

Note de présentation non technique de l'enquête publique unique relative aux procédures d'évolution de modification n°2, révision allégée n°7, révision allégée n°9 et révision allégée n°10 du Plan local d'urbanisme de Limoges

La présente note de présentation non technique a vocation à décrire les projets d'évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) de Limoges soumis à la présente enquête publique et le contenu du dossier.

TABLE DES MATIÈRES

I.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	2
1.	Contexte général.....	2
2.	Procédure administrative.....	2
II.	CONTENU DU DOSSIER.....	3
III.	PRÉSENTATION DES PROJETS.....	4
3.	Modification n°2.....	5
a.	Création d'un emplacement réservé pour la création d'un restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty	5
b.	Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un stationnement PMR en lien avec le jardin du Moulin du Gué	6
c.	Création d'un emplacement réservé pour le développement d'un maillage de mobilités douces vers l'accès au gymnase des Portes Ferrées	7
d.	Création de l'OAP du Moulin Roux.....	8
e.	Création de l'OAP du Coudert.....	10
f.	Modification de l'OAP du Puy Ponchet.....	12
g.	Création d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	14
4.	Révision allégée n°7 : Réduction d'un espace vert d'intérêt paysager et création d'une OAP sur le secteur du Grand Theil.....	16
5.	Révision allégée n°9 : Création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le Domaine de Juillac	18
6.	Révision allégée n°10 : Reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Cœur d'Aquitaine.....	19

I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1. Contexte général

Limoges Métropole a prescrit plusieurs évolutions du PLU de Limoges, à savoir une modification au titre de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme et trois révisions allégées au titre de l'ancien article L.153-19 du Code de l'urbanisme. Ces procédures, explicitées ci-après, induisent des enquêtes publiques. L'état d'avancement des évolutions concernées étant similaire, quatre enquêtes publiques devaient se tenir dans la même temporalité. Ainsi, afin d'améliorer l'information et la participation du public, conformément à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique unique.

L'enquête publique porte sur les procédures suivantes :

- modification n°2 du PLU, engagée par délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} octobre 2021, modifiée par les délibérations du 10 février 2022, du 24 novembre 2023 et du 13 mai 2025. ;
- révision allégée n°7 du PLU, prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 5 mai 2022 ;
- révision allégée n°9 du PLU, prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025
- révision allégée n°10 du PLU, prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 25 septembre 2025.

Certaines évolutions ont des thématiques similaires ou proches, et peuvent avoir des interconnexions entre elles. La modification n°2 prévoit notamment la création d'un phasage des ouvertures à l'urbanisation inclus dans le dossier des OAP, dans lequel devra être intégrée l'OAP créée par la révision allégée n°7. S'agissant des deux autres procédures, elles concernent des projets indépendants vis-à-vis des autres secteurs. Cependant, elles ont toutes deux des impacts sur les zones naturelles du PLU et impliquent donc la modification du règlement graphique. L'enquête publique unique permet de porter à connaissance du public l'ensemble des modifications qui interviendront sur le plan dans une temporalité similaire.

Le commissaire enquêteur recevra l'ensemble des observations écrites ou orales afférentes à ces projets et rendra des conclusions distinctes sur chaque projet dans un rapport unique, conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'environnement.

2. Procédure administrative

La personne publique responsable du plan est Limoges Métropole, 19 rue Bernard Palissy, 87031 Limoges cedex 1.

Les textes qui régissent l'enquête publique sont les articles L.153-41 et L.153-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que le chapitre III du Titre 2 du livre 1^{er} du Code de l'environnement, et notamment l'article L. 123-6.

Cette enquête s'insère dans la procédure administrative de la façon suivante :

- Pour la modification n°2 du PLU, l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur la décision de Limoges Métropole de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Les Personnes publiques associées (PPA) ont été consultées.
- Pour les révisions allégées n°7, n°9 et n°10, l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur la décision de Limoges Métropole de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Une concertation s'est tenue pour

chaque procédure, durant lesquelles le public ainsi que les PPA ont eu l'occasion d'émettre des observations et avis. Les projets de révisions allégées ont été arrêtés par délibérations du Conseil communautaire, et ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des PPA.

L'ensemble des projets d'évolution du PLU présentés ici ont été élaborés afin de minimiser les incidences potentielles sur l'environnement. Les avis conformes rendus par l'autorité environnementale susmentionnés attestent que ces projets ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement comparativement à la version antérieure du plan.

Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête sont les suivantes : le Conseil communautaire de Limoges Métropole pourra, le cas échéant, approuver tout ou partie des procédures d'évolution du PLU précitées par des délibérations distinctes.

L'autorité compétente pour prendre ces décisions est le Conseil communautaire de Limoges Métropole.

II. CONTENU DU DOSSIER

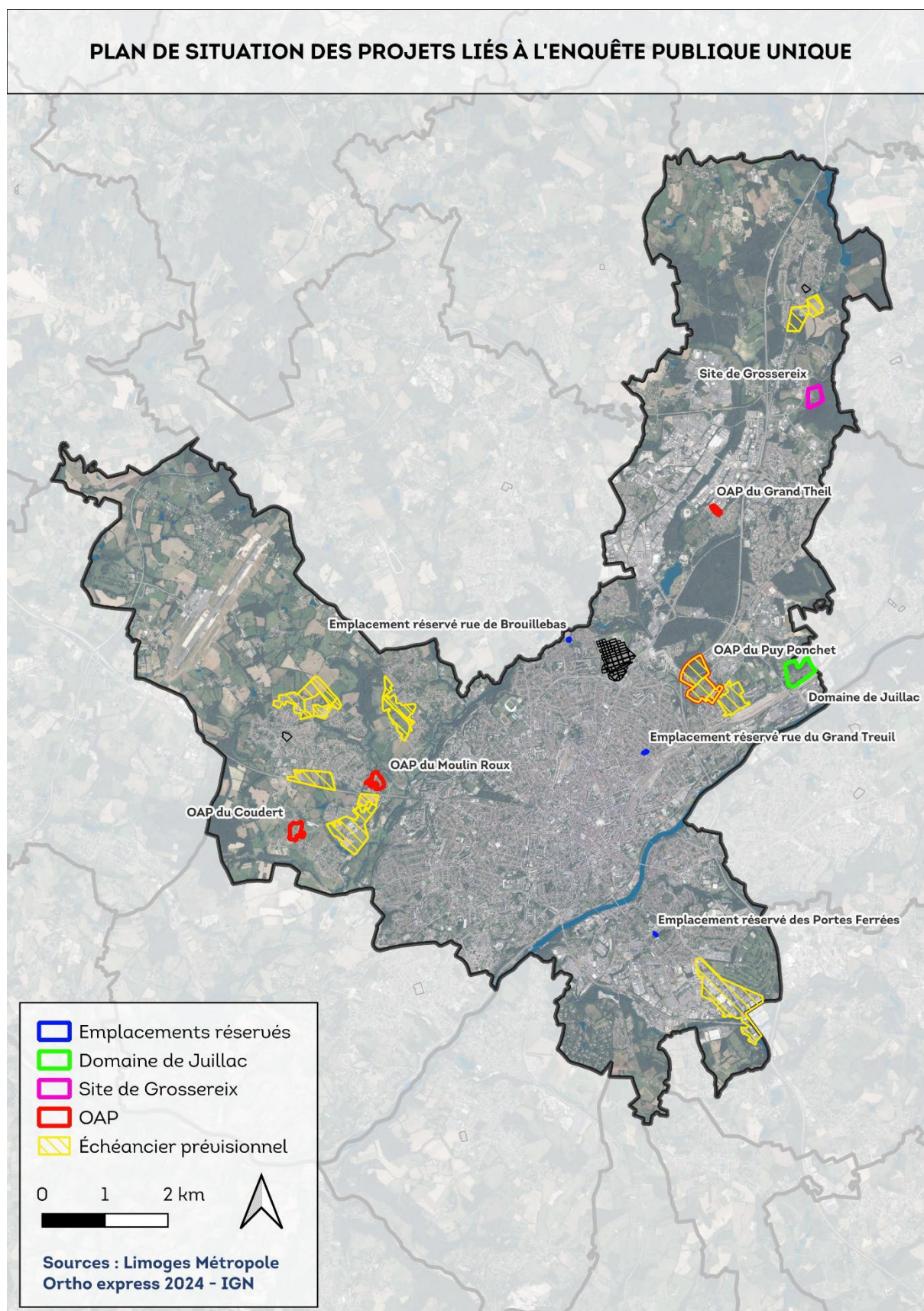
Le présent dossier d'enquête publique comprend les dossiers relatifs aux évolutions sur lesquelles porte l'enquête publique.

