grands pôles principaux » (dont celui de Family Village), mais le format de la galerie commerciale pose question et pourrait,

au-delà d'une approche « commerces de proximité » qui ne semble pas directement guider ce projet, être en contradiction avec la prescription n°33 du SCoT qui vise à « conforter la polarité commerciale constituée par le centre-ville de Limoges ». A court ou moyen terme, la multiplication des galeries commerciales pourrait fragiliser le tissu commercial du centre-ville de Limoges.

Le dernier point de la modification simplifiée consiste à supprimer les périmètres des Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) dont la durée de validité est arrivée à terme. Ainsi quatre Z.A.D. sont amenées à disparaître : trois à vocation économique (Z.A.D. de Bellegarde, de la Grande Pièce, et de la Zone Industrielle Nord) et une à vocation d'habitat (Z.A.D. du Mas Bilier).

La Z.A.D. de Bellegarde devait faciliter la réalisation de la prescription n°18 du SCoT qui a pour objectif « d'aménager une zone économique structurante et stratégique autour de Bellegarde, en lien direct avec le croisement des RN 141 et RN 520 ». Le projet d'abandon de la Z.A.D ne remet pas en cause la mise en œuvre de cette prescription du SCoT en considérant le classement de la zone en 2 AU, soit une zone de développement à long terme dans le PLU de Limoges.

L'ensemble des points contenus dans la présente modification simplifiée ne soulève pas d'autres remarques de la part du SIEPAL.

Il est en conséquence proposé au comité syndical d'émettre un avis réservé au projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges, pour le point concernant l'extension du zonage à destination d'activités dans le secteur de la Zone d'Activité Nord n°3 et considérant les incertitudes quant aux contours réels du projet et à ses effets. Le comité syndical émet un avis favorable sur les autres points figurant dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Limoges

Nombre de votants : 56
Résultat du vote :
Pour : 56
Contre : 0
Abstention : 0

PREFECTURE DE LA HAUTE-VIENNE
19 DEC. 2016

ADOPTEE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Fait à Limoges, le 14 décembre 2016
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 19 décembre 2016.
Transmis en Préfecture le 19 décembre 2016.

Gilles BEGOUT