

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
D'EXAMEN CONJOINT DE LA
RÉVISION ALLÉGÉE N°10 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) LIMOGES**

Objet : Examen conjoint de la révision allégée n°10 du PLU de Limoges

Date de réunion : 10 juillet 2026

<i>Participants</i>		<i>Présent</i>	<i>Excusé</i>	<i>Diffusion</i>
<i>Prénom NOM</i>	<i>Fonction et/ou collectivités, entreprises</i>			
██████████	Vice-président de Limoges Métropole en charge de l'aménagement, de l'urbanisme, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et du crématorium		X	X
██████████	Chargée d'étude, Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges	X		X
██████████	Président de l'association Renaissance Vieux Limoges	X		
██████████	Directrice de la stratégie urbaine, Ville de Limoges		X	X
██████████	Chef du service habitat / logement, Direction de la stratégie urbaine, Ville de Limoges	X		X
██████████	Directeur de l'aménagement durable du territoire, Limoges Métropole			X
██████████	Chef du service Planification, Limoges Métropole	X		
██████████	Chargée d'étude en urbanisme, Limoges Métropole	X		
██████████	Chargée d'étude en urbanisme, Limoges Métropole	X		
██████████	Chargé d'étude en urbanisme, Limoges Métropole	X		
██████████	Directeur de la Maison du Département Centre, Conseil départemental de la Haute-Vienne		X	X
██████████	Directeur adjoint de la Maison du Département Centre, Conseil départemental de la Haute-Vienne		X	X
██████████	Chargée de missions en urbanisme et en foncier, Chambre d'agriculture		X	X
██████████	Direction santé environnement et politique une seule santé, Agence Régionale de Santé		X	X
██████████	Chargée d'étude planification, Direction départementale des territoires		X	X

Rédigé par : ██████████

1. Contexte général de la procédure

Le projet de révision allégée porte sur la reprise de la friche de l'ancien Institut d'Education Motrice (IEM) 87, propriété du Département de la Haute-Vienne, dont les bâtiments sont aujourd'hui vacants. Ce projet de reprise est porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine (anciennement la Mutualité Limousine), qui souhaite mutualiser plusieurs activités médico-sociales sur le site.

Ces bâtiments sont localisés sur le site de Grossereix, au nord de la commune de Limoges. Ils sont adaptés au projet porté par VYV3, notamment au vu des éléments suivants :

- La localisation des bâtiments existants : les activités seraient déplacées du centre-ville de Limoges, ce qui permettrait notamment de proposer aux résidents de la structure une ouverture sur le parc existant.
- La desserte du site : localisé en partie Nord de la commune, le site présente une proximité avec l'autoroute A20 avantageuse pour l'établissement d'activités médico-sociales.
- Le dimensionnement des bâtiments vacants : le type d'activité exercée précédemment (IEM) permet d'envisager l'installation de nouvelles activités médico-sociales telles que celles proposées par VYV3.

Le projet de reprise de la friche est fondé sur une adaptation des bâtiments grâce à des surélévations et des extensions, afin de limiter toute nouvelle consommation sur le parc attenant.

Le secteur de projet est situé en zone naturelle, ce qui ne permet pas l'évolution des bâtiments existants dans l'état actuel du PLU.

2. Présentation du projet de révision allégée

En concertation avec la commune de Limoges, et afin de permettre la reprise de la friche localisée en zone naturelle, le Conseil communautaire de Limoges Métropole a prescrit la révision allégée n°10, par délibération en date du 25 septembre 2025.

Cette révision allégée vise au reclassement d'une partie de la zone naturelle du site concerné en zone urbaine.

Dans une démarche de réduction des incidences paysagères et environnementales, Limoges Métropole et la Ville de Limoges ont souhaité choisir un zonage qui permette l'évolution des bâtiments, sans ouvrir le site à des destinations qui seraient incompatibles avec son environnement ou sa localisation.

Aussi, une prescription environnementale sera mise en place pour éviter toute artificialisation supplémentaire du parc et créer une continuité avec les EBC limitrophes.

3. Concertation

La concertation portant sur le projet de révision allégée n°10 s'est tenue du 16 janvier au 16 février 2026. Aucune observation n'a été émise par le public durant cette dernière.

