

## LIMOGES METROPOLE

### EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

*L'an deux mille vingt-quatre le jeudi vingt-six septembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 20 septembre 2024, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Bernard THALAMY, 1<sup>er</sup> Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

#### **Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, M. Claude BRUNAUD, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, Mme Isabelle DEBOURG, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Vincent REY, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

#### **Absent excusé représenté par un suppléant**

M. Alexandre PORTHEAULT est représenté par Mme Caroline BOURGET

#### **Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à M. Pascal ROBERT  
Mme Marie-Eve TAYOT donne pouvoirs à M. Matthieu PARNEIX  
Mme Samia RIFFAUD donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT  
M. Pascal THEILLET donne pouvoirs à Mme Marie LAPLACE  
M. Vincent JALBY donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN  
M. Joël GARESTIER donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU  
Mme Marie-Claude BODEN donne pouvoirs à Mme Corinne JUST  
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Laurent OXOBY  
Mme Isabelle MAURY donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL  
Mme Nathalie MEZILLE donne pouvoirs à Mme Sarah TERQUEUX  
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Jamal FATIMI  
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à M. Michel CUBERTAFOND  
Mme Nadine RIVET donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE  
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE  
Mme Valérie MILLON donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM

#### **Absents :**

M. Gilles BEGOUT, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE

#### L'ORDRE DU JOUR EST

**Approbation de la modification n° 10 du Plan local d'urbanisme d'Isle -  
Reclassement d'une zone urbaine à vocation d'activités (UA) en zone urbaine (UG)  
sur le Mas des Landes**

M. ROUX Jacques, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La procédure de modification n° 10 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Isle a fait l'objet d'une délibération de prescription du conseil communautaire en date du 05 mai 2022.

La présente procédure vise à modifier le règlement graphique et plus précisément un secteur de zone urbaine à vocation d'activités économiques (UA) au sein duquel sont comprises des habitations.

### **I. Contexte :**

La zone UA du PLU de la commune d'Isle regroupe les zones d'activités, localisées sur les bords de Vienne, le Mas des Landes et les Courrières, accueillant des activités artisanales et tertiaires. La réglementation en vigueur associée à cette zone UA n'autorise, en termes d'habitations, que les constructions « directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ».

Plusieurs habitations sont présentes au sein de la zone UA au niveau du Mas des Landes. Du fait de la réglementation en vigueur, ces constructions ne peuvent pas évoluer, les annexes et extensions étant interdites.

Dans le but d'assouplir la réglementation pour ces habitations, de pérenniser leur occupation et d'éviter la vacance de ces constructions, le règlement graphique doit être modifié pour les intégrer à la zone urbaine générale (UG) du PLU. L'emprise de la zone UA reclassée en zone UG est définie dans l'annexe de la présente délibération.

Ces éléments seront explicités dans la notice de présentation du dossier de modification qui sera attachée à la délibération de cette procédure.

### **II. Procédure :**

Après la délibération du 05 mai 2022, la modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale. Par décision n°2023ACNA94 de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE), la modification n° 10 n'est pas soumise à une évaluation environnementale. Cette décision a été actée par une délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2023.

Le dossier a été notifié au Préfet et aux Personnes publiques associées (PPA), comme mentionné à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, par courrier en date du 09 août 2023.

Par arrêté en date du 05 décembre 2023, le Président de Limoges Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 29 janvier 2024 au mercredi 14 février 2024 inclus, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons juridiques et administratives liées à la disparition du premier registre d'enquête, le Président de Limoges Métropole a décidé de procéder à une seconde enquête publique. Les contributeurs à la première procédure ont été informés par courrier de la prescription d'une nouvelle enquête. Ils ont notamment été informés de la prise en compte de leurs observations dans le cadre de la seconde enquête publique, de leur droit à les modifier ou d'en formuler des nouvelles.

Dès lors, par arrêté en date du 16 avril 2024, le Président de Limoges Métropole a prescrit l'ouverture d'une seconde enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 13 mai 2024 au lundi 27 mai 2024 inclus.

