

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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 19 décembre 2025 Délibération n° 2025_CS04_05

Le 19 décembre 2025 à 10h30, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 8 décembre 2025, 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.

Monsieur Jean-Luc BARRIERE, Monsieur Jacques BERNIS, Monsieur Christian BLANCHET, Monsieur Francis COISNE, Madame Monique DELPI, Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Monsieur Jean-Pierre FLOC'H, Monsieur Joël GARESTIER, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Vincent JALBY, Madame Julie LENFANT, Monsieur Vincent LÉONIE, Monsieur Denis LIMOUSIN, Monsieur François POIRSON, Monsieur Clément RAVAUD, Monsieur Rémy VIROULAUD, Mme Gülsen YILDIRIM, représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole,

Monsieur Alain AUZEMERY, Mme Hélène DELOS, Monsieur Jean-Marie HORRY, Monsieur Jean-Marc LEGAY, Monsieur Franck MAITRE, Madame Elisabeth PETIT, Madame Claudine ROUX, Madame Jany-Claude SOLIS, Monsieur Bernard TROUBAT, Monsieur Pierre VALLIN, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Jean-Pierre ESTRADE, Monsieur Alain FAUCHER, Monsieur Dominique MARQUET, Monsieur Alexandre MAZIN, Monsieur Hervé VALADAS, Madame Eliane VERGNE, représentants de la communauté de communes de Noblat,

Monsieur René ARNAUD, Monsieur Antoine DURAND, Monsieur Alain GEHRIG, Madame Véronique GODMÉ, Monsieur Éric PAULHAN, Monsieur Francis THOMASSON, représentants de la communauté de communes du Val de Vienne.

Absents excusés représentés :

M. Fabien DOUCET (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Francis COISNE (Limoges Métropole)

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

M. Jacques ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Luc BARRIERE (Limoges Métropole)

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

M. Benoit BLANCHARD (Noblat) représenté par sa suppléante Mme Eliane VERGNE (Noblat)

M. Philippe BARRY (Val de Vienne) représenté par son suppléant M. Éric PAULHAN (Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)

M. Maurice LASNIER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Monique DELPI (Limoges Métropole)

Mme Emilie RABETEAU (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Julie LENFANT (Limoges Métropole)

M. Jean-Yves RIGOUT (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Ludovic GÉRAUDIE (Limoges Métropole)
M. Olivier CHATENET (ELAN) donne pouvoir à M. Bernard TROUBAT (ELAN)
M. Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à M. Alexandre MAZIN (Noblat)
M. Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à M. Dominique MARQUET (Noblat)
M. Michaël KAPSTEIN (Noblat) donne pouvoir à M. Alain FAUCHER (Noblat)
M. Jean-Pierre NEXON (Noblat) donne pouvoir à M. Jean-Pierre ESTRADE (Noblat)
M. Alain PERABOUT (Noblat) donne pouvoir à M. Hervé VALADAS (Noblat)
M. Gérard KAUWACHE (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Francis THOMASSON (Val de Vienne)
M. Claude MONTIBUS (Val de Vienne) donne pouvoir à M. René ARNAUD (Val de Vienne)
Mme Sonia SOULAT (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Alain GEHRIG (Val de Vienne)

Absents excusés :

M. Nicolas BALOT (Limoges Métropole)
M. Alain BOURION (Limoges Métropole)
M. Jean-Pierre DUCHER (Limoges Métropole)
Mme Sarah GENTIL (Limoges Métropole)
M. Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)
Mme Marie LAPLACE (Limoges Métropole)
M. Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)
Mme Nathalie MÉZILLE (Limoges Métropole)
M. Jean-Paul PERRAUDIN (Limoges Métropole)
M. Alexandre PORTHEAULT (Limoges Métropole)
Mme Andréa BROUILLE (ELAN)
M Jean-Jacques DUPRAT (ELAN)
M. Bernard LAUSERIE (ELAN)
M. Jacques PLEINEVERT (ELAN)
M. Jean-Paul POULET (ELAN)
M. Maurice LEBOUTET (Val de Vienne)
M. Gilles ROQUES (Val de Vienne)