Chacun des dossiers d'évolution du PLU contiennent *a minima* :

- Les actes afférents à la procédure, à savoir :
 - o Les délibérations d'engagement ou de prescription de la procédure, et, pour la modification n°2, les différentes délibérations qui font évoluer la délibération d'engagement.
 - o Les délibérations relatives à l'avis conforme de l'autorité environnementale sur la décision de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale mais à un examen au cas par cas ad hoc sur les différentes zones ainsi que les avis correspondants.
 - o Les délibérations d'arrêt et de bilan de la concertation des projets des procédures de révision allégée.
 - o L'arrêté d'ouverture d'enquête publique.
- Les avis des différentes personnes publiques associées et organismes consultés.
- Les procès-verbaux des réunions d'examen conjoint pour les procédures de révisions allégées.
- Les notices de présentations des procédures d'évolution du PLU.

III. PRÉSENTATION DES PROJETS

Les procédures soumises à la présente enquête publique comportent différents projets répartis sur le territoire de Limoges. Les objets détaillés de chaque projet sont présentés ci-après. Le plan de situation ci-dessous présente l'ensemble des sites concernés par les projets d'évolution du PLU.



3. Modification n°2

La modification n°2 du PLU porte sur plusieurs objets, à savoir :

- La création d'emplacements réservés.
- La création et la modification d'OAP.
- La définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

L'article L.151-40 du code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter des emplacements réservés notamment pour les motifs suivants :

- Voies et ouvrages publics ;
- Installations d'intérêt général ;
- Espaces verts ;
- Programmes de logements avec des objectifs de mixité sociale.

Ces emplacements réservés ont pour effet d'interdire les occupations du sol contraires aux objets de ces emplacements réservés et d'ouvrir un droit de délaissement du propriétaire au profit du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

La modification n°2 du PLU prévoit l'instauration de trois emplacements réservés.

a. Création d'un emplacement réservé pour la création d'un restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty

Le projet prévoit l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section CV n°247 d'une superficie de 1606 m² située rue du Grand Treuil.



- b. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un stationnement PMR en lien avec le jardin du Moulin du Gué

Le projet prévoit l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section BV n°30 d'une superficie de 988 m² située rue de Brouillebas.



- c. Création d'un emplacement réservé pour le développement d'un maillage de mobilités douces vers l'accès au gymnase des Portes Ferrées

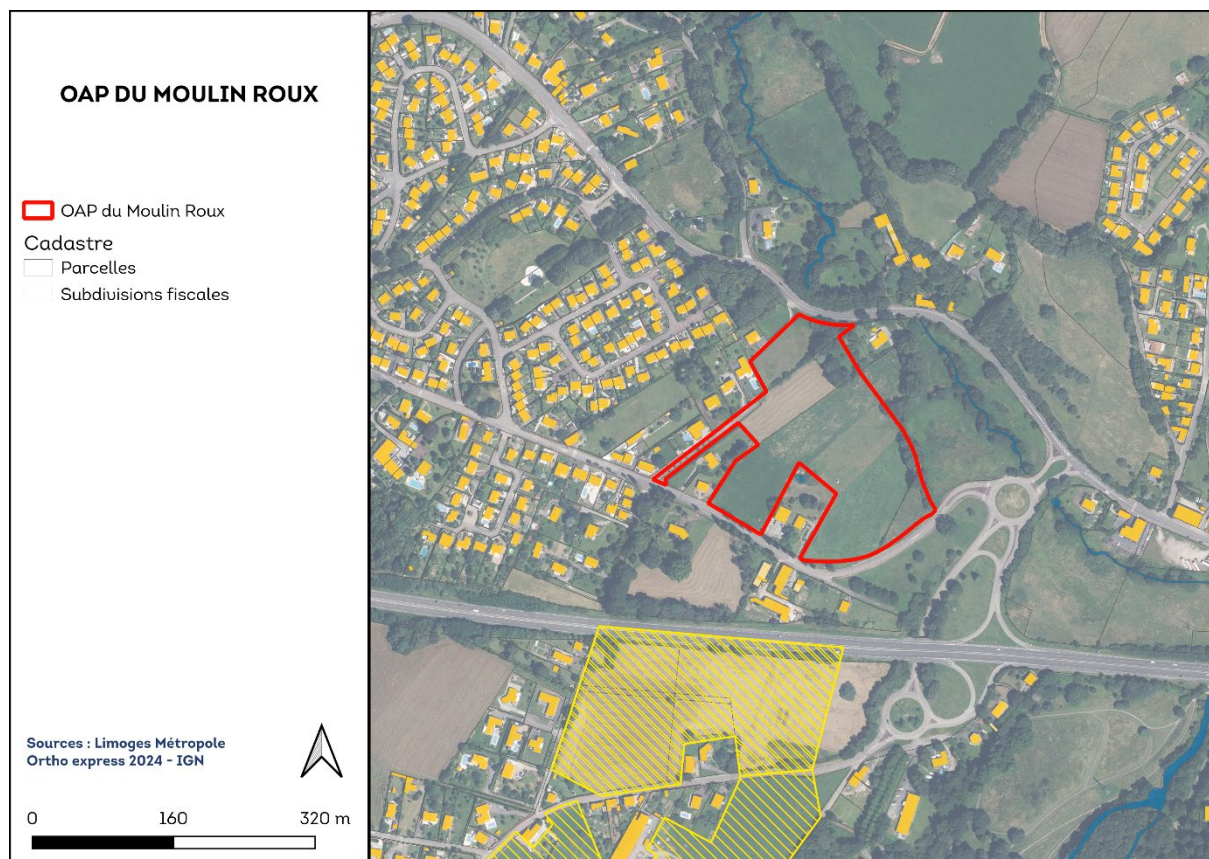
Le projet prévoit l'instauration d'un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées section EX n°165 et 285, pour une surface totale de 307 m², situées rue Domnolet Lafarge.



La modification compte également des créations et une modification d'OAP. Les OAP visent à prévoir des principes d'aménagement sur certains secteurs et comptent une partie écrite et une partie graphique. Les projets d'aménagement et les constructions doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec l'OAP.

d. Création de l'OAP du Moulin Roux

Le secteur du Moulin Roux est situé entre l'avenue de Landouge et la rue Jean de Vienne. Ce secteur présente une forte sensibilité paysagère du fait de sa situation en entrée de ville de Landouge. Il a été décidé de créer une OAP sur ce secteur afin d'encadrer son aménagement pour répondre aux enjeux paysagers et assurer une forme urbaine cohérente.



Le projet d'OAP est présenté ci-après.

Secteur du “Moulin Roux”

À proximité immédiate de l'OAP du Mas Neuf, dans la continuité de la rue Jean de Vienne, le secteur du Moulin Roux constitue un espace propice à la complétude de cette poche d'urbanisation qui s'étend depuis le centre-bourg de Landouge jusqu'à la vallée de l'Aurence. Les aménagements proposés sur ce site doivent s'intégrer à la fois au tissu urbain existant et à la trame végétale riche qui borde les parcelles.

Enjeux :

- Valorisation de l'orientation au sud/est et des vues lointaines sur le grand paysage.
- Intégration à l'aménagement et pérennisation de la structure prairiale et bocagère du site qui lui confère une identité forte.
- Prise en compte des nuisances sonores dues à la RD941 dans les aménagements proposés.

