

PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°10

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIMOGES

RECLASSEMENT D'UNE ZONE NATURELLE EN ZONE URBAINE AFIN DE PERMETTRE L'IMPLANTATION DE VYV3 CŒUR D'AQUITAINE

Délibération d'engagement de la révision allégée n°10 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole le 25/09/2025

Délibération d'arrêt de la révision allégée n°10 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le/....

Approbation de la révision allégée n°10 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le/....



SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3	V. ANALYSE SOMMAIRE DES INCIDENCES	13
I. 1. OBJET DE LA PROCÉDURE	3	III.1. INTERACTIONS DU PROJET AVEC LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS	13
I.2. PROCÉDURE.	4	III.2. ZONES PRÉSENTANT UNE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE À PROXIMITÉ DU PROJET	14
→ Le choix de la procédure.	4	III.3. INTERACTIONS DU PROJET AVEC LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE	15
→ Les étapes de la révision allégée n°10 du PLU	6	SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.	16
II. PRÉSENTATION DU PROJET VYV3 COEUR D'AQUITAINE	7		
II.1. DESCRIPTION DU PROJET	7		
II.2. CHOIX DU SITE	8		
→ La desserte viaire	8		
→ La proximité avec Rilhac-Rancon.	8		
→ Le dimensionnement adéquat.	8		
→ L'accès à la nature	8		
II.3. TENEUR DES TRAVAUX PROJETÉS.	9		
III. MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10		
III.1. RÉGLEMENTATION DU PLU EN VIGUEUR	10		
III.2. RÉDUCTION DE LA ZONE NATURELLE AU PROFIT D'UNE ZONE URBAINE	11		
III.3. MISE EN PLACE D'UNE PRESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE	11		
IV. MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	12		
→ Compatibilité avec le PADD.	12		
→ Compatibilité avec le SCoT	12		

I. INTRODUCTION

I. 1. OBJET DE LA PROCÉDURE

La procédure de révision allégée n° 10 du Plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du Conseil Communautaire de Limoges Métropole, en date du 25 septembre 2025.

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

Par courrier en date du 11 mars 2024, VYV3 Cœur d'Aquitaine a sollicité une évolution du PLU de Limoges dans l'optique de transférer son siège social et regrouper différentes places d'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur un seul et même site, suite à la fusion de l'ancienne Mutualité Française Limousine avec les Mutualités Françaises Vienne et Dordogne.

Cette nouvelle entité VYV3 Cœur d'Aquitaine est actrice dans les services de soin et d'accompagnement. Elle porte plusieurs projets d'évolutions d'implantation de ses activités.

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

Après étude de différents secteurs, le site de Grossereix, localisé sur la commune de Limoges, s'avère correspondre aux besoins de l'organisme. Ce dernier, qui appartient au Département de la Haute-Vienne, comprend une friche, le bâtiment existant n'étant plus occupé depuis plusieurs années. Il présente donc la potentialité d'accueillir ces activités sans engendrer de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Cependant, ce site se trouve classé en zone naturelle du PLU de Limoges. Une évolution de ce document s'avère ainsi nécessaire afin de permettre la réalisation du projet de VYV3 Cœur d'Aquitaine, par une réhabilitation du bâtiment existant et des extensions.

Compte tenu de la nature des modifications envisagées, une révision allégée du PLU s'avère nécessaire. Il s'agit de la dixième révision allégée de ce document.

Cartographie de localisation du projet porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine - Limoges Métropole



I. INTRODUCTION

I.2. PROCÉDURE

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme sont encadrées par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article **L.153-31 du Code de l'urbanisme** décrit les cas dans lesquels l'évolution du PLU est soumise à une révision. Ainsi, le PLU est révisé lorsque :

- les orientations du PADD sont modifiées ;
- un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière est réduite ;
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels est réduite ou lorsque l'évolution est de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- l'évolution prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent ;
- l'évolution porte sur la création d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'article **L. 153-34** détaille les cas dans lesquels la révision peut revêtir d'une forme «allégée», à savoir lorsqu'elle :

- a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- est de nature à induire de graves nuisances.

Le reclassement de la zone induit une réduction de la zone naturelle et forestière. C'est l'unique objet de la procédure. Une révision allégée du PLU est donc envisageable.

I. INTRODUCTION

Le schéma ci-dessous illustre le parcours administratif de la présente procédure de révision allégée.

