René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E2600055-87 PLU MR
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 8 JUILLET 2026

Agglomération de

LIMOGES - MÉTROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°2
ET AUX RÉVISIONS ALLÉGÉES N°7, 9 et 10

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le demandeur : Limoges - Métropole
Représenté par son Président : M. G. GUERIN
Destinataires :
Monsieur le Président de Limoges-Métropole
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges

SOMMAIRE

Page

A) Objet de l'enquête **3**

B) Cadre juridique **3**

C) Modification et révisions envisagées **3**

D) Composition du dossier **8**

E) Organisation et Déroulement de l'enquête publique **9**

1 - Désignation du commissaire enquêteur 9
2 - Publicité 10
3 - Permanences du C E 10
4 - Chronologie 10
5 - Observations et clôture du Registre d'enquête 10
6 - Conditions du déroulement de l'enquête 11

F) Observations du public et des Personnes Publiques Associées et réponses de la collectivité **11**

1 - Modification n°2 : Création d'emplacements réservés, créations et modifications d'orientations d'aménagement et de programmation, réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 11

2 - Révision allégée n°7 : Réduction d'un espace vert d'intérêt paysager et création d'une OAP sur le secteur du Grand Theil 23

3 - Révision n°9 : Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac 33

4 - Révision allégée n°10 : Reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Cœur d'Aquitaine 34

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

A) Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification n°2 et les révisions allégées n°7, n°9 et n°10 du PLU de Limoges.

B) Cadre juridique

Les évolutions du PLU de Limoges sont soumises à enquête publique au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme pour la modification n°2 et au titre de l'ancien article L.153-19 du code de l'urbanisme pour les révisions allégées n°7, 9 et 10.
Conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, les quatre enquêtes sont regroupées en une enquête publique unique afin d'améliorer l'information et la participation du public.

C) Modification et révisions allégées envisagées

- **Modification n°2** du PLU de Limoges qui contient les objets suivants :

- La création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section CV n°427 (rue du Grand Treuil) d'une superficie d'environ 1600 m² afin de réaliser un restaurant en lien avec l'école Odette Couty,



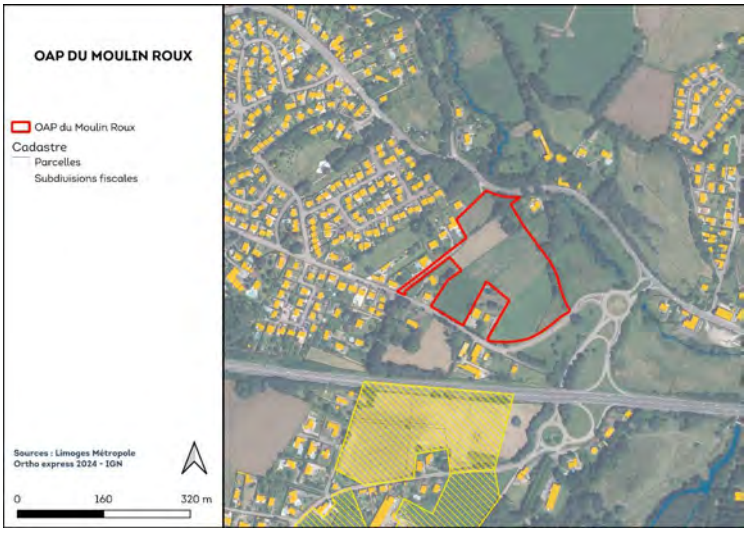
- la création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section BV n°30 (rue des Brouillebas) d'une superficie d'environ 900 m² afin de réaliser un stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR) en lien avec le jardin du Moulin du Gué,

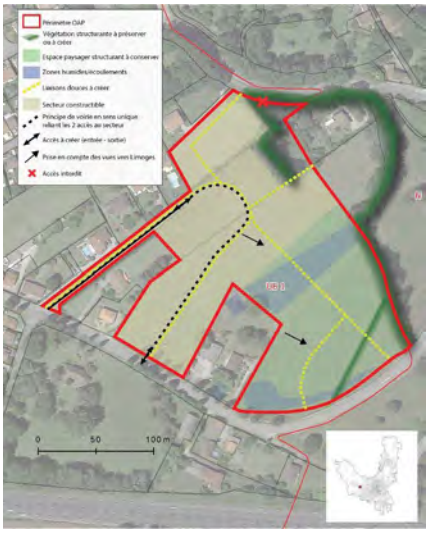


- la création d'un emplacement réservé aux portes ferrées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),



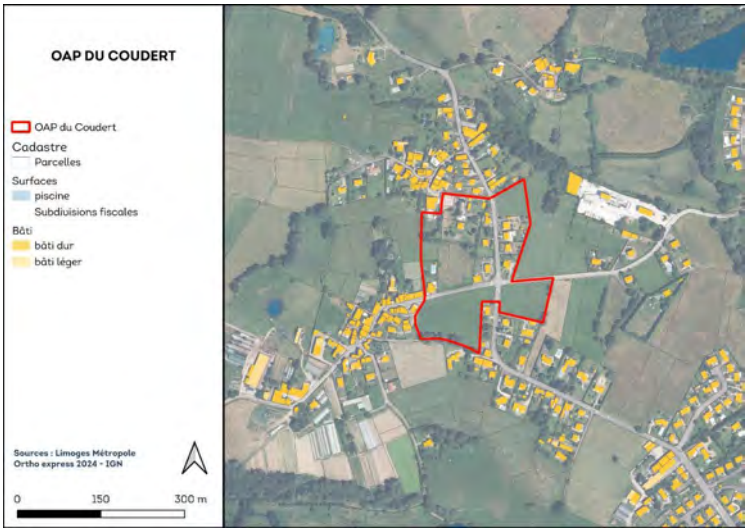
- la création d'une OAP dans le secteur du Moulin Roux,

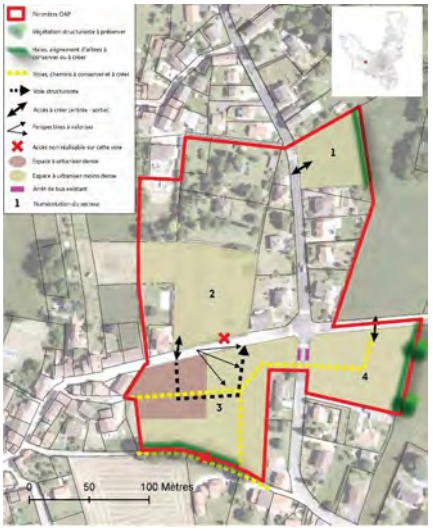




Situé entre l'avenue de Landouge et la rue Jean de Vienne ce secteur présente une forte sensibilité paysagère. Il s'agit de désigner des accès sécuritaires à la zone, de veiller à une densification en adéquation avec le site, de préserver les espaces naturels et les éléments paysgers d'intérêt et d'intégrer des cheminements piétons.

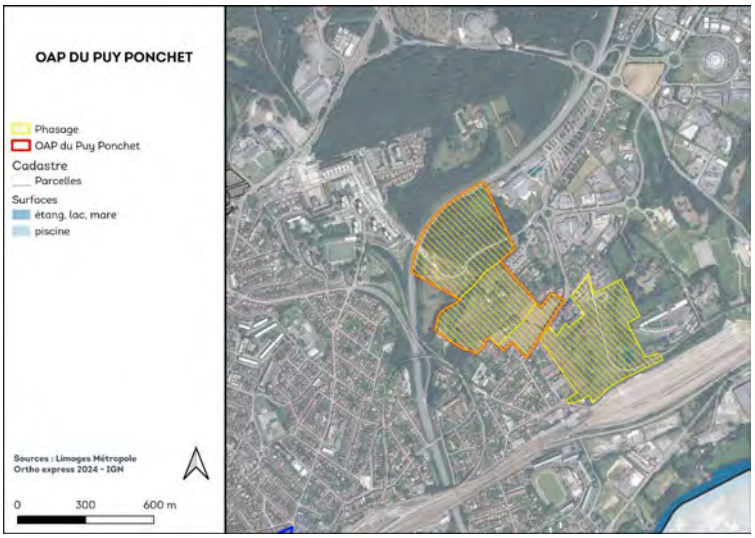
- la création d'une OAP dans le secteur du Coudert,

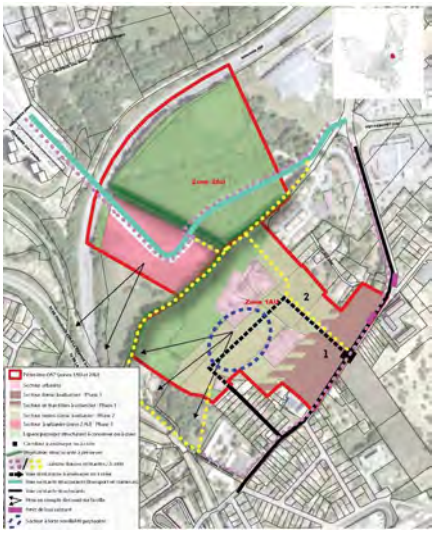




Le secteur du Coudert est situé entre deux secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Limoges, le village du Coudert et celui du Mas Loge.
La création de l'OAP vise principalement à encadrer l'aménagement du secteur afin de permettre une bonne insertion des futures constructions dans son environnement proche.
Il s'agit d'assurer la cohérence de l'urbanisation vis-à-vis de l'environnement bâti existant et une transition douce avec le périmètre du SPR et de permettre le développement d'un programme d'habitat tout en préservant l'identité rurale du secteur.
Il permettra en outre de désigner les accès sécuritaires et réglementaires de la zones et de prévoir les espaces dédiés aux mobilités douces.

- la modification de l'OAP du Puy Ponchet,





Situé sur un promontoire dominant Limoges et la vallée de la Vienne, ce site est 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.
Cette modification d'une OAP existante porte très essentiellement sur le phasage interne à l'OAP. En phase 1, le front de rue de l'avenue Aristide Briand, caractérisée par un habitat très dense en habitat collectif (70 lgts/ha), devra être aménagé avant qu'un espace de « transition » (35 lgts/ha) avec celui de la phase 2 ne soit engagé. La phase 2 (20 lgts/ha) ne débutera que lorsque la phase 1 sera complétée. Du fait de la sensibilité paysagère les habitations seront plus basses. Une phase trois est prévue (en zone 2AU) qui sera précisée en cas d'ouverture à l'urbanisation. La proximité de l'autoroute A20 grève cette zone d'une forte marge de recul.

- la réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture 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 des PLU.
Le présent échéancier vise à amender et entériner le phasage déjà esquisser par les zones 1AU et 2AU identifiées par le PLU tout en explicitant les priorités d'aménagement de la commune.
Les secteurs seront aménagés en fonction de 3 temporalités :

- Court terme : secteurs dont l'urbanisation est en court ou imminente,
- moyen terme : secteurs dont l'urbanisation débutera d'ici quelques années
- long terme : secteurs situés en zone 2AU qui nécessitent un évolution du PLU.

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)

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)

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)

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

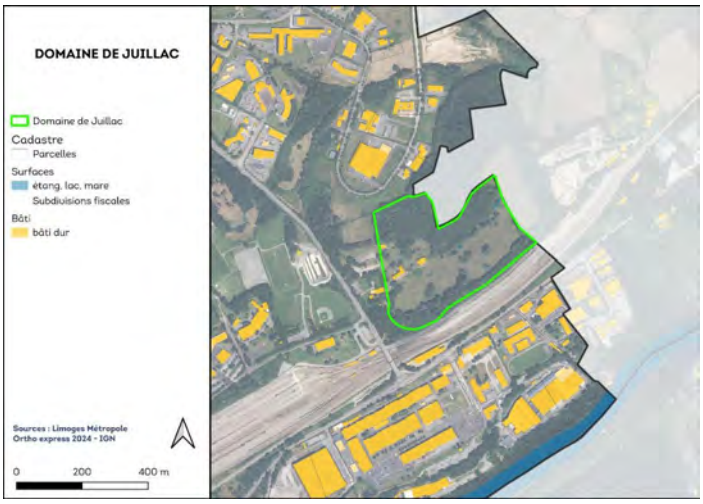
- **Révision allégée n°7** qui a pour objet la suppression d'un espace vert d'intérêt paysager (EVIP) et la création d'une OAP sur le secteur du Grand Theil.

