PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIMOGES

CRÉATION DE DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) SUR LE DOMAINE DE JUILLAC

Limoges Métropole
Communauté urbaine

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Délibération de prescription de la révision allégée n°9 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le 26/06/2025
Délibération d'arrêt de projet de la révision allégée n°9 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le 27/02/2026
Approbation de la révision allégée n°9 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le 18/11/2026

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 4

1. CONTEXTE 4

1.1. Contexte 4

1.2. Objet de la modification n°9 4

2. PROCÉDURE 4

2.1. Le choix de la révision allégée 4

2.2 La procédure de révision allégée 5

2.2.1. Prescription de la procédure de révision allégée 5

2.2.2. Concertation 5

2.2.3. Examen au cas par cas 6

2.2.4. Saisine de la CDPENAF 6

2.2.5. Arrêt du projet de révision allégée 6

2.2.6. Réunion d'examen conjoint 6

2.2.7. Enquête publique 6

2.2.8. Le rapport justificatif 7

2.2.9. Approbation 7

II. OBJET ET JUSTIFICATION 8

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION 8

1.1. Éléments de contexte 8

1.1.1. Contexte général 8

1.1.2. Description du projet touristique et du site 10

1.2. Description du projet et justifications 16

1.2.1. Problématique du PLU 16

1.2.2. La création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 17

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES 19

2.1. Règlement graphique 19

2.2. Règlement écrit 21

2.2.1. Article N2 21

2.2.2. Article N4 22

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS 23

3.1. Compatibilité avec le PADD 23

3.2. Compatibilité avec le SCoT 25

SOMMAIRE

3.3. Compatibilité avec le PDU 26
3.4. Compatibilité du projet avec le PLH 26
3.5. Compatibilité avec le PCAET 27

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 28

4.1. L'inscription du projet dans la séquence Éviter réduire compenser (ERC) 28
4.1.1. Éviter 29
4.1.2. Réduire 30
4.1.3. Compenser 30
4.2. Occupation du sol 31
4.3. Milieux naturels 32
4.4. Continuités écologiques 36
4.4.1. La Trame verte et bleue 36
4.4.2. L'atlas des continuités écologiques du SCoT 37
4.4.3. La Trame noire 38
4.5. Zones humides et réseau hydrographique 39
4.6. Espaces boisés classés 40
4.7. Paysage et patrimoine 41
4.8. Risques et nuisances 42
4.8.1. Risques 42
4.8.2. Nuisances 43
4.9. Gestion des eaux 44
4.9.1. La gestion de la ressource en eau 44
4.9.2. L'alimentation en eau potable 44
4.9.3. L'assainissement 44
4.9.4. Les eaux pluviales 44

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 45

I. INTRODUCTION

1. CONTEXTE

1.1. Contexte

La commune de Limoges comptait 129 760 habitants en 2021 selon les chiffres de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

La révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges a été approuvée par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 26 juin 2019. Il a depuis fait l'objet de diverses évolutions.

Le PADD du PLU de Limoges vise à répondre à 3 grands enjeux :
- L'affirmation du positionnement et du rayonnement de Limoges à l'échelle du Grand Sud-Ouest ;
- Le renforcement de Limoges, pôle structurant du bassin de vie et du cadre de vie de l'agglomération ;
- La recherche d'équilibre et d'interconnexions entre les différents secteurs de Limoges.

Afin de répondre à ces enjeux, le PADD a défini 3 axes stratégiques :
- Limoges, un pôle régional à conforter ;
- Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer ;
- Limoges, une ville et une campagne à vivre.

1.2. Objet de la modification n°9

La révision allégée n°9 du PLU de la commune de Limoges a pour objet de créer deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le domaine de Juillac sur la parcelle cadastrée section SW n°6. Actuellement en zone Naturelle (N), il serait en partie couvert par deux nouveaux sous-zonages :
- l'un permettant la reconversion et l'extension des bâtiments existants pour des activités hôtelières, de restauration et de services ;
- l'autre serait dédié à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

2. PROCÉDURE

2.1. Le choix de la révision allégée

Les procédures d'évolution des PLU 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 risque 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.

La création de deux nouveaux sous-zonages permettant d'autoriser l'implantation de nouvelles activités en zone naturelle est considérée comme une diminution d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Ainsi, le projet est soumis à la procédure de révision allégée dès lors que les orientations du PADD sont respectées.

I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

2.2 La procédure de révision allégée

2.2.1. Prescription de la procédure de révision allégée

L'article L.153-32 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification 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 26/06/2025.

2.2.2. Concertation

Le projet de révision allégée sera mis à la disposition du public et notifié aux Personnes publiques associées au cours d'une phase de concertation.

Le registre et les documents de présentation de la procédure ont été mis à disposition du public du 15 décembre au 15 janvier aux jours et heures habituels d'ouverture au public des locaux de la Direction de l'action foncière et immobilière (DAFI) de la Ville de Limoges situés au 31, avenue Baudin 87000 LIMOGES et au siège de Limoges Métropole situé au 19, rue Bernard Palissy 87000 LIMOGES.
Le dossier a également été mis en ligne sur les sites internet de la Ville de Limoges et de Limoges Métropole, tout au long de la période de concertation.

Le public a été tenu informé de cette organisation grâce aux mesures de publicité prévues dans la délibération de prescription précitée.
Ainsi, un avis a été publié dans la presse (journal Le Populaire du Centre) le 28 novembre 2025. L'affichage de cet avis a été fait en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole ainsi que sur les sites internet à la même date.
Durant toute la durée de la concertation, des registres ont été mis à disposition du public dans les locaux de DAFI ainsi qu'au siège de Limoges Métropole. Une adresse électronique a été créée pour permettre au public de faire connaitre ses remarques.
Le dossier de révision allégée a également été envoyé à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) concernées. Elles ont eu la possibilité de formuler leurs observations tout au long de la période de concertation.

Bilan de la concertation

Aucune participation du public n'a été enregistrée sur l'adresse électronique prévue à cet effet ainsi que sur les registres mis à la disposition du public dans les locaux de la ville de Limoges et au siège de Limoges Métropole.