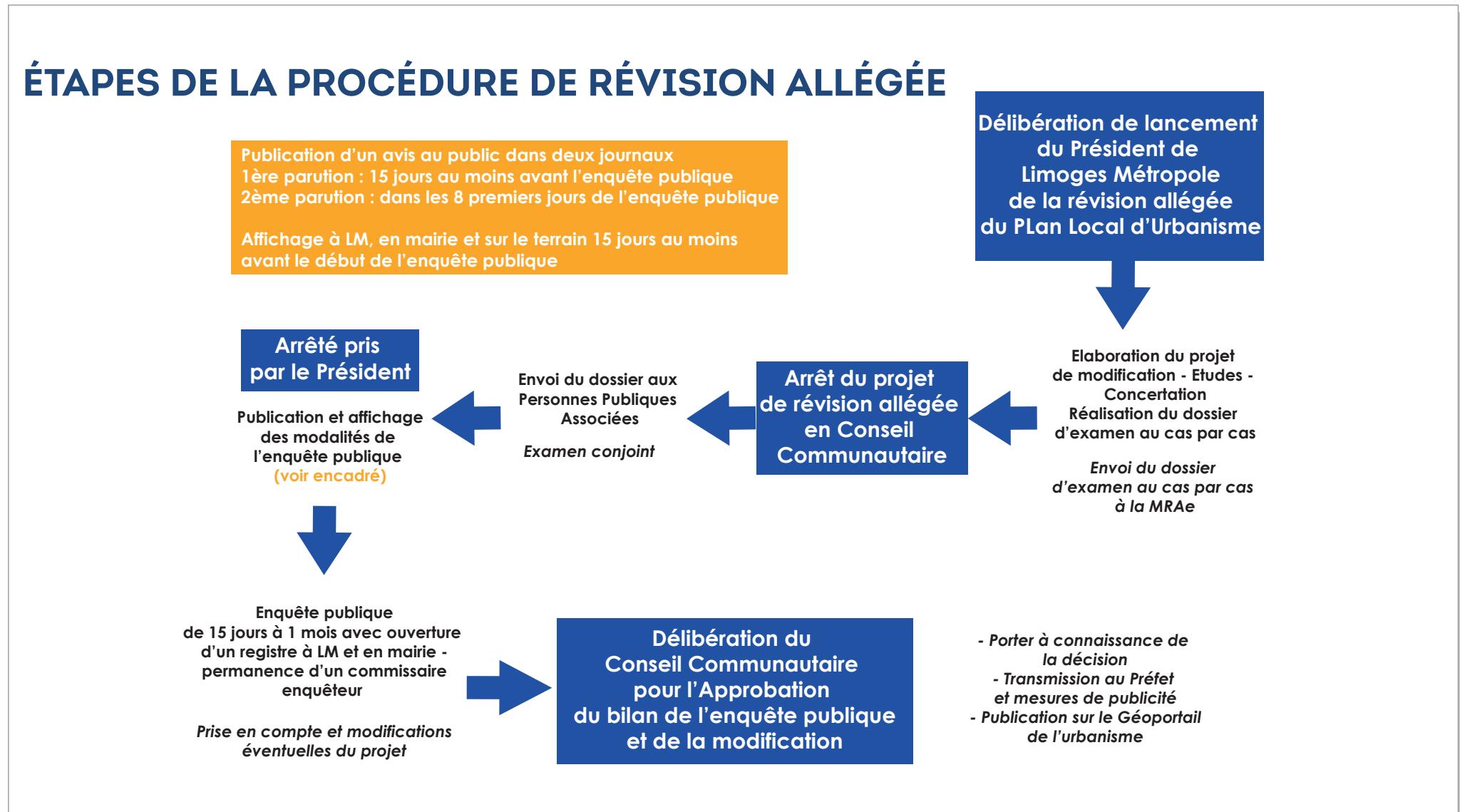


Schéma de la procédure de révision allégée - Limoges Métropole

I. INTRODUCTION

LES ÉTAPES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°10 DU PLU

• Prescription de la procédure de révision allégée

L'article L. 153-32 du Code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision est prescrite par l'organe délibérant de l'EPCI.

Cette procédure a été engagée par délibération du Conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 25 septembre 2025.

• Concertation préalable

Le projet de révision allégée sera mis à la disposition du public et notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) au cours d'une phase de concertation.

• Examen au cas par cas

Les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration. Ils peuvent aussi faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur évolution, dans les conditions fixées à l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme, et notamment si la personne publique responsable estime, à l'occasion d'un examen au cas par cas, que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, à l'issu d'un tel examen, la personne publique responsable peut décider, à l'appui d'un avis conforme de l'autorité environnementale, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le présent dossier sera transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) pour avis conforme.

• Notification du projet aux PPA

En vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier sera transmis aux PPA et notifié au maire de la commune de Limoges.

Le projet ayant pour objet de réduire une zone naturelle ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; il sera soumis à l'avis de Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

• Arrêt du projet de révision allégée

Le projet de révision allégée est arrêté par délibération du conseil communautaire.

Le projet arrêté est transmis aux communes intéressées et fait l'objet d'un examen conjoint avec les PPA.

• Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté, l'exposé des motifs et les éventuels avis émis par les PPA pourront être consultés par le public en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole pendant toute la durée de l'enquête. Le public pourra formuler ses observations sur le registre d'enquête publique présent avec le dossier.

À l'issue du délai d'enquête, le registre est clos puis transmis avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur qui établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

• Approbation de la procédure

À l'issue de l'enquête publique, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

• Le rapport justificatif

Le présent document a pour objectif de présenter les modifications du PLU envisagées dans la présente procédure et de justifier ces dernières.

À l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLU afin d'actualiser les données du document.

II. PRÉSENTATION DU PROJET VYV3 COEUR D'AQUITAINE

II.1. DESCRIPTION DU PROJET

Le siège social de VYV3 Cœur d'Aquitaine est situé actuellement au 39 avenue Garibaldi, en plein centre-ville de Limoges, dans un bâtiment ancien. Celui-ci n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite, ni à un exercice professionnel pour une entreprise en expansion. En outre, les différents services sont répartis sur plusieurs bâtiments, et ne bénéficient donc pas d'un bâtiment unique.

A ce titre, la mobilisation du site de Grossereix, et plus particulièrement de la parcelle LI0029, pourrait permettre le déplacement du siège social de VYV3 Cœur d'Aquitaine, résolvant ainsi une problématique récurrente de locaux professionnels inadaptés.

Actuellement, l'accueil de jour autonome de VYV3 Cœur d'Aquitaine est situé Rue de Rochechouart, à Limoges, dans le centre-ville. Malgré cette position en cœur de ville, l'établissement est isolé, éloigné d'autres structures médico-sociales, qu'elles soient mutualistes ou non.

Ces locaux présentent de réelles limites dans l'accompagnement des usagers, parmi lesquelles figurent notamment l'absence de jardin, d'espace de marche et de promenade, la proximité dangereuse de la route, ainsi que la difficulté de stationnement pour les familles en raison de l'absence d'offre. Même si la sécurité des résidents est assurée, cette dernière n'est pas optimale, et le risque de fugue demeure existant.

Dès lors, il apparaît nécessaire de repenser ces espaces de vie en collectivité pour, d'une part, disposer de plus d'espaces spécifiques pour les activités quotidiennes, et, d'autre part, disposer de locaux plus ouverts sur l'extérieur afin de bénéficier d'un jardin et d'espaces protégés en extérieur.

Des locaux plus spacieux, modernes, et fonctionnels permettront en outre de favoriser la diversité d'activités proposée par l'accueil de jour.

Le déménagement du site vers le secteur de Grossereix dans des locaux neufs permettrait ainsi à VYV3 Cœur d'Aquitaine de proposer un accès sécurisé à un jardin,

plus de sorties et d'animations en extérieur. De même, il permettrait de s'ouvrir vers l'EHPAD, d'assurer des échanges, des animations communes.

Un regroupement des établissements à Grossereix permettrait donc de rompre l'isolement que l'accueil de jour connaît aujourd'hui, malgré une situation en centre-ville. Un éloignement géographique du centre-ville apparaît être une nécessité aujourd'hui pour améliorer la qualité de l'accompagnement proposé.

Enfin, le déménagement de l'accueil de jour à Grossereix permettrait de mutualiser les différentes structures de VYV3 Cœur d'Aquitaine, ce qui permettrait de gagner en qualité de service.

Le projet global porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine sur le site de Limoges Grossereix est constitué de 4 grandes étapes :

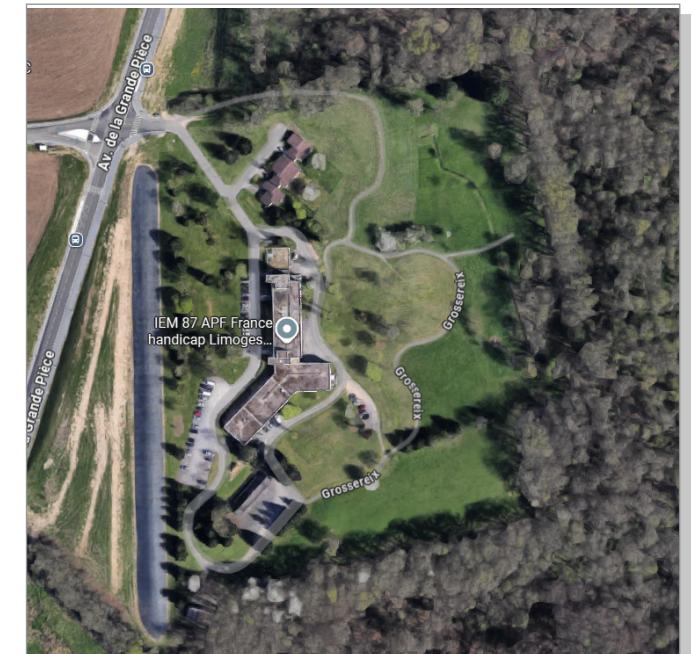
- le regroupement des 2 Petites Unités de Vie (PUV) Mutualistes et du Cantou (56 places en hébergement permanent et 2 en hébergement temporaire) en un site unique d'EHPAD médicalisé pour publics à besoins spécifiques. Cette étape intègre l'enjeu de médicalisation des places des PUV ;

- Les capacitaires concernés par ce projet et actuellement autorisés sont les suivants :
 - Le Cantou : 20 places d'hébergement permanent et 1 d'hébergement temporaire
 - PUV : 36 places d'hébergement permanent et 1 d'hébergement temporaire.

