

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

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

**Séance du 10 juillet 2025**

**Délibération n° 2025\_CS03\_01**

Le 10 juillet 2025 à 10h45, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 25 juin 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 Alain BOURION, Madame Monique DELPI, Monsieur Fabien DOUCET, Monsieur Lucien DUROUSSEAU, Monsieur Jean-Pierre FLOC'H, Monsieur Joël GARESTIER, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Monsieur Vincent LÉONIE, Monsieur Denis LIMOUSIN, Monsieur Christophe MALIFARGE, Madame Nathalie MÉZILLE, Monsieur Jean-Paul PERRAUDIN, Monsieur François POIRSON, Monsieur Alexandre PORTHEAULT, Monsieur Clément RAVAUD, Monsieur Jean-Yves RIGOUT, Monsieur Jacques ROUX, Monsieur Rémy VIROULAUD, Mme Gülsen YILDIRIM, représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole,

Monsieur Alain AUZEMERY, Madame Andréa BROUILLE, Monsieur Olivier CHATENET, Mme Hélène DELOS, Monsieur Jean-Marie HORRY, Monsieur Bernard LAUSERIE, Monsieur Jean-François LEBLANC, Monsieur Franck MAITRE, Madame Elisabeth PETIT, Monsieur Jean-Paul POULET, Madame Claudine ROUX, Monsieur Bernard TROUBAT, Monsieur Pierre VALLIN, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

Monsieur Alain DARBON, Monsieur Alain FAUCHER, Monsieur Dominique MARQUET, 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 Antoine DURAND, Monsieur Alain GEHRIG, 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)

Mme Jany-Claude SOLIS (ELAN) représentée par son suppléant Monsieur Jean-François LEBLANC (ELAN)

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

#### Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Christian BLANCHET (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Joël GARESTIER (Limoges Métropole)

M. Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)

M. Maurice LASNIER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Monique DELPI (Limoges Métropole)

M Jean-Jacques DUPRAT (ELAN) donne pouvoir à M. Pierre VALLIN (ELAN)

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2025

Application agréée E-legalité.com

SIEPAL - Comité Syndical du 10 juillet 2025

Modification n°1 du PLU de Bonnac la Côte – Avis du Comité Syndical

M. Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à M. Jean-Pierre NEXON (Noblat)  
M. Jean-Pierre ESTRADE (Noblat) donne pouvoir à M. Alain FAUCHER (Noblat)  
M. Alexandre MAZIN (Noblat) donne pouvoir à M. Alain PERABOUT (Noblat)  
M. René ARNAUD (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Claude MONTIBUS (Val de Vienne)  
Mme Véronique GODMÉ (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Alain GEHRIG (Val de Vienne)  
M. Maurice LEBOUTET (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Francis THOMASSON (Val de Vienne)

Absents excusés :

M. Nicolas BALOT (Limoges Métropole)  
M. Jean-Pierre DUCHER (Limoges Métropole)  
Mme Sarah GENTIL (Limoges Métropole)  
M. Vincent JALBY (Limoges Métropole)  
M. Philippe JANICOT (Limoges Métropole)  
M. Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)  
Mme Marie LAPLACE (Limoges Métropole)  
M. Emile-Roger LOMBERTIE et sa suppléante Mme Sylvie ROZETTE (Limoges Métropole)  
Mme Gisèle JOUANNETAUD (ELAN)  
Mme Brigitte LARDY (ELAN)  
M. Jean-Marc LEGAY (ELAN)  
M. Philippe BARRY (Val de Vienne)  
M. Gilles ROQUES (Val de Vienne)  
Mme Sonia SOULAT (Val de Vienne)

Absents :

M. Claude BRUNAUD (Limoges Métropole)  
M. Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole)  
Mme Julie LENFANT (Limoges Métropole)  
Mme Emilie RABETEAU (Limoges Métropole)  
M. Jacques PLEINEVERT (ELAN)  
M. Michaël KAPSTEIN (Noblat)

Assistaient également à la réunion :

M. Clément BOUSSICAULT, SIEPAL  
M. Martin JOUY, SIEPAL  
Mme Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL  
Mme Chantal LEJEUNE, SIEPAL

Madame Gülsen YILDIRIM (Limoges Métropole) et Monsieur Hervé VALADAS (Noblat) sont nommés secrétaires de séance.

