

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la

## **Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges**

*Communauté Urbaine Limoges Métropole*

### **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Portant sur :**

- **La modification des servitudes de mixité sociale, et,**
- **La suppression des emplacements réservés à destination du logement social**

**Rapport établi par Michel Périgord  
Commissaire enquêteur**

*Désigné par arrêté n° E22000044/87 PLU en date du 21 juillet 2022,  
par le Premier conseiller du Tribunal administratif de Limoges*

## SOMMAIRE

	Page
Rapport d'enquête publique.....	p. 1
1 – Généralités.....	p. 3
1.1 - Le cadre général du projet .....	p. 4
1.2 - Objet de l'enquête.....	p. 6
1.3 - cadre juridique de l'enquête publique.....	p. 6
1.4 - Présentation succincte du projet.....	p. 6
1.5 - Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.....	p. 7
2 - Organisation de l'enquête.....	p. 8
2.1 - La désignation du commissaire enquêteur.....	p. 8
2.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	p. 8
2.3 - La mention des éventuelles visites des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	p. 8
2.4 - L'indication des mesures de publicité.....	p. 8
3 - Déroulement de l'enquête.....	p. 9
3.1 - Des permanences réalisées.....	p. 9
3.2 - Des réunions publiques éventuelles.....	p. 9
3.3 - Comptabilisation des observations.....	p. 9
3.4 - De la clôture de l'enquête.....	p. 9
4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet.....	p. 9
5 - Analyse des observations.....	p. 9
Glossaire des abréviations et acronymes.....	p. 11

## 1 - Généralités

Avec ce dossier soumis à enquête publique, la commune de Limoges engage une procédure de modification de droit commun de son plan local d'urbanisme (PLU).

- La population de la ville de Limoges en 2022 est de 128 608 habitants (130 876 habitants en 2019), répartis sur 7 745 hectares, soit une densité de 1 660 habitants/km<sup>2</sup>. C'est la 28<sup>ème</sup> ville de France, une ville moyenne, qui a perdu ses fonctions de capitale régionale en 2016.
- Limoges est la 2<sup>ème</sup> ville de Nouvelle-Aquitaine derrière Bordeaux (260 958 habitants en 2019).
- En 2022, la population de la Communauté urbaine de Limoges est de 206 951 habitants contre 208 405 habitants en 2019.

La ville de Limoges et la Communauté urbaine de Limoges sont en décroissance démographique. Si les populations sont décroissantes, en revanche, elles rajeunissent.

Un extrait du Règlement d'interventions financières (page 8) permet d'identifier les déséquilibres en fonction des Grands quartiers. Il est adossé au PLH.

### Pourcentage de logements sociaux par Grands quartiers en 2020

Grand quartier	Dénomination	% de LLS
Q1	Carnot	20,8
Q2	Centre/Hôtel-de-Ville/Émailleurs	8,3
Q3	Aurence/Cognac Cité U/Beaublanc	45,5
Q4	Louyat/Vigenal	23,4
Q5	La Bastide/La Brégère	33,6
Q6	Bénédictins/Montplaisir	39,9
Q7	Le Sablard/Limoges Sud	31,7
Q8	Puy-las-Rodas/Renoir	24,2
Q9	Vanteaux/CHU	39
Q10	Landouge	24,7
Q11	Beaubreuil/Limoges-Nord	52,2
Q12	Beaune-les-Mines	18,4

Rouge = Quartier déficitaire

Vert = Quartiers excédentaires

Jaune = Quartiers en équilibre, légèrement excédentaires ou déficitaires

La politique de territorialisation de l'habitat s'appuie sur la division territoriale de la commune de Limoges en 12 Grands quartiers.

Le Grand quartier n° 2 (Q2) fait exception, et ce, afin de réaliser un rééquilibrage du logement social (LS) en faveur du centre-ville, « en cohérence avec les objectifs du Programme local de

l'habitat (PLH), comme défini dans la délibération du Conseil du 8 avril 2021 », page 3 du dossier mis à l'enquête publique.

Le bilan ci-dessus issu du RIF est à replacer dans le contexte plus large du logement à Limoges.

### Le contexte du logement sur la commune de Limoges

État des lieux du logement à Limoges en 2019 <i>Le commissaire enquêteur - d'après Source INSEE</i>		
69547	Logements en résidence principale	
4 667	Logements vacants	Soit 6,3%
1 274	Logements en résidences secondaires	Soit 1,7%
<b>29 269</b>		
	Résidences principales occupées par leurs propriétaires	Soit 39,9%
42 021	Logements en location	Soit 57,6%
1 829	Logements mis à disposition gratuitement	Soit 2,5%
<b>22 064</b>		
	Maisons individuelles	
56 726	Appartements	
<b>19 698</b>	<b>Logements sociaux en 2020<sup>1</sup></b>	<b>28,32 % de LS/nb de logements en 2020</b>

Réponse de l'AOE à une question du commissaire enquêteur<sup>2</sup> :

Question : Serait-il possible de transmettre au commissaire enquêteur (CE) les données sur lesquelles sont fondés le pourcentage de logements sociaux : 28,3% de LS ?

Les chiffres utilisés pour ce calcul de 28 % de la part de logements locatifs sociaux sont tirés du bilan SRU de 2020 (en pièce jointe). Ce dernier a été traduit à l'échelle des 12 quartiers défini dans la politique de territorialisation de l'habitat et les données actualisées sont dans le Règlement d'Intervention Financière approuvé par le Conseil Municipal du 15 novembre 2021 et transmis au Commissaire enquêteur.

#### Le cas particulier du logement social :

La politique du logement social à Limoges est ancienne. Elle fut engagée depuis plus d'un siècle, et ce, dès 1920 avec un programme d'habitations bon marché (HBM), la première réalisation HLM remontant à 1924 (cité Beaublanc).

#### 1.1 - Le cadre général du projet

La commune de Limoges s'est dotée en 2019 de 2 documents de planification encadrant la production d'offre de logements sociaux au sein du parc communal de logements : le PLH (n° 3) et le PLU.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges a été approuvé le 26 juin 2019. L'approbation du PLU de Limoges a fixé des servitudes de mixité sociale en zones urbaines ainsi que des emplacements réservés (ER) dans l'objectif de créer du logement social.

En 2021, le Conseil municipal de la commune de Limoges a approuvé une évolution de la politique municipale de l'habitat (délibération en date du 8 avril 2021).

<sup>1</sup> Cf. Annexe 11 : « Inventaire 2020 des logements sociaux ».

<sup>2</sup> Cf. Annexe 10 : « Mémoire en réponse au PV de synthèse ».

