

PROCÉDURE DE MODIFICATION 3

MODIFICATION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE ET SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À DESTINATION DU LOGEMENT SOCIAL

Pour le Président, par délégation
Le directeur Général Adjoint
Pôle Qualité de Vie
Jean-Luc MAZEAU

Limoges Métropole
Communauté urbaine

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Délibération de lancement de la modification n°3 par le Conseil Communautaire le 01/10/2021

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
99_DE-087-248719312-20221214-DL2220362H1

Approbation de la modification n°3 par le Conseil Communautaire le 14/12/2022



SOMMAIRE

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE P.3

NATURE DU PROJET P.5

ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUR LE PLU DE LIMOGES P.10

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE P.16

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT P.25

SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE P.28

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com



CHOIX DE LA PROCÉDURE

○ Nature de l'évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges a été approuvé le 26 juin 2019.

L'approbation du PLU de Limoges a fixé des servitudes de mixité sociale en zones Urbaines ainsi que des emplacements réservés dans l'objectif de créer du logement social.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier ces éléments du PLU car certains objectifs de création de logements locatifs sociaux ont été atteints sur la commune et que cette dernière a approuvé une évolution de sa politique de l'habitat, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat et le rééquilibrage attendu du territoire, comme définit dans la délibération du Conseil du 8 avril 2020.

○ Procédure mise en œuvre

Les procédures de révision des documents d'urbanisme sont encadrées de la façon suivante par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

«Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

Le projet d'évolution du PLU de Limoges ne répond pas à ces critères mentionnés précédemment, il entre dans le cadre des procédures de modifications.

Une délibération a été prise en Conseil Communautaire le 1er octobre 2021 pour lancer cette procédure sur le PLU, suite à la demande officielle du Maire de Limoges auprès du Président de Limoges Métropole.

La modification n°3 du PLU porte sur le point suivant :

- Modification des servitudes de mixité sociale et suppression des emplacements réservés à destination du logement social.

Les règlements nt concernés par cette modification n°3 ainsi que l'annexe 6.' ts réservés prescrits par le PLU.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022



PHASAGE DE LA PROCÉDURE

DELIBERATION DE LANCEMENT DU PRESIDENT DE LIMOGES METROPOLE DE LA MODIFICATION DU PLU

Elaboration du projet d'évolution - Etudes - Concertation
Réalisation du dossier d'examen au cas par cas
Envoie du dossier d'examen au cas par cas à la MRAe
Envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées

ARRETE PRIS PAR LE PRESIDENT
Publication et affichage des modalités de l'enquête publique (voir ci-contre)

ENQUETE PUBLIQUE
durant 15 jours avec ouverture d'un registre à LM et en mairie
permanence d'un commissaire enquêteur
prise en compte et modifications éventuelles

Publication d'un avis au public dans deux journaux locaux
1ère parution : 15 jours au mons avant l'enquête publique
2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

Affichage à LM, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE POUR APPROBATION DU BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'EVOLUTION

Porter à connaissance de la décision,
Transmission au Préfet et mesures de publicité
Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL2225362H1



CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION

○ Éléments de contexte :

La commune de Limoges s'est dotée en 2019 de deux documents de planification encadrant la production l'offre de logements sociaux au sein du parc de logements communal, à savoir le Plan Local de l'Habitat 3 et son Plan Local d'Urbanisme.
Si le PLH, document supérieur au Plan Local d'Urbanisme, a défini un objectif de logements sociaux à atteindre, le PLU a, quant à lui, défini des outils de mise en œuvre de cette politique. Parmi eux, nous pouvons citer les 12 grands quartiers dont certains sont soumis à des quotas de 20% de logements sociaux à atteindre dans les opérations de plus de 20 logements. Des prescriptions réglementaires ont été ajoutées en complément afin d'assurer l'atteinte des objectifs mis en place : des emplacements réservés à vocation de mixité sociale ont été placés sur certains sites du centre-ville, notamment dans les quartiers Q2.

Un bilan de cette politique de l'habitat menée par la commune sur la période 2016-2020 a révélé que certains quartiers de la ville ont connu une évolution tendant soit à atteindre les 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit à contrôler l'excédant constaté. Le quartier Centre/Hôtel de Ville/Emailleurs (Q2) est le plus déficitaire.

N° du Quartier	Nom du Quartier	N° de l'Emplacement Réservé	Nom de l'Emplacement Réservé
Q01	Carnot	LS1	Rue du Mas Loubier
		LS2	Rue de la Réforme
		LS3	Ancienne caserne Marceau
Q02	Centre / Hôtel de Ville / Emailleurs	LS4	Rue de la Mauvendière
		LS5	Boulevard Gambetta
		LS6	Rue Mirabeau
		LS7	Avenue Georges Dumas
		LS8	2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint Martial
		LS9	Avenue de la Révolution
		LS10	97 rue de Nazareth
		LS11	Lieu-dit « De La Croix »

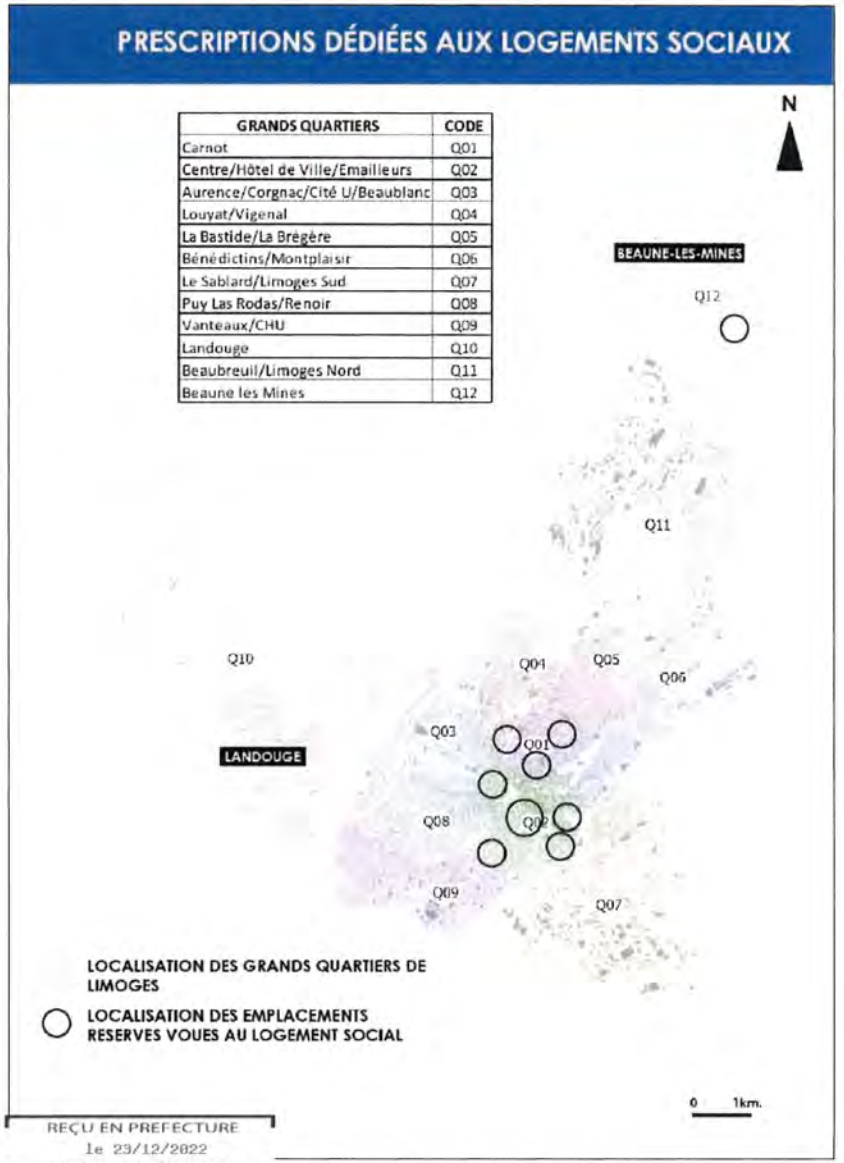
○ Nature de la modification :

Au vu des résultats obtenus, la commune a pris la décision de redéfinir sa politique de l'habitat.
Les prescriptions établies au sein du PLU dans le but d'appliquer cette politique doivent être réexaminées pour être modifiées voir supprimées lorsque les objectifs ont été atteints.

