

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 24 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq le mardi vingt-quatre juin à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 18 juin 2025, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Gaston CHASSAIN, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, 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. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Vincent BROUSSE, M. Michel CUBERTAFOND, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Vincent REY, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Shérazade ZAITER, Mme Pascale ETIENNE, Mme Isabelle NEGRIER CHASSAING, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Jacques ROUX donne pouvoirs à M. Alexandre PORTHEAULT
M. Serge ROUX donne pouvoirs à M. Claude COMPAIN
M. Ibrahima DIA donne pouvoirs à M. Vincent JALBY
Mme Martine BOUCHER donne pouvoirs à Mme Monique DELPI
M. Laurent LAFAYE donne pouvoirs à M. Gaston CHASSAIN
Mme Marie LAPLACE donne pouvoirs à M. Gilles BEGOUT
M. Jérémy ELDID donne pouvoirs à M. Jean-Luc BONNET
Mme Isabelle MAURY donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
M. Matthieu PARNEIX donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à M. Vincent REY
Mme Nadine RIVET donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
Mme Rhabira ZIANI BEY donne pouvoirs à Mme Sarah TERQUEUX

Absents :

M. Emile-Roger LOMBERTIE, Mme Isabelle DEBOURG, M. Alain BOURION

L'ORDRE DU JOUR EST

Révision allégée n°9 du Plan local d'urbanisme de Limoges - Création de deux Secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac

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

Mes chers collègues,

La Ville de Limoges a cédé la propriété du domaine de Juillac dans le cadre d'un projet d'activités mixtes principalement axé autour de l'accueil touristique. La réalisation du projet nécessite une évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre une reconversion des bâtiments existants, leurs extensions et l'installation d'habitations légères de loisirs.

La présente procédure correspond à la révision allégée n°9 du PLU de Limoges.

I. Contexte

Le domaine de Juillac est situé dans le secteur Nord Beaune, en limite de commune avec la commune du Palais-sur-Vienne, sur la parcelle cadastrée section SW n°6. Ce site est composé d'un Château du XIXème siècle du type architectural de la Belle époque. Il dispose également d'une grande dépendance en forme de «L», anciennement des écuries, ainsi que d'un grand parc composé de marres, d'espaces boisés et d'arbres remarquables.

Les propriétaires du domaine portent un projet d'activités mixtes principalement axé autour du tourisme qui permettrait de valoriser le patrimoine bâti, aujourd'hui vacant, et naturel du site. Le projet prévoit la reconversion du château en hôtel et de la dépendance en restaurant. Un espace « bien-être » serait construit à l'avant du château ainsi qu'une salle de spectacle/réception en extension de la dépendance. Des chalets « autonomes » seraient installés dans le parc du domaine.

Cette évolution du PLU présente un intérêt pour la Ville de Limoges et Limoges Métropole en ce que le projet prévoit la reconversion d'un bâti vacant à des fins touristiques. Comme l'attestent le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Limoges et le projet de territoire de Limoges Métropole, le développement de l'offre touristique est une composante majeure de l'attractivité du territoire. Par ailleurs, le projet porté par les propriétaires du domaine de Juillac affiche un positionnement haut de gamme dont l'offre est à ce jour insuffisante sur le territoire intercommunal. Il s'inscrit également dans une logique de diversification et de différenciation de l'offre touristique.

La révision allégée a donc pour objet la définition de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) encadrés par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. L'un permettrait la réalisation d'évolutions des bâtiments existants répondant aux destinations des constructions envisagées, l'autre, l'installation d'habitations légères de loisirs autonomes dans le parc du domaine.

Ces éléments sont explicités dans la note de présentation du dossier d'évolution du PLU annexée à la présente délibération.

II. Procédure

La procédure de révision allégée du PLU, issue des dispositions des articles L.153-34 du Code de l'urbanisme, se déroule de la manière suivante :

1/ rédaction du projet de révision allégée initié par le Président de Limoges Métropole, et de l'exposé des motifs, délibération de Limoges Métropole pour lancer et prescrire les modalités relatives à la procédure,

2/ conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit la révision allégée doit préciser les modalités de la concertation « avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Cette concertation est organisée de la manière suivante :

- mise à disposition de la population, des associations, et des autres personnes concernées, d'un registre de remarques et des documents en lien avec l'étude en mairie de Limoges aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- publication d'un article informatif dans un journal départemental, du lancement de la concertation mise en place dans le cadre de la révision allégée ;
- publication des documents en lien avec l'étude sur le site internet de la mairie de Limoges et sur le site internet de Limoges Métropole ;
- notification aux Personnes publiques associées (PPA) du lancement de la procédure, leur indiquant que leur avis sera sollicité à l'occasion d'un examen conjoint organisé ultérieurement.