Si le Plan local de l'habitat (document supérieur au PLU), définit un objectif de logements sociaux à atteindre, en revanche, il revient au PLU de mettre en œuvre cette politique.

Le maire de la commune de Limoges a fait savoir à Limoges métropole qu'il souhaitait que soit engagée une procédure de modification sur le PLU de sa commune en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En conséquence, la Communauté urbaine de Limoges Métropole a adopté à l'unanimité une prescription de modification concernant le PLU de la commune de Limoges (délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021).

**De l'analyse du PV des délibérations du Conseil municipal, il ressort que :**

- 1) Depuis février 2016 la ville est dotée d'une politique qui fixe les orientations stratégiques en matière de développement de l'habitat sur son territoire fixant 3 objectifs :
  - Promouvoir le retour des populations familiales sur la ville centre,
  - Rééquilibrer et mixer l'offre en LS pour tendre vers un taux de 25% en adéquation avec le PLH 2019-2026 de la Communauté urbaine de Limoges métropole,
  - Améliorer l'offre neuve et l'offre existante de logements pour répondre au besoin des familles,
- 2) des « quartiers prioritaires » concentrent 45 à 52% des LS, **alors que le centre-ville n'en comprend que 8%.**

Que le marché immobilier limougeaud est en tension sur les produits neufs et anciens individuels en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne,

- 3) **la ville souhaite faire revenir des habitants en centre-ville**, notamment au moyen d'OPAH, ORI, ces opérations représentant plus de 400 logements et 60 immeubles aux façades rénovées.

Au regard de ces éléments,

**Le maire a demandé l'approbation d'un projet d'évolution de la politique municipale de l'habitat afin de maîtriser le taux de LS à l'échelle communale à 25% d'ici 10 ans, de concentrer les efforts de nouveaux logements sur le quartier « Centre/Hôtel-de-Ville/Émailleurs ». Il s'agit donc de développer une offre sociale en logements neufs sur la ville à des prix abordables tout en mobilisant le foncier et les outils réglementaires d'accession sociale, et de travailler en transversalité avec Limoges Métropole à l'amélioration de l'offre existante.**

**De l'analyse du PV des délibérations du Conseil communautaire, il ressort que :**

- 1) si la moyenne globale en LS sur la commune de Limoges est en 2020 de 28,3%, en revanche **le bilan de la politique de territorialisation de l'habitat de la commune de Limoges réalisé pour la période 2016-2020 fait apparaître de profonds déséquilibres en matière de logements locatifs sociaux (LLS)** avec 2 quartiers déficitaires (Carnot : 20,8% de LLS, Beaune-les-Mines : 18,4% de LLS, et 1 autre très déficitaire ( Centre/Hôtel-de-ville/Émailleurs : 8,3% de LLS), alors que d'autres quartiers sont excédentaires (Cf. page 5 du RIF).
- 2) **le Conseil communautaire a décidé d'aller dans le sens de l'évolution demandé par le Conseil municipal qui se traduit par les modifications suivantes :**
  - **La suppression de 7 Emplacements réservés (ER) pour « favoriser un rééquilibrage et une meilleure répartition du volume des logements sociaux sur le territoire communal en cohérence avec les objectifs du PLH ».**
  - **La suppression des servitudes de mixité sociale dans l'ensemble des Grands quartiers à l'exception du *Grand quartier n° 2* « Centre/Hôtel-de-ville/Émailleurs » qui est le plus déficitaire en LLS.**

**Pour le *Grand quartier (n° 2)* la délibération précise « que la servitude qui impose la réalisation de 20% de LLS à partir de 20 logements réalisés sera complétée par une nouvelle norme imposant 15% de LLS à partir de 100 logements réalisés ».**

« L'objectif de cette mesure est de favoriser plus de mixité et de réorienter la production de logements sociaux sur le *Grand quartier n° 2*, pour tendre vers l'objectif de 25% du PLH et les orientations générales du PADD ».

Suit la procédure de modification n° 3 du PLU.

### **Cette délibération est fondée sur un bilan du Programme local d'habitat (PLH) réalisé pour la période 2016-2020.**

De ce bilan, il ressort que :

- La moyenne globale sur le territoire de la ville de Limoges en 2020 est de 28,3% de LLS (objectif à atteindre : 25%),
- Certains *Grands quartiers*, ont connu une évolution permettant d'atteindre ou de dépasser cet objectif de 25% de Logements locatifs sociaux (LLS), à l'instar du *grand quartier* Vanteaux/CHU qui compte 39% de LLS,
- 3 quartiers sont déficitaires : le *Grand quartier* Carnot (Q1), le *Grand quartier* Beaune-les-Mines (Q12), et **notamment le *Grand quartier* Centre/Hôtel de ville/Émailleurs (Q2).**

#### **1.2 - Objet de l'enquête**

La modification n° 3 du PLU de Limoges porte sur : « la modification des servitudes de mixité sociale et la suppression des emplacements réservés à destination du logement social ». « Les règlements graphiques et écrits sont concernés par cette modification n° 3, ainsi que l'annexe 6.3 listant les emplacements réservés prescrits par le PLU ». Page 3 du dossier soumis à l'enquête publique.

#### **1.3 - cadre juridique de l'enquête publique**

L'arrêté portant ouverture d'une enquête publique préalable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Limoges fait référence à l'article L.153-19 et L.153-41 à L.153-44 du code de l'Urbanisme qui permet de procéder à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges.

#### **1.4 - Présentation succincte du projet**

Il s'agit de supprimer des espaces réservés (ER) afin de s'affranchir des règles (servitudes) à respecter, visées par les emplacements réservés. En effet, les contraintes pesant sur les ER sont fortes en matière de *droit du sol* et constituent un frein à la mise en œuvre de logements sociaux. En outre, il est prévu de faire évoluer le PLH entre 2020-2024 vers plus de souplesse en mettant un terme au cumul des réglementations, la ville misant sur la règle générale.

L'enquête vise donc à faire évoluer la politique de l'habitat social (les logements locatifs sociaux) de la commune de Limoges en cohérence avec le Plan local de l'habitat (PLH), et, par voie de conséquence, les règlements écrits et graphiques du PLU de la commune.

La commune de Limoges est en règle avec l'article 55 de la loi SRU : la règle des 25% de LS fixée par le PLH étant respectée.

