

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

### **Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical Séance du 2 octobre 2020 Délibération n° : 2020\_BS1\_001**

Le 2 octobre 2020 à 14 h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges dûment convoqué le 25 septembre 2020, s'est réuni en séance publique, dans la salle du Lac du Causse du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

#### Etai<sup>e</sup>nt présents :

M. Vincent LÉONIE, C.U. Limoges Métropole	M. Ludovic GÉRAUDIE, C.U. Limoges Métropole
Mme Andréa BROUILLE, C.C. ELAN	M. Philippe JANICOT, C.U. Limoges Métropole
M. Rémy VIROULAUD, C.U. Limoges Métropole	Mme Julie LENFANT, C.U. Limoges Métropole
M. René ARNAUD, C.C. Val de Vienne	Mme Nathalie MÉZILLE, C.U. Limoges Métropole
M. Alain FAUCHER, C.C. Noblat	M. Bernard LAUSERIE, C.C. ELAN
M. Fabien DOUCET, C.U. Limoges Métropole	Mme Elisabeth PETIT, C.C. ELAN
M. Jean-Jacques DUPRAT, C.C. ELAN	M. Bernard TROUBAT, C.C. ELAN
M. Gilles TOULZA, C.U. Limoges Métropole	M. Alexandre MAZIN, C.C. Noblat
M. Joël GARESTIER, C.U. Limoges Métropole	Mme Sylvie ACHARD, C.C. Val de Vienne

#### Absents représentés :

M. Guillaume GUÉRIN, C.U. Limoges Métropole, est représenté par M. Rémy VIROULAUD, Suppléant C.U. Limoges Métropole  
Mme Monique DELPI, C.U. Limoges Métropole, est représentée par M. Gilles TOULZA, Suppléant C.U. Limoges Métropole

#### Absents excusés :

M. Christian BLANCHET, C.U. Limoges Métropole	M. Jean-Marc LEGAY, C.C. ELAN
M. Jean-Luc BONNET, C.U. Limoges Métropole	M. Alain DARBON, C.C. Noblat
M. Laurent LAFAYE, C.U. Limoges Métropole	M. Philippe BARRY, C.C. Val de Vienne
Mme Emilie RABETEAU, C.U. Limoges Métropole	

---

## **Plan Local d'Urbanisme de Saint Priest Taurion Avis du Bureau Syndical sur le projet arrêté**

---

Rapporteur : Monsieur Vincent LÉONIE, Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de Communes ELAN,*

*Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),*

*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 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (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,*

*Considérant la délibération de la commune de Saint Priest Taurion en date du 8 avril 2015 prescrivant l'élaboration du PLU,*

*Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),*

*Considérant la délibération de la Commune de Saint Priest Taurion en date du 26 juin 2020 portant arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Priest Taurion,*

*Vu le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Priest Taurion transmis le 6 juillet 2020 au Président du SIEPAL pour avis,*

La commune de Saint Priest Taurion, membre de la Communauté de Communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), est située en 2<sup>ème</sup> couronne du territoire du SCoT de l'agglomération de Limoges. Disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2003, elle a prescrit la révision de son document d'urbanisme en avril 2015 et a arrêté le projet en juin 2020.

Entre 2009 et 2017, la dynamique démographique de la commune était de + 0,6 % par an, moyenne qui ne reflète pas le tassement démographique observé entre 2014 et 2017 et imputable à la forte baisse du solde migratoire alors que le solde naturel était en progression notable (+ 5 habitants/an durant la période, contre + 26 habitants/an entre 2009 et 2014). En 2017, la commune comptait 2 881 habitants.

Le socle démographique du projet de PLU est celui d'une croissance annuelle de + 0,7 % d'ici à 2030, avec pour objectif un gain de 321 habitants. Cette prospective repose à la fois sur la croissance observée entre 2009 et 2014 et l'ambition politique de la poursuite d'un développement démographique soutenu. Supérieur d'une part aux objectifs globaux du projet de SCoT 2030, qui visent une croissance de + 0,45 %/an et d'autre part aux évolutions observées entre 2014 et 2017, ce scénario engage la commune à un suivi attentif de son

évolution démographique pour garantir l'adéquation des enveloppes foncières qui y sont liées.