A ce titre, la modification du PLU doit concerner les emplacements réservés à destination des logements sociaux ainsi que les servitudes de mixité sociale inscrites dans le règlement écrit.

PRESCRIPTIONS DÉDIÉES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

GRANDS QUARTIERS	CODE
Carnot	Q01
Centre/Hôtel de Ville/Emailleurs	Q02
Aurence/Corgnac/Cité U/Beaublanc	Q03
Louyat/Vigenal	Q04
La Bastide/La Brégère	Q05
Bénédictins/Montplaisir	Q06
Le Sablard/Limoges Sud	Q07
Puy Las Rodas/Renoir	Q08
Vanteaux/CHU	Q09
Landouge	Q10
Beaubreuil/Limoges Nord	Q11
Beaune les Mines	Q12



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
93_DE-087-248719312-20221214-DL2223362H1



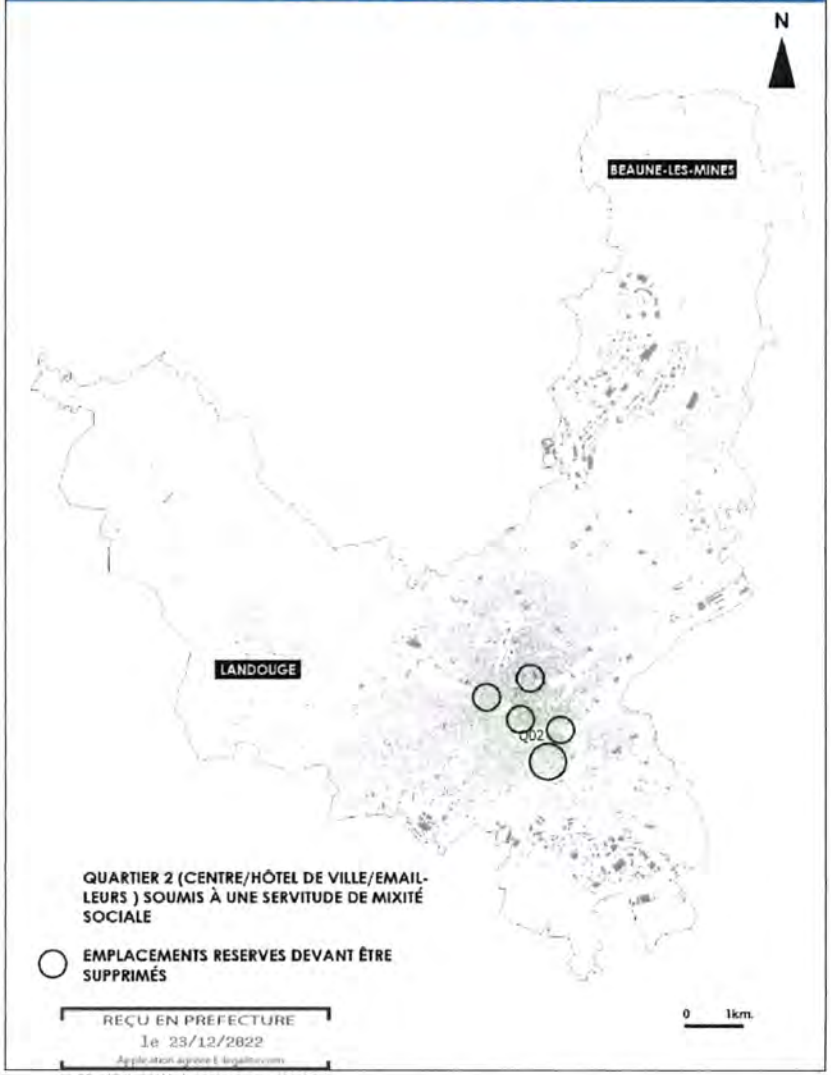
OBJET DE L'ÉVOLUTION

Il a été fait le choix de retirer plusieurs emplacements réservés dont l'utilité n'était plus avérée. L'objectif était de ne pas pénaliser la valorisation des fonciers concernés, souvent positionnés stratégiquement d'un point de vue urbain mais de privilégier la diffusion et la répartition de la production de Logements Locatifs Sociaux sur le Quartier 2.

Il s'agit des ER LS2, LS 4, LS5, LS6, LS7, LS8 et LS9 situés dans le Quartier 2.

A cela s'ajoute le changement de règlementation pour les programmes de plus de 20 logements. Les Quartiers Q01 Carnot, Q02 Centre/Hôtel de Ville/Emailleurs, Q04 Louyat/Vigenal, Q08 Puy Las Rodas, Q10 Landouge et Q12 Beaune les Mines sont en effet soumis à une règle prescrivant un quotat de 20% de logements minimum à assurer pour les programmes de 20 logements et plus. L'évolution du PLU amène à supprimer cette règle pour ces quartiers excepté le Q02 qui sera soumis à la règle suivante : «*Pour toute opération de construction de 20 logements et plus, située dans le quartier Centre/Hôtel de ville/Emailleurs (Q02), il est appliqué 20% de logement social. Ce pourcentage est réduit à 15% à partir de 100 logements réalisés. Le nombre de logements est arrondi à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.* ».

QUARTIERS ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CONCERNÉS PAR L'ÉVOLUTION DU PLU



REÇU EN PRÉFECTURE
le 23/12/2022



COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD de Limoges permet de répondre à 3 grands enjeux :

→ L'affirmation du positionnement et du rayonnement de Limoges à l'échelle du Grand Sud-Ouest,
→ Le renforcement de Limoges, pôle structurant du bassin de vie et du cadre de vie de l'agglomération,
→ La recherche d'équilibre et d'interconnexions entre les différents secteurs de Limoges.

Le PADD s'articule autour de 3 axes stratégiques :

→ Limoges, un pôle régional à conforter,
→ Limoges un cœur d'agglomération à renforcer,
→ Limoges, une ville et une campagne à vivre.

AXE 1 : LIMOGES, UN PÔLE RÉGIONAL À CONFORTER

OPTIMISER LE POSITIONNEMENT DE LA MÉTROPOLE

- Assoir le rôle de Limoges au sein de la nouvelle région,
- Améliorer l'accessibilité métropolitaine,
- Conforter l'offre commerciale de niveau métropolitain : centre-ville, grands pôles commerciaux
- Déployer une offre de services de niveau métropolitain.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ÉCONOMIE LOCALE EN CONFORTANT SON TISSU

- Développer les pôles d'excellence, les filières spécifiques et porteuses,
- Optimiser, renforcer le foncier d'accueil de la sphère productive,
- Développer les synergies entre les formations supérieurs, le centre de recherche et l'économie locale,
- Compléter l'offre en hébergement touristique, développer le tourisme urbain (patrimoine, savoir-faire, espaces naturels, …)

DÉPLOYER UNE CROISSANCE DURABLE

- Limoges Ville Santé Citoyenne,
- Limoges Ville Verte,
- Limoges Ville à « énergie positive ».

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL2225362M1



COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

AXE 2 : LIMOGES, UN CŒUR D'AGGLOMÉRATION À RENFORCER

CONFORTER LA VOCATION DE « VILLE À VIVRE INTERGÉNÉRATIONNELLE »

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE

- Permettre une production en logements en cohérence avec les besoins du territoire,
- Diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logements,
- Equilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire : centre-ville, faubourgs, quartiers à la campagne.

CONFORTER LA VOCATION DE LIMOGES – VILLE VERTE

- Décliner la TVB comme support de présentation, de protection et d'usage (dans le tissu urbain et à l'échelle du territoire communal),
- Économiser l'espace en produisant des formes urbaines adaptées,
- Promouvoir les énergies renouvelables.

POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

- Conforter l'offre en transports en commun et développer l'urbanisation préférentiellement en lien avec la desserte structurante en TC,
- Développer la complémentarité entre l'offre en TC et la desserte ferroviaire et affirmer le rôle structurant des pôles multimodaux de la Gare des Bénédictins et de la gare des Charentes

Le projet s'inscrit dans les axes du PADD :
Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer

→ dans l'objectif « 1 – Conforter la vocation de « ville à vivre intergénérationnelle ».