Orientations :

Morphologie urbaine :

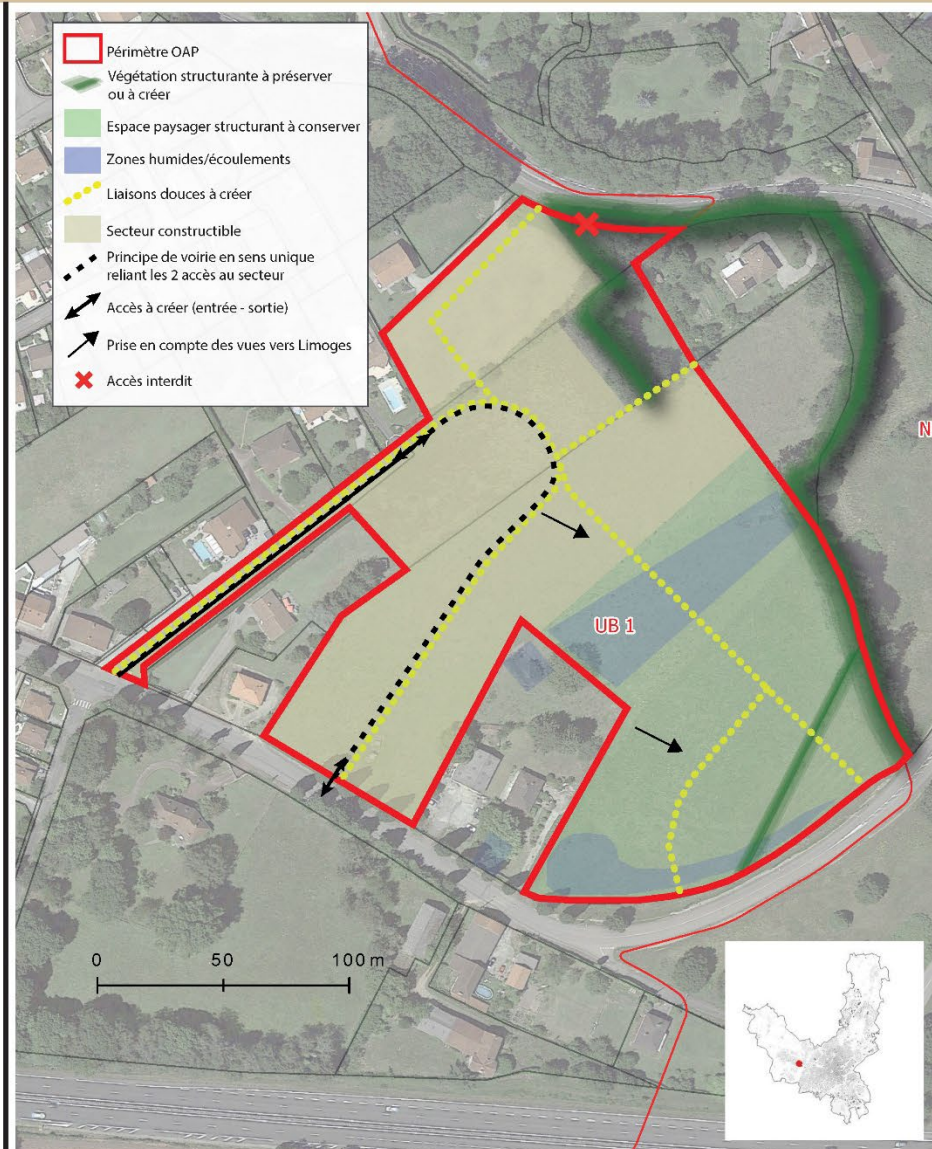
- Recherche d'une intégration des programmes à bâtir dans un contexte bocager arboré à conserver et à conforter.
- La forme urbaine et la densité proposées doivent permettre de créer une transition entre le tissu urbain du bourg de Landouge et le parcellaire relâché à l'approche de la vallée de l'Aurence.

Mobilités :

- Gestion des voies de desserte internes aux opérations en limitant les effets d'impasse.
- Principe d'une voirie principale en sens unique dans la partie nord complétée, au besoin, par des voiries secondaires pouvant être en impasse selon les besoins d'aménagement.
- Mise en œuvre de liaisons douces en traversée du site, de préférence selon une trame différente de celle viaire.
- Connexion de ces liaisons douces avec la trame de quartier permettant des accès sécurisés au bourg de Landouge, arrêts de bus et aux équipements de proximité.

Aménagements paysagers :

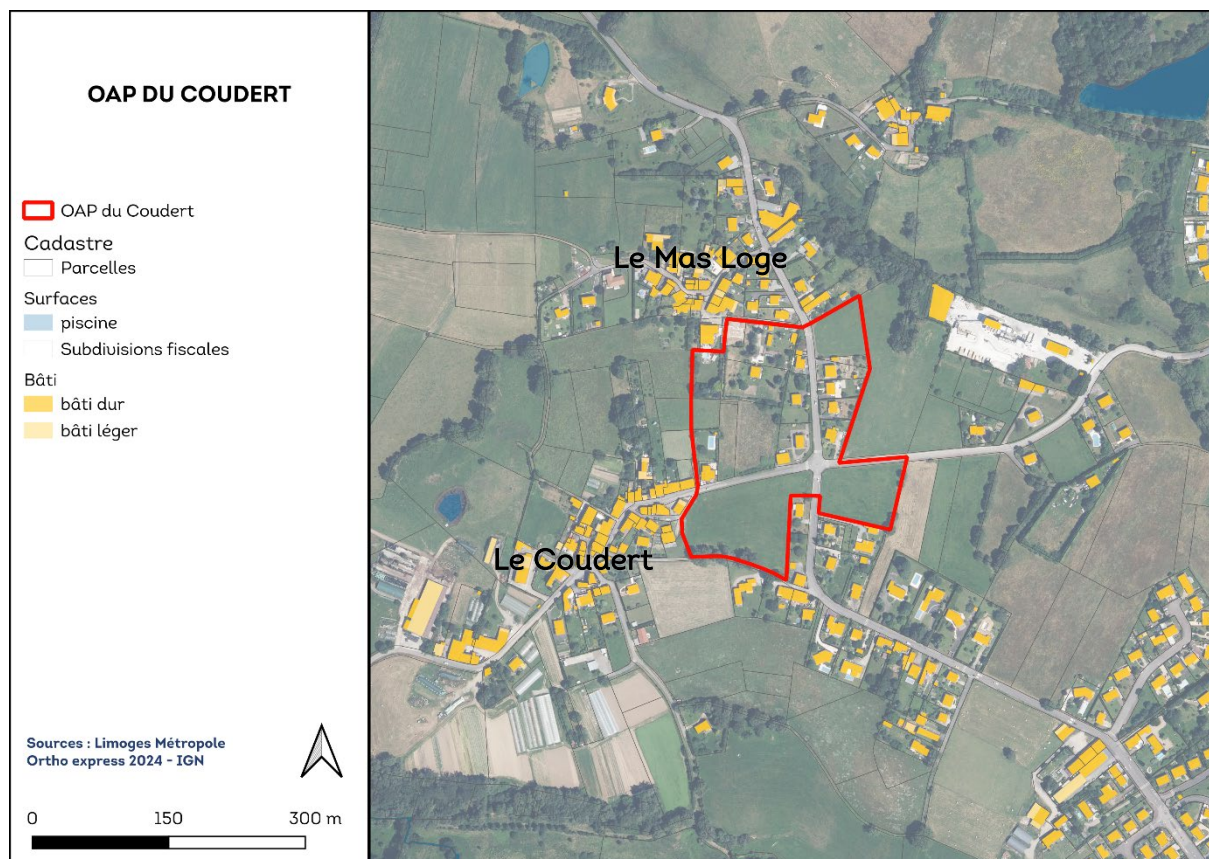
- Conservation et valorisation des corridors verts : haies bocagères et alignements d'arbres. Les constructions devront s'implanter à une distance permettant la préservation des boisements.
- Mise en scène des relations avec le grand paysage de la Vallée de l'Aurence par la création d'une trame arborée cadrant les cheminements et les perspectives.
- La gestion des eaux pluviales devra permettre de ne pas accroître le ruissellement vers le ruissellement vers le talweg et les zones humides.
- Préservation du talweg humide vers l'Aurencous et des zones humides présentes sur le site.
- Préservation et aménagement d'un espace vert paysager en entrée de zone urbaine.