Les besoins en logements reposent à la fois sur le taux d'occupation constaté en 2015, à savoir 2,3 personnes par ménage et sur le volume de logements vacants remis sur le marché. Un recensement précis a été conduit par la commune pour identifier les logements vacants qui conservent des possibilités de remise sur le marché. Ceux dont le potentiel de réhabilitation n'était pas avéré ont été écartés. In fine, 32 logements ont été identifiés (chiffre très inférieur à celui de l'INSEE). Une politique très volontariste portée par la commune conduirait à la réintroduction de 30 % de ces logements dans le parc global. Confrontant les réalités de terrain aux objectifs chiffrés, cette méthode devrait garantir son opérabilité.

Le besoin en logements neufs est ainsi estimé à **166 unités, soit 11 logements par an**, chiffre inférieur au rythme de construction des 10 dernières années (entre 15 et 16 logements/an). Les densités appliquées seraient adaptées aux types de logements et secteurs d'urbanisation. A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), deux principes de densités ont été adoptés : **12 logements à l'hectare dans les zones urbaines classées Ub** (logements groupés ou individuels en lotissements dans les quartiers périphériques du bourg et centralités secondaires) et **9 logements à l'hectare en zone Uc** (logements individuels dans les autres centralités).

Avec une moyenne de **10,5 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions**, la commune de Saint Priest Taurion approche l'orientation du projet de SCoT 2030, fixant une densité de 12 logements à l'hectare pour les communes de 2<sup>ème</sup> couronne. L'analyse des densités communales est à corrélérer à la **consommation d'espace** qu'elles entraînent, à savoir **15,34 hectares** consommés d'ici à 2030.

Alors qu'elle n'était que de **5,8 logements à l'hectare entre 2001 et 2015**, la densité projetée (10,5 logements à l'hectare) témoigne d'un changement de modèle d'urbanisation. De la même manière, si 19,19 hectares ont été consommés entre 2007 et 2016 (analyse SIEPAL), soit 1,9 hectare/an, la modération de la consommation d'espace devrait être de près de 50 %, conformément à l'objectif de 0,96 hectare/an (15,34 hectares entre 2014 et 2030). En omettant l'examen décennal de la consommation foncière, prévu par le code de l'urbanisme, le projet de PLU minore cette disposition, pourtant pleinement compatible avec les orientations du SCoT. Une analyse plus robuste permettrait d'enrichir le dossier.

Pierre angulaire des capacités de sobriété foncière, le zonage reflète et accompagne les évolutions attendues. Bien que la commune ait arrêté une prospective démographique soutenue, les zones U (urbaines) n'augmentent que de 3,8 %. Parallèlement les zones à urbaniser (AU) sont très substantiellement réduites et passent de 146 à 7 hectares, soit une diminution de près de 95 %. Particulièrement resserré, ce zonage limitera les risques d'étalement de l'urbanisation future. Cette mesure forte a été corrélée à l'identification des disponibilités foncières au sein des zones urbaines. Une cartographie des « dents creuses » permettrait de renforcer la démarche et d'optimiser l'exploitation de l'analyse.

Plus spécifiquement, l'identification des centralités secondaires à renforcer n'apparaît pas clairement dans le projet de PLU. Une distinction claire entre les centralités à renforcer et les autres permettrait de mieux appréhender les choix de la commune.

L'urbanisation future est en partie encadrée par quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont l'une d'entre elles appelle des observations spécifiques. L'OAP n°2 porte sur le secteur de la Couture. Une zone d'urbanisation à long terme (2AU) vient s'insérer entre les parties actuellement urbanisées, distantes de 200 mètres. Non raccordée au réseau d'assainissement collectif, implantée sur un espace favorable au déplacement des espèces et au maintien de la biodiversité, cette zone d'urbanisation, qui renforcerait la linéarité du secteur ne paraît pas à privilégier.

