



**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](mailto: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°1 du PLU de Rilhac-Rancon

Limoges, le **31 MARS 2025**

Le 12 mai 2023, la communauté urbaine Limoges Métropole a prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rilhac-Rancon.

Cette modification concerne l'évolution de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) situées dans le centre-bourg de la commune, en zone urbaine du PLU, à savoir :

- l'OAP n°1 aménagement « *le centre-bourg de Rilhac-Rancon comme polarité première* » intégralement située en zone Ua et qui prévoit la création d'environ 53 logements ;
- l'OAP n°3 sectorielle « *OAP multi sites - dents creuses stratégiques* » identifiant six sites de dents creuses :
  - cinq sites en centre-bourg (sites 1, 2, 3, 4, 5), en zone Ua, dont quatre permettant l'accueil de nouveaux logements et un (site 3) destiné à accueillir un espace vert structurant ;
  - un site proche bourg, en zone Ub.

Au sein de cette OAP, qui prévoit la création d'environ 74 logements, 100 % sont à vocation sociale.

D'après le dossier transmis, la réglementation du PLU dans ces OAP rend possible la création de 71 à 108 logements sociaux.

Le projet d'évolution du PLU fait suite à l'étude de centralité sur le centre-bourg et amène une refonte des OAP n°1 et n°3. L'OAP n°2 « *Casépierre comme polarité complémentaire* » n'est pas impactée par cette modification mais est renommée OAP n°5.

Le projet prévoit de scinder les actuelles OAP n°1 et n°3 en quatre nouvelles OAP :

- l'OAP n°1 thématique « *l'habitat à Rilhac-Rancon* » intègre, sur un périmètre correspondant au centre-bourg élargi, un quota minimum de 50 % de logements sociaux pour les programmes de logements définis sur des emprises foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;

- l'OAP n°2 thématique « *la mobilité à Rilhac-Rancon* » définit sur le bourg une stratégie visant à améliorer la circulation et favoriser les modes de déplacements alternatifs ;
- l'OAP n°3 sectorielle « *la place du 19 mars 1962* », longeant la RD 914, vise à rendre cette place plus accessible avec un aménagement cohérent avec sa localisation en centre-bourg ;
- l'OAP n°4 sectorielle « *le secteur de la mairie* » porte l'enjeu de concilier l'usage d'habitation avec la préexistence et le développement des services publics.

Les programmes de logements qui seront établis au sein de l'OAP n°3 et n°4 devront intégrer 50% de logements sociaux minimum pour chacune des deux zones qu'elles identifient, ce qui correspond à 30 logements sociaux sur les 60 prévus.

Il semble que 30 logements sociaux soient également prévus dans les secteurs qualifiés de stratégiques. Pour autant, l'analyse du dossier ne permet pas d'appréhender clairement la quantité globale de logements sociaux qui serait imposée par la nouvelle version du PLU.

En effet, il est également question d'un secteur préférentiel d'implantation de logements sociaux sans qu'il soit précisé s'il s'agit des secteurs stratégiques. Ce secteur préférentiel semble correspondre au périmètre de la nouvelle OAP n°1 qui prévoit 50 % de logements sociaux sur les parcelles de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. En outre, la notion de secteurs d'accueil potentiel de logements sociaux apparaît également et il semble que certains d'entre eux soient positionnés hors secteurs préférentiels (parcelle AI-0045 notamment).

Le décompte des logements sociaux et leur implantation mériteraient d'apparaître clairement dans une synthèse spécifique sur le sujet. En l'état, il peut sembler que dans le centre-bourg, la production de logements sociaux se trouvera uniquement portée par les nouvelles OAP sectorielles n°3 et n°4 (30 logements) puisque les parcelles des « *secteurs d'accueil potentiel* » ont une superficie inférieure au seuil de 5 000 m<sup>2</sup>.

Lors de l'approbation du PLU le 18 février 2020, la commune de Rilhac-Rancon affichait un déficit de logements sociaux avec un taux de 6,05 % de son parc de résidences principales contre une exigence réglementaire de 20 % d'après la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

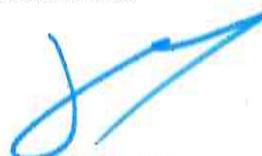
Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de logements sociaux notifié à la commune était de 9,28 %. La dynamique est positive et doit être maintenue. L'évolution du PLU doit permettre de confirmer cette ambition. Pour cela, elle doit se baser sur un état initial du parc de logements sociaux clair et actualisé en considérant les logements existants et en projet. Cela permettra d'en déduire le nombre manquant pour atteindre le taux de 20 %.

La nécessité de clarifier le dossier sur ces points, me contraint, en l'état, à émettre un avis réservé sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Rilhac Rancon.

Le service urbanisme et habitat de la DDT se tient à disposition pour, en tant que de besoin, actualiser le taux de logements sociaux, faire le point sur le nombre de logements manquants et vous accompagner à réunir les conditions nécessaires à l'atteinte des objectifs actuels et futurs, dans le respect de la trajectoire portée par le contrat de mixité sociale prévu sur la période 2023-2025.

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*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal stroke that extends to the right and then curves upwards.

**Stéphane NUQ**