**Cependant, des déséquilibres internes ont été identifiés.** C'est pourquoi La commune de Limoges souhaite **procéder à un rééquilibrage territorial en concentrant ses efforts sur le *Grand quartier* n°2 le plus déficitaire en LS.**

La règle prescrivant un quota de 20% de LS minimum pour les programmes de 20 logements et plus (loi SRU) est supprimée pour les quartiers Carnot (Q1) -l'ER LS2 « Réforme » relevant de Q1-, Louyat/Vigenal (Q4), Puy-Las-Rodas (Q8), Landouge (Q10) et Beaune-les-Mines (Q12). De fait, ils sont proches de l'équilibre en matière de LS. Cette évolution vise à rééquilibrer le logement social sur l'ensemble de l'Agglomération en diminuant le taux de LS sur la « ville-centre ».

En ce qui concerne le *Grand quartier* n° 2 « Centre/Hôtel-de-ville/Émailleurs » (Q2), la règle des 20% est maintenue, avec une modification : à partir de 100 logements réalisés, le taux de LS est ramené à 15%.

Dans le *Grand quartier* n° 2, les ER suivants sont abandonnés : **LS4 (Q2), LS5 (Q2), LS6 (Q2), LS7 (Q2), LS8 (Q2) et LS9 (Q2)** (voir pages 5, 6 et 7 du dossier d'enquête publique).

**Constat du commissaire enquêteur** : l'abandon du minimum de 100 %, 50 % ou 30 % de logements sociaux (LS) selon les emplacements réservés (ER) visés par la modification n° 3, induit une perte conséquente en logements sociaux en centre-ville. Cependant dans le Q2 la règle des 20% de LS est maintenue à partir de 20 logements construits et prévoit 15 % de LS en plus au-delà de 100 logements.

En application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, un phasage méthodologique pour l'élaboration de cette enquête publique a été mis en œuvre :

❖ Phase 1 : délibération de lancement par le Président de Limoges Métropole de la modification du PLU.

(Élaboration du projet d'évolution, études, concertation, réalisation du dossier d'examen au cas par cas, envoi du dossier d'examen au cas par cas à la MRAe et envoi du dossier aux Personnes publiques associées (PPA).

❖ Phase 2 : Arrêté pris par le Président de Limoges métropole.  
(Publication et affichage des modalités de l'enquête publique).

❖ Phase 3 : enquête publique  
(Durée : 15 jours, ouverture d'un registre d'enquête publique à Limoges Métropole et en mairie, permanences d'un commissaire enquêteur, prise en compte des modifications éventuelles).

❖ Phase 4 : délibération du Conseil communautaire pour approbation du bilan de l'enquête publique et de l'évolution du PLU.  
(Porter à connaissance de la décision, transmission au Préfet et mesures de publicité, publication sur Géoportail de l'Urbanisme).

### 1.5 - Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) en date du 9 mai 2022 - 3 pages.
- Un résumé non-technique (3pages).
- Une note de présentation du projet (27 pages), modifiée à la demande du commissaire enquêteur (pages 1 à 6 reprises).
- Extrait des procès-verbaux des délibérations du Conseil municipal de la commune de Limoges, séance du 8 avril 2021 (2 feuilles).
- Extrait des procès-verbaux des délibérations du Conseil communautaire, séance du 1<sup>er</sup> octobre 2021 (7 feuilles).

- Concertation avec les Personnes publiques associées (PPA) - 9 réponses reçues au 2 septembre 2022 :
  - Agence régionale de santé (12 juillet 2022)
  - Chambre d'agriculture de la Haute-Vienne (29 juillet 2022)
  - Chambre des métiers et de l'artisanat (8 août 2022)
  - DDT 87 – Service urbanisme habitat (11 août 2022)
  - CCI Limoges/Haute-Vienne (22 août 2022)
  - Département de la Haute-Vienne (22 août 2022)
  - Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (23 août 2022)
  - Association Renaissance du vieux Limoges (24 août 2022)
  - Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (25 août 2022)

## **2 - Organisation de l'enquête**

### **2.1 - La désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Michel Périgord a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Premier Président du Tribunal administratif de Limoges, décision n° E 22000044/87 PLU, en date du 21 juillet 2022.

### **2.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête**

Arrêté n° 202200447 en date du 31 août 2022 (Annexe 1).

### **2.3 - La mention des éventuelles visites des lieux et réunions avec le porteur de projet**

- 6 août 2022 : le commissaire enquêteur a envoyé un premier « relevé d'observations et questions » à l'AOE.
- 26 août 2022 : présentation du dossier au commissaire enquêteur par l'AOE.

Lors de cette réunion, le commissaire enquêteur a émis des requêtes portant sur la constitution du dossier.

Pour plus de clarté et une meilleure compréhension de ce dernier par les administrés des compléments ont été apportés au dossier (reprise des pages 1 à 6 du dossier).

Le commissaire enquêteur a visité les lieux de permanence en mairie de Limoges le 26 août 2022.

- Réponses au « relevé d'observations et questions » reçu le 2 septembre 2022.
- 16 septembre 2022 : visite des lieux concernés par la mise à l'enquête publique,
- et, vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les sites des 7 ER supprimés.

### **2.4 - L'indication des mesures de publicité**

L'article n° 1 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique précise que le dossier relatif à cette enquête sera tenu à la disposition du public pendant 15 jours consécutifs du lundi 19 septembre 2022 au lundi 03 octobre 2022 inclus aux dates et aux lieux suivants

- Mairie de la commune de Limoges pendant les jours et heures d'ouverture des bureaux au public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- Au siège de Limoges Métropole du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Ce dossier sera également consultable sur le site internet de la commune de Limoges (<https://www.limoges.fr>), et sur le site internet de Limoges Métropole



(<https://www.limoges-metropole.fr/>, onglet «enquête publique »).

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Limoges Métropole aux jours et heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00).

- Avis d'enquête publique (Annexe 2).
- Affichage sur sites (Annexes 3, 4, 5 et 6).

### **3 - Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été ouverte et organisée par Limoges Métropole du lundi 19 septembre 2022 à partir de 9h00 au lundi 3 octobre 2022 à 17h00 inclus soit pendant 15 jours consécutifs.

#### **3.1 - Trois permanences ont été réalisées**

Le commissaire enquêteur a ouvert l'enquête publique le lundi 19 septembre 2022 à 9h00 en mairie de Limoges et s'est tenu à la disposition du public les :

- Lundi 19 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 28 septembre 2022 de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 3 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.

#### **3.2 - Des réunions publiques éventuelles**

*Pas de réunion publique prévue au moment de l'ouverture de l'enquête publique.*

#### **3.3 - Comptabilisation des observations**

Le commissaire enquêteur a enregistré 8 contributions :

- 0 avis défavorable,
- 3 sont favorables au projet,
- 2 n'émettent pas d'avis,
- 6 posent des questions (hors champ de l'enquête publique),
- 6 font des propositions d'aménagement (hors champ de l'enquête publique),
- 7 demandent la mise en place d'une concertation avec les riverains en amont des réalisations immobilières (plan de circulation, mise en sécurité des personnes... - hors champ de l'enquête publique),
- 2 avancent des propositions relatives au logement social.