Au total, cinq PPA se sont prononcées sur le dossier de modification :

- La Chambre d'agriculture (CA) a fait savoir que le projet n'appelait aucune observation particulière de sa part ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observations particulières à formuler ;
- Le Syndicat d'études et de programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL) affirme que le projet ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT 2030 approuvé en juillet 2021, et peut donc être considéré comme compatible ;
- La Direction départementale des territoires (DDT) fait savoir que le projet n'appelle pas d'observations particulières et que le dossier devra être soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Le Département de la Haute-Vienne précise que le projet est desservi par la route départementale n°250 (RD n°250), classée en tant que Grand axe économique (GAE). Cette section de voie sert également de déviation en cas de coupure de la circulation sur l'autoroute A20. Le projet pourrait générer une augmentation du trafic d'entrée et de sortie sur la RD n°250 et avoir un impact sur la sécurité routière. À ce titre, la desserte du futur projet devra respecter les prescriptions de l'article n°52 du règlement départemental de voirie ;
Le département rappelle la présence de deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dans un rayon de moins de 5 km du projet. Également, le département rappelle la présence de corridors écologiques de la Trame noire, des espaces verts d'intérêts paysager (EVIP), haies, arbres remarquables et mares présentes sur le site. Le dossier mentionne bien la présence de ces éléments ainsi que les incidences potentielles du projet sur ces derniers.
Le projet est sans incidences sur les sentiers de randonnée identifiés dans le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de la Haute-Vienne.
Le projet rejoint les axes de la stratégie départementale de développement touristique qui promeut un tourisme durable et une diversification de l'offre.
Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Département émet un avis favorable au projet de révision allégée.

I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

2.2.3. 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 a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) pour avis conforme le 20 novembre 2025. Par décision NA-2025-009176/ KK AC PLU en date du 6 janvier 2026, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification.

Par délibération en date du 27 février 2026, le conseil communautaire de Limoges Métropole a décidé de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAe précité.

2.2.4. Saisine de la CDPENAF

Le projet ayant pour objet de réduire une zone naturelle ou de réduire une protection édictée en raison des risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; il est soumis à l'avis de Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a rendu un avis favorable lors de sa séance du 02 juin 2026.

2.2.5. Arrêt du projet de révision allégée

Le projet de révision allégée a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2026.

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

2.2.6. Réunion d'examen conjoint

En vertu de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur du 1er janvier 2016 au 5 août 2026, une réunion d'examen conjoint avec les PPA s'est tenue le 10 juillet 2026.

Lors de cette réunion d'examen conjoint l'ARS et la Chambre d'agriculture ont transmis leur avis favorable par courrier.
Le Département de la Haute-Vienne a transmis son avis par courrier en réitérant son avis favorable formulé au cours de la concertation en rappelant la nécessité de respecter les prescriptions du règlement de voirie départementale s'agissant de l'accès au site situé le long de la RD n°250.
La DDT alerte sur le fait que les prescriptions ponctuelle sur bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination présents à l'intérieur des futurs STECAL devront être retirées. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme précise bien que les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont à désigner en dehors des secteurs mentionner à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à savoir les STECAL.
Le SIEPAL, présent à la réunion d'examen conjoint, émet un avis favorable au projet en ce qu'il permet la mise en œuvre de l'orientation 30 du DOO du SCoT : *«Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux des espaces dédiés au développement d'une offre touristiques diversifiée pour répondre à l'ensemble des attentes et autoriser la reconversion d'anciens bâtiments.»*
L'association Renaissance du Vieux Limoges, présente à la réunion, a également émit un avis favorable au projet notamment en raison de la réutilisation d'éléments du patrimoine dont l'activité participerait à la conservation du site. Également l'impact visuel et paysager du projet sur le site devrait être limité du fait de la configuration du site et de la règle de limitation de la hauteur des constructions.

2.2.7. 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 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 registre d'enquête au commissaire enquêteur qui établi un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Bilan de l'enquête publique

La procédure de révision allégée n°9 a fait l'objet d'une enquête publique unique, portant également sur la modification n°2, la révision allégée n°7 et la révision allégée n°10 du PLU de Limoges. Par arrêté en date du 17 juillet 2026, complété par l'arrêté du 7 août 2026, le Président de Limoges Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique, fixant la période d'enquête publique du 28 août 2026 au 30 septembre 2026 conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Au cours de l'enquête publique, 24 participations ont été enregistrées sur les différents moyens mis à disposition du public. Une pétition recueillant 86 signatures a également été réceptionnée. Aucune observation formulée ne portait sur la révision allégée n°9. Le procès-verbal de synthèse des observations du public du commissaire-enquêteur portant sur l'enquête publique unique a été rendu le 7 octobre 2026. Le mémoire en réponse sur l'ensemble des procédures soumises à l'enquête publique unique a été transmis au commissaire enquêteur le 16 octobre 2026. Le rapport du commissaire enquêteur, commun aux quatre procédures soumises à enquête publique unique, ainsi que les conclusions et l'avis distincts ont été réceptionnés le 23 octobre 2026.

Au vu des documents mis à disposition du commissaire enquêteur, du bon déroulement de l'enquête publique, des avis émis par les PPA et des éléments de réponses fournis par Limoges Métropole, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision allégée n°9 du PLU. Il recommande le traitement de l'accès en sortie sur la Route Départementale n°250. Il souligne que le projet de révision allégée permettra la valorisation touristique d'un domaine en voie de dégradation, qui pourra ainsi afficher un positionnement haut de gamme dont l'offre est jugée à ce jour insuffisante sur le territoire intercommunal par les collectivités. Il note également la proximité du site avec le parc d'Ester, ce qui permettrait au projet d'être complémentaire vis-à-vis de la zone d'activité. Enfin, il considère que le seul point d'achoppement à lever est la sortie sur la RD n°250, ce qui n'est qu'une question technique.

2.2.8. 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.

