

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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 1^{er} juillet 2026 Délibération n°2026_BS06_01

Le 1^{er} juillet 2026 à 19h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 23 juin 2026, s'est réuni en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Sébastien LARCHER.

Etaient présents :

Monsieur Jean-Luc BARRIÈRE, Monsieur Benjamin BATTISTINI, Madame Nathalie DELAGE-MÉZILLE, Monsieur Fabien DOUCET, Madame Marie LAPLACE, Monsieur Sébastien LARCHER, Monsieur François POIRSON, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole, Madame Laurence COSSIAUX, Monsieur Aurélien JEANTEAU, Madame Audrey LESIGNE, Elisabeth PETIT, Monsieur Jean-Michel PEYROT, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), Monsieur Alain FAUCHER, représentant la communauté de communes de Noblat, Monsieur Sébastien DELOMÉNIE, représentant la communauté de communes de Val de Vienne.

Absents excusés :

Monsieur Vincent BROUSSE, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Thierry LACHAISE, Monsieur Jean-Yves RIGOUT, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole, Monsieur Jean-Marc LEGAY, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), Monsieur Alain DARBON, Monsieur Nicolas DUGELAY, représentant la communauté de communes Noblat, Monsieur René ARNAUD, Monsieur Philippe BARRY, représentant la communauté de communes du Val de Vienne.

Absents :

Madame Julie LENFANT, Monsieur Éric MARIAUD, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole

Assistaient également à la réunion :

Madame Anne-Sophie PIERRE, Monsieur Clément BOUSSICAULT, Monsieur Martin JOUY, Madame Chantal LEJEUNE du SIEPAL

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Geneytouse - Avis du Bureau Syndical

Rapporteur : Monsieur Sébastien LARCHER, Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de communes de Noblat,
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 11 mai 2026 du Comité Syndical du SIEPAL, déléguant au Bureau Syndical les avis sur les documents d'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Geneytouse approuvé le 05 décembre 2018,
Vu la délibération du 7 juillet 2021 du Comité Syndical du SIEPAL approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Limoges,
Vu l'arrêté de lancement de modification simplifiée n°1 du conseil municipal de La Geneytouse du 13 octobre 2025,
Considérant le courrier de saisine de La Geneytouse reçu le 05 juin 2026 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Geneytouse avant le 10 juillet 2026 afin qu'il soit intégré au dossier de mise à disposition à destination du public.*

La commune de La Geneytouse est membre de la communauté de communes de Noblat et elle est catégorisée comme commune de deuxième couronne selon l'armature urbaine du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges. En 2023, l'INSEE dénombre 986 habitants.

La présente modification simplifiée, lancée par la commune en octobre 2025, se divise en 3 parties : l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination, la modification du règlement écrit et la traduction du plan de masse intégré au règlement écrit dans une OAP sectorielle.

1. Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination

Neuf bâtiments sur six lieux-dits différents ont été repérés. L'objectif poursuivi à travers l'identification de ces bâtiments agricoles est de permettre de réutiliser un bâtiment pour ne pas avoir à construire et artificialiser d'avantage. Cela permet également de valoriser un patrimoine architectural via la réhabilitation de granges par exemple.

La Chassagne :



Source : Ortho IGN

3 bâtiments ont été identifiés : deux granges et une stabulation. Les deux granges visent à accueillir de l'habitat tandis que la stabulation permettrait de régulariser une activité économique de carrosserie déjà en activité.

La notice ne donne pas d'informations supplémentaires sur les volumes des bâtiments ou la taille des parcelles concernées.

Deux bâtiments repérés sur le lieu-dit « Mas-le-Seuve » :