→ dans l'objectif « 2 - Développer une offre en logements diversifiée et adaptée ».
Cet objectif se décline également en sous-objectifs dont :

- « Permettre une production en logements en cohérence avec les besoins du territoire»,
- « Diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logement »,
  - action « maintenir une offre de logements sociaux équilibrée et adaptée à l'échelle du territoire de Limoges et de son agglomération »
- « Equilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire : centre-ville, faubourgs, quartiers à la campagne… »
  - action « territorialiser la programmation de la politique de l'habitat sur les 12 grands quartiers de la ville », « Orienter la réalisation de logements sociaux sur les quartiers « déficitaires » : Centre-ville, Carnot et Beaune-les-Mines. »

Cette évolution répond donc aux objectifs fixés par l'axe 2 du PADD.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL222536201



COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

AXE 3 : LIMOGES, UNE VILLE ET UNE CAMPAGNE À VIVRE

RENFORCER LE CENTRE-VILLE LIMOUGEAUD

- Attractivité métropolitaine,
- Un quartier à vivre.

LES FAUBOURGS : TISSER LA TRAME DES PROXIMITÉS

GÉRER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES EXTENSIONS URBAINES (LES GRANDS FAUBOURGS, LES QUARTIERS À LA CAMPAGNES

- Les pôles secondaires,
- Qualité urbaines,
- Organisation durable du territoire.

OBJECTIF TRANSVERSAL À TOUS LES SECTEURS : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ.

Limoges, une ville et une campagne à vivre

→ dans l'objectif « 1-2 Un quartier à vivre ».
Cet objectif se décline également en sous-objectifs dont :

- « Améliorer l'offre en matière d'habitat et la qualité du cadre de vie, conforter et développer les activités»,
    - Améliorer l'offre en matière d'habitat en renforçant la qualité résidentielle du centre ville en lien avec les objectifs de mixité et d'équilibre de l'axe 2

Cette évolution répond donc aux objectifs fixés par l'axe 3 du PADD.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
93_DE-087-248719312-20221214-DL2223362H1



ÉVOLUTIONS DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

ER LS2 secteur Réforme

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.



ER LS4 Mauvendière

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL2223362H1

ÉVOLUTIONS DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

ER LS5 secteur Gambetta

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.



ER LS6 Mirabeau

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.



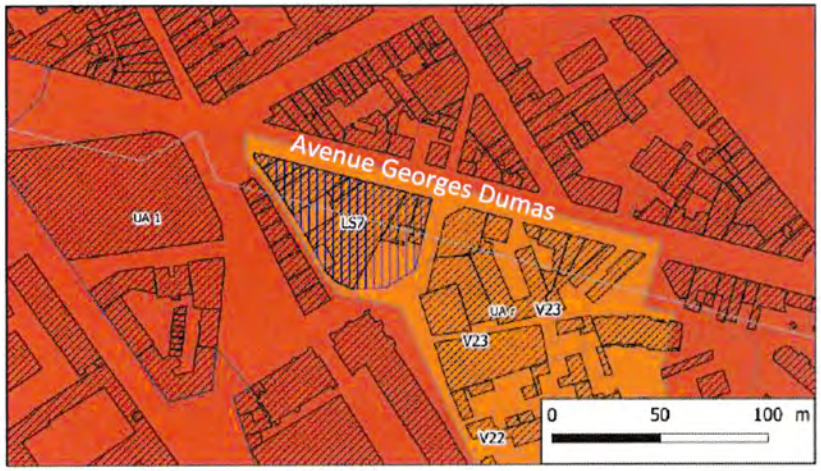
REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719012-20221214-0L2223562H1



ÉVOLUTIONS DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

ER LS7 secteur Georges Dumas

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.

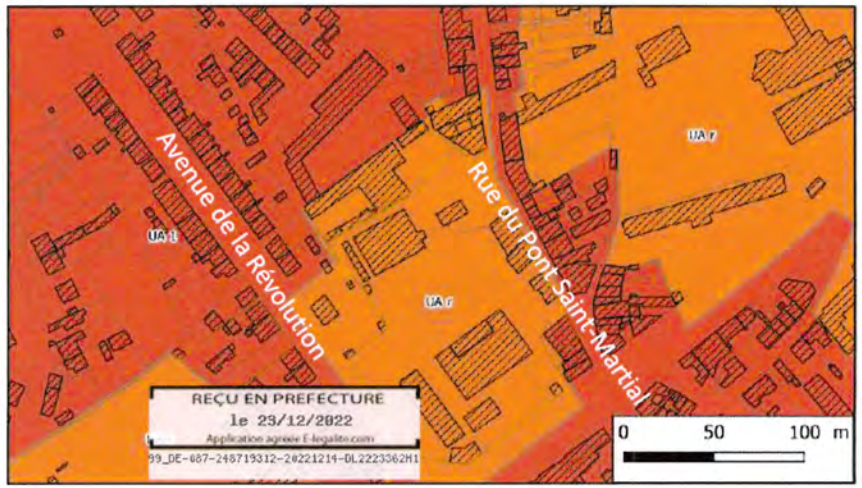


ER LS8 Pont Saint-Martial /Cholet
ER LS9 Cholet

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution.





ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification des servitudes de mixité sociale au sein du règlement écrit

Extrait de la page 18 du règlement écrit du PLU en vigueur

Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale			
Libellé	**Bénéficiaire**	**Numéro**	**Minimum consacré au logement social**
Rue du Mas Loubier	Commune de Limoges	LS1	30%
Rue de la Réforme	Commune de Limoges	LS2	50%
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements
Rue de la Mauvendière	Commune de Limoges	LS4	100%
Boulevard Gambetta	Commune de Limoges	LS5	100%
Rue Mirabeau	Commune de Limoges	LS6	100%
Avenue Georges Dumas	Commune de Limoges	LS7	50%
2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial	Commune de Limoges	LS8	50%
Avenue de la Révolution	Commune de Limoges	LS9	30%
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%

Pour toute opération de construction de 20 logements et plus, située dans les quartiers Camot (Q01), Centre/Hôtel de ville/Emailleurs (Q02), Louyat/Vigenal (Q04), Puy-Las Rodas/Renoir (Q08), Landouge (Q10) et Beaune les mines (Q12), il est appliqué 20% de logement social. Le nombre de logements est arrondi à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.
Cette règle ne s'applique pas sur les terrains concernés par les emplacements réservés de logement social et de mixité (tableau ci-dessus).

Le découpage du territoire en 12 grands quartiers est présenté en partie 3, pièce 3, du présent règlement.

Extrait de la page 18 du règlement écrit du PLU après modification

Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale			
Libellé	**Bénéficiaire**	**Numéro**	**Minimum consacré au logement social**
~~Rue du Mas Loubier~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS1~~	~~30%~~
~~Rue de la Réforme~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS2~~	~~50%~~
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements
~~Rue de la Mauvendière~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS4~~	~~100%~~
~~Boulevard Gambetta~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS5~~	~~100%~~
~~Rue Mirabeau~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS6~~	~~100%~~
~~Avenue Georges Dumas~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS7~~	~~50%~~
~~2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS8~~	~~50%~~
~~Avenue de la Révolution~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS9~~	~~30%~~
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%

(Ajout) Pour toute opération de construction de 20 logements et plus, située dans le quartier Centre/Hôtel de ville/Emailleurs (Q02), il est appliqué 20% de logement social. Ce pourcentage est réduit à 15% à partie de 100 logements réalisés.
Le nombre de logements est arrondi à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.
Cette règle ne s'applique pas sur les terrains concernés par les emplacements réservés de logement social et de mixité (tableau ci-dessus).