Le projet soumis à la concertation et transmis à l'autorité environnementale (Mission régionale de l'autorité environnementale, MRAe) présentait le reclassement d'une partie du site, représentant une surface de 3.45 hectares, en zone urbaine. Le zonage choisi est la zone UG, relatif aux « pôles d'équipement d'intérêt supra communal ». Une prescription environnementale devait être mise en place, mais son type n'avait pas encore été déterminé.

La MRAe a émis un avis conforme sur cette version du projet, sous réserve de limiter l'artificialisation des sols de la nouvelle zone UG par la prescription de droits à construire limités afin de protéger le parc attenant.

Le Conseil communautaire de Limoges Métropole a pris acte de l'avis conforme de la MRAe sur la décision de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale par délibération en date du 29 juin 2026.

Le projet a été précisé pendant la période de concertation, puis transmis pour avis aux Personnes publiques associées (PPA).

La surface à reclasser a été réduite, passant de 3.45 hectares comme initialement envisagé à 2,8 ha. Cette surface correspond à une bande de 120m depuis la limite ouest de la parcelle.

Le type de prescription a également été précisé, consistant en l'instauration d'un Espace vert d'intérêt paysager (EVIP) sur une surface de 2.1 hectares.

Les PPA qui se sont exprimés sur ce projet de révision allégée ont émis les avis suivants :

- La Chambre d'Agriculture n'émet pas d'observations particulières ;
- L'agence régionale de sante (ARS), la Chambre de Métier et de l'Artisanat, le Département de la Haute-Vienne ainsi que la Direction départementale des territoires (DDT) émettent tous un avis favorable.

4. Arrêt du projet de révision allégée n°10

Le projet de révision allégée n°10 tel que soumis pour avis aux PPA ainsi que le bilan de la concertation ont été arrêtés en Conseil communautaire par délibération en date du 29 juin 2026.

Certaines PPA ne pouvant pas être présentes lors de la réunion d'examen conjoint ont exprimé leur avis en amont de ladite réunion, comme suit :

- La Chambre d'Agriculture indique que le projet de révision allégée n'appelle pas d'observations particulières ;
- L'ARS renouvelle son avis favorable au titre du Code de l'urbanisme, précisant que ce dernier ne vaut pas avis au titre du Code de l'action sociale et des familles ;
- La DDT et le Département renouvellent leurs avis favorables émis précédemment dans le cadre de la concertation.

Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges émet un avis favorable lors de la présente réunion d'examen conjoint.

Il souligne que la mise en place de l'EVIP répond à orientation 93 du DOO du SCoT, visant à « *Maintenir dans les documents d'urbanisme les caractéristiques des paysages naturels et agricoles, marqueurs de l'identité du territoire* », ainsi qu'à l'orientation 106, visant à « *Définir, dans les documents d'urbanisme, à travers les OAP et le règlement, les actions et opérations nécessaires à la préservation des continuités écologiques* »

Il note également que le projet de reprise du bâtiment s'inscrit dans le cadre des actions favorisant les remobilisations des friches, ainsi que l'augmentation de l'offre de service, et ce notamment dans l'orientation 40, visant à « *Localiser préférentiellement les équipements des gammes supérieure et intermédiaire en matière de santé, de formation, de services à la population, de culture et de sport, dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre.* ».

Concernant la consommation d'espace, l'analyse fondée sur les données fournies par le CEREMA indique que la parcelle concernée par le projet est déjà pour moitié urbanisée. La reprise des bâtiments envisagée ne devrait donc pas avoir d'impact significatif sur le calcul de la consommation d'espace.

Enfin, la notice de présentation présente une erreur en page 14 mentionnant la compatibilité du projet de révision allégée avec les dispositions du SCoT relatives aux hébergements touristiques.

L'association Renaissance Vieux Limoges émet un avis favorable au projet de révision allégée n°10, se fondant particulièrement sur la prise en compte de l'intérêt général attaché au projet de structure médico-sociale.

Elle note également la prise en compte du paysage et des sensibilités environnementales dans le projet de révision allégée, ainsi que la reprise des bâtiments existants.