- le déménagement du siège de VYV3 Cœur d'Aquitaine, soit les espaces et services suivants : Direction Générale, DRH, DSI, Communication, Qualité/Lean, Patrimoine, Développement, salles de réunion/événements institutionnels, espaces de coworking, espaces détente/locaux logistiques/archives ;

- le déménagement de l'accueil de jour autonome mutualiste, situé Rue de Rochechouart de Limoges, sur le site (20 places) ;

- la recherche d'un partenariat avec un gestionnaire du secteur du handicap pour y mener une activité innovante via une entreprise adaptée ou un ESAT sur le site, dans des locaux dédiés.



Vue satellite du site de Grossereix - Google Maps

II. PRÉSENTATION DU PROJET VYV3 COEUR D'AQUITAINE

II.2. CHOIX DU SITE

L'ancien site de l'IEM de l'APF 87 situé à Grossereix à Limoges pourrait accueillir le nouveau projet à visée médico-sociale, porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine.

Situé au Nord de l'Agglomération de Limoges, ce site présente de nombreux atouts pour accueillir un projet médico-social destiné aux aînés.

LA DESSERTE VIAIRE EXISTANTE

Premièrement, le site de Grossereix présente l'avantage d'une importante desserte routière existante, via l'autoroute A20, ainsi que la déviation de Limoges-Nord ;

Le choix de ce site permettrait alors l'implantation du siège social de VYV3 Cœur d'Aquitaine, notamment pour le rendre plus accessible des axes routiers de la zone Nord, permettant de relier Poitiers, dans un contexte d'une fusion absorption de la Mutualité Française Vienne et de la Mutualité Française Dordogne par l'ex Mutualité Française Limousine depuis le 1er janvier 2025. Cette délocalisation du siège social à Grossereix faciliterait l'interconnexion avec ces deux départements, le fonctionnement général de la nouvelle entité fusionnée, et l'accessibilité des services supports par la proximité avec l'A20 notamment.

De plus, il est localisé à proximité immédiate de zones industrielles et commerciales, qui permettront de développer un tiers-lieu axé sur le travail, en partenariat avec un gestionnaire du handicap, autour d'un ESAT ou d'une entreprise adaptée.

Ce site représente ainsi l'opportunité de déployer de nouveaux services en ouvrant l'EHPAD vers l'extérieur, tout en exploitant les espaces existants dans une démarche d'optimisation des surfaces et de partage des usages.

Un diagnostic de la Coopérative des Tiers-Lieux sera réalisé en 2026 pour confirmer le besoin, et établir le projet de service que l'EHPAD et le futur ESAT (ou la future entreprise adaptée) pourront proposer aux entreprises voisines dans le cadre de cette démarche.

A cette fin, le choix de ce site permettrait de créer des espaces de coworking, des équipements tels que des salles de réunion et de séminaire, qui pourraient être mis à disposition du public, d'autres professionnels, de classes scolaires, ou encore de formations, afin d'ouvrir le site vers l'extérieur.

LA PROXIMITÉ AVEC RILHAC-RANCON

Ensuite, le site de Grossereix est localisé à proximité de la commune de Rilhac-Rancon, qui ne bénéficie pour l'instant pas d'offre médico-sociale gérontologique.

Il n'existe en effet aucun EHPAD à Rilhac-Rancon. Le choix du site de Grossereix permettrait ainsi de couvrir les besoins d'accueil en EHPAD sur ce territoire, le département de la Haute-Vienne étant toujours en deçà des taux d'équipement nécessaires eu égard à sa population vieillissante.

LE DIMENSIONNEMENT ADÉQUAT

L'ensemble du site de Grossereix couvre une superficie totale d'environ 6 hectares.

Cet espace foncier est ainsi suffisamment dimensionné pour accueillir un projet de construction/reconstruction/réhabilitation d'envergure, tel que celui nécessaire pour la construction d'un EHPAD.

Le projet d'EHPAD porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine regrouperait ainsi les places déjà autorisées du Cantou à Condat-sur-Vienne, ainsi que les places des deux PUV actuelles dans le cadre de leur médicalisation. L'établissement serait alors entièrement dédié à la prise en charge de publics à besoins spécifiques (Personnes Handicapées Vieillissantes notamment). Par ailleurs, le choix du site de Grossereix permet d'envisager la réhabilitation d'un bâtiment existant non exploité, et à cette fin éviter l'implantation d'une nouvelle construction, qui nécessiterait la consommation d'un foncier vierge. Ainsi, le choix du site de Grossereix permet de mobiliser

un foncier conséquent pour accueillir l'ensemble des locaux précités, tout en étant facilement identifiable et accessible.

L'ACCÈS À LA NATURE

Enfin, le projet de VYV3 Cœur d'Aquitaine identifie le site de Grossereix en raison de son accès privilégié à un très grand parc et à la nature, tout en se situant à proximité immédiate de zones industrielles et commerciales, comme précédemment évoqué.

Ce site permet l'accès aux espaces verts et aux jardins, en vue de favoriser la reconnexion des usagers à la nature. Dans un second temps, cette localisation permettra d'améliorer la qualité des conditions de travail des équipes travaillant sur place.

Eu égard aux caractéristiques et à l'ampleur du projet, le site de Grossereix est donc adapté pour accueillir les bâtiments projetés par VYV3 Cœur d'Aquitaine, notamment en raison de l'espace et de l'accès à la nature qu'il propose, son accessibilité via l'A20 et sa situation privilégiée au carrefour de Limoges Nord, Rilhac-Rancon et Beaune-Les-Mines.