Orientations d'aménagement et de programmation

e. Création de l'OAP du Coudert

Le secteur du Coudert est situé entre deux secteurs du Site patrimonial remarquable de Limoges, à savoir le village du Coudert et celui du Mas Loge. Une importante zone urbaine est présente entre ces deux villages. La création de l'OAP vise principalement à encadrer l'aménagement du secteur afin de permettre une bonne insertion des futures constructions dans son environnement proche.



Le projet d'OAP est présenté ci-après.

Secteur du "Coudert"

Le secteur du Coudert est situé en continuité du hameau du même nom et s'étend plus au nord à proximité du hameau du Mas Loge. Ces deux hameaux sont situés dans le secteur ouest de Limoges au sein d'une partie rurale de la commune. Ils sont inscrits dans l'ancienne ZPPAUP devenue SPR du fait de leur valeur architecturale, patrimoniale et paysagère. L'aménagement du présent secteur doit donc tenir compte de ce classement pour assurer une transition douce entre les zones bénéficiant du SPR et les secteurs à aménager. Le périmètre de l'OAP est composé de 4 secteurs distincts en «dents creuses».

Enjeux :

- Assurer la cohérence de l'urbanisation vis-à-vis de l'environnement bâti existant et une transition douce avec le périmètre du SPR.
- Permettre le développement d'un programme d'habitat.
- Préserver l'identité rurale du secteur.

Orientations :

Morphologie urbaine :

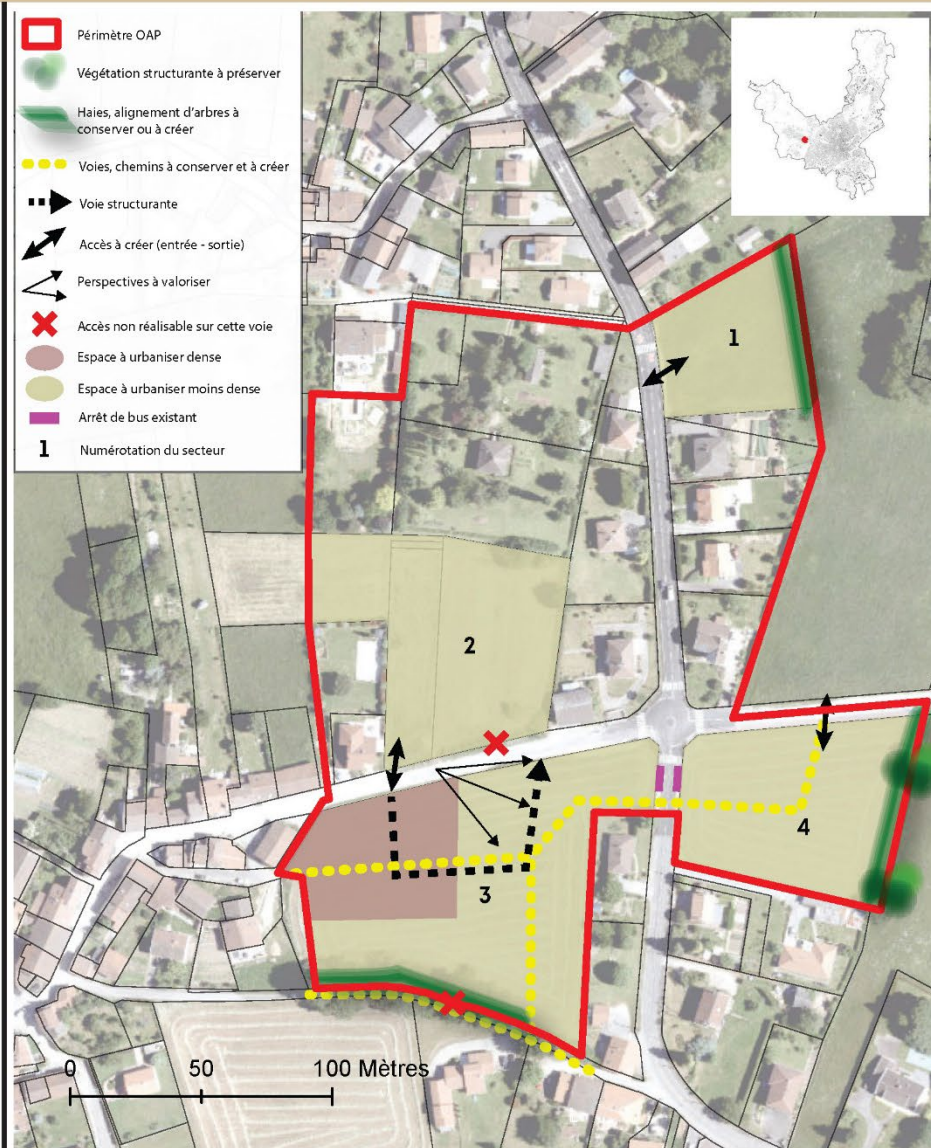
- Favoriser l'émergence d'un tissu urbain en transition entre le village et l'habitat pavillonnaire avec des constructions plus denses sur le secteur 3 pour s'insérer dans l'armature urbaine existante (R+1 maximum) en cohérence avec le SPR attenant.
- Une densité plus faible sera recherchée sur les autres secteurs en privilégiant un desserrement relatif aux abords des limites d'urbanisation.

Mobilités :

- Création de voies de desserte uniques sur les différents secteurs de l'OAP en entrées/sorties unique à l'exception du secteur 3 qui aura une voie structurante en sens unique.
- Réalisation d'un trottoir sur le pourtour Nord du secteur 3 afin de créer une continuité avec ceux existant rue du Mas Loge.
- L'accès aux véhicules motorisés ne pourra pas être réalisé sur le chemin du Bas Coudert.
- Aucune sortie ne pourra être réalisée au niveau des arrêts de bus de la rue du Mas Loge.
- La réalisation de voies d'accès uniques en entrée/sortie ne devra pas compromettre l'accès aux arrêts de bus par voie piétonne. L'objectif est de ne pas enclaver les habitations situées à l'intérieur du terrain et qui n'auraient pas d'autre accès que la voie unique desservant le secteur. Cet accès peut en partie être mutualisé avec la voie de desserte.

Aménagements paysagers :

