

Commune de LIMOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 26 JUIN 2019

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée du PLU n°1 : Modification du règlement graphique et écrit



*Arrêté de lancement de la modification simplifiée n°1 par le Président de
Limoges Métropole le **19/05/2020***

*Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil
Communautaire le .../.../...*



SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5**
- 2° Nature et objet de la modification présentée-----p.6-13**

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

L'approbation du PLU de Limoges a opposé le règlement graphique et écrit. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de mettre à jour ces pièces du PLU afin de faciliter l'instruction des dossiers ou de prendre en compte de nouveaux projets.

○ Procédure de la modification simplifiée

Considérant qu'il est ainsi envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur les points suivant :

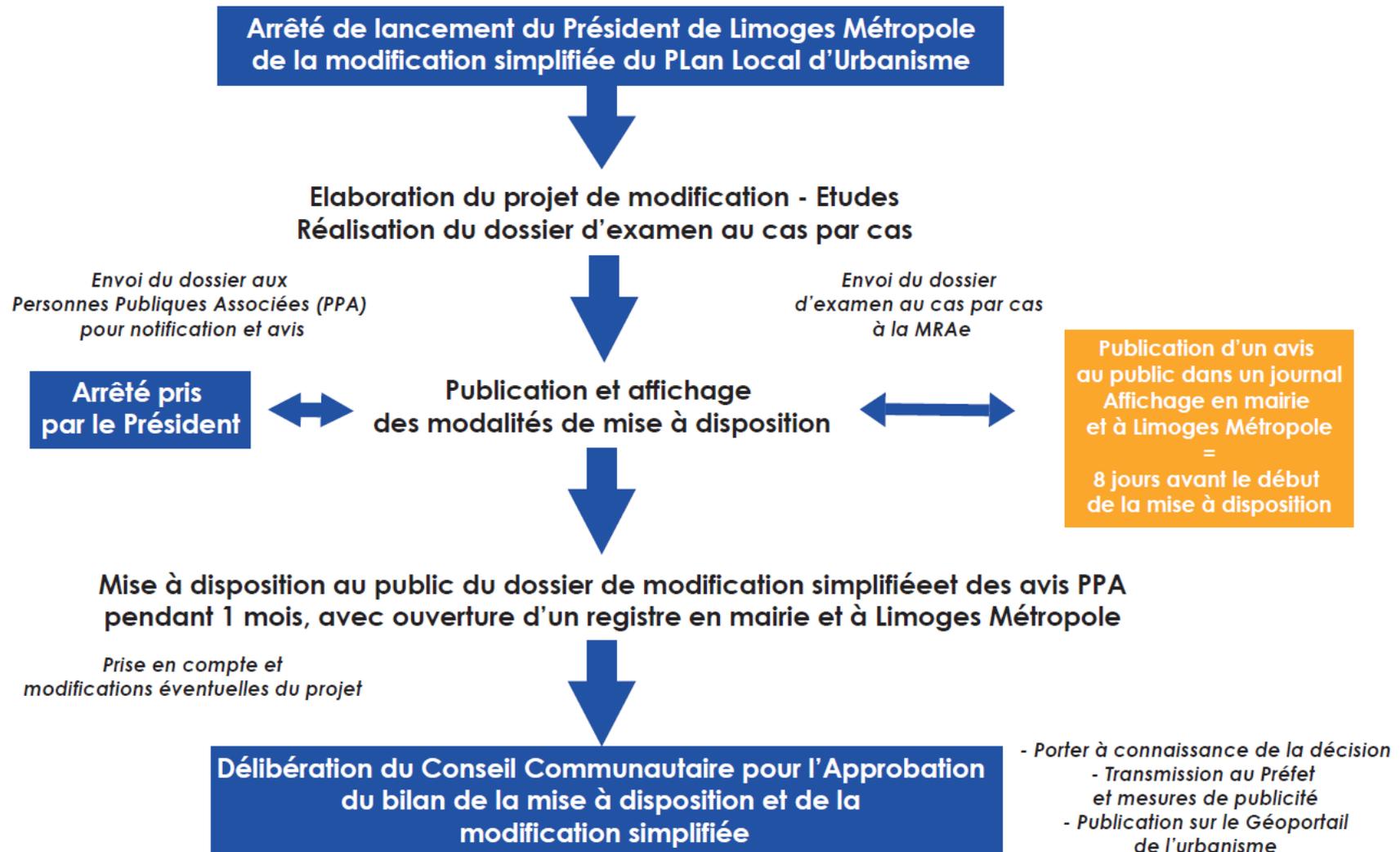
A/ Suppression du recul de 50 mètres sur le règlement graphique, des références au Code de l'urbanisme dans la légende du règlement graphique et ajout de précisions dans le règlement écrit ;