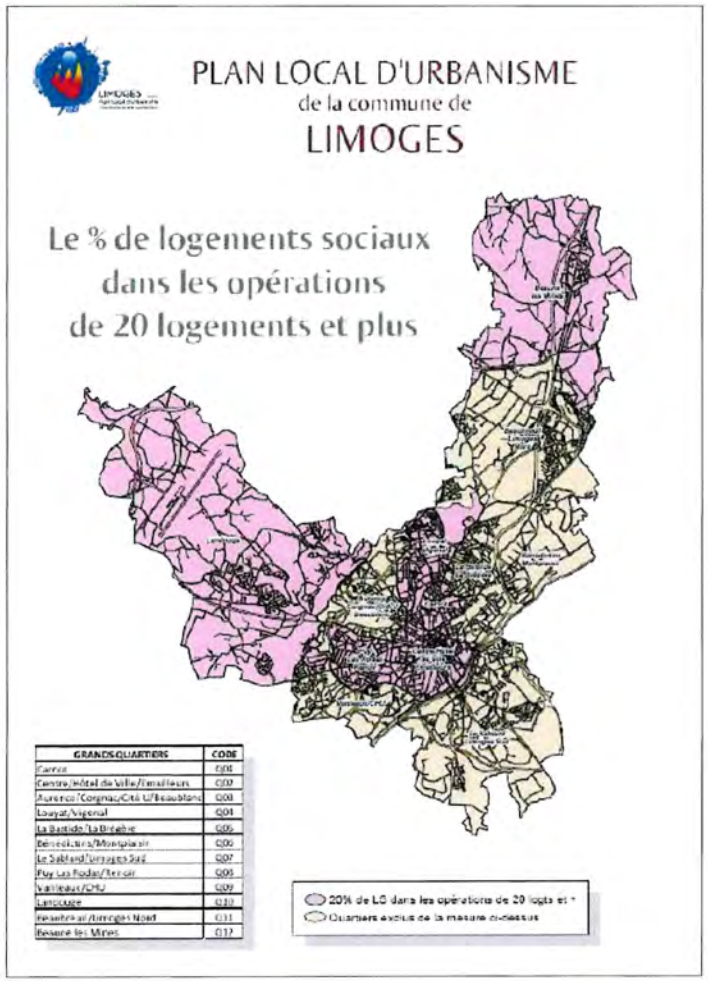
Le découpage du territoire en 12 grands ~~quartiers est présenté en partie 3~~, pièce 3, du présent règlement.

REÇU EN PRÉFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL2225362H1

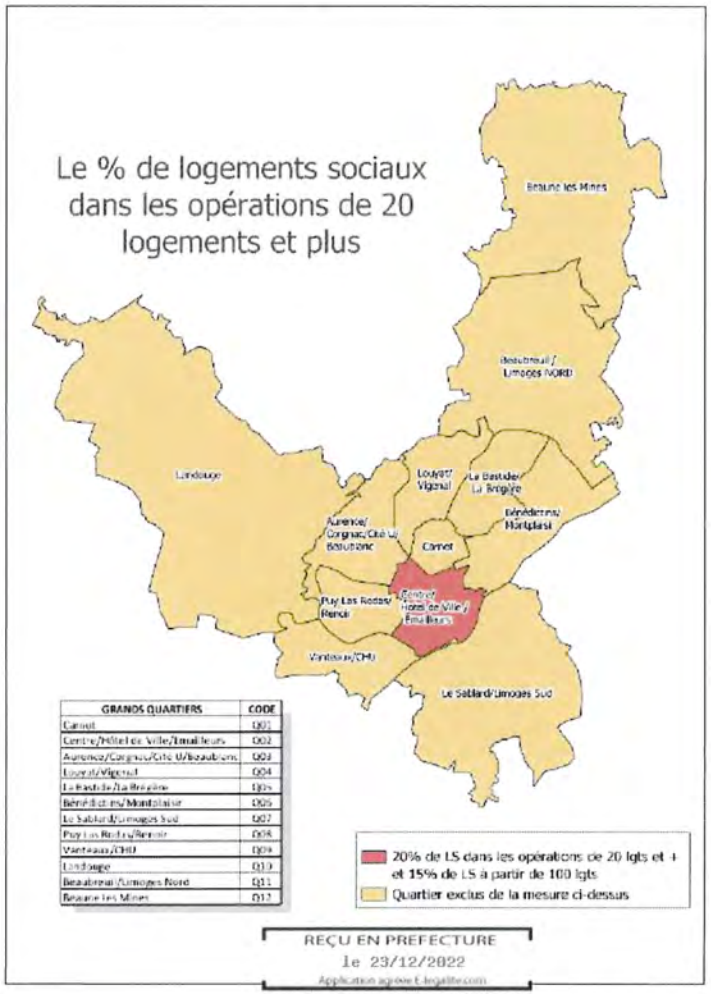
ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification des servitudes de mixité sociale au sein du règlement écrit

Extrait de l'annexe 3 du règlement écrit du PLU en vigueur



Extrait de l'annexe 3 du règlement écrit du PLU après modification



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719512-20221214-DL222336201



ÉVOLUTIONS DES ANNEXES DU PLU

Tableau des Emplacements réservés voués aux logements sociaux (Annexe 6.3 du PLU)

Extrait du tableau des annexes du PLU en vigueur

Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale				
Libellé	Bénéficiaire	Numéro	Minimum consacré au logement social	Grand quartier
Rue du Mas Loubier	Commune de Limoges	LS1	30%	Q1
Rue de la Réforme	Commune de Limoges	LS2	50%	Q1
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements	Q1
Rue de la Mauvendière	Commune de Limoges	LS4	100%	Q2
Boulevard Gambetta	Commune de Limoges	LS5	100%	Q2
Rue Mirabeau	Commune de Limoges	LS6	100%	Q2
Avenue Georges Dumas	Commune de Limoges	LS7	50%	Q2
2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial	Commune de Limoges	LS8	50%	Q2
Avenue de la Révolution	Commune de Limoges	LS9	30%	Q2
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%	Q2
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%	Q12

Extrait du tableau des annexes du PLU après modification

Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale				
Libellé	Bénéficiaire	Numéro	Minimum consacré au logement social	Grand quartier
~~Rue du Mas Loubier~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS1~~	~~30%~~	~~Q1~~
~~Rue de la Réforme~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS2~~	~~50%~~	~~Q1~~
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements	Q1
~~Rue de la Mauvendière~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS4~~	~~100%~~	~~Q2~~
~~Boulevard Gambetta~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS5~~	~~100%~~	~~Q2~~
~~Rue Mirabeau~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS6~~	~~100%~~	~~Q2~~
~~Avenue Georges Dumas~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS7~~	~~50%~~	~~Q2~~
~~2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS8~~	~~50%~~	~~Q2~~
~~Avenue de la Révolution~~	~~Commune de Limoges~~	~~LS9~~	~~30%~~	~~Q2~~
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%	Q2
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%	Q12

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-246719312-20221214-DL2223362H1



INTRODUCTION

Conséquences de l'évolution du PLU :

Les emplacements réservés concernés par la modification du PLU ont été placés sur des bâtiments existants, localisés en cœur de ville de Limoges, dans un tissu urbain très dense. Le contexte environnemental présente donc peu de sensibilité.

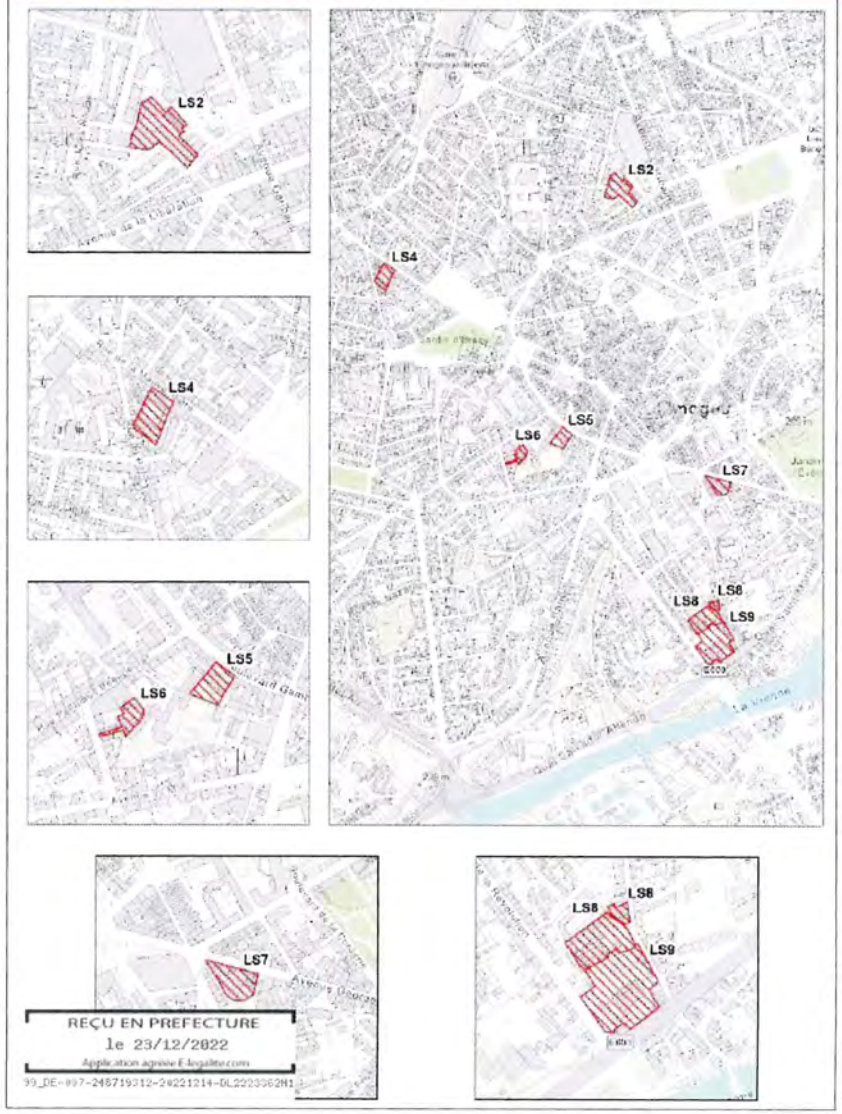
De plus, le retrait ou la modification des règles en terme de logement social n'a d'incidence que sur l'occupation interne du bâtiment. L'emprise au sol du de celui-ci, sa hauteur ou sa destination ne sont en aucun cas modifiées par cette règle.

