

**LIMOGES METROPOLE - COMMUNAUTE URBAINE**

**EXTRAIT DES PROCES VERBAUX  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 04 MARS 2021**

*L'an deux mille vingt-et-un le jeudi quatre mars à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole - Communauté urbaine, légalement convoqué le 26 février 2021, par le Président, s'est réuni en séance publique à la Maison de la Région Nouvelle Aquitaine à Limoges, salle Gérard Vandembroucke, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Pascale ETIENNE, Conseillère Communautaire, désignée au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

**Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Franck DAMAY, Mme Delphine MOULIN, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Vincent BROUSSE, M. Michel CUBERTAFOND, Mme Isabelle DEBOURG, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, Mme Nezha NAJIM, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, M. Vincent REY, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Shérazade ZAITER, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Martine TABOURET, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

**Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD donne pouvoirs à M. Vincent LEONIE  
M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à M. Laurent LAFAYE  
M. Jacques ROUX donne pouvoirs à M. Ludovic GERAUDIE  
M. Ibrahima DIA donne pouvoirs à M. Marc BIENVENU

**L'ORDRE DU JOUR EST**

**Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Feytiat -  
Reclassement d'une partie de la zone U2 en une zone urbaine U1**

**N° 14.1**

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La présente procédure correspond à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vise à effectuer un reclassement d'une partie de la zone U2 en une zone urbaine U1.

Contexte :

La municipalité de Feytiat a souhaité pérenniser et développer son offre de soins. C'est pourquoi elle a réuni l'ensemble des professionnels de santé exerçant déjà sur la commune afin de les mobiliser autour d'un projet immobilier susceptible de rendre le territoire attractif pour l'accueil de nouveaux praticiens.

Le projet s'orienterait vers une maison médicale d'environ 800m<sup>2</sup> avec près de 40 places de stationnement et 5 médecins, 6 kinésithérapeutes, 4 infirmiers, 1 dentiste, 1 orthophoniste et 1 podologue.

La zone U2 n'autorise pas la construction de maison médicale, c'est pourquoi une partie de la zone (environ 2 hectares) a évolué en zone U1 : zone urbaine mixte d'habitat et de services, dense située en centre-ville.

Ces éléments sont clairement explicités dans la notice de présentation qui sera rattachée à cette délibération.

Procédure :

Après délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019, le dossier a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, par courriers en date du 17 août 2020.

Par arrêté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, le Président de Limoges Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 21 octobre au jeudi 5 novembre 2020, conformément à l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a émis les observations suivantes dans son rapport : Au cours de cette enquête publique, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite, et aucune remarque n'a été émise sur les registres d'enquête ou par voie électronique.

Au vu des documents mis à disposition du commissaire enquêteur, des avis émis par les PPA (le Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL) a émis un avis favorable, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Chambre d'Agriculture et le Direction Départementale des Territoires (DDT) n'ont pas émis d'observations et le Département de la Haute-Vienne a émis des précisions qui seront prises en compte) et des réponses émises par la commune de Feytiat et par Limoges Métropole, le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

A ce stade, il convient que le conseil communautaire se prononce quant à l'approbation de cette modification n°4 du PLU de la commune de Feytiat, conformément à l'article L 153-43 du Code de l'urbanisme.

La délibération motivée d'approbation du conseil communautaire sera ensuite transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne et fera l'objet des mesures de publicité légalement requises.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification n°4 du PLU de la commune de Feytiat,
- d'autoriser le Président de Limoges Métropole à signer tout document afférant à cette modification n°4 du PLU de Feytiat.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

POUR EXTRAIT CONFORME  
Guillaume GUERIN  
Président Limoges Métropole  
Communauté urbaine

Conformément au Code général des  
Collectivités Territoriales  
Formalités de publicité effectuées le  
vendredi 12 mars 2021

