PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par :
Florence COLLERAIS
florence.collerais@haute-vienne.gouv.fr
05.19.03.22.16

Le préfet de la Haute-Vienne
à
Communauté urbaine Limoges Métropole
A l'attention de Chloé Callais
19 rue Bernard Palissy
CS 10001
87031 Limoges Cedex 1

Objet : Modification n°7 du PLU de Couzeix

Limoges, le 21 MARS 2025

Le 5 mai 2022, la communauté urbaine Limoges Métropole a prescrit la modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de Couzeix. Cette dernière porte sur l'évolution de 23 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les 26 existantes dans le PLU.

Le projet de modification du PLU concerne les règlements écrit et graphique ainsi que les OAP en elles-mêmes. Il fait suite aux besoins de la commune de maîtriser le rythme et le phasage de l'urbanisation afin d'échelonner ses investissements (réseaux, voiries, ...) et de pouvoir adapter ses équipements publics aux besoins de ses habitants. Il détermine un phasage des OAP à vocation d'habitat qui sont encore non réalisées et intègre une évolution du règlement écrit de la zone à urbaniser (1AU) du PLU (zone du PLU qui concerne les OAP) pour lever une ambiguïté et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le phasage des OAP est prévu, d'une part, s'agissant des OAP entre elles et, d'autre part, intra-OAP pour les six plus importantes, avec leur découpage en sous-secteurs. Il est établi en trois phases.

La phase 1 donne la priorité aux 10 OAP pour lesquelles les permis d'aménager ont été accordés, dont les aménagements sont en cours ou terminés. Cette phase représente au total 205 logements sur les 541 prévus par l'ensemble des OAP à vocation d'habitat du PLU. Une fois que cette 1ère phase aura été construite à 75 %, 5 OAP inclues dans une 2nde phase (pour 113 logements attendus sur le bourg et les principaux villages) pourront être ouvertes à l'urbanisation. La 3ème phase (pour 110 logements attendus), qui comporte 7 OAP, ne s'ouvrira que lorsque la 2nde phase sera, à son tour, construite à 75 %.
Pour 3 OAP sectorielles (dont l'OAP n°15 Le Mas de l'Age qui comporte au minimum 45 logements sociaux et l'OAP n°20 Le Montin Nord qui comporte au minimum 20 logements sociaux dont 12 adaptés aux personnes âgées), aucun phasage n'est prévu. Le dossier de modification du PLU n'en explicite pas suffisamment les raisons. Ce point mériterait d'être mieux justifié dans la mesure où

l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme dispose que les « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Le phasage interne aux OAP concerne uniquement les 6 OAP les plus conséquentes en termes de superficie et de nombre de logements à créer : OAP n°21 Le Moulin, n°6 L'Hermiterie Nord, n°7 L'Hermiterie Centre, n°17 Les Tailles, n°19a et 19b Rue de la Petite Lande Nord et Sud et n°10 La garde. Il leur est ajouté un découpage en sous-secteurs.
Le dossier présenté apparaît comporter, à plusieurs reprises, des erreurs ou incohérences quant aux superficies des sous-secteurs. Par exemple, le sous-secteur 2 de l'OAP n°17 est indiqué comme ayant une superficie de 15 140 m² tandis qu'il correspond strictement à la parcelle DA-0062 de 3 336 m² au cadastre. Au sein de la même OAP, le secteur 3 est donné pour 11 800 m² alors que visuellement (page 24 du dossier) il recouvre une plus grande superficie que celle du secteur 2 précité.

Le projet de modification du PLU permet, par ailleurs, de préciser l'application de 4 articles du règlement écrit de la zone 1AU qui, s'agissant de l'implantation, de la hauteur et de l'emprise des constructions renvoient actuellement au règlement de la zone U dite « *correspondante* », sans autre précision.
En effet, la version en vigueur du PLU comprend 7 secteurs différents pour la zone U. C'est pour cela que le projet de modification du PLU a choisi de clarifier la situation de toutes les OAP en sélectionnant le règlement de la zone U3 « *extensions pavillonnaires dans les villages* » comme référence (sauf pour les OAP n°15 Le Mas de l'Age et n°13 Rue de Gorceix pour lesquelles cette problématique ne se pose pas).
L'impact de ce choix n'apparaît pas suffisamment évalué dans le dossier. La zone U3 prévoit une implantation en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies, limite la hauteur des constructions à R+2+combles (sans excéder 12 mètres) pour les immeubles collectifs et R+1+combles (sans excéder 9 mètres) pour les autres constructions et restreint de façon générale à 30 % de la superficie du terrain l'emprise au sol des constructions neuves (portée à 50 % si la construction s'étend uniquement en rez-de-chaussée). C'est dernière règle ne favorise pas la densité en zone urbaine et il n'est pas démontré, dans le dossier de modification du PLU, que l'application systématique des règles de la zone U3 au sein des OAP concernées permettra à ces dernières de maintenir le nombre minimum des constructions qui y sont prévues.

Dans sa globalité, la modification n°7 du PLU de Couzeix permet de mieux planifier l'urbanisation et de répondre à l'objectif de la loi climat et résilience d'août 2021 visant à programmer l'urbanisation du territoire de façon raisonnée par un phasage. Dans le cadre de la priorisation des sous-secteurs intra-OAP, le dossier veille à ce qu'aucun secteur ne se trouve enclavé, améliorant au besoin les liaisons avec la voirie existante.
Ce projet d'évolution du PLU permet, par ailleurs, de lever une imprécision du règlement écrit à appliquer pour l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées au sein des OAP.

Toutefois, comme détaillé supra, plusieurs points méritent d'être développés et complétés et des corrections relatives aux superficies des secteurs des OAP sont également requises.

Le dossier de modification n'appelle pas d'autre remarque.

Lors de l'approbation de cette modification, une mise à jour du géoportail de l'urbanisme sera nécessaire.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur,

Stéphane NUQ