

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E23000084 / 87 PLU R
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 18/10/2023

ENQUÊTE PUBLIQUE

LIMOGES MÉTROPOLÉ
- COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉVISION ALLÉGÉE N°8
DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE LIMOGES

Reclassement de parcelles en zones A et N
en zones U suite à une annulation contentieuse

RAPPORT D'ENQUÊTE

Destinataire :

Présidence de la Limoges Métropole
Présidence du Tribunal Administratif

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E23000084 / 87 PLU R
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 18/10/2023

SOMMAIRE

I - GÉNÉRALITÉS

I.1 - Objet de l'enquête

I.2 - Cadre juridique

I.3 - Nature et caractéristiques du projet

I.4 - Composition du dossier

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

II.2 - Arrêté d'ouverture d'enquête

II.3 - Réunion et visite avec le porteur de projet

II.4 - Concertation préalable

II.5 - Publicité légale

III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 - Permanences réalisées

III.2 - Conditions matérielles et climat

III.3 - Public et Observations

III.4 - Clôture de l'enquête publique

III.5 - Notification du procès verbal de synthèse

III.6 - Analyse des observations et des réponses au PV apportées par le maître d'ouvrage

III.7 - Analyse des avis des personnes publiques associées

ANNEXES

CONCLUSION ET AVIS

I - GÉNÉRALITÉS

I.1 - Objet de l'enquête

Suite à des recours en annulation, le tribunal administratif de Limoges a procédé, le 13 juillet 2022, à l'annulation partielle de la délibération d'approbation du PLU du 26 juin 2019.

Limoges Métropole a choisi de ne pas faire de recours contre cette annulation et de faire une révision allégée de son PLU afin de le rendre conforme à la décision du T.A.

I.2 - Cadre juridique

Le projet envisagé répond aux critères établis par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui estime que :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

(...)"

I.3 - Nature et caractéristiques du projet

Le tribunal a abrogé les classements des parcelles OR60, PY17, PY18, PY32 (15,16 et 17 rue des Pendants) en zone N et de parcelle RZ20 (20 rue de Saint-Gence) en zone A.

Du fait de cette décision, c'est l'ancien zonage du PLU qui s'applique, respectivement du Uf et du Nh2.

La révision allégée propose de reclasser la parcelle RZ20 en UB2 et les autres en UB1.

I.4 - Composition du dossier

Le dossier se compose des éléments suivants :

- Un livret de présentation du projet (procédure administrative, nature du projet, évolution envisagée sur le PLU de Limoges, analyse environnementale),
- l'arrêté portant ouverture de l'enquête publiques,
- la bilan de la concertation,
- un extrait des procès verbaux des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 21 novembre 2022 portant sur la révision allégée n°8,
- un extrait des procès verbaux des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 29 septembre 2023 portant sur l'arrêt de la révision allégée n°8,

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif n°23000084 / 87 PLU R en date du 18/10/2023.

II.2 - Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté N° 202300601 a été pris le 27 octobre 2023 par le président de Limoges Métropole Guillaume GUÉRIN.

II.3 - Réunions et visite avec le porteur de projet

J'ai eu une réunion de présentation du projet avec Maëlle RETIF, Coordinatrice Gestion PLU à la Direction de l'Aménagement du Territoire

et de la Stratégie Foncière / Pôle Aménagement et Mobilité Durable à Limoges Métropole – Communauté urbaine le 2 novembre 2023.

Je l'ai de nouveau rencontrée le 22 décembre 2023 lors de la remise du procès-verbal de synthèse.

II.4 - Concertation préalable

~~Suite à la décision de procéder à une révision allégée du PLU, un processus de concertation a été mis en place auprès du public et des services de l'État.~~

Les registres et les documents de présentation de la procédure ont été mis à la disposition du public du 27 mars au 28 avril 2023 à la mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole aux horaires habituels d'ouverture au public. Le dossier a également été mis en ligne sur les sites de la mairie de Limoges et de Limoges Métropole sur la même période.

Le public a été informé de cette concertation via la presse (un avis publié dans le Populaire du Centre du 17/03/23), via les sites internet et les panneaux d'affichage en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole.

Les avis pouvaient également être exprimés par courriel via une adresse électronique dédiée.

L'ensemble des personnes publiques associées ont également été consultées avec la possibilité de formuler leur avis avant le 18/08/2023.

Deux personnes ont participé à la concertation par courrier. La première, propriétaire de la parcelle RZ 20, demandant la suppression de l'Espace Boisé Classé sur la-dite parcelle. Limoges Métropole a répondu que le tribunal administratif n'avait pas formulé de décision en ce sens et que le PLU ne serait pas modifié sur cette question.