La Ville de Limoges émet également un avis favorable, soulignant le travail de préservation du site réalisé pour permettre ce projet structurant pour le territoire. Enfin, Limoges Métropole précise que la collaboration entre les porteurs de projet et les services de la Ville de Limoges et de Limoges Métropole a permis de proposer un projet de révision allégée prenant en compte tous les enjeux du site.

Le présent procès-verbal de synthèse de la réunion sera intégré au dossier d'enquête publique.



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

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

Limoges, le 22 JUIN 2026

Objet : Révision allégée n° 10 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Limoges.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis le dossier de révision allégée n° 10 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Limoges portant sur le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine visant à permettre l'implantation du siège social de la société « VYV3 Cœur d'Aquitaine » et le développement d'activités médico-sociales sur un site unique, où seraient par ailleurs mutualisés l'actuel EPHAD de Condat-sur-Vienne et deux petites unités de vie pour personnes âgées actuellement situées à Limoges.

Cette évolution du PLU a ainsi pour vocation de favoriser la réhabilitation d'un bâtiment existant et la réalisation d'extensions permettant également l'installation d'activités de santé, en partenariat avec un Etablissement et service d'accompagnement par le travail (ESAT) ou une entreprise adaptée. Ce projet vient ainsi conforter le maillage territorial en matière d'offre médico-sociale et d'emploi local.

Dans le cadre de la concertation requise par les dispositions légales, vous m'invitez à présenter les observations du Département de la Haute-Vienne, avant le 10 juillet prochain, préalablement à la réunion d'examen conjoint prévue par l'article L. 153-34 dudit code.

Après examen du dossier, le Département émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 10 du PLU de la Commune de Limoges, conformément à l'avis transmis le 11 mars 2026 lors de la phase de concertation préalable, sous réserve d'adoption par le Conseil communautaire d'une délibération approuvant le projet tel que présenté lors de la concertation et de la prise en compte de l'ensemble des contributions.

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

Limoges, le 17 juin 2026

**Direction Santé Environnement et
politique Une Seule Santé (DSEUSS)**

Direction déléguée Est (19-23-24-87)
Unité de la Haute-Vienne

Le Directeur de la Direction déléguée Est

à

Monsieur le Président
Limoges Métropole Communauté Urbaine
Pôle aménagement et mobilités durables
Direction de l'aménagement du territoire et
de la stratégie foncière
19 rue Bernard Palissy - CS 10001
87031 LIMOGES Cedex 1

Objet : projet de révision allégée n°10 du PLU de Limoges.

Par courriel en date du 19/05/2026, vous nous conviez à la réunion d'examen conjoint concernant la réalisation du PLU de votre commune qui se tiendra le 10/07/2026 en visioconférence. Je vous informe que les services de l'ARS-DD87 ne pourront pas y participer et vous remercie de bien vouloir les excuser.

Vous nous demandez notre avis sur le dossier relatif à la **révision allégée n°10 du PLU de Limoges**, portant sur le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Cœur d'Aquitaine.

La société VYV3 Cœur d'Aquitaine souhaite transférer son siège social, et compléter ses activités dans le domaine de la santé sur le site de Grossereix à Limoges, où le PLU actuel ne permet pas, en l'état (zonage N), la réalisation du projet.

Plus précisément, elle souhaite d'une part transférer son siège social, dont les locaux ne sont plus adaptés et d'autre part, elle projette de mutualiser l'EHPAD de Condat-sur-Vienne et deux Petites unités de vie (PUV) de Limoges, au sein d'un site unique, et souhaiterait créer un tiers-lieu axé sur le travail et les activités de santé

Le reclassement de la zone (de N à zone urbaine type UG, d'après le dossier) induit une réduction de la zone naturelle et forestière. Le site concerné est celui de l'ancien IEM 87 de l'APF Limoges, situé avenue de la grande pièce en zone nord de Limoges.

Ce dossier n'appelle pas de la part de nos services d'observation particulière.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que j'émetts un avis FAVORABLE à la présente demande. Toutefois, cet avis favorable étant rendu au titre du code de l'urbanisme, il n'engage en rien l'ARS en ce qui concerne les dispositions relevant du code de l'action sociale et des familles (CASF), notamment en matière d'autorisations d'activités médico-sociales.