### **III. Avis du commissaire enquêteur**

Au cours de la première enquête publique, 2 contributions ont été émises auprès du commissaire enquêteur lors des permanences, et 1 contribution a été faite via un courrier déposé en mairie d'Isle.

L'une de ces contributions est opposée à la modification, considérant que les projets qui pourraient être autorisés à la suite de la procédure engendreraient une augmentation des nuisances, ainsi qu'une densification de la zone.

Deux contributions portent sur la constructibilité de plusieurs parcelles, et ont été émises par les propriétaires des parcelles concernées. Ces deux contributions sont favorables au projet de modification du règlement graphique envisagé.

Elles abordent notamment la question d'autorisations d'urbanisme portant sur les parcelles en question, remarque sortant du cadre de l'enquête publique.

Des réponses ont été apportées par Limoges Métropole pour chacune des remarques émises par les citoyens. Le commissaire enquêteur a estimé qu'elles ne remettaient pas en cause le projet présenté.

Les PPA consultées ont majoritairement émis des avis favorables. La Direction départementale des territoires émet un avis favorable, soulignant tout de même l'utilité d'ajouter au dossier la liste des parcelles disponibles, de préciser la superficie totale évoluant en UG et d'ajouter le potentiel de logements possibles en évoquant la question de la densité envisagée à terme.

Seul le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) a émis un avis défavorable, en considérant que :

- « Les annexes et extensions aux habitations existantes devraient être autorisées pour permettre leur évolution,
- Le périmètre de la future zone UG n'a pas vocation à englober des parcelles résidentielles actuellement non bâties, au regard du caractère majoritairement économique de la zone, des accès, des nuisances liées aux activités existantes à proximité immédiate des parcelles concernées. De plus, les densités proposées ne correspondent pas à celles du SCoT 2030. »



L'article 1 de la zone UG n'interdit pas la réalisation d'annexes ou d'extensions aux constructions existantes. Elles sont dès lors déjà autorisées au PLU. Par ailleurs, si le secteur est situé au sein de la zone UA, sa vocation reste majoritairement résidentielle. De plus, la configuration du secteur n'est pas adaptée à l'extension d'entreprises dans la zone, ni à l'implantation de nouvelles. Le changement de zonage permet un développement mesuré du secteur pour de l'habitation, dans la limite des nuisances environnantes. Enfin, les objectifs de densité du SCOT doivent être appréciés à l'échelle de la commune et non d'un seul projet.

Au vu des documents mis à disposition du commissaire enquêteur, des avis émis par les PPA et du mémoire en réponse émis par Limoges Métropole, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet.

Cette conclusion est motivée par les motifs suivants :

- « Le projet est motivé par le reclassement d'une surface de 22.400 m<sup>2</sup> de la zone UA du secteur du Mas des Landes en zone UG ;
- le classement en UA n'autorise pas de nouvelles constructions hormis celles liées au gardiennage ;
- le reclassement permettra de nouvelles constructions qui seront toutefois limitées compte-tenu de l'organisation actuelle des parcelles à une surface constructible d'environ 3.000 m<sup>2</sup> ;
- le projet n'a pas d'impact sur l'environnement ;
- l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante et le public a été bien informé ;
- le public a pu faire part de ses observations ;
- plusieurs PPA ont donné un avis favorable ;
- la MRAE a donné un avis conforme et confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- la mise en place d'une OAP et de règles de densification ne sont pas nécessaires
- le projet répond aux attentes de certains propriétaires ;
- il n'y a pas d'oppositions. »

À ce stade, il convient que le conseil communautaire se prononce quant à l'approbation de cette modification n° 10 du PLU de la commune d'Isle, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme.

La délibération motivée d'approbation du conseil communautaire sera ensuite transmise au Préfet de la Haute-Vienne et fera l'objet des mesures de publicité légalement requises.

La présente délibération fera, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme, l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie d'Isle et au siège de Limoges Métropole.

