LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le jeudi vingt-cinq septembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 19 septembre 2025, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.
Nathalie MEZILLE, Conseillère Communautaire, désignée au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :
M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Claude BRUNAUD, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, M. Sébastien LARCHER, M. Laurent LAFAYE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, Mme Isabelle DEBOURG, M. Olivier DUCOURTIEUX, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, M. Vincent REY, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Pascale ETIENNE, Mme Isabelle NEGRIER CHASSAING, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :
Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN
Mme Sarah GENTIL donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
M. Pascal THEILLET donne pouvoirs à M. Gilles BEGOUT
M. Jean-Yves RIGOUT donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU
Mme Marie-Claude BODEN donne pouvoirs à M. Gaston CHASSAIN
Mme Hélène CUEILLE donne pouvoirs à Mme Marie LAPLACE
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à Mme Samia RIFFAUD
M. Jérémy ELDID donne pouvoirs à M. Jean-Luc BONNET
M. Jamal FATIMI donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à M. Philippe JANICOT

Absents :
Mme Julie LENFANT, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Franck DAMAY, Mme Monique DELPI, Mme Nezha NAJIM

L'ORDRE DU JOUR EST

Révision allégée n°10 du Plan local d'urbanisme de Limoges – Reclassement d'une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre l'implantation de VYV3 Coeur d'Aquitaine

N° 12.5

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

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 Plan local d'urbanisme (PLU) actuel ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet. La présente procédure correspond à la révision allégée n°10 du PLU de Limoges.

I. Contexte

Par courrier en date du 11 mars 2024, La Mutualité Française Limousine a sollicité une évolution du PLU de Limoges dans l'optique de transférer son siège social et regrouper différentes places d'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur un seul et même site, suite à sa fusion avec les Mutualités Françaises Vienne et Dordogne.
L'entité VYV3 Cœur d'Aquitaine, nouvellement créée, est actrice dans les services de soin et d'accompagnement, et 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 études de différents secteurs, le site de Grossereix s'avère correspondre aux besoins de l'organisme. Ce dernier, appartenant au Département de la Haute-Vienne, comprend une friche existante, présentant la potentialité d'accueillir ces activités sans engendrer de consommation 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.
Ces éléments sont explicités dans la note de présentation du dossier d'évolution du PLU annexée à la présente délibération.

II. Procédure

La procédure de révision allégée du PLU, issue des dispositions des articles L.153-34 du Code de l'urbanisme, se déroule de la manière suivante :

1/ rédaction du projet de révision allégée initié par le Président de Limoges Métropole, et de l'exposé des motifs, délibération de Limoges Métropole pour lancer et prescrire les modalités relatives à la procédure,

2/ conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit la révision « allégée » doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation « avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».
La procédure a pour objectifs :

- la reprise d'une friche existante présentant la potentialité d'accueillir les activités de VYV3 Cœur d'Aquitaine. La réalisation de ce projet se restreint à l'extension du bâtiment existant, sans construction nouvelle, ce qui évite toute consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers,

- la modification du règlement graphique, afin de reclasser la parcelle concernée en zone urbaine. Actuellement classée en zone naturelle, le projet de reprise du bâtiment est, en l'état du règlement graphique, impossible.

Cette concertation fera l'objet des modalités suivantes :

- publication d'un article dans un journal départemental, précisant le lancement de la concertation, son objet et les dates prévues,
- mise à disposition du public, des associations, et des autres personnes concernées, pendant une durée au moins égale à deux mois, d'un registre papier permettant au public de consigner ses avis et observations, des documents en lien avec l'étude, en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture,
- publication des documents en lien avec l'étude sur le site internet de la mairie de Limoges et sur le site internet de Limoges Métropole,
- notification aux Personnes publiques associées du lancement de la procédure, leur indiquant que leur avis sera sollicité à l'occasion d'un examen conjoint organisé ultérieurement,

3/ arrêt du projet par délibération de Limoges Métropole et bilan de la concertation,

4/ association des Personnes publiques associées (PPA), en application des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté fera l'objet d'un examen conjoint en réunion avec les PPA,
Conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, les modalités de l'enquête publique seront les suivantes :

- saisine du Tribunal administratif pour désigner un commissaire enquêteur,
- décision d'ouverture d'enquête par arrêté du Président de Limoges Métropole,
- publication de l'avis dans la presse dans deux journaux régionaux dans le département concerné et affichage conjoint en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole,
- consultation du dossier par le public pendant la durée de l'enquête en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole.

