

ENQUÊTE PUBLIQUE

LIMOGES MÉTROPOLE - COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE LIMOGES

Réduction d'une espace vert d'intérêt paysager
(EVIP) au Chambeau, à Landouge

RAPPORT D'ENQUÊTE

Destinataire :

Présidence de Limoges Métropole
Présidence du Tribunal Administratif

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E24000089 / 87 PLU
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 19/12/2024

SOMMAIRE

I - GÉNÉRALITÉS

I.1 - Objet de l'enquête

I.2 - Cadre juridique

I.3 - Nature et caractéristiques du projet

I.4 - Composition du dossier

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

II.2 - Arrêté d'ouverture d'enquête

II.3 - Réunion et visite avec le porteur de projet

II.4 - Publicité légale

III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 - Permanences réalisées

III.2 - Conditions matérielles et climat

III.3 - Public et Observations

III.4 - Clôture de l'enquête publique

III.5 - Notification du procès verbal de synthèse

III.6 - Analyse des observations et des réponses au PV apportées par le maître d'ouvrage

III.7 - Analyse des avis des personnes publiques associées

ANNEXES

CONCLUSION ET AVIS

I - GÉNÉRALITÉS

I.1 - Objet de l'enquête

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 le règlement graphique. Un Espace Vert d'Intérêt Paysager (EVIP) a été implanté sur une zone à urbaniser (1AU).

Cette révision vise à déclasser une partie de cet EVIP, permettant ainsi d'agrandir la zone constructible et donc d'augmenter le nombre de lots disponibles.

I.2 - Cadre juridique

Le projet envisagé répond aux critères établis par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui estime que :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

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

(...)".

Il répond également aux conditions de l'article L153-34 qui précise :

« 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 :

(...)

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 ;

(...)

I.3 - Nature et caractéristiques du projet

Lors de la révision du PLU de Limoges en 2019, Il a été défini plusieurs zones à urbaniser afin de pouvoir augmenter les espaces à construire en continuité de l'enveloppe urbaine déjà existante et ainsi pouvoir accueillir une nouvelle population sur le territoire.

L'une de ces zones de développement se situe au nord de Landouge, constituant tout un ensemble de parcelles, avec certaines d'entre elles déjà urbanisées, formant un aménagement global du secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'objectif est de maîtriser l'étalement urbain en concentrant la construction dans la continuité du tissu urbain existant pour une meilleure consommation de l'espace.

La zone englobe notamment la parcelle P0022, desservie par la rue Eric Tabarly, concernée par cette évolution du PLU.

Elle se situe à proximité immédiate de la coulée verte du Chambeau dont les boisements ont été identifiés comme EVIP et la partie boisée de cette parcelle P0022 a été englobée dans cette continuité.

Cependant ce classement grève le potentiel de développement de la parcelle. Afin de l'exploiter au mieux et de permettre d'atteindre les objectifs de l'OAP, il est donc proposé de conserver une partie de l'EVIP, afin de préserver une structure paysagère remarquable et un corridor vert, mais de la réduire afin d'agrandir significativement la surface constructible.

Il est donc envisagé de préserver en EVIP une bande de 15 mètres de largeur sur le côté ouest de la parcelle, déclassant 2974 m², soit 28 % de la superficie de l'EVIP en vigueur, qui passerait ainsi de 10 365 m² à 7391 m².

AVANT



APRÈS



1.4 - Composition du dossier

Le dossier se compose des éléments suivants :

- Un livret de présentation du projet (procédure administrative, nature du projet, évolution envisagée sur le PLU de Limoges, analyse environnementale),
- l'arrêté portant ouverture de l'enquête publiques,
- un extrait des procès verbaux des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 02 décembre 2021 portant sur la révision allégée n°6,
- un extrait des procès verbaux des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 27 juin 2024 portant sur l'avis de l'autorité environnementale relatif à la nécessité de soumettre la révision allégée n°6 à évaluation environnementale,
- un extrait des procès verbaux des délibérations du Conseil Communautaire, séance du 26 septembre 2024 portant sur l'arrêt de la révision allégée n°6,

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif n° E24000089 / 87 PLU en date du 19/12/2024.