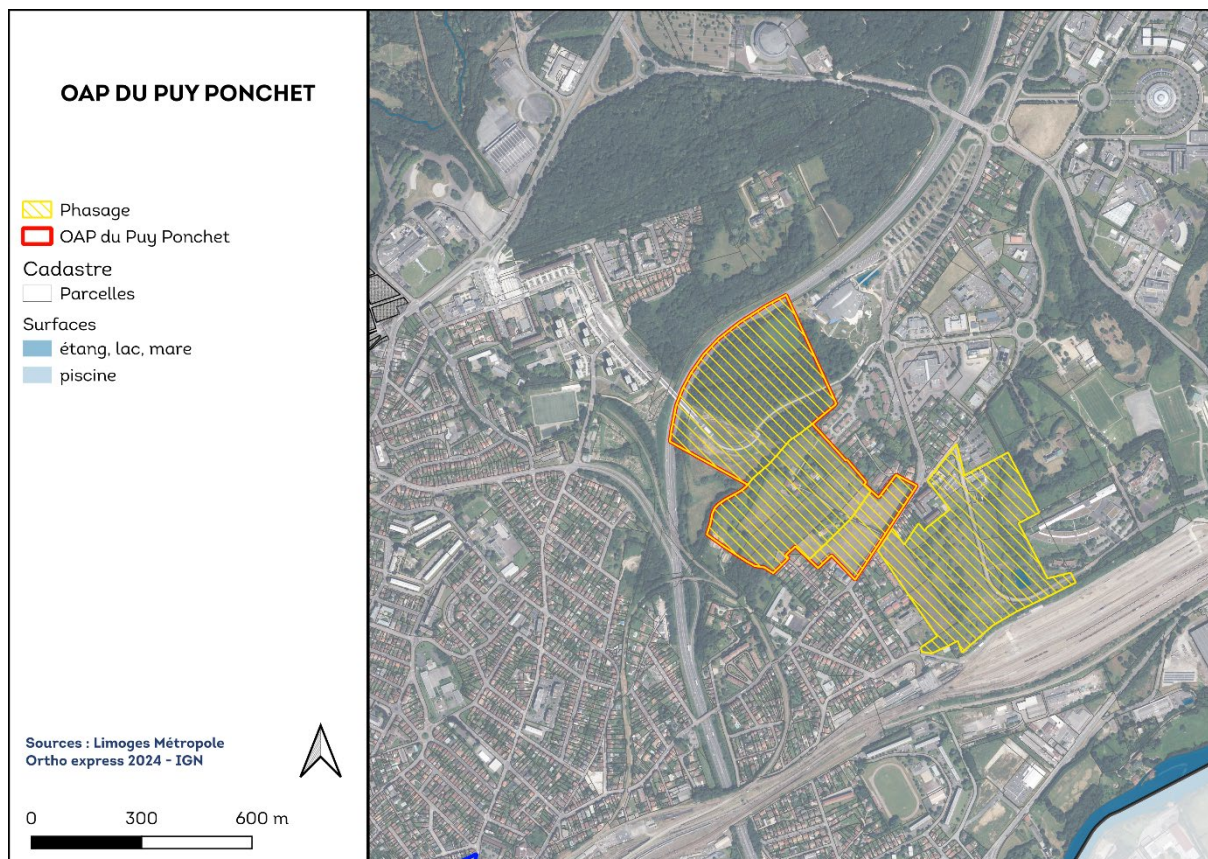
- Les perspectives sur la ville et sur le grand paysage depuis le village du Coudert devront être préservées et mises en valeur : notamment par la limitation de la hauteur des constructions et des clôtures, le maintien d'ouvertures visuelles ou encore par l'intermédiaire des axes viaires et des cheminements doux.
- Les végétations structurantes devront être préservées, notamment l'alignement protégé de chênes le long du chemin du Bas Coudert.
- Développement d'une trame bocagère/arborée permettant d'accompagner la construction des unités résidentielles.
- Gestion des eaux pluviales de préférence en surface.



Orientations d'aménagement et de programmation

f. Modification de l'OAP du Puy Ponchet

L'environnement de l'OAP du Puy Ponchet a fortement évolué depuis son instauration lors de l'approbation du PLU en 2019. La réalisation du Pont David-Néel dédiée aux transports en commun et aux mobilités douces conduit à faire évoluer les orientations de l'OAP, notamment en matière de mobilité. La nouvelle OAP affirme le principe d'une urbanisation dense en front de rue de l'avenue Aristide Briand pour un desserrement progressif à mesure du retrait de l'avenue. L'OAP laisse une large place aux protections paysagères du fait de la situation de ce site qui dispose de vues sur le centre-ville.



Le projet d'OAP est présenté ci-après.

Secteur du "Puy Ponchet"

Ce site occupe une position stratégique du point de vue du paysage, de la desserte de transport en commun (TC) et de la proximité des équipements structurants. Situé sur un promontoire dominant de Limoges et la vallée de la Vienne, ce site est aussi visible depuis le centre-ville. Son aménagement doit donc préserver au mieux les qualités paysagères du secteur tout en valorisant au mieux les points de vue. Limité au Nord et à l'Ouest par l'autoroute et une voie ferrée, ce secteur a été en partie désenclavé par la création d'un franchissement par le Pont Alexandra David-Néel, lui assurant une desserte TC de qualité mais aussi la possibilité d'accès piétons et modes doux vers le quartier de la Bastide, le parc des expositions, ou encore la vallée de l'Aurence.

Enjeux :

- Préservation des qualités paysagères du site (boisements, chemin creux).
- Valorisation du site par la mise en valeur des vues remarquables sur la ville, tout en limitant l'impact visuel des constructions depuis la ville.
- Connexion du secteur à son environnement.

Orientations :

Morphologie urbaine :

- Recherche d'un programme intégré de manière exemplaire du fait des caractéristiques du site (Co-visibilité, perspectives, topographie).
- Phase 1 : Prolongement en densité du front de rue Aristide Briand par des constructions en cohérence avec les projets récents (petits collectifs et maisons de villes accolées). La mixité des fonctions urbaines est possible en rez-de-chaussée des immeubles d'habitat collectif. Recherche d'une densité minimale de 70 logements/ha, modulable en fonction de la mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée.

L'espace en transition proposera des habitations avec une densité modérée de 35 logements/ha.

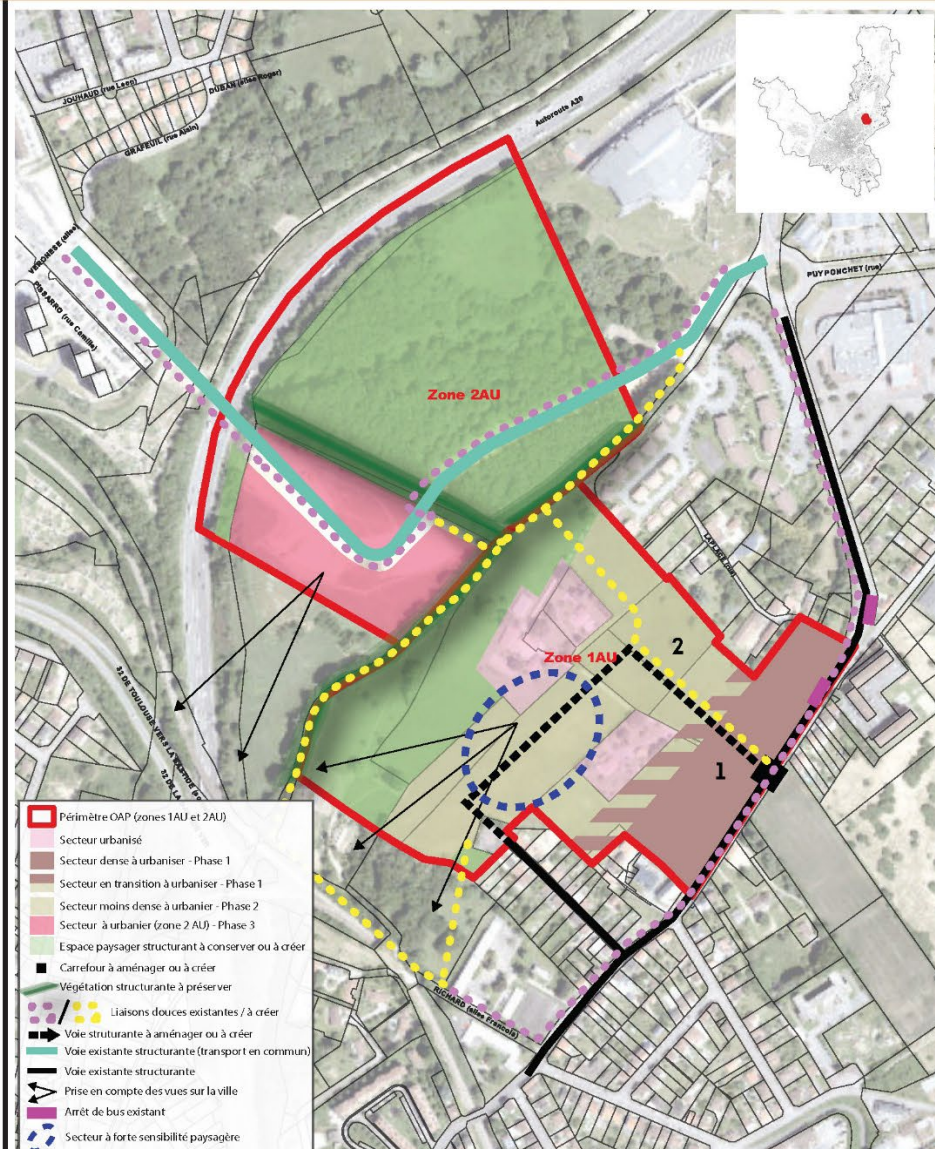
- Phase 2 : Développement d'un programme d'habitat individuel sur les versants Ouest et Sud du site, avec des hauteurs limitées pour éviter une perte des qualités identitaires du lieu. Une attention particulière sera portée sur le secteur identifié à forte sensibilité paysagère, dans lequel les constructions seront plus desserrées, auront une hauteur limitée et les espaces libres devront présenter un traitement paysager de nature à préserver les vues sur ce site.
- Phase 3 : Zone 2AU dont l'aménagement sera précisé en cas d'ouverture à l'urbanisation.