En application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois conjointement en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de ces modalités d'affichage, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le conseil communautaire décide :

- de prescrire la révision allégée n°10 du PLU de la commune de Limoges, en application des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
- d'approuver les objectifs et les modalités de la concertation tels que définis au sein de la présente délibération,
- d'autoriser les services de Limoges Métropole à mener les études relatives à la préparation du dossier,
- d'autoriser le Président à signer tout document nécessaire au bon déroulement de ce dossier,
- d'autoriser le Président à engager les dépenses afférentes aux études et à la procédure réglementaire,
- d'imputer sur les crédits prévus à cet effet au budget principal de Limoges Métropole les sommes nécessaires à la révision allégée du PLU,

- d'autoriser le Président à solliciter, en application de l'article L.153-34, l'avis des Personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un examen conjoint auquel le maire de la commune est également invité à participer.

ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le vendredi 03 octobre 2025

NOTE DE PRÉSENTATION

Limoges Métropole
Communauté urbaine

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIMOGES

PROJET DE VYV3 CŒUR D'AQUITAINE

NOTE EXPLICATIVE

Éléments de contexte

L'entité VYV3 Coeur d'Aquitaine est un organisme à but non lucratif, reconnu d'utilité publique, qui propose des services de soins et d'accompagnement mutualistes allant de l'accueil du jeune enfant jusqu'à l'accompagnement en fin de vie. Il connaît aujourd'hui des difficultés dues à l'éclatement de ses différents sites sur les communes de Limoges et de Condat-sur-Vienne, et de l'inadaptation des locaux occupés.
Pour pallier ces problématiques, il a pour projet de s'implanter sur le site de Grossereix, dans les locaux de l'ancien Institut d'Éducation Motrice, aujourd'hui inoccupés.

L'objectif du projet est de regrouper :

- le siège social, actuellement situé en centre-ville de Limoges, dans un bâtiment ancien et non adapté notamment aux personnes à mobilité réduite ;
- l'accueil de jour, situé rue de Rochechouart à Limoges, dans des locaux qui ne répondent plus aux attentes des professionnels et des usagers (absence de jardins, proximité dangereuse de la route, difficultés de stationnement...) ;
- les deux Petites Unités de Vie Mutualistes et du Cantou en un site unique d'EHPAD médicalisé pour publics à besoins spécifiques.

La parcelle concernée est la LI0029, située sur le site de Grossereix, en continuité directe de la zone économique.

D'une superficie de 6.7 ha, elle présente de nombreux atouts :

- la proximité immédiate de la zone Limoges Nord et de Rilhac-Rancon, qui ne bénéficie pas d'offre médico-sociale gérontologique ;
- la bonne desserte routière avec l'A20 à proximité et la déviation de Limoges-Nord ;
- le parc, qui pourra être utilisé pour le bien-être des usagers et pour une reconnexion à la nature.

L'implantation de VYV3 Cœur d'Aquitaine sera également l'occasion de réinvestir une friche bâtie, et permettra d'éviter par la même occasion la consommation d'espaces pour une nouvelle construction. À cela s'ajoute le fait que le projet envisagé se traduira par une extensions et surélévation du bâtiment existant, sans construction nouvelle.

LOCALISATION DU PROJET



Problématique du PLU

L'emprise du projet est actuellement située en zone 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 ne permet que :

- 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.