REÇU EN PREFECTURE

le 12/03/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210304-DL2120645H1

# Commune de FEYTIAT

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 14 MAI 2012

## NOTICE DE PRESENTATION

### **Modification du PLU n°4 : Reclassement d'une partie de la zone U2 en zone U1**



*Délibération de lancement de la modification n°4 par le Conseil  
Communautaire le **18/12/2019***

*Approbation de la modification n°4 par délibération du  
Conseil Communautaire le **04/03/2021***



VU ET APPROUVE LE 4 MARS 2021



99\_DE-087-248719312-20210304-DL2120645H1

## SOMMAIRE

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1° Champ d'application de la modification</b>     | <b>p.3</b>    |
| <b>2° Procédure réglementaire de la modification</b> | <b>p.4</b>    |
| <b>3° Objet de la modification</b>                   | <b>p.5-6</b>  |
| <b>4° Justifications de la modification</b>          | <b>p.7-11</b> |

# 1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

## ○ Procédure de la modification

Considérant qu'il est 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 cette évolution relève 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 le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Réduit une zone urbaine.

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

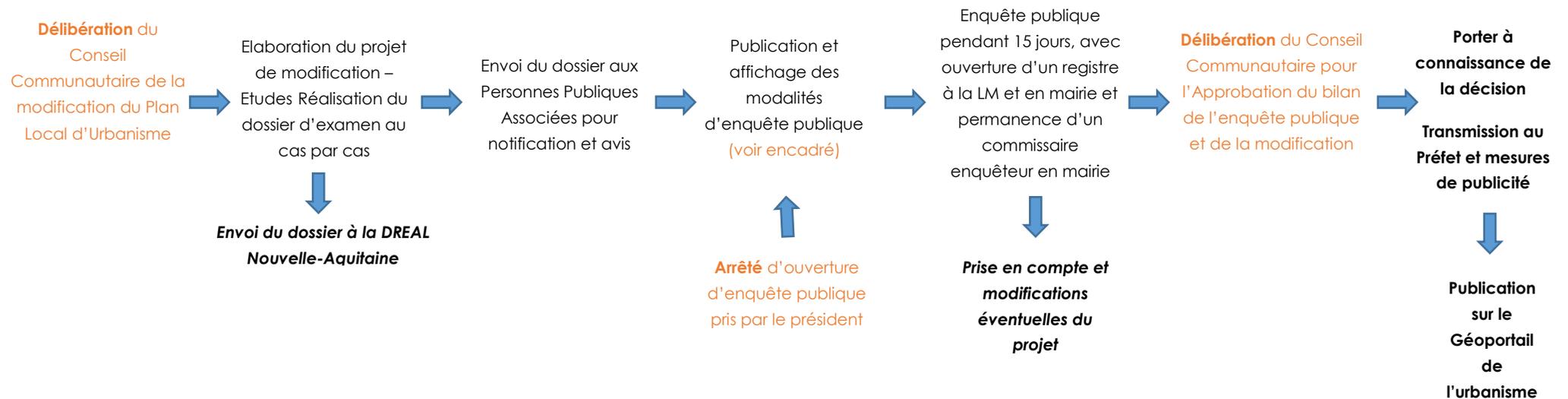
La modification n°4 du PLU porte sur le point suivant :

- Reclasser une zone urbaine U2 en zone urbaine U1.

Seuls le règlement graphique est concerné par cette modification n°4. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement écrit et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 2° PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

### ○ Synthèse du phasage de la modification



\*Publication d'un avis au public dans deux journaux : 1<sup>ère</sup> parution : 15 jours au moins avant l'enquête publique et 2<sup>ème</sup> parution : dans les 8 premiers jours

\*Affichage à la LM, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique.

### 3° OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Feytiat a la volonté de reclasser une zone urbaine U2 (zone urbaine mixte d'habitat et de services, en centre-ville et dans les villages importants, à densité forte) en une zone urbaine U1 (zone urbaine mixte d'habitat et de services, dense située en centre-ville) afin d'implanter une maison médicale.

Cette maison médicale permettra d'accueillir une vingtaine de praticiens, soit 5 médecins, 6 kinésithérapeutes, 4 infirmiers, un dentiste, un orthophoniste et un podologue.