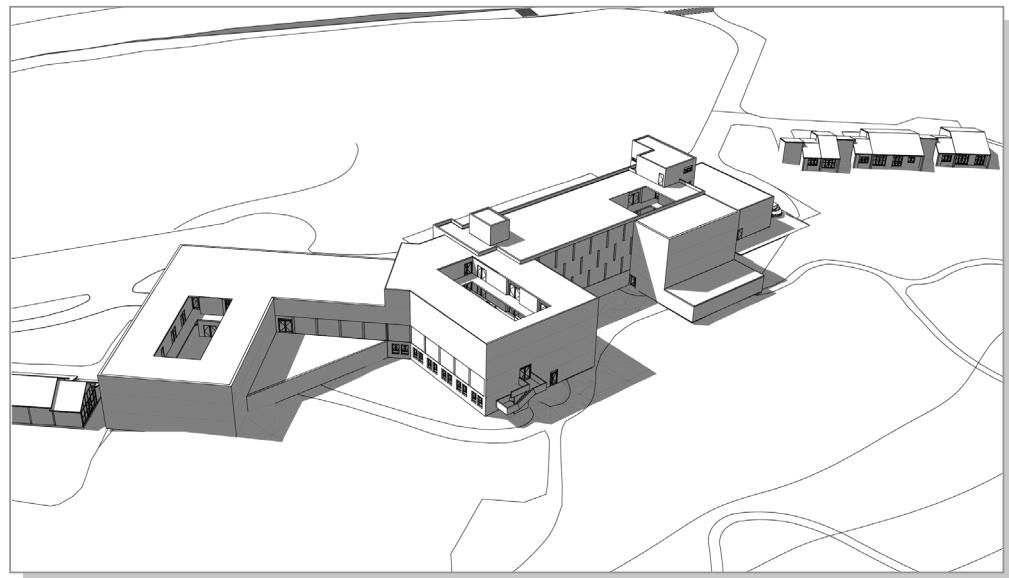
II. PRÉSENTATION DU PROJET VYV3 COEUR D'AQUITAINE

II.3. TENEUR DES TRAVAUX PROJETÉS

Le projet de VYV3 Coeur d'Aquitaine est fondé sur le bâtiment existant. Dès lors, il est uniquement prévu de procéder à des extensions et des surélévations de ce dernier, afin de limiter toute nouvelle consommation de terrain sur le parc attenant.

De plus, ces extensions se feront sur des sols déjà artificialisés. La surélévation se fera de façon à atteindre la hauteur maximale du bâtiment existant.

L'esquisse ci-dessous donne une idée des intentions d'aménagements prévus sur le bâtiment par le porteur de projet et montre l'intégration des extensions et surélévations dans la volumétrie existante



Esquisse du projet à date de mars 2025 - DPA Architectes



Vue aérienne 3D du bâtiment existant - Google Maps



Vue aérienne 3D du bâtiment existant - Google Maps

III. MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III.1. RÉGLEMENTATION DU PLU EN VIGUEUR

L'emprise du projet est actuellement située en zone naturelle (N) du PLU. Le site ne dispose pas de mesures de protections environnementales ou patrimoniales particulières. Il est toutefois limitrophe à un Espace Boisé Classé (EBC).

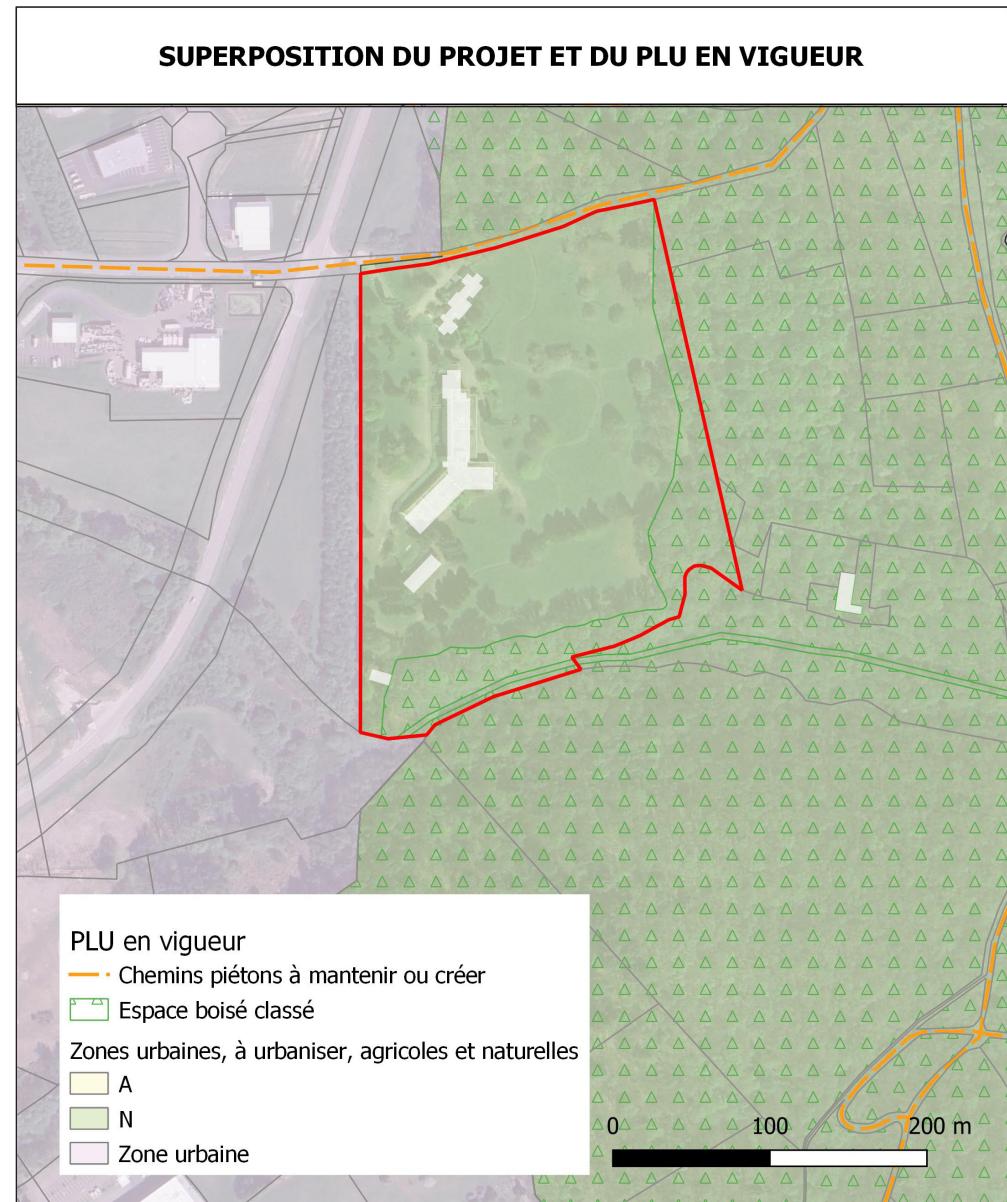
Le projet ne devra pas remettre en cause la protection de ces divers éléments. Il n'est donc pas prévu de les retirer dans le cadre de la révision.

Le règlement de la zone N permet uniquement :

- les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ou forestière ;
- les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, lorsqu'ils sont liés à l'activité touristique du site ou à l'activité de la zone ;
- les locaux techniques et industriels, lorsqu'ils sont liés à l'activité touristique du site ou à l'activité de la zone.

Les autres secteurs et sous-secteurs de la zone N ne permettent pas non plus de réaliser ce projet :

- le secteur NL permet la réalisation d'équipements sportifs et la restauration, ce qui ne correspond pas au projet ;
- le sous-secteur NLg autorise les hébergements. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. La vocation du sous-secteur ne correspond cependant pas à la vocation envisagée du site.