#### **3.4 - De la clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée le 3 octobre 2022 à 17h00 par le commissaire enquêteur.

### **4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet**

9 PPA ont contribué à l'enquête publique :

- 3 sont favorables au projet,
- 3 n'émettent pas d'observations particulières,
- 1 émet un regret relatif à la réduction de la part de logements sociaux sur la commune de Limoges,
- 1 pose une question,
- 1 estime la modification n° 3 du PLU compatible avec le SCoT 2030.

## 5 - Analyse des observations<sup>3</sup>

En résumé, aucune observation défavorable, 3 observations favorables, 6 posent des questions (hors champ de l'enquête publique), 6 font des propositions d'aménagement (hors champ de l'enquête publique), 7 demandent la mise en place d'une concertation avec les riverains en amont des réalisations immobilières (plan de circulation, mise en sécurité des personnes... - hors champ de l'enquête publique).

Réponse de l'AOE à propos de la mise en place de concertations :

Observation hors champ de l'enquête.  
Les procédures de réhabilitations, restauration des îlots feront l'objet, le cas échéant, de démarches de concertation spécifiques conformément à la réglementation en vigueur.

Deux contributions font des propositions plus ou moins en lien avec le logement social :  
Il s'agit de la contribution n° 3 qui souhaite que parmi les 20% de LS réalisés, un quota de 5 à 8% soit fléché à destination de personnes âgées et/ou handicapées (ER Révolution-Chôlet-Pont Saint-Martial) – proposition intéressante mais en marge de l'enquête publique,

Réponse de l'AOE à la contribution n° 3 :

La présente modification du PLU porte sur la suppression des emplacements réservés à vocation de logements sociaux et la modification des servitudes de mixité sociale. La collectivité ne peut donc pas apporter une réponse sur une question hors champ de l'enquête publique et qui n'aurait pas fait l'objet d'une saisine officielle du Président.

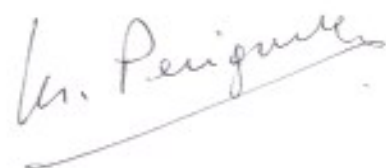
et de la contribution n° 6 qui fait une proposition d'aménagement global (mixte) relatif à l'ER « Gambetta ». Il s'agit d'un établissement scolaire dont le bailleur est également propriétaire de l'emprise « ER Gambetta ». Cet établissement scolaire compte sur cette modification n° 3 pour faire avancer ses projets de développement, mais également de mise en sécurité de ses 1 200 élèves.

Réponse de l'AOE à la contribution n° 6 :

La présente modification du PLU porte sur la suppression des emplacements réservés à vocation de logements sociaux et la modification des servitudes de mixité sociale. La collectivité ne peut donc pas apporter une réponse sur une question hors champ de l'enquête publique et qui n'aurait pas fait l'objet d'une saisine officielle du Président.

**À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur n'a pas identifié de difficultés particulières et n'a pas relevé d'oppositions au projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges.**

Fait à Solignac,  
Le 17 octobre 2022



<sup>3</sup> Cf. Annexes 9 et 10 : « PV de synthèse » et « Mémoire en réponse ».

## **PLU Limoges : glossaire des abréviations et acronymes**

AOE : Autorité organisatrice de l'enquête  
ER : Emplacements réservés  
LLS : Logements locatifs sociaux  
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable  
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration  
PLH : Programme local de l'habitat  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUS : Prêt locatif à usage social  
PPA : Personnes publiques associées  
RIF : Règlement d'interventions financières  
SRU : Loi solidarité et renouvellement urbain

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la

## **Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges**

*Communauté Urbaine Limoges Métropole*

### **CONCLUSIONS De l'enquête publique**

portant sur :

- **La modification des servitudes de mixité sociale, et,**
- **La suppression des emplacements réservés à destination du logement social**

**Rapport établi par Michel Périgord  
Commissaire enquêteur**

*Désigné par arrêté n° E22000044/87 PLU en date du 21 juillet 2022,  
par le Premier conseiller du Tribunal administratif de Limoges*

## SOMMAIRE

	Page
II. Partie conclusions .....	p. 1
2.1 - Motivation du projet.....	p. 3
2.2 - Les objectifs du projet.....	p. 4
2.3 - La méthode mise en œuvre.....	p. 4
2.4 - L'objectif de la modification n° 3 du PLU, est-il compatible avec le PADD de la commune de Limoges ?.....	p. 5
2.5 - Le Programme local de l'habitat (PLH), est-il compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville-centre ?.....	p. 8
2.6 - Oppositions majeures.....	p. 9
2.7 - Impact de ces oppositions sur le projet.....	p. 9
2.8 – Réserves.....	p. 9
2.9 – Avis.....	p. 9
Avis du commissaire enquêteur.....	pp. 11 & 12
Glossaire des abréviations et acronymes.....	p. 13

## 2.1 – La motivation du projet

Le projet de modification mis à l'enquête publique est fondé sur un constat : le bilan du Plan local de l'habitat (PLH) portant sur les 12 Grands quartiers de la commune de Limoges au cours de la période 2016-2020.

Ce bilan met en évidence un déséquilibre de logements sociaux entre les 12 Grands quartiers de la ville centre, certains Grands quartiers étant excédentaires (9/12), et d'autres déficitaires (3/12), et en particulier le Grand quartier n° 2 qui correspond au centre-ville.

Si la règle des 25% de logements sociaux sur la commune de Limoges est respectée, en revanche, il est constaté un déficit de logement sociaux dans le Grand quartier n° 02 « Centre/Hôtel de Ville/Émailleurs », déficit qu'il convient de corriger.

**La commune de Limoges est confrontée à une nouvelle problématique en matière de logement social :**

- 9 Grands quartiers sur 12 ont atteint et parfois dépassés les 25% de LLS,
- 3 Grands quartiers se situent en-deçà des 25% de LS et sont donc déficitaires : Carnot (Grand quartier n° 1), Beaune-les-Mines (Grand quartier n° 12) et Centre/Hôtel de Ville/Émailleurs (Grand quartier n° 2),
- **Centre/Hôtel de ville/Émailleur restant le Grand quartier le plus déficitaire en LLS.**

**Comment corriger ce déséquilibre en logements sociaux dans le Grand quartier n° 2 « Centre/Hôtel de Ville/Émailleurs » ?  
Telle est la problématique spécifique que la commune de Limoges doit résoudre.**

Après analyse de l'état du logement social dans ce quartier, il ressort que les espaces réservés ont des effets bloquants pour la réalisation de logements sociaux, il convient donc de faire sauter ces verrous en supprimant un certain nombre d'emplacements réservés (CF. « Tableau des emplacements réservés voués aux logements sociaux », page 15 du dossier initial de modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges).