Absents :

M. Claude BRUNAUD (Limoges Métropole)
M. Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole)
M. Philippe JANICOT (Limoges Métropole)
Mme Sylvie ROZETTE (Limoges Métropole) suppléante de M. Emile-Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole)
Mme Gisèle JOUANNETAUD (ELAN)
Mme Brigitte LARDY (ELAN)

Assistaient également à la réunion :

Mme Sylvie MOREAU, SIEPAL
M. Clément BOUSSICAULT, SIEPAL
M. Martin JOUY, SIEPAL
Mme Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL
Mme Chantal LEJEUNE, SIEPAL

Madame Elisabeth PETIT (ELAN) et Monsieur Alexandre MAZIN (Noblat) sont nommés secrétaires de séance.

Modification n°2 du PLU de la commune de Verneuil sur Vienne Avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur Alain FAUCHER, Vice-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 l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (...),

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 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Verneuil sur Vienne approuvé le 19 juin 2019,

Vu la délibération du 7 juillet 2021 du Comité Syndical du SIEPAL approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Limoges,

Vu la délibération d'engagement de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Verneuil sur Vienne prise par le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole le 22 novembre 2024,

Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 21 novembre 2025 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil sur Vienne avant le 21 février 2026.

La commune de Verneuil sur Vienne appartient à la communauté urbaine de Limoges Métropole et se situe en 2^{ème} couronne du pôle urbain. La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juin 2019.

La modification n°2 du PLU de Verneuil sur Vienne porte sur la modification du phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de faciliter la création de logements sociaux.

Le contexte

La part des logements sociaux :

En 2017, la commune de Verneuil sur Vienne disposait de 46 logements locatifs sociaux contre 1 949 résidences principales soit environ 2.36 % (source : PLH 3 de Limoges Métropole). La commune de Verneuil-sur-Vienne totalise 2.12% de logements sociaux sur l'entièreté du parc de logements au 1^{er} janvier 2024 contre 20% exigé par la loi SRU. Le rythme de production de logements sociaux est moins rapide que celui des logements classiques. Limoges Métropole s'est engagée via une délibération du 29 juin 2023 à « une adaptation des documents d'urbanisme nécessaire pour le développement du parc social. »

La station d'épuration :

