



CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-VIENNE

LE PRESIDENT

Réf : SG/LV/JR

Dossier suivi par [REDACTED]

Objet :

PLU LIMOGES révision allégée n°9

MONSIEUR LE PRESIDENT
LIMOGES METROPOLE - COMMUNAUTE URBAINE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DURABLE DU
TERRITOIRE
POLE AMENAGEMENT, ESPACE PUBLIC ET
MOBILITES DURABLES
19 RUE BERNARD PALISSY
87031 LIMOGES CEDEX 1

Panazol, le 6 Janvier 2026

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la concertation requise par les dispositions légales et conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis le dossier de consultation du projet de Révision Allégée n°9 du PLU de la Commune de LIMOGES ayant pour objet la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac.

Ce projet de révision allégée n'appelle aucune observation particulière de notre part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Bertrand VENTEAU.

Magnac-Laval

20 rue Camille Grellier

87190 Magnac-Laval

Tél : 05 55 60 92 40

Fax : 05 55 60 92 41

antenne.ml@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Laurent-sur-Gorre

1-3 place Léon Litaud

87310 Saint-Laurent-sur-Gorre

Tél : 05 55 48 83 83

Fax : 05 55 48 83 82

antenne.sl@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Yrieix-la-Perche

la Seynie

87500 Saint-Yrieix-la-Perche

Tél : 05 55 75 11 12

antenne.sy@haute-vienne.chambagri.fr

Limoges Monts et Vallées

2 avenue Georges Guingouin

CS 80912 Panazol

87017 Limoges Cedex 1

Tél : 05 87 50 40 87

Fax : 05 87 50 40 85

antenne.li@haute-vienne.chambagri.fr

@MANGEZ_FERMIER_87



@87CHAMBRE



@CHAMBA87



HAUTE-VIENNE.CHAMBRE-AGRICULTURE.FR



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 188 702 021 00034

APE 9411Z

SAFRAN



Pôle attractivité, aménagement du territoire et transitions
Direction de l'aménagement du territoire
Sous-direction habitat, aménagement foncier et urbanisme

Réf. PAATT/DAT/SDHAFU/2026/n°002/124

Monsieur Guillaume GUERIN
Président de la Communauté urbaine
Limoges Métropole
19, rue Bernard Palissy
87031 LIMOGES Cedex 1

Limoges, le 15 JAN, 2026

Objet : Révision allégée n° 9 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Limoges.

P.J : Extrait du règlement de la voirie départementale - article n° 52.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis le dossier de révision allégée n° 9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Limoges portant sur la création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur la parcelle cadastrée section SW n° 6 sur laquelle est situé le domaine de Juillac. Ces évolutions du PLU ont pour vocation de favoriser la reconversion et l'extension de bâtiments existants pour y déployer des activités hôtelières, de restauration et de services ainsi que l'implantation d'une dizaine de chalets « autonomes ». Dans cette perspective, un sous-secteur Nt viendrait encadrer l'extension des bâtiments existants et un second, Ntl, serait dédié à l'implantation des habitations légères de loisirs.

Après examen du dossier, ces documents appellent les observations suivantes.

Le projet, situé hors agglomération de la Commune de Limoges, est desservi par un accès situé le long de la route départementale n° 250 (Avenue Benoît Frachon) classée, dans ce secteur, Grand axe économique (GAE).

L'opération de réhabilitation du domaine de Juillac pourrait générer une augmentation du trafic d'entrée et de sortie sur la RD n° 250 et, par conséquent, avoir un impact sur la sécurité routière. A ce titre, et conformément au règlement de la voirie départementale en vigueur, j'attire votre attention sur le fait que la desserte du futur projet devra respecter les prescriptions de l'article n° 52 relatif à la desserte des établissements publics et privés que vous trouverez en pièce jointe.

En outre, il est à noter que cette section de la RD n° 250 sert de déviation principale en cas de coupure de l'autoroute A20 dans Limoges dans les deux sens.