Cette volonté de mutualisation permettra un travail en synergie de ces différents professionnels médicaux, une meilleure visibilité de leur activité et une bonne fonctionnalité de l'espace (partage de l'espace de stationnement, accessibilité PMR,...).

Le projet de cette construction est d'environ 800m<sup>2</sup>.

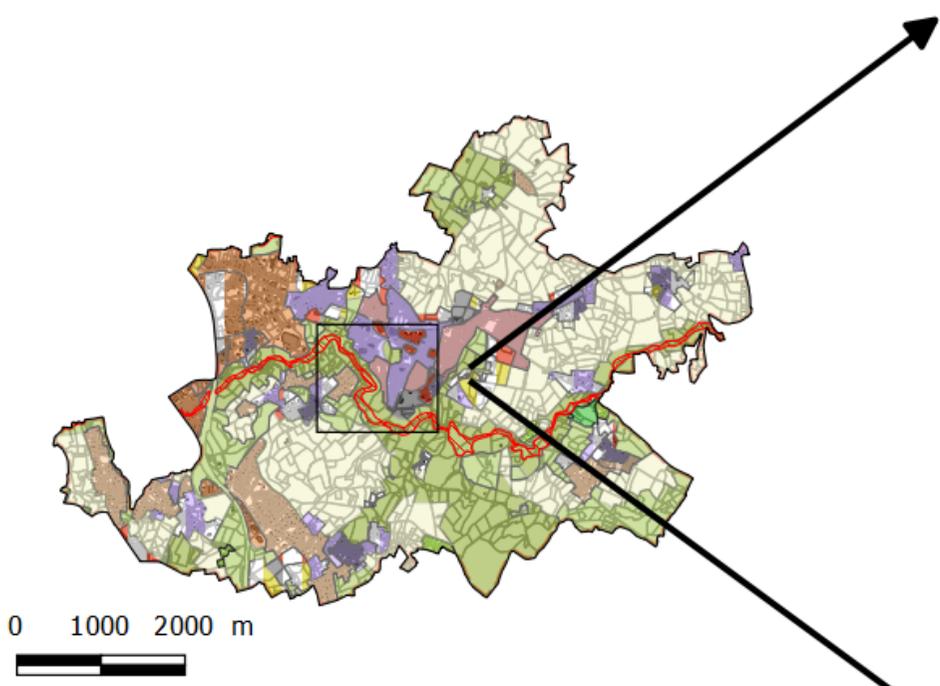
**Cependant, la zone U2 interdit :**

- **« Les commerces, services, bureaux ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500m<sup>2</sup> ».**

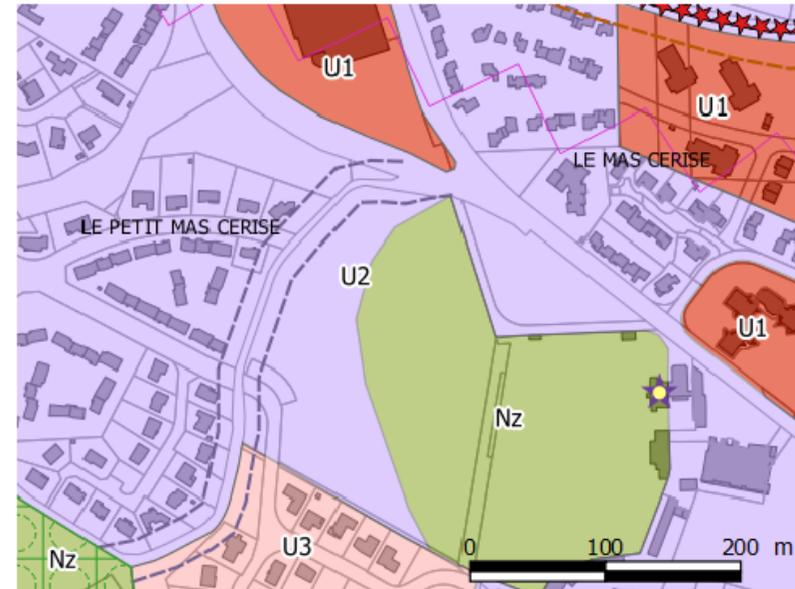
**Afin de pouvoir accueillir ce projet, la zone U2 doit être reclassée en zone U1 qui autorise :**