C'est dans ce cadre spécifique que les aides de la ville de Limoges sont redirigées vers le centre-ville. À cet effet, la ville de Limoges suit de très près l'évolution du logement social sur les autres communes périphériques, mais également la campagne d'aide à la préservation du patrimoine en centre-ville et en particulier les obligations de ravalement. C'est pourquoi les aides de la ville sont à présent redirigées vers le centre-ville en s'appuyant sur le volet Règlement d'intervention financière (RIF) en fonction des trois types de logements sociaux à soutenir. Cette nouvelle politique du logement social (2020-2024) est donc traduite dans le RIF.

**Le but de cette modification n° 3 est d'attirer investisseurs et acquéreurs dans le Grand quartier n° 02, et ce, afin de débloquent la construction de logements, y compris des logements sociaux.**

## 2.2 – Les objectifs du projet

Partant du constat que les pourcentages minimums consacrés au logement social étaient bloquants pour la réalisation de logements sociaux dans le *Grand quartier* n° 02, il convenait de faire évoluer ces pourcentages afin de gagner en souplesse.

Il s'agit donc d'ouvrir le champ des possibles aux opérateurs privés en cœur de ville. Cependant, si des opérateurs privés souhaitent construire des logements sociaux dans les 11 autres Grands quartiers, le PLH le permettra. Il n'y aura pas de personnes laissées.

L'objectif est donc de supprimer des espaces réservés (ER) afin de s'affranchir des règles (servitudes) à respecter visées par les emplacements réservés. En effet, les contraintes pesant sur les ER sont fortes en matière de *droit du sol* et constituent un frein à la mise en œuvre de logements sociaux.

Depuis 2020, le PLH a légèrement évolué, le pourcentage de LS sur la commune de Limoges étant passé de 28,3% à 28,1%. Il est prévu de faire évoluer ce PLH au cours de la période 2020-2024 vers plus de souplesse en mettant un terme au cumul des réglementations, la ville misant sur la règle générale.

## 2.3 – La méthode mise en œuvre

Comment favoriser un rééquilibrage et une meilleure répartition du volume de logements sociaux sur le territoire communal en cohérence avec les objectifs du PLH, l'objectif à atteindre restant les 25 % de LS pour le Grand quartier n° 02 ?

Grand quartier	Numéro de l'emplacement Réservé (ER)	Libellé	Minimum consacré au LS avant modification	Minimum consacré au LS après modification
Q1	LS2	Réforme	50 %	0 %
Q2	LS4	Mauvendièrre	100 %	Application de la règle des 20 % de LS dans les opérations de 20 logements et plus, et, 15 % de LS à partir de 100 logements
Q2	LS5	Gambetta	100 %	
Q2	LS6	Mirabeau	100 %	
Q2	LS7	Georges Dumas	50 %	
Q2	LS8	Chôlet-Pont Saint-Martial	50 %	
Q2	LS9	Révolution	30 %	

**Tableau : commissaire enquêteur.**

**Commentaire : la méthode retenue consiste à faire diminuer la part de LS afin d'attirer des investisseurs.**

Cette évolution implique également de faire évoluer le règlement graphique (pages 10, 11 et 12 du dossier initial) et écrit (page 13 du dossier initial) du PLU de la commune de Limoges.

Cette démarche, fondée sur divers retours d'expérience oriente la commune de Limoges vers une modification des servitudes de mixité sociale au sein du règlement écrit (page 14 du projet initial) tout en renforçant la construction de logements sociaux dans le *Grand quartier* n° 02 :

- À partir de 20 logements : 20% de LS

- À partir de 100 logements : 15% de LS.

Les 11 autres Grand quartiers sont exclus de cette mesure induisant une simplification de la carte.

Le projet est cohérent dans la mesure où il vise à dynamiser la construction de LS dans le *Grand quartier* n° 2, étant entendu qu'il n'interdit aucune construction de LS dans les autres quartiers (on peut constater le maintien de 50 LS dans le Grand quartier n° 1 (Carnot/ancienne caserne Marceau), le maintien du quota de 50% de LS dans le Grand quartier n° 10 (Landouge/97 rue de Nazareth) et le maintien du quota de 25% de LS dans le Grand quartier n° 12 (Beaune-les-Mines/Lieu-dit de la Croix).

**La méthode proposée ci-dessus à la consultation devrait permettre de rattraper, en partie, le retard en logements sociaux dans le *Grand quartier* n° 2, d'autant plus que certains ER proposés à la construction sont très vastes.**

## **2.4 – L'objectif de la modification n° 3 du PLU, est-il compatible avec le PADD de la commune de Limoges ?**

**Préambule :** après avoir examiné le dossier relatif à la modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges, la MRAE de Nouvelle Aquitaine a décidé que **ce projet de modification « n'est pas soumis à évaluation environnementale »**.

Cependant, le dossier de procédure relatif à la modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges présente une analyse environnementale très complète, pages 16 à 27.

Cette analyse environnementale vise à mieux cerner le contexte dans lequel s'inscrit le projet.

Il y est précisé que le PADD de la ville de Limoges permet de répondre à 3 enjeux : affirmer positionnement et du rayonnement de Limoges à l'échelle du grand Sud-Ouest (I), renforcer la commune de Limoges comme pôle structurant du bassin de vie et du cadre de vie de l'agglomération (II), et rechercher des équilibres et des interconnexions entre les différents secteurs de Limoges (III).

À cet effet, le PADD est articulé autour de 3 axes stratégiques : Limoges, un pôle régional à conforter (Axe 1), ***Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer (Axe 2)***, ***Limoges, une ville et une campagne à vivre (Axe 3)***.

**L'Axe 2 du PADD « *Limoges un cœur d'agglomération à renforcer* »** vise 4 objectifs à atteindre : « conforter la vocation de *ville à vivre intergénérationnelle* » (objectif n° 1), « développer une offre de logements diversifiée et adaptée » (objectif n° 2), « conforter la vocation de *ville verte* » (objectif n° 3), et « poursuivre de diversification de l'offre en matière de mobilité » (objectif n° 4).

