



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

Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 7 février 2024 Délibération n° 2024_CS01_05

Le 7 février 2024 à 11h, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 30 janvier 2024, s'est réuni en séance publique, à l'espace Croozy à Boisseuil, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

Etaient présents :

Monsieur Jacques BERNIS, Monsieur Christian BLANCHET, Monsieur Alain BOURION, Monsieur Claude BRUNAUD, Madame Monique DELPI, Monsieur Fabien DOUCET, Monsieur Jean-Pierre DUCHER, Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Monsieur Jean-Pierre FLOC'H, Monsieur Joël GARESTIER, Madame Sarah GENTIL, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Philippe JANICOT, Madame Marie LAPLACE, Monsieur Maurice LASNIER, Monsieur Vincent LÉONIE, Madame Nathalie MÉZILLE, Monsieur François POIRSON, Monsieur Alexandre PORTHEAULT, Madame Emilie RABETEAU, Monsieur Clément RAVAUD, Monsieur Jean-Yves RIGOUT, Monsieur Jacques ROUX, Monsieur Rémy VIROULAUD, représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole,

Madame Andréa BROUILLE, Monsieur Olivier CHATENET, Madame Hélène DELOS, Monsieur Jean-Marie HORRY, Madame Gisèle JOUANNETAUD, Monsieur Bernard LAUSERIE, Monsieur Jean-Paul POULET, Monsieur Patrick ROBERT, Madame Claudine ROUX, Monsieur Bernard TROUBAT, Monsieur Pierre VALLIN, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

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

Madame Sylvie ACHARD, Monsieur René ARNAUD, Madame Véronique GODMÉ, Madame Marylène HENRION, Monsieur Gérard KA UWACHE, Monsieur Eric PAULHAN, Monsieur Francis THOMASSON, représentants de 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 Serge ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant Monsieur Jean-Pierre FLOC'H (Limoges Métropole)

Madame Jany-Claude SOLIS (ELAN) représentée par son suppléant Monsieur Patrick ROBERT (ELAN)

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

Monsieur Philippe BARRY (Val de Vienne) représenté par son suppléant Monsieur Eric PAULHAN (Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Monsieur Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole) donne pouvoir à Monsieur Philippe JANICOT (Limoges Métropole)
Monsieur Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Madame Monique DELPI (Limoges Métropole)
Monsieur Emile-Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole) donne pouvoir à Madame Sarah GENTIL (Limoges Métropole)
Madame Elisabeth PETIT (ELAN) donne pouvoir à Monsieur Bernard TROUBAT (ELAN)
Monsieur Jacques PLEINEVERT (ELAN) donne pouvoir à Monsieur Pierre VALLIN (ELAN)
Monsieur Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alexandre MAZIN (Noblat)
Monsieur Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alain FAUCHER (Noblat)
Monsieur Michaël KAPSTEIN (Noblat) donne pouvoir à Monsieur Alain PERABOUT (Noblat)
Monsieur Maurice LEBOUTET (Val de Vienne) donne pouvoir à Madame Sylvie ACHARD (Val de Vienne)
Monsieur Claude MONTIBUS (Val de Vienne) donne pouvoir à Monsieur René ARNAUD (Val de Vienne)

Absents excusés :

Monsieur Nicolas BALOT (Limoges Métropole)
Monsieur Vincent JALBY (Limoges Métropole)
Monsieur Denis LIMOUSIN (Limoges Métropole)
Monsieur Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)
Monsieur Jean-Paul PERRAUDIN (Limoges Métropole)
Madame Gülsen YILDIRIM (Limoges Métropole)
Monsieur Alain AUZEMERY (ELAN)
Monsieur Jean-Jacques DUPRAT (ELAN)
Madame Brigitte LARDY (ELAN)
Monsieur Jean-Marc LEGAY (ELAN))
Monsieur Franck MAITRE (ELAN)
Monsieur Alain GEHRIG (Val de Vienne)
Monsieur Gilles ROQUES (Val de Vienne)
Madame Sonia SOULAT (Val de Vienne)

Absents :

Monsieur Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)
Madame Julie LENFANT (Limoges Métropole)

Assistaient également à la réunion :

Madame Sylvie MOREAU, SIEPAL
Monsieur Clément BOUSSICAULT, SIEPAL
Monsieur Martin JOUY, SIEPAL
Madame Chantal LEJEUNE, SIEPAL

Monsieur Philippe JANICOT (Limoges Métropole) et Monsieur Alexandre MAZIN (ELAN) sont nommés secrétaires de séance.

Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune d'Isle 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 L153-40 du code de l'urbanisme disposant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est notifié 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 la délibération du 24 septembre 2020 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 d'Isle approuvé le 18 décembre 2019,

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

Considérant la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole du 25 mai 2022, prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU d'Isle,

Considérant la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole du 28 septembre 2023 venant compléter la prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU d'Isle,

Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 03 janvier 2024 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isle avant le 16 février 2024.

La commune d'Isle, membre de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole compte 7 869 habitants en 2020 selon l'INSEE et dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2019.

Le projet de modification simplifiée comporte 11 points visant à modifier le règlement écrit et graphique du PLU :

1. Règles concernant les clôtures,
2. Règles concernant les façades,
3. Règles concernant les menuiseries,
4. Règles concernant le stationnement,
5. Règles concernant les implantations de constructions par rapport à l'emprise publique,

SIEPAL – Comité Syndical du 7 février 2024
Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune d'Isle – Avis du Comité Syndical

RÉÇU EN PREFECTURE
Le 12/02/2024
Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-258728526-20240207-2024_CS01_0

6. Règles concernant les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives,
7. Règles concernant les implantations des annexes,
8. Règles concernant les possibilités de réaliser des annexes d'habitations,
9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc,
10. Règles concernant le changement de destination des bâtiments en zone N,
11. Correction du plan de hauteur sur le village de Mérignac.

1. Les règles concernant les clôtures, façades et menuiseries.

La première modification du règlement concerne l'encadrement des clôtures et vise à :

- Apporter des précisions sur les autorisations et interdictions des brises vues pour les clôtures et ajouter certains coloris aux éléments de clôtures,
- Encadrer la hauteur des clôtures sur les limites séparatives, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur. La hauteur des clôtures est actuellement limitée à 1,5 mètre ou 1,6 mètre selon les types de clôtures mais seulement sur les limites du domaine public,
- Autoriser les clôtures dans les zones UV, ce qui n'est pas permis par le PLU en vigueur, pourtant des habitations dans le bourg ont leurs fonds de jardins en UV et souhaitent clôturer leurs parcelles.

Ces modifications concernant le règlement des clôtures n'ont pas d'impact sur la mise en œuvre du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges.

2. Les règles concernant les façades

Le deuxième point de modification du règlement écrit concerne la couleur des façades et le bardage autorisés dans le PLU. Le blanc étant actuellement interdit dans le document, la commune souhaite pouvoir autoriser des teintes claires ou qui s'approchent du blanc, pour la zone UG, sans pour autant autoriser le blanc pur.

Concernant le bardage, celui-ci est autorisé mais sa couleur n'est pas encadrée.

Ces modifications concernant le règlement des façades n'ont pas d'impact sur la mise en œuvre du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges.

3. Les règles concernant les menuiseries

La couleur des menuiseries est encadrée sur les zones UG et AU du PLU de la commune d'Isle. La commune souhaite faire évoluer le règlement afin d'y ajouter le blanc en plus des nuances déjà autorisées.

La zone UGp n'entre pas le champ de cette modification.

Cette règle n'a pas d'incidence sur la mise en œuvre du SCoT 2030.

4. Les règles concernant le stationnement.

La modification consiste à préciser que les places de parking intérieures comptent dans le calcul de places de stationnement à créer lors de nouvelles constructions afin d'éviter des erreurs lors de l'instruction.

La mention suivante est ajoutée aux règles concernant le stationnement :

- « Les places intérieures et extérieures entrent dans le calcul des places de stationnement créées »

Cette règle n'a pas d'incidence sur la mise en œuvre du SCoT 2030.

5. Règles concernant les implantations de constructions par rapport à l'emprise publique

La commune souhaite faire évoluer la règle concernant les implantations de constructions par rapport à l'emprise publique pour simplifier l'instruction mais également permettre une implantation différente pour le secteur UG et AU, secteur moins dense.

Cette modification permet de mettre en œuvre l'orientation 60 du DOO du SCoT 2030 : « Encadrer la densification dans les documents d'urbanisme ».