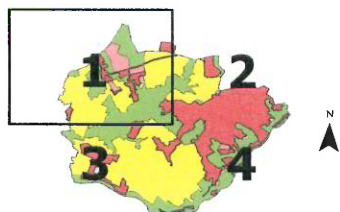
Le conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification n° 10 du PLU de la commune d'Isle ;
- d'autoriser le Président à signer tout document afférant à cette modification n°10 du PLU d'Isle.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

N'a pas participé au vote :  
M. Vincent LEONIE

POUR EXTRAIT CONFORME  
Guillaume GUERIN  
Pour le Président  
Président de Limoges Métropole  
Le Directeur / Général des Services  
**Sylvain ROQUES**



LEGENDE

## ZONAGE

-  2AU  
 A  
 AUJ  
 AUJa  
 AUJaph  
 Ap  
 H  
 UJa  
 UJ  
 UJap  
 UJa

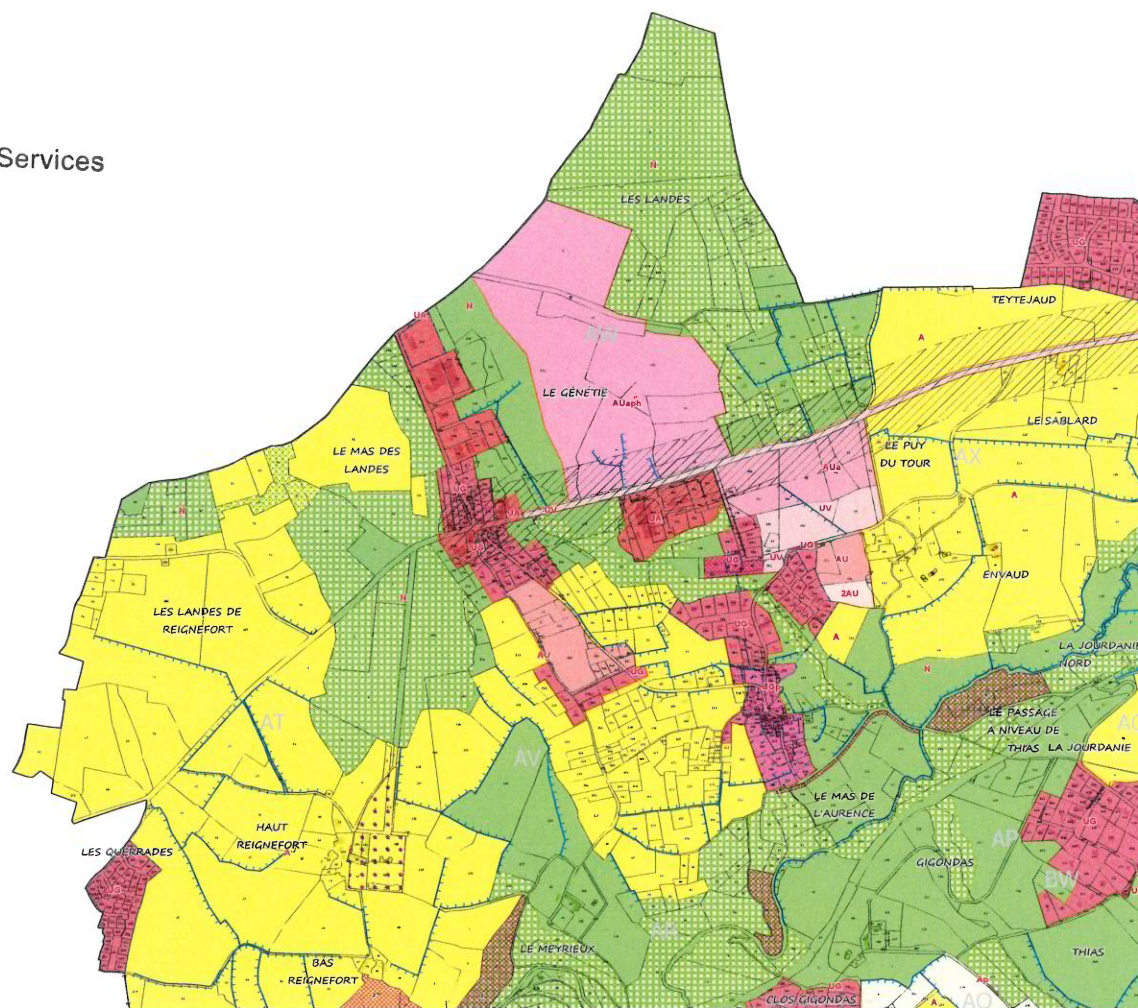
## PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