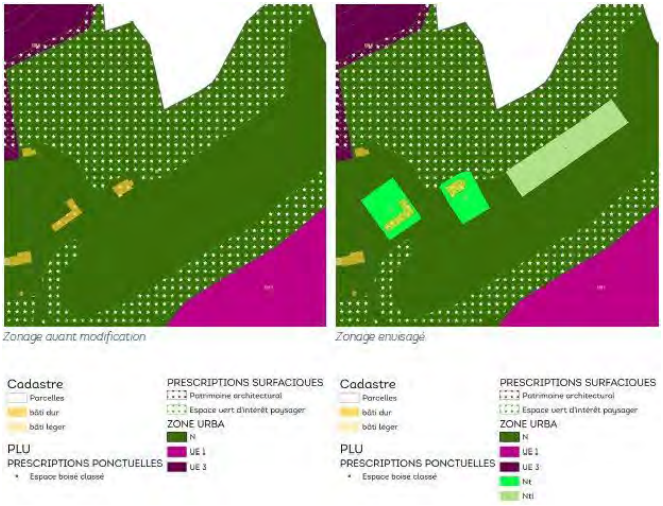




Cette révision allégée a pour objet la réduction d'un espace vert d'intérêt paysager afin de permettre l'aménagement d'un secteur de construction à usage d'habitat. Une OAP est également instaurée pour encadrer l'aménagement du secteur notamment pour y désigner un accès

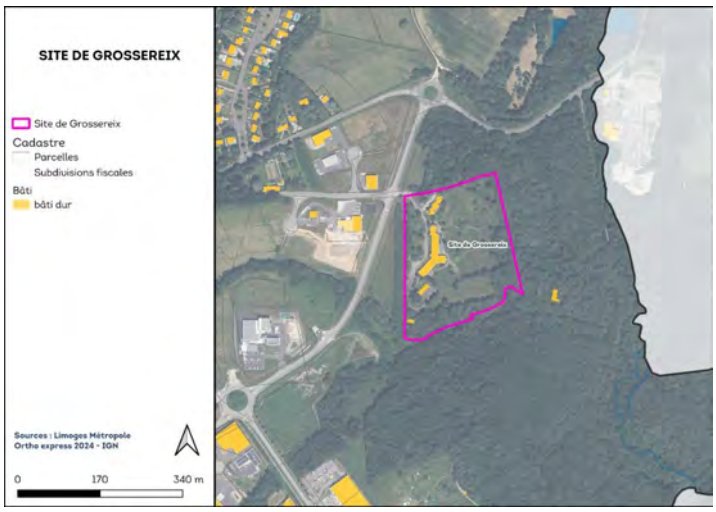
- **Révision allégée n°9** qui a pour objet la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac.





Le site du domaine de Juillac fait l'objet d'un projet de valorisation touristique et d'activité de services. La ville de Limoges l'a cédé dans le cadre d'un projet principalement axé sur l'hôtellerie et la restauration dans le château à réhabiliter et les écuries qui doivent pour cela changer de destination.
Ce projet prévoit également la construction d'un espace « bien-être » à l'avant du château, d'une salle de spectacle en extension de la dépendance et de chalets en limite bois/prairie.
Le projet de révision allégée vient créer des STECAL afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions.

- **Révision allégée n°10** qui a pour objet le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Coeur 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 2 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 vacant, qui seront adaptés grâce à des extensions et surélévations. Aucune construction nouvelle n'est projetée.
La modification des bâtiments existants implique une évolution du zonage avec un reclassement d'une partie de la zone naturelle en zone urbaine. Un EVIP sera mis en place sur le parc attenant permettant ainsi de créer une zone tampon avec les espaces boisés classés environnant.

Rappel de vocabulaire :

- Les **emplacements réservés** : Il s'agit des terrains, bâtis ou non, nécessaires à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (C. urb. art. L 151-41, 1° à 3° , R 151-43, 3° et R 151-50, 1°). Cette réserve constitue une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible. Seul en principe la collectivité pourra construire.
- Un **EVIP** (Espace Vert d'Intérêt Paysager) est une zone protégée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cet espace naturel ou végétalisé doit être préservé pour sa valeur esthétique, écologique ou paysagère, ce qui limite fortement les possibilités de construction ou d'aménagement.
- un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) est un périmètre délimité dans une zone N ou A où le PLU autorise, à titre exceptionnel, un nombre restreint de constructions. Introduit par la loi ALUR de 2014, cet outil permet à une commune de délimiter, à l'intérieur d'une zone naturelle (N) ou agricole (A) — normalement inconstructibles — un secteur précis où certaines constructions restent autorisées.
- Les **OAP** peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

D) Composition du dossier

Le dossier est subdivisé en 4 sous-dossiers (un pour la modification n°2 et un pour chacune des révisions) eux-mêmes chapeautés d'une note de présentation non technique globale accompagnée de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de l'arrêté modificatif (l'arrêté initial prévoyait la publication de l'avis légal sur la version papier de Terre d'Actu. La publication hebdomadaire rendant le respect des délais impossible l'avis a paru sur la version numérique).

Chaque sous-dossier comprend :
- Les actes administratifs inhérents à la procédure (extraits de procès-verbaux de délibérations du conseil communautaire de Limoges-métropole),
- Un rapport de présentation,
- Les avis des personnes publiques associées.

Le dossier sous forme papier était tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête pendant les jours et heures d'ouverture des bureaux au public :
- Dans les locaux de la direction de l'action foncière et immobilière de la mairie de Limoges, situés au 31, avenue Baudin, 87000 Limoges,
- Au siège de Limoges-Métropole, situé au 19, rue Bernard Palissy, 87000 Limoges,
- À la mairie annexe de Landouge, située 3, rue de Mas-Bilier, 87100 Limoges,
- À la mairie annexe de Beaune-les-Mines, située au 154, avenue Georges Guingouin, 87280 Limoges.

Il pouvait également être consulté sur poste informatique mis à disposition du public au siège de Limoges-Métropole aux mêmes horaires.

L 'ensemble du dossier a également été porté à la connaissance du public sur le site internet de la commune de Limoges (https://www.limoges.fr) et sur le site de Limoges Métropole (https://www.limoges-metropole.fr/, onglet « les concertations citoyennes et enquêtes publiques »°

E) Organisation et Déroulement de l'enquête publique

1 - Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par le vice-président du Tribunal Administratif par décision n° E26000055/87 PLU MR du 8 juillet 2026.

2 – Publicité

Un premier avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux, le Populaire du Centre et Terredactu.com en date du 14 août.
Un second avis a été publié par les mêmes voies le 4 septembre.
L'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie et au siège de Limoges Métropole, sur les sites internet de la commune de Limoges et de Limoges métropole et sur des panneaux d'affichage au près des sites concernés. J'ai pu constaté que cet affichage était bien réel et à la vue du public

3 - Permanences du C E

L'enquête s'est déroulée du vendredi 28 août 2026 à 9h00 au mercredi 30 septembre 2026 à 17h00.

J'ai tenu quatre permanences :

- Le vendredi 28 août 2026 de 9h00 à 12h00 au siège de Limoges-Métropole,
- le mercredi 9 septembre 2026 de 14h30 à 17h00 au siège de Limoges-Métropole,
- le mercredi 16 septembre 2026 de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Landouge,
- le mercredi 30 septembre 2026 de 14h30 à 17h00 au siège de Limoges-Métropole.

4 – Chronologie

J'ai été nommé commissaire de cette enquête par le président du tribunal administratif de Limoges le 8 juillet 2026.
Nous avons convenu des grandes ligne de l'enquête ainsi que des dates des permanences, par téléphone avec [redacted], dès ce 8 juillet.
Nous nous sommes rencontré le 4 août avec [redacted] dans leur bureau, afin que je puisse récupérer un dossier et parapher l'ensemble des dossiers qui devraient être mis à la disposition du public. Nous avons également décidé des emplacements des affichages près des sites concernés.
Nous nous sommes revus le 21 août pour visiter l'ensemble des sites, vérifier la présence de l'affichage et parapher les arrêtés modificatifs relatifs à la diffusion de l'avis d'enquête sur le site Terredactu.com.
Je suis retourné chercher les différents registres collectés par [redacted] au terme de l'enquête le mercredi 30 septembre.
J'ai amené le procès-verbal de synthèse à [redacted] le mercredi 7 octobre.

5 - Observations et clôture du Registre d'enquête

24 observations ont été portées dans les différents registres ou sous forme de courriel.
Une pétition, portant sur un aspect du projet d'OAP du Coudert, a recueilli 86 signatures.
Chaque permanence fut pleinement occupée à accueillir le public. À ma connaissance, seule une personne a dû reporter sa visite car trop pressée.
J'ai clôt l'enquête le 30 septembre 2026 à 17h00.

6 - Conditions du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est très bien passée. [redacted] ont toujours fait en sorte que les conditions matérielles de mon travail soient les plus confortables possible.
J'ai pu accueillir le public dans de très bonnes conditions, public qui s'est toujours montré courtois.
Je remercie les hôtesses d'accueil du siège de Limoges-Métropole pour leur gentillesse et leur disponibilité.

F) Observations du public et des Personnes Publiques Associées et réponses de la collectivité

Les interrogations soulevées sont reproduites en bleu, et font l'objet à la suite de réponses en noir.
Certaines observations ayant des objets similaires font l'objet d'une réponse commune.

1 - Modification n°2 : Création d'emplacements réservés, créations et modifications d'orientations d'aménagement et de programmation, réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

A - Observations du public et du commissaire enquêteur

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

Observation de Mme. [redacted] :

- Demande que soit faciliter le stationnement des vélos (parents accompagnant les enfants le matin et le soir) car la place manque et les vélos parqués gênent les piétons.
- La parcelle concernée par le projet est composée d'arbres plantés et non plantés, d'arbustes... qui ont pu profiter et se développer sur un terrain non entretenu. Elle constitue un îlot de fraîcheur et de biodiversité à préserver. Le projet devrait prévoir de concentrer le restaurant côté rue afin de préserver le reste de la parcelle (qui pourrait être intégrée au projet pédagogique).

Concernant le stationnement des vélos, l'observation n'a pas de lien direct avec l'objet de la procédure. Cette problématique sera portée à la connaissance du service Déplacements durables de la Direction des mobilités de Limoges Métropole, afin d'envisager une amélioration de l'offre en places de stationnement vélos.

Sur l'éventuelle préservation de la végétation présente sur la parcelle objet de l'emplacement réservé, cette dernière dépendra de l'emprise du bâti du futur équipement public, qui n'est pas connue à ce jour. Le règlement du PLU ne garantit pas la conservation de ces éléments, mais le projet pourrait prévoir le maintien ou la réalisation d'espaces végétalisés. L'observation sera transmise au service en charge de l'opération.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'engagement de la collectivité de tenir compte de l'intérêt de la végétation en place et d'essayer de la préserver.

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

Observation de Mme. [redacted] :

Riveraine de la parcelle BV0030, rue de Brouillebas à Limoges, souhaite attirer l'attention sur certains éléments à prendre en compte dans la conception et la réalisation de cet aménagement. La proximité de sa propriété et de son mur devra être prise en considération. Une butte se trouve actuellement au droit de son mur, du côté de la parcelle concernée par le projet. Elle demande que les travaux et l'aménagement du futur parking tiennent compte du fait que le mur de sa propriété s'appuie sur le terrain concerné. Elle dispose de haies le long de cette limite, qui nécessitent un entretien. Il est donc important que le futur aménagement laisse un espace et un accès suffisants afin qu'elle puisse continuer à accéder à ses haies pour leur taille.