La seconde, propriétaire d'une parcelle de la rue des Pendants non concernée par la révision allégée, demandant que la révision porte sur

l'ensemble de la rue. Ici aussi, Limoges Métropole s'en tient à la décision du tribunal administratif.

Parmi les PPA seule la Direction Départementale des Territoires a émis des remarques spécifiques sur le contenu du dossier :

- demandant des corrections et compléments de la notice de présentation, afin d'en faciliter la compréhension et réduire les erreurs d'interprétation, ce qui a été fait,
- notant l'absence de l'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT de l'agglomération de Limoges, ce qui a été corrigé,
- Relevant la possibilité non exploitée de ré-argumenter le classement en zone Naturelle et Agricole des parcelles concernées par la présente procédure, afin de répondre à la décision du Tribunal Administratif, ce qu'il était trop tard pour engager.

II.5 - Publicité légale

L'avis d'enquête publique à été affiché en mairie de Limoges du 27 novembre au 21 décembre 2023 inclus.

Les avis d'enquête ont également été publiés dans le Populaire du Centre et Union et Territoire les 11 novembre et 8 décembre 2023.

III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 - Permanences réalisées

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Limoges :

- Le 7/12/23,
- le 13/12/23,
- le 21/12/23.

III.2 - Conditions matérielles et climat

Toutes les permanences se sont tenues dans une ambiance sereine et courtoise dans une salle spécialement dédiée qui permettait de préserver la confidentialité des discussions.

III.3 - Public et Observations

- Le 7/12/23 : deux visites (M. M [REDACTED] et Mme. et M. R [REDACTED]) et deux contributions annexées au registre,

- le 13/12/23 : une visite (Mme. et M. R [REDACTED]) avec une contribution remplaçant la première, un autre visiteur n'a pas attendu la fin de la première entrevue pour repartir,

- le 21/12/23 : trois visites : Mme. et M. G [REDACTED] dépose une contribution (annexée au registre), M. B [REDACTED] écrit une contribution sur le registre, Mme. et M. R [REDACTED] dépose une contribution remplaçant les autres.

III.4 - Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été close le 21/12/23 à 12h30.

III.5 - Notification du procès verbal de synthèse

J'ai remis le procès-verbal de synthèse dès le 22/12/23 à Limoges-Métropole.

III.6 - Analyse des observations et des réponses au PV apportées par le maître d'ouvrage

Concernant la rue des Pendants, j'ai reçu la visite des trois personnes ayant fait des recours contre la précédente version :

M. M [REDACTED], le 7 décembre 2023 : (Cf. annexe 1)

- N'avait pas fait de recours en son nom propre pour sa parcelle mais "pour la rue", ce pourquoi il n'était pas qualifié. Sa demande avait donc été rejetée par le tribunal.

- S'appuie sur les motivations du tribunal administratif pour rendre son jugement, pour demander à nouveau que sa parcelle et l'ensemble des parcelles de la rue soient classées UB1 :

"Il ressort des pièces du dossier que le secteur de la rue des pendants est constitué de 8 parcelles dont 6 sont déjà construites (...) Ces parcelles se rattachent au secteur urbanisé voisin constitué notamment d'un grand ensemble immobilier bâti de l'ex ZUP, la seule présence de la rue entre cet ensemble immobilier et la rue de Pendants ne suffisant pas à constituer une coupure d'urbanisation. Dès lors, contrairement à ce que soutient la communauté de communes Limoges métropole, les parcelles litigieuses ne sont pas rattachées à la vaste zone naturelle caractérisée par la rivière de l'Aurence qu'elles surplombent."

Réponse de Limoges Métropole : La parcelle de M. M [REDACTED], cadastrée PY20, n'est pas concernée par la décision du Tribunal administratif. Celle-ci, annule en effet la délibération du 26 juin 2019 approuvant le PLU de la commune de Limoges « en tant qu'elle classe en zone naturelle les parcelles cadastrées PY 17, PY 18 et PY 32 et la parcelle cadastrée OR 60 situées aux 15, 16 et 17 rue des pendants à Limoges » et non pas l'ensemble de la rue des Pendants. Limoges Métropole respecte strictement la décision du Tribunal administratif.

Avis du C.E. : M. M [REDACTED] n'était pas qualifié pour faire le recours qu'il avait présenté, cependant la logique qu'il suivait me semble tout à fait recevable. Limoges-Métropole tient à ne rien changer hors la décision du tribunal administratif. Il me semble que pour la cohérence du PLU, il aurait été préférable de suivre le raisonnement qui a conduit le-dit tribunal à rendre ce jugement. Remettre ces parcelles en zone U va créer un îlot constructible dissocié du reste du tissu urbain. Ces parcelles "litigieuses" sont dans une situation en tous points semblable à celle des autres parcelles construites dans la rue.



