

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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical

Séance du 16 décembre 2022

Délibération n° 2022_CS04_04

Le 16 décembre 2022 à 11h00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 28 novembre 2022, s'est réuni en séance publique, dans la salle Gérard VANDENBROUCKE du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE, Président du syndicat.

Etaient présents :

Monsieur Jacques BERNIS, Monsieur Christian BLANCHET, Monsieur Claude BRUNAUD, Monsieur Francis COISNE, Madame Monique DELPI, Monsieur Fabien DOUCET, Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Monsieur Jean-Pierre FLOC'H, Monsieur Joël GARESTIER, Madame Sarah GENTIL, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Philippe JANICOT, Madame Marie LAPLACE, Madame Julie LENFANT, Monsieur Vincent LÉONIE, Monsieur Denis LIMOUSIN, Madame Nathalie MÉZILLE, Monsieur Jean-Paul PERRAUDIN, Monsieur François POIRSON, Monsieur Alexandre PORTHEAULT, Madame Emilie RABETEAU, Monsieur Jean-Yves RIGOUT, Monsieur Jacques ROUX, et Monsieur Rémy VIROULAUD représentant la communauté urbaine Limoges Métropole,

Monsieur Olivier CHATENET, Madame Hélène DELOS, Monsieur Jean-Jacques DUPRAT, Monsieur Fabien DUPUY, Monsieur Jean-Marie HERRY, Monsieur Jean-Marc LEGAY, Madame Elisabeth PETIT, Madame Chantal PIQUET, Madame Claudine ROUX, Madame Jany-Claude SOLIS, Monsieur Bernard TROUBAT et Monsieur Pierre VALLIN représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Jean-Pierre ESTRADÉ, Monsieur Alain FAUCHER, Monsieur Michaël KAPSTEIN, Monsieur Dominique MARQUET, Monsieur Alexandre MAZIN, Monsieur Alain PÉRABOUT, Madame Eliane VERGNE et Monsieur Jean-Marie VILLACHON représentant la communauté de communes de Noblat,

Madame Sylvie ACHARD, Monsieur René ARNAUD, Monsieur Philippe BARRY, Monsieur David DUBOUCHERON, Monsieur Alain GEHRIG, Madame Véronique GODMÉ, Monsieur Gérard KAUWACHE, Monsieur Claude MONTIBUS et Madame Sonia SOULAT représentant la communauté de communes du Val de Vienne.

Absents excusés représentés :

Monsieur Guillaume GUÉRIN (Limoges Métropole) représenté par son suppléant Monsieur Rémy VIROULAUD (Limoges Métropole)

Monsieur Alain BOURION (Limoges Métropole) représenté par Monsieur Francis COISNE (Limoges Métropole)

Monsieur Serge ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant Monsieur Jean-Pierre FLOC'H (Limoges Métropole)

Monsieur Benoit BLANCHARD (Noblat) représenté par sa suppléante Madame Eliane VERGNE (Noblat)

Monsieur Jean-Pierre NEXON (Noblat) représenté par son suppléant Monsieur Jean-Marie VILLACHON (Noblat)

Madame Marylène HENRION (Val de Vienne) représenté par son suppléant Monsieur David DUBOUCHERON (Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Monsieur Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole) donne pouvoir à Monsieur Philippe JANICOT (Limoges Métropole)

Monsieur Vincent JALBY (Limoges Métropole) donne pouvoir à Monsieur Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)

Monsieur Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Madame Monique DELPI (Limoges Métropole)

Madame Sylvie ROZETTE (Limoges Métropole) représentant Monsieur Emile Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole) donne pouvoir à Madame Sarah GENTIL (Limoges Métropole)

Monsieur Bernard LAUSERIE (ELAN) donne pouvoir à Monsieur Bernard TROUBAT (ELAN)

Monsieur Franck MAITRE (ELAN) donne pouvoir à Monsieur Jean-Jacques DUPRAT (ELAN)