B/ Suppression du cheminement piéton sur l'îlot Réforme ;

C/ Suppression de l'emplacement réservé LS1 (logements sociaux).

Les règlements graphique et écrit sont concernés par cette modification simplifiée n°1. Il n'y a pas d'évolution sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE



2° NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS PRESENTEES

A/ SUPPRESSION DU REcul DE 50 METRES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE, DES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME DANS LA LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET AJOUT DE PRECISIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

Lors de la révision générale du PLU de Limoges, une marge de recul de 50 mètres de part et d'autre depuis l'axe de l'autoroute 20 a été reconduite pour les constructions autres qu'habitation. Or l'article L.111-6 réglemente les marges de recul des grands axes routiers comme suit : *En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations** au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**.* Ce recul doit donc être supprimé sur le plan et la référence au Code dans la légende est superflue puisqu'il s'agit de la réglementation Nationale.

Il convient de rappeler que le règlement graphique prescrit des marges de recul inconstructible en lien avec les voies sonores. Cette prescription s'appuie notamment sur l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 5°La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, **des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*** ». et sur l'article L111-6 du Code de l'urbanisme « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Ainsi, imposer des marges de recul inconstructible permet de préserver la population face aux risques et nuisances que peuvent générer les axes à grandes circulations.



○ Modifications apportées

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, article 4.1 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera ajoutée :

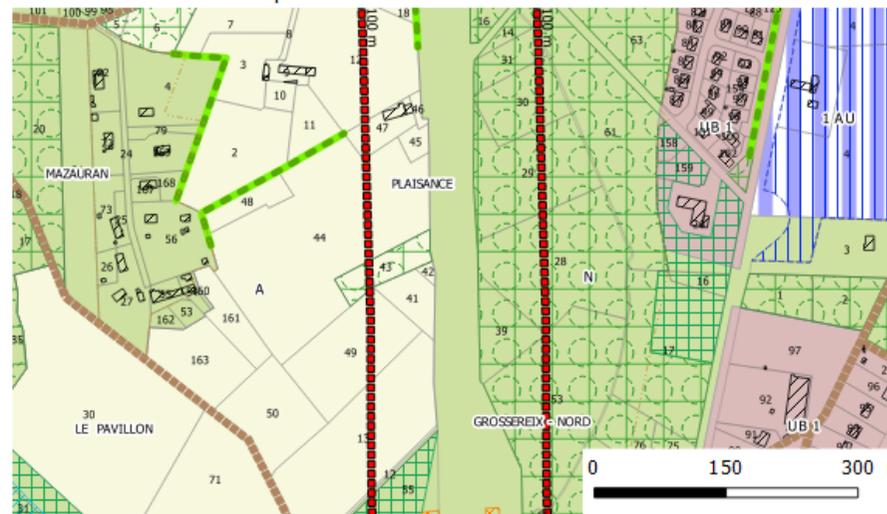
« Il convient de rappeler que le règlement graphique prescrit des marges d'inconstructibilité en lien avec les voies sonores. Cette prescription s'appuie notamment sur l'article L101-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; (...).* » et sur l'article L111-6 du Code de l'urbanisme « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. » »

Extrait de zonage avant évolution.



Extrait de zonage après évolution. Suppression de la marge de recul imposée pour les constructions autres qu'habitations



Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.