- **« Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :**
  - *Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...) ;*
  - *Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirables la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;*
  - *Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs. »*

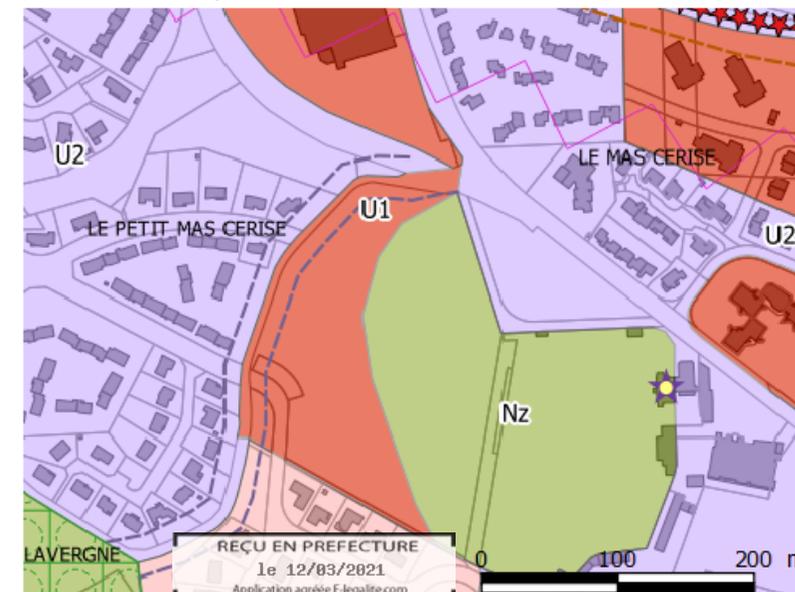
# EVOLUTION AVANT/APRES



Zonage avant évolution. Surface de la zone U1 : 2,11 ha



Zonage après évolution. Surface de la zone d'évolution : 2,07 ha  
Surface de la U1 après évolution : 4,18 ha



# 4° JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

## ○ Contexte du site



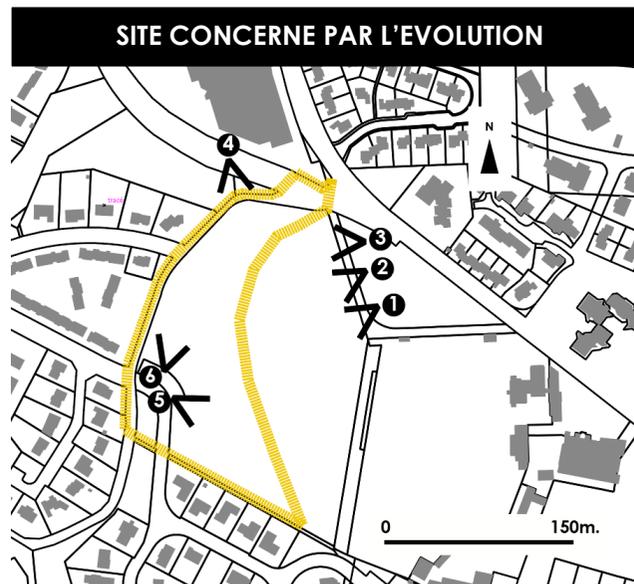
Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020

## ○ Impacts sur les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD de la commune de Feytiat s'affirme autour 6 orientations :

- Renforcer le centre de Feytiat en confortant les services, les commerces et les équipements à proximité ;
- Permettre un développement harmonieux de l'habitat ;
- Veiller à la préservation du cadre de vie, en respectant la qualité paysagère des espaces naturels urbains et périurbains ;
- Protéger les espaces agricoles afin d'assurer le maintien de ces activités ;
- Encadrer le développement des activités économiques, dans le souci d'un développement durable équilibré assurant le maintien de l'emploi en prévoyant des possibilités d'évolution des activités artisanales, commerciales et industrielles en partenariat avec la communauté d'agglomération ;
- Faciliter les accès à Feytiat et mettre en place une politique de déplacement raisonnée.