Mobilités :

- Création d'une voie structurante, résidentielle, qui permet de desservir l'arrière de la parcelle à partir de l'accès existants sur l'impasse du Mas Neuf et qui débouchera sur l'avenue Aristide Briand.
- Limitation des accès sur l'avenue Aristide Briand.
- Mise en œuvre de liaisons douces en traversées du site, de préférence selon une trame différente de la trame viaire. Connexion de ces liaisons douces avec trames douces végétalisées existantes (chemin creux, voies rurales bordées de haies) et vers les équipements limitrophes (Aquapolis, école, arrêt de bus, passerelle).

Aménagements paysagers :

- Préservation et mise en valeur des haies bocagères et chemins ruraux en traversée d'opérations.
- Mise en scène des perspectives offertes sur la Ville et la vallée de la Vienne, par le biais d'ouvertures visuelles, axes viaires et/ou cheminements doux.
- Accompagnement du projet bâti par un ensemble végétal d'arbres de hautes tiges à inscrire dans le site, afin de limiter l'impact bâti.



Orientations d'aménagement et de programmation

g. Création d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du PLU. Cet échéancier prévisionnel a vocation à intégrer le dossier des OAP dans lequel figure notamment les OAP présentées dans le cadre de la présente enquête publique.

L'échéancier prévisionnel vient donc définir des secteurs d'urbanisation prioritaires à court, moyen et long terme afin de hiérarchiser les priorités d'urbanisation de la Ville de Limoges. L'ensemble des secteurs soumis à OAP sont compris dans la cartographie de l'échéancier prévisionnel bien que les OAP situées en zone urbaine ne soient pas soumises à cet échéancier et ne sont donc pas réellement impactées par la modification.

Le projet d'échéancier prévisionnel est présenté ci-après.

Échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi «Climat et résilience» du 22 août 2021 impose la réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du PLU. Le PLU identifie des zones 1 AU et 2 AU qui constituent d'ores et déjà un phasage interne de certaines OAP qui disposent à la fois d'une zone 1AU et d'une zone 2AU. Le présent échéancier prévisionnel à l'urbanisation vient amender et entériner ce phasage. Il vise également à expliciter les priorités d'aménagement de la commune.

Court terme (41,7 ha) : court terme

- Mas Chartier (zone 1AU) (9,5 ha)
- Puy Ponchet (front de rue dense de l'OAP en 1 AU) (2,9 ha)
- Mas Vergne (zone 1 AU) (8,4 ha)
- Le Chambeau (zone 1 AU) (20,9 ha)

Long terme (67,5 ha):

- Mas Chartier (zone 2 AU) (6 ha)
- Le Chambeau (zone 2 AU) (7 ha)
- Mas Vergne (zone 2 AU) (13 ha)
- La Roseraie - Aurence (zone 2AU) (28,1 ha)
- Puy Ponchet (zone 2 AU) (13,4 ha)

Moyen terme (28,7 ha):

- Puy Ponchet (zone 1 AU) (9,7 ha)
- La Roseraie - Aurence (zone 1AU) (4,5 ha)
- Mas Neuf (1AU) (14,5 ha)

Hors zone AU :

- Puy Imbert (zone U)
- Route de Toulouse (zone U)
- Le Coudert (zone U)
- Moulin Roux (zone U)

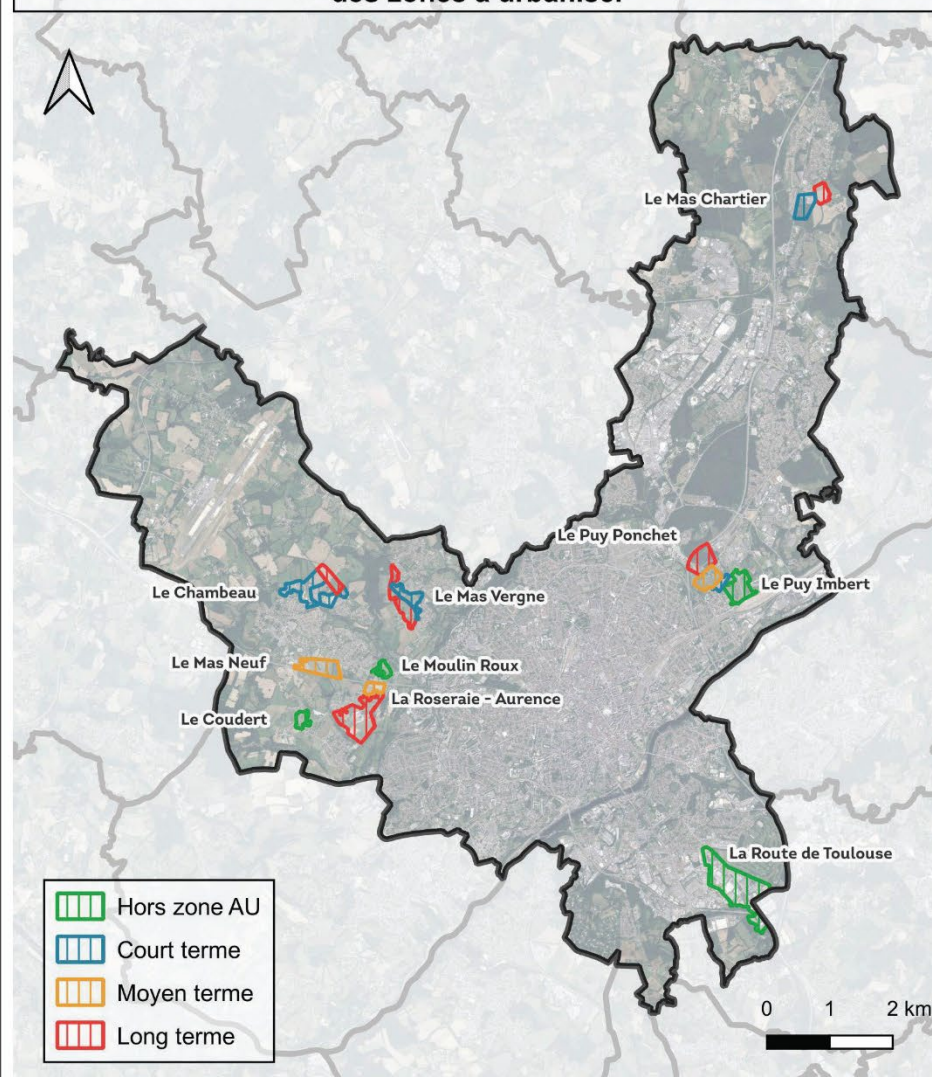
- Les secteurs «Le Mas Chartier», «Le Mas Vergne» et «Le Chambeau» sont en cours d'urbanisation. Le front de rue du Puy Ponchet qui constitue la phase 1 de ce secteur est l'une des priorités d'aménagement de la commune. Il dispose d'un phasage interne qui affirme la priorité donnée à l'urbanisation du front de rue. Ils constituent les secteurs d'urbanisation à court terme.