ARTICLE 4 : volumétrie et implantation des constructions

Une bande de construction de 15 mètres, dite « bande de densité » est définie à partir de l'implantation autorisée ou imposée des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elle peut être augmentée ou diminuée, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles, pour assurer une cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respectent l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, ou s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Cette intégration harmonieuse se fait sous réserve de justifications.

Il convient de rappeler que le règlement graphique prescrit des marges d'inconstructibilité en lien avec les voies sonores. Cette prescription s'appuie notamment sur l'article L101-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;(...) » et sur l'article L111-6 du Code de l'urbanisme « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

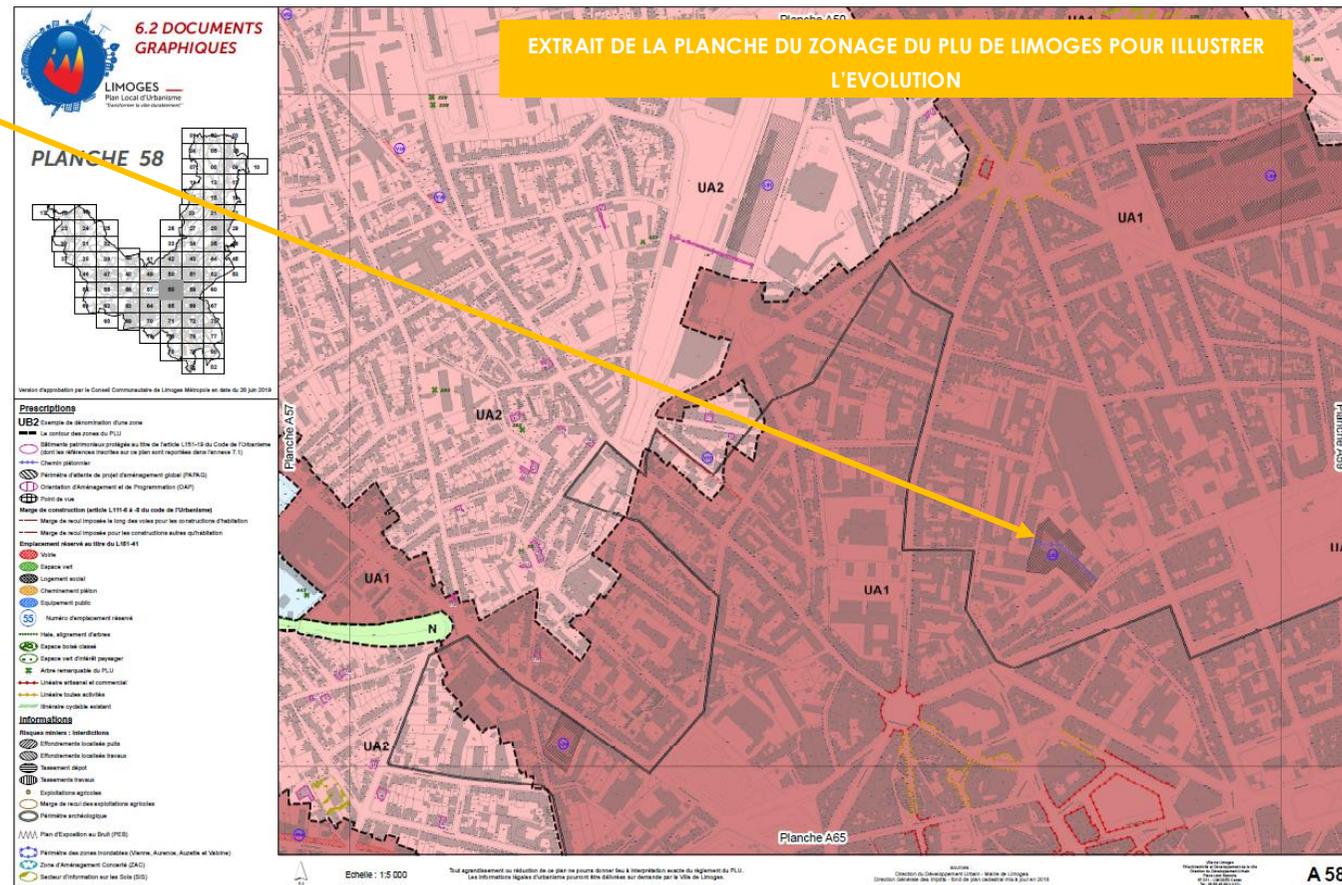
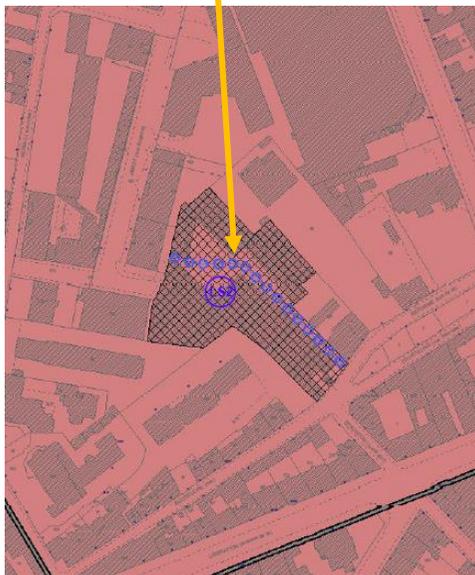
Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus.

