

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

### **Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical**

**Séance du 21 mars 2025**

**Délibération n° 2025\_CS02\_08**

Le 21 mars 2025 à 10h30, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 26 février 2025, s'est réuni en séance publique, dans la salle Gérard VANDENBROUCKE du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

#### Etaient présents :

Monsieur Jacques BERNIS, Monsieur Christian BLANCHET, Madame Monique DELPI, Monsieur Fabien DOUCET, Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Monsieur Jean-Pierre FLOC'H, Monsieur Joël GARESTIER, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Sébastien LARCHER, Monsieur Vincent LÉONIE, Monsieur Denis LIMOUSIN, Madame Nathalie MÉZILLE, Monsieur Jean-Paul PERRAUDIN, Monsieur François POIRSON, Monsieur Alexandre PORTHEAULT, Madame Emilie RABETEAU, Monsieur Jacques ROUX, Monsieur Rémy VIROULAUD représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole,

Monsieur Alain AUZEMERY, Madame Andréa BROUILLE, Monsieur Olivier CHATENET, Monsieur Jean-Jacques DUPRAT, Monsieur Jean-Marie HARRY, Monsieur Jean-Marc LEGAY, Monsieur Franck MAITRE, Madame Claudine ROUX, Madame Jany-Claude SOLIS, Monsieur Bernard TROUBAT, Monsieur Pierre VALLIN, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Jean-Pierre ESTRADE, Monsieur Alexandre MAZIN, Monsieur Jean-Pierre NEXON, Monsieur Alain PÉRABOUT, Monsieur Hervé VALADAS, Madame Eliane VERGNE, représentants de la communauté de communes de Noblat,

Madame Sylvie ACHARD, Monsieur René ARNAUD, Monsieur Philippe BARRY, Monsieur Antoine DURAND, Monsieur Alain GEHRIG, Madame Véronique GODMÉ, Monsieur Gérard KAUWACHE, Monsieur Claude MONTIBUS, Monsieur Francis THOMASSON représentants de la communauté de communes du Val de Vienne.

#### Absents excusés représentés :

M. Guillaume GUÉRIN (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Rémy VIROULAUD (Limoges Métropole)

M. Serge ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Pierre FLOC'H (Limoges Métropole)

M. Benoit BLANCHARD (Noblat) représenté par sa suppléante Mme Eliane VERGNE (Noblat)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Maurice LASNIER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Monique DELPI (Limoges Métropole)  
M. Clément RAVAUD (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Fabien DOUCET (Limoges Métropole)  
M. Jean-Yves RIGOUT (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Emilie RABETEAU (Limoges Métropole)  
Mme Elisabeth PETIT (ELAN) donne pouvoir à Mme Andréa BROUILLE (ELAN)  
M. Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à M. Alexandre MAZIN (Noblat)  
M. Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à M. Alain PERABOUT (Noblat)  
M. Alain FAUCHER (Noblat) donne pouvoir à M. Joël GARESTIER (Limoges Métropole)  
M. Dominique MARQUET (Noblat) donne pouvoir à M. Hervé VALADAS (Noblat)

Absents excusés :

M. Nicolas BALOT (Limoges Métropole)  
M. Alain BOURION (Limoges Métropole)  
M. Claude BRUNAUD (Limoges Métropole)  
M. Jean-Pierre DUCHER (Limoges Métropole)  
Mme Sarah GENTIL (Limoges Métropole)  
M. Vincent JALBY (Limoges Métropole)  
M. Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)  
Mme Marie LAPLACE (Limoges Métropole)  
Mme Julie LENFANT (Limoges Métropole)  
M. Emile-Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole)  
M. Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)  
Mme Gülsen YILDIRIM (Limoges Métropole)  
Mme Hélène DELOS (ELAN)  
Mme Brigitte LARDY (ELAN)  
M. Bernard LAUSERIE (ELAN)  
M. Jean-Paul POULET (ELAN)  
M. Michaël KAPSTEIN (Noblat)  
M. Maurice LEBOUTET (Val de Vienne)  
M. Gilles ROQUES (Val de Vienne)  
Mme Sonia SOULAT (Val de Vienne)