- Les secteurs d'urbanisation à moyen terme correspondent aux autres zones 1AU dont l'urbanisation n'a pas commencé. Le secteur de La Roseraie - Aurence dispose d'une faible surface constructible du fait de la marge de recul liée à la RD941. Le secteur du Mas Neuf appartient majoritairement à la ville de Limoges et pourrait voir un projet émerger à court/moyen terme. La phase 2 du Puy Ponchet suivra l'urbanisation de sa phase 1. Ces secteurs sont placés en phase 2 du fait de l'absence de visibilité sur les opérations à venir mais restent ouverts à l'urbanisation. Leur aménagement prévisionnel devrait intervenir soit après les secteurs de la phase 1, soit concomitamment.

- Les secteurs d'urbanisation à long terme correspondent à l'ensemble des zones 2AU des OAP. La définition des zones 1AU et 2AU au sein des OAP constitue un phasage interne aux OAP qui disposent des deux zonages. Les secteurs situés en zone 2AU sont soumis à une révision du PLU au titre de L.153-31 du code de l'urbanisme et ne devraient donc pas être ouvertes à l'urbanisation avant l'approbation du PLUi.

- Les secteurs situés en zone urbaine du PLU ne sont pas soumis à l'échéancier prévisionnel de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme. Ils peuvent donc être urbanisés à tout moment.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser



Orientations d'aménagement et de programmation

4. Révision allégée n°7 : Réduction d'un espace vert d'intérêt paysager et création d'une OAP sur le secteur du Grand Theil

La révision allégée n°7 a pour objet la réduction d'un espace vert d'intérêt paysager afin de permettre l'aménagement d'un secteur de construction à usage d'habitat. En parallèle de cette réduction, une OAP a été instaurée pour encadrer l'aménagement du secteur notamment pour y désigner un accès.



Secteur du "Grand Theil"

Au cœur du Hameau du Grand Theil, dans la rue Anna Marly se trouve la parcelle concernée par l'OAP. Le secteur du Grand Theil constitue un espace dynamique et stratégique, situé à proximité de la zone d'activités au Nord de Limoges. Les aménagements proposés sur ce site doivent s'intégrer à la fois au tissu urbain existant, à la coulée verte qui borde la parcelle et gérer la proximité avec la zone d'activités.

Enjeux :

- Valoriser la coulée verte existante
- Prendre en compte les sensibilités du site, notamment le Site patrimonial remarquable (SPR) à proximité et la coulée verte.
- Prendre en compte les nuisances générées par la zone d'activités dans les aménagements proposés

Orientations :

Morphologie urbaine :

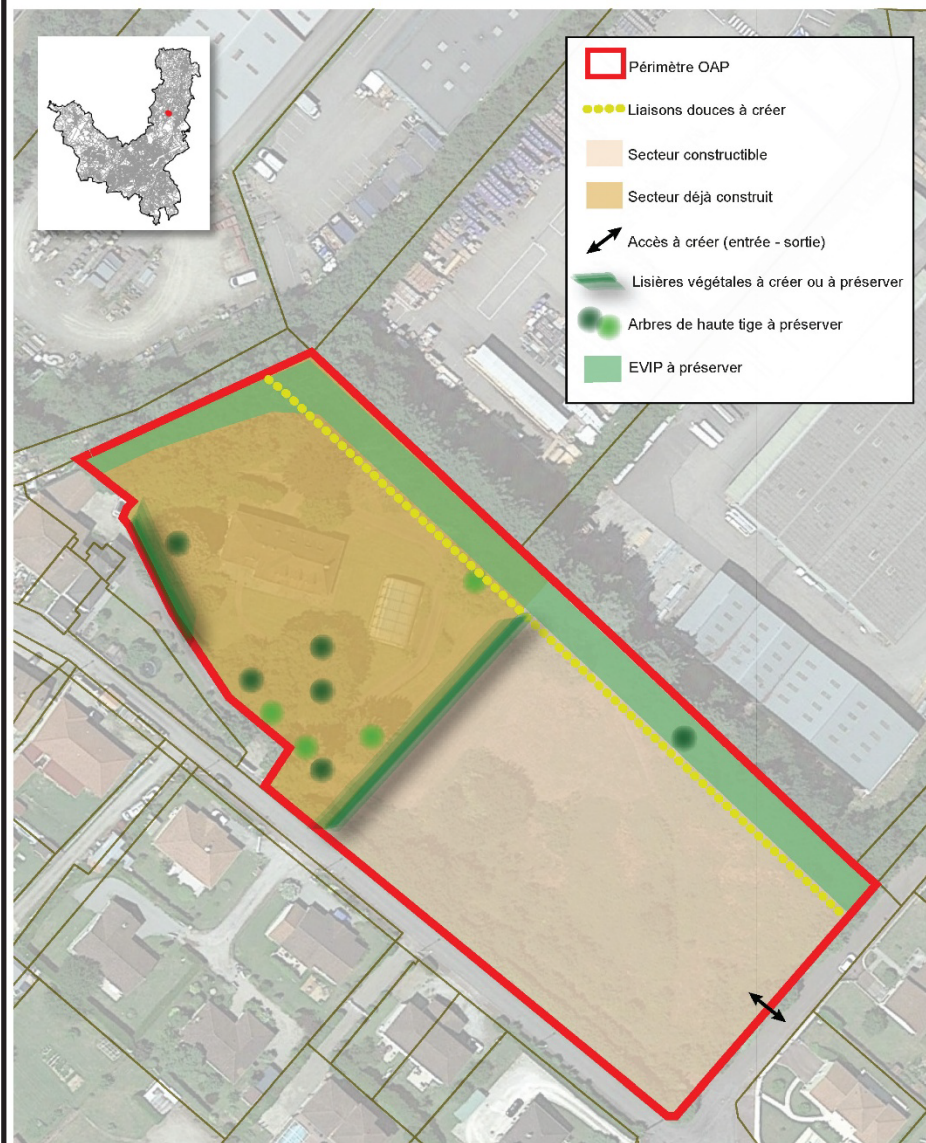
- Recherche d'une intégration des programmes à bâtir dans un contexte arboré à conserver et à conforter.
- La forme urbaine proposée doit pouvoir limiter les co-visibilités avec le SPR à proximité (logements de plein pied à R+1).
- La forme urbaine et la densité proposées doivent être adaptées à celle du site, avec des logements individuels.

Mobilités :

- Principe d'une voirie en impasse avec une aire de retournement suffisamment large.
- Traitement de la chaussée automobile de manière à limiter la vitesse
- Mise en œuvre de liaisons douces en traversée du site.
- Connexion des liaisons douces avec la trame de quartier (dont la coulée verte formée par les lisières, qui rejoignent la ZNIEFF Zones humides de Grossereix et tourbières de Bouty à l'ouest).
- Connexion de ces liaisons douces avec la trame de quartier permettant des accès sécurisés aux arrêts de bus et aux équipements de proximité.