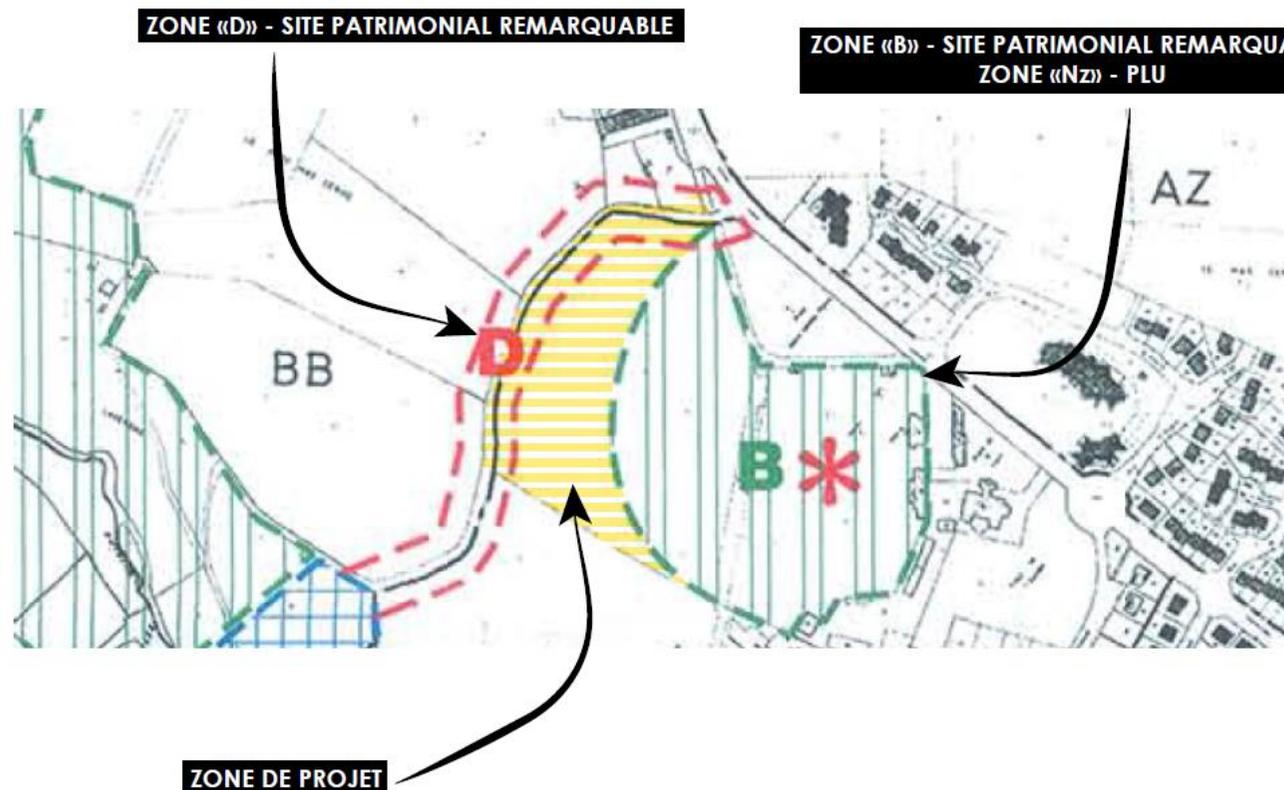
Le volet équipements et services est développé dans l'orientation 1 : « Renforcer le centre de Feytiat en confortant les services, les commerces et les équipements à proximité. » Plus précisément, il s'intègre à l'action : *Conforter les équipements de service, les implantations commerciales pour renforcer l'intérêt du centre-bourg et obtenir une véritable synergie.*

Ainsi la modification engagée permettant de faire évoluer une zone urbaine U2 en en zone urbaine U1 afin d'accueillir une maison médicale s'intègre pleinement dans le PADD du PLU de la commune de Feytiat.