Monsieur Jacques PLEINEVERT (ELAN) donne pouvoir à Monsieur Pierre VALLIN (ELAN)

Monsieur Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alain PÉRABOUT (Noblat)

Monsieur Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alexandre MAZIN (Noblat)

Monsieur Hervé VALADAS (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre ESTRADE (Noblat)

Monsieur Maurice LEBOUTET (Val de Vienne) donne pouvoir à Madame Emilie RABETEAU (Limoges Métropole)

Monsieur Gilles ROQUES (Val de Vienne) donne pouvoir à Madame Sylvie ACHARD (Val de Vienne)

Monsieur Francis THOMASSON (Val de Vienne) donne pouvoir à Monsieur Gérard KAUWACHE (Val de Vienne)

Absents excusés :

Monsieur Nicolas BALOT (Limoges Métropole)

Monsieur Jean-Pierre DUCHER (Limoges Métropole)

Monsieur Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)

Monsieur Maurice LASNIER (Limoges Métropole)

Monsieur Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)

Monsieur Clément RAVAUD (Limoges Métropole)

Madame Gülsen YILDIRIM (Limoges Métropole)

Monsieur Jean-Michel BERTRAND (ELAN)

Madame Andréa BROUILLE (ELAN)

Monsieur Vincent CARRÉ (ELAN)

Assistaient également à la réunion :

Madame Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL

Madame Chloë LEGRAND, SIEPAL

Monsieur Clément BOUSSICAULT, SIEPAL

Madame Emilie RABETEAU (Limoges Métropole) et Monsieur Bernard TROUBAT (ELAN) sont nommés secrétaires de séance.

Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaptelat

Avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur Alain FAUCHER, Vice-Président du SIEPAL

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté Urbaine de 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,

Considérant la délibération de la commune de Chaptelat en date du 29 août 2013 complétée par celles des 18 décembre 2013 et 27 septembre 2016, prescrivant la révision générale du PLU,

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 de Limoges Métropole en date du 30 septembre 2022 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaptelat,

Vu le projet de PLU arrêté de la commune de Chaptelat reçu le 28 novembre 2022 accompagné d'un courrier de Limoges Métropole sollicitant l'avis du SIEPAL dans un délai de trois mois.

La commune de Chaptelat, membre de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, est située en 1^{ère} couronne du SIEPAL. Disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2005, elle a prescrit la révision générale de son document d'urbanisme en 2013. La communauté urbaine ayant depuis pris la compétence « plan local d'urbanisme et plan local d'urbanisme intercommunal », c'est au sein de cette instance que le document a été arrêté en septembre 2022.

Comme le SCoT de l'agglomération de Limoges est exécutoire depuis le mois de septembre 2021, l'analyse de la compatibilité entre le projet de PLU arrêté de la commune de Chaptelat et les objectifs et orientations du DOO approuvé a pu être réalisée. Quelques observations relatives à l'examen du projet de document d'urbanisme peuvent être relevées.

Dynamiques démographiques passées et futures

La très forte dynamique démographique de + 4 %/an qu'a connue la commune entre 2006 et 2011 s'est tassée mais reste soutenue : entre 2011 et 2016, la croissance annuelle est de + 2,4 %/an. La commune comptait 2105 habitants en 2016 (INSEE). Cette forte évolution s'est retrouvée dans le développement de la construction neuve : le projet de PLU fait état de la construction annuelle d'une

vingtaine de logements sur les 15 dernières années. Le chiffre exact est difficile à connaître car le document avance plusieurs pas de temps, plusieurs méthodes de définitions et donc plusieurs chiffres allant de 19 à 23 logements construits par an. Il en est de même pour la consommation de l'espace induite qui serait, sur cette même période, d'environ 44 hectares, dont 25 hectares en extension.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique de la commune, est basé sur un objectif de croissance démographique de + 1,2 %/an. Cette valeur correspondrait à la poursuite du tassement de la croissance que connaît la commune depuis 2012, mais elle reste très supérieure à celle inscrite dans le SCoT 2030 (Limoges Métropole + 0,4 % par an). Toutefois, compte tenu de la position en 1^{ère} couronne de la commune de Chaptelat, **le chiffre de 1,2 %, même si sensiblement supérieur, contribuera à l'objectif de recentrage sur le pôle urbain**. Ainsi, la commune accueillerait 443 habitants en 15 ans, pour atteindre 2 548 personnes.