Au vu du contexte très urbain et des traductions concrètes de la modification de la règle, on peut en déduire que les enjeux concernant l'environnement, les milieux naturels ou le cadre de vie sont donc très faibles voir nuls.

La présente analyse décrit tout de même le contexte environnemental de la commune afin de mieux cerner le contexte dans lequel le projet s'inscrit.

La localisation des bâtiments en plein centre-ville de Limoges et la nature du projet induisent que les potentielles incidences sur l'environnement seront très restreintes.

CONTEXTE LOCAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-097-246719312-20221214-DL2223362H1



OOCUPATION DU SOL

La commune de Limoges se caractérise par un espace urbain important, développé autour de la Vienne. Il est représenté par le centre-ville mais également par deux principaux quartiers : celui de Landouge à l'OUEST et celui de Beaune-les-Mines au NORD.

Les zones industrielles et commerciales occupent également de grands espaces avec le Parc d'activités de Limoges NORD et le Parc Ester au NORD ainsi que la zone de la Ribière et Limoges SUD Magrè-Romanet au SUD. On observe également la présence d'équipements structurants comme l'aéroport, la gare, le Stade Beaublanc, ou encore le Golf.

Les espaces agricoles occupent le reste de l'espace communal avec une prédominance au NORD-OUEST de Landouge. Les boisements sont peu représentés sur le territoire communal.

Le secteurs de projet faisant l'objet de la présente modification sont situés en plein cœur du centre ville, dans un tissu urbain dense et sur des parcelles déjà urbanisées.

Les secteurs du projet sont situés dans le tissu urbain continu dense du centre-ville de Limoges.

CONTEXTE LOCAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20221214-DL2223962H1



LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

○ NATURA 2000

Les sites NATURA 2000 permettent de conserver des sites écologiques pour certains habitats ou des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire. **La commune de Limoges n'abrite aucun site NATURA.**

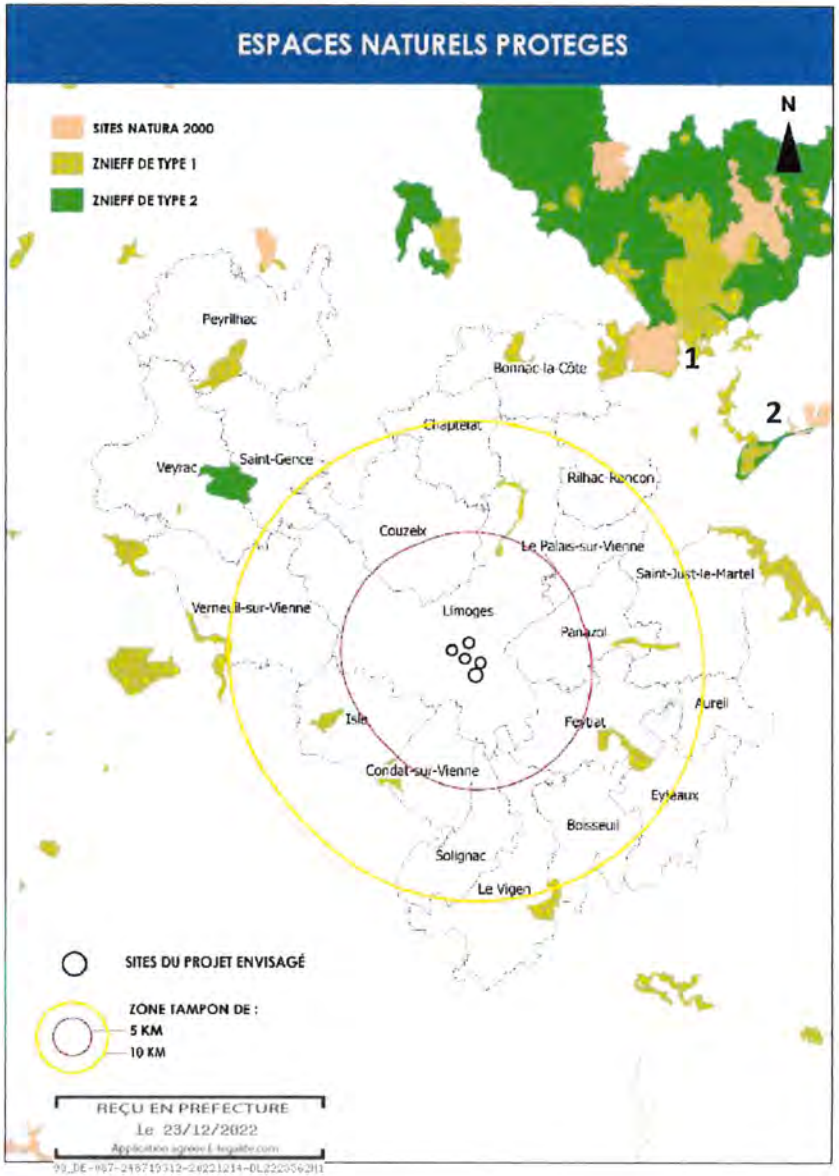
Les sites les plus proches situés à plus de 10 km sont les suivants:

- FR7401141 – « Mines de Chabanne et souterrains des Monts d'Ambazac», situé sur les communes d'Ambazac, Razès et Saint-Sylvestre, sur une superficie de 692 ha. (Site n°1 sur la carte)
- FR7401146 – « Vallée du Taurion et ses affluents », situé sur 41 communes de Haute-Vienne et de Creuse sur un total de 5000 ha. (Site n°2 sur la carte)

Ces deux sites présentent des sensibilités différentes. La vulnérabilité du premier site est liée au maintien de l'habitat des espèces protégées qui y sont présentes, soit dans le cas présent le maintien des cavités et boyaux miniers qui abritent des populations denses de chauve-souris (Petit Murin, Grand Murin, Petit Rinolophe, Grand Rinolophe, Barbastelle, entre autres).

Le second site est caractérisé par des enjeux liés à la qualité des eaux et au maintien des milieux humides de la vallée du Taurion. Elle présente une diversité biologique incomparable avec ses gorges sauvages et boisées, ses zones tourbeuses, ses landes sèches et ses pelouses. Plusieurs espèces végétales et faunistiques protégées sur le plan régional et national sont présentes sur le secteur.

Les potentielles interactions entre le site de projet et les sites NATURA 2000 seront nulles, au vu des caractéristiques du projet (absence de retranscription physique de l'évolution de la règle). Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'intégrité de ces deux sites.