Le PLU n'est pas l'outil adéquat pour s'assurer de la prise en compte des problématiques liées à l'entretien du mur de clôture et de la haie de la parcelle voisine. L'emplacement réservé vise principalement à la réalisation d'un stationnement PMR, mais sera également utilisé pour aménager l'entrée du parc afin de la valoriser et de la sécuriser. Le stationnement PMR ne recouvrira donc pas l'intégralité de la parcelle, et pourrait donc ne pas être positionné à proximité immédiate de la propriété riveraine. À ce titre, il peut être envisagé une évolution de l'objet de l'emplacement réservé afin de le clarifier : « réalisation d'un stationnement PMR et aménagement de l'entrée du jardin du Moulin du Gué ».

L'observation sera transmise au service qui porte le projet d'aménagement afin de prendre en compte cette dernière.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'engagement de la collectivité.

Création d'un emplacement réservé pour le développement d'un maillage de mobilité douce vers l'accès au gymnase des Portes Ferrées

Aucune observation

Création de l'OAP du Moulin Roux

Observation de [redacted] :

Propriétaire riverain du projet.
Il rappelle avoir déjà fait installer les réseaux le long du chemin qui dessert sa parcelle depuis la rue J. Devienne. Souhaite que ces réseaux , déjà calibrés pour un projet de lotissement, soient employés au mieux et la répartition des constructions pensée en conséquence. Il existe même un bassin de rétention pour les eaux pluviales. L'emplacement de la voirie pourrait être revu afin d'optimiser ces aménagements.

Les réseaux situés sur l'emprise de la parcelle de l'auteur de l'observation sont des réseaux privés. Leur utilisation dans le cadre d'un projet d'aménagement peut être envisagée si les caractéristiques de ces dernières sont adaptées au projet d'aménagement en question. Le dimensionnement du réseau d'assainissement devra répondre aux besoins des futures constructions. À ce titre, le propriétaire est invité à déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel auprès du service instructeur des autorisations d'urbanisme de la Ville de Limoges et à se rapprocher de la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole afin de connaître la faisabilité de son projet.
Concernant l'emplacement de la voirie, l'OAP définit un principe d'aménagement, et non l'emplacement exact de la voie. L'OAP prévoit le prolongement de la voie actuelle qui formerait une boucle pour se raccorder de nouveau à la rue Jean de Vienne. Ce principe est cohérent et n'appelle pas d'évolution particulière.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Création de l'OAP du Coudert

Observation de M. [redacted]

Regrette que, lors de son élaboration, le règlement graphique du PLU n'ait pas pris en compte le caractère tout à fait singulier du SPR du village du Coudert, village encore complètement isolé des constructions modernes, ce qui lui donne à l'heure actuelle l'aspect d'un village rural limousin authentique et préservé. L'urbanisation de la parcelle OZ 119 (secteur 3 de l'OAP) nuira gravement à cette singularité paysagère.
Afin de minimiser l'impact visuel du projet, il pense que la densification prévue sur le secteur 3 aurait du l'être sur le secteur 2, même s'il salue le choix de limiter les construction à R+1.
Il appuie sur le fait que ce secteur 3, et en particulier sa partie à densifier, offre de très beaux points de vue sur le massif des Cars et souhaite que certains cônes de vue intéressant soient préservés. Il s'interroge sur la pertinence de la délimitation de « l'espace à urbaniser dense » dans cette OAP, en ce qu'elle compromet un autre objectif de l'OAP (« les perspectives sur (…) le grand paysage depuis le village du Coudert devront être préservées et mises en valeur »).
Il souhaite que l'alignement de chênes du chemin du Bas-Coudert soit toujours protégé dans les années à venir.
Il insiste pour que les dispositions de l'article 5.1 du règlement du PLU soient bien appliquées au stade des autorisations d'urbanisme, et que les toitures-terrasses seront, notamment, refusées.

Sur l'absence de prise en compte du caractère singulier du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du village du Coudert : c'est cette singularité qui justifie la réalisation de cette OAP. Comme l'indique le dossier, la présence de ces vastes secteurs en zone urbaine, non construits, à proximité des deux secteurs du SPR que constituent les villages du Coudert et du Mas Loge, nécessitent un encadrement de leur aménagement. L'OAP constitue bien une amélioration de la prise en compte du village du Coudert, qui vient encadrer les aménagements futurs, là où il n'y a aucune disposition spécifique dans le PLU actuel.

Concernant l'impact visuel du projet, notamment du fait de la densification et de ses conséquences, le projet d'OAP vient ajouter des orientations qui visent à favoriser un aménagement qui s'intègre au secteur. La présence de nouvelles constructions viendra immanquablementmodifier la physionomie du secteur. Il est préférable que cet aménagement se fasse de manière cohérente vis-à-vis de l'existant et à l'échelle de l'ensemble du secteur ainsi que le prévoit l'OAP présentée. Une réponse plus complète sur la densité applicable au secteur sera apportée ci-après dans les réponses aux questionnements du commissaire enquêteur.

Concernant la préservation des points de vue vers le massif des Cars, qui correspond approximativement aux vues vers le Sud du secteur, le projet d'OAP prévoit bien la protection de la vue vers le grand paysage, avec notamment le maintien de percées visuelles. Cependant, la partie graphique de l'OAP ne reprend pas cette orientation écrite (pour la partie Sud). Il peut donc être envisagé de mieux identifier les points de vue vers le Sud dans la partie graphique de l'OAP.

Concernant le maintien de l'allée de chênes, elle est identifiée à la fois dans le règlement graphique du PLU, ainsi que dans le projet d'OAP. Sa protection est donc bien effective.

Remarque du commissaire enquêteur :

La singularité du SPR du Coudert ne s'exprime pas seulement par la hauteur des bâtiments (R+1). Ce sont également des imbrications de volumes, des tailles d'ouverture, de pentes de toit, des teintes de matériaux. Si seule est prise en compte cette notion de R+1, l'intégration visuelle des nouveaux bâtiments risque fort d'être ratée. Un soin très particulier devra être porté au design de la première maison le long de la route à l'entrée du village.

Observation de [redacted]

Propriétaire de la parcelle n°OY0123 sur la zone 2.
La descente prévue pour faire le carrefour appartient à cette parcelle. La descente récemment tracée appartient à Loticentre.
Elle souhaite que le carrefour prévu se fasse au niveau de la descente de Loticentre.
N'ayant pas le projet de lotir dans un proche avenir ou de vendre à Loticentre, elle souhaite savoir si elle pourra toujours accéder à sa parcelle de façon autonome si celle de loticentre est lotie ou si elle aura l'obligation d'utiliser la voirie de Loticentre (et de payer des frais) le jour où elle choisira de lotir de son côté.

Le positionnement de l'accès au secteur 2 a été défini sur la partie haute du secteur qui correspond à la parcelle section OY n°123, afin de créer un carrefour avec l'accès de la voie structurante du secteur 3. L'accès du secteur 2 est donc dépendant de l'accès du secteur 3, qui doit être positionné assez haut pour que la voie structurante desserve bien l'ensemble du secteur. La limitation des accès est justifiée par la volonté de ne pas les multiplier, ce qui permet de faciliter les conditions de circulation et participe de la lisibilité urbaine. Le positionnement du carrefour sur la partie haute est justifié pour l'éloigner le plus possible du rond-point, en particulier pour des raisons de sécurité. La modification de l'emplacement de l'accès du secteur 2 est donc difficilement envisageable.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je prends note mais si [redacted] ne souhaite ni vendre ni aménager sa parcelle, le projet de Loticentre est compromis, lequel a pourtant déjà dégagé une descente pour commencer l'aménagement du secteur.

Observation de M. [redacted] et Mme [redacted] :

Habitent la partie « haute » du secteur 2, face à la partie densifiée du secteur 3.
Un habitat densifié et en R+1 dénaturera l'entrée du hameau du Coudert.
Qu'en est-il des recommandations de l'architecte des bâtiments de France ?
Ils souhaitent que le carrefour soit situé plus bas et non sur la parcelle n°OY0123.
Le projet leur semble « surdimensionné » compte-tenu de son implantation, du peu d'efficience des transports en commun et du manque d'adhésion de la population.
Les infrastructures de Landouge sont-elles en mesure d'accueillir ce surcroît de population ?

Concernant la dénaturation du hameau du Coudert, tel qu'expliqué précédemment, le secteur est d'ores et déjà classé en zone urbaine. Ainsi,des constructions sont susceptibles d'être autorisées si des demandes d'autorisation d'urbanismeétaient déposées dans le cadre du PLU actuel, indépendamment de l'entrée en vigueur de l'OAP. Le hameau historique du Coudert présente une forte densité de constructions. Un habitat pavillonnaire peu dense à proximité immédiate du village trancherait avec la morphologie urbaine du village. C'est pourquoi une zone plus dense est identifiée à proximité immédiate du village, afin d'assurer une transition douce entre le village et un habitat pavillonnaire plus lâche.

Concernant les recommandations de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), qui est une personne publique associée consultée dans le cadre de cette évolution, ne s'est pas prononcée dans le cadre la procédure de modification. Les secteurs constructibles, contrairement aux villages du Coudert et du Mas Loge, ne sont pas situés dans le périmètre du SPR. Les autorisations d'urbanisme de ces secteurs ne sont donc pas soumises à l'avis conforme de l'ABF. La création de cette OAP vise à répondre à cette problématique, en ajoutant des orientations liées à l'insertion architecturale des constructions. La création de l'OAP vise précisément à pallier l'absence de consultation de l'ABF en donnant des justifications aux services instructeurs pour imposer des prescriptions en faveur de l'intégration du bâti à son environnement.

La création d'une quarantaine de logements n'est pas de nature à avoir une incidence significative sur les infrastructures de Landouge. De plus, le secteur est classé en zone urbaine du PLU du fait de son raccordement à l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la collectivité et renvoie à ma remarque concernant l'observation de [redacted].

Observation de M. [redacted] :

Propriétaire des terrains sur les secteurs 1,3 et 4.
Il s'inquiète de la physionomie des constructions aux abords du Coudert. Il souhaite que les maisons à l'entrée du village soient de plain-pied.

Si l'entrée du village correspond au secteur 4, il s'agirait bien de constructions moins denses, vraisemblablement de plain-pied. Si la participation fait référence à la partie haute du secteur 3, l'objectif est que les constructions aient des volumes proches des constructions existantes dans le village. La majorité des constructions du village sont en R+1. Ainsi, il était envisagé, par souci d'intégration, de proposer des constructions d'un volume similaire.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte. Voir remarque observation [redacted].

Observation de [redacted] :

Habite le Coudert.
Il s'inquiète de la densité de logements à l'entrée du village et souhaite connaître le nombre de logements prévus sur cette partie dense de la zone 3 (il a entendu parler de 24 logements ce qui lui paraît excessif).
Il craint également des difficultés de circulation dans le village du Coudert d'autant que la chaussée est déformée suite à tous les travaux d'enfouissement.

Le nombre de logements prévus sur l'OAP sera explicité dans les réponses aux questionnements du commissaire enquêteur.

Concernant les difficultés de circulation et l'état de la chaussée, l'OAP prévoit la réalisation d'un trottoir le long du secteur 3 sur la rue du Coudert. Cela permettrait de réaménager les accotements dégradés du côté du secteur 3. Cependant, il n'y a pas de visibilité sur une éventuelle réfection de la chaussée à l'heure actuelle.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Pétition :

[redacted] m'a également fait parvenir une pétition du collectif des habitants du Coudert, dont l'objectif n'est pas de s'opposer à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP du Coudert mais à la densité attendue dans le projet à l'entrée du village du Coudert. La pétition a recueillie 86 signatures.
« Le secteur est constitué d'un tissu de bâtiments anciens ; le village est classé par les bâtiments de France. Il est situé aux abords d'un site « patrimonial remarquable de Limoges ».