En tout état de cause, ce projet impactant le réseau routier départemental, il devra faire l'objet des démarches administratives idoines auprès des services techniques départementaux (Maison du Département de Nantiat / Antenne technique de Nieul - Limoges), préalablement à toute intervention.

Concernant le volet environnemental, la présence de deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dans un rayon proche du projet (moins de 5 km) appelle à une vigilance particulière.

La parcelle objet de la révision allégée, actuellement classée en zone Naturelle (N) et située à proximité de la Vienne et de corridors écologiques de la Trame noire, présente des espaces verts d'intérêt paysager (EVIP), des haies, des arbres remarquables ainsi que des mares qui nécessitent d'être préservés.

Il est à noter que la délimitation du sous-secteur Nt instaure un espace volontairement contraint autour des bâtiments existants visant à circonscrire le périmètre de constructibilité au strict nécessaire pour la mise en œuvre du projet. Le sous-secteur Ntl est quant à lui plus étalé.

Concernant les futurs projets de construction, d'extension et d'implantation des hébergements de loisirs, j'attire votre attention sur l'importance de veiller au maintien de la perméabilité des sols, ainsi qu'à la préservation des milieux.

Par ailleurs, le projet ne présente pas d'incidence sur les sentiers de randonnée identifiés dans le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de la Haute-Vienne.

Enfin, le projet rejoint les axes de la stratégie départementale de développement touristique qui promeut un tourisme durable et une diversification de l'offre.

Compte-tenu de ces éléments, le Département émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 9 du PLU de la Commune de Limoges sous réserve de prendre en considération les observations ci-dessus.

Les services du Département restent à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil départemental,



Jean-Claude LEBLOIS

ARTICLE 52: DESSERTE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS OU PRIVES

1) Conditions générales

L'autorisation de créer des accès à des établissements publics ou privés générant du trafic supérieur à 15 véhicules par jour (zone artisanale, commerciale, industrielle, lotissement, parking, station-service, établissement scolaire, hospitalier, entreprise ou commerce isolé, déchetterie...) ne peut être accordée que si le pétitionnaire remplit les conditions exigées par la réglementation et pouvant notamment concerner l'urbanisme, les installations classées...

2) accès sur le domaine public départemental

La création d'un nouvel accès, ou la modification d'un accès existant, pour la desserte d'un établissement de ce type peut être refusée, ou accordée seulement sous réserve d'aménagements spécifiques, s'il est de par sa situation, sa configuration, son impact sur le trafic routier ou piétonnier de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

C'est pourquoi, aucune autorisation ne peut être accordée pour l'implantation d'accès à ces établissements, à moins de :

- * 100 m de l'axe d'un carrefour hors agglomération. Cette distance est portée à 200 m sur les routes classées à grande circulation.

- * 30 m de l'axe d'un carrefour en agglomération.

Ces distances sont mesurées à partir de l'axe de la piste d'entrée ou de sortie la plus proche.

- Aucun accès ne peut être autorisé à proximité d'un virage ou d'un sommet de côte lorsque la visibilité est insuffisante.

- Sur les routes classées en GAE et RPD, hors agglomération, tout mouvement de tourne-à-gauche à l'entrée et à la sortie des établissements est interdit, sauf équipement particulier autorisé par les services du département chargés de la voirie.

a) Prescriptions techniques

Les bandes et les pistes d'accès aux établissements prévus, doivent être construites de façon à résister à la circulation qu'elles doivent supporter et de telle sorte que les différents écoulements d'eau restent parfaitement assurés.

Elles doivent prévoir les conditions de rétablissement des pistes cyclables et autres voies spécialisées.

Le pétitionnaire a l'obligation de mettre en conformité ses installations avec la réalisation de travaux routiers. En particulier, la réfection des bandes et pistes d'accès lui incombe lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réfection générale de la chaussée.

b) Instruction de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation est adressée aux services du département chargés de la voirie. Elle est accompagnée d'un dossier technique, comportant :

- le plan de situation des ouvrages au 1/25 000 et les plans d'exécution à une échelle appropriée (environ 1/500).