En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

B/ SUPPRESSION DU CHEMINEMENT PIÉTON SUR L'ILOT REFORME

Le cheminement piéton imposé sur l'îlot Réforme (à proximité de la place Denis Dussoubs) doit être supprimé afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat. Ce projet est déjà contraint du fait de la configuration parcellaire et topographique et de la présence d'un emplacement réservé imposant des logements sociaux (50% minimum). **En allégeant les règles d'aménagement cela permet de faciliter l'urbanisation de cette parcelle.**

Suppression du cheminement piéton sur l'îlot Réforme



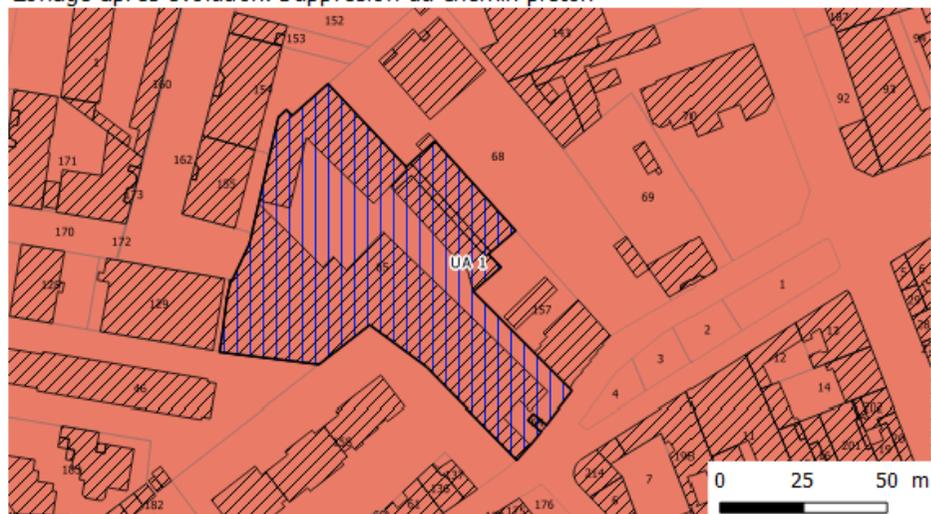
○ Modification apportée



Zonage avant évolution.