Ce secteur comporte un espace ouvert à l'urbanisation d'une superficie importante (4,66 ha) faisant l'objet de « plusieurs projets d'habitat portés à la connaissance de la commune de Limoges ».
L'OAP dispose de 4 secteurs constructibles : 1-2-3 et 4 et pourrait accueillir 42 logements.
La partie haute du secteur 3 et du secteur 2 pourrait accueillir une densité de construction supérieure « du fait de la proximité du hameau existant » ; soit 24 logements.
C'est justement cette **densité supérieure qui est discutable et que nous contestons**. Le point de vue en arrivant au Coudert serait alors masqué par des constructions denses avec un étage.
Le collectif demande à revoir le projet d'OAP concernant la densité de logement sur les 4 zones, afin de garantir une urbanisation harmonieuse et cohérente pour le respect du patrimoine d'un village « typique du bocage Limougeaud ».
NON aux 24 logements à l'entrée du village du Coudert ».

Voir ci-dessous.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je rappelle qu'une enquête publique n'est pas un sondage ou un référendum. Bien entendu la présentation d'une pétition suppose la prise en compte des inquiétudes des signataires. Des réponses doivent être apportées et des explications données mais le projet objet de la pétition n'est pas forcément remis en cause. C'est la pertinence des arguments présentés qui peut pousser le commissaire enquêteur à émettre des réserves voire un avis défavorable qui conduiront éventuellement le porteur du projet à le faire évoluer voire à l'abandonner.

Questionnement du commissaire enquêteur :

La partie haute du secteur 3 serait censée contenir plus de la moitié des logements de l'ensemble du secteur, ce qui signifie des parcelles relativement grandes (très supérieures à 1000 m²) pour les autres habitations. Qu'en est-il exactement ?

L'OAP n'imposant pas de densité chiffrée, c'est l'OAP « intensification urbaine » qui s'applique à ce secteur. Elle prévoit que sur les emprises foncières de plus de 2000 m², une densité minimale de 20 logements/ha doit être recherchée. Cette OAP « intensification urbaine » vise à répondre aux orientations du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL), avec lequel le PLU doit être compatible. En effet, le DOO (orientation 64) du SCoT prévoit des densités moyennes nettes applicables jusqu'en 2030 de 35 logements/ha pour la commune de Limoges. Considérant que les secteurs « ruraux » ne peuvent pas être traités de manière identique au centre urbain de Limoges, il a été choisi d'appliquer une densité de 20 logements/ha sur les secteurs UB1 et UA2, qui correspondent aux secteurs pavillonnaires et ruraux de Limoges. Cette densité de 20 logements/ha correspond aux communes de première couronne de Limoges Métropole, ce qui constitue d'ores et déjà une adaptation au principe des 35 logements/ha du SCoT. Il n'est donc pas envisageable de réduire davantage la densité applicable au secteur.

Cette densité de 20 logements/ha est applicable à l'heure actuelle et ne dépend pas de la création de l'OAP. L'OAP permet d'orienter l'aménagement du secteur afin de favoriser l'intégration de l'aménagement futur du site dans son environnement.

La densité appliquée est une densité dite « nette ». Cela signifie que le calcul de la densité ne prend en compte que les espaces dédiés aux logements (constructions, annexes, jardins, …) en retirant de ce calcul les espaces communs (voirie, espaces verts, places de stationnement publiques, …). Ainsi, en fonction des emprises de ces espaces communs, le nombre de logements peut varier. Le nombre prévisionnel de logements affiché page 91 est calculé en considérant que les espaces communs recouvrent 15% de la superficie des secteurs, dont les emprises peuvent varier en fonction des projets d'aménagement présentés. Le chiffre de 24 logements/ha présenté dans la pétition ne figure pas dans le dossier. Seul un total à l'échelle de l'OAP y figure, à savoir 42 logements.
Le nombre de logements par hectare du secteur 3 serait calculé à partir d'une densité nette de 20 logements/ha, tel que suit :

- Emprise du secteur : 10 300 m²
- Abattement de 15% pour les espaces communs : 10 300-15% = 8 755 m² qui correspond à la surface dédiée aux logements
- 20 logements/ha correspond à une surface de 500 m² : 8 755/500 = 17,51.

Le nombre prévisionnel de logements pour le secteur 3 serait donc en réalité d'environ 17 logements. La présence de la voie structurante et des diverses mobilités douces pourrait conduire à avoir plus de 15% de la surface dédiée aux espaces communs, ce qui réduirait potentiellement encore le nombre de logements. Il ne s'agit que d'un nombre prévisionnel de logements qui pourrait être augmenté ou réduit en fonction des conditions d'aménagement du secteur. L'OAP « intensification urbaine » indique que la densité de 20 logements/ha doit être recherchée et justifiée. En cas de difficultés d'aménagement, notamment pour respecter les orientations de l'OAP sur les points de vue ou la préservation de l'alignement de chênes par exemple, une densité plus faible pourrait être justifiée si le respect de la densité portait atteinte à l'aménagement général du secteur. De surcroît, l'OAP « intensification urbaine » s'applique aux projets d'aménagementdans un rapport de comptabilité, ce qui suppose une marge d'appréciation quant à son application.

L'objectif de l'identification d'un secteur dense sur la partie haute du secteur 3 est de reproduire la morphologie des constructions du village historique du Coudert. La réalisation de constructions plus denses sur cette partie permet de moduler la taille des parcelles tout en conservant une densité de 20 logements/ha. Des parcelles plus grandes pourraient donc être réalisées sur le reste du secteur, sans pour autant forcément atteindre les 1 000 m². Par exemple ; si la moitié des parcelles mesurent environ 350 m², des parcelles de 650 m² peuvent compléter le secteur. Au-delà de la densité de cette partie haute, la bonne intégration de l'aménagement futur repose plus sur la continuité de la forme urbaine du village. La dénomination de la partie haute du secteur pourra être revue pour mieux faire transparaître cet enjeu.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte

Comment l'aménagement du carrefour, ou des intersections, entre les secteurs 2, 3 et la rue du Coudert, sera-t-il géré si la parcelle n° OY0123 n'est pas vendue à la construction ?

L'aménagement du carrefour en l'absence de la vente de la parcelle cadastrée OY n°123 serait potentiellement compromis. En effet, comme explicité dans les observations précédentes, le positionnement du carrefour sur la partie haute du secteur 2 est essentiel pour sa jonction avec le secteur 3 et son éloignement vis-à-vis du rond-point. Le bon aménagement du secteur 2 nécessite donc la réalisation d'un accès sur la parcelle précitée. Il n'est pas envisageable d'aménager la parcelle cadastrée section OY n°125 en l'absence de réalisation d'un accès depuis la parcelle cadastrée section OY n°125.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je suppose que la dernière parcelle mentionnée est la parcelle OY n°123. Je renvoie à l'observation de Mme. Berland : Quid des aménagements engagés de Loticentre ?

Modification de l'OAP du Puy Ponchet

Observation de Mme. [redacted] :

Habite au Puy Imbert.
Elle demande :
- Que les habitations prévues disposent de leurs propres stationnements et que les places situées entre les numéros 206 et 226 rue Aristide Briand restent à la disposition des habitants actuels,
- Que le carrefour desservant la zone soit situé loin des habitations existantes pour éviter les nuisances et qu'il ne génère pas non plus la suppression de stationnement,
- Que les vis à vis sur les habitations existantes soient limités voir nuls, ceci devant être encadré réglementairement auprès des constructeurs.
- Estime que la qualité de vie des habitants actuels et la valeur de leurs habitations seront fortement dégradés.

La modification de l'OAP du Puy Ponchet est sans incidence sur le maintien des places de stationnement de la rue Aristide Briand. Il convient de préciser que ces places de stationnement ne sont pas uniquement à la disposition des habitants actuels, mais sont des places de stationnement publiques à disposition de l'ensemble des usagers. L'aménagement du carrefour entre le secteur du Puy Ponchet et le secteur du Puy Imbert conduira nécessairement à la suppression de quelques places de stationnement. Cependant, la création de ce carrefour existe dans la version en vigueur du PLU. Il n'y a donc pas de modification à cet égard.

Concernant la localisation du futur carrefour, ce dernier devrait approximativement être situé en face du chemin d'accès existant.

Concernant les vis-à-vis sur les futures habitations, il est vraisemblable qu'il y ait des vis-à-vis sur le front de rue de l'avenue Aristide Briand sans pour autant l'affirmer avec certitude. Cette gestion des vis-à-vis dépendra des projets d'aménagement proposés par les promoteurs. De plus, il n'appartient pas spécifiquement au PLU de réglementer les vues, qui sont réglementées par le Code civil (articles 675 à 680).

Il n'est pas avéré que la qualité de vie des habitants et que la valeur des habitations soient dégradés du fait de la modification de cette OAP. Au contraire, cette OAP vise à encadrer l'aménagement du secteur pour éviter la réalisation de constructions de manière désorganisée.La gestion des accès, de la mobilité et la préservation d'éléments structurant du paysage peuvent, au contraire, participer à une amélioration du cadre de vie.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

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

Observation de [redacted] :

Concerne l'OAP du Chambeau.
Il souhaite faire déplacer l'assiette d'un chemin rural, l'allée de Vayrac, au lieu-dit « Mas Bilier ».

L'OAP du Chambeau est intégrée à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, mais la procédure de modification telle qu'elle a été engagée par délibération du Conseil communautaire n'a pas pour objet de modifier l'OAP du Chambeau. Le déplacement du chemin rural, à savoir l'allée de Veyrac, ne concerne pas la modification n°2 du PLU, d'autant plus qu'il n'est pas situé dans le périmètre de l'OAP du Chambeau. Le participant est invité à formuler sa demande auprès de la Direction de l'action foncière et immobilière de la Ville de Limoges.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation de Mmes. [redacted] :

Propriétaires du Mas Bilier sur l'OAP du Chambeau.
Elles souhaitent déplacer l'assiette de l'allée de Vayrac, entre les parcelles PP212 et PP5, en périphérie de la parcelle PP5.
Elles souhaitent que la grange et les étables soient identifiées comme susceptibles de changer de destination.
Elles souhaitent enfin que leurs parcelles RD8 et RC1, classées 2AU, passent en 1AU car elles seraient cernées de parcelles en 1AU ou déjà loties.

Voir la réponse à l'observation précédente concernant le déplacement de l'allée de Veyrac.

L'identification des granges et étables comme pouvant changer de destination est sans lien avec la modification soumise à enquête publique. Les auteurs de l'observations sont invités à participer à la concertation du PLUi en cours d'élaboration à l'adresse suivante : concertation-plui@limoges-metropole.fr. Il est possible de s'informer sur l'élaboration du PLUi et de suivre son avancement sur le site internet dédié : https://plui.limoges-metropole.fr/.

L'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 novembre 2025, instaure une dérogation permettant le changement de destination des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières dès lors qu'ils ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans. Pour connaître les possibilités d'aménagement de leurs granges, les administrés sont invités à prendre attache auprès du service instructeur des autorisations d'urbanisme de la Ville de Limoges.

Le changement de zonage de parcelles situées en 2AU en 1AU constitue une ouverture à l'urbanisation, ce qui nécessite une délibération motivée de Limoges Métropole qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » (Article L.153-38 du Code de l'urbanisme). Une telle modification n'est pas envisageable à l'heure actuelle, du fait de la prescription de l'élaboration du PLUi. Les auteurs de l'observations sont une nouvelle fois invités à participer à la concertation du PLUi.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte

B - Avis des Personnes Publiques Associées :

Syndicat Intercommunal d'Étude et de Programmation de l'Agglomération de Limoges :

Émet un avis favorable

Chambre d'Agriculture 87 :

N'émet aucune observation particulière

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine :

Recommande une étude de la pollution du sol pour l'emplacement réservé pour la réalisation d'un restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty, et le respect de la bande de recul inconstructible le long de l'autoroute pour l'OAP du Puy Ponchet.

L'étude de pollution du sol mentionnée par l'ARS est une étude qui concerne le projet de restaurant scolaire, et non le projet de modification du PLU.

Le respect de la bande de recul inconstructible le long de l'autoroute A20 pour l'OAP Puy Ponchet est largement respectée. En effet, une vaste partie préservée de l'urbanisation est prévue, notamment à proximité de l'A20 sur le secteur du Puy Ponchet.