---

## **Modification n°1 du PLU de la commune de Bonnac la Côte**

### **Avis du Comité Syndical**

---

**Rapporteur** : Monsieur Fabien DOUCET, Vice-Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,*

*Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),*



SIEPAL - Comité Syndical du 10 juillet 2025

Modification n°1 du PLU de Bonnac la Côte – Avis du Comité Syndical

*Vu l'article L153-40 du code de l'urbanisme disposant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est notifié aux personnes publiques associées,*

*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 EPCI du territoire,*

*Vu la délibération du 7 juillet 2021 du Comité Syndical du SIEPAL approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Limoges,*

*Considérant que le SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges est exécutoire depuis le 8 septembre 2021,*

*Considérant la délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2006 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnac-la-Côte,*

*Considérant le lancement de procédure par arrêté du Président de Limoges Métropole en date du 16 décembre 2024,*

*Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 27 mai 2025 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnac-la-Côte avant le 31 juillet 2025.*

La commune de Bonnac-la-Côte, membre de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, est située en 2<sup>ème</sup> couronne du SIEPAL et compte 1 655 habitants en 2020 selon l'INSEE. La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en mars 2006. La commune de Bonnac-la-Côte a identifié un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole du PLU. Le bâtiment est situé dans le lieu-dit de Masbatin.

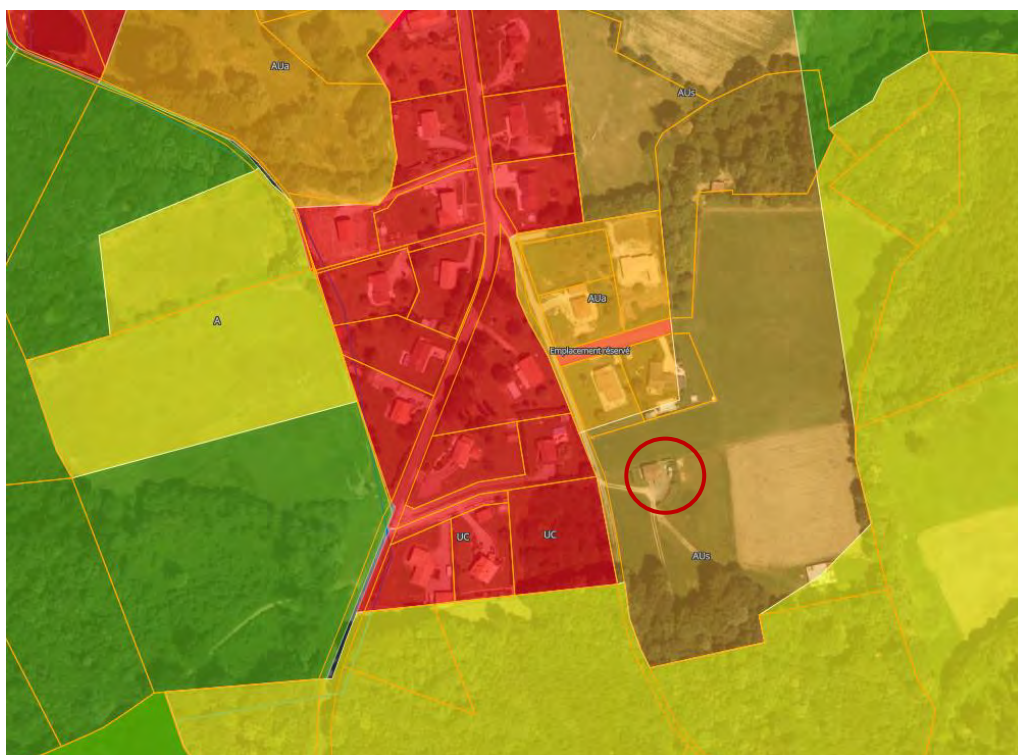
La modification n°1 du PLU de la commune concerne deux points :

- La modification du règlement graphique via l'étoilage d'un bâtiment ainsi que la modification du règlement écrit concernant le changement de destination en zone A,
- Le passage d'une zone AUs (équivalente 2AU) de 7.26 ha en zone A.