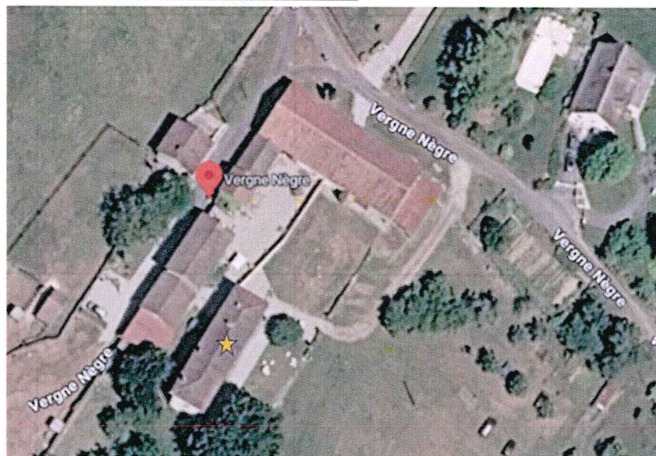
Un des bâtiments correspond à une grange pouvant changer de destination, le deuxième bâtiment correspond à un château. Selon la notice, la procédure vise à autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles vers de l'habitat or le château est déjà considéré comme une habitation. Des précisions sur la situation ou le projet seraient souhaitables.

Un bâtiment repéré sur le lieu-dit « Puy Faucher »



L'étoilage semble concerner une grange accolée à une habitation. La notice ne permet pas de dire s'il s'agira d'une extension de l'habitation déjà existante ou d'un logement à part entière.

Un bâtiment repéré au lieu-dit « Vergnenègre »



Il semble s'agir d'une grange déjà partiellement rénovée mais il n'y a pas d'information supplémentaire dans la notice.

D'une manière globale il manque des informations sur l'ensemble des demandes : il n'y a aucun renseignement sur les parcelles, les surfaces des bâtiments, leur nature, ...

De plus, le projet de modification simplifiée fait état de 6 secteurs dans le tableau récapitulatif des bâtiments susceptibles de changer de destination (page 11 de la notice) et seulement 4 sont présentés : Les bâtiments identifiés à Maison-Rouge et au Puy Joubert ne sont pas présents dans la notice.

Dans l'ensemble, le changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'habitat ou dans certains cas vers de l'activité est une opération vertueuse qui permet bien souvent de remobiliser du bâti avec un intérêt patrimonial tout en évitant d'aller consommer du foncier sur des espaces

naturels, agricoles et forestiers. De même, La diversification des activités du monde agricole, notamment le changement de destination vers l'artisanat, le commerce de détail ou l'hébergement touristique, s'inscrit dans la logique de soutien à l'économie agricole du SCoT

Il faudra être attentif à l'évolution de l'activité du bâtiment repéré au lieu-dit « La Chassagne », et veiller à ce qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores pour les riverains, ou de dégradation du paysage.

2. Modification du règlement écrit

Le tableau en annexe reprend l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit et communes à une ou plusieurs zones.

Les modifications communes à toutes les zones correspondent le plus souvent à un assouplissement des règles en vigueur afin :

- de faciliter à la fois le travail d'instruction des agents de la commune, par exemple la simplification du règlement via l'intégration de tableaux reprenant les destinations autorisées par zone
- de permettre le développement de la commune.

Il est à noter que l'assouplissement des règles liées à l'implantation des constructions peut permettre de faciliter la densification des espaces déjà urbanisés. La suppression de la règle d'intégration des panneaux photovoltaïques permet plus de souplesse pour l'installation de ces derniers, cela devrait favoriser son développement et mettre ainsi la mise en œuvre de l'orientation 53 du DOO du SCoT.

Sur l'ensemble des modifications qui sont apportées sur le règlement écrit, la suppression de deux dispositions dans le règlement de la zone A peut poser question. Il s'agit de :

- la suppression de l'obligation de plantation de haies végétales pour les nouveaux bâtiments agricoles. La règle initiale* dans le PLU était assez contraignante car elle ciblait des essences particulières et en imposait deux différentes. Un assouplissement de la règle est compréhensible mais la suppression totale de l'obligation de planter une haie ne permet pas de mettre en œuvre l'Orientation 93 : Maintenir dans les documents d'urbanisme les caractéristiques des paysages naturels et agricoles (bocages, forêts, vallées et plateaux), notamment en préservant les haies.

** règle initiale « Une haie végétale est obligatoire afin de masquer les grandes constructions ou installations à usage d'élevage (stabulation, hangar de stockage...). Elle sera composée de plantations à deux strates d'essences diversifiées. La strate arborescente comprendra au moins deux essences différentes (chênes, châtaigniers, hêtres, frênes...) comme la strate arbustive (noisetiers, sureaux, églantiers...) ».*

- la suppression des dispositions relatives aux « continuités écologiques et trame verte et bleue » (art. A-13) : « Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement au titre de l'article R123-11 du code de l'urbanisme. » L'article visé a été abrogé dans le code de l'urbanisme c'est pourquoi cette mention est supprimée.