II.2 - Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté N° 26340 a été pris le 14 février 2025 par le DGS Sylvain Roques par délégation pour le président de Limoges Métropole.

II.3 - Réunions et visite avec le porteur de projet

J'ai eu avec M. Guy Joussain, mon suppléant, une réunion de présentation du projet avec Jade Juignet et Chloé Callais, de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de la Stratégie Foncière / Pôle Aménagement et Mobilité Durable à Limoges Métropole – Communauté urbaine le 21 janvier 2025.

II.4 - Publicité légale

L'avis d'enquête publique à été affiché en mairie de Limoges et de Landouge durant toute la durée de l'enquête.

Les avis d'enquête ont également été publiés dans le Populaire du Centre et Union et Territoire les 21 février et 14 mars 2024.

Un affichage était bien effectué sur le site comme en témoigne la photo suivante :



III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.1 - Permanences réalisées

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Limoges :

- Le 11/03/2025,
- le 18/03/2025,
- le 26/03/2025.

III.2 - Conditions matérielles et climat

Toutes les permanences se sont tenues dans une ambiance sereine et courtoise dans une salle spécialement dédiée qui permettait de préserver la confidentialité des discussions.

III.3 - Public et Observations

Deux personnes sont venues après avoir vu les panneaux annonçant l'enquête publique sur le site même de la parcelle concernée. Ils n'avaient aucune remarque à faire mais venaient pour se renseigner sur l'objet de l'enquête.

Le cousin de la propriétaire de la parcelle est venue au nom de celle-ci dès la permanence d'ouverture de l'enquête afin de savoir si cette révision correspondait à celle annoncée dans un courrier de 2019 par les service de Limoges Métropole. Une autre cousine s'est présentée à la permanence suivante pour recueillir la réponse de Limoges Métropole à cette interrogation.

III.4 - Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été close le 27/03/2025 à 12h30.

III.5 - Notification du procès verbal de synthèse

J'ai remis le procès-verbal de synthèse le 03/04/2025 à Limoges-Métropole.

III.6 - Analyse des observations et des réponses au PV apportées par le maître d'ouvrage

Observation portée le 11 mars 2025 par M. [REDACTED], représentant Mme. [REDACTED] propriétaire de la parcelle PP22 :

« À l'origine le projet prévoyait une surface non constructible de 10 mètres de boisement, plus une largeur de 5 mètres de chemin attenant.

Il m'a été confirmé par Limoges Métropole le 27 juillet 2019, ref LM-D19-06642, que la bande d'EVIP a été élargie suite à une erreur matérielle de zonage dans le PLU qui s'applique aujourd'hui. On m'a informé par ailleurs que cette erreur matérielle serait corrigée dans une prochaine évolution du PLU.

La cartographie de la page 13 inclut le chemin dans les 15 mètres de l'EVIP. La cartographie de la page 12 ne l'inclut pas.

L'évolution envisagée permettra-t-elle de revenir au projet initial (15 mètres y compris le chemin) ? »

M. [REDACTED] joint en annexe le courrier LM-D19-06642 attestant la véracité de ce qu'il avance.

Le Commissaire Enquêteur :

- Cette révision a-t-elle bien été décidée pour corriger « l'erreur matérielle » ?
- Pourquoi y-a-t-il cette différence de 5 mètres ? Choix délibéré et dans ce cas pourquoi ou nouvelle petite « erreur matérielle » ?

Réponse de Limoges Métropole :

Quant à la première interrogation :

D'une part, il convient d'indiquer qu'à l'occasion de la procédure de révision générale du PLU de Limoges, la propriétaire de la parcelle s'était exprimé dans le cadre de l'enquête publique. Ses observations ne portaient que sur des considérations relatives à l'accès de la parcelle. Elles n'ont ainsi pas pu permettre aux rédacteurs du PLU de prendre en compte la problématique de réduction du potentiel de construction à l'occasion de la révision générale du PLU.