REÇU EN PRÉFECTURE
le 19/12/2025
Application agréée E-legalite.com

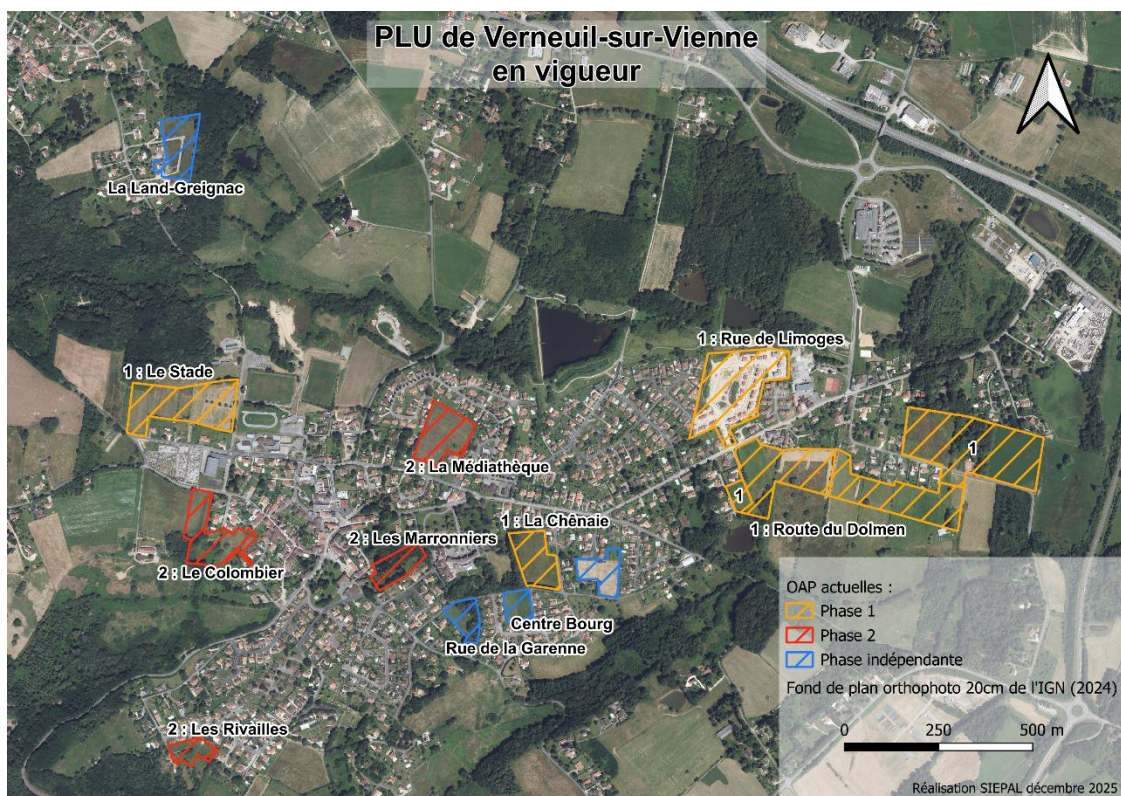
SIEPAL - Comité Syndical du 19 décembre 2025
Modification n°2 du PLU de Verneuil sur Vienne

La station d'épuration de Balandie, construite en 1995, apparaissait déjà surchargée en 2019 lors de l'élaboration du PLU et nécessitait des travaux. L'augmentation de la population de Verneuil combinée au vieillissement de la station conduisent aujourd'hui à des capacités d'assainissement limitées. La solution d'assainissements individuels temporaires avant un éventuel raccordement au réseau collectif a été écartée par le PLU dont le **règlement écrit de la zone AU conditionne l'urbanisation à la capacité des réseaux, notamment d'assainissement**. Ainsi, des travaux ont été réalisés sur la station d'épuration de Balandie (travaux de mise en séparatif et de chemisage du réseau d'assainissement) et la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole a publié un avis le 16 septembre 2025. Elle dresse un bilan qui permet d'envisager la possibilité d'accueillir 200 à 300 EH (équivalent habitant) en plus de l'opération quasiment finalisée de l'OAP de l'avenue de Limoges, pour atteindre une charge totale de la station d'épuration à une valeur moyenne globale proche de 80%.

Une nouvelle station d'épuration doit être construite pour l'horizon 2030 et devrait être dimensionnée pour 4 500 EH.

Dans le PLU en vigueur, les OAP sont séparées en 3 phases, dont une indépendante :

- Phase 1 : Route de Limoges, Route du Dolmen, Le Stade et La Chenaie
- Phase 2 : Chemin des Marronniers, Le Colombier, La Médiathèque, les Rivailles
- Phase indépendante : Centre-bourg, rue de la Garenne, La Lande Greignac et le Haut-Félix



La modification 2 du PLU vise à :