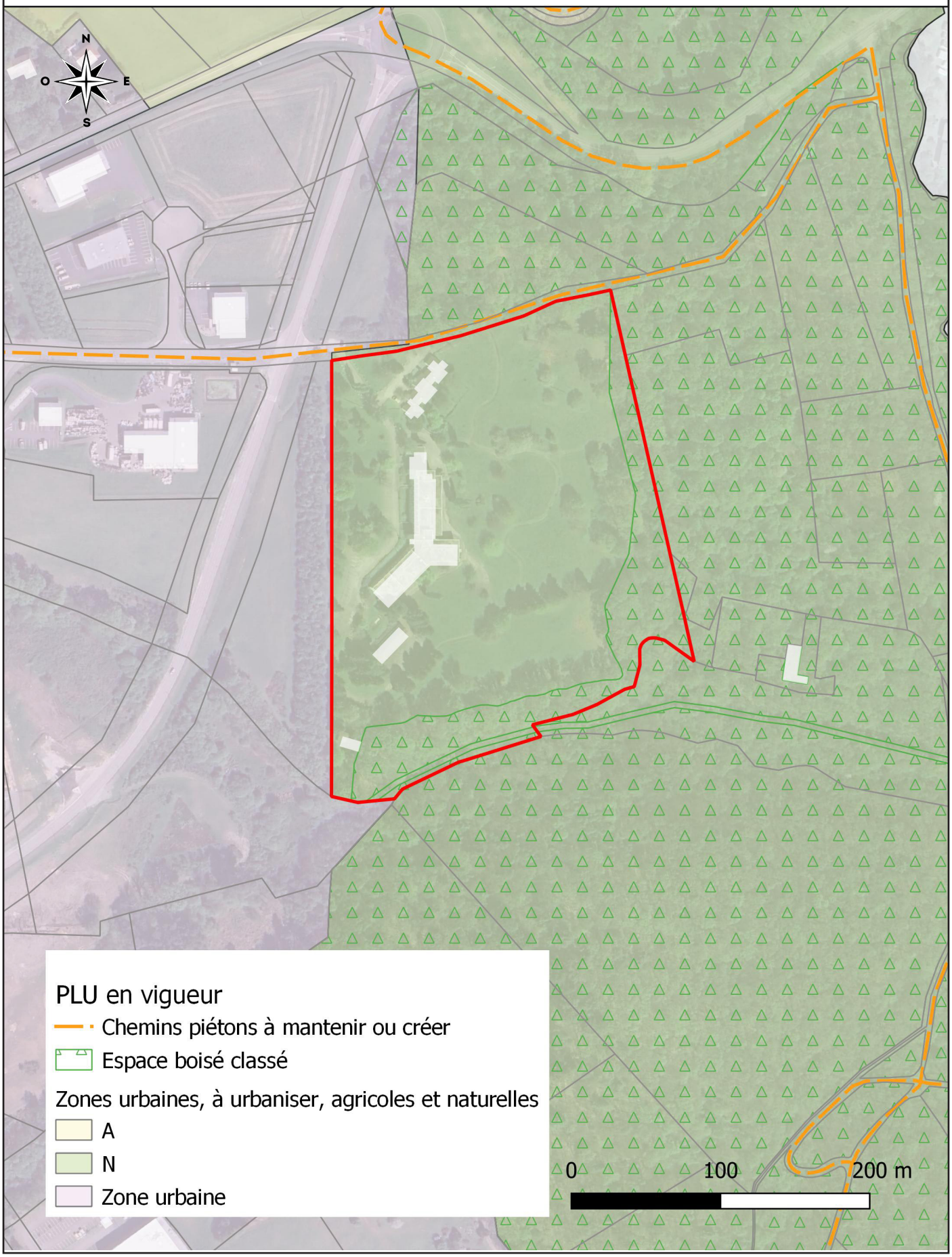
Les autres secteurs et sous-secteurs de la zone N ne permettent pas non plus de réaliser ce projet :

- 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.

Les zones Naturelles du règlement du PLU ne correspondent donc pas au projet. Toutefois, la parcelle étant localisée en continuité directe d'une zone économique en zone U et déjà pourvue en réseaux, un classement en zone urbaine est rendu possible.

Cependant, 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 concernera pas l'entièreté de la parcelle.

SUPERPOSITION DU PROJET ET DU PLU EN VIGUEUR



SUPERPOSITION DU PROJET ET DE LA MODIFICATION ENVISAGEE DU PLU