3. La traduction du plan de masse intégré au règlement écrit dans une OAP sectorielle.

Le plan de masse des Allois Sud-Ouest était intégré au règlement écrit (cahier des charges des secteurs de plan de masse) avec un schéma de lots précis. Il a été supprimé dans le règlement écrit pour être transféré dans une OAP sectorielle (schéma de principe). Cela n'appelle pas de remarque particulière.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de La Geneytouse devrait permettre de faciliter l'instruction des permis de construire, de permettre plus facilement la réalisation des projets des administrés via la simplification de règles jugées trop restrictives. Elle permet également la possibilité de réinvestir du bâti en identifiant les bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Bien que la notice aurait pu être plus détaillée sur les bâtiments et leur environnement direct, l'identification de ces bâtiments permettra d'éviter de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers et de réinvestir du bâti vacant ou délaissé. Il faut également signaler que certains assouplissements réglementaires, notamment en zone A sur les haies des nouveaux bâtiments, peuvent fragiliser le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Au regard des éléments, il est proposé au Bureau Syndical de donner un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de la Geneytouse.

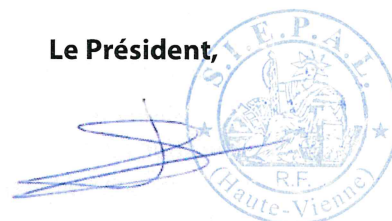
Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	14
Résultat du vote :	
Pour :	14
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

Fait à Limoges, le 1^{er} juillet 2026
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 2 juillet 2026
Transmis en Préfecture le 2 juillet 2026

Le Président,



Sébastien LARCHER

Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges
REÇU EN PRÉFECTURE du 1^{er} juillet 2026 – Avis sur la modification simplifiée n°1
le 02/07/2026
Application agréée E-legalite.com
du PLU de La Geneytouse

ANNEXE

Thème / Article	Règlement actuel	Règlement après Modification simplifiée n°1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES (toutes zones)		
Éléments techniques – énergies renouvelables	Règles contraignantes sur l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture (pente, faîtage, dimensions de menuiserie imposées). SUPPRIMÉES car difficilement applicables.	Maintien des prescriptions non architecturales : masquage depuis le domaine public, intégration à l'architecture. Ajout d'un encart de recommandations (formes simples, harmonisation avec la façade, groupement des panneaux).
Voirie (toutes zones)	Suppression de la règle interdisant les voies en impasse de plus de 100 m sauf bouclage sur la structure urbaine existante.	Maintien des règles d'adaptation à la topographie. Dérogation possible si le projet comporte à minima un bouclage par circulations non motorisées.
Déchets (toutes zones)	SUPPRIMÉE : obligation d'aménager un espace mutualisé (conteneur OM + compostage) pour toute opération de plus de 3 logements.	Article supprimé dans son intégralité. Une réflexion sur la gestion des déchets à l'échelle communautaire est en cours.
ASPECT EXTÉRIEUR – règles communes à l'ensemble des zones urbaines, agricoles et naturelles		
Toitures – règle générale (remplace l'ancienne règle par type de matériau)	Obligations de tuile canal ou plate rectangulaire rouge/rouge vieilli ou ardoise. Pentes imposées (20-30° canal, 39-50° petites tuiles, 35-45° ardoises). Débords obligatoires, épis faîtage autorisés, lucarnes type capucine imposées. Règle annexes < 20 m² exemptées.	Règle générale : cohérence d'aspect avec l'environnement, unité des matériaux. Toitures 2 ou plusieurs pans (max 6), correspondant aux formes de l'architecture traditionnelle locale. Palette de couvertures autorisées : tuile courbe rouge vieilli/brun/gris, tuile plate rouge vieilli/brun/gris, ardoise naturelle grise, zinc, métallique. Règle alternative : toitures terrasses pour projets d'architecture contemporaine, monopentes pour annexes et extensions accolées. Restauration à l'identique autorisée.
Lucarnes	Type capucine, à deux pans ou engagée obligatoire. Dimensions par rapport aux fenêtres inférieures imposées. Interdites en combles. Pas autorisées en annexes < 20 m².	SUPPRIMÉES : plus de règles spécifiques sur les lucarnes, remplacées par la règle générale d'aspect. Les lucarnes sont désormais autorisées librement.
Murs et façades – règle générale	Liste de matériaux imposée (pierre de pays, enduits dans les tonalités du nuancier CAUE 87, bois naturel). Couleur blanche interdite. Imitation	Règle générale : teintes proches du nuancier départemental, bardages bois finition naturelle ou patine grisée, lazures vives interdites. Emploi à nu interdit pour enduits (parpaings, carreaux de plâtre...), sauf réfection avec réenduit. Éléments architecturaux apparents à conserver (chaînage, corniches...).

Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges

REÇU EN PREFECTURE

le 02/07/2026

Application agréée E-legalite.com

du 1^{er} juillet 2026 – Avis sur la modification simplifiée n°1
du PLU de La Geneytouse

	de matériaux interdite. Isolation extérieure interdite si décroché.	Annexes > 20 m ² et extensions en harmonie avec la construction principale.
Couleur blanche et RAL 7016/9010	Couleur blanche interdite.	Blanc pur (RAL 9010) et gris anthracite (RAL 7016) désormais autorisés pour les menuiseries. Ces teintes doivent rester mates ou satinées non brillantes.
Ouvertures – réhabilitation de bâtis traditionnels	En rénovation de bâtis traditionnels : baies anciennes à restituer selon proportions d'origine + fenêtres doivent avoir proportion plus haute que large. Lucarnes des combles interdites.	En rénovation de bâtis traditionnels : nouveaux percements sous réserve de cohérence avec la composition de façade (similitude des dimensions, rythme des percements). Nouvelles baies coulissantes de sortie sur jardin ou terrasse autorisées sous réserve de bonne intégration. Encadrements et appuis de même aspect que les existants. En cas de condamnation d'ouverture, l'encadrement doit rester visible si intérêt architectural ou patrimonial.
Menuiseries	Teintes dans le nuancier CAUE 87, mates ou satinées non brillantes. Couleur blanche interdite.	Teintes proches du nuancier départemental. RAL 7016 et RAL 9010 autorisés. Volets roulants autorisés. Volets métalliques rabattables en tableaux autorisés à l'identique. Devantures commerciales : vernis brillants proscrits, blanc interdit sauf RAL 7016 et RAL 9010.
Clôtures sur voie et portails – hauteur	Hauteur mur ≤ 0,80 m, ensemble clôture (mur + grille/haie/grillage) ≤ 1,40 m.	Hauteur totale clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 1,80 m hors murs de soutènement.
Clôtures sur limites séparatives – hauteur	Maçonnerie ≤ 1,80 m. Bois ou métal ≤ 1,80 m. Grillage ≤ 1,80 m. Haie vive ≤ 1,80 m.	Hauteur totale clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres hors murs de soutènement. Possibilité de dérogation pour raisons d'activité.
Serres et vérandas	Aucune règle alternative mentionnée.	Règle alternative ajoutée : les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries.

RÈGLES D'IMPLANTATION –

Implantation / voies et emprises publiques – annexes (UA, UB, 1AU)	Annexes et extensions < 20 m ² non soumises à la règle d'implantation par rapport aux voies.	Les annexes et les extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (indépendamment de l'alignement).
Implantation / limites séparatives (UA, UB, 1AU)	Constructions nouvelles édifiées sur au moins une limite latérale ou en retrait ≥ hauteur absolue/2. Implantation en appui ou retrait imposable pour préserver insertion	Articles non réglementés (déréglementation de l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les zones UA, UB, 1AU).

	paysagère. Règles alternatives pour réseaux de services publics.	
Implantation les unes par rapport aux autres (UA-8, UB-8, 1AU-8)	Constructions situées sur une même unité foncière implantées accolées aux existantes ou avec une façade à distance max de 10 m (UA) / 20 m (UB, 1AU) de la construction principale existante. Annexes < 20 m ² non concernées.	Articles supprimés.
Emprise au sol (UA-9, UB-9, 1AU-9)	Réglementé.	Articles supprimés.