2.2.9. Approbation

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.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

1.1. Éléments de contexte

1.1.1. Contexte général

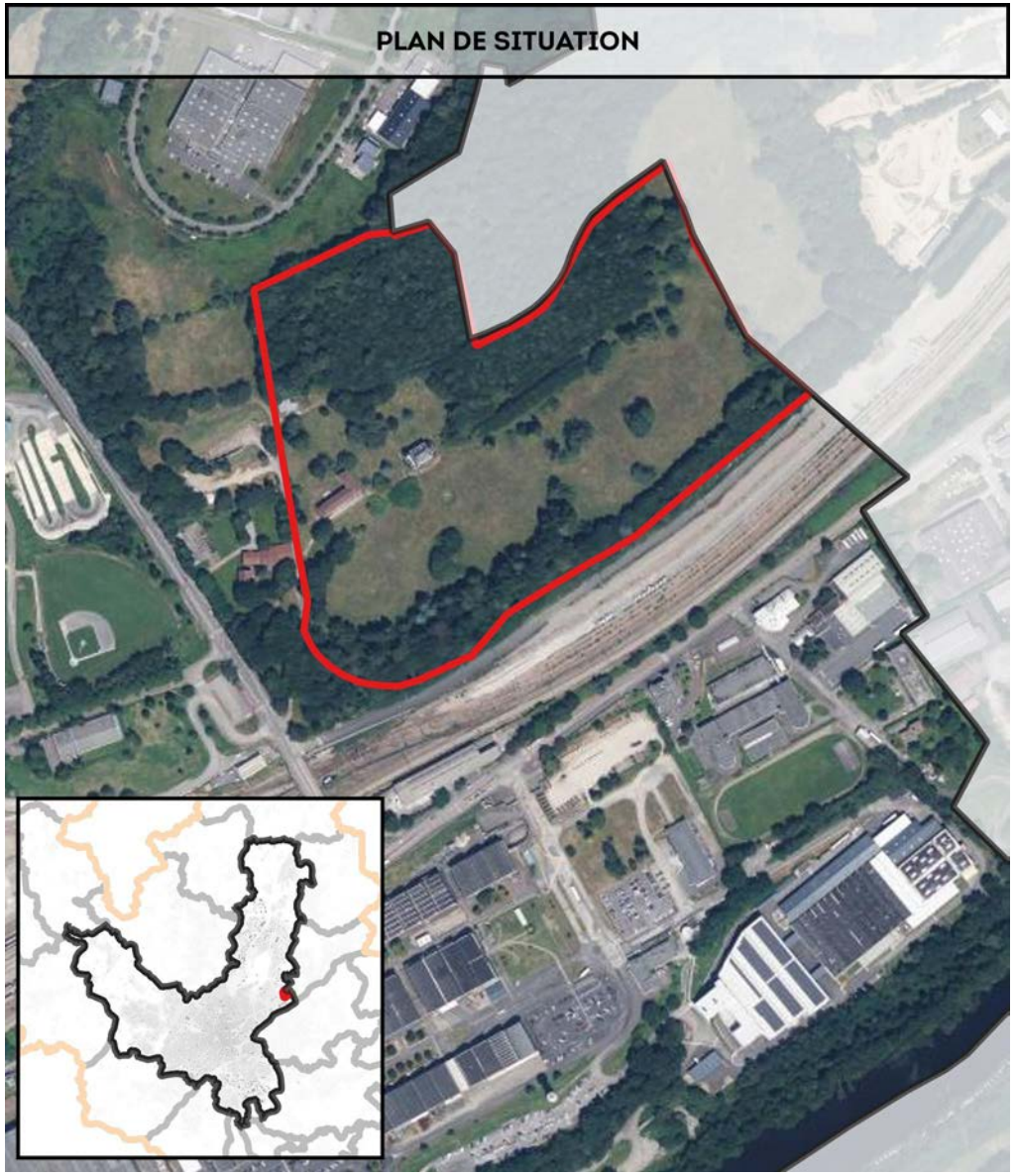
La ville de Limoges a cédé la propriété du domaine de Juillac dans le cadre d'un projet d'activités mixtes principalement axé autour de l'accueil touristique et d'activités de service.

Le domaine de Juillac est situé dans le secteur Nord Beaune, en limite de commune avec la commune du Palais-sur-Vienne, sur la parcelle cadastrée section SW n°6. Ce site est composé d'un Château du XIXème siècle du type architectural de la Belle époque. Il dispose également d'une grande dépendance en forme de «L», anciennement des écuries, ainsi que d'un grand parc composé de marres, d'espaces boisés et d'arbres remarquables.

Le projet permettrait de valoriser le patrimoine bâti du site, aujourd'hui vacant et dont l'état se détériore avec le temps. Il prévoit la reconversion du château en hôtel et de la dépendance en restaurant. À cet effet, la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU prévoit d'identifier les bâtiments comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme vers les destinations «hôtel», «restaurant» et «activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle». L'identification des bâtiments permettrait d'engager les travaux avant la création des STECAL, définis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, nécessaires pour autoriser des constructions nouvelles (extensions notamment). Le cas échéant, la création des STECAL entraînera le retrait des prescriptions ponctuelles de bâtiments pouvant changer de destination puisque les STECAL prendront le relais pour autoriser les destinations envisagées. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit que l'identification des bâtiments pouvant changer de destination s'effectue en dehors des STECAL.

En plus de la reconversion des bâtiments existants, un espace « bien-être » serait construit à l'avant du château et une salle de spectacle en extension de la dépendance.

Le projet vise également à préserver les éléments naturels et paysager du site, à la fois pour offrir un cadre d'accueil agréable et pour minimiser les incidences sur l'environnement.