-  **Space Bone Chase**

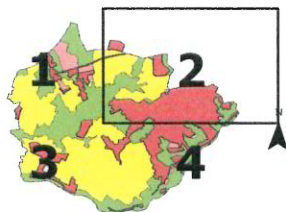
### EMPLACEMENTS RESERVES

NUMÉRO	NATURE	BÉNÉFICIAIRE	PARCELLES
ER02	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	AT 0001-0106
ER03	Equipement public à destination de centre de vacances	Commune	AV 0044-0415
ER05	Vallée de l'Aurence : accessibilité	Commune	AR 0060-IV 0135-0143
ER06	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	AL 0072-0073
ER07	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	AR 0054

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







### LEGENDE

- ZONAGE**

  - JAU Secteur à programme de bonte moyenne sociale
  - A
  - Ap
  - N
  - NC
  - UC
  - LGP
  - LV

**PRESRIPTIONS SURFACIQUES**

  - Espaces Basse Classe
  - Emplacement naturel
  - Parcours bati à protéger
  - Terrain cultive ou autre bati à protéger

**PRESRIPTIONS LINEAIRES**

  - Regular d'implantation des constructions
  - Diversite d'implantation a protager ou a developper
  - Elements de continuité ecologique

**PRESRIPTIONS PONCTUELLES**

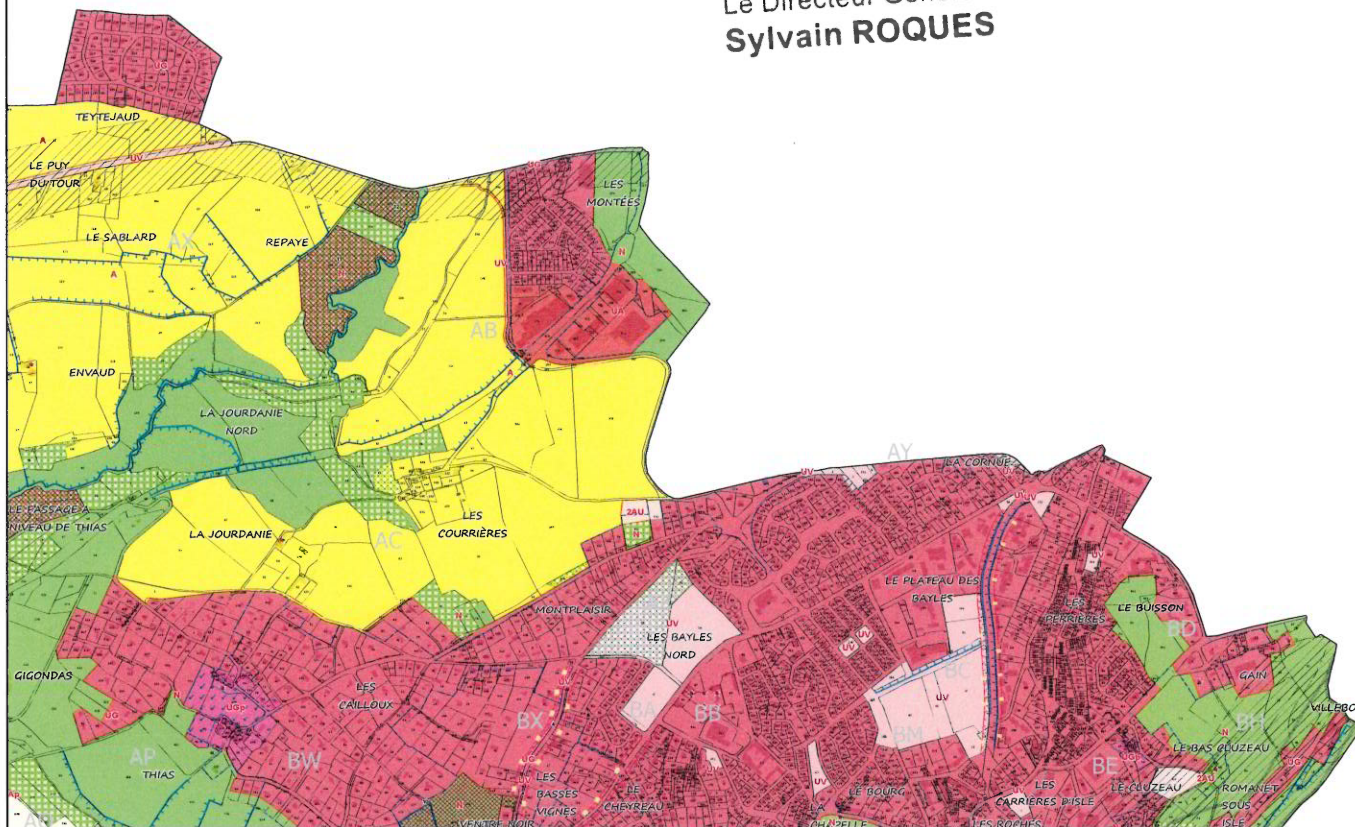
  - Patrimoine bati a protager
  - Antenneur incorporation de changer de destination