## ○ Volet paysage et environnement

Le projet se situe en centre-bourg à proximité de l'hôtel de ville (voir ci-avant le contexte du site). Une partie est située dans la zone D de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dorénavant appelé Site Patrimonial Remarquable (SPR). La zone D correspond aux cheminements piétons. De plus, l'accès de la maison de santé se réaliserait dans la zone Nz, c'est-à-dire une zone Naturelle lié au Site Patrimonial Remarquable (classée en zone « B » dans le règlement du SPR). L'architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. L'ABF a été associé et recommande un seul accès véhicules et piétons afin d'impacter le moins possible les plantations existantes. Si besoin, des plantations devront être réimplantées après travaux.

Les éventuels impacts sur le patrimoine paysager seront pris en compte. Les impacts avaient déjà été évalués en vue de son classement initial en zone urbaine U2.



**ZONE «D» - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

**ZONE «B» - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE  
ZONE «Nz» - PLU**

**ZONE DE PROJET**

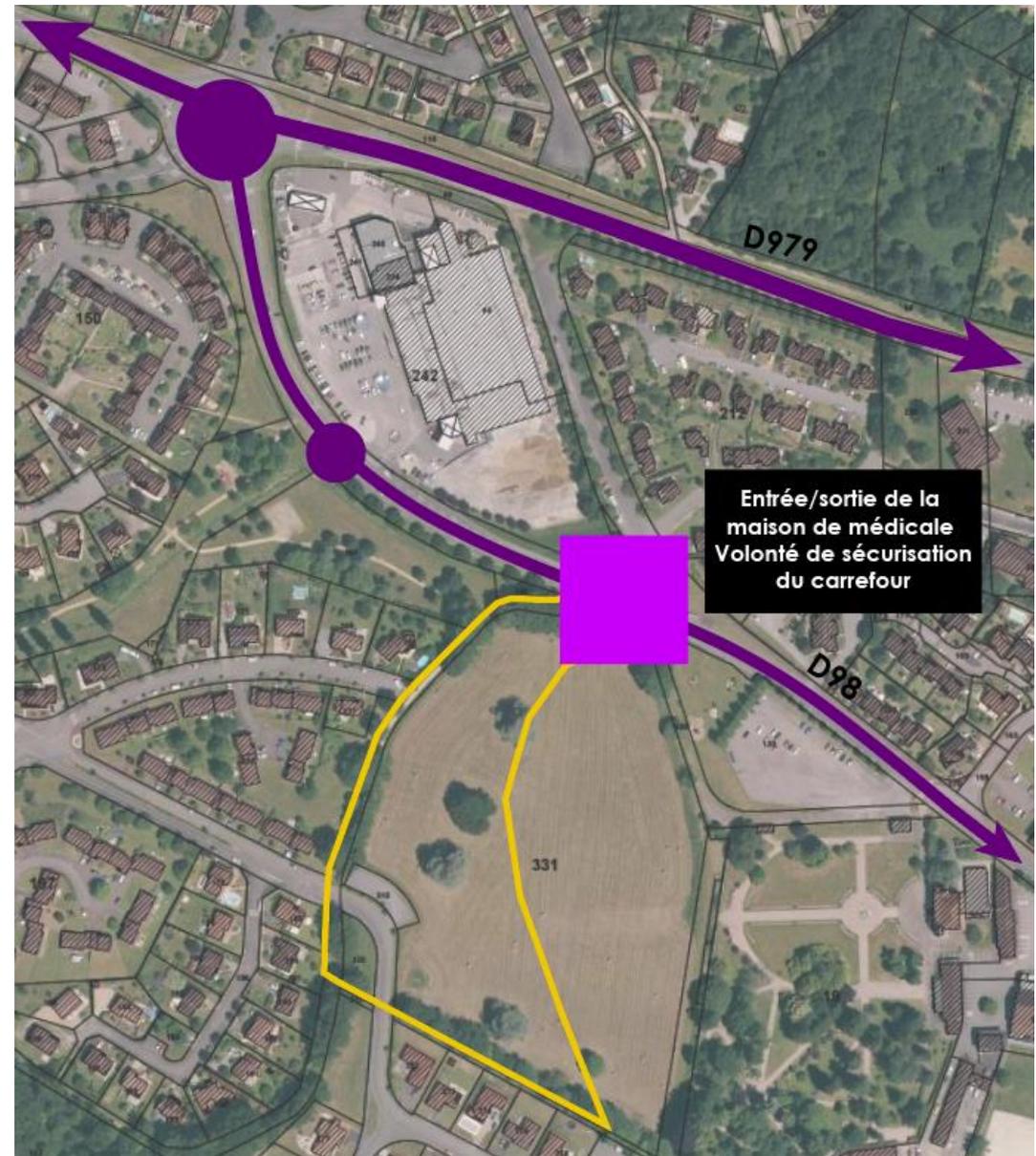
REÇU EN PREFECTURE  
le 12/03/2021  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210304-DL2120645H1