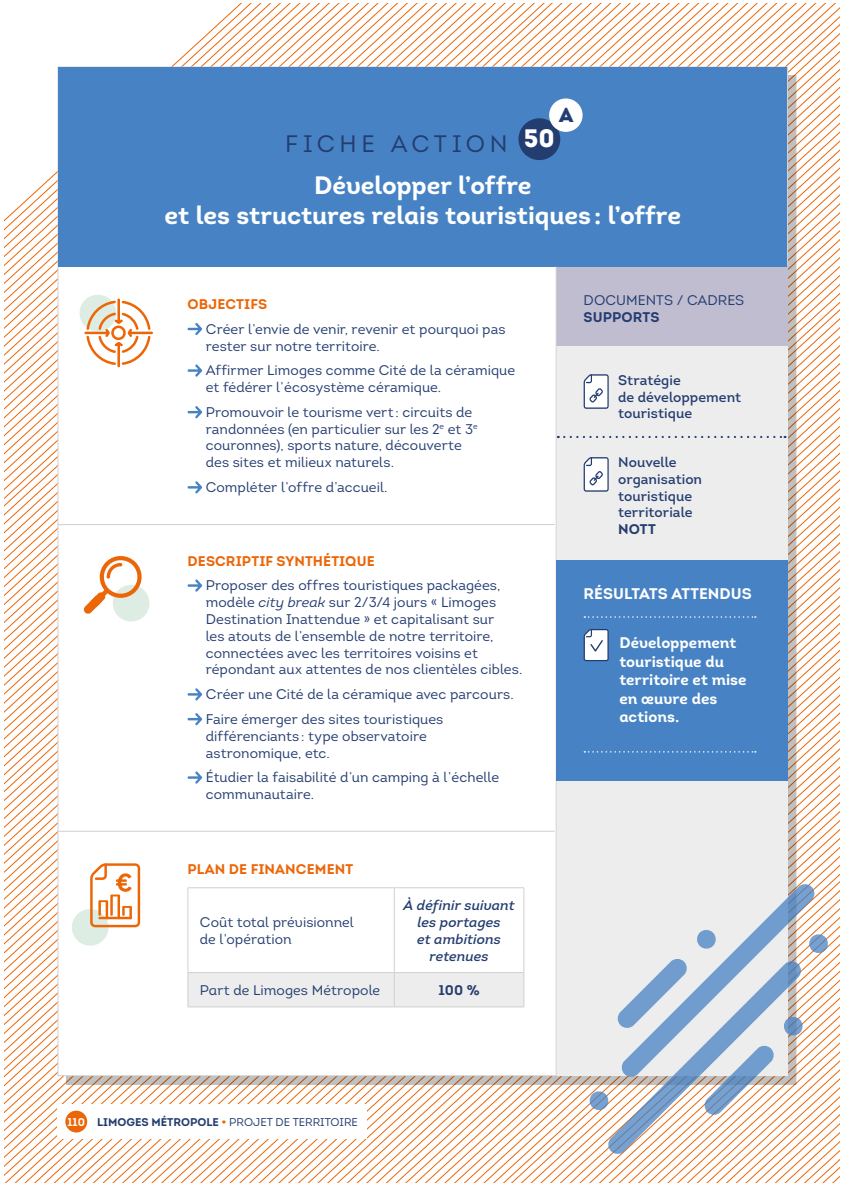


II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

Ce projet présente un intérêt pour la Ville de Limoges et Limoges Métropole en ce qu'il prévoit la reconversion d'un bâti vacant à des fins touristiques. Comme l'attestent le PADD du PLU de Limoges et le projet de territoire de Limoges Métropole, le développement de l'offre touristique est une composante majeure de l'attractivité du territoire. Par ailleurs, le projet porté par les propriétaires du domaine de Juillac affiche un positionnement haut de gamme dont l'offre est à ce jour insuffisante sur le territoire intercommunal. Il s'inscrit également dans une logique de diversification et de différenciation de l'offre touristique affirmée par le projet de territoire de Limoges Métropole, notamment dans sa fiche action 50 «Développer l'offre et les structures relais touristiques». Cette dernière affirme également l'objectif de compléter l'offre d'accueil, ce à quoi ce projet pourrait participer.

Le site dispose d'un accès sur l'avenue Benoît Frachon qui dessert la zone d'activité d'Ester Technopole. Cette proximité avec le parc d'Ester permettrait au projet d'être complémentaire vis-à-vis de la zone d'activités. Il pourrait offrir un espace de restauration et de détente aux personnes travaillant ou étant de passage.



II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

1.1.2. Description du projet touristique et du site

Le projet de révision allégée vise à permettre la réalisation du projet de valorisation du site du domaine de Juillac à destination d'hébergement hôtelier, touristiques et d'activités de services. La projet de révision allégée a donc été travaillé pour permettre la réalisation du projet présenté.



Photographie du château
Domaine de Juillac



Plan d'aménagement d'ensemble du site
Domaine de Juillac



Insertion de la rénovation de l'hôtel et de la création de l'espace bien-être - Domaine de Juillac

II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION



Représentation du type de chalets envisagés
Domaine de Juillac



Photographie de la dépendance
Domaine de Juillac



Plan d'aménagement d'ensemble du site
Domaine de Juillac

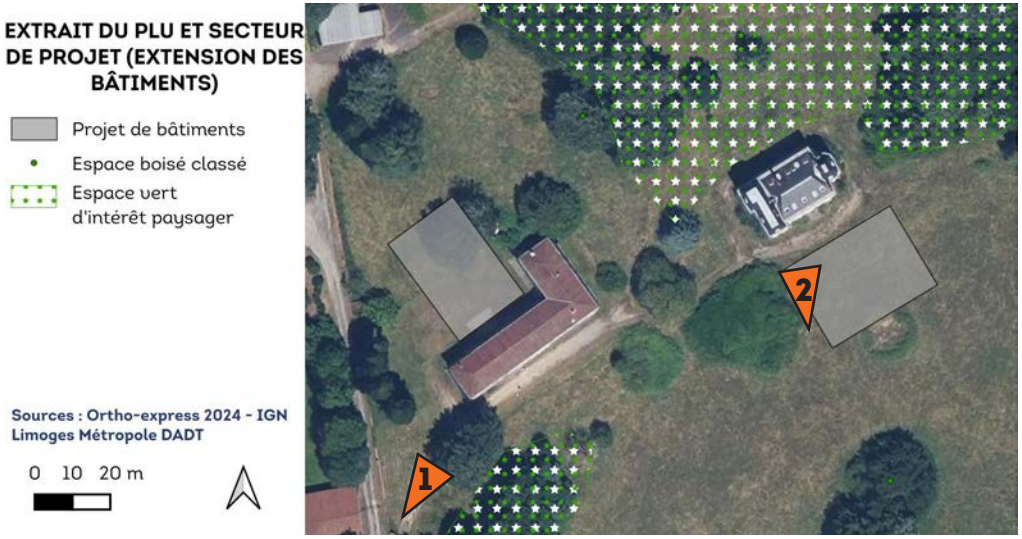


Insertion de la rénovation de la dépendance et de la création de la salle de spectacle - Domaine de Juillac