Projet de modification du règlement graphique du PLU de Limoges - Limoges Métropole

III. MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III.2. RÉDUCTION DE LA ZONE NATURELLE AU PROFIT D'UNE ZONE URBAINE

Comme vu précédemment, les zones Naturelles du règlement du PLU ne correspondent pas au projet envisagé. Toutefois, la parcelle étant localisée en continuité directe d'une zone urbaine et déjà pourvue en réseaux, un classement en zone urbaine est rendu possible, grâce à la présente évolution du document d'urbanisme.

Deux objectifs sont poursuivis à travers ce reclassement :

- définir la réglementation de la zone de façon à éviter l'implantation sur le long terme d'une activité totalement différente que celle envisagée aujourd'hui. Le choix de la zone urbaine et des destinations de constructions autorisées devra donc être cohérent avec l'occupation future du site. C'est pourquoi un reclassement en une zone UE, (zone à vocation économique) est exclu. La zone UG, dédiée aux pôles d'équipement d'intérêt supra communal semble plus à même d'encadrer le site. Les destinations et sous destinations autorisées dans cette zone sont limitées aux équipements, différemment des zones urbaines UA et UB, bien plus permissives.

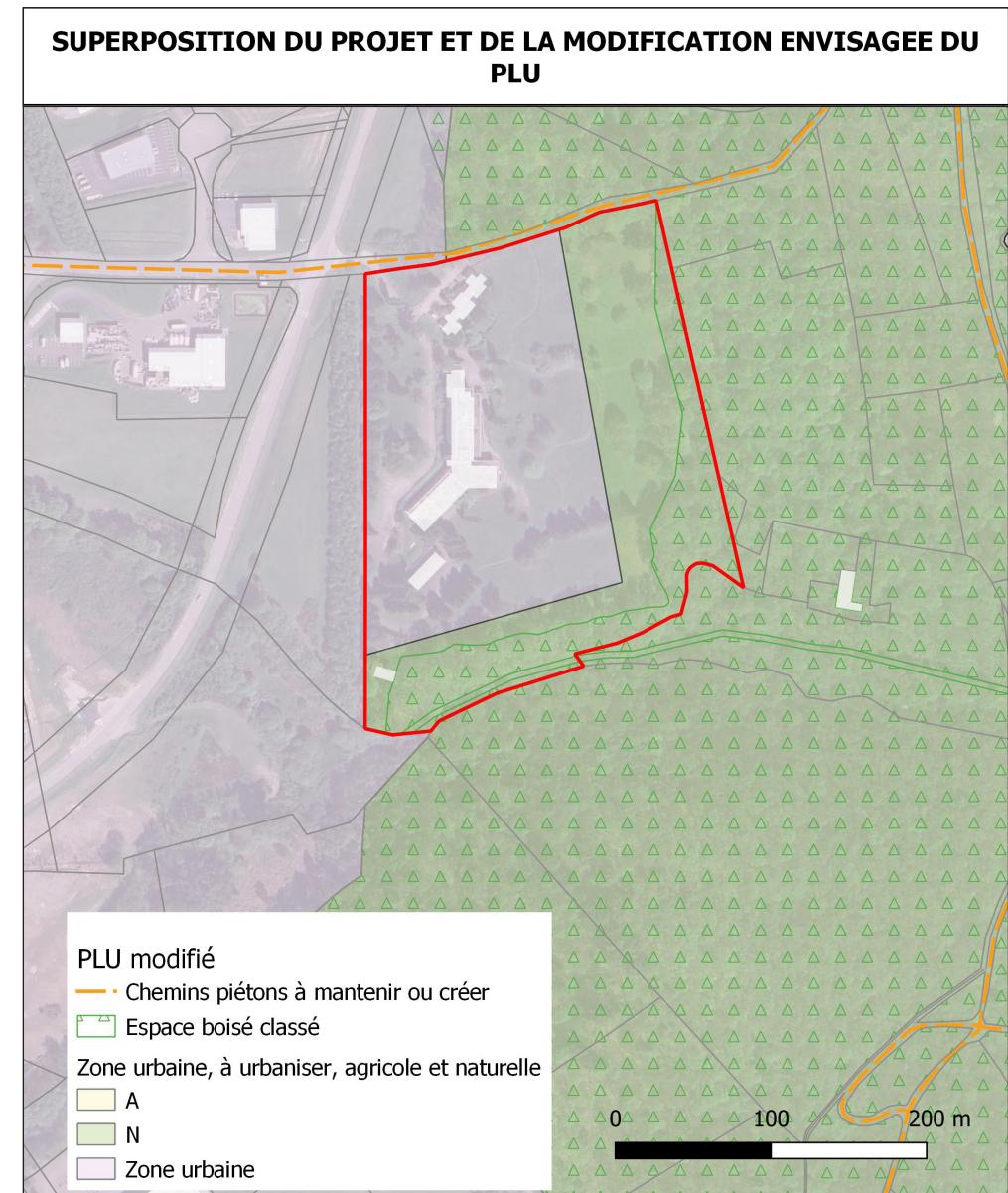
- définir une superficie de zone urbaine répondant aux besoins du projet tout en limitant les impacts sur l'espace naturel. Ainsi, dans le but de préserver le parc attenant au bâtiment existant et de protéger l'EBC de toute nouvelle construction, le reclassement en zone urbaine ne concerne pas l'entièreté de la parcelle.

III.3. MISE EN PLACE D'UNE PRESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

Par ailleurs, en vue de compenser le reclassement de la parcelle en zone urbaine, une partie du parc fera l'objet de prescriptions environnementales. Pour cela, le PLU met à disposition plusieurs outils :

- l'Espace Boisé Classé (EBC). Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme offrent la possibilité de classer des boisements, alignements d'arbres ou même des arbres isolés dans le PLU. Ce classement a pour effet d'interdire tout changement d'affection ou d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Également, ce classement entraîne le rejet de plein droit des demandes de défrichement.

- l'Espace Vert d'Intérêt Paysager (EVIP). Il s'agit d'ensembles végétalisés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur intérêt paysager, leur fonction d'ilot de fraîcheur, leur rôle de zone d'accueil de biodiversité en zone urbaine et, généralement, pour leurs fonctions sociales et récréatives (espaces de promenade, détente, loisirs). Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être autorisés qu'à la condition de ne pas altérer leur caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace, qui est à justifier.



Projet de modification du règlement graphique du PLU de Limoges - Limoges Métropole

IV. MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune de Limoges doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRADDET) et forme ainsi un document pivot : on parle de SCoT intégrateur. Cela permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. Il doit également s'inscrire en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU). Par ailleurs, une procédure de modification de PLU ne peut s'opérer que dans le respect du PADD.

COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Le PADD définit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune et fixe les grandes orientations qui conditionnent les autres éléments du PLU. Ainsi, les règlements écrit et graphique ainsi que les OAP doivent être compatibles avec le PADD.

Axe 1 du PADD :

Le projet s'inscrit dans l'objectif «3 - Déployer une croissance durable» du PADD qui contient une orientation «3-1 Limoges Ville Santé Citoyenne». «Améliorer en continu la qualité de l'environnement en agissant sur le bâti, le social, l'économique et la mobilité, en particulier la mobilité active».