L'autorisation est délivrée sous forme d'arrêté par les services du Département chargés de la voirie. Ce dernier comporte une durée de validité de cinq ans au maximum qui pourra être renouvelée, sur demande du titulaire de l'autorisation.

3) Aménagement de carrefour sur le domaine public départemental

Il s'agit de la réalisation d'infrastructures aménageant le domaine public routier départemental lorsque l'importance du trafic, la configuration des lieux ou la nature de l'établissement ne permettent pas de réaliser des accès sur le domaine public routier départemental, sans porter atteinte aux conditions générales de circulation et de sécurité routière.

Les prescriptions à respecter pour ce type d'aménagement, doivent être conformes aux normes routières en vigueur. Elles donnent lieu à des études particulières et à la négociation d'une convention entre le pétitionnaire et le département, fixant notamment les caractéristiques techniques, les modalités de financement et de gestion ultérieure de l'aménagement.

[EXT] RE: Concertation RA9 LIMOGES

ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à Limoges Métropole. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est fiable. En cas de doute, contactez dsi-support@limoges-metropole.fr ou composez le 29.30

Monsieur,

Suite à votre mail concernant l'objet cité en objet, la CMA NA 87 émet l'avis suivant :

- Avis positif de la CMA sur ce projet de modification qui permet d'envisager l'implantation d'une offre touristique de qualité dont le territoire manque aujourd'hui et sur laquelle les services de la CMA ont été informés préalablement.

En vous souhaitant bonne réception
Bien cordialement



NOUVELLE-AQUITAINE
HAUTE-VIENNE

Pole économique
Direction territoriale Haute-Vienne
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine
12 avenue Garibaldi - 87038 Limoges Cedex

www.cma-nouvelle-aquitaine.fr / [Facebook](#) / [Linkedin](#)



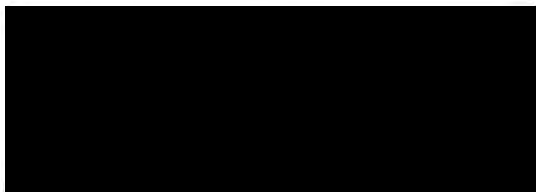


**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme et Habitat



**Objet : Révision allégée n°9
du PLU de Limoges**

Le préfet de la Haute-Vienne

à

Communauté urbaine Limoges Métropole



19 rue Bernard Palissy

CS 10001

87031 Limoges Cedex 1

Limoges, le **15 JAN. 2026**

Le 24 juin 2025, la communauté urbaine Limoges Métropole a prescrit la révision allégée n°9 du plan local d'urbanisme (PLU) de Limoges. Cette évolution concerne le règlement graphique et le règlement écrit.

La révision allégée n°9 du PLU a pour objet la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), dotés de leur propre règlement écrit, dans le cadre du projet global de valorisation et de développement du domaine de Juillac. Le domaine se trouve sur la parcelle cadastrée SW-0006, en zone naturelle (N) du PLU en vigueur à Limoges. Le projet prévoit la réhabilitation du château de Juillac (en hôtel ou autre hébergement touristique) et de sa dépendance (en restaurant) avec le développement d'activités touristique et de services, notamment de petits chalets sur pilotis pour de l'hébergement touristique.

La modification n°4 du PLU de Limoges engagée le 13 décembre 2024 et objet de l'avis de l'État en date du 7 août 2025 comportait des évolutions du PLU visant à permettre la reconversion, par changement de destination, des bâtiments existants (le château et la dépendance).

La révision allégée n°9 intervient pour permettre la réalisation des autres éléments du projet que n'autorise pas le règlement de la zone N. Ainsi, le STECAL classé Nt, d'une superficie d'environ 5 400 m², encadre les extensions du château et de la dépendance. Il doit permettre la construction d'un espace bien-être et d'une salle de spectacle et de réception. Le STECAL classé Ntl, d'une superficie d'environ 5 800 m², correspond au secteur des habitations légères de loisirs démontables destinées à une occupation temporaire dont l'emprise au sol par unité sera limitée à 50 m² et l'emprise au sol cumulée à 400 m².