Le premier point de la modification n°1 du PLU concerne le changement de destination d'un bâtiment, qui aura pour effet de permettre la création d'un logement sur une parcelle déjà artificialisée et donc de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers de la commune.

La parcelle concernée n'est pas raccordable à un réseau d'assainissement collectif, il sera donc nécessaire de prévoir un système individuel autonome à la parcelle et compatible aux recommandations du SPANC.

La notice de Limoges Métropole indique que le bâtiment est réputé vacant et sans usage agricole, autoriser le changement de destination permet de mettre en œuvre l'orientation 54 du DOO : « Dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre privilégier le renouvellement urbain à l'extension de nouvelles zones en recensant, dans les documents d'urbanisme les bâtiments vacants (tous types confondus) et en examinant les possibilités de réutilisation ou de reconversion. » Réutiliser du foncier déjà bâti ne peut qu'être encouragé et permet de limiter la consommation d'espaces liée au logement.



Source : Urban Simul – réalisé par le SIEPAL, juin 2025

La rédaction du règlement concernant le changement de destination a été également modifiée pour être actualisée car le PLU de Bonnac-la-Côte est encore réglementé par d'anciennes dispositions.

L'article 2 du règlement de la zone A est ainsi modifié : « Les bâtiments agricoles désignés au document graphique qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le caractère architectural pré existant. »

Il aurait peut-être été opportun de reprendre cette rédaction pour la zone N et changer l'ancienne formulation de l'article 2 par la nouvelle : « L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20%, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que **les changements de destination**, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site. »

Le second point de la modification concerne le passage de 7.26 hectares en zone AUs vers la zone A. Le choix de basculer ce secteur en particulier s'explique par la présence du bâtiment précédemment mentionné sur la zone. Il s'agit du seul bâtiment contenu dans une zone AUs sur la commune. Dans cette zone, le règlement écrit interdit toutes constructions, il ne permet pas au bâtiment existant d'évoluer.

REÇU EN PREFECTURE

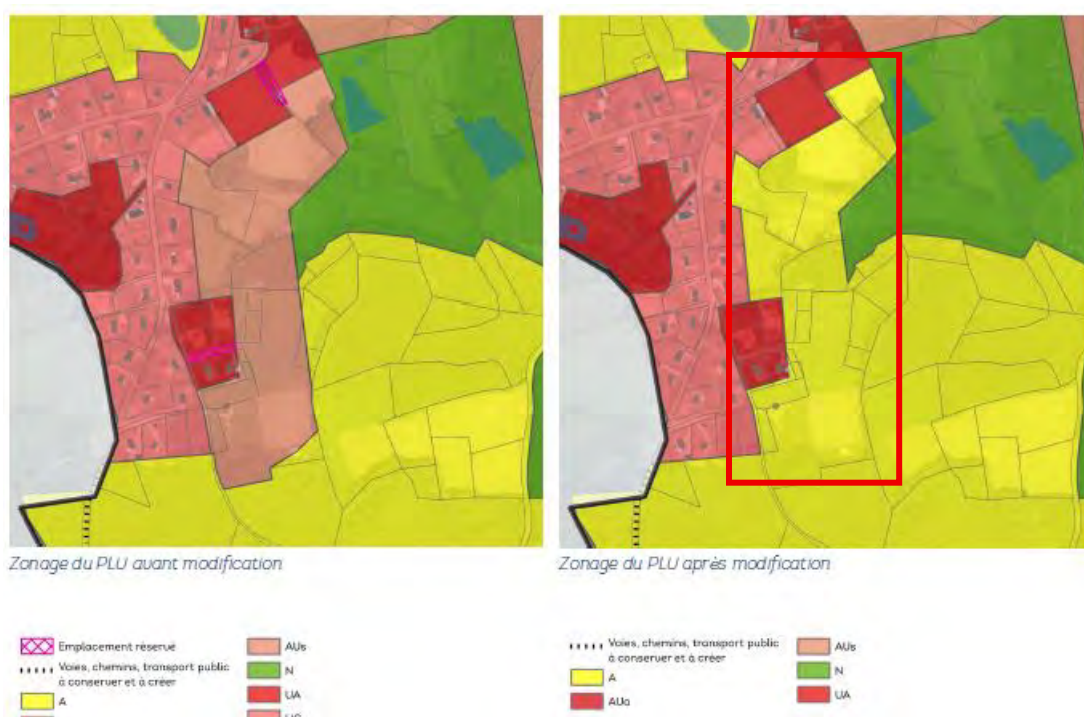
le 11/07/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 10 juillet 2025