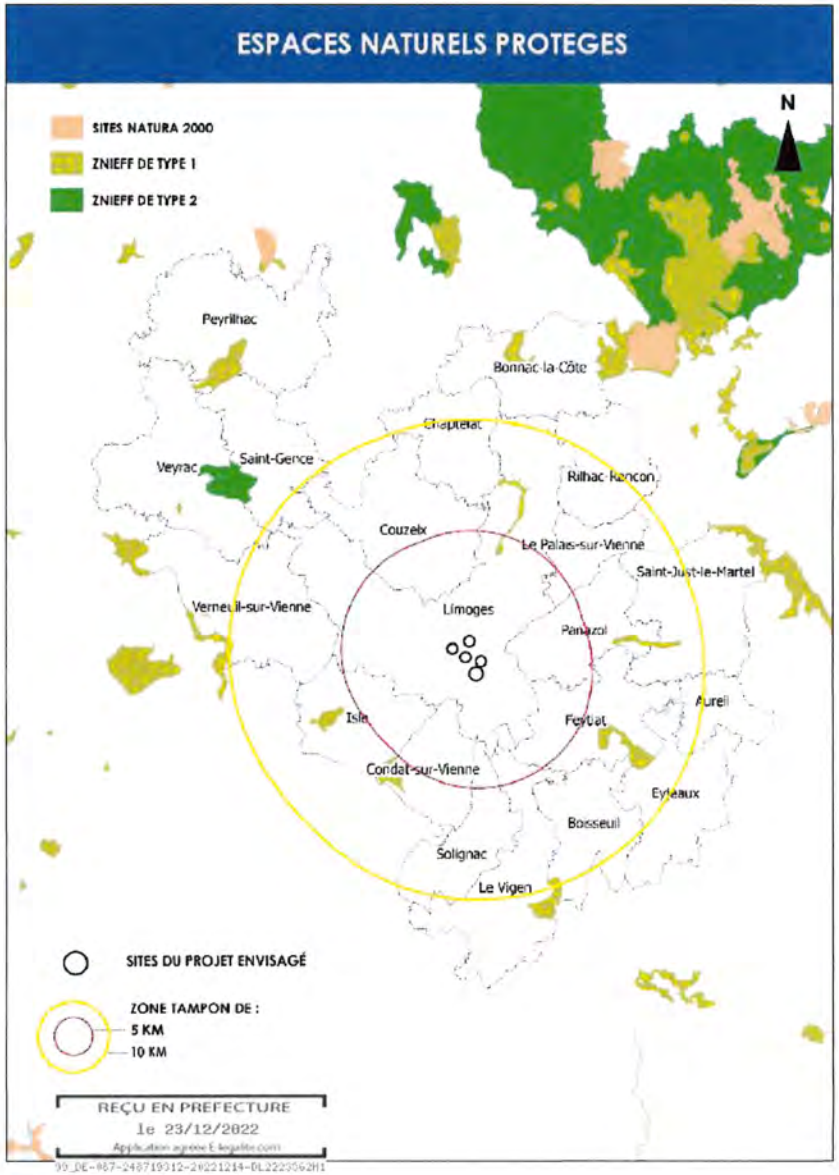
LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

○ ZNIEFF

Une ZNIEFF est située dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

→ **ZNIEFF 740120214 – Zones humides de Grossereix et tourbière de Bouty (site 1 sur la carte)** : Cette ZNIEFF, située au nord de Limoges, s'inscrit dans un contexte de zones industrielles et commerciales ainsi que d'un réseau routier dense. Elle couvre au nord des zones humides et des prairies qui n'ont pas été trop aménagées, où des espèces patrimoniales trouvent refuge. Dans la partie sud, elle couvre une bande de boisements humides de faible largeur où coule l'Aurence. Cette partie est en partie dégradé par des rejets mais elle joue tout de même un rôle primordial de corridor écologique.
Cette ZNIEFF est une oasis dans un secteur anthropisé.

Les incidences du projet sur les ZNIEFF seront nulles puisqu'il n'induit aucune répercussion physique sur les milieux.





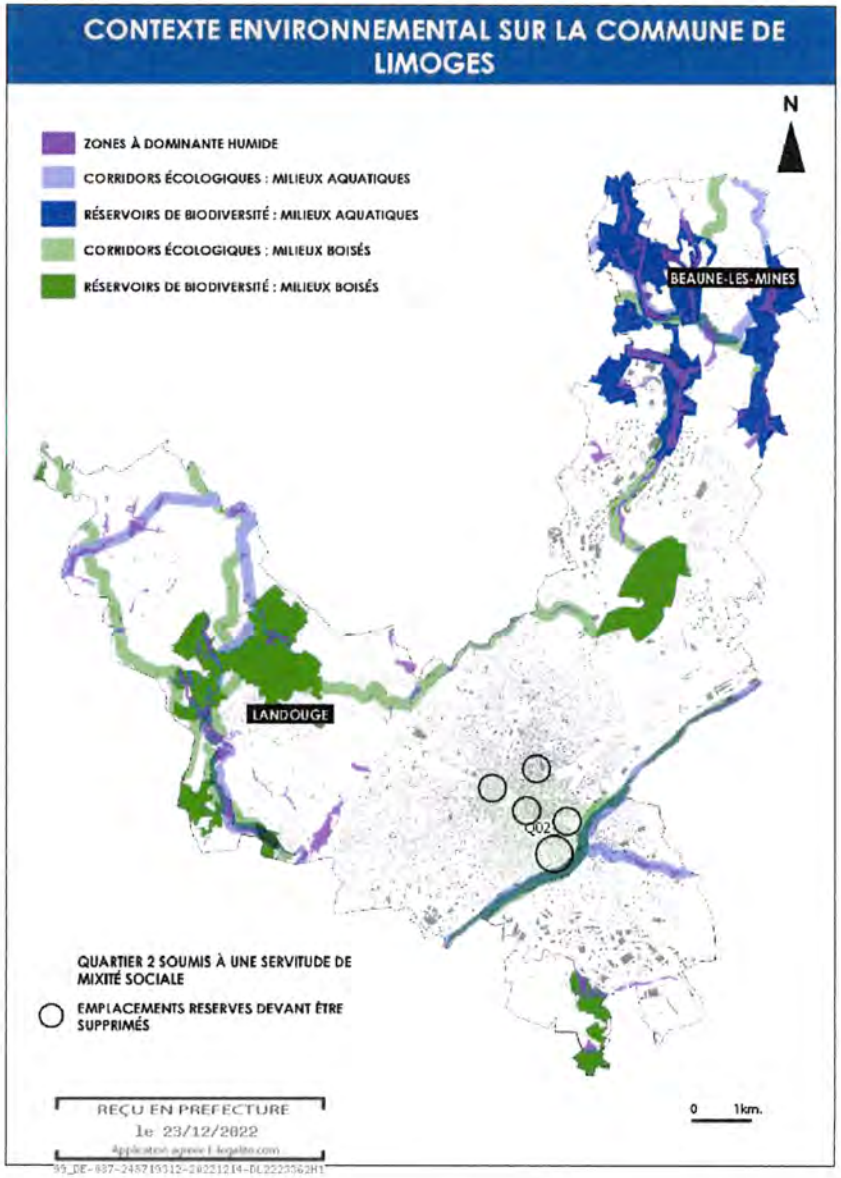
LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le service des espaces naturels de Limoges Métropole a identifié à l'échelle du territoire les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).
Sur la commune de Limoges, on observe qu'elles se localisent majoritairement dans les espaces agricoles identifiés par Corinne Land Cover et/ou aux niveaux de La Vienne et des zones humides.

On observe également la présence de quelques zones humides. Celles-ci se localisent majoritairement à proximité des ruisseaux identifiés notamment au NORD de la commune en lien avec l'Aurence et ses affluents. Elles sont constituées de boisements naturels caractérisés par des essences de type ripisylve ou encore de prairies humides.
On observe sur la carte ci-contre que les zones humides sont réparties au NORD de Landouge et à proximité de Beaune-les-Mines, hors du tissu urbain dense.

Si un des secteurs du projet semble proche de la continuité écologique formée par la Vienne et de ses zones humides, il se situe en réalité à 150 mètres de ses berges et toute pollution éventuelle sera empêchée grâce aux système de gestion des eaux de pluies et eaux usées.

Les incidences du projet seront minimes sur la continuité écologique formée par la Vienne. Les impacts éventuels seront liés aux potentielles eaux de ruissellement qui pourraient porter atteinte à la qualité du cours d'eau, mais les systèmes de traitement de ces eaux déjà existant en ville assurent une gestion optimale.





CONTEXTE PATRIMONIAL

Les mesures de protection présentées ci-dessous sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

○ Monuments historiques :

Les monuments patrimoniaux peuvent être protégés par le biais d'une inscription et un classement sur la liste des Monuments Historiques. Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés font l'objet d'une protection qui se divise en deux catégories :

- un périmètre de protection de 500 mètres autour de ces éléments ;
- un périmètre adapté appelé périmètre délimité des abords (PDA) qui permet d'adapter le rayon de protection aux réels enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs concernés.

Sur la commune de Limoges on dénombre une soixantaine de monuments historiques.

○ Site Patrimonial Remarquable :

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) remplace la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le SPR se divise en plusieurs zones de protection suivant les espaces urbains. Chaque zone possède son propre règlement.

Les secteurs du projet sont inclus dans le SPR du centre-ville de Limoges.