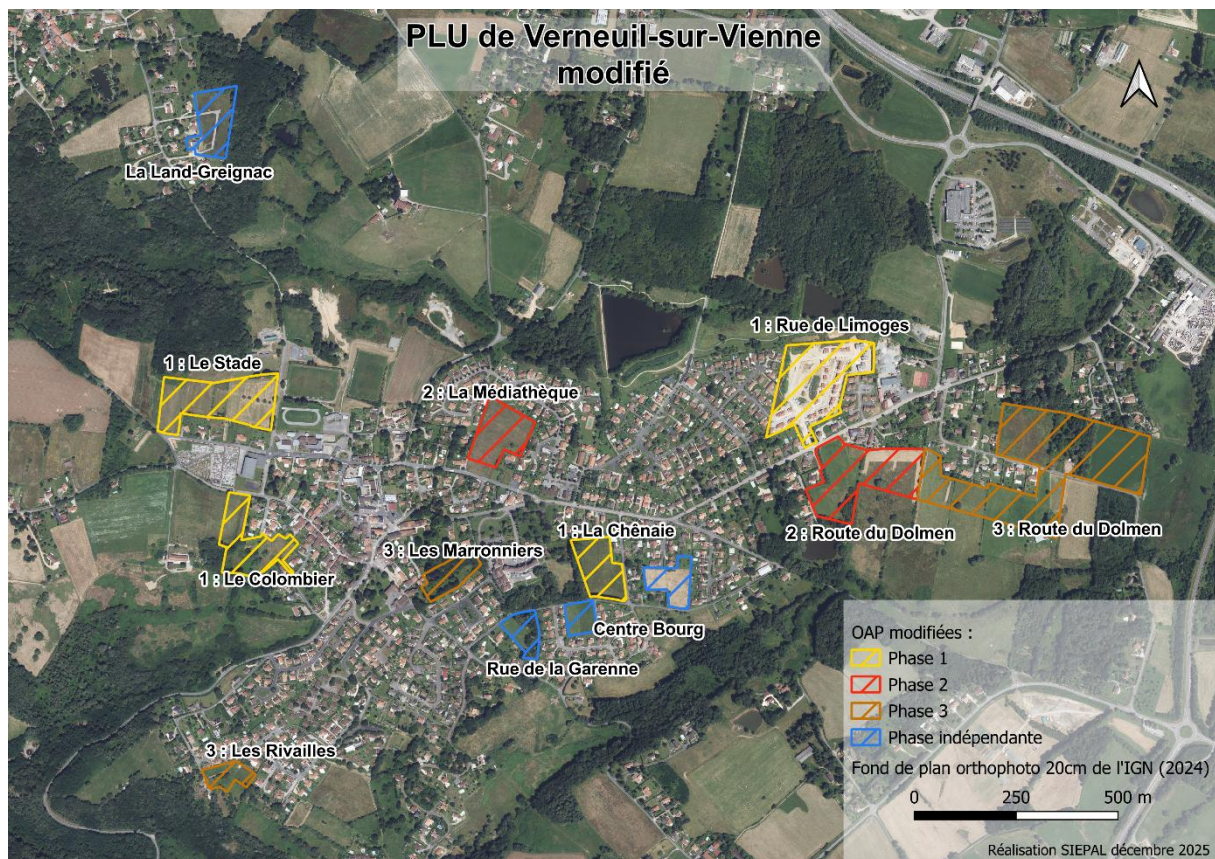
- prendre en compte les capacités limitées de la station d'épuration en limitant le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation dans la phase 1 ;
- à intégrer la réalisation de la nouvelle station d'épuration dans le phasage ;

- à l'anticiper en adaptant le phasage aux besoins de construction de logements sociaux.

Pour y parvenir, il a été décidé de rajouter une troisième phase ainsi que de remanier les secteurs au sein des phases.

Les OAP dans le PLU modifié sont phasées comme suit :

- Phase 1 : 4 OAP Le Colombier, La Chenaie, Le Stade et Rue de Limoges
- Phase 2 : 2 OAP Route du Dolmen secteur 1 et 2, La Médiathèque
- Phase 3 : 3 OAP Route du Dolmen secteurs 3 et 4, Chemin des Maronniers, les Rivailles
- Phase indépendante : 4 OAP Centre-bourg, rue de la Garenne, La Lande Greignac et le Haut-Félix



Les OAP passant en phase 1 sont l'OAP du Colombier, de la Chenaie et du Stade et Rue de Limoges. Ces 4 OAP ont été retenues car des opérations de construction de logements sociaux sont prévues à court terme : Le foncier du Colombier appartient à 2 bailleurs sociaux et le foncier de l'OAP la Chenaie appartient à l'EPF NA. La notice indique également que pour ces deux secteurs, le prévisionnel des logements sociaux réalisés par les différents maîtres d'ouvrages est supérieur au minimum imposé par le règlement des deux OAP (97 contre 26 imposés). La Direction du cycle de l'eau de la communauté urbaine de Limoges Métropole dans son étude a pris en compte ce nombre prévisionnel de logements sociaux et a jugé favorable le raccordement des futurs logements sociaux à la station d'épuration de Balandie.