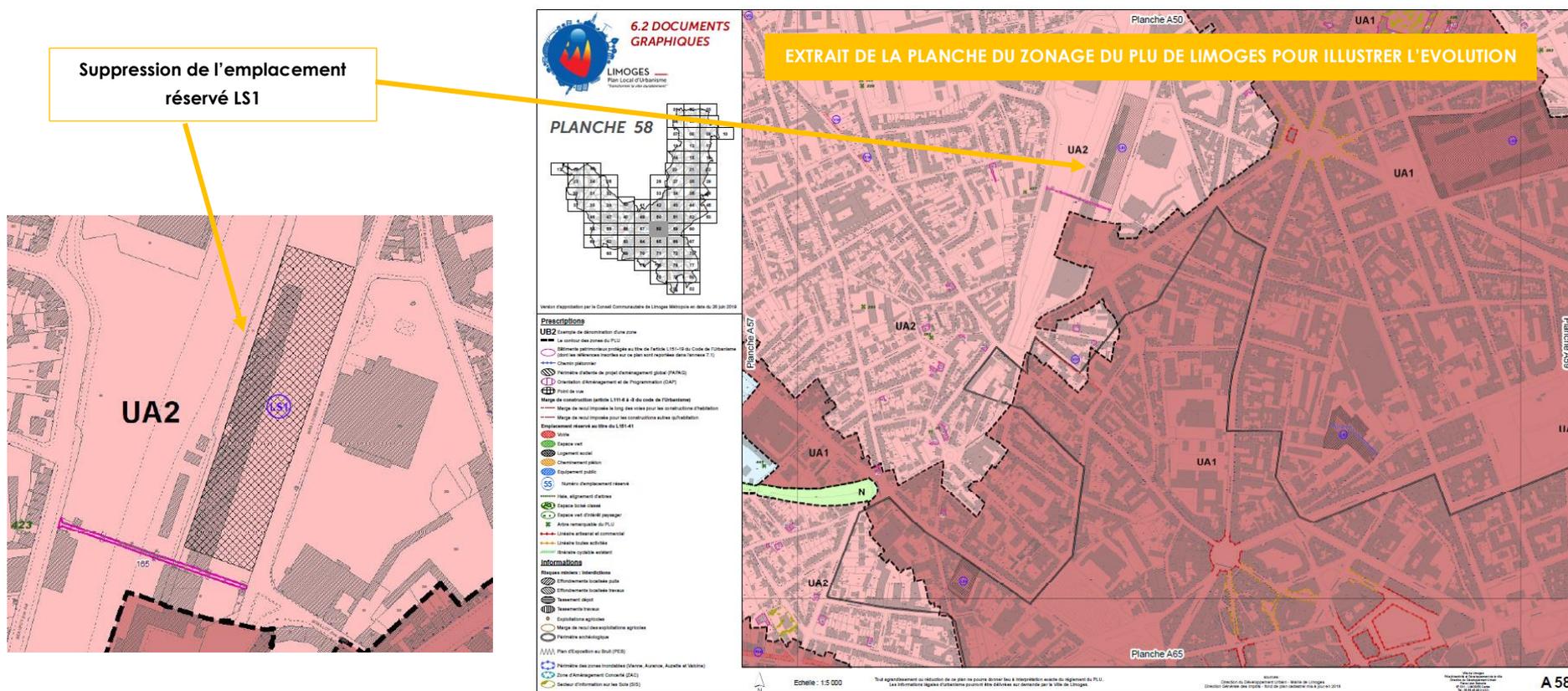


Zonage après évolution. Suppression du chemin piéton



C/ SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE LS1 (LOGEMENTS SOCIAUX)

L'emplacement réservé LS1 situé proche de la Gare des Charentes, impose qu'une partie du programme de logement envisagé devra être réalisé en logement social. Le minimum consacré au logement social est de 30%. **Cependant, cette parcelle a un fort potentiel de renouvellement et un projet d'hébergement de réinsertion est en étude sur cette dernière. Afin de ne pas mettre en péril cette opération, l'emplacement réservé LS1 doit être supprimé.** En effet, la programmation du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 permet d'ores et déjà de répondre aux besoins identifiés et l'offre en emplacements réservés pour les logements sociaux est suffisante.



○ **Modification apportée**



Zonage avant évolution.



Zonage après évolution. Suppression de l'emplacement réservé LS1