La Responsable Pôle Interdépartemental Environnement Extérieur

Direction Déléguée Est



[EXT] Réunion d'examen conjoint relative 10 juillet 2026

À partir de**Date** Lun 2026-06-08 17:21**À****Cc** 2 pièces jointes (509 Ko)

AvisDDT_RA09_Limoges_signe.pdf; Avis DDT_RA10_PLU_Limoges_signe.pdf;

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

Bonjour,

La réunion d'examen conjoint des révisions allégées (RA) n°09 et n°10 du plan local d'urbanisme de Limoges se trouve prévue le 10 juillet prochain. Comme évoqué par téléphone, je ne pourrai pas y participer et vous prie de m'en excuser.

Je vous confirme les avis ci-joints de la direction départementale des territoires et y ajoute une remarque portant sur la révision allégée n°09 en vous demandant de bien vouloir l'intégrer au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

La RA n°09 vise à permettre le projet de reconversion touristique du domaine de Juillac. La modification simplifiée (MS) n°04 du PLU de Limoges, approuvée le 17 décembre 2025, comporte aussi une évolution du PLU relative à ce même projet. En l'espèce, la modification simplifiée n°4 a identifié le château et la grande dépendance en forme de "L" du domaine de Juillac au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme afin de permettre leurs changements de destination dans les meilleurs délais.

La révision allégée n°9 intègre le château et la grande dépendance en forme de "L" au sein de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) qui permettront tout autant la reconversion de ces bâtiments existants mais aussi leurs extensions. Dans la mesure où l'article L151-11 précise que les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont à " *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme*", l'identification du château et de sa dépendance apportée par la MS04 devra être supprimée. Il conviendrait d'actualiser en conséquence le règlement graphique et la liste des bâtiments identifiés par le PLU de Limoges.

Je me tiens à votre disposition,
Bien cordialement

--

SUH/URBANISME

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Vienne

22 Rue des Pénitents Blancs 87000 LIMOGES

www.ecologie.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires de la Haute-Vienne**



CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-VIENNE

LE PRESIDENT

Objet :
PLU LIMOGES révisions allégées n°9 et 10 - réunion
d'examen conjoint

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 20 Mai 2026

Magnac-Laval
20 rue Camille Grollier
87190 Magnac-Laval
Tel. : 05 55 60 92 40
Fax : 05 55 60 92 41
antenne.mla@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Laurent-sur-Gorre
1-3 place Léon Litaud
87310 Saint-Laurent-sur-Gorre
Tel. : 05 55 48 83 83
Fax : 05 55 48 83 82
antenne.slg@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Yrieix-la-Perche
la Seynie
87500 Saint-Yrieix-la-Perche
Tel. : 05 55 75 11 12
antenne.syl@haute-vienne.chambagri.fr

Limoges Monts et Vallées
2 avenue Georges Guingoulin
CS 80912 Panazol
87017 Limoges Cedex 1
Tel. : 05 87 50 40 87
Fax : 05 87 50 40 87
antenne.li@haute-vienne.chambagri.fr

HAUTE-VIENNE CHAMBRE D'AGRICULTURE

05 55 60 92 40

05 55 48 83 83

HAUTE-VIENNE CHAMBRE D'AGRICULTURE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 702 021 00034
APE 9411Z

Monsieur le Président,

Dans le cadre des procédures de révisions allégées n° 9 et 10 du PLU de LIMOGES, et conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez notre avis sur les projets d'évolution du PLU et vous nous invitez à une réunion d'examen conjoint qui se tiendra le vendredi 10 Juillet à 10 h en visio-conférence.

La révision allégée n°9 du PLU de la Commune de LIMOGES porte sur la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre la réalisation d'un projet touristique et d'activité sur le domaine de Juillac.

La révision allégée n°10 du PLU de la Commune de LIMOGES porte sur la réduction d'une zone naturelle pour permettre l'implantation de VV 3 Cœur d'Aquitaine.

Les projets de révisions allégées n° 9 et n° 10 n'appellent aucune observation particulière de notre part.

Nous vous prions de nous excuser pour la réunion d'examen conjoint car nous ne pourrions pas y assister.

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

Bertrand VENTEAU.

SAFRAN