Prospective en matière de volume de logements

Le projet de PLU explique point par point ses méthodes de calculs dont ceux relatifs à la prospective du besoin en logements qui est estimé à 226 en 15 ans : 161 logements pour répondre à la croissance démographique auxquels s'ajoutent 65 logements qui correspondent aux besoins en logements nécessaires au maintien de la population en place (desserrement des ménages, vieillissement de la population, ...).

Le PLU prévoit un objectif de sortie de vacance de 18 logements sur les 38 recensés (INSEE 2016). La sortie de vacance de plus de 45% du parc vacant est ambitieuse, mais ne se retrouve pas dans les calculs finaux de définition du besoin en logements neufs, qui passerait alors de 226 à 208 pour les 15 ans à venir.

Un autre décalage est observé entre le chiffre du besoin en logements annoncé dans le document et la valeur résultant des calculs réalisés à partir des données chiffrées du document*¹. **Toutefois, les résultats du besoin en logements rapportés à l'année sont très proches, ils sont de l'ordre de 15 logements/an.**

L'enveloppe foncière et densité

Le rapport de présentation du document d'urbanisme rappelle que les constructions neuves réalisées sur les 15 dernières années ont généré des emprises moyennes de 1265m², ce qui équivaut à une densité moyenne d'environ 8 logements/hectare. Pour répondre, notamment, aux objectifs de lutte contre la consommation excessive d'espace inscrits au SCoT, le projet de PLU repose sur une valeur de **taille moyenne de parcelle nettement inférieure : 619 m² par logements** (VRD incluses). Cela correspond à une densité nette de 20 logements/hectare, comme préconisé par le SCoT 2030 pour la commune de Chaptelat.

Le besoin en foncier constructible a été estimé à partir du croisement des objectifs du besoin en logements et de la taille moyenne des parcelles, il est de 14 hectares nets.

¹ besoin en logements : 443 hbts/2,6 pers/ménage = 170 logements auxquels il faut ajouter les 65 logements issus du calcul du point mort. Le besoin en logements total serait de 235 logements (chiffre annoncé page 66 du RP T2) auquel il faut retrancher l'objectif de sortie de vacance de 18 logements. Le besoin en logements neufs serait donc de 217.

Le projet de PLU prévoit de réinvestir prioritairement les tissus urbains existants des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) avant de les étendre. Ainsi l'ensemble des parcelles non construites au sein des PAU a été analysé. Sur les 6,5 hectares repérés, un coefficient de rétention foncière de 25% a été appliqué, ramenant le **gisement foncier potentiellement disponible en densification à 5,2 hectares.**

Il a été déterminé que **ces « dents creuses » pourraient accueillir 42 logements**, la production potentielle se limitant à un seul logement pour la plupart de ces parcelles, quelle qu'en soit la taille. Cela porterait la densité de ces espaces à 8 logements/hectare. La physionomie hétérogène de ces terrains explique en partie cette faible densité. Toutefois, une dizaine d'entre eux ayant une superficie supérieure à 2000m², une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique de re-division parcellaire à partir d'une surface seuil (à définir), pourrait être mise en place et concourrait à la densification de ces secteurs, tout en préservant le profil de ces villages ruraux.