6. Règles concernant les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant ce point, la commune souhaite clarifier la règle et interdire l'implantation des constructions en fond de parcelle.

Cette modification permet de mettre en œuvre l'orientation 60 du DOO du SCoT 2030 : « Encadrer la densification dans les documents d'urbanisme ». En assouplissant légèrement les règles d'implantation des constructions, la modification devrait permettre une plus grande possibilité d'opérations telles que le BIMBY (Build in my Backyard).

7. Règles concernant l'implantation des annexes

Les règles d'implantation des constructions au sein du règlement écrit encadrent de la même façon les implantations des constructions principales, des annexes et des extensions. Ainsi les annexes des constructions doivent respecter de la même façon les alignements et reculs imposés par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. La commune souhaite donner plus de souplesse à l'implantation des annexes qui pourrait être libre par rapport aux emprises publiques.

Cette modification permet de mettre en œuvre l'Orientation 60 du DOO du SCoT 2030.

8. Règles concernant les possibilités de réaliser des annexes d'habitations

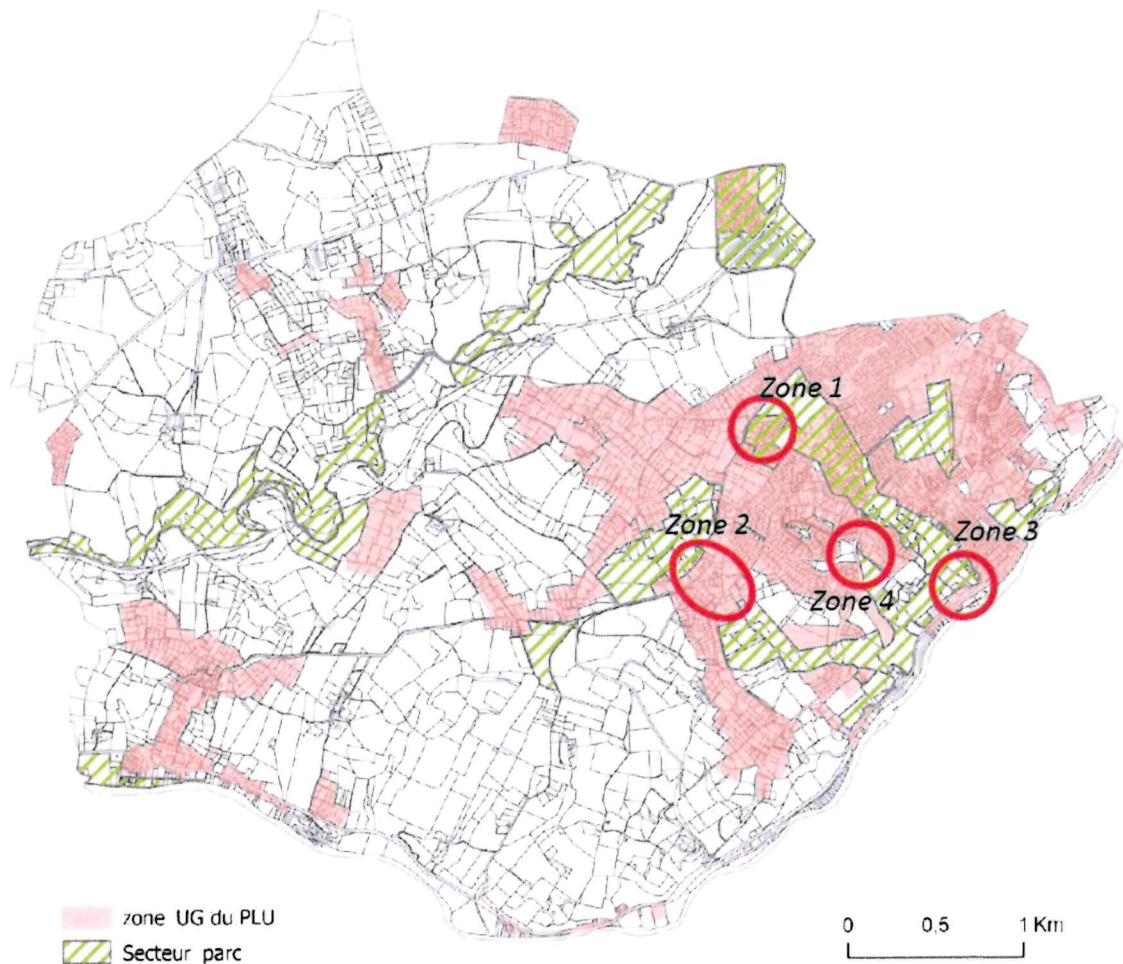
La règle en vigueur concernant les annexes et extensions des habitations dans la zone UG dans les secteurs Parc, Frange, en zone UGp et en zone AU fait mention dans son article 4 : « Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU ». La commune souhaite supprimer cette règle afin de faciliter l'évolution du bâti existant.