3/ arrêt du projet par délibération de Limoges Métropole et bilan de la concertation,

4/ association des PPA, en application des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté fera l'objet d'un examen conjoint en réunion avec les PPA.

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, les modalités de l'enquête publique seront les suivantes :

- saisine du Tribunal administratif pour désigner un commissaire enquêteur,
- décision d'ouverture d'enquête par arrêté du Président de Limoges Métropole,
- publication de l'avis dans la presse dans deux journaux régionaux dans le département concerné et affichage conjoint en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole,
- consultation du dossier par le public pendant la durée de l'enquête en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole.

En application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois conjointement en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de ces modalités d'affichage, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le conseil communautaire décide :

- de prescrire la révision allégée n°9 du PLU de la commune de Limoges, en application des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser les services de Limoges Métropole à mener les études relatives à la préparation du dossier,

- d'autoriser le Président à signer tout document nécessaire au bon déroulement de ce dossier,
- d'autoriser le Président à engager les dépenses afférentes aux études et à la procédure réglementaire,
- d'imputer sur les crédits prévus à cet effet au budget principal de Limoges Métropole les sommes nécessaires à la révision allégée du PLU,
- d'autoriser le Président à solliciter, en application de l'article L.153-34, l'avis des Personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un examen conjoint auquel le maire de la commune est également invité à participer.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le jeudi 03 juillet 2025

NOTE DE PRÉSENTATION



RÉVISION ALLÉGÉE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIMOGES

CRÉATION DE DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ
LIMITÉES (STECAL) SUR LE DOMAINE DE JUILLAC

Juin 2025

NOTE EXPLICATIVE

Éléments de contexte

La Ville de Limoges a cédé la propriété du domaine de Juillac dans le cadre d'un projet d'activités mixtes principalement axé autour de l'accueil touristique.

Le domaine de Juillac est situé dans le secteur Nord Beaune, en limite de commune avec la commune du Palais-sur-Vienne, sur la parcelle cadastrée section SW n°6. Ce site est composé d'un Château du XIXème siècle du type architectural de la Belle époque. Il dispose également d'une grande dépendance en forme de «L», anciennement des écuries, ainsi que d'un grand parc composé de marres, d'espaces boisés et d'arbres remarquables.

Les propriétaires du domaine portent un projet d'activités mixtes principalement axé autour du tourisme qui permettrait de valoriser le patrimoine bâti, aujourd'hui vacant, et naturel du site. Le projet prévoit la reconversion du château en hôtel et de la dépendance en restaurant. Un espace « bien-être » serait construit à l'avant du château et une salle de spectacle en extension de la dépendance. Des chalets « autonomes » seraient installés dans le parc du domaine.

Ce projet présente un intérêt pour la Ville de Limoges et Limoges Métropole en ce qu'il prévoit la reconversion d'un bâti vacant à des fins touristiques. Comme l'attestent le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Limoges et le projet de territoire de Limoges Métropole, le développement de l'offre touristique est une composante majeure de l'attractivité du territoire. Par ailleurs, le projet porté par les propriétaires du domaine de Juillac affiche un positionnement haut de gamme dont l'offre est à ce jour insuffisante sur le territoire intercommunal. Il s'inscrit également dans une logique de diversification et de différenciation de l'offre touristique.

Le site dispose d'un accès sur l'avenue Benoît Frachon qui dessert la zone d'activité d'Ester Technopole. Cette proximité avec le parc d'Ester permettrait au projet d'être complémentaire vis-à-vis de la zone d'activités. Il pourrait offrir un espace de restauration et de détente aux personnes travaillant ou étant de passage.

PLAN DE SITUATION



Problématique du PLU

L'emprise du projet est actuellement située en zone N du PLU. Le règlement de la zone N ne permet que les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ou forestière, les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels lorsqu'ils sont liés à l'activité touristique du site ou à l'activité de la zone.

Le site bénéficie également de protections environnementales et paysagères au PLU :

- des arbres protégés au titre des espaces boisés classés ;
- des boisements protégés au titre des espaces verts d'intérêt paysager ;
- des bâtiments identifiés en tant que patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le projet ne devra pas remettre en cause la protection de ces divers éléments. Il n'est donc pas prévu de les retirer dans le cadre de la révision allégée. De même, les diverses marres présentes sur le site seront exclues des zones d'implantation des constructions envisagées.

Un secteur et un sous-secteur de la zone N existent :

- le secteur Nl permet la réalisation d'équipements sportifs et la restauration mais ne correspond pas au projet.
- le sous-secteur Nlg autorise les hébergements. Cependant cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination est bien distincte de celle d'autres hébergements touristiques et d'hôtels nécessaires à la réalisation du projet.