## ○ Volet accessibilité

L'accès à la zone se fera en une seule entrée-sortie sur la Départementale 98. Le Conseil Départemental a été associé au projet. Au vu du flux de véhicule, il préconisera, lors de l'autorisation d'urbanisme, une sécurisation du carrefour par un aménagement routier de type « tourne à gauche ». Les liaisons douces seront maintenues.

FUTUR CARREFOUR A AMENAGER



## ○ Volet réseaux

Il existe des réseaux séparatifs (eaux usées et eaux pluviales) rue François Mitterrand et rue d'Allemagne) situés à proximité de la parcelle à aménager.

Concernant la gestion des eaux pluviales, elles devront être gérées à la parcelle. Elles devront faire l'objet d'une régulation avant rejet au réseau suivant les prescriptions du zonage eaux pluviales en vigueur. Il conviendra de vérifier la présence d'un exutoire en capacité de recevoir les eaux à l'aval du projet.

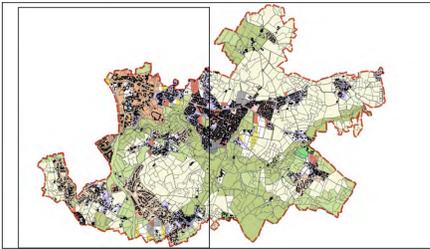
Concernant les eaux usées, les réseaux rejoignent le collecteur d'assainissement le long de la Valoine puis la station d'épuration principale de Limoges en capacité d'accueillir ces eaux usées supplémentaires.

Concernant l'eau potable et la sécurité incendie, c'est le Syndicat Vienne Briance Gorre qui a la compétence.

Il existe des écoulements d'eaux souterraines issues de drains ou de puits au niveau des parcelles bâties BB0232 qu'il conviendra de prendre en compte pour l'aménagement de la parcelle. La présence de droits d'eau sera à vérifier.

Pour rappel, cette parcelle a toujours été destinée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Les impacts éventuels sur les réseaux avaient déjà été évalués.