Le projet de modification n° 3 s'inscrit dans les objectifs n° 1 et 2 de l'Axe 2, et tout particulièrement de l'objectif n° 2 de cet axe, dans la mesure où il concerne 4 sous-objectifs :

- « Permettre une production en logements en cohérence avec les besoins du territoire »,



- « Diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logements » dont l'action majeure consiste à « maintenir une offre de logements sociaux équilibrée et adaptée à l'échelle du territoire de Limoges et de son agglomération »,
- « Équilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire : centre-ville, faubourgs, quartiers à la campagne » dont l'action principale consiste à « territorialiser la programmation de la politique de l'habitat sur les 12 grands quartiers de la ville, « orienter la réalisation de logements sociaux sur les quartiers déficitaires : Centre-ville, Carnot et Beaune-les-Mines ».

**La modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges permet de faire évoluer ce dernier vers les objectifs fixés par l'axe 2 du PADD.**

**L'axe 3 du PADD « Une ville et une campagne à vivre »** est articulé autour de 4 objectifs à atteindre : « renforcer le centre-ville limougeaud » (objectif n° 1), « les faubourgs : tisser la trame des proximités » (objectif n° 2), « gérer et organiser le développement des extensions urbaines : *les grands faubourgs, les quartiers à la campagne* » (objectif n° 3), l'objectif n° 4 étant transversal à tous les secteurs : *assurer un cadre de vie de qualité* ».

C'est ainsi que le projet de modification n° 3, participe aux objectifs de l'Axe 3 du PADD à travers son objectif n° 1 « renforcer le centre-ville limougeaud ». Cet objectif est décliné en sous-objectifs dont les actions visent à :

- Améliorer l'offre en matière d'habitat et la qualité du cadre de vie, conforter et développer les activités, et,
- Améliorer l'offre en matière d'habitat en renforçant la qualité résidentielle du centre-ville en lien avec les objectifs de mixité et d'équilibre de l'axe 2.

**La modification n° 3 du PLU de Limoges répond aux objectifs fixés par l'axe 3 du PADD.**

Le dossier mis à l'enquête publique présente les **évolutions du règlement graphique** envisagées à partir d'extraits du zonage selon un mode comparatif décliné en deux temps : « avant évolution » et « après évolution », à une échelle convenable, et une charte graphique suffisamment claire qui permet d'identifier les îlots concernés par la suppression des emplacements réservés (ER) pour les secteurs Réforme (LS2), Mauvendièrre (LS4), Gambetta (LS5), Mirabeau (LS6), Georges Dumas (LS7), Pont Saint-Martial/Chôlet (LS8) et Chôlet (LS9 adjacent à LS8).

Les **évolutions du règlement écrit** relatives aux modifications des servitudes de mixité sociale sont présentées sous forme de deux tableaux comparatifs intitulés « Extrait de la page 18 du règlement du PLU en vigueur » pour l'un, et pour l'autre, en regard, « Extrait de la page 18 du règlement écrit du PLU après modification ».

Les tableaux comparatifs sont clairs et fonds apparaître les 7 ER à supprimer, et 3 ER restant maintenus à savoir :

- « Ancienne caserne Marceau » (LS3) avec un total de 50 LS prévus,
- Le « 97 rue de Nazareth » (LS10) avec un quota de 50% de LS pour cette opération,
- Et le « Lieu-dit *De La Croix* » (LS11) avec un quota de 25% de LS prévus sur l'ensemble de cette opération.

Les évolutions envisagées relatives à la modification des servitudes de mixité sociale dans l'extrait du règlement écrit sont traduites sous forme de 2 cartes représentant la commune de Limoges, l'une est intitulée « Extrait de l'annexe 3 du règlement écrit du PLU en vigueur » et l'autre en regard intitulée « Extrait de l'annexe 3 du règlement écrit du PLU après modification ».

Avec le projet de modification n° 3, le Quartier n° 02 « Centre/hôtel de ville/Émailleurs » présente une servitude de « 20% de LS dans les opérations de 20 logements et plus, et de 15% de LS à partir de 100 logements » (Extrait de l'annexe 3).

Les 11 autres quartiers sont exclus de la mesure ci-dessus ».

### **L'impact environnemental du projet est-il acceptable ?**

Les emplacements réservés concernés par cette modification du PLU, correspondent à des bâtiments existants, localisés en cœur de ville et dans un tissu urbain très dense.

En outre, le retrait, ou la modification des règles en termes de logement social n'a d'incidence que sur l'occupation interne du ou des bâtiments : l'emprise au sol, la hauteur ou la destination ne sont en aucun cas modifiés par cette règle.

### **Tableau de synthèse des incidences de cette modification sur l'environnement**

*Bilan établi par le commissaire enquêteur (d'après le dossier soumis à l'enquête publique)*

THÈMES	MODIFICATIONS INDUITES SUR...	IMPACTS DU PROJET
Milieu et occupation du sol	Milieu urbanisé en continu 2 sites Natura 2000 (à 10 km) 1 ZNIEFF (à 5 km). Corridor écologique vallée de la Vienne	Très restreint Nul Nul Minime (concerne les eaux de ruissellement qui sont déjà prises en charge).
Paysage et patrimoine	ER inscrits dans les périmètres de protection de certains monuments historiques (Jardins de l'Évêché) et dans le site remarquable du centre-ville de Limoges.	Aucun impact sur l'aspect extérieur des bâtiments.  Incidences paysagères et patrimoniales nulles.
Risques et nuisances	Inondation Séisme Transports de matières dangereuses Risque industriel  Sols pollués  Rupture de barrages	Secteur hors périmètre des PPRi Niveau 2 = faible  Projet éloigné de l'A20  Absence de site SEVESO sur la commune de Limoges ; ICPE : non mentionnées au dossier. 15 sites sont mentionnés sur la commune, mais aucun sur le site du projet*.  Site des ER de Q2 : hors de la tranche d'eau en cas de rupture de barrages
Ressource en eau et assainissement	Le SDAGE Le SAGE Vienne Adductions eau potable Gestion eaux usées	Aucun Aucun Aucun Aucun

Nuisances sonores	Le classement sonore des infrastructures routières	Classement révisé en 2016, les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions architecturales visant à <b>assurer l'isolation acoustique</b> au sein de ces périmètres.
Nuisances olfactives	Non déterminées	Sans objet
Qualité de l'air	Émissions calculées	Bon niveau de la qualité de l'air
Consommation d'espace	Artificialisation des sols	Nul
<p><i>*Rubrique « Sols pollués » : le commissaire enquêteur a attiré l'attention de l'AOE sur la possible existence de sites pollués sur 2 ER à supprimer et a demandé des attestations de dépollution des sols. L'AOE a répondu sur ce point particulier que « nous n'avons pas les attestations de dépollution des sols puisqu'il n'y a pas de projet actuellement en cours sur ces parcelles. Cependant, l'accueil de populations sur ces sites a déjà été analysée et autorisée lors de la révision générale du PLU en 2019. La présente modification ne porte que sur le fait de supprimer le quota de logement social et non sur le fait d'accueillir des habitants ».</i></p>		

### Synthèse :

Au vu du contexte très urbain et des traductions concrètes de la modification de la règle des 25% de LS, les impacts relatifs à l'environnement, aux milieux naturels et au cadre de vie, seront très faibles, voir nuls.