D'autre part, au moment de l'élaboration du PLU, deux enjeux ont été identifiés tenant d'une part à l'opportunité d'urbaniser la parcelle, située dans le secteur de Chambeau, ciblé pour la construction de logements (justifiant le classement de la parcelle PP22 en 1AU), et d'autre part, à la présence du boisement, qui s'intégrait au sein de la trame verte du Chambeau, ainsi que l'évoque la notice de présentation.

Ces diverses considérations ont conduit au classement de la parcelle en zone 1AU et à l'édiction d'une prescription graphique permettant de protéger le boisement (EVIP).

Toutefois, le zonage aurait dû mieux prendre en compte les enjeux ayant trait à l'aménagement optimal du secteur. Par ailleurs la MRAe, saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas ad hoc pour la révision allégée n°6, n'a pas décidé de soumettre la procédure à évaluation environnementale, jugeant ainsi que les impacts de la réduction de l'EVIP seraient limités.

Aussi, la présente évolution n'a pas vocation à corriger une erreur matérielle au sens juridique, mais à rectifier une mauvaise traduction graphique des intérêts en jeu sur le secteur.

Quant à la seconde interrogation :

Comme évoqué plus haut, le sujet de la réduction de l'EVIP, bien qu'encadré par un tissu urbain grandissant, comporte encore une sensibilité environnementale indéniable. Il a ainsi été décidé de maintenir cette protection environnementale. Comme l'explique la notice de présentation, il paraît toutefois opportun de réduire cet espace afin de permettre une construction plus importante de logements sur ce secteur en 1AU pour optimiser son aménagement.

Saisie d'un examen au cas par cas, la MRAe avait décidé de soumettre la procédure à évaluation environnementale, par la décision n°2020DKNA en date du 6 novembre 2020. Aussi, la décision de Limoges Métropole de maintenir une partie de l'EVIP permet de se conformer à l'avis de l'autorité environnementale. Réduire davantage cette bande reviendrait à s'inscrire en porte-à-faux avec l'avis de la MRAe.

Quant à la dimension exacte de la bande protégée par l'EVIP, il convient de se fier aux cartographies présentant le zonage du PLU avant et après la modification présente en page 14 de la notice de présentation. Ainsi l'EVIP sera conservé sur une bande de 15 mètres n'incluant pas le chemin, conservant ainsi une dimension permettant de limiter l'impact sur les continuités écologiques. Cette surface constitue déjà une réduction substantielle de l'EVIP, qui se trouve diminuée de de près d'un tiers de sa surface (29%).

Ainsi, aux fins de concilier les enjeux en présence (aménagement et préservation des continuités écologiques), Limoges Métropole ne peut s'engager à réduire davantage cette protection environnementale.

Avis du commissaire enquêteur : Il me semble que le choix de réduire l'EVIP plutôt que de le supprimer est un bon choix.

Il me semble également que le courrier envoyé en 2019 par Limoges Métropole prenait la forme d'une sorte d'engagement. Je pense qu'il aurait été plus judicieux de partir de la base de ce courrier pour cette révision plutôt que de proposer un nouveau découpage de l'EVIP.

Cependant, la réduction de l'EVIP proposée par Limoges-Métropole est déjà très conséquente et permettrait, selon les éléments qui m'ont été transmis, de construire, selon les choix d'aménagement retenus, de 10 à 11 logements au lieu des 11 à 12 espérés par Mme [REDACTED]. Je pense qu'il n'y a pas lieu de recommencer une procédure de révision pour une réduction de l'EVIP pour laquelle la MRAe risquerait de demander une évaluation environnementale réclamant du temps et de l'argent, d'autant que la fonction paysagère, qui est la motivation principale de ce classement sera d'autant mieux préservée, quelle que soit la saison, que la bande boisée sera large.

Limoges Métropole met cependant en avant dans sa réponse la fonction de continuité écologique du boisement. Si le livret de présentation du projet souligne fortement cette dimension (5 pages sur le sujet), il précise également, et à juste titre, que « la parcelle concernée par le projet a une fonctionnalité faible vis-à-vis du réservoir de biodiversité et des corridors environnants ». Elle est en effet bordée de tous côtés par des lotissements et/ou un axe routier très circulant (rue Eric Tabarly). Elle forme hélas une sorte de cul-de-sac en amont du vallon du Chambeau qui connaît déjà un sérieux goulot d'étranglement par son passage sous la rue E. Tabarly un peu plus bas dans la rue.