Direction Départementale des Territoires :

Recommande un effort supplémentaire pour atteindre la densité prévue par le PLU sur l'OAP du Moulin Roux et l'ajout de la zone 2AU de l'OAP La Roseraie-Aurance au calendrier de phasage.

La densité applicable à l'OAP du Moulin correspond à la densité prévue par l'OAP « intensification urbaine », soit 20 logements/ha. Le calcul du nombre prévisionnel de logement n'est pas bien détaillé. Les 34 logements prévisionnels sont calculés à partir d'une densité nette, elle-même calculée à partir des 20 000 m² constructibles, auxquels sont retirés 15% pour les voiries et espaces communs. La densité de 20 logements/ha est donc bien respectée.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine :

Pas d'opposition à la modification proposée.

Département Haute-Vienne :

Rappelle la présence de ZNIEFF près des secteurs du Puy-Ponchet, du Moulin du Gué, du Codert et du Moulin Roux nécessitant une attention particulière quant à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, notamment concernant la gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle).
Souligne la disparition d'un îlot de fraîcheur avec la création du restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty.
Émet un avis favorable sous réserve de la prise en considération des observations ci-dessus.

Concernant l'OAP du Moulin Roux, une vaste partie du secteur est préservée de l'urbanisation, car elle est constituée d'un talweg et d'une zone humide. La réalisation d'un aménagement paysager d'entrée de ville est donc plus justifiée que la réalisation de constructions sur ce secteur. Les alignements de chênes sont également préservés.

Bien que l'ajout de l'emplacement réservé pour la création d'un restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty puisse aboutir à la disparition de l'îlot de fraîcheur, il apparaît nécessaire au fonctionnement de l'école.

Académie de Limoges :

N'émet aucune opposition à cette modification.

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

A - Observations du public

Remarque de Limoges-Métropole :

Les réponses liées à la qualification de poumon vert du secteur, à la disparition du mur, à la circulation, à l'utilisation de l'accès existant, la diminution de la valeur des biens existants, sur l'éventuelle construction de logements sociaux et l'ouverture du secteur en tant que jardin public sont formulées à la fin des observations.

Observation de M. [redacted] :

Habite l'impasse du Gd Theil.
Considère la parcelle comme un poumon vert pour le quartier et s'interroge sur la cohérence entre le discours écologique de la ville et ce projet.
Il existe déjà un accès à la parcelle via un portail dans le mur (lequel est un mur de soutènement).
Quelles perturbations, notamment pendant les travaux, le percement d'un nouvel accès va-t-il engendrer dans la rue. La disparition du mur représente une modification considérable du cadre de vie des riverains.
L'impasse du Gd Theil fait partie du sentier Bastide-Uzurat, ces constructions auront un impact sur la circulation et la tranquillité du quartier.
Ce projet pourrait avoir un impact sur la valeur des biens déjà existant. Cela est-il pris en compte.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. et M. [redacted] :

Habitent le quartier.
Ils s'inquiètent du surcroît de circulation que le projet va générer (« les gens roulent vite »).
Ils souhaitent que le mur sud-est soit conservé.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. [redacted]

Habite le quartier.
Elle propose de transformer la parcelle en parc. Le parc avec des jeux pour les enfants a été supprimé alors que le quartier rajeunit. La biodiversité abritée par la parcelle serait préservée.

Voir à la fin des observations.

Observation de M. et Mme. [redacted]:

Ils craignent les effets négatifs suivants :
- Suppression d'un poumon de verdure séparant le quartier du Grand Theil de la zone industrielle

- Risque de nuisances sonores et visuelles avec des maisons construites en R+1
- Dévalorisation de nos maisons dans le cas de constructions de logements sociaux
- Problème de circulation dans la rue du Grand Theil entre le 62 et 64 ou l'entrée est prévue. En effet, dans cette impasse, deux voitures ne peuvent pas se croiser à ce jour

Voir à la fin des observations.

L'un des objectifs de l'OAP était de limiter les nuisances liées à la zone d'activité, notamment en conservant une partie de l'EVIP en limite d'OAP. L'UDAP, le SIEPAL et l'ARS ont évoqué cette problématique dans la version initiale de l'OAP, version qui ne prévoyait pas le maintien de l'EVIP en limite de propriété mais seulement une protection au titre de l'OAP. Lors de la réunion d'examen conjoint, malgré la présentation d'une version modifiée du projet mise à disposition du public dans le cadre de la présente enquête, le SIEPAL a réitéré son avis. Malgré les dispositions prévues pour limiter les nuisances, notamment le maintien d'une bande d'EVIP de 15 mètres de largeur, il est probable que le secteur reste exposé à des nuisances, notamment sonores.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte

Observation de M. [redacted] :

Riverain du projet.
Le classement actuel du terrain en espace vert d'intérêt paysager au PLU atteste de sa valeur écologique et urbaine pour notre quartier. Lever cette protection ouvrirait la voie à son urbanisation future, entraînant des conséquences majeures :
- Atteinte à la biodiversité et au patrimoine naturel : Ce terrain constitue un îlot de fraîcheur ainsi qu'un refuge pour la faune locale. Le site est fréquenté par des espèces protégées telles que le hérisson d'Europe et des chauves-souris et de la faune sauvage de passage, notamment des chevreuils
- Surcharge et risques de sécurité routière : Le terrain débouche à la jonction de deux rues à sens unique. La configuration actuelle des voies ne permet pas d'absorber le trafic routier supplémentaire
- Altération du cadre de vie.

La proximité du projet avec la ZNIEFF « zones humides de Grossereix et tourbière de Bouty » amenait à ajouter des orientations dans l'OAP visant à limiter la densité du projet et à prendre en compte la ZNIEFF par une gestion des eaux pluviales adaptée. Cet EVIP est situé dans secteur fortement urbanisé. Il n'est pas dénué de toute valeur écologique, puisqu'il forme une continuité depuis la ZNIEFF avec les alignements d'arbres situés aux abords du cheminement situés au bout de la rue Grand Theil. Cependant, cette continuité se termine aux abords de l'autoroute A20 et n'a pas de débouché vers un réservoir de biodiversité. Le classement en EVIP atteste plus de sa valeur paysagère qu'écologique, l'alignement d'arbres constituant une barrière visuelle entre le secteur d'habitation et la zone d'activités.
Voir à la fin des observations pour les réponses relatives à l'îlot de fraîcheur et la circulation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation de M. Toulet, Pdt de Renaissance du Vieux Limoges

Il commence par rappeler la définition d'un EVIP tel que présentée dans le PLU de Limoges.
Il s'interroge sur la façon dont cette définition sera respectée compte-tenu de l'urbanisation de la parcelle.
Il considère que la présentation faite dans le dossier est très orientée : L'EVIP serait constituée « d'un parc sans végétation » (absence d'arbres = absence de végétation ? Absence d'arbre = plus d'EVIP?), les arbres seraient « dans un état dégradé » (qui veut tuer son chien l'accuse de la rage), le projet conforterait l'image de « Limoges ville verte » (en supprimant un espace de verdure?), la réduction de l'EVIP « n'impacte pas les paysages du secteur », la parcelle ne participe pas à une continuité écologique.
Conserver une partie de l'EVIP tiendrait plus de l'aumône.
Il rappelle que plusieurs PPA ont émis des avis défavorables ou de fortes réserves.
Considère le plan du PLU comme faux car il assimile l'espace « vert » à l'EVIP.
Il s'interroge sur l'affirmation selon laquelle ce projet pourrait « se révéler stratégique pour le développement » de Limoges
Il considère que l'on sacrifie l'intérêt paysager au profit d'intérêts privés.
Il considère enfin que son opinion émise lors de précédentes réunions aurait due figurer dans le dossier.
Il m'a également remis un exemplaire de la lettre d'information de Renaissance du Vieux Limoges dans lequel il a écrit un article au sujet de ce projet, article qui reprend cet argumentaire (n°90, octobre 2025).

En principe, l'absence d'arbres ne vaut pas absence de végétation, et n'entraîne donc pas systématiquement un retrait de l'EVIP. Le simple constat d'une suppression des arbres sur le secteur avait remis en question la pertinence du maintien de l'EVIP, et ce, afin de concilier des objectifs de densification mesurée sur le secteur et la préservation de la partie boisée de l'EVIP. Pour autant, le classement en EVIP n'est pas totalement injustifié de ce simple fait. De plus, le classement en EVIP peut recouvrir tant les espaces végétalisés existants que ceux à créer.

S'agissant de l'absence du report de son opinion dans le dossier, il convient de préciser que l'association RVL n'était plus agréée en tant que Personne publique consultée lors de la consultation de la procédure de révision allégée, la notification du renouvellement de l'agrément ayant été transmise par courrier à Limoges Métropole en date du 28 mai 2026.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation de Mme. [redacted] :

Habite le quartier et s'oppose au changement de statut de la parcelle.
- C'est un poumon vert réservoir d'espèces protégées et corridor biologique (chevreuil),
- Le réseau routier est incapable d'absorber une densification,
- Il y aura des nuisances pour le voisinage pendant les travaux et une détérioration durable du cadre de vie.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. [redacted] :

Fréquente très régulièrement le quartier du Grand Theil. Exprime son opposition au projet dans des termes très semblables à ceux de Mme. [redacted] :
- C'est un poumon vert réservoir d'espèces protégées et corridor biologique (chevreuil),
- Le réseau routier est incapable d'absorber une densification,
- Il y aura des nuisances pour le voisinage pendant les travaux et une détérioration durable du cadre de vie.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. [redacted] :

Copié/collé de l'observation précédente :
Fréquente très régulièrement le quartier du Grand Theil. Exprime son opposition au projet dans des termes très semblables à ceux de Mme. [redacted] :
- C'est un poumon vert réservoir d'espèces protégées et corridor biologique (chevreuil),
- Le réseau routier est incapable d'absorber une densification,
- Il y aura des nuisances pour le voisinage pendant les travaux et une détérioration durable du cadre de vie.

Voir à la fin des observations.

Observation de M. [redacted] :

Copié/collé de l'observation précédente :
Fréquente très régulièrement le quartier du Grand Theil. Exprime son opposition au projet dans des termes très semblables à ceux de Mme. [redacted] :
- C'est un poumon vert réservoir d'espèces protégées et corridor biologique (chevreuil),
- Le réseau routier est incapable d'absorber une densification,
- Il y aura des nuisances pour le voisinage pendant les travaux et une détérioration durable du cadre de vie.

Voir à la fin des observations.

Observation de M. [redacted] :

Cette observation n'appelle pas de commentaires car reçue hors délais. Elle reprend les arguments cités précédemment.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. [redacted] et M. [redacted] :

Habitent le quartier.
Les espaces vert se sont considérablement réduits depuis les années 90 dans le secteur. Cette parcelle constitue un poumon pour le quartier.
S'il s'agit de construire des logements sociaux, ils rappellent que le quartier en compte déjà de nombreux.
Ils rappellent que la voirie n'est pas calibrée pour un surcroît de circulation et que des sens uniques seraient nécessaires.
Ils souhaitent que cet espace soit plutôt transformé en jardin public.

Voir à la fin des observations.

Observation de Mme. et M. [redacted] :

Propriétaire de la parcelle concernée.
S'ils sont tout à fait d'accord avec le dossier et le schéma d'OAP tel que présenté page 13, le plan page 14 les inquiète.
- Ils souhaitent que le tracé de l'EVIP corresponde bien à une bande de 14 à 15 mètres de large, de largeur régulière, sans couvrir le chemin goudronné desservant la maison ni border ni la piscine ni la remise existante. Il souhaitent un tracé linéaire et parallèle aux limites de propriété, sans courbe qu'il serait difficile de situer sur le terrain.
- Ils souhaitent que cette bande englobe de façon régulière les haies de la zone d'activité ainsi que le chemin rural bordant la parcelle au nord-ouest.
- Ils souhaitent également que l'EVIP, sur leur parcelle se termine une dizaine de mètres avant le mur au sud-est. Le terrain est ici au niveau de la rue et permettrait un accès facilité pour tous les réseaux tout en éloignant les arbres de la voie publique.