Modification n°1 du PLU de Bonnac la Côte – Avis du Comité Syndical

Le changement de zonage vise donc à ne pas entraver sa mutation vers une autre destination.



Source : notice Limoges Métropole

La commune dispose de nombreuses zones AU identifiées pour de l'urbanisation à vocation d'habitat, à vocation économique, d'équipement sportif, de loisirs ou touristique. Ces zones sont à urbaniser à court terme et représentent 149 ha dont 110 destinés à l'habitat. Ces zones sont complétées par celles correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation dans un second temps, où toute construction est interdite, les zones AUs qui couvrent 56 ha.

Considérant ces éléments, la suppression de 7.26 ha de zone AUs participe à l'atténuation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la commune.

Comme indiqué dans la notice fournie par Limoges Métropole, cette suppression ne peut pas se généraliser à l'ensemble des anciennes zones AUs lors de la présente modification n°1. Ce processus bouleverserait l'économie générale du PADD et obligerait de facto au lancement de la révision du document. La refonte des zones et du zonage devrait s'opérer dans le cadre de la réalisation du zonage du PLUi de la communauté urbaine de Limoges Métropole.

Bien que la réduction du potentiel constructible ne permette pas de rendre le PLU actuel compatible avec le SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges, cette modification s'inscrit malgré tout dans une démarche de réduction amorcée par cette procédure. La construction partagée du zonage du PLUi devra être l'occasion d'intensifier les travaux engagés pour abaisser significativement les réserves foncières de la commune. Alors que le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT 2030 prévoit en matière d'habitat une enveloppe foncière de près de 100 hectares pour l'ensemble des 11 communes de la 2<sup>ème</sup> couronne, le PLU de Bonnac la Côte dispose de 110 ha de zone à urbaniser à destination d'habitat.

A ce titre, il ne paraît pas judicieux de faire référence à l'orientation 64 du DOO du SCoT 2030, au regard de la compatibilité avec le SCoT, tel qu'écrit dans la notice de présentation. Les effets de cette modification ne sont pas à minimiser mais ne doivent pas masquer les mutations à effectuer pour proportionner les enveloppes foncières aux réalités actuelles.

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2025

Application agréée E-legalité.com

SIEPAL - Comité Syndical du 10 juillet 2025

Modification n°1 du PLU de Bonnac la Côte – Avis du Comité Syndical

**Le Bureau Syndical propose au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur la modification n°1 du PLU de Bonnac-la-Côte.**

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	56
Résultat du vote :	
Pour :	56
Contre :	0
Abstention :	0

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

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**Fait à Limoges, le 10 juillet 2025**

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

**Formalités de publicité effectuées  
le 11 juillet 2025.**

**Transmis en Préfecture le 11 juillet 2025**

**Le Président,**

**Vincent LÉONIE**

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 10 juillet 2025

Modification n°1 du PLU de Bonnac la Côte – Avis du Comité Syndical