Les 184 autres logements nécessaires à l'accueil de population projetée devraient se faire en extension de la zone déjà urbanisée. La superficie de ces futures zones urbaines a été estimée en soustrayant de l'enveloppe globale du besoin en foncier (14 ha), celle dédiée aux secteurs de densification (5,2 ha). Les 8,8 hectares de zones à urbaniser en extension ainsi définies, toutes situées à proximité du bourg, sont classés en 1AU et couverts par des OAP. De fait, leur aménagement est encadré : densité, mixité des types d'habitat, inscription de liaisons douces, prise en compte d'éléments paysagers, ... ensemble de dispositions faisant écho aux orientations du SCoT 2030.

Aucun coefficient de rétention n'a été appliqué pour les zones en extension, la mobilisation du foncier étant un critère pris en compte par les élus lors du choix des zones à urbaniser. **L'enveloppe foncière totale est de 6,5 hectares en densification et 8,8 hectares en extension, soit 15,3 hectares, ce qui correspond à une consommation d'espace moyenne de 1,2 ha/an.**

Réduction de la consommation de l'espace

L'analyse de la consommation foncière sur les 15 dernières années a montré que la construction de 355 logements a entraîné l'artificialisation de 44,6 ha, pour une densité de 8 log/ha.

D'après le dossier du projet de PLU, cela correspond à la consommation annuelle de 3,77 hectares, mais le calcul mathématique réalisé à partir des mêmes données chiffrées donne une moyenne annuelle du rythme de consommation foncière de 2,97 ha/an. Par ailleurs, ce dernier chiffre correspond à l'estimation de consommation de l'espace identifiée dans le SCoT pour la période 2007-2016*².

Quels que soient les chiffres pris en considération, **la réduction de la consommation de l'espace est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT, car elle est comprise entre 65 et 76 %.**

La compatibilité du PLU de Chaptelat aux orientations du SCoT 2030 s'apprécie également au regard de nombreux autres éléments du document. En effet, comme préconisé dans l'orientation n°59, 35% des nouveaux logements sont compris dans l'enveloppe urbaine. De plus, à l'instar de l'orientation 67, plus de 85 % des nouveaux logements sont localisés dans le bourg et 3 villages principaux. Les

² D'après le SIEPAL, la consommation d'espace totale à Chaptelat entre 2007 et 2016 s'élève à 29,44ha.

continuités écologiques sont repérées et préservées, une OAP thématique « Trame verte et bleue » permet de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune, et de favoriser un cadre de vie de qualité. Enfin, une OAP thématique mobilité permet la mise en place de principes inscrits dans l'objectif 17 du SCoT « inciter à l'usage des modes doux », ...

Le SIEPAL a été associé à la révision de ce document d'urbanisme, et cette collaboration au long court a permis des échanges entraînant des ajustements du projet initial pour tendre vers un fort degré de comptabilité.

Le nombre de logements et l'enveloppe foncière sont compatibles avec les objectifs du SCoT. En revanche, un bémol est à relever sur la question de la densité qui correspond à celle du SCoT dans les zones 1AU mais demeure trop basse sur les secteurs de densification. La moyenne globale serait donc de 14,8 log/ha (pour 15,3 ha constructibles).

Au regard de ces éléments d'analyse, **il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Chaptelat.**

Après discussion, le Président fait procéder au vote.

Nombre de votants :	66
Résultat du vote :	
Pour :	66
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

Fait à Limoges, le 16 décembre 2022

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

**Formalités de publicité effectuées
le 19 décembre 2022.**

Transmis en Préfecture le 19 décembre 2022.

