



**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

**Séance du 2 juin 2026
Avis sur le projet de révision allégée n°9 du plan local
d'urbanisme de Limoges**

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Cet avis est émis au regard du caractère exceptionnel du ou des STECAL(s) qui s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La communauté urbaine de Limoges Métropole a saisi la CDPENAF, pour avis, par courrier du 9 mars 2026 concernant le projet de révision allégée n°9 du PLU de Limoges. Ce projet a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2026 et soumis à l'avis de la CDPENAF.

La directrice départementale des territoires, agissant par délégation du préfet, préside la réunion de la CDPENAF de la Haute-Vienne le 2 juin 2026. Après avoir fait référence à l'arrêté n° 87-2023-05-23-00001 du 23 mai 2023 portant composition et fonctionnement de la commission, elle constate que le quorum est atteint (15 membres titulaires d'un droit de vote sur 20 membres) et que la commission peut valablement statuer.

Les membres de la commission sont consultés sur la base d'une synthèse présentée par les services de la direction départementale des territoires (DDT).

MURGE EJ allamia

* *
*

La ville de Limoges souhaite une évolution des règlements graphique et écrit du PLU pour permettre la réalisation d'un projet d'activités mixtes principalement axé autour de l'accueil touristique au domaine de Juillac. Ce site, situé dans le secteur Nord Beaune, en limite de commune avec Le Palais-sur-Vienne (parcelle cadastrée SW n°6) comporte un château du XIXème siècle du type architectural de la Belle

époque, sa grande dépendance en forme de «L», (anciennement des écuries) et un grand parc. Il se trouve en zone naturelle (N) du PLU.

Le projet de valorisation et de développement du domaine de Juillac comporte la réhabilitation du château en hôtel et de la dépendance en restaurant, la construction d'extensions à ces bâtiments existants (espace bien-être pour le château, salle de spectacle et de réception pour la dépendance) ainsi que l'installation d'une dizaine d'hébergements légers touristiques (chalets sur pilotis) dans le parc.

Le règlement de la zone N du PLU n'autorise ni les extensions souhaitées, ni les hébergements légers touristiques. Pour les permettre, la révision allégée n°9 crée deux STECAL sur le règlement graphique du PLU et rajoute des règles les encadrant au règlement écrit du PLU.

Le STECAL naturel touristique (Nt), d'une superficie d'environ 5 400 m², localisé autour des deux bâtiments existants, autorise les constructions à usage d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'activités de service avec l'accueil d'une clientèle sous condition d'être liées à l'activité touristique, ludique ou de loisir du secteur et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les nouvelles constructions auront une hauteur inférieure aux bâtiments existants.

Le STECAL naturel touristique loisirs (Ntl), d'une superficie d'environ 5 800 m², situé dans le parc, autorise les autres hébergements touristiques dès lors que ces derniers répondent à la définition des habitations légères de loisirs à savoir des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ces constructions ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et sont limitées à 400 m² d'emprise au sol cumulée sur le secteur.

* *
*

À l'issue des délibérations, la commission a rendu un avis favorable au projet de révision allégée n°9 du PLU de Limoges.

Le présent avis sera communiqué à la communauté urbaine de Limoges Métropole.

La présidente,



Armelle LE BRUN