On voit bien sur ces photos la
continuité du tissu urbain



Mme et M. R. [REDACTED] les 7, 13 et 21 décembre 2023 : (Cf. annexe 4)

- Se disent satisfaits de la décision du tribunal et du projet de classement de leurs parcelles en zone UB1.
- Ne comprennent pas ce qui justifie de limiter les possibilités de construction à une seule habitation comme précisé dans le paragraphe "la trame verte et bleue" p.25 du document présentant la révision. Ils considèrent que 2 habitations pourraient être construites (terrains de 1095 m² pour les deux parcelles PY18 et PY32). Cela permettrait d'économiser du terrain constructible ailleurs.

Réponse de Limoges Métropole : Le nombre de constructions a été annoté à titre indicatif dans l'analyse des potentiels impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Ce potentiel urbanisable a été déterminé en prenant en considération la configuration de la parcelle, la topographie, la desserte (accès potentiel dans un virage) et le possible agencement des constructions sur le terrain. Cependant, ce chiffre est donné à titre indicatif et n'a aucune portée réglementaire. Seul le règlement écrit encadre les possibilités de construction sur ces -

parcelles. Ce dernier donne comme règles un respect d'au moins 25 % du terrain maintenus en espace végétalisé et de 55 % du terrain urbanisé au maximum.

Cela laisse donc la possibilité de réaliser deux habitations, sous réserve de respecter les règles d'implantation des constructions.

Avis du C.E. : pas de commentaires si ce n'est que les surfaces et la topographie laissent peu de possibilités de construction et d'accès à la rue.



M. B [REDACTED] le 21 décembre 2023 :

- Exprime sa satisfaction de la décision du tribunal administratif concernant sa parcelle.
- S'étonne que les 3 autres parcelles construites de la rue ne soient pas traitées de la même manière dans la révision allégée n°8, comme le tribunal le suggère dans ses considérations.

Réponse de Limoges-Métropole : La réponse apportée à cette remarque est identique à celle apportée à M. M [REDACTED].

Avis du C.E. : Mon avis est le même que celui donné pour l'observation de M. M [REDACTED].

L'ensemble des personnes rencontrées pendant les permanences s'interrogent sur la présence d'une analyse environnementale dans le document alors que la MRAe précise qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire dans ce cas de figure.

Réponse de Limoges-Métropole : L'analyse environnemental intégrée à la notice de présentation de la révision allégée constitue, avec un formulaire spécifique, le dossier fourni à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui décide s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale ou non. Cet examen obligatoire et dit au cas par cas des procédures d'évaluation des documents d'urbanisme permet de mettre en lumière les principales incidences des projets sur l'environnement et le cadre de vie. L'évaluation environnementale, quant à elle, est une étude plus poussée basée sur un état initial de l'environnement et devant proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts.

Avis du C.E. : Pas de commentaires.

Concernant la rue Saint-Gence :

Mme. et M. G■■■■ le 21 décembre 2023 : (Cf. annexe 3)

- Sont satisfait de la décision du tribunal administratif et du classement en zone UB2 de leur parcelle dans le projet de révision allégée n°8.
- Demande que la partie de cette parcelle classée en **EBC soit déclassée** : Il n'y a pas de bois sur cette parcelle. Le tracé n'a pas été fait selon la présence de bois mais selon l'ombre portée de la haie bordant la départementale (sur le talus hors de la parcelle). La photo aérienne a été prise tôt le matin et l'ombre est très longue et sombre. Une photo prise aujourd'hui ne montrerait plus de bois car le Département a coupé les arbres poussant dans le talus. Ce déclassement permettrait la constitution d'un lot constructible supplémentaire.

Réponse de Limoges-Métropole : La requête originale déposée auprès du tribunal administratif de M. et Mme. G■■■■ ne portait pas sur la

question de l'Espace Boisé Classé. La décision du tribunal administratif ne porte donc pas sur cette question.

Au même titre que le reclassement des parcelles non concernées par la décision du T.A., il a été décidé par Limoges-Métropole de respecter cette dernière de façon stricte et de ne pas procéder au déclassement d'une mesure environnementale qui aurait pu faire l'objet d'avis négatifs de la part des Personnes Publiques Associées ou de la MRAe.

Avis du C.E. : Ce classement sur cette parcelle peut effectivement sembler abusif dans la mesure où ce n'est pas la parcelle clôturée mais le talus adjacent qui est boisé, cependant ce problème n'ayant pas été identifié dès leur premier recours par M. et Mme. G. ■ il est logique que Limoges Métropole n'aie pas proposé de modifier ce statut. De plus le piquetage réalisé pour le lotissement de la parcelle montre que celle-ci comprend une partie du talus, ce qui tend à montrer que le département a abusivement procédé au déboisement du-dit talus : une partie des arbres appartenait à M. et Mme G. ■ et ils faisaient partie d'un Espace Boisé Classé.