Axe 2 du PADD :

Le projet s'inscrit également dans l'objectif 2 «Développer une offre de logements diversifiés» et son orientation 2.2 «Diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logements».

Le projet s'inscrit également dans l'objectif 3 «Conforter la vocation de Limoges - Ville verte» et de ses orientations «3-1 Décliner la TVB comme support de préservation, de protection et d'usage» et «3-2 Économiser l'espace en produisant des formes urbaines adaptées».

Axe 3 du PADD :

Le projet ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels de l'orientation «3-3 Organisation durable du territoire». En effet, le périmètre du reclassement du zonage est limité et resserré autour du bâtiment existant et limite les possibilités de construction.

Compte tenu de ces éléments, le projet est donc compatible avec le PADD en ce qu'il s'inscrit dans l'objectif de développement du tourisme et n'est pas contradictoire avec les autres objectifs du PADD.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération de Limoges est un outil de planification réalisé par le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL) à l'échelle des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des communautés de communes Elan Limousin Avenir Nature, de Noblat et Val de Vienne et de la communauté urbaine Limoges Métropole. Le SCoT en vigueur a été approuvé le 7 juillet 2021.

Le SCoT définit des orientations de développement et d'aménagement du territoire qui s'imposent aux PLU dans un rapport de compatibilité.

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de «non-contrariété». Ainsi, les documents sont considérés compatibles :

- s'ils ne sont pas contraires aux orientations et objectifs du SCoT ;
- s'ils contribuent, même partiellement, à sa réalisation ;
- s'ils permettent de mettre en œuvre les objectifs de l'armature territoriale établie par le SCoT ;
- s'ils ne font pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Le SCoT est composé d'un rapport de présentation, d'un PADD et d'un Document d'orientation et d'objectif (DOO), qui constitue la déclinaison du PADD en orientations opposables pour les PLU des EPCI membres.

Le projet s'inscrit directement dans l'orientation 35 du DOO : Maintenir la qualité de service en tenant compte de l'augmentation de population envisagée et de son vieillissement à l'horizon 2030».

En outre, le projet ne va pas à l'encontre de l'«Orientation 10 : Renforcer la structuration des pôles d'activités économiques du secteur nord de Limoges».

Le projet est donc compatible avec le SCoT en ce qu'il participe au développement de l'hébergement touristiques en partie à la reconversion d'anciens bâtiments.

V. ANALYSE SOMMAIRE DES INCIDENCES

V.1. INTERACTIONS DU PROJET AVEC LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

Le site du projet n'est pas localisé à proximité d'un site classé Natura 2000, qui permettent de conserver des sites écologiques pour certains habitats ou des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire. La commune de Limoges n'abrite d'ailleurs aucun site NATURA 2000. Les sites les plus proches situés à plus de 5 km sont les suivants :

- FR7401141 - « Mines de Chabanne et souterrains des Monts d'Ambazac » (commune d'Ambazac) (site 1 sur la carte)
- FR7401146 - « Vallée du Taurion et ses affluents » (site 2 sur la carte)

La vulnérabilité du premier site est liée au maintien de l'habitat des espèces protégées qui y sont présentes, soit dans le cas présent le maintien des cavités et boyaux miniers qui abritent des populations denses de chauve-souris.

Le second site est caractérisé par des enjeux liés à la présence du saumon atlantique et sa réintroduction.

Le site du projet est également situé à 1 km des ZNIEFF les plus proches. L'inventaire ZNIEFF constitue une base de connaissances permanentes des espaces naturels aux caractéristiques écologiques remarquables. Elle est un instrument d'aide à la décision, de sensibilisation et contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. Ces ZNIEFF concernent respectivement la vallée de l'Aurence qui serpente dans les zones d'activités au Nord de Limoges et le boisement de Beaune les Mines.

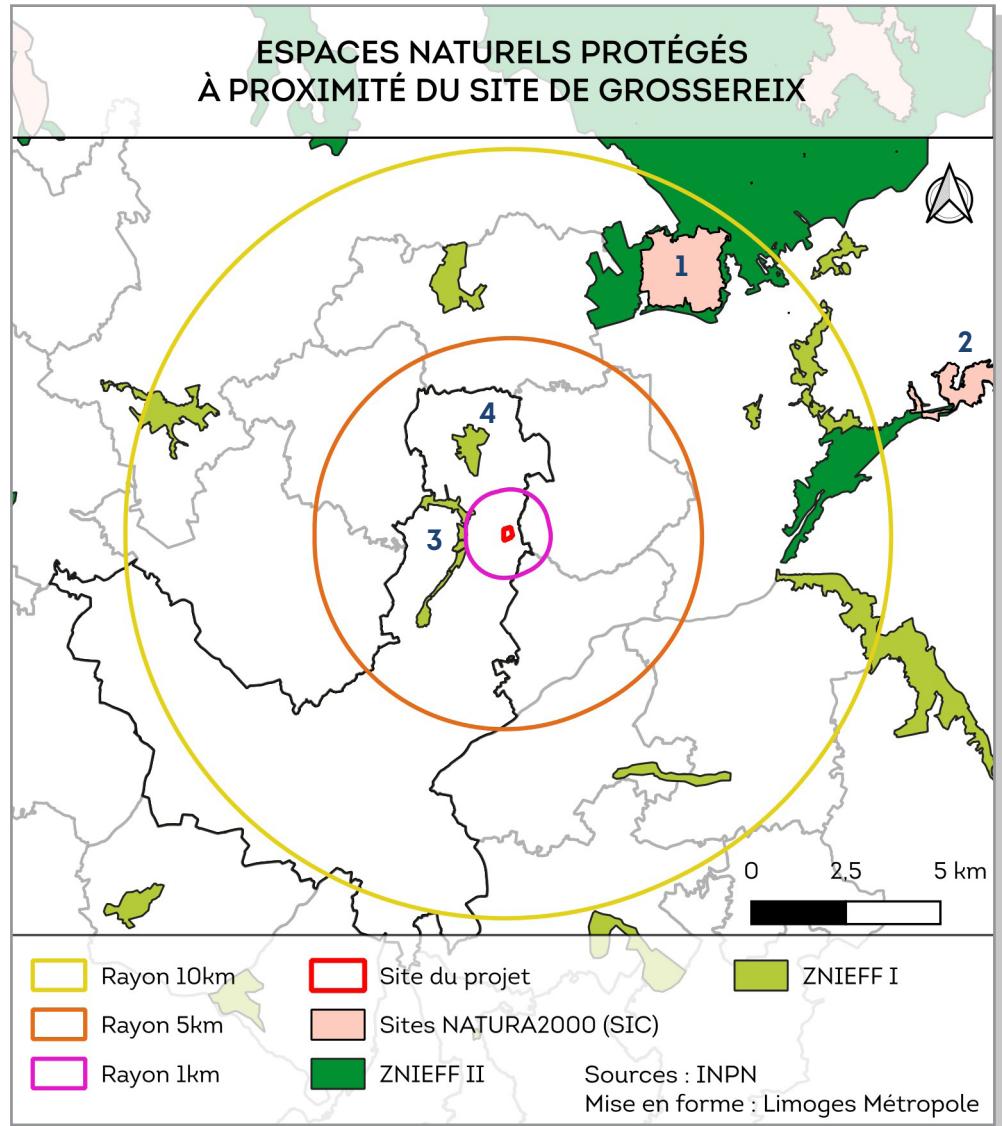
- 740120214 - « Zones humides de Grossereix et tourbière de Bouthy » (site 3 sur la carte)

Cette zone peu anthropisée joue les rôles importants de couloir de passage pour la faune et de refuge au sein de cette zone très fortement urbanisée. Le maintien de cette zone est tributaire de la densification de la zone d'activités et des réseaux routiers proches.