Absents :

M. Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole)  
M. Philippe JANICOT (Limoges Métropole)  
Mme Gisèle JOUANNETAUD (ELAN)  
M. Jacques PLEINEVERT (ELAN)

Assistaient également à la réunion :

Mme Sylvie MOREAU, SIEPAL

M. Clément BOUSSICAULT, SIEPAL

M. Martin JOUY, SIEPAL

Mme Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL

Mme Chantal LEJEUNE, SIEPAL

Mme Sandrine MORQUECHO, service financier Limoges Métropole

Madame Nathalie MÉZILLE (Limoges Métropole) et Monsieur Antoine DURAND (Val de Vienne) sont nommés secrétaires de séance.

---

## **Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix**

---

**Rapporteur** : Monsieur René ARNAUD, Vice-Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole, devenue Communauté Urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2019,*

*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 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) du territoire,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Couzeix approuvé en mars 2016,*

*Vu le SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges, approuvé le 7 juillet 2021 et exécutoire depuis septembre 2021,*

*Vu la délibération de Limoges Métropole en date du 5 mai 2022 prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix,*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-40 disposant que le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique,*

*Vu le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Couzeix reçu le 28 janvier 2025 et la demande d'avis avant le 27 mars 2025,*

REÇU EN PREFECTURE

le 25/03/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 21 mars 2025

Modification n°7 du PLU de la commune de Couzeix

Couzeix, commune située dans le pôle urbain et membre de la Communauté Urbaine Limoges Métropole, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2016. Ce document fait l'objet d'un projet de modification afin de répondre à plusieurs préoccupations : maîtriser la vitesse d'urbanisation des zones 1AU et améliorer la lisibilité du règlement des zones 1AU jugé ambigu lors de l'instruction des permis de construire. Le projet de modification consiste en la mise en place d'un phasage de l'ouverture des zones 1AU entre elles ainsi qu'un phasage au sein des périmètres des zones.

Le PLU de Couzeix a été approuvé le 8 mars 2016. Il prévoyait une large enveloppe foncière à vocation d'habitat et un rythme de construction élevé, au regard de sa croissance démographique supérieure à 2,65%/an (entre 2009 et 2014) et de son positionnement dans le pôle urbain de Limoges Métropole.

Entre 2015 et 2022 (sources projet de PLUi de Limoges Métropole), Couzeix connaît la plus forte croissance démographique annuelle des communes de l'EPCI (entre 1,25 et 1,5%/an) ainsi que celle du nombre de logements (entre 1,5 et 1,75%/an).

*Sur les 6 années 2017- 2022, 457 logements ont été commencés d'après la base de données sitadel, soit une moyenne de 76/an.*

Entre 2021 et 2022, années pour lesquelles la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) a été mesurée via la plateforme nationale mondiagartif, 15,48 hectares d'espaces NAF ont été consommés à destination d'habitat. Ces volumes révèlent la disproportion du développement urbain de la commune de Couzeix, largement supérieur aux objectifs du SCoT 2030, approuvé en 2021. Considérant son règlement écrit et graphique actuels, le PLU de Couzeix participe à une consommation disproportionnée de l'espace de l'ensemble du pôle urbain. Alors que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT 2030 prévoit une enveloppe foncière de 14 ha/an pour l'ensemble des communes du pôle urbain or Limoges, celle de Couzeix en a consommé 7,74 ha/an entre 2021 et 2022.

La commune a donc souhaité mettre en place des outils pour réguler son développement sans attendre la finalisation du PLUi de Limoges Métropole. En liens étroits avec l'EPCI, chargé des évolutions des documents d'urbanisme, elle a souhaité phaser les OAP pour modérer le rythme de constructions et de consommation d'espace de son territoire. Les nouvelles règles envisagées dans le projet permettraient de limiter la construction à quelques secteurs et de conditionner les autres au remplissage des premiers.

Le PLU comprend 26 OAP dont la plupart à vocation d'habitat. Elles ont été regroupées en fonction d'aspects stratégiques : état d'aménagement et de construction, connaissance de projets ou rétention foncière...

