

1

1. Rappel du contexte général

La Ville de Limoges a cédé la propriété du Domaine de Juillac pour la réalisation d'un projet de valorisation touristique et d'activités de services en 2021. Le projet comprend la réhabilitation du bâti existant, la réalisation d'extensions et l'installation de chalets dans le parc du château. Le projet est situé en zone naturelle du PLU, ce qui ne permet pas la réalisation du projet.

Limoges Métropole a donc prescrit la révision allégée n°9 du PLU de Limoges par délibération du Conseil communautaire en date du 26 juin 2025.

2. Présentation du projet de révision allégée

Le projet de révision allégée prévoit la création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant d'autoriser des constructions en zone agricole et naturelle.

Le premier STECAL permet le changement de destination des bâtiments existants et la réalisation des extensions limitées avec les destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « restauration » et « activités de service avec l'accueil d'une clientèle ».

Le second STECAL permet l'installation de chalets dans le parc du château avec la destination « autre hébergement touristique » sous condition que ces derniers répondent à la définition d'habitations légères de loisirs. L'emprise au sol de ce secteur est limitée à 50 m² par construction et à 400 m² à l'échelle du secteur.

Le projet d'évolution du PLU a été conçu de manière à limiter les incidences sur l'environnement.

Divers éléments naturels et paysagers ont été évités :

- Les espaces verts d'intérêt paysager.
- Les arbres remarquables identifiés en espace boisé classé.
- Les mares.

Le projet réduit les impacts sur l'environnement grâce aux éléments suivants :

- Le choix de zonages restreints et adaptés.
- Le zonage Ntl conditionné à la définition d'habitation légères de loisirs pour limiter l'artificialisation du sol.
- La possibilité de raccordement des installations légères de loisirs au réseau d'assainissement du fait de la proximité du secteur avec le réseau d'assainissement qui dessert le château.

EXTRAIT DU PLU ET SECTEUR DE PROJET

- Projet de bâtiments
- Zone Nt envisagée
- Périmètre d'implantation
- Espace boisé classé
- Patrimoine architectural
- Espace vert d'intérêt paysager
- bâti dur
- bâti léger

Sources : Ortho-express 2024 - IGN
Limoges Métropole DADT

0 50 100



Extrait du PLU et du secteur de projet issue de la notice d'évolution du PLU



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
- Ntl

Règlement graphique avant et après modification issue de la notice d'évolution du PLU

3. La concertation

La concertation s'est tenue du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026.
Aucune observation du public n'a été enregistrée.

Les personnes publiques associées ont rendu les avis suivants :

- La Chambre d'agriculture, la Chambre des métiers et de l'artisanat et la Direction départementale des territoires n'ont pas formulé d'observations particulières.
- Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'Agglomération de Limoges confirme la compatibilité du projet de révision allégée au SCoT.
- Le Département de la Haute-Vienne émet une réserve sur l'accès du site sur la RD250, classée en tant que Grand axe économique. En effet, l'accès au site se situe au cœur d'un carrefour géré par feux de trafic. Une réglementation de l'accès, son élargissement et la correction de la géométrie de la voie d'accès sont envisageables pour sécuriser l'entrée/sortie du site du Domaine de Juillac. Le porteur de projet devra présenter une solution qui sera étudiée à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme.

4. Arrêt du projet de révision allégée

Au vu du projet présenté et de l'évitement des impacts environnementaux présentés dans la partie 2., la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme le 6 janvier 2026. Le conseil communautaire a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale à l'appui de l'avis de la MRAe et a arrêté le projet lors du conseil communautaire du 27 février 2026.

La création de STECAL est soumise à l'avis de la Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cette dernière a rendu un avis favorable le 2 juin 2026.

5. Avis exprimés pour l'examen conjoint

Les PPA qui ne pouvaient pas assister à la réunion d'examen conjoint ont transmis leurs avis par courrier.

L'Agence Régionale de Santé a exprimé son avis favorable au projet.

La Chambre d'agriculture a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler.