III.7 - Analyse des avis des personnes publiques associées

Chambre d'Agriculture Haute-Vienne : Dans son courrier du 6/11/23 émet un avis défavorable concernant la parcelle RZ20 car le projet ne propose pas d'obligation de densification. Réitère cet avis lors de la réunion de concertation du 9/11/23. A cette occasion la ville de Limoges et Limoges-Métropole explique que le propriétaire a déjà déposé une demande de division parcellaire pour la création de 6 lots sur la parcelle.

Avis du C.E. : effectivement la visite sur le terrain confirme cette division car le piquetage est réalisé.



Agence Régionale de Santé : Pas d'observation particulière.

CCI Limoges Haute-Vienne : Avis favorable.

CMA NA Haute-Vienne : Avis favorable.

Département Haute-Vienne : Pas d'observation particulière.

Direction Interdépartementale des routes Centre-ouest : avis favorable

DDT : - Émet des remarques sur la forme du document de présentation du projet de révision.

Le document utilisé pour la présente enquête tient compte de ces remarques.

- Fait remarquer qu'une alternative à la présente révision aurait pu être d'apporter les arguments ayant conduit à ce classement initial, ainsi que de préciser que les annexes et extensions étaient également possibles en zones A et N.

Limoges Métropole a fait le choix de ne pas faire appel du jugement pour ne pas perdre davantage de temps.

Avis du C.E. : A la lecture des motivations de l'avis du tribunal il semble qu'effectivement un appel avait peu de chance de trouver une fin différente. Cette solution n'aurait par ailleurs pas permis de convaincre M. et Mme. G [REDACTED] (parcelle RZ 20) et M. et Mme. R [REDACTED] (parcelle PY 18 et 32) de retirer leur plainte, puisqu'ils souhaitent faire construire des habitations nouvelles.

MRAe : Rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

CONCLUSION ET AVIS

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Guillaume Guérin, en qualité de président de Limoges Métropole, certifie qu’un exemplaire de :

L’avis d’enquête publique au titre de la révision allégée n°8 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Limoges.

A été :

- Affiché au siège de Limoges Métropole du 22/11/2023 au 21/12/2023 inclus,
- Mis en ligne sur le site internet de Limoges Métropole du 22/11/2023 au 21/12/2023 inclus,
- Inséré dans les journaux : « *Le Populaire du Centre* » les 17/11/2023 et 8/12/2023, « *Union & Territoires* », les 17/11/2023 et 8/12/2023.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Limoges, le

Le Président

Pour le Président
Par déléguation,
Le Directeur Général des Services
Sylvain ROQUES

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E23000084 / 87 PLU R
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 18/10/2023

ENQUÊTE PUBLIQUE

LIMOGES MÉTROPOLÉ
- COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉVISION ALLÉGÉE N°8
DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE LIMOGES

Reclassement de parcelles en zones A et N
en zones U suite à une annulation contentieuse

CONCLUSION ET AVIS

Destinataire :

Présidence de la Limoges Métropole
Présidence du Tribunal Administratif

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E23000084 / 87 PLU R
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 18/10/2023

Concernant la parcelle RZ 20, rue de Saint-Gence, l'observation formulée par les propriétaires me semble dépasser le cadre de cette enquête.

Quant à la rue des Pendants, le tribunal administratif a donné raison aux plaignants sur la base d'une analyse contre laquelle il me semble difficile d'argumenter : La zone est construite à côté d'une zone construite classée U, elle doit être classée U. Il manque peut-être aujourd'hui une catégorie de zonage qui permettrait de figer une situation urbaine, une zone U (car construite) dont le règlement serait très proche d'une zone N.

Il me semble qu'une révision allégée était donc la seule réponse à apporter à cette décision.

Je comprend que pour éviter de créer un précédent, Limoges-Métropole se soit limitée à une révision dans le strict cadre de cette décision.

Je pense cependant que pour respecter l'esprit de la décision, il aurait été plus cohérent de repasser en zone U l'intégralité de la zone classée U rue des Pendants sur le PLU précédent. Qu'aurait fait Limoges-Métropole si les deux plaignants avaient été propriétaires de parcelles non contiguës, avec d'autres parcelles construites entre les deux ? deux petites pastilles en zone U au milieu d'une grande zone N ? L'acceptabilité sociale des règlements administratifs contraignants passe par le bon sens qui semble présider à leur édicition.

Cette observation formulée, j'é mets un **avis favorable** à cette révision allégée n°8.

Fait à Glanges, le 18 janvier 2023
René Groneau, commissaire enquêteur