5 groupes d'OAP ont été déterminés, dont 2 non phasés :

- **OAP hors phasage** - pouvant s'ouvrir parallèlement aux phases 1,2 et 3
  - o OAP déjà réalisées

- OAP mixtes (économie, équipements, ...), non liées à la maîtrise du rythme d'urbanisation des zones d'habitat ainsi que les secteurs soumis à des fouilles préventives.

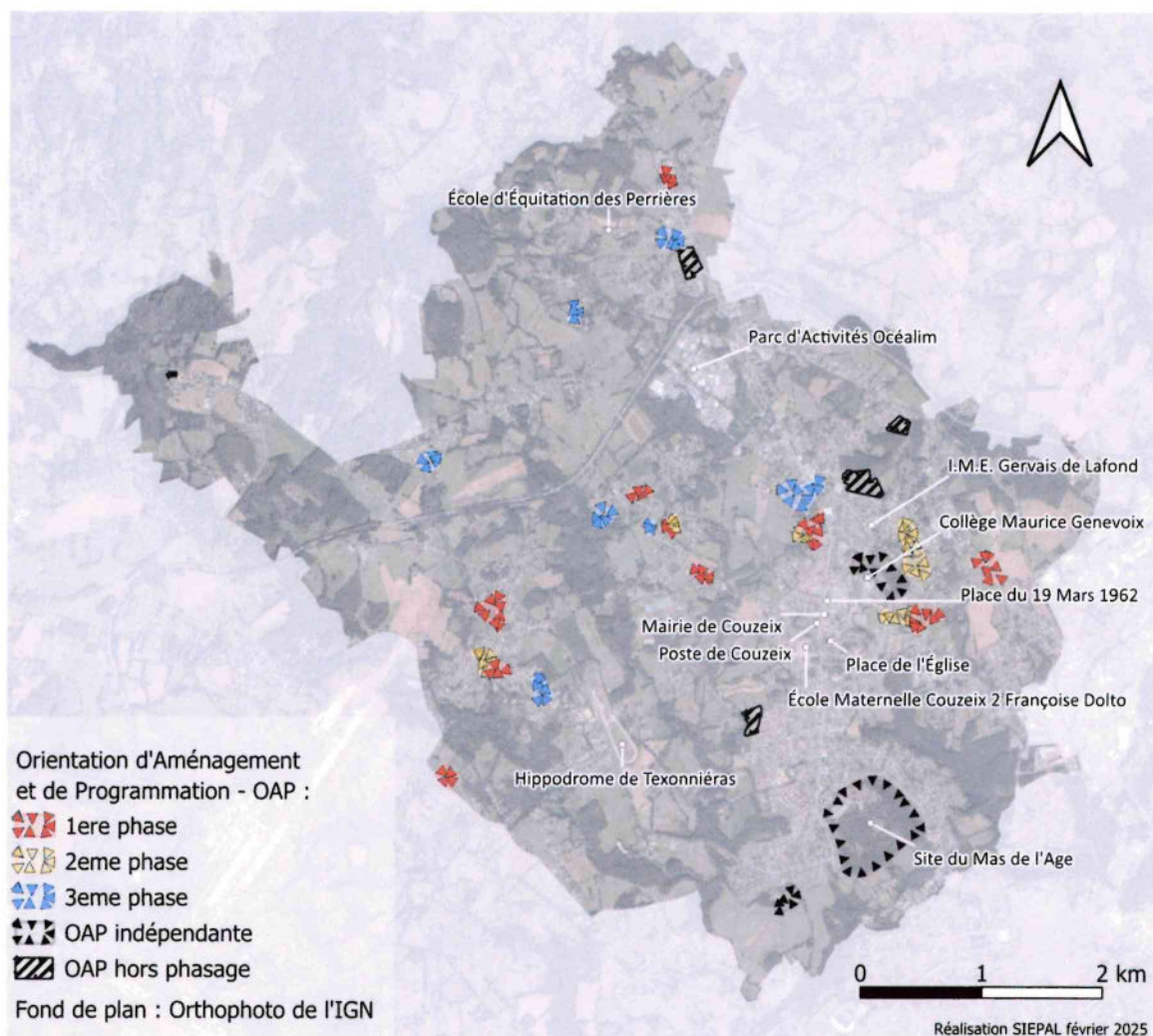
- **Phasage de l'urbanisation pour 3 groupes d'OAP**

