



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Limoges, le **19 JAN. 2026**

Le préfet de la Haute-Vienne

à

Communauté urbaine de
Limoges Métropole
A l'attention de Chloé CALLAIS
19 rue Bernard Palissy
CS10001
87031 LIMOGES Cedex 1

Affaire suivie par :

Florence COLLERAIS

florence.collerais@haute-vienne.gouv.fr

05.19.03.22.16

Objet : modification n°2 du PLU de Verneuil-sur-Vienne

Le 22 novembre 2024, la communauté urbaine Limoges Métropole a prescrit la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Verneuil-sur-Vienne. Cette commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Limoges, approuvé le 7 juillet 2021, qui l'identifie comme étant située dans la 2nde couronne du pôle urbain de Limoges Métropole.

La modification n°2 du PLU revoit le phasage des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) situées dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme (1AU) du PLU.

Le phasage des OAP actuellement en vigueur date de la révision générale du PLU approuvée le 26 juin 2019.

La commune est soumise à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) obligeant la commune à disposer d'un nombre de logements sociaux d'au moins 20 % de son parc résidentiel. La commune indique atteindre, au 1^{er} janvier 2024, un taux de 2,12 % de logements sociaux. En raison de ce déficit, la commune s'expose à des pénalités financières. Elle souhaite ainsi revoir la chronologie de son développement urbain et lever une difficulté constatée dans son contrat de mixité sociale.

La modification n°2 du PLU de Verneuil-sur-Vienne exclut du nouveau phasage l'OAP rue de Limoges dans la mesure où son urbanisation est presque terminée (48 logements sociaux réalisés ainsi que quelques lots libres).

La modification positionne en phase 1 :

- l'OAP La Chênaie : potentiel d'au minimum 40 logements dont 20 sociaux, sur un foncier appartenant à l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- l'OAP Le Colombier : potentiel d'au minimum 19 logements dont 6 sociaux, sur un foncier appartenant à deux bailleurs sociaux ;
- l'OAP du Stade : potentiel d'au minimum 20 logements dont 8 sociaux, à la condition de ne pas nécessiter de raccordement à la station d'épuration (STEP) existante de Lespinasse Balandie.

La seule condition d'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera la réalisation de la nouvelle STEP. La phase 3, dont les secteurs ne sont pas identifiés comme prioritaires en termes de logements sociaux, ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les phases 1 et 2 seront réalisées à 75 %.

La modification n°2 du PLU de Verneuil-sur-Vienne donne la priorité aux deux OAP (La Chênaie et Le Colombier) présentant la plus forte proportion de logements sociaux réalisables à court terme. En ce sens, elle est recevable.

Effectivement, au titre du contrat de mixité sociale lié au rattrapage du déficit SRU, des opérations ont été agréées ou ont vocation à l'être sur ces mêmes terrains, soit 39 logements sociaux en droit commun (20 dans l'OAP) pour La Chênaie et, pour Le Colombier, 32 logements en droit commun ainsi que 26 logements en reconstitution de l'offre liée au programme de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) totalisant ainsi 58 logements sociaux (6 dans l'OAP).

Les OAP indiquent le nombre minimum de logements sociaux envisagés. Son strict respect ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés par le contrat de mixité sociale. Il pourrait être augmenté pour se rapprocher du nombre prévu dans les opérations identifiées ou en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU limite la hauteur des constructions de la zone 1AU à « rez-de-chaussée + 1 étage + combles », ce qui peut représenter une difficulté à la réalisation de certaines opérations répondant aux objectifs dudit contrat.

La station d'épuration collectif (STEP) de Lespinasse Balandie, qui reçoit les effluents de l'ensemble du réseau d'eaux usées de la commune, ainsi que des équipements du système de collecte présentent des non-conformités.

Celles-ci avaient déjà été relevées dans l'avis de l'État émis le 12 octobre 2018 concernant le projet arrêté du PLU révisé. Il avait été inscrit que « [...] la problématique liée à l'assainissement collectif ne permet pas d'accueillir la plupart des logements envisagés. [...] Une augmentation de la capacité de traitement est un préalable indispensable à l'accueil de toute nouvelle population ». En effet, l'article R.151-20 du code de l'urbanisme précise que « [...] Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone [...] ».

En l'absence d'un assainissement existant de capacité suffisante dans les zones jouxtant les zones 1AU, au-delà du phasage des ouvertures à l'urbanisation, c'est l'existence même de zones 1AU que ces dispositions interrogaient. La problématique d'adéquation de ces zones d'urbanisation à court terme avec les capacités de la STEP perdure.

L'avis de l'État précité indiquait qu'il était « *par ailleurs impossible de proposer la création de station propre à une zone en solution alternative, d'autoriser l'assainissement autonome lorsque le zonage d'assainissement prévoit un réseau collectif ou encore de mettre à la charge de l'aménageur le renforcement des réseaux* ».

A ce titre, le dossier de modification comporte, en page 9, une formulation erronée d'éléments transmis dans l'avis de l'État du 12 octobre 2018 qui ne juge pas de la légalité d'une solution mais rappelle la réglementation en la matière. Il convient de les rectifier.

Ceci étant, le dossier de modification n°2 du PLU de Verneuil-sur-Vienne comporte l'avis de la direction du cycle de l'eau de la communauté urbaine de Limoges métropole (CULM), compétente à l'échelle inter-communale en matière d'assainissement, sur la performance épuratoire du système de traitement des eaux résiduaires urbaines de Lespinasse Balandie.

Cet avis, en date du 16 septembre 2025, indique qu'en lien avec le schéma directeur d'assainissement élaboré en 2021, un projet de nouvelle station d'épuration est à l'étude avec une mise en service à l'horizon fin 2029 voire courant 2030. Il « *juge favorable le raccordement des eaux résiduaires urbaines de l'OAP du Colombier (58 unités) et l'OAP de La Chênaie (45 unités)* ».

Il apparaît donc que la problématique de l'assainissement a bien été intégrée dans l'élaboration du dossier ce qui devrait permettre l'urbanisation des OAP telle que prévue dans le nouveau phasage et donc le rattrapage du déficit communal en matière de logement social.

Le dossier de modification n°2 du PLU de Verneuil-sur-Vienne n'appelle pas d'autre observation.

Une mise à jour du géoportail de l'urbanisme sera nécessaire une fois cette modification approuvée.

Le directeur,



Stéphane NUQ