La Direction départementale des territoires précise que les bâtiments du Domaine de Juillac identifiés comme pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles lors de la modification simplifiée n°4 devront être retirées car l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme précise que ces bâtiments sont identifiés en dehors des STECAL. La création du STECAL entraînera donc le retrait de leur identification au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, la notice d'évolution mentionnait bien cet aspect (page 6) mais le règlement graphique avant/après (ci-dessus) ne faisait pas apparaître l'identification comme bâtiment pouvant changer de destination réalisée lors de la modification simplifiée n°4. Le règlement graphique sera donc corrigé en faisant apparaître l'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination dans la partie avant modification pour être retiré ensuite dans la partie après modification.

Le Département de la Haute-Vienne formule un avis favorable à condition que soit prise en compte la problématique de l'accès soulevée lors de l'avis émis dans la concertation.

Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) émet un avis favorable au projet. Il permet notamment la mise en œuvre de l'orientation 30 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territorial (SCoT).

Orientation 30 du DOO du SCoT : *Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux des espaces dédiés au développement d'une offre d'hébergement touristique (notamment marchand) diversifiée pour répondre à l'ensemble des attentes (écotourisme, caravanning, camping-carisme, hôtellerie de plein air, gîtes de grande capacité, gîtes de qualité supérieure, ...) et autoriser la reconversion d'anciens bâtiments (agricoles, industriels, ...).*

L'association Renaissance du Vieux Limoges émet un avis favorable au projet du fait que ce dernier permette l'utilisation d'éléments du patrimoine dont l'activité participerait à la conservation du site. L'impact visuel et paysager sur les bâtiments devraient être limité du fait de la limitation de la hauteur des extensions qui ne devraient pas faire écran avec les bâtiments existants. Les chalets ne devraient avoir qu'un impact visuel minime voire nul depuis la voie de chemin de fer ainsi que depuis la route. En effet, ces derniers sont peu visibles depuis ces voies de circulation en raison de la topographie étagée du site.

La Ville de Limoges émet un avis favorable au projet qui a été travaillé étroitement entre les services de la Ville et de Limoges Métropole. La reconversion du site à des fins touristiques et d'activités de services présente un intérêt commun sur ce site structurant.

Le présent procès-verbal sera intégré au dossier d'enquête publique.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Réf ELISE : DSEUSS-A-26-05-06763

[REDACTED]

Tél. : 06 64 73 57 09

Le Directeur de la Direction déléguée Est

à

Monsieur le Président
Limoges Métropole Communauté Urbaine
Direction de l'Aménagement Durable du Territoire
Pôle Aménagement, Espace Public et Mobilités
Durables - Service Planification
19 rue Bernard Palissy - CS 10001
87031 LIMOGES Cedex

Objet : révision allégée n°9 du PLU de Limoges (STECAL).

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.

Plus précisément, cette révision a pour objet de créer deux STECAL sur le domaine de Juillac sur la parcelle cadastrée section SW n°6. Actuellement en zone Naturelle (N), il serait en partie couvert par deux nouveaux sous-zonages :

- l'un permettant la reconversion et l'extension des bâtiments existants pour des activités hôtelières, de restauration et de services,
- l'autre serait dédié à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

L'emprise de ce projet n'étant pas située sur une zone de périmètre de protection de captage destiné à la production d'eau potable, j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'émetts un avis FAVORABLE à la présente demande.

La Responsable Pôle Interdépartemental Environnement Extérieur

Direction Déléguée Est

Sandrine AUVINET



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° *49122*

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° 9 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° 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 Naturel Nt dédié aux sous-destinations « hôtel », « autres hébergements touristiques », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » viendrait encadrer l'extension des bâtiments existants et un second, Ntl, serait dédié à l'implantation des habitations légères de loisirs.

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.

Aussi, après examen du dossier, du bilan de la concertation et de la délibération du Conseil communautaire du 27 février 2026 mentionnant la vigilance attendue quant aux questions d'accès au site situé le long de la RD n° 250, le Département émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 9 du PLU de la Commune de Limoges sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations et éléments déjà transmis par courrier en date du 15 janvier 2026, auquel je vous invite à vous référer.

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



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

--

████████████████████
Chargée d'étude planification
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

Réf : SG/LV/JR

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 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



@CHAMBAGRI87



HAUTE-VIENNE.CHAMBRE-AGRICULTURE.FR



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 VYV 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