II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le projet vise avant tout à réhabiliter les bâtiments existants qui nécessitent des travaux. Le fait d'autoriser un nouvel usage à ces bâtiments permettra de favoriser leur réhabilitation en offrant la possibilité de développer des activités touristiques et de services sur le site. Le projet permet également la réalisation d'extensions des bâtiments existants dont l'emprise prévisionnelle approximative est décrite ci-dessous. Une salle de spectacle et de réception serait construite en extension de la dépendance du château (1). Un arbre est situé dans cette emprise et devrait donc être abattu. Un espace «bien être» serait construit à l'avant du château (2). La marre située au Sud du projet de construction sera évitée lors de la définition du zonage.





Photographie de la dépendance du Château de Juillac issue du règlement écrit du PLU de Limoges



Photographie du Château de Juillac issue du règlement écrit du PLU de Limoges

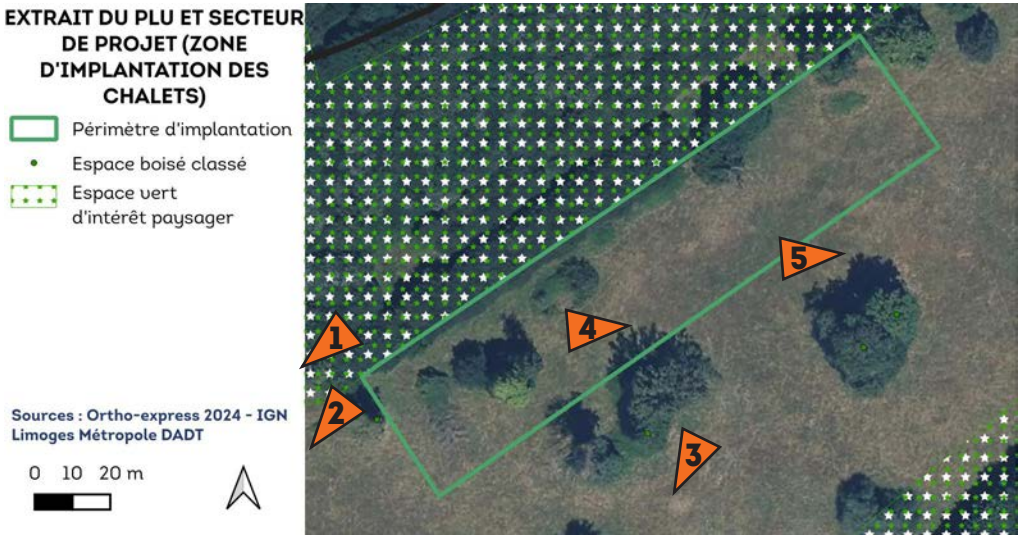
II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le projet de valorisation du domaine de Juillac vise également à installer une dizaine de chalets d'environ 40 m² sur la partie haute du parc du domaine. L'accès s'effectuerait par le chemin existant à l'intérieur de la lisière de l'espace boisé (1). Le secteur d'implantation aurait une emprise relativement limitée et situé sur la partie haute du terrain de manière à préserver la prairie et à limiter au maximum les incidences du projet sur l'environnement. Sa proximité avec les bâtiments existants permettrait de raccorder les chalets au réseau d'assainissement existant. Les chalets seraient installés de manière à ne pas imperméabiliser le sol, sur pilotis, ce qui limiterait leurs incidences sur l'environnement. Ils seraient ainsi facilement démontables, sans laisser d'empreinte sur l'environnement en cas de désaffection.



Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025





Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATION

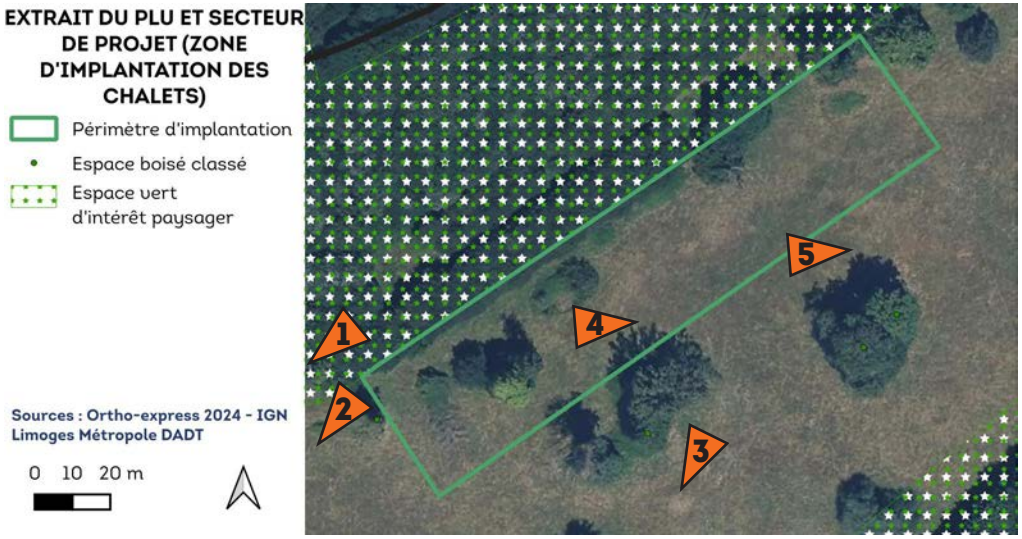
1. MOTIFS DE LA MODIFICATION



Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025



Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025





Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATION

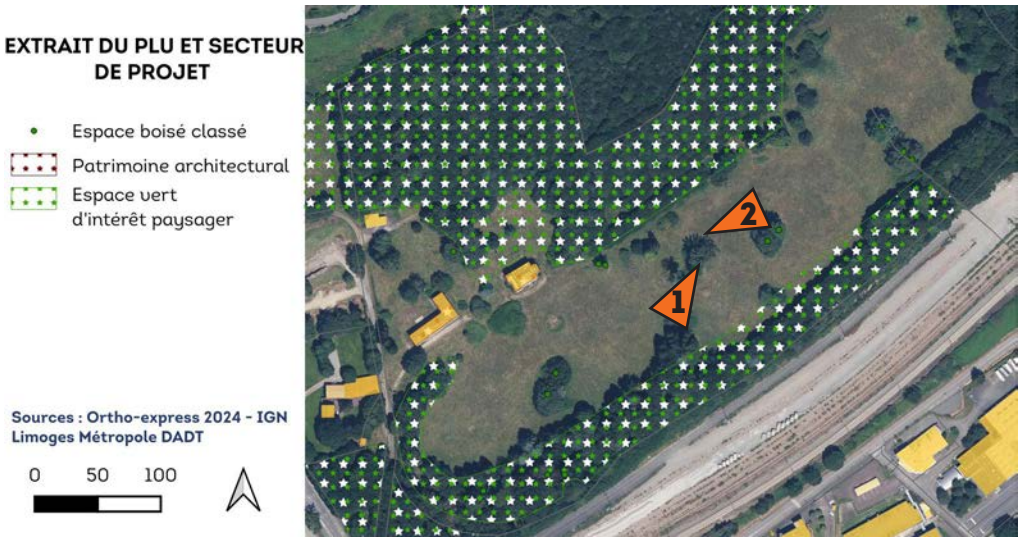
1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le site est situé entre des zones d'activités économiques et une route où la circulation est importante. Cependant, la végétation qui entoure le site le protège des nuisances sonores et visuelles permettant de lui offrir un cadre naturel unique le coupant des zones urbanisés.

D'une manière générale, le projet a été pensé de façon à limiter au maximum les incidences sur l'environnement. La préservation du cadre naturel dans lequel le projet s'inscrit permet de renforcer l'attractivité du site.



Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025





Photographie du parc du domaine de Juillac - 17 septembre 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

1.2. Description du projet et justifications

Le projet de valorisation et de développement du domaine de Juillac nécessite la réutilisation des bâtiments existants mais également la réalisation d'extensions.
Il prévoit la construction d'un espace bien-être à l'avant du Château, d'une salle de spectacle à proximité de la dépendance ainsi que la réalisation de chalets démontables.

Par ces deux aspects, le projet nécessite une évolution du PLU.

1.2.1. Problématique du PLU

L'emprise du projet est actuellement située en zone N du PLU. 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 et les locaux techniques et industriels lorsqu'ils sont liés à l'activité touristique du site ou à l'activité de la zone.

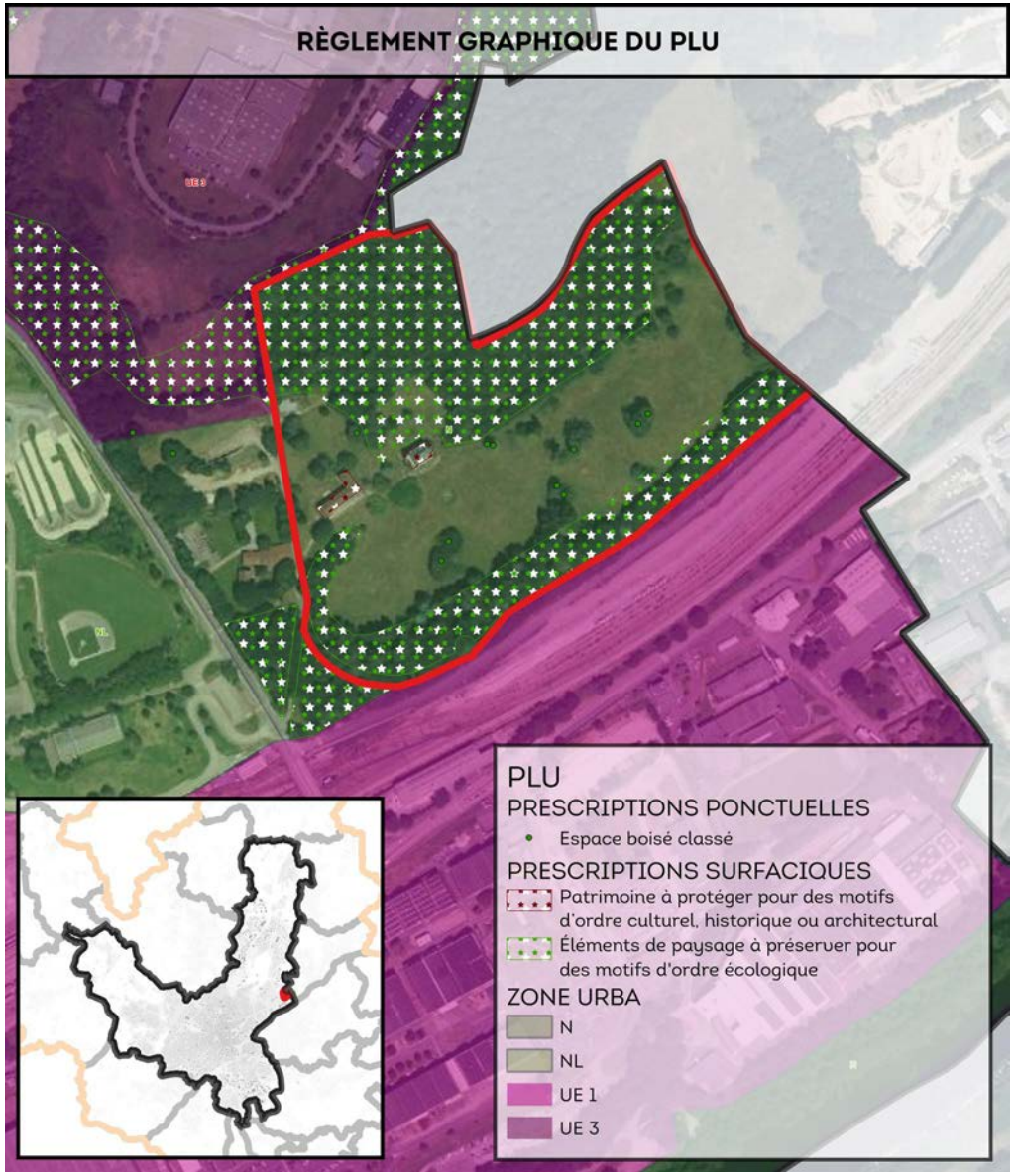
Le site bénéficie également de protections environnementales et paysagères au PLU :