Enfin, en application du règlement de la zone Uc, un découpage parcellaire est à opérer dans le secteur de la Roche. A l'exception de deux d'entre elles (1 930 m<sup>2</sup> et 1 970 m<sup>2</sup>), toutes les parcelles prêtes à être loties couvrent des surfaces minimales de 2 200 m<sup>2</sup>, en contradiction avec les dispositions de la zone Uc, visant à une densité minimale de 9 logements à l'hectare. Une mise en cohérence entre le règlement écrit et graphique s'avère nécessaire.

Compatible avec les objectifs et orientations du projet de SCoT 2030, le PLU de Saint Priest Taurion comprend des dispositions permettant la densification de l'urbanisation et la maîtrise de la consommation foncière. Les notions de centralités secondaires et de « dents creuses » sont à expliciter afin qu'elles ne puissent être extrapolées et que l'enveloppe urbaine existante ne soit pas étendue en l'absence de justification.

**Après discussion, le Président propose au Bureau Syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Priest-Taurion sous réserve de prise en compte des remarques formulées dans cette délibération, afin que le développement du territoire communal contribue pleinement à la mise en œuvre des orientations du SCoT.**

Le Président Vincent LÉONIE fait procéder au vote :

Nombre de votants :	18
Résultat du vote :	
Pour :	18
Contre :	0
Abstention :	0

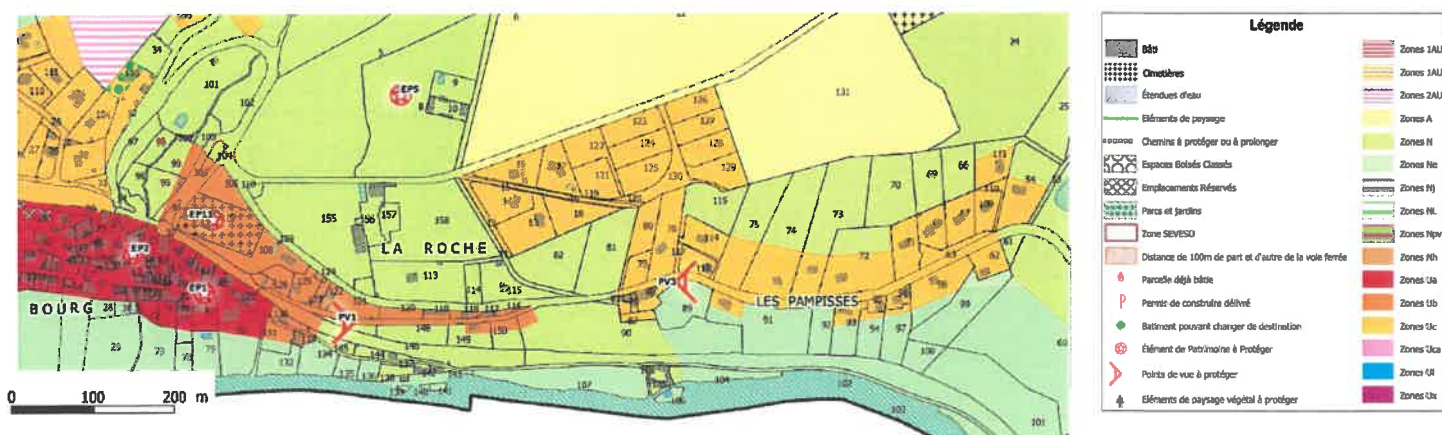
# Annexes

## OAP n°2 Quartier de la Couture – St Priest Taurion



Source : extrait du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de St Priest Taurion – février 2020

## Extrait du zonage du quartier des Roches – St Priest Taurion



Source : extrait du règlement graphique du PLU de St Priest Taurion – février 2020

**La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**Fait à Limoges, le 2 octobre 2020  
Conformément au Code Général  
des Collectivités Territoriales.  
Formalités de publicité effectuées  
le 6 octobre 2020.  
Transmis en Préfecture le 6 octobre 2020.**

**Le Président,**