- 740120230 - « Bois du Grand Beaune » (site 4 sur la carte)

Cette ZNIEFF est remarquable par la présence de nombreuses espèces déterminantes de coléoptères saproxyliques et phytophages. Trois espèces de chiroptères forestiers se reproduisent dans ces boisements.

Au vu de leurs localisations lointaines et des caractéristiques du projet (transformation du bâtiment existant sans construction nouvelle et faibles nuisances), ce dernier n'aura pas d'incidences sur ces sites environnementaux.



Cartographie des espaces naturels protégés à proximité du site de Grossereix - Limoges Métropole

V. ANALYSE SOMMAIRE DES INCIDENCES

V.2. ZONES PRÉSENTANT UNE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE À PROXIMITÉ DU PROJET

L'Atlas des continuités écologiques du SCoT de l'Agglomération de Limoges repère à proximité immédiate de la parcelle LI0029 un réservoir de biodiversité forestier à l'est, ainsi qu'une zone humide au sud.

La Trame Verte et Bleue de Limoges Métropole inventorie également un cœur de nature milieux humides au niveau du boisement à proximité du site du projet, en limites est et sud de la parcelle Des corridors écologiques de milieux boisés et milieux humides sont également localisés à l'est du site de projet.

Un corridor Trame Noire est présent sur le même tracé que les corridors écologiques.

Ces espaces recensés par le SCoT ainsi que Limoges Métropole correspondent à la Vallée de la Mazelle et les milieux humides et boisements qui l'accompagnent.

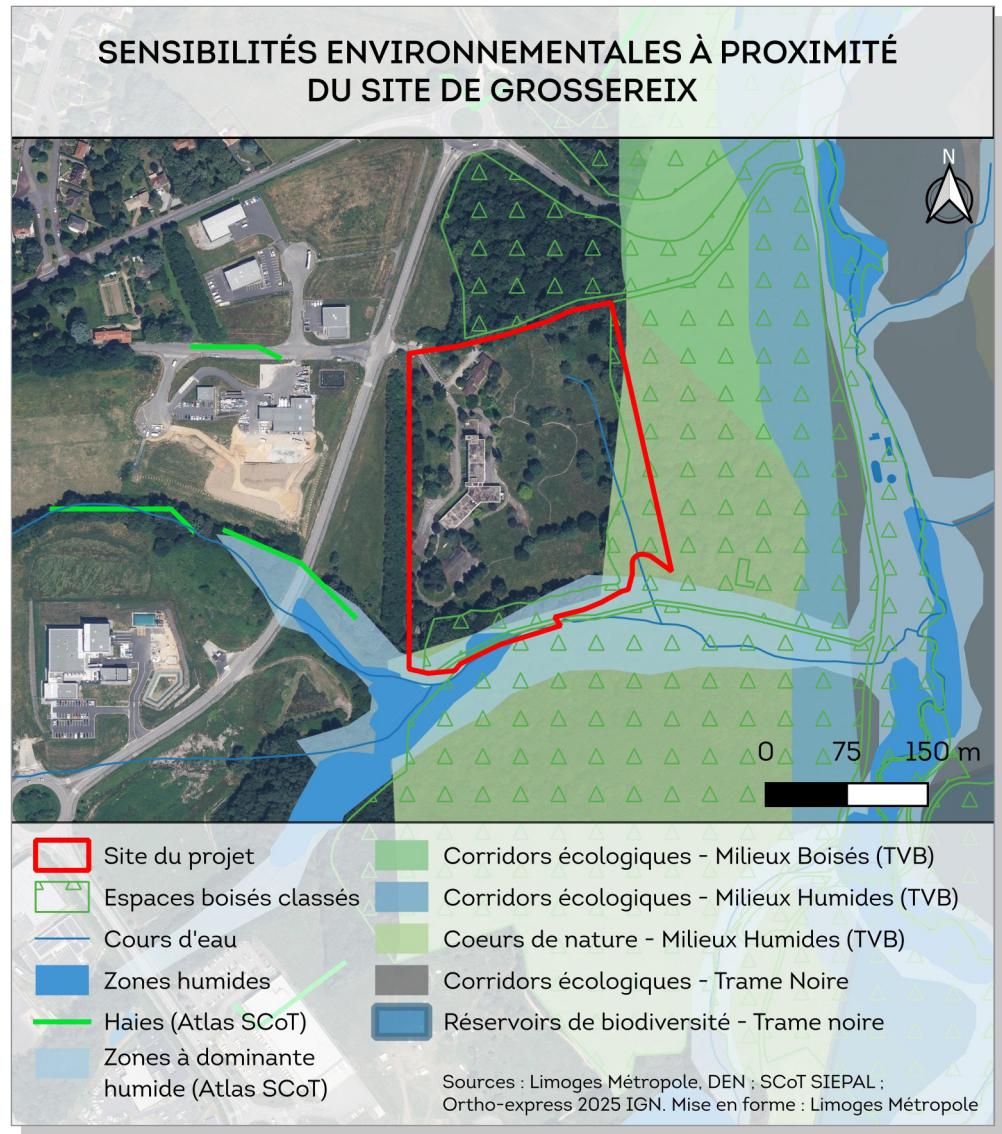
Le PLU identifie des Espaces Boisés Classés (EBC), également situés en limites nord, est et sud du site du projet.

Toutefois, le projet porté par VYV3 Cœur d'Aquitaine n'est pas de nature à détériorer ces éléments. En effet, les extensions du bâtiment existant seront réalisés sur des terrains déjà artificialisés, et les surélévations ne participeront pas à l'augmentation de la surface artificialisée.

Par ailleurs, la majorité des prescriptions environnementales ci-dessus énoncées portent sur le boisement localisé en limites nord, est et sud de la parcelle L10029. Si le parc existant sera utilisé par les usagers de l'EHPAD et de l'ESAT, aucune réduction de ce boisement n'est à prévoir. En outre, une partie du parc fera l'objet, dans le cadre de la présente procédure de révision allégée, d'une prescription environnementale, afin de compenser le reclassement du site en zone urbaine.

En outre, l'occupation du site ne générera que peu de nuisances. Les éventuelles espèces présentes dans le boisement identifié comme réservoir de biodiversité seront donc peu impactées par l'installation de VYV3 Cœur d'Aquitaine.

Une étude faune flore est actuellement portée par le porteur de projet afin d'évaluer le potentiel de biodiversité du site et des impacts que le projet pourra avoir sur ce dernier.