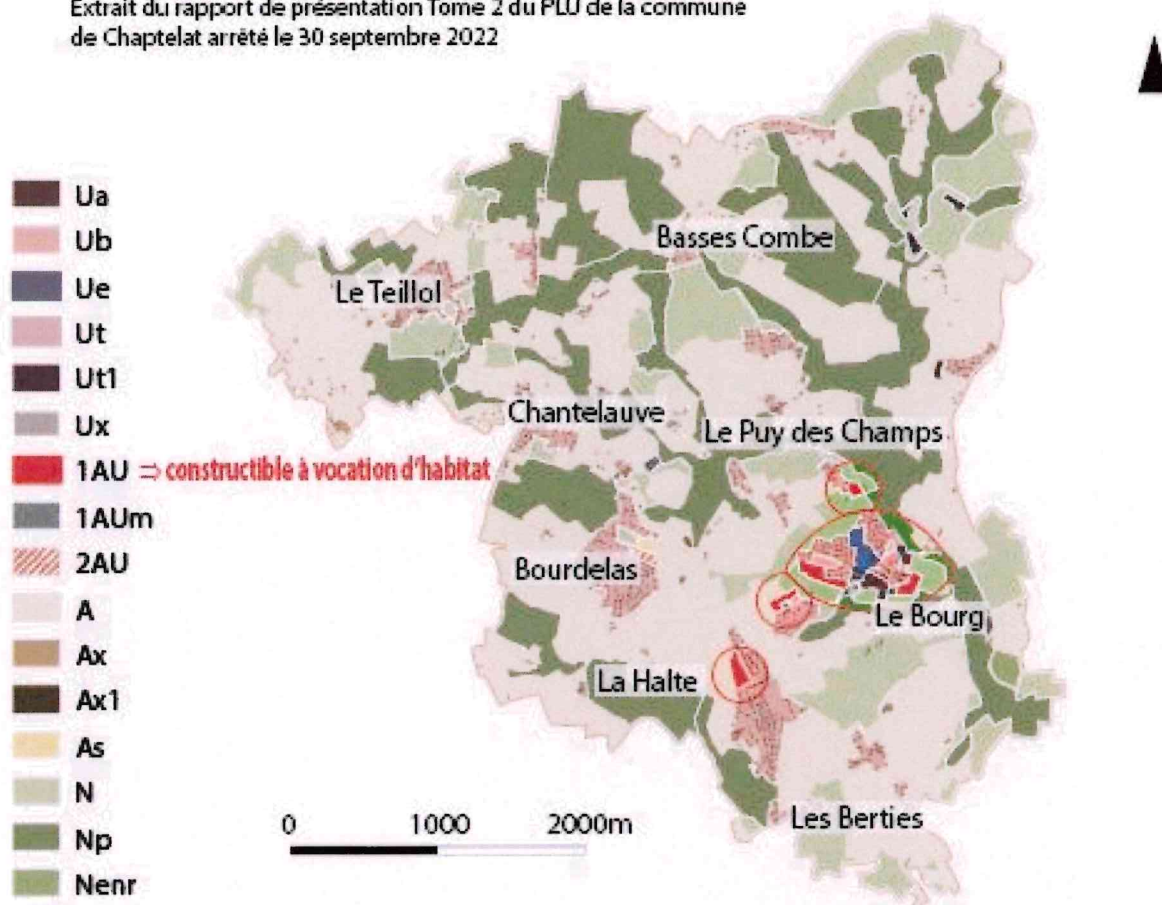
Le Président,

Vincent LÉONIE

Annexe

ZOOM SUR LES ZONES D'EXTENSION DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE CHAPTELAT

Extrait du rapport de présentation Tome 2 du PLU de la commune
de Chaptelat arrêté le 30 septembre 2022



Ua : zone urbaine du centre-bourg / Ub : zone urbaine d'extension récente à dominante résidentielle / Ue : zone urbaine d'équipements et de services publics et collectifs / Ut : zone urbaine d'activités touristiques, comportant un secteur Ut1 / Ux : zone d'activités économiques

1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme, comportant un secteur 1AUm mixte / 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou mise en compatibilité du PLU

A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles / AS : zone agricole stricte à protéger en raison d'un intérêt de développement urbain à très long terme / Ax : zone agricole d'activités économiques isolée en contexte agricole (STECAL)

N : zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansions des crues / NP : zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique / Nenr : zone naturelle isolée dédiée à la production d'énergie photovoltaïque en contexte naturel (STECAL)

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-258728526-20221216-2022_CS04_0