- des arbres protégés au titre des espaces boisés classés ;
- des boisements protégés au titre des espaces verts d'intérêt paysager ;
- des bâtiments identifiés en patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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 allégée. De même, les diverses marres présentes sur le site seront exclues des zones d'implantation des constructions envisagées.

Un secteur et un sous-secteur de la zone N existent :

- le secteur Nl permet la réalisation d'équipements sportifs et la restauration mais ne correspond pas au projet ;
- le sous-secteur Nlg autorise les hébergements. Cependant cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination est bien distincte de celle d'autres hébergements touristiques et d'hôtels nécessaires à la



réalisation du projet.

Les activités possibles dans les zones N ne correspondant pas aux ambitions du projet, deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seraient à créer.

1.2.2. La création de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de révision s'inscrit donc dans le cadre des STECAL de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. L'article précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des STECAL en zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquelles des constructions peuvent être réalisées. Ces STECAL doivent prévoir les règles nécessaires à l'insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans ce cadre, le règlement doit prévoir :

- les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintient du caractère agricole ou forestière de la zone.
- les conditions de raccordement aux réseaux publics et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Respect du critère du caractère exceptionnel

Le caractère exceptionnel du recours aux STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ainsi qu'en nombre dans l'ensemble du PLU de Limoges.

La présence du Château et de ses dépendances font de ce site un espace privilégié pour développer une activité touristique et de services. La présence de la zone d'activité d'Ester Technopole présente un fort intérêt pour les activités de restauration et les espaces de réception qui pourraient être utilisés par les entreprises d'Ester.
Sa situation entre deux zones UE (urbaine à vocation économique) et une zone Nl (naturelle à vocation de loisir) assure une cohérence de la consommation d'espace induite par le projet qui sera limitée et en continuité d'un tissu urbain existant.

Enfin, le PLU de Limoges ne contient que peu de STECAL. En effet, la zone Agricole (A) n'en contient pas. La zone N dispose de deux STECAL. Le premier est le secteur NL dédié aux activités touristiques, ludiques ou de loisirs. Le second est le sous-secteur NLg qui permet, en complément des activités touristiques, ludiques et de loisirs, de réaliser des hébergements. Ce secteur a été créée pour le projet de création d'un centre de loisir sur le site du lac d'Uzurat.

Les règles permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Le projet prévoit la création de deux STECAL distincts : l'un pour la création d'extensions aux bâtiments existants ; l'autre pour l'implantation de Chalets «autonomes». Le projet, de par ses deux dimensions différentes, nécessite deux sous-zonage différents pour réglementer au mieux ces secteurs et permettre de limiter au maximum les impacts sur l'environnement.

Le règlement du premier sous secteur, Nt d'une superficie d'environ 5400 m², encadrera l'extension des bâtiments existant. Le zonage Nt sera dédié aux sous-destinations «hôtel», «autres hébergements touristiques», «restauration» et «activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle». Le Château devrait reconverti en hôtel, ce qui explique l'intégration de cette sous-destination. Cependant, la qualification d'hôtel répond à des critères strictes que le porteur de projet n'est pas certain de remplir, c'est pourquoi la sous-destination «autres hébergements touristique» est ajoutée. La sous-destination restauration correspond à la réhabilitation de la dépendance du château. Enfin, la sous-destination «activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle» répond à l'espace bien être ainsi qu'à la salle de réception.
Le zonage sera relativement resserré autour des bâtiments, ce qui permettra de ne pas remettre en question le caractère naturel de la zone. De plus, bien que la surface du secteur semble importante, cette dernière est à relativiser au vu des bâtiments déjà existant sur la zone qui représentent près de 850 m². La surface projetée des bâtiments en extension à construire conduirait approximativement à doubler cette surface.
Le règlement permet d'assurer une insertion respectueuse vis-à-vis des

II. OBJET ET JUSTIFICATION

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION

bâtiments actuels du fait de leur repérage comme patrimoine architectural à protéger. De surcroit, le règlement du sous secteur prévoira une limitation des hauteurs des nouvelles constructions à une hauteur inférieure à celle des constructions existantes. S'agissant des éléments naturels du site, les protections environnementales et paysagères applicables (espace boisé classé, arbre remarquable et espace vert d'intérêt paysager) assurent d'ores et déjà le maintien du caractère naturel de la zone. Également, les marres présentes sur le site ont été évitées par le zonage afin de les préserver.

Le second sous secteur, Ntl d'une superficie d'environ 5800 m², sera dédié à l'implantation d'habitations légères de loisirs au sens de l'article R.111-37 du code de l'urbanisme, à savoir des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ainsi, seule la destination «autres hébergements touristiques» sera autorisée à condition que les constructions respectent le critère d'habitations légères de loisirs.
La surface prévue à cet effet peut paraître importante (environ 5800 m²) mais l'emprise au sol des habitations légères de loisirs est limitée à une emprise au sol totale de 400 m² et ne pourront avoir une emprise au sol individuelle que de 50 m² maximum. La faible emprise au sol autorisée et la notion d'habitations légères de loisirs permettent de limiter l'artificialisation des sols et ainsi de garantir le maintien du caractère naturel du site. Également, le positionnement du sous secteur sur la partie haute du parc du domaine permettra de maintenir un espace de prairie important.
Les dispositions déjà applicables sur le site (espaces boisés classés et espaces verts d'intérêt paysager) assurent d'ores et déjà une protection du site qui n'est pas remise en cause par la présente révision.