De par leur localisation et leur nature, les bâtiments concernés sur les 7 ER identifiés par le règlement graphique, n'auront que de très faibles incidences sur l'environnement,

## 2.5 – Le Programme local de l'habitat (PLH), est-il compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville-centre ?

Le PLH n° 3 (2019-2025) est exécutoire depuis le 11 septembre 2019, le dernier PLU ayant été approuvé le 26 juin 2019.

**De ce PLH il ressort une baisse de la production de logements neufs et une augmentation de la vacance.**

Dans ce contexte, comment garantir un accès au logement pour tous dans le cadre de la loi du 18/01/2013 qui modifie les dispositions de la loi SRU portant de 20 à 25% la part de LS pour les communes conventionnées ?

**La compatibilité du PLH n° 3 avec le PLU a été vérifiée par les services de l'État.**

Aujourd'hui, l'enjeu consiste à organiser un apport en constructions neuves, la commune de Limoges n'étant concernée que par 35% de la construction neuve en ville-centre, soit 195 logements pour la période 2009-2014, ce nombre étant bien en-deçà de la révision du PLU de Limoges qui avait fixé un objectif à 450/600 logements.

De cette analyse il ressort qu'il conviendrait de relancer la construction neuve et de dynamiser la reconquête du parc ancien.

Le PLH précise d'une part, que 449 logements conventionnés sont prévus pour Limoges (p. 132 du PLH), d'autre part, que les 2/3 de ces logements -soit 299 logements- sont situés dans les quartiers Q1 et Q2 et que le 1/3 restant – soit 150 logements- sur les quartiers Q10 et Q12 (p. 268 du PLH).

Dans quelle mesure ces objectifs ont-ils été pris en compte par le PLU ?

La DDT 87, garante de la compatibilité PLU/PLH, n'émet pas d'avis sur ces questions.

### Réponse de l'AOE :

La présente modification du PLU de Limoges et de ses prescriptions en termes de logements sociaux est la traduction de la ré-orientation de la stratégie municipale au regard du bilan tiré dans la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2021, elle-même conditionnée par les objectifs émis par le PLH. Il y a donc de fait une cohérence entre ces deux documents, qui sont compatibles.

#### Constat :

- La promotion immobilière est en difficulté,
- Le marché limougeaud tourne au ralenti est reste peu compétitif,
- Le marché de l'habitat est détendu.

#### Solution :

- Accompagner les constructeurs et les particuliers,
- Remettre en tension le marché en limitant les risques d'une suroffre.

Le PLU ayant été approuvé un peu avant le PLH (3 mois), a-t-il pu être analysé au regard du PLH ?

### Réponse de l'AOE :

Le projet de PLH3 Limoges a été adopté par délibération lors du conseil communautaire du 26 juin 2019, en même temps que la révision générale du PLU, et il n'a été rendu exécutoire qu'après le délai réglementaire conformément à l'article L302-6-2 du CCH. De fait les projets des deux documents ont été menés de façon concomitante.

Peut-être conviendrait-il qu'en fonction des niveaux de compatibilité et des contextes territoriaux qu'une adaptation soit être engagée au moment de l'élaboration du PLUi.

### Réponse de l'AOE :

Limoges Métropole porte actuellement une démarche de sensibilisation des élus à la question du PLUi et prépare le lancement de cette étude avec l'analyse et la mise en avant des enjeux présents sur le territoire. La politique menée en termes d'habitat et inscrite au sein du PLH fait bien sûr partie de toute cette réflexion. Le PLUi intégrera donc de fait la question du logement social.

Le projet de modification n° 3 du PLU constitue une adaptation à la réalité de l'environnement immobilier.

## 2.6 – Oppositions majeures

Le commissaire en quêteur a pu constater l'absence d'oppositions majeures au projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges.

## 2.7 – Impact de ces oppositions sur le projet

État néant.

## 2.8 – Réserves

Absence de réserves

## 2.9 – Avis

**Avec la mise en œuvre de la procédure de modification n° 3 de son PLU, la commune de Limoges se donne les moyens d'être en mesure de corriger le déficit en logement sociaux au sein du *Grand quartier* Q2 « Centre/Hôtel de Ville/Émailleurs », qui est le plus déficitaire en logements sociaux.**

**L'objectif de cette procédure de modification du PLU de la commune de Limoges vise à favoriser une évolution vers plus de mixité sociale sur Grand quartier n° 02 (Centre/Hôtel de ville/Émailleurs) en réorientant la production de logements sociaux pour d'atteindre l'objectif de 25% dans ce quartier, et ce, sans impacter les orientations générales du PADD.**

### Avis des PPA :

- La **Chambre de Métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine** (délégation de la Haute-Vienne), émet « un « **avis favorable** » au projet.
- La **CCI Limoges/Haute-Vienne** émet un « **avis favorable** au projet ».
- Pour **l'ARS**, le dossier transmis « n'appelle **pas d'observations particulières** ».
- Pour la **Chambre d'agriculture de la Haute-Vienne** « ce projet n'ayant pas d'impact sur l'activité agricole, il n'appelle **aucune observation particulière** de notre part ».
- La **Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations** ne produit pas d'avis et se limite à émettre *la liste des installations classées en élevages et industries agroalimentaires se situant sur la commune*. **Absence d'avis**.
- Le **Président du Conseil départemental de la Haute-Vienne** « **regrette qu'il soit procédé à une réduction de la part réservée aux logements sociaux** dans la ville de Limoges ».
- La **DDT de la Haute-Vienne** (service urbanisme habitat), attire l'attention sur « **la compatibilité entre le Programme local de l'habitat (PLH) et le PLU de la ville centre**. Le PLH a défini des objectifs chiffrés pour Limoges et **la cohérence entre les deux documents doit être maintenue** ».
- **L'Association Renaissance du vieux Limoges** regrette la « *suppression de ... la règle des 20% de logements sociaux pour les projets de plus de 20 logements...* », cette mesure ne pouvant « avoir d'effet sur le patrimoine bâti ou paysager de la commune. Suivent 2 observations, l'une relative au secteur « Réforme », l'autre au secteur « Mauvendière ».
  - ✓ Concernant le secteur Réforme, la procédure de modification simplifiée n° 1 avait pour objet de supprimer un « *cheminement piéton imposé* » afin de « *permettre la réalisation d'un projet d'habitat, projet contraint du fait ... de la présence d'un emplacement réservé imposant des logements sociaux* ». La modification n° 3 supprime la seconde contrainte qui « permettra un projet privé contraire aux règles initiales ». L'Association Renaissance du Vieux Limoges pose 2 questions :
    - Question n° 1 : « *le projet s'intégrera-t-il au moins dans le paysage urbain ?* »,
    - Question n° 2 : « *respectera-t-il le patrimoine possiblement conservé sur cette ancienne usine ?* ».
  - ✓ À propos du secteur Mauvendière (actuellement caserne du SDIS 87), le bâtiment d'entrée possède des éléments architecturaux provenant de l'ancien site de la Monnaie (colonnes torsées dans le passage d'entrée, cheminée dans la salle d'honneur », et l'association « souhaite que des mesures soient prises pour que ces éléments soient préservés dans le futur éventuel projet ».