Le cadrage existant sur ces zones concernant les annexes ou extensions est le suivant : les emprises au sol des annexes dans les zones concernées sont limitées à une emprise au sol de 20 m² pour les secteurs Parc et Frange de la zone UG ou 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU pour le secteur UGp, AU, UA et AUa.

L'assouplissement de la règle est également étendu aux possibilités d'extensions des entrepôts au sein de la zone UG.

9. Règles concernant la constructibilité des zones UG en secteur parc

La commune souhaite revoir l'inconstructibilité dans le zonage UG Parc. Après avoir étudié le potentiel de logements en densification, une opportunité de 10 à 12 logements sur 4 secteurs a été identifiée.



La notice mentionne la construction potentielle de 10 à 12 maisons (13 au maximum) sur les 13 923m² de la zone UG, secteur parc avec la répartition suivante :

- 4 à 5 habitations en zone 1,
- 5 à 6 en zone 2,
- 1 en zone 3
- 1 en zone 4.

Alors que la densité à atteindre pour la commune d'Isle, comme pour l'ensemble des communes de 1^{ère} couronne, est de 20 log/ha sur l'ensemble du territoire communal, le projet se solderait par une densité de 9,3 logement/ha. Sa mise en œuvre impliquerait d'adopter des typologies beaucoup plus urbaines dans d'autres secteurs de développement résidentiels pour que différentes morphologies puissent être proposées dans le respect des objectifs de densité figurant dans le DOO du SCoT 2030 et votés par les élus du SIEPAL. Pour finir, la réalisation de logements sur des parcelles nues, contenues dans l'enveloppe urbaine concourt à la mise en œuvre de l'orientation 59 du DOO : « Combler en priorité les espaces libres au sein du tissu urbain avant d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation »

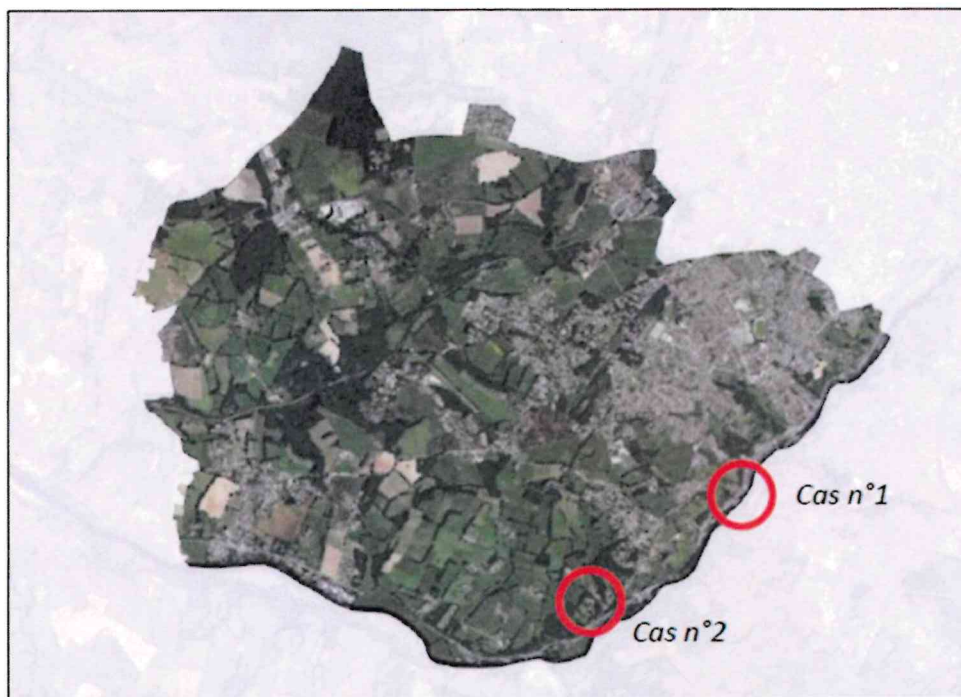
10. Règles concernant le changement de destination de bâtiments situés en zone N


La commune souhaite réaliser cette modification pour permettre la réhabilitation de deux projets situés en zone naturelle.