Les conditions de raccordement aux réseaux publics

Le site est d'ores et déjà raccordé par les réseaux électriques, d'eau potable et d'assainissement collectif.

Les dispositions générales du règlement du PLU de Limoges, dans sa partie «9.3. Assainissement», affirme la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif par le zonage d'assainissement. Bien que le domaine de Juillac ne soit pas situé à l'intérieur de ce zonage, le Château et sa dépendance sont d'ores et déjà raccordés. Dès lors, le règlement impose que «Toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitée doit obligatoirement raccorder les installations sanitaires (rejet d'eaux usées domestiques) au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques et selon les prescriptions du Règlement du service de l'assainissement compétent.»

Aucune mention ne sera ajouté dans le règlement de la zone N sur l'assainissement qui sera donc traité par les dispositions générales qui, en l'espèce, impose un raccordement au réseau collectif.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES

Les modifications consistent à créer un sous-secteur Nt à vocation touristique et d'activité de services et un autre sous-secteur Ntl dédié aux habitations légères de loisir.

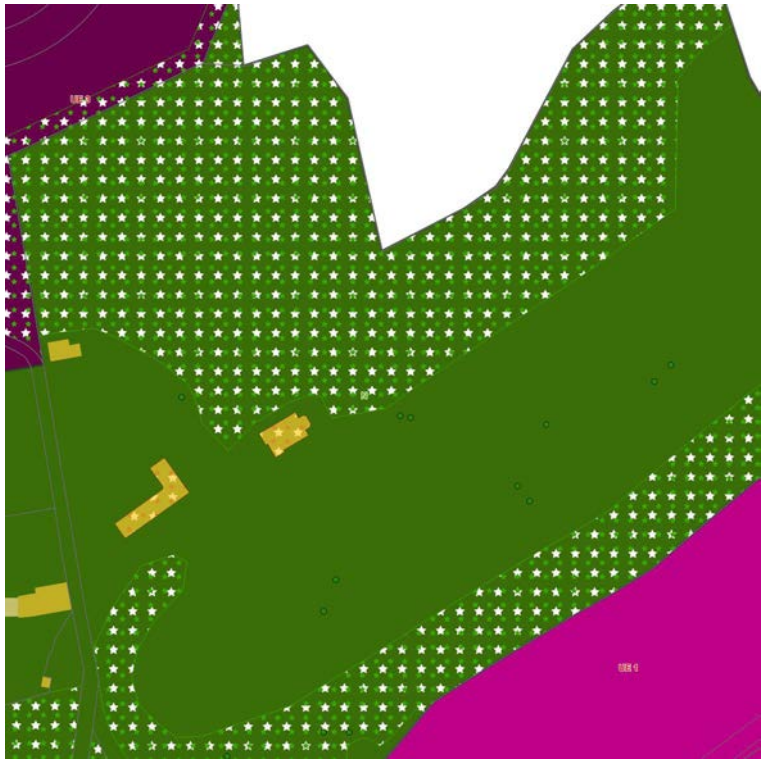
Le sous-secteur Nt vise à permettre la changement de destination des bâtiments ainsi que leur extension.

Le sous-secteur Ntl accueillerait uniquement des habitations légères de loisirs.

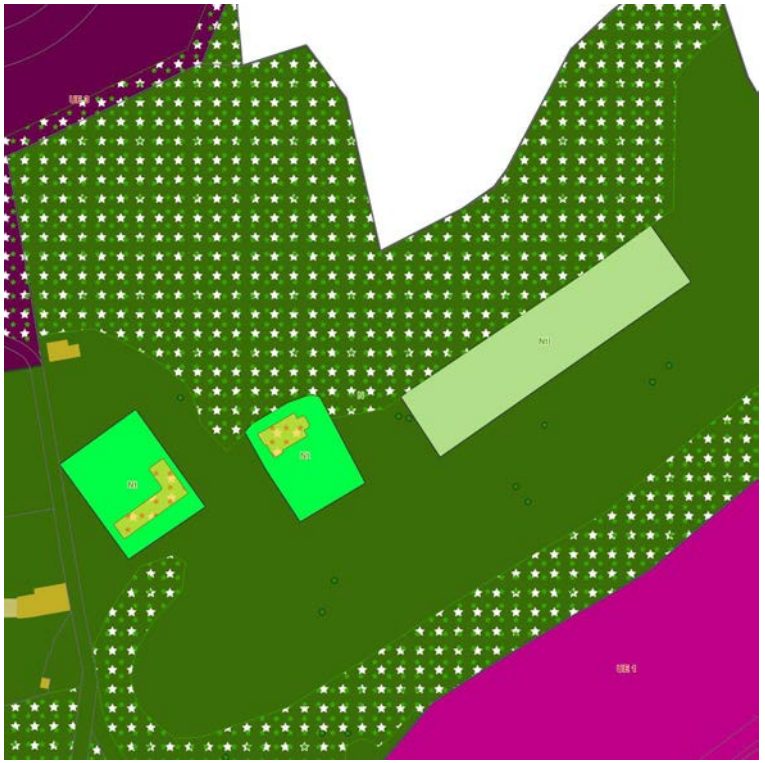
Ce nouveaux zonage implique la modification du règlement graphique ainsi que la création de règles propres dans le règlement écrit.

2.1. Règlement graphique

Le nouveau secteur Nt (à l'ouest) d'une superficie d'environ 5400 m² sera créé autour des bâtiments existants pour permettre leur changement de destination ainsi que leur extension. L'espace est volontairement resserré autour des bâtiments pour limiter le périmètre constructible à ce qui est nécessaire pour la réalisation du projet. Les bâtiments existants représentent environ 850 m² d'emprise au sol et les bâtiments projetés devraient doubler cette surface.



Zonage avant modification