Aménagements paysagers :

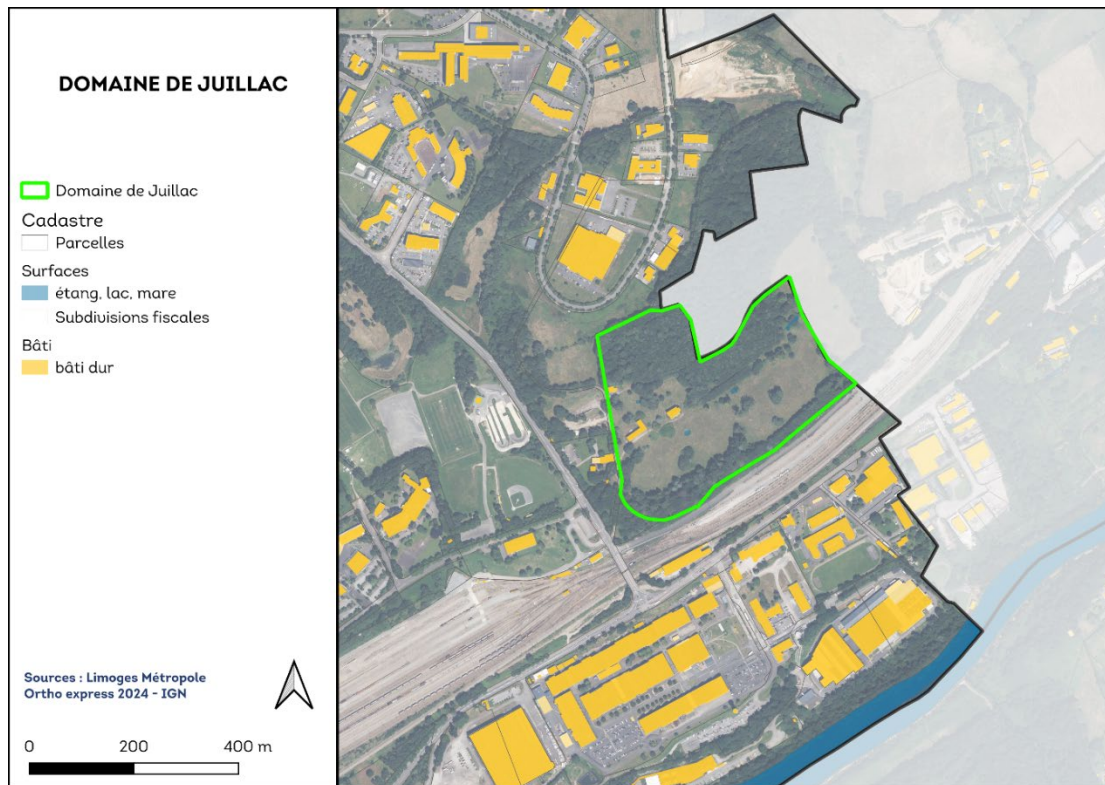
- Conservation et valorisation des corridors verts : haies bocagères et alignements d'arbres.
- Conservation des arbres de haute tige présents sur la parcelle déjà construite, sauf en cas de danger dû à leur état sanitaire ; préservation de leur système racinaire dès la conception du plan de masse.
- Accompagnement du projet bâti par un ensemble végétal de haies et de boisements afin de limiter l'impact bâti, ainsi que les co-visibilités avec la zone d'activités et le SPR.
- Recherche d'une gestion des eaux pluviales en surface.



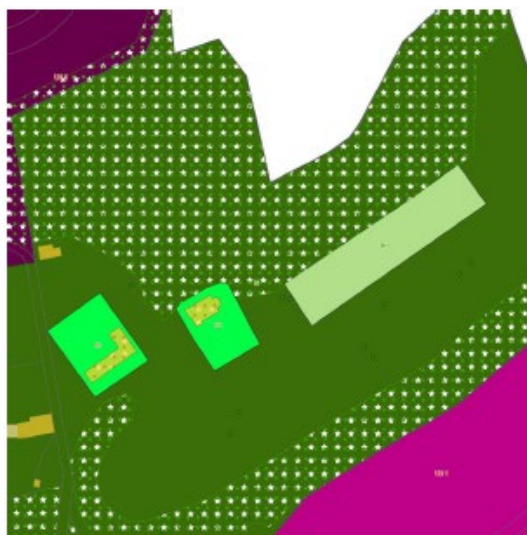
Orientations d'aménagement et de programmation

5. Révision allégée n°9 : Création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le Domaine de Juillac

Le site du Domaine de Juillac fait l'objet d'un projet de valorisation à vocation touristique et d'activités de services. Le projet prévoit la reconversion des bâtiments existants ainsi que la construction d'extension aux bâtiments existants et l'installation de chalets dans le parc. Le projet d'évolution du PLU vient créer des STECAL afin de permettre l'implantation des nouvelles constructions.



Zonage avant modification



Zonage envisagé

Cadastre

- Parcelles
- bâti dur
- bâti léger

PLU

- PREScriptions PONCTUELLES
 - Espace boisé classé

PREScriptions SURFACIQUES

- Patrimoine architectural
- Espace vert d'intérêt paysager
- ZONE URBA
 - N
 - UE 1
 - UE 3

Cadastre

- Parcelles
- bâti dur
- bâti léger

PLU

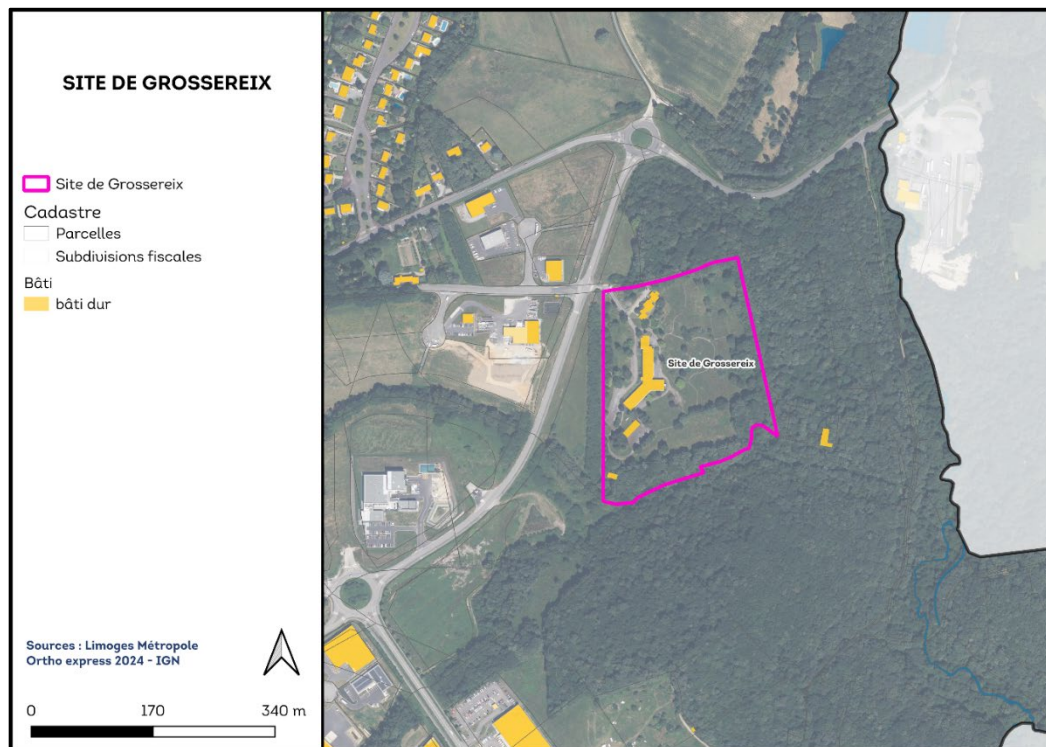
- PREScriptions PONCTUELLES
 - Espace boisé classé

PREScriptions SURFACIQUES

- Patrimoine architectural
- Espace vert d'intérêt paysager
- ZONE URBA
 - N
 - UE 1
 - UE 3
 - Nt
 - Nti

6. Révision allégée n°10 : Reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Cœur d'Aquitaine

Le site de Grossereix fait l'objet d'un projet d'accueil d'une structure médico-sociale, permettant de mutualiser l'EHPAD de Condat-sur-Vienne, ainsi que deux Petites unités de vie de Limoges, au sein d'un site unique ouvert sur la nature. Ce projet vise la reprise des bâtiments existants de l'ancien IEM, actuellement vacants, qui seront adaptés grâce à des extensions et surélévations. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est projetée.



La modification des bâtiments existants implique une évolution du zonage, constituant un reclassement d'une partie de la zone naturelle en zone urbaine. Un Espace vert d'intérêt paysager sera mis en place sur le parc attenant, permettant ainsi de créer une zone tampon avec les Espaces boisés classés existants.