Le tracé de l'EVIP correspond bien à une zone linéaire de 14 à 15 mètres de large et parallèle à la limite de propriété. Le projet n'ayant pas vocation à empiéter sur la partie où la maison est présente, l'EVIP n'a pas été modifié sur cette partie.

Les parties boisées le long de la zone d'activité au Nord de la parcelle sont bien intégrées à l'EVIP. Concernant le chemin rural, il n'est pas envisagé de modifier l'EVIP sur cette partie, le projet ne concernant que la partie non construite de l'EVIP.

Comme évoqué ci-avant, le projet se situant sur la partie non construite de la parcelle, la partie Nord-Ouest sur laquelle se situe la maison d'habitation n'est pas modifiée.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte

Réponses générales

Poumon vert : Le secteur actuellement classé en EVIP est une propriété privée, dont l'aménagement reste à la discrétion des propriétaires dans le respect des dispositions du PLU en vigueur. Il est important de noter que la zone concernée par la réduction de l'EVIP est située dans un environnement majoritairement urbain, constitué d'un tissu pavillonnaire, et à proximité immédiate d'une zone industrielle. Tel qu'évoqué précédemment, sa proximité avec la ZNIEFF lui permet potentiellement de former un corridor écologique, dans lequel les participations du public font état de la présence de certaines espèces animales. Cependant, il n'a pas de débouché vers un réservoir de biodiversité du fait de la présence de l'A20. La protection accordée à cet espace relève plus d'une protection paysagère qu'écologique. Toutefois, cette protection participe indirectement à la fois au maintien d'un îlot de fraîcheur ainsi que d'un espace tampon avec la zone d'activités. La réduction de cette protection porterait une atteinte mesurée à ces fonctions, dans la mesure où une partie du secteur concerné est classé en zone urbaine et ne bénéficie pas de la protection de l'EVIP dans l'état actuel du PLU en vigueur.

Disparition du mur : l'urbanisation du secteur ne signifie pas forcément la disparition du mur. Ce dernier pourrait être conservé lors de l'aménagement du secteur.

Circulation : En effet, les conditions de circulation sont relativement difficiles du fait que le secteur est entouré de deux voies peu larges et en impasses. La réalisation d'une dizaine de logements avec un accès sur la rue du Grand Theil n'aurait que peu d'incidences, notamment du fait que l'accès serait à proximité du carrefour où l'accès est plus simple.

Accès existant : la réutilisation de l'accès existant pourrait être envisagée, ce qui permettrait notamment de faciliter les conditions de circulation du fait de sa proximité avec le carrefour.

Valeur des biens existant : L'intérêt économique privé attaché à la valeur des biens existants n'est pas pris en compte dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Par ailleurs, aucune donnée ne permet d'avérer une diminution de la valeur des constructions existantes dans le cadre de la mise en place d'une OAP sur ce secteur et de la réduction de l'EVIP.

Logements sociaux : Le projet d'aménagement n'est pas connu à ce jour. Il n'a pas été porté à la connaissance de la collectivité un projet de logements sociaux sur ce foncier.

Nuisances pendant les travaux : En cas de réalisation de travaux, ces derniers pourraient effectivement être sources de nuisances. Une partie du secteur n'est pas protégé par l'EVIP, notamment le front de rue Anna Marly, et pourrait faire l'objet de projets de constructions, même en l'absence de ce projet de révision allégée.

L'ouverture en tant que jardin public : La parcelle dont il est question est aujourd'hui une propriété privée, dont l'usage est à la discrétion de ses propriétaires dans le respect des dispositions en vigueur. Aussi, son ouverture au public dans le cadre de la réalisation d'un parc ou d'une aire de jeux pour enfant supposerait la maîtrise foncière par la Ville de Limoges. L'auteur de l'observation est également invité à formuler sa proposition dans le cadre de la concertation en cours portant sur l'élaboration du PLUi.

Remarque du commissaire enquêteur :

Poumon vert : Même si ce corridor se termine en cul-de-sac, sa disparition ou trop grande réduction conduira à considérablement réduire la fonction écologique de la partie de ce corridor située entre l'EVIP et l'autoroute.

Disparition du mur ; Ce dernier devrait être conservé lors de l'aménagement du secteur. Si l'on parle « d'intérêt paysager », il faut reconnaître que ce mur ancien y participe.

Circulation : Dont acte.

Accès existant : la conservation du mur impose la réutilisation de l'accès existant.

Valeur des biens existant : Dont acte.

Logements sociaux : Dont acte.

Nuisances pendant les travaux : Dont acte.

L'ouverture en tant que jardin public : Cette solution me semble à étudier.

B - Avis des Personnes Publiques Associées :

Syndicat Intercommunal d'Étude et de Programmation de l'Agglomération de Limoges :

Considère que les nuisances sonores générées par l'entreprise limitrophe ne sont probablement pas compatibles avec une urbanisation telle qu'envisagée.

Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Cette modification n'appelle pas d'observation particulière si ce n'est que le maintien de cet EVIP aurait assuré une zone tampon entre le secteur d'habitation du Grand Theil et la zone économique limitrophe.

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine :

Identifie clairement les conflits potentiels entre zone résidentielle et zone d'activité.
Recommande une attention particulière à l'intégration du projet dans son environnement, y compris paysager, et de traiter la proximité et les nuisances de la zones d'activité.

Direction Départementale des Territoires :

Le projet de révision allégée n°7 n'appelle pas d'observations particulières.

Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne :

N'émet aucune observation particulière.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine :

Pas de remarque particulière.

Département Haute-Vienne :

Considère que la zone concernée constitue un maillon potentiel d'un corridor écologique , ce qui justifie pleinement la nécessité de préserver cet espace en tant que zone tampon et îlot de fraîcheur.
Indique néanmoins qu'en cas de construction les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle et qu'il devra être veillé à la mixité sociale et à l'accès au logement y compris des plus fragiles.

Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint :

Réunion tenue après consultation des PPA.
Les participants rappelle le rôle de zone tampon vis-à-vis de la zone d'activité et d'îlot de fraicheur.
Le SIEPAL considère que le maintient d'une bande d'EVIP ne permet pas de palier les nuisances sonores du fait de l'activité de stockage de l'entreprise limitrophe.

Réponses de Limoges Métropole aux avis des PPA :

Sur les nuisances sonores et visuelles :

Les éléments relatifs aux covisibilités et aux nuisances engendrées par la zone d'activités, soulignés notamment par l'ARS et le SIEPAL, invitent à renforcer la prise en compte de ces enjeux. Il avait été considéré lors de l'arrêt de projet que la préservation d'une partie de l'EVIP sur la partie Nord de la parcelle en limite de la zone d'activités participerait à la réduction des nuisances liées à la zone d'activités.

Le dossier arrêté à l'issue de la concertation avait été modifié pour prendre en compte les avis émis par les PPA, et limiter les nuisances liées à la proximité avec la zone d'activité. À ce titre, la réduction de l'EVIP dans le dossier arrêté ne concernait désormais que les espaces non boisés de la parcelle, et l'EVIP préservait désormais une bande boisée (entre 14 et 15 mètres de largeur) entre la parcelle et la zone d'activités. L'EVIP déborderait légèrement sur la zone d'activité, les boisements étant en partie situés sur cette dernière. Malgré cette modification, le SIEPAL a réitéré son avis.

Sur la supposée incompatibilité entre la zone résidentielle et la zone d'activité :

Il est à noter que la zone résidentielle est préexistante au projet de révision allégée. En effet, si des habitations venaient à être construites sur le secteur envisagé, leur proximité avec la zone d'activités serait similaire à celle observable pour les constructions à usage d'habitation situées à l'ouest de la rue Anna Marly, ou encore le long de la rue Lucienne Delyle.

Toutefois, le projet de révision allégée a été modifié après la consultation des PPA pour arrêt, afin de limiter les sources d'incompatibilité entre les deux usages, tant au niveau des nuisances sonores que visuelles. Comme mentionné ci-dessus, l'EVIP serait conservé sur une bande boisée entre la zone d'activité et le secteur voué à recevoir de l'habitat, afin de permettre une meilleure intégration de ce dernier dans son environnement.

Sur l'intégration du projet dans son environnement, y compris paysager, en tant que corridor écologique et zone tampon :

L'enjeu du maintien d'une zone tampon et d'un îlot de fraicheur, souligné notamment par le Département et par l'UDAP, rejoint celui de l'intégration du projet dans son environnement immédiat. Il avait été considéré lors de l'arrêt de projet que l'EVIP devait être maintenu sur l'alignement d'arbres de la partie Nord de la parcelle, et étendu sur une bande de 5 mètres sur la zone d'activités pour répondre aux enjeux d'atténuation des nuisances liées à cette dernière, et conserver une zone tampon effective qui permette en partie le maintien d'un îlot de fraîcheur.

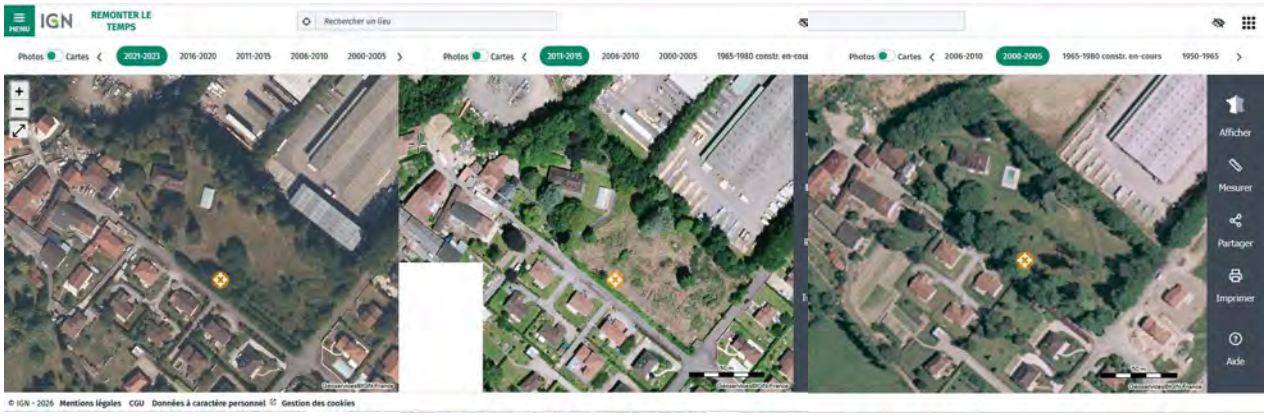
Lors de l'arrêt du projet de révision allégée, il avait également été décidé de modifier la traduction graphique de l'OAP créée pour compléter l'identification des arbres remarquables à protéger, Ils participent à la fois à l'intégration du projet dans son environnement paysager, et à la protection d'éléments écologiques qui sont parties intégrantes de la zone tampon, participant à une diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je note que l'avis général des PPA tend à maintenir l'EVIP dans sa forme actuelle voire à l'augmenter d'une bande boisée sur les parcelles de la zone d'activité afin de préserver sa fonction de zone tampon.

C - Questionnements du commissaire enquêteur :

Pourquoi l'EVIP a-t-il été créé en 2019 ? Quels ont été les arguments ? A cette époque les plus beaux arbres avaient déjà été abattus (y compris le séquoia centenaire). Le parc avait, globalement sa physionomie actuelle en moins « vivant ».



Cet EVIP n'est pas une création intervenue lors de la révision générale du PLU en 2019, il constitue un report de l'ancienne version du PLU. L'EVIP a ainsi été conservé, malgré l'évolution de la physionomie du terrain entre les études effectuées dans le cadre de la révision générale du PLU et son approbation en 2019.

Oralement les propriétaires de la parcelle disent l'avoir proposée à la ville de Limoges il y a une dizaine d'années. Qu'en est-il exactement ? Pourquoi la ville n'a-t-elle pas accepté ?

Aucune trace de cette proposition d'acquisition n'a été trouvée.