**INFORMATIONS SURFACIQUES**

  - Perimetre du centre de l'urbanisme
  - Secteur affecte par les nuisances
  - Zone d'entourernement culturel
  - Zone reconstruite de Plan

### EMPLACEMENTS RESERVES

NUMÉRO	NATURE	BÉNÉFICIAIRE	PARCELLES
ER04	SOLAC : aménagement d'une piste cyclable	Commune	BA 0009-0016 BX 0037
ER06	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	AC 0072-0073
ER10	"Paysan vert" : continuité écologique	Commune	AP 0110-0814
ER11	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	AX 0106
ER12	Vallée de l'Aurence : continuité écologique et accessibilité	Commune	Ax 0106



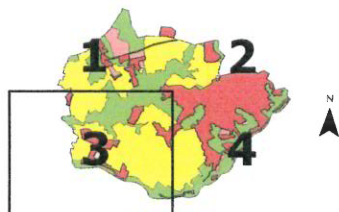
Pour le Président  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services  
**Sylvain ROQUES**

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Règlement graphique  
1 / 5 000

Modification n°10

28 septembre 2024



## LEGENDE

<b>ZONAGE</b>	 Emplacement réservé
 ZAU	 Patrimoine bâti à protéger
 A	 Patrimoine bâti à protéger
 Ap	 Patrimoine bâti à protéger
 M	 Patrimoine bâti à protéger
 U	 Patrimoine bâti à protéger
 UG	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
 UGp	 Patrimoine bâti à protéger
UGp	Patrimoine bâti à protéger

<b>PRESRIPTIONS SURFACIQUES</b>	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	 Patrimoine bâti à protéger
 Patrimoine bâti à protéger	Patrimoine bâti à protéger

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

NUMÉRO	NATURE	BÉNÉFICIAIRE	PARCELLES
ER01	Vallee de la Vienne : continuité écologique et accessibilité	Commune	AS 0463-0632
ER02	Vallee de l'Aurence continuité écologique et accessibilité	Commune	AT 0001-0106
ER07	Vallee de l'Aurence continuité écologique et accessibilité	Commune	AK 0054
ER08	TVB : continuité écologique et accessibilité "pourtour vert"	Commune	AM 0212
ER09	Vallee de la Vienne : continuité écologique et accessibilité	Commune	AN 0353 AN 0081-0114

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