L'OAP rue de Limoges est maintenue dans la phase 1 car, selon la notice de Limoges Métropole, le secteur est pratiquement urbanisé en entier, seuls quelques lots restent disponibles.

L'OAP du Stade est maintenue également en phase 1 car elle se situe en dehors du zonage d'assainissement. L'assainissement pourrait être géré par des systèmes individuels, tout raccordement supplémentaire étant impossible. Dans le cas où les constructions de l'OAP nécessitent un raccordement, cette OAP passera en phase 2.

La phase 1 est directement ouverte à l'urbanisation et ne prévoit pas d'ordre d'ouverture entre les secteurs afin de ne pas bloquer des secteurs entre eux toujours dans l'optique de combler le déficit en logements sociaux.

La phase 2 est constituée de secteurs moins prioritaires mais sur lesquels des projets de logements sociaux devraient voir le jour à moyen terme : OAP Rue du Dolmen (Partie 1 et 2) et l'OAP la Médiathèque. L'OAP de la Médiathèque a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité publique (DUP) au profit de l'EPF NA et la commune a la maîtrise foncière sur l'autre OAP. Il a été fait le choix de conditionner l'ouverture de la phase 2 à la mise en service de la nouvelle station d'épuration. Cela aura pour effet d'assurer que les capacités d'assainissement soient en adéquation avec les projets de construction. Cette phase ne comporte que deux secteurs, il n'y a pas d'ordre ou de règle concernant le remplissage d'un secteur avant d'en commencer un autre.

Les OAP de la phase 3 : Chemin des Marronniers, des Rivailles, Route du Dolmen (partie 3 et 4) font partie de cette dernière phase en raison de la non-maitrise foncière du secteur (Route du Dolmen phase 3 et 4) et du faible potentiel de production de logements sociaux qu'ils représentent (8 au total pour Rivailles et chemin des Marronniers). L'ouverture à l'urbanisation de la phase 3 est conditionnée à la réalisation des phases 1 et 2 à hauteur de 75%.

Phase indépendante : La notice indique que : « La phase indépendante dispose d'une plus grande souplesse à cet égard puisque ces secteurs peuvent s'ouvrir parallèlement à la phase 1 en raison du faible potentiel de création de logement ou de leur situation en zone U du PLU dont le phasage n'est pas imposé. » Les OAP figurant en phase indépendante restent les mêmes.

Malgré un effort pour favoriser et accentuer la production de logements sociaux, il est important de souligner que cette modification seule ne pourra pas combler le déficit en logements sociaux identifié sur la commune de Verneuil-sur-Vienne.

Cette modification met en œuvre :

- **L'Orientation 51 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges** : Mettre en place un phasage des ouvertures à l'urbanisation traduit dans les documents d'urbanisme via un échancier prévisionnel. Prioriser l'ouverture des zones les mieux desservies et situées en lien direct avec l'existant.
- **L'Orientation 60 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges : Encadrer la densification** via les documents d'urbanisme locaux en :
 - mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs déjà urbanisés afin d'organiser leur densification et le renouvellement urbain tout en encourageant la mixité sociale et la mixité des fonctions,

Le Bureau Syndical propose au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil-sur-Vienne.

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	52
Résultat du vote :	
Pour :	52
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

Fait à Limoges, le 19 décembre 2025

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

**Formalités de publicité effectuées
le 19 décembre 2025.**

Transmis en Préfecture le 19 décembre 2025

Le Président,



Vincent LÉONIE

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2025

Application agréée E-legalite.com

S.I.E.P.A.L. - Comité Syndical du 19 décembre 2025
Modification n°2 du PLU de Verneuil sur Vienne