Ils disent également avoir proposé l'aménagement de 5 habitations le long de la rue Anna Marly mais que le projet n'aurait pas été jugé suffisamment ambitieux. Qu'en est-il exactement ?

Lors de la demande de modification du PLU en 2021, une proposition présentait plusieurs hypothèses d'aménagement, dont une avec une densité plus faible mais qui comportait également 11 logements et empiétait sur l'EVIP.

Pourquoi l'aire de jeux pour enfants a-t-elle été effacée ? Quel substitut a-t-il été envisagé ?

L'aire de jeux effacée dont il est fait mention n'a pas été identifiée.

Si de nouvelles constructions voient le jour sur cette parcelle, le chemin rural situé entre les parcelles 0168 et 0193 d'une part et 0042, 0198 et 0199 d'autre part (en rouge sur la photo page suivante), sera-t-il ré-ouvert à la circulation douce du public ?

Le chemin rural n'a pas été fermé, il est actuellement occupé par des riverains de manière illégale. Le service en charge du domaine public sera alerté de cette situation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte



3 - Révision n°9 : Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac

A - Observations du public

Aucune observation du public.

Aucune observation du public, tant sur les registres, que sur l'adresse électronique dédiée ou par voie postale, n'a été émise dans le cadre de la révision allégée n°9.

B - Avis des Personnes Publiques Associées :

Syndicat Intercommunal d'Étude et de Programmation de l'Agglomération de Limoges :

Le projet de révision allégé peut être considéré comme compatible avec le ScoT 2030.

Direction Départementale des Territoires :

Le projet de révision allégée n°9 n'appelle pas d'observations particulières.

Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne :

N'émet aucune observation particulière.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine :

Émet un avis favorable au projet.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :

Émet un avis favorable au projet.

Département Haute-Vienne :

Observe que le domaine de Juillac est desservi par la RD n°250, Grand Axe Économique, et qu'à ce titre le porteur de projet devra présenter une solution qui sera étudiée à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme.
Émet un avis favorable sous cette réserve.

L'accès au site du domaine de Juillac nécessitera une adaptation au regard de son extension et de son changement d'affectation. Des solutions sont envisageables et devront être proposées par le porteur de projet dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine :

Émet un avis favorable au projet.

Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint :

Réunion tenue après consultation des PPA.

Prend acte des avis favorables formulés

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

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

A - Observation du public

Aucune observation du public.

Aucune observation du public, tant sur les registres, que sur l'adresse électronique dédiée ou par voie postale, n'a été émise dans le cadre de la révision allégée n°10.

B - Avis des Personnes Publiques Associées :

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine :

Émet un avis favorable au projet.

Direction Départementale des Territoires :

Le projet de révision allégée n°10 n'appelle pas d'observations particulières.

Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne :

N'émet aucune observation particulière.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine :

Avis favorable à la proposition formulée.

Département Haute-Vienne :

Émet un avis favorable au projet de révision allégée n°10 du PLU de Limoges.

Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint :

Réunion tenue après consultation des PPA.

Le SIEPAL, Renaissance du Vieux Limoges et la ville de Limoges émettent également un avis favorable..

Les PPA ont émis des avis favorables au projet de révision allégée présenté, ou n'ont pas d'observation particulière à émettre sur le projet.

Ces éléments n'appellent pas de réponse particulière de la part de Limoges Métropole.

Remarque du commissaire enquêteur :

Dont acte.

René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E2600055-87 PLU MR
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 8 JUILLET 2026

Agglomération de

LIMOGES - MÉTROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°2

CONCLUSIONS ET AVIS

Le demandeur : **Limoges - Métropole**
Représenté par son Président : M. G. GUERIN
Destinataires :
Monsieur le Président de Limoges-Métropole
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges

Rappel du contexte

La modification n°2 du PLU de Limoges concerne sept objets différents :

- La création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section CV n°427 (rue du Grand Treuil) d'une superficie d'environ 1600 m² afin de réaliser un restaurant en lien avec l'école Odette Couty,

Une observation met l'accent sur le poumon vert que constitue cette parcelle et la nécessaire conservation de cette dimension dans le projet.

- la création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section BV n°30 (rue des Brouillebas) d'une superficie d'environ 900 m² afin de réaliser un stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR) en lien avec le jardin du Moulin du Gué,

Une riveraine demande que soit préserver la possibilité pour elle d'entretenir sa haie mitoyenne.

- la création d'un emplacement réservé aux portes ferrées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation.

- la création d'une OAP dans le secteur du Moulin Roux,

Situé entre l'avenue de Landouge et la rue Jean de Vienne ce secteur présente une forte sensibilité paysagère. Il s'agit de désigner des accès sécuritaires à la zone, de veiller à une densification en adéquation avec le site, de préserver les espaces naturels et les éléments paysgers d'intérêt et d'intégrer des cheminements piétons.

Un riverain, propriétaire de parcelles constructibles du secteur, a d'ors et déjà réalisé les réseaux nécessaires aux futures habitation de sa propriété, voire plus. Il souhaite qu'il en soit tenu compte dans la définition plus précise du projet.

- la création d'une OAP dans le secteur du Coudert,

Le secteur du Coudert est situé entre deux secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Limoges, le village du Coudert et celui du Mas Loge.

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.

Il s'agit d'assurer la cohérence de l'urbanisation vis-à-vis de l'environnement bâti existant et une transition douce avec le périmètre du SPR et de permettre le développement d'un programme d'habitat tout en préservant l'identité rurale du secteur.

Il permettra en outre de désigner les accès sécuritaires et réglementaires de la zones et de prévoir les espaces dédiés aux mobilités douces.

Ce projet suscite de nombreuses réactions et a même provoqué la circulation d'une pétition qui a recueilli 86 signatures. La majorité des gens s'inquiète de la question de la plus grande densité d'habitations prévues sur la partie haute du secteur 3 près du hameau du Coudert ainsi que de la hauteur des bâtiments en R+1. Si l'objectif de Limoges-Métropole est la transition harmonieuse entre le lotissement de plain-pied et le village ancien par des habitations de volumes semblables,

les habitants voient plutôt ces maisons comme des écrans qui masqueront à la fois le village dans le sens est-ouest et les grandes perspectives paysagères dans le sens nord-sud.
La propriétaire de la parcelle section OY n°123, sur laquelle devrait se situé la sortie du lotissement du secteur 2, ne souhaite pas vendre actuellement ce qui remet en question l'aménagement même de ce secteur si ce carrefour ne peut être placé un peu plus bas.

- la modification de l'OAP du Puy Ponchet,

Situé sur un promontoire dominant Limoges et la vallée de la Vienne, ce site est 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.
Cette modification d'une OAP existante porte très essentiellement sur le phasage interne à l'OAP. En phase 1, le front de rue de l'avenue Aristide Briand, caractérisée par un habitat très dense en habitat collectif (70 lgts/ha), devra être aménagé avant qu'un espace de « transition » (35 lgts/ha) avec celui de la phase 2 ne soit engagé. La phase 2 (20 lgts/ha) ne débutera que lorsque la phase 1 sera complétée. Du fait de la sensibilité paysagère les habitations seront plus basses. Une phase trois est prévue (en zone 2AU) qui sera précisée en cas d'ouverture à l'urbanisation. La proximité de l'autoroute A20 grève cette zone d'une forte marge de recul.
Une riveraine s'inquiète des effets de ces nouvelles constructions, mais le projet d'OAP n'aura pas d'incidences sur cet aspect, la zone étant déjà constructible en OAP au PLU. Seule la question du phasage est introduite.

- la réalisation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture 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 des PLU.
Le présent échéancier vise à amender et entériner le phasage déjà esquisser par les zones 1AU et 2AU identifiées par le PLU tout en explicitant les priorités d'aménagement de la commune.
Les secteurs seront aménagés en fonction de 3 temporalités :

- Court terme : secteurs dont l'urbanisation est en court ou imminente,
- moyen terme : secteurs dont l'urbanisation débutera d'ici quelques années
- long terme : secteurs situés en zone 2AU qui nécessitent un évolution du PLU.

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)

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)

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)

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

Les observations reçues sont hors du sujet de l'enquête.

Conclusions et avis

L'enquête s'est bien déroulée et la participation, assez nombreuse en particulier sur l'OAP du Coudert, m'a semblé constructive.

Concernant l'emplacement réservé de la rue du Grand Treuil, je crois qu'effectivement la préservation de la végétation en place, et en particulier les arbres, doit être une préoccupation lors de l'élaboration plus précise du projet. Les engagements de Limoges-Métropole vont dans ce sens.

Concernant l'emplacement réservé du Moulin du Gué, la demande des riverains me semble pertinente et peu voire pas contraignante dans la réalisation de ce parking et de l'aménagement de l'entrée du jardin. Les engagements de Limoges-Métropole vont là-aussi dans ce sens.

Concernant l'emplacement réservé des portes ferrées, le projet me semble intéressant et bien que le chemin ne soit pas aménagé, son espace d'implantation existe déjà. Il est préférable de le sanctuariser avant de trouver un accord avec les propriétaires.

Concernant la création d'une OAP au Moulin Roux, le demande du riverain me semble d'autant plus pertinente que la prise en compte de ces aménagements de réseaux ne peut que réduire les coûts de l'aménagement d'ensemble. La définition plus précise du projet devra tenir compte de cette donnée. Limoges-Métropole devrait se rapprocher de ce propriétaire au cas où celui-ci ne consulterait pas ce rapport.

Concernant l'OAP du Coudert, je crois important de souligner que l'OAP vise précisément à poser des règles quant à l'aménagement de ce secteur. Sans cette OAP les résidents actuels seraient peut-être encore plus mécontents des constructions qu'ils verraient s'implanter.
Cependant une transition harmonieuse entre le lotissement de plain-pied et le village du Coudert ne me semble pas passer uniquement par la construction dense de maison en R+1. Ce qui caractérise le Coudert ce sont aussi des tailles d'ouvertures, des couleurs de matériaux… Je pense que quelques autres conditions pourraient être posées à la construction, peut-être avec l'aide des bâtiments de France comme évoqué dans une observation.
Je crois également que la question de la position du carrefour de sortie du secteur 2 doit être réétudiée. Le choix de la propriétaire de la parcelle section OY n°123 de ne pas vendre remet en question l'ensemble de l'aménagement de ce secteur alors que Loticentre à commencer de créer une entrée en haut de la parcelle section OY n°125.
Enfin, il me semble qu'une information, via le bulletin municipal ou un affichage, permettrait, dès lors que le projet aura été plus précisément défini pour la partie haute du secteur 3, d'apaiser les tension.

Concernant l'OAP du Puy Ponchet, je pense que ce phasage est de nature à clarifier le projet sur le secteur et à éviter son aménagement de manière désordonnée.

Concernant l'échéancier, je pense qu'il est très pertinent de d'organiser dans le temps ce qui pour l'instant ne l'est que dans l'espace. Il permettra de clarifier le projet d'urbanisation de Limoges-Métropole et de rassurer les investisseurs, aménageurs ou particuliers.

En conséquence j'émets au projet de modification n°2 du PLU de Limoges un **avis favorable** assorti des recommandations exprimées ci-dessus dans mes conclusions.