III.7 - Analyse des avis des personnes publiques associées

Agence Régionale de Santé : Pas d'observation particulière. Avis favorable.

CCI Limoges Haute-Vienne : Pas d'opposition particulière au projet.

Département Haute-Vienne : Rappelle l'importance de veiller au maintien de la perméabilité des sols dans l'élaboration du projet de

développement, conformément à l'objectif ZAN. Pas d'observation particulière.

DDT : Avis favorable

SIEPAL : Avis favorable.

Chambre d'Agriculture Haute-Vienne : Aucune observation particulière.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la révision allégée n°6 du PLU de Limoges du 14 novembre 2024 ne fait pas état d'opposition au projet de révision :

Le SIEPAL s'interroge sur la densité de logements prévue qu'il juge un peu faible. La ville de Limoges justifie cette densité par des contraintes locales (Y.C. gestion des eaux pluviales et servitude de passage). Limoges Métropole rappelle la contrainte liée à la présence du giratoire.

Le SIEPAL s'interroge sur la desserte du terrain sur le giratoire. Renaissance Vieux Limoges souligne que cette desserte empiétera sur la zone N et suggère la compensation de l'EVIP par un reboisement de l'espace vert en zone N. La ville de Limoges et Limoges Métropole répond que l'objectif sera d'impacter le moins possible la Zone N et que des mesures de compensation pourront être envisagées quand l'aménageur aura complètement défini son projet. De plus l'aménagement du secteur était défini dans l'OAP de 2019 sur laquelle ce projet de révision ne revient pas.

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E24000089 / 87 PLU
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 19/12/2024

ENQUÊTE PUBLIQUE

LIMOGES MÉTROPOLE - COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE LIMOGES

Réduction d'une espace vert d'intérêt paysager
(EVIP) au Chambeau, à Landouge

CONCLUSION ET AVIS

Destinataire :

Présidence de la Limoges Métropole
Présidence du Tribunal Administratif

René Groneau
Laucournet
87380 Glanges

Dossier n° E24000089 / 87 PLU
Tribunal administratif de Limoges
Décision du 19/12/2024

L'objectif de cette révision est de réduire l'EVIP porté sur la Parcelle PP22 à Landouge en en réduisant la largeur, ce afin de densifier un secteur déjà fortement urbanisé tout en préservant une trame verte cohérente.

Considérant

- que la parcelle PP22 a déjà une vocation urbaine dans le PLU en vigueur,
- que l'on peut sans doute considérer que densifier ce secteur déjà urbanisé permettra d'épargner, au moins à moyen terme, des parcelles agricoles ou naturelles,
- que la fonction écologique et paysagère du boisement sera en grande partie préservée en conservant environ 70 % de sa surface,
- que cette fonction est cependant fortement amoindrie par le lotissement en cours de construction sur la parcelle attenante au nord autrefois en prairie et par la rue Eric Tabarly, ce qui lui fait perdre sa dimension de corridor,
- que ni le public ni les personnes publiques associées n'ont apporté d'opposition à ce projet,

il me semble que le choix de réduire l'EVIP et non de le supprimer est un choix raisonnable compte tenu de la pression foncière du secteur.

Les remarques du SIEPAL me semble néanmoins importantes.

La densification étant une des motivations de cette révision, il me semble qu'une attention particulière devra être portée à une utilisation optimale du terrain pour lequel le boisement aura été sacrifié.

De la même façon, la continuité écologique étant l'une des motivations mise en avant pour la préservation du boisement, le lotissement de la parcelle PP22 ainsi que des parcelles attenantes aurait pu être davantage pensé dans cette perspective.

Ces observations formulées, j'émet un **avis favorable** à cette révision alléguée n°6.

Fait à Glanges, le 24 avril 2025
René Groneau, commissaire enquêteur