Dans la mesure où « ces projets n'altèrent pas le patrimoine de Limoges, ni le paysage urbain, à l'exception du secteur Mauvendière... sous réserve du respect des éléments patrimoniaux des bâtiments du centre de secours, **RVL émet un avis favorable au projet de modification n° 3.**

*Réponse de l'AOE :*

Observation hors champ de l'enquête.

La présente modification du PLU porte seulement sur la modification des quotas de logements sociaux à respecter. Elle ne concerne pas l'aspect des bâtiments et ne peut préjuger des projets qui seront menés sur les différents sites.

Néanmoins, le règlement du PLU garantit la cohérence et la qualité du paysage urbain. En outre, au sein du Site Patrimonial Remarquable et dans les périmètres de 500 mètres des MH, l'architecte des bâtiments de France représente un garant supplémentaire pour la préservation du patrimoine limougeaud.

- Le **Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'Agglomération de Limoges** (Siépal), formule 3 remarques afin que ces dernières soient prises en compte au regard du SCoT de l'Agglomération de Limoges.

- ✓ Après avoir résumé le dossier, M. le Président du Siépal constate que « le quota de 20% de LS minimum est supprimé pour les quartiers Carnot, Louyat (Q1) /Vigenal, Puy-Las-Rodas (Q8), Landouge (Q10) et Beaune-les-Mines (Q12) ».
- ✓ Que cette règle est légèrement modifiée dans sa rédaction pour le quartier « Centre/Hôtel-de-Ville/Émailleurs » (Q2). « Les ER de ce quartier qui prévoyaient pour certaines parcelles de 30% (Révolution) à 100% de logements sociaux (ER Mauvendière, Gambetta, Mirabeau) sont par ailleurs supprimés afin de privilégier la diffusion et la répartition de la production de LS à l'ensemble du Q2 ».

Pour plus de précision, le commissaire enquêteur mentionne la suppression de 50% de LS sur les sites G. Dumas et Cholet au n° 2 rue E. Cholet, et au 59 et 67 rue du Pont-Saint-Martial.

- ✓ Par ailleurs, M. le Président du Siépal constate « que le projet de modification n° 3 ne fait pas obstacle à l'application du SCoT 2030 approuvé en juillet 2021 et concourt à l'application des orientations 45 et 46 qui prévoient :
  - ❖ Le développement et la diversification de l'offre en LS dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis,
  - ❖ Et, le rééquilibrage de l'offre sociale au sein du pôle urbain et à l'échelle des quartiers de Limoges pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers fortement sociaux et développer et harmoniser l'offre à loyer conventionné dans les quartiers et secteurs déficitaires ».

**En conclusion, pour le Siépal, le projet de modification n° 3 du PLU de Limoges peut donc être considéré comme compatible avec le SCoT 2030.**

Et de préciser que la commune dispose d'un délai maximum de 3 ans pour procéder, si nécessaire, à la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCoT 2030 exécutoire depuis le 8 septembre 2021.

### Avis de la MRAe :

- Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Avis du commissaire enquêteur sur le projet :

- **Points faibles**
  - Pour les ER du *Grand quartier* n° 2 « Centre/Hôtel-de-Ville/Émailleurs » **la méthode retenue aboutit à faire diminuer la part de LS.**
  - Pour l'ER n° 2 « Réforme » qui appartient au *Grand quartier* n° 1 « Carnot », la règle des 20% est supprimée.

- **Points forts**

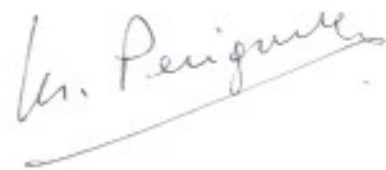
- Les ER concernés par cette modification correspondent à des bâtiments existants, localisés en cœur de ville et dans un tissu urbain très dense. Donc il n'engendrera pas d'augmentation de foncier bâti.
- Le *Grand quartier* n° 2 « Centre/Hôtel-de-Ville/Émailleurs » reste soumis à la règle de 20% de logements sociaux pour les programmes supérieurs à 20 logements (et jusqu'à 99 logements), et, au-delà de 100 logements : 15 % de LS.
- Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, cependant l'analyse environnementale démontre qu'il n'y n'aura pas d'impact notable sur l'environnement, le cadre de vie et la santé humaine.
- Le projet permettra de requalifier de l'habitat.
- Le projet devrait attirer des investisseurs et des acheteurs susceptibles de concourir à la redynamisation du centre-ville et d'aller au-delà des 8,3% de LS actuels.
- Le projet devrait permettre de rééquilibrer et de maîtriser la production de logements en centre-ville.
- Pour le Siépal, le projet de modification n° 3 du PLU de Limoges est considéré comme compatible avec le SCoT 2030.

**AVIS : Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE  
Au projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Limoges.**

*Recommandation :*

- *Mettre à jour le site géoportail de l'urbanisme à l'issue de l'approbation de cette modification.*

Fait à Solignac,  
Le 17 octobre 2022.  
Michel Périgord  
*Commissaire enquêteur*



## **PLU Limoges : glossaire des abréviations et acronymes**

AOE : Autorité organisatrice de l'enquête

ER : Emplacements réservés

LLS : Logements locatifs sociaux

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUS : Prêt locatif à usage social

PPA : Personnes publiques associées

RIF : Règlement d'interventions financières

SRU : Loi solidarité et renouvellement urbain