- **1<sup>ère</sup> phase - secteurs prioritaires** : secteurs dont l'aménagement est déjà en cours et où le potentiel de constructions reste encore important. Considérant la validation effective des permis d'aménager de ces secteurs, il n'est pas possible d'y ajouter de nouvelles contraintes, obligations, ni exigences aux modalités d'aménagement.
  - 205 logements peuvent y être construits et 69 constructions font déjà l'objet de permis de construire.
- **2<sup>ème</sup> phase - secteurs situés dans le bourg et les principaux villages**. Leur urbanisation est conditionnée par le taux de remplissage de la phase précédente : construite à 75%.
  - Nombre de logements minimum attendus : 113 logements
- **3<sup>ème</sup> phase - urbanisation à plus long terme** : ouverture de zones possible une fois que la 2<sup>ème</sup> phase aura été construite à 75%.
  - Nombre de logements minimum attendus : 110 logements

Pour chaque phase, tous les secteurs ne peuvent pas être ouverts en même temps, mais le règlement donne la possibilité d'avoir 3 OAP ouvertes simultanément.

## Phasage des OAP – modification 7 du PLU de Couzeix

Source : dossier de projet de modification 7 du PLU de Couzeix – Limoges Métropole – février 2025



Le projet de modification prévoit également un phasage interne pour les OAP les plus étendues. La règle d'ouverture de ces phases internes est qu'une seule phase ne peut être ouverte à la fois et que pour ouvrir une autre phase, la précédente devra être totalement aménagée et devra avoir un taux de construction de 75%.

Parallèlement à ces modifications, il a été ajouté une zone de référence pour chacune des OAP afin de clarifier le règlement auquel elles se rapportent.

L'analyse détaillée de l'ensemble des OAP du PLU de la commune ne permet pas de mesurer précisément les densités qui y sont appliquées, au regard du défaut d'information sur cette question, pourtant révélatrice d'un aménagement raisonné. Le SCoT 2030 préconise une

REÇU EN PREFECTURE

le 25/03/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 21 mars 2025

Modification n°7 du PLU de la commune de Couzeix

densité moyenne nette applicable de 20 logements/ha aux communes de la 1<sup>ère</sup> couronne, comme celle de Couzeix.

Le phasage de la majorité des OAP figurant dans le PLU actuellement en vigueur atteste de la détermination de la commune de Couzeix à ralentir le rythme soutenu de constructions sur son territoire, à réguler l'intensité du développement de l'urbanisation. Cette démarche devrait concourir à l'application du SCoT sur la commune. Elle traduit une impulsion à accentuer, à travers des densités urbaines qui soient proportionnées et adaptées à une commune de 1<sup>ère</sup> couronne.

A ce titre, il apparaît fondamental que la commune de Couzeix se saisisse de cette question et renforce les densités des OAP les mieux situées, les mieux équipées, les mieux desservies, en tenant compte des caractéristiques de son territoire et modulant les densités qui y sont liées.

**Il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur la modification n°7 du PLU de la commune de Couzeix.**

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

|                     |    |
|---------------------|----|
| Nombre de votants : | 52 |
| Résultat du vote :  |    |
| Pour :              | 52 |
| Contre :            | 0  |
| Abstention :        | 0  |

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

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**Fait à Limoges, le 21 mars 2025**

**Conformément au Code Général  
des Collectivités Territoriales.**

**Formalités de publicité effectuées  
le 25 mars 2025.**

**Transmis en Préfecture le 25 mars 2025**

**Le Président,**



**Vincent LÉONIE**

REÇU EN PREFECTURE

le 25/03/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 21 mars 2025

Modification n°7 du PLU de la commune de Couzeix