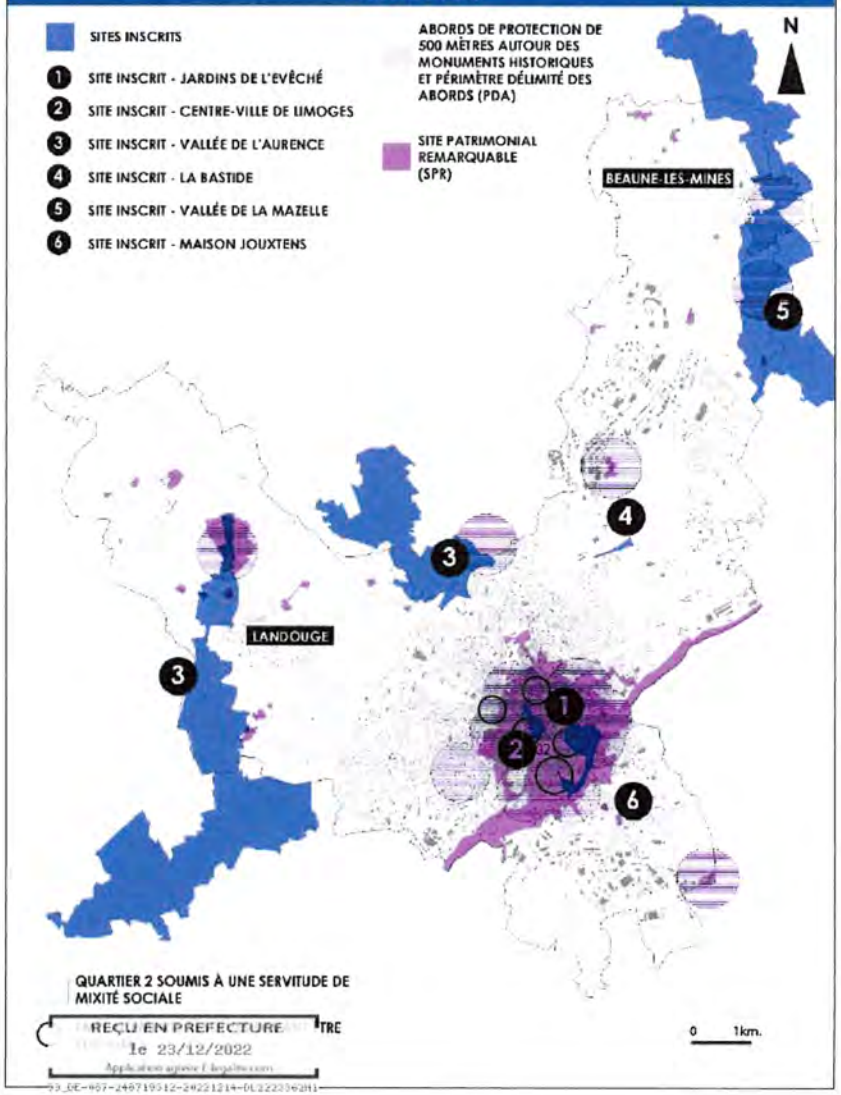
○ Sites inscrits :

L'objectif du site inscrit est la conservation des milieux et paysages, de villages et de bâtiments anciens dans leur état. La commune de Limoges possède 6 sites inscrits sur son territoire (représentés sur la carte ci-contre).

Les secteurs du projet ne sont pas inclus dans un site inscrit.

Si les secteurs sont concernés par des servitudes de protection du patrimoine, l'évolution de la règle concernant les logements sociaux n'aura pas de répercussions sur l'aspect extérieur des bâtiments. Ainsi les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti de la commune seront nulles.

CONTEXTE PATRIMONIAL SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022



RISQUES ET NUISANCES

○ Les risques naturels :

RISQUE INONDATION

Il existe différents types d'inondation : les inondations par débordement de cours d'eau et les inondations par remontée de nappe (lorsque le sol est saturé en eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise).

Limoges est soumise à un risque majeur d'inondation. Plusieurs Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) sont effectifs sur cette commune :

→ Le PPRi de la Vienne,
→ Le PPRi de l'Auzette,
→ Le PPRi de La Valoine,
→ Le PPRi de l'Aurence.

Les secteurs du projet ne sont pas compris dans le périmètre d'un PPRi.

RISQUE SISMIQUE

La commune est soumise un risque sismique « faible ». Les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

AUTRES RISQUES

La commune de Limoges est concernée par un risque de mouvement de terrain. En ce qui concerne les feux de forêts, le département de la Haute-Vienne n'est pas considéré comme un département à risque. Cependant, des interventions ont déjà eu lieu sur la commune de Limoges.

○ Les risques technologiques :

RISQUE INDUSTRIEL

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entrainant des conséquences immédiates graves. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, l'Etat répertorie les établissements les plus dangereux soumis à la loi n°76-667 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

On distingue les ICPE soumises à déclaration, les ICPE soumises à autorisation préfectorale d'exploiter et les installations SEVESO soumises à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitudes d'utilité publique (plus dangereuses**). Il n'y a pas d'installation SEVESO sur le territoire**, il n'est donc pas soumis à un risque industriel majeur.

SITES ET SOLS POLLUÉS

Il y a 15 sites et sols pollués (BASOL) sur la commune de Limoges. La base de données BASIAS sur les Anciens Sites Industriels et Activités de Services indique, quant à elle, la présence d'anciens sites pollués aux alentours des sites.
Pour autant, le site de projet n'est pas concerné par ce risque de pollution.

RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale, aérienne ou par canalisation. Les principaux dangers liés aux TMD peuvent être une explosion, un incendie, un nuage toxique, une pollution de l'atmosphère, de l'eau ou du sol. Afin de minimiser ces risques d'accidents, le transport de marchandises dangereuses est très règlementé dans chaque catégorie de transports. Seule la commune de Limoges est soumise aux risques de transport de matières dangereuses [illegible] l'A20. **Toutefois les sites de projet ne sont pas proches [illegible] type de risque.**

REÇU EN PRÉFECTURE
le 23/12/2022



RISQUES ET NUISANCES

RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

La commune de Limoges est concernée par le risque de rupture de barrage notamment avec les barrages de Saint-Marc, Lavaud-Gelade et Vassivière. Elle est soumise au risque majeur de rupture de barrages. **Elle est soumise au risque majeur de rupture de barrage.**

- **Les nuisances :**

NUISANCE SONORE

Sur le territoire communal, la nuisance sonore est principalement causée par les transports : l'A20 – N141 – N147 – N520 – D941 – D979 – D704, le réseau de voies ferrées, la ceinture des boulevards et les radiales permettant de relier le centre-ville aux boulevards.

Un classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été révisé par arrêté Préfectoral du 3 février 2016, qui induit des périmètres de part et d'autres des voies. Les nouvelles constructions devront respectées des prescriptions architecturales visant à assurer l'isolation acoustique au sein de ces périmètres.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

NUISANCE OLFACTIVE ET QUALITÉ DE L'AIR

Atmo Nouvelle-Aquitaine est un outil agréé par le ministère de la Transition Écologique pour surveiller une vingtaine de polluants réglementés entre autres l'oxyde d'azote, le méthane ou encore les particules fines. Les émissions sont calculées pour plusieurs polluants selon plusieurs secteurs : agriculture, industrie, résidentiel et tertiaire, transport routier, extraction, transformation et distribution d'énergie, autres transports et autres sources.

Le secteur résidentiel et tertiaire ainsi que le transport routier sont les principaux secteurs émetteurs de polluants dans Limoges Métropole.

La qualité de l'air se maintient donc à un bon niveau sur la commune de Limoges.

De manière générale, la suppression de la règle des logements sociaux ne participera pas à exposer une nouvelle population à des risques ou nuisances, qu'ils soient anthropiques ou naturels.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com



RESSOURCE EN EAU

○ La gestion de la ressource en eau :

La modification simplifiée devra respecter les obligations de la Directive Cadre sur l'Eau qui implique la mise en œuvre d'une politique adaptée, qui se traduit par :

→ La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 ;

→ L'élaboration et la mise en œuvre des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) déclinés à l'échelle des bassins versants en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La commune de Limoges s'inscrit dans le bassin versant du SDAGE Loire-Bretagne et dans le sous-bassin versant de la Vienne pour lequel un SAGE a été élaboré et approuvé en décembre 2013.

○ L'alimentation en eau potable :

La gestion de l'eau potable est gérée en régie par Limoges Métropole sur la commune de Limoges.