Le règlement concernant le changement de destination des bâtiments agricoles pour la zone N sera le même que celui existant pour la zone agricole, à savoir :

« Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme en vue de l'accueil de nouvelles fonctions telles que logements, tourisme rural, hébergement, restauration et commerce de détail liés à des activités agricoles »

Deux bâtiments sont concernés sur la commune et le règlement graphique sera ainsi modifié :



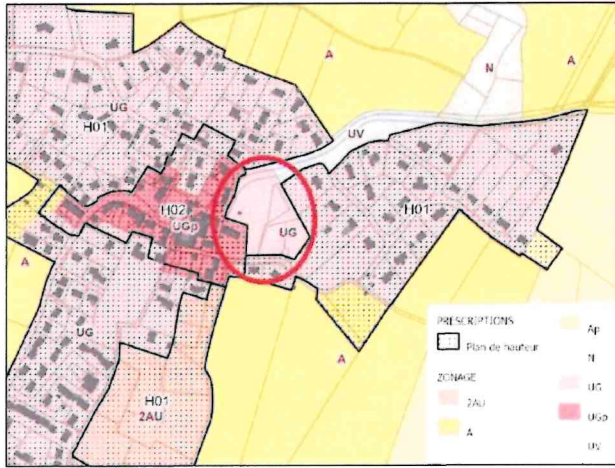
 Secteurs concernés

Ce point permet de mettre en œuvre l'orientation 100 du DOO du SCoT 2030 : « Permettre l'adaptation (extension, restauration, annexes, ...) des constructions existantes (...) »

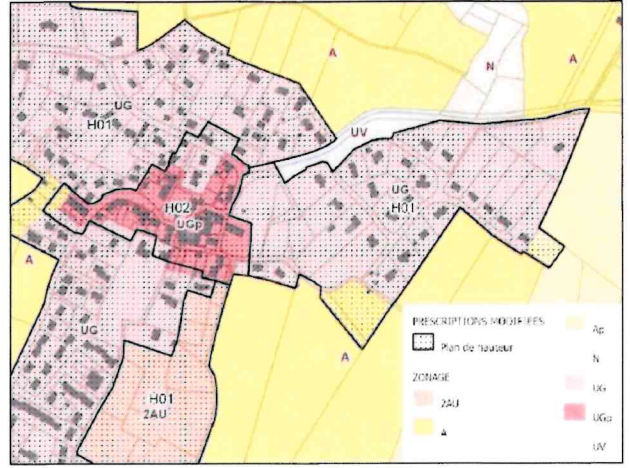
11. Correction du plan de hauteur sur le village de Mérignac

Le dernier point de modification concerne également le règlement graphique et vise à corriger le plan de hauteur. Une zone comprenant plusieurs parcelles du village de Mérignac a été oubliée. De plus, les parcelles concernées par la modification sont situées entre le cœur du village de Mérignac, composé de bâti ancien, et d'un lotissement plus récent constitué de bâti pavillonnaire dont la hauteur ne dépasse pas le R+ 1. Cette zone ayant vocation à être densifiée, l'encadrement des hauteurs autorisées contribue à garantir une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.

Le zonage évoluerait de la manière suivante :



Extrait du zonage en vigueur



Extrait du zonage modifié

Ce point permet de mettre en œuvre l’Orientation 95 du DOO du SCoT 2030 : « Prendre en compte le patrimoine bâti et vernaculaire, la structuration historique des bourgs, le patrimoine architectural et les matériaux anciens, porteurs de l’identité du territoire dans les documents d’urbanisme locaux ».

Il est proposé au comité syndical d’émettre un avis favorable sur la modification simplifiée n°2

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	60
Résultat du vote :	
Pour :	60
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l’unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,

Fait à Limoges, le 7 février 2024

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

**Formalités de publicité effectuées
le 12 février 2024.**

Transmis en Préfecture le 12 février 2024.

Le Président,

Vincent LÉONIE