Fait à Glanges le 23 octobre 2026

René Groneau



René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E2600055-87 PLU MR
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 8 JUILLET 2026

Agglomération de

LIMOGES - MÉTROPOLE

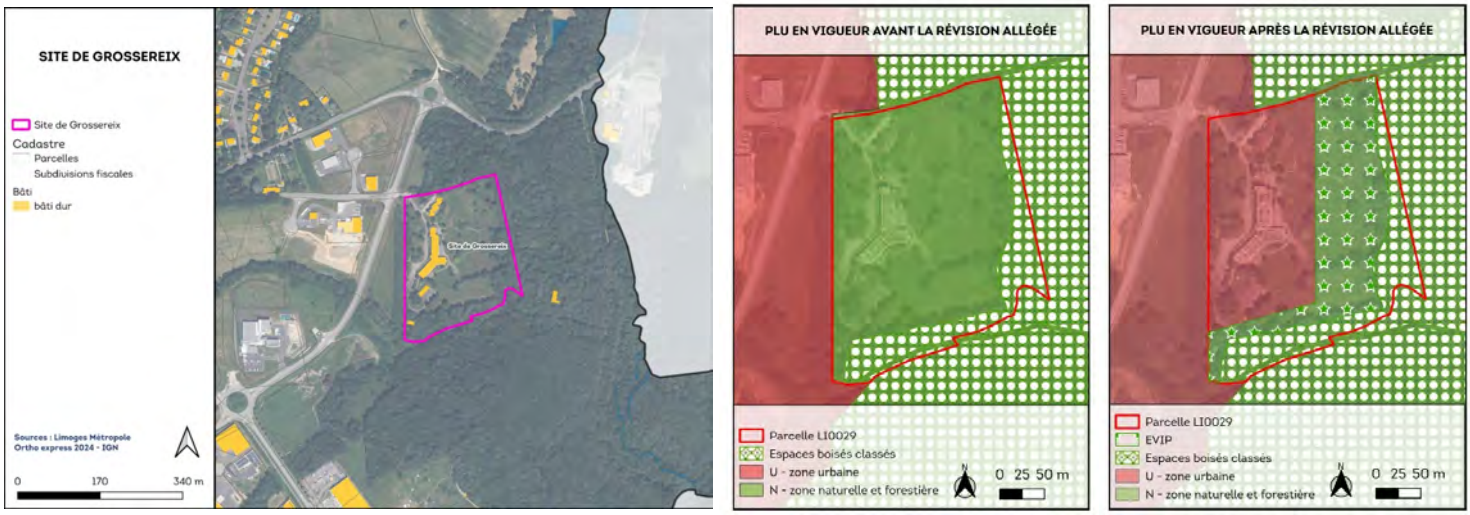
ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA RÉVISION ALLÉGÉE N°10

CONCLUSIONS ET AVIS

Le demandeur : Limoges - Métropole
Représenté par son Président : M. G. GUERIN
Destinataires :
Monsieur le Président de Limoges-Métropole
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges

Rappel du contexte

La Révision allégée n°10 a pour objet le reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Coeur 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 2 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 vacant, qui seront adaptés grâce à des extensions et surélévations. Aucune construction nouvelle n'est projetée.
La modification des bâtiments existants implique une évolution du zonage avec un reclassement d'une partie de la zone naturelle en zone urbaine. Un EVIP sera mis en place sur le parc attenant permettant ainsi de créer une zone tampon avec les espaces boisés classés environnant.

Le projet permettra également l'accueil du siège social de VYV3 Cœur d'Aquitaine, issue de la fusion de l'ancienne Mutualité Française Limousine avec les Mutualité Française Vienne et Dordogne.
Le bâtiment, qui appartient au Département de la Haute-Vienne, n'est plus occupé depuis plusieurs années, il permettra donc d'accueillir ces activités, voire d'en développer de nouvelle sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Le parc permettra l'accès au jardin et à la verdure de résidents qui, en particulier dans l'accueil de jour situé actuellement en centre-ville, en sont privés.

Le classement en zone N du site dans l'actuel PLU empêche cependant l'évolution de ces bâtiments vacants.
Le reclassement de la partie déjà construite actuellement zonée N en zone U et la conservation du parc en zone N permettrait les extensions et surélévations nécessaires au projet.

Conclusions et avis

La partie du site concernée par le changement de zonage est déjà construite.

Le projet permettra le développement et l'amélioration qualitative d'une offre de service importante.

Il permettra la réhabilitation d'un bien public en voie de dégradation manifeste.

En conséquence j'émets au projet de révision allégée n°10 du PLU de Limoges un **avis favorable** sans réserves ni conditions.

Fait à Glanges le 23 octobre 2026

René Groneau



René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E2600055-87 PLU MR
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 8 JUILLET 2026

Agglomération de

LIMOGES - MÉTROPOLE

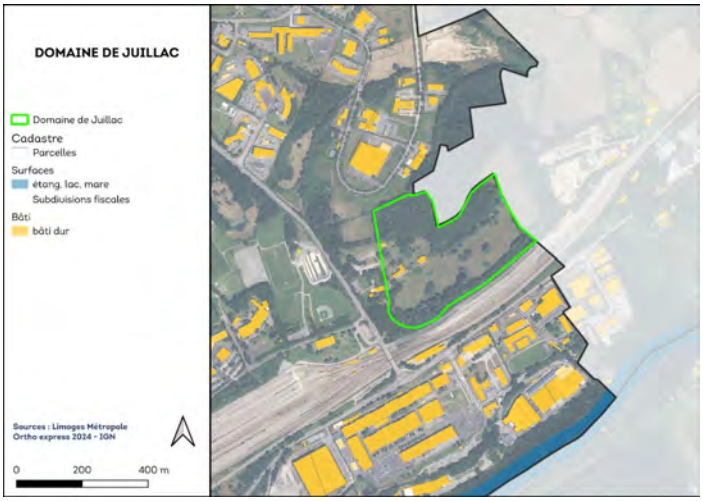
ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA RÉVISION ALLÉGÉE N°9

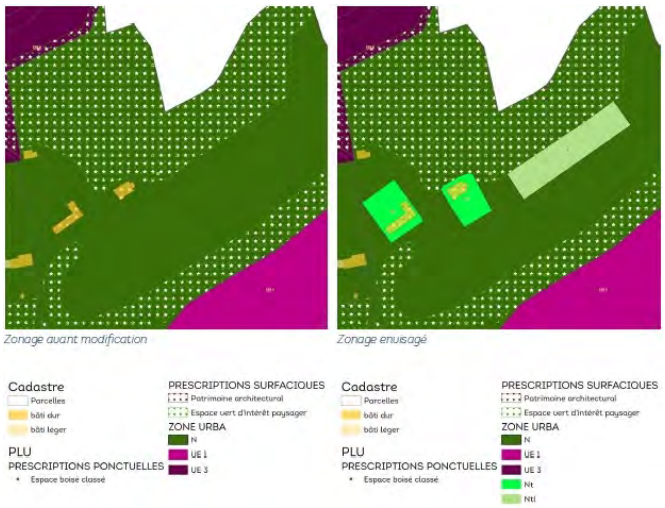
CONCLUSIONS ET AVIS

Le demandeur : Limoges - Métropole
Représenté par son Président : M. G. GUERIN
Destinataires :
Monsieur le Président de Limoges-Métropole
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges

Rappel du contexte

La Révision allégée n°9 a pour objet la 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 touristique et d'activité de services. Le projet prévoit la reconversion des bâtiments existants ainsi que la construction d'extension à ces bâtiments et l'installation de chalets dans le parc. Le projet de révision allégée vient créer des STECAL afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation lors de l'enquête

Parmi les personnes publiques associées seul le département de la Haute-Vienne observe que le domaine de Juillac est desservi par la RD n°250, Grand Axe Économique, et qu'une solution sécuritaire doit être proposée.

Conclusions et avis

Le projet est de permettre la valorisation touristique d'un domaine en voie de dégradation.
Le domaine affichera un positionnement haut de gamme dont l'offre est jugée à ce jour insuffisante sur le territoire intercommunal par les collectivités.
Sa proximité avec le parc d'Ester permettrait au projet d'être complémentaire vis-à-vis de la zone d'activité.
Le seul point d'achoppement à lever est la sortie sur la RD n°250, ce qui n'est qu'une question matérielle que la technique peut résoudre.

En conséquence j'émets au projet de révision allégée n°9 du PLU de Limoges un **avis favorable** sans autre recommandation que le traitement de la sortie sur la RD n°250.

Fait à Glanges le 23 octobre 2026

René Groneau



René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E2600055-87 PLU MR
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 8 JUILLET 2026

Agglomération de

LIMOGES - MÉTROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA RÉVISION ALLÉGÉE N°7

CONCLUSIONS ET AVIS

Le demandeur : Limoges - Métropole
Représenté par son Président : M. G. GUERIN
Destinataires :
Monsieur le Président de Limoges-Métropole
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges

Rappel du contexte

La révision allégée n°7 porte sur la réduction d'un espace vert d'intérêt paysager et création d'une OAP sur le secteur du Grand Theil





Cette révision allégée 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. Une OAP est également instaurée pour encadrer l'aménagement du secteur notamment pour y désigner un accès

Ce projet suscite de nombreuses réactions. La réduction de l'EVIP fait beaucoup réagir car ce parc, qui a déjà beaucoup perdu de son lustre avec la coupe de très grands arbres à la fin des années 2010 alors qu'il était déjà identifié comme espace à protéger, est perçu comme un havre de biodiversité. Tous les habitants du secteur semble marqués par le fait qu'un chevreuil soit passé rue du Grand Theil via le-dit parc.

La perspective d'un lotissement d'au moins 11 nouveaux logements inquiète également. Parce que cela suppose l'arrivée massive d'une population nouvelle mais aussi parce que cela va générer une circulation dont les locaux doutent qu'elle puisse être absorbée par le réseau routier, enfin parce que le mur qui borde le parc au sud-est est à la fois un élément important du paysage et un soutènement pour la rue du Grand theil et qu'il pourrait être amené à disparaître.

Le SIEPAL insiste sur l'idée que cette bande boisée d'une quinzaine de mètres n'est pas suffisante pour protéger les nouvelles habitations des nuisances de la zone d'activité voisine. Je partage assez cette opinion. Ce n'est pas parce que d'autres habitations sont encore moins « protégées » que c'est suffisant.

L'association Renaissance du Vieux Limoges, à l'instar de riverain, trouve très opportuniste l'idée qu'une protection, que l'on rencontre par ailleurs assez peu dans le PLU ce qui tend à montrer son importance, puisse être supprimée dès lors qu'un projet intéressant financièrement se présente. Et moi-même je m'interroge sur la valeur que l'on accorde à un EVIP si 7 ans après sa mise en place (ou reconduction) on le rogne substantiellement.

A contrario, la mise en place d'une telle protection sur un terrain privé, qui dès lors constitue une charge nette, interroge quant à l'équité d'une telle mesure.

La coupe des plus grands arbres il y a une dizaine d'année sans qu'il y ait eu de sanction tend à montrer que cette protection est plutôt vaine. Les propriétaires craignent manifestement les déboires que pourrait engendrer la chutes de branches ou d'arbres sur des tiers mais laissent la haie située entre le parc et la rue Anna Marly empiéter sur l'espace public.

Conclusions et avis

L'enquête s'est bien déroulée. La participation, assez nombreuse, m'a permis d'entendre les deux parties.

L'argument avancé pour la possible réduction de l'EVIP est que le parc ne compte plus de véritables beaux arbres. Parallèlement il est avancé que les EVIP ne concernent pas seulement les espaces boisés. Et L'EVIP a été reconduit en 2019 alors que les arbres en question avaient été abattus. L'argumentaire me semble à géométrie variable et donc difficilement tenable.

Il me semble également que, compte-tenu de ce qu'il est aujourd'hui, la réduction de l'EVIP dans de telles proportions, même s'il glisse sur la zone d'activité voisine est de nature à profondément changer le paysage qu'il est sensé protéger.
La destruction partielle du mur me semble tout aussi impactante.

Comme réservoir de biodiversité et corridor écologique cet espace sera coupé en deux dans sa longueur par la clôture ce qui, en plus de sa réduction me semble difficilement compatible avec ces fonctions.

Si la collectivité souhaite préserver cet espace vert je crois qu'elle doit en assumer la charge.

Je pense qu'un projet réduit à 5 habitations individuelles en front de rue Anna Marly avec portail de jardin donnant sur un petit parc municipal espace tampon avec la zone d'activité serait de nature à contenter tous les partis y compris celui du paysage et de la biodiversité. Il permettrait la mise en cohérence d'un projet avec les arguments de chacun y compris ses défenseurs.

En conséquence j'émets au projet de révision allégée n°7 du PLU de Limoges un **avis défavorable** et recommande une révision du projet dans le sens de la proposition exprimée dans mes conclusions.

Fait à Glanges le 23 octobre 2026

René Groneau