REGLEMENT - DOCUMENTS GRAPHIQUES Modification n°4 Mars 2021

Pièce n° 4b1

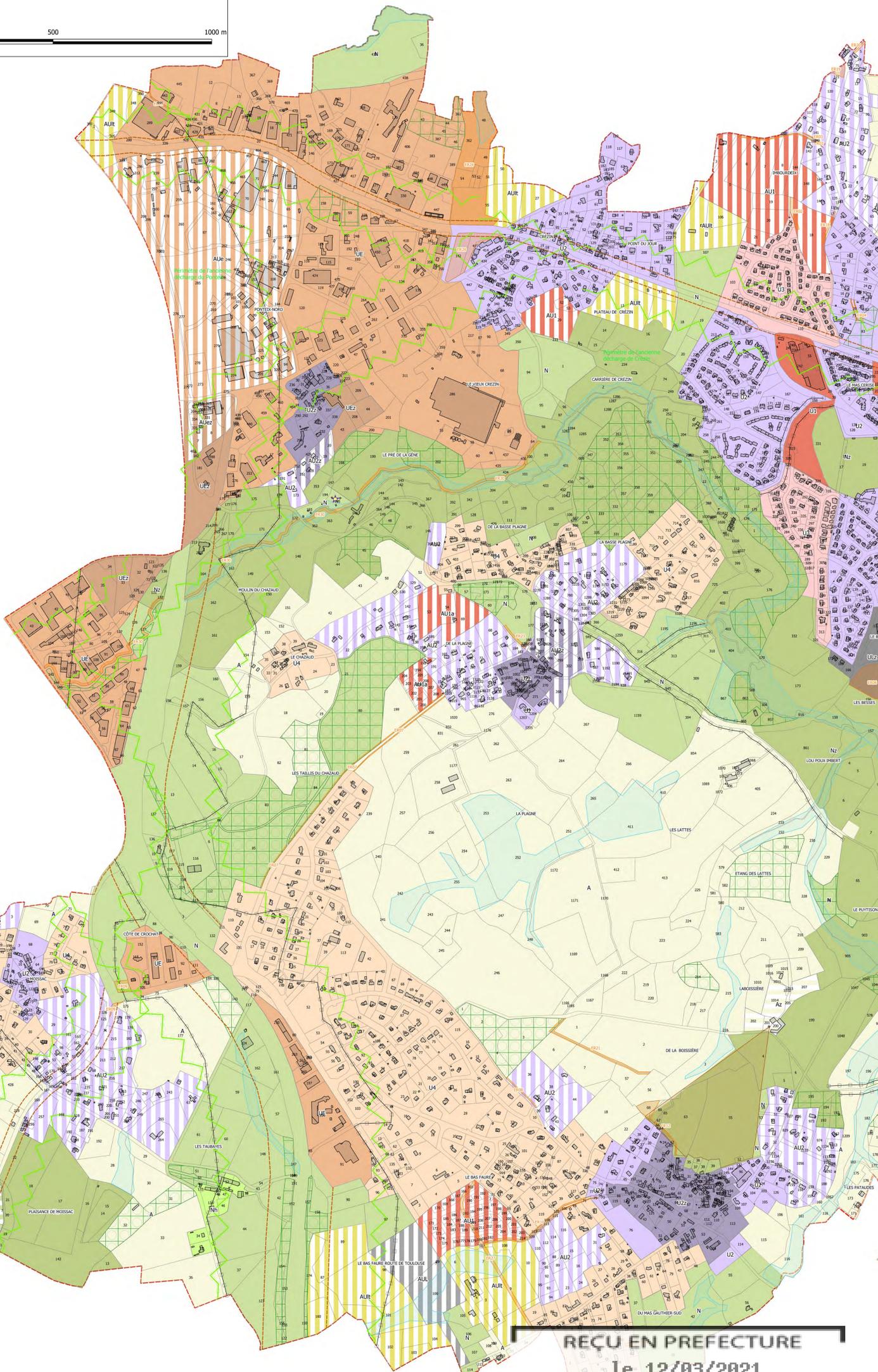
Plan de zonage OUEST



Table with 6 columns: N°, Repère, Objet, Parcelles, Surface, Destination. It lists various urban planning projects and their details.



- Legend for urban planning zones including Zones urbanisées, Zones U1-U4, Zones UE1-UE2, Zones AU1-AU2, Zones A, Zones N, and various agricultural and natural zones.



VU ET APPROUVE LE 4 MARS 2021

REÇU EN PREFECTURE

Le 12/03/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210304-DL2120645H1