Les activités possibles dans les zones N ne correspondant pas aux ambitions du projet, deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seraient à créer.

Le projet d'évolution du PLU

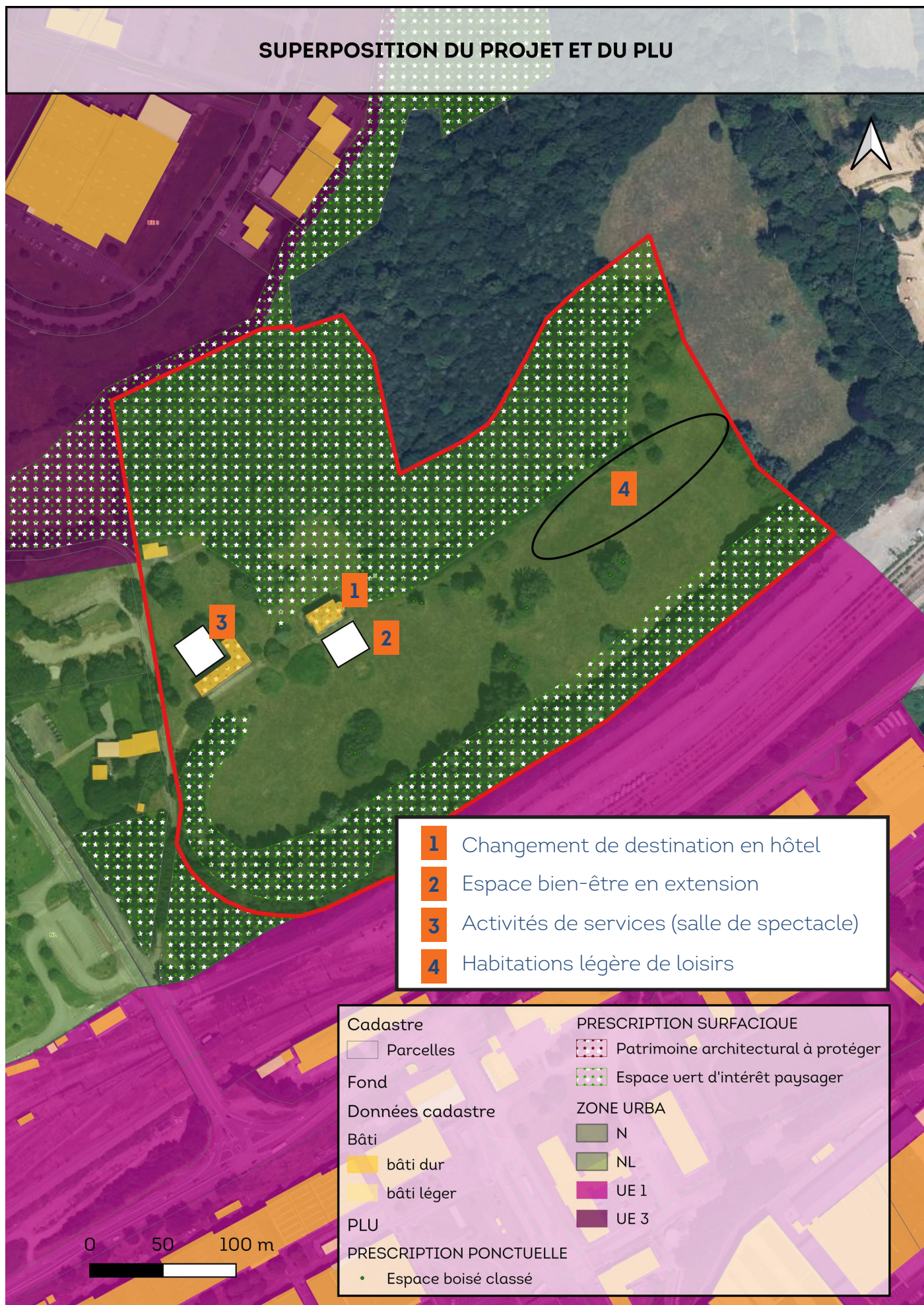
Les STECAL, encadrés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, permettent de définir, dans les zones agricoles et naturelles, des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées. Il appartient au règlement de définir les conditions d'aménagement du secteur.

Ainsi, il est envisagé de créer un nouveau sous-secteur autorisant de nouvelles destinations permettant la mise en valeur du site et le développement d'une activité touristique et plus largement tertiaire. Cette zone serait d'une emprise limitée et resserrée autour des bâtiments existants. Ce secteur, nommé Nt sur le plan de projet de modification ci-après, serait d'une superficie d'environ 6100 m².