Cartographie des sensibilités environnementales à proximité du site de Grossereix - Limoges Métropole

V. ANALYSE SOMMAIRE DES INCIDENCES

V.3. INTERACTIONS DU PROJET AVEC LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

Le site de Grossereix est localisé dans l'emprise de deux protections patrimoniales :

- **Le périmètre de protection du Château des Essarts**

Les monuments patrimoniaux peuvent être protégés par le biais d'une inscription ou d'un classement sur la liste des Monuments Historiques. Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés font l'objet d'une protection, qui peut entre autres se matérialiser par un périmètre de protection de 500 mètres autour de ces éléments, tel que pour le Château des Essarts.

Partiellement inscrit depuis 1996, ce château est localisé au nord du site de Grossereix, sur la commune de Limoges. Le bâtiment existant sur le site de Grossereix n'est pas compris dans le périmètre de protection concerné.

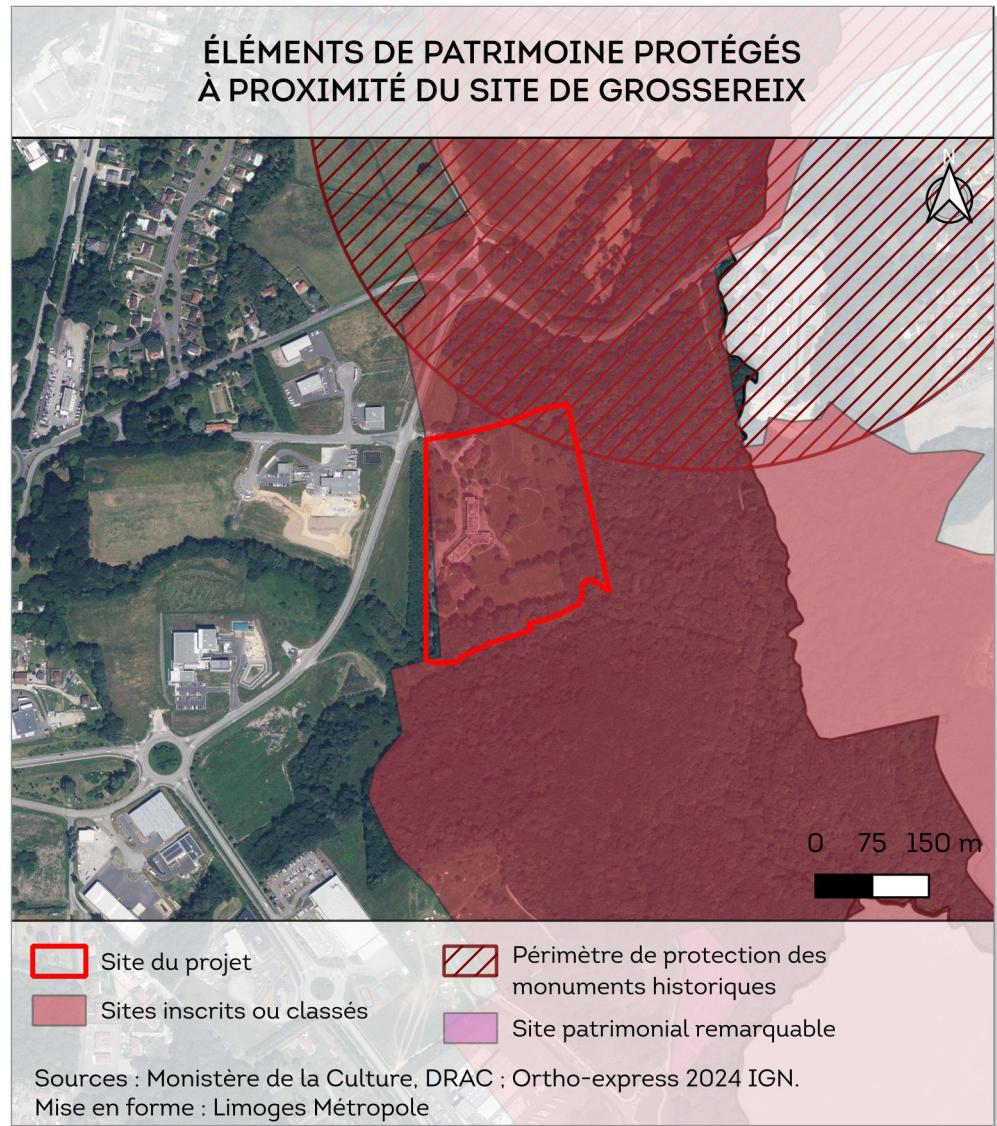
- **Le site inscrit de la Vallée de la Mazelle**

L'objectif du Site inscrit est la conservation de milieux et paysage, de villages et de bâtiments anciens dans leur état. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Elle implique que toutes les autorisations d'urbanisme déposées comprises dans le périmètre du site sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce site est inscrit depuis 1981, et est localisé sur plusieurs communes, dont celle de Limoges.

La présence du boisement à l'Est de la parcelle concernée par le projet ainsi que son aménagement paysager induisent que le bâtiment existant est très peu visible depuis le domaine public. L'impact visuel des aménagements prévus sera limité, car la volumétrie du bâtiment actuel sera respectée, et les prescriptions architecturales et paysagères du PLU garantiront son intégration dans le site.

En raison de l'absence de couisibilité entre le site de projet et le Château des Essarts ou le site de la Vallée de la Mazelle, aucune nuisance visuelle ne sera générée.



SYNTÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Espaces naturels protégés

Le site du projet est situé à moins de 5 kilomètres de deux ZNIEFF de type I, et n'est pas localisé à proximité d'un site Natura 2000

Au vu des localisations lointaines des espaces concernés, et des caractéristiques du projet (transformation du bâtiment existant sans construction nouvelle et faibles nuisances), ce dernier n'aura pas d'incidences sur ces sites environnementaux.

Sensibilités environnementales

Le site du projet est localisé à proximité immédiate de plusieurs éléments repérés par l'Atlas des continuités écologiques du SCoT, de la Trame Verte et Bleue, de la Trame Noire, de l'inventaire des Zones Humides Limoges Métropole, ainsi que d'espaces Boisés Classés.

Toutefois, le projet de transformation du bâtiment existant sans construction nouvelle sur des espaces non artificialisés n'induira pas de conséquences sur ces éléments environnementaux.

Par ailleurs, une étude faune flore est actuellement portée par le porteur de projet afin d'évaluer le potentiel de biodiversité du site et des impacts que le projet pourra avoir sur ce dernier.

Eléments de patrimoine protégés

Le site du projet est situé à proximité immédiate du périmètre de protection du Château des Essarts, ainsi que du site inscrit de la Vallée de la Mazelle.

En raison de l'absence de covisibilité entre le site de projet et le Château des Essarts ou le site de la Vallée de la Mazelle, aucune nuisance visuelle ne sera générée.



LIMOGES MÉTROPOLE
AMÉNAGEMENT
DURABLE
DU TERRITOIRE

19 rue Bernard Palissy - CS 10 001
87 031 LIMOGES CEDEX 1
communaute-urbaine@limoges-metropole.fr

05 55 45 79 00

limoges-metropole.fr