La ville possède des servitudes résultant de l'instauration de la protection des eaux potables et minérales en lien avec la Mazelle. On observe sur la commune un Périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné.

Les projets ne sont pas concernés par ce type de protection.

○ L'assainissement :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Limoges Métropole à la compétence assainissement collectif qui permet la gestion des eaux usées (préservation des ressources en eau) et la gestion des eaux pluviales, toujours dans une problématique de protection de l'environnement. L'assainissement collectif est développé majoritairement dans les zones agglomérées afin que les eaux usées transitent via les égouts publics jusqu'au traitement dans les stations d'épuration. Limoges Métropole assure en régie directe la gestion et l'exploitation des dispositifs de collecte et d'épuration sur les 20 communes de la Communauté Urbaine.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'assainissement non-collectif ou individuel est l'ensemble des installations pour traiter les eaux usées domestiques. Les installations en lien avec cet assainissement sont notamment les fosses toutes eaux ou les fosses septiques toutes eaux. Afin de contrôler ces installations neuves et existantes pour protéger l'environnement, Limoges Métropole a pris en charge cette mission via le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (SPANC). Le SPANC intervient sur le territoire des 20 communes.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022



MILIEUX

SYNTHÈSE

Les secteurs du projet sont situés dans le tissu urbain continu dense du centre-ville de Limoges.

La commune de Limoges n'abrite pas de site NATURA 2000 mais deux sites sont éloignés de moins de 10 km vis-à-vis des secteurs de projets

Les projets sont situés à plus de 5 km des ZNIEFF les plus proches et n'auront pas d'interactions directes avec ces sites protégés

Le projet se trouve à proximité d'une continuité écologique formée par la vallée de la Vienne et sa zone humide (environ 150 mètres).

IMPACTS

La localisation des bâtiments en plein centre-ville de Limoges et la nature du projet induisent que les potentielles incidences sur l'environnement **seront très restreintes.**

Les potentielles interactions entre le site de projet et les sites NATURA 2000 **seront nulles**, au vu des caractéristiques du projet (absence de retranscription physique de l'évolution de la règle).

Les impacts **seront minimes** du fait de la situation du projet par rapport à la ZNIEFF

Les incidences du projet **seront minimes** sur la continuité écologique formée par la Vienne. Les impacts éventuels seront liés aux potentielles eaux de ruissellement qui pourraient porter atteinte à la qualité du cours d'eau, mais les systèmes de traitement de ces eaux déjà existant en ville assurent une gestion optimale.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

SYNTHÈSE

Les secteurs de projets sont inclus dans les périmètres de protection de certains Monuments Historiques et dans le Site Patrimonial Remarquable du centre-ville de Limoges.

IMPACTS

Si les secteurs sont concernés par des servitudes de protection du patrimoine, l'évolution de la règle concernant les logements sociaux n'aura pas de répercussions sur l'aspect extérieur des bâtiments. **Ainsi les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti de la commune seront nulles.**

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
93_DE-987-248719312-20221214-DL2220362H1



RISQUES ET NUISANCES

SYNTHÈSE

Plusieurs risques présents sur la commune : risque inondations, un risque sismique faible, un risque lié au TMD et un risque majeur de rupture de barrage

IMPACTS

De manière générale, la suppression de la règle des logements sociaux ne participera pas à exposer une nouvelle population à des risques ou nuisances, qu'ils soient anthropiques ou naturels.

RESSOURCE EN EAU

SYNTHÈSE

Une gestion de la ressource en eau assurée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne

La distribution de l'eau est assurée en régie par Limoges. Un point de captage d'eau est présent sur la commune ainsi que des périmètres de protection de ce captage à l'extrémité nord de la commune. **Le secteur du projet n'est pas concerné par ces protections.**

L'assainissement collectif et non-collectif sont assurés par Limoges Métropole sur l'ensemble de la commune.

IMPACTS

La modification simplifiée respecte les dispositions de la LEMA, le SDAGE et le SAGE

La suppression de la règle des logements sociaux sur les secteurs concernés **n'aura pas d'impacts** sur les besoins en adduction d'eau potable et gestion des eaux usées.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-240719312-20221214-DL221536201



CONSOMMATION D'ESPACE

SYNTHÈSE

La modification de la règle de quotas de logements sociaux n'induira pas une augmentation des espaces car elle concerne des parcelles déjà artificialisées.

IMPACTS

Les impacts en terme d'artificialisation des sols **seront nuls** du fait que les parcelles concernées sont déjà urbanisées.

SYNTHÈSE

La modification du PLU de la commune de Limoges a pour objet de modifier (voire supprimer le quota imposé de logements sociaux à respecter sur certains secteurs du centre-ville. Cette évolution n'impactera pas l'environnement, la santé humaine, le cadre de vie ou encore de NATURA 2000.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com
93_DE-087-248719312-20221214-DL2225362H1



RETOUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis recueillis des Personnes Publiques Associées étaient dans l'ensemble **favorables**.
Trois d'entre eux ont toutefois **émis des réserves** sur le projet.

Ces réserves ont été formulées par le Département de la Haute Vienne, de la Direction Départementale des Territoires et de l'Association du Renaissance du Vieux Limoges et portaient respectivement sur le fait de réduire la part réservée de logements sociaux, sur la compatibilité entre le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PLU, ainsi que sur la préservation des éléments de patrimoine sur les sites concernés par la présente modification.

Les réponses apportées par Limoges Métropole sont les suivantes :

- Au sujet de la compatibilité entre PLH et PLU et de la réduction de la part réservée aux logements sociaux :

« La présente modification du PLU de Limoges et de ses prescriptions en termes de logements sociaux est la traduction de la ré-orientation de la stratégie municipale au regard du bilan tiré dans la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2021, elle-même conditionnée par les objectifs émis par le PLH. Il y a donc de fait une cohérence entre ces deux documents, qui sont compatibles.
De plus, le projet de PLH3 Limoges a été adopté par délibération lors du conseil communautaire du 26 juin 2019, en même temps que la révision générale du PLU, et il n'a été rendu exécutoire qu'après le délai règlementaire conformément à l'article L302-6-2 du CCH.
De fait les projets des deux documents ont été menés de façon concomitante.»

- Au sujet de la préservation des éléments de patrimoine:

« La présente modification du PLU porte seulement sur la modification des quotas de logements sociaux à respecter. Elle ne concerne pas l'aspect des bâtiments et ne peut préjuger des projets qui seront menés sur les différents sites.
Néanmoins, le règlement du PLU garantit la cohérence et la qualité du paysage urbain. En outre, au sein du Site Patrimonial Remarquable et dans les périmètres de 500 mètres des MH, l'architecte des bâtiments de France représente un garant supplémentaire pour la préservation du patrimoine limougeaud. »

Au regard de ces avis et des réponses apportées par Limoges Métropole, le présent projet de modification du PLU n'a pas été modifié.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022



RETOUR SUR LES REMARQUES DES ADMINISTRES

En résumé, aucune observation défavorable n'a été formulée. Trois observations sont favorables, 6 posent des questions, 6 font des propositions d'aménagement, 7 demandent la mise en place d'une concertation avec les riverains en amont des réalisations immobilières (plan de circulation, mise en sécurité des personnes…).
Les questions et contributions émises sont hors champ de l'enquête publique. Elles portent en effet sur la nature des futurs projets envisagés sur les sites concernés et non pas sur le sujet de la modification, à savoir la modification des règles relatives aux logements sociaux.

Deux contributions font tout de même des propositions plus ou moins en lien avec le logement social :
Il s'agit de la contribution n° 3 qui souhaite que parmi les 20% de LS réalisés, un quota de 5 à 8% soit fléché à destination de personnes âgées et/ou handicapées (ER Révolution-Chôlet-Pont Saint-Martial).
Cette proposition bien qu'intéressante est en marge de l'enquête publique.

La contribution n° 6 fait quant à elle une proposition d'aménagement global (mixte) relatif à l'ER « Gambetta ». Il s'agit d'un établissement scolaire dont le bailleur est également propriétaire de l'emprise « ER Gambetta ». Cet établissement scolaire compte sur cette modification n° 3 pour faire avancer ses projets de développement, mais également de mise en sécurité de ses 1 200 élèves.
De même que pour la contribution citée ci-dessus, la proposition est en marge de l'enquête publique.

Au regard de ces contributions et des réponses apportées par Limoges Métropole, le présent projet de modification du PLU n'a pas été modifié.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/12/2022
Application agréée E-legalite.com