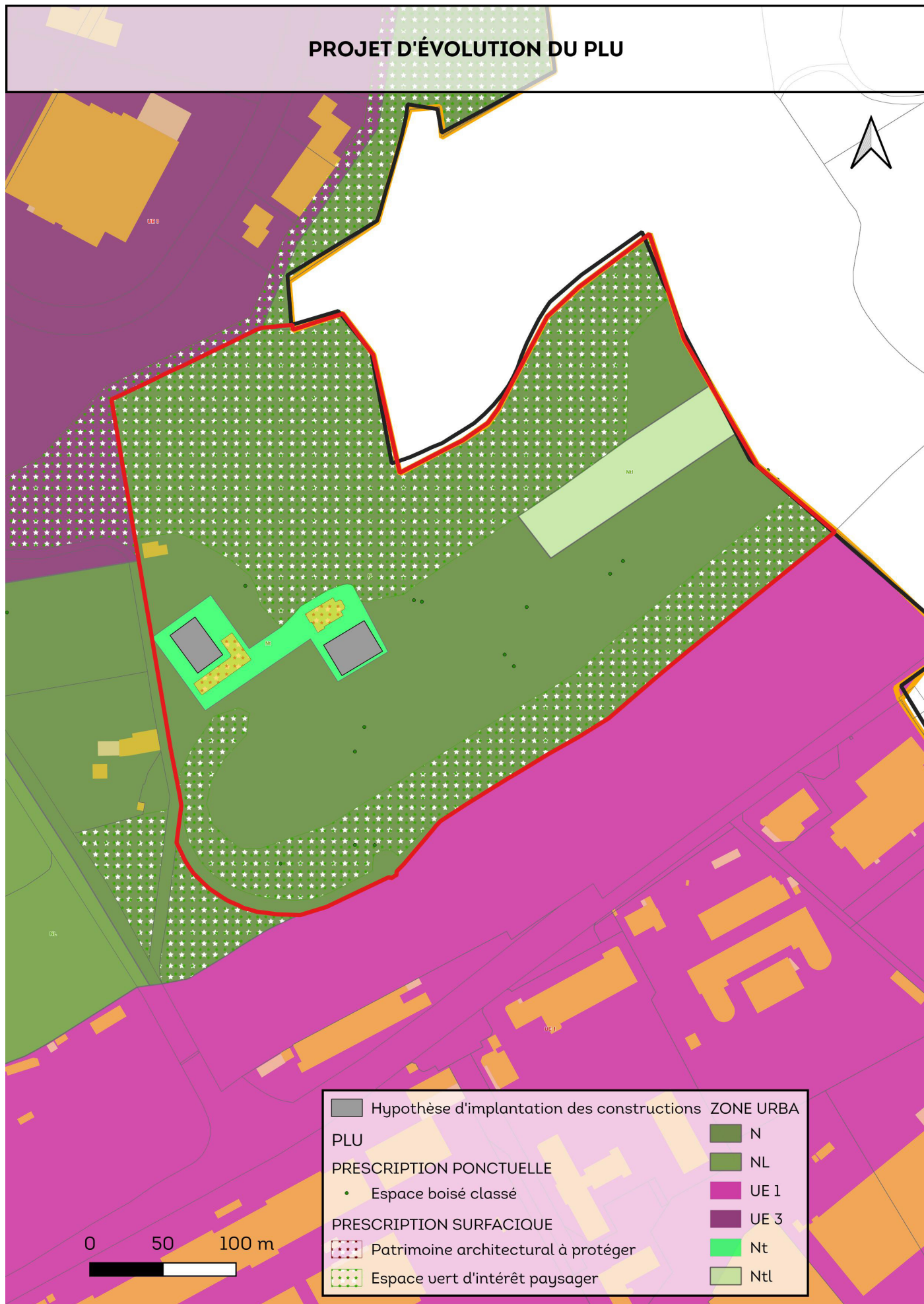
Un second sous-secteur serait à créer exclusivement pour les habitations légères de loisirs dans le parc du domaine sous réserve des études techniques à mener. Le règlement encadrerait strictement les conditions d'implantations de ces habitations légères de loisirs. Ce secteur, nommé Ntl sur le plan de projet de modification ci-après, serait d'une superficie d'environ 5800 m².

Le plan de projet de modification du PLU ci-après représente l'emprise des modifications qui sont susceptibles de modifications avant l'arrêt du projet.

SUPERPOSITION DU PROJET ET DU PLU



PROJET D'ÉVOLUTION DU PLU



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
087-248719312-20250624-DL25_26670H1-DE
Reçu en Préfecture le 03/07/2025