Ces nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif de la ville.

Le projet de révision allégée n°9 n'appelle pas d'observations particulières.

Conformément aux dispositions des articles L.151-13 et R.151-26 du code de l'urbanisme, ce dossier portant sur la délimitation de nouveaux STECAL au sein d'une zone naturelle, devra être soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Une mise à jour du géoportail de l'urbanisme sera nécessaire une fois cette révision allégée approuvée.

Le directeur,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

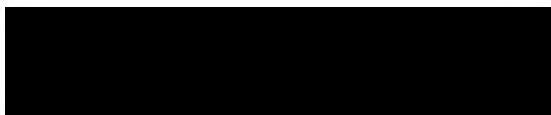
Stéphane NUQ

Limoges, le 12 janvier 2026

Le Président

à

**Monsieur le Président
Communauté Urbaine Limoges Métropole
19 rue Bernard Palissy
CS 10001
87 031 LIMOGES Cedex**



OBJET : Révision allégée n°9 du PLU de la commune de Limoges

Monsieur le Président de Limoges Métropole et Cher Collègue,

Le SIEPAL que je préside, a été destinataire le 1^{er} décembre dernier du projet de révision allégée n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges. Je vous remercie d'avoir transmis ce dossier à mes services. Le Comité syndical n'étant pas appelé à se réunir avant la fin de la concertation, j'ai souhaité que le présent courrier vous soit communiqué afin que vous puissiez prendre en compte les remarques formulées au regard du SCoT de l'Agglomération de Limoges.

Le dossier soumis à l'examen du SIEPAL est celui de la révision allégée n°9 du Plan Local d'Urbanisme de Limoges, approuvé le 26 juin 2019. Elle a pour objet la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sur le domaine de Juillac ainsi que la modification du règlement écrit.

Le domaine de Juillac a été cédé par la ville de Limoges dans le cadre d'un projet d'activités mixtes organisé autour de l'accueil touristique et d'activités de service. Le projet s'organise autour de 2 espaces :

- Un château du XIX^{ème} siècle et des écuries disposées en L situées à proximité directe
- Un parc composé d'EBC

L'objet de la révision allégée est de permettre la création de 2 STECAL sur les deux zones du projet et d'adapter le règlement écrit du PLU afin de permettre à la fois la réhabilitation des bâtiments existants, le changement de destination, leurs extensions et le développement d'une offre touristique via des chalets sur la partie parc.

Concernant les deux bâtiments et leur extension, la notice indique : « Une salle de spectacle et de réception serait construite en extension de la dépendance du château » et « Un espace « bien-être » serait construit à l'avant du château. »

Concernant le parc, le projet prévoit une dizaine de chalets pour une emprise maximale au sol de 400 m². Il est indiqué que les chalets seront installés sur pilotis afin de limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, la proximité des bâtiments existants permet un raccord au réseau d'assainissement existant.

La création d'un STECAL est soumise à un caractère exceptionnel qui a pu s'apprécier ici par : le patrimoine architectural de la propriété, la localisation entre deux zones urbaines à vocation d'activités et d'une zone naturelle de loisirs, la faible emprise foncière du projet.

Le règlement de la zone N, zone dans laquelle le projet est actuellement situé, ne permet pas le développement d'une activité mêlant services et hébergements touristiques comme envisagé par le porteur de projets. La révision allégée vise à créer un sous-secteur Nt englobant le château et les anciennes écuries. Le zonage Nt sera dédié aux sous-destinations « hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Un autre sous-secteur Ntl dédié aux habitations légères de loisirs sera créé pour le deuxième secteur du projet. Dans ce dernier, seules les habitations légères de loisirs au sens de l'article R.111-37 du code de l'urbanisme, à savoir des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, sont autorisées.

Le projet de révision allégée n°9 du PLU de Limoges ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT 2030 approuvé en juillet 2021, et peut donc être considéré comme compatible.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président et Cher Collègue, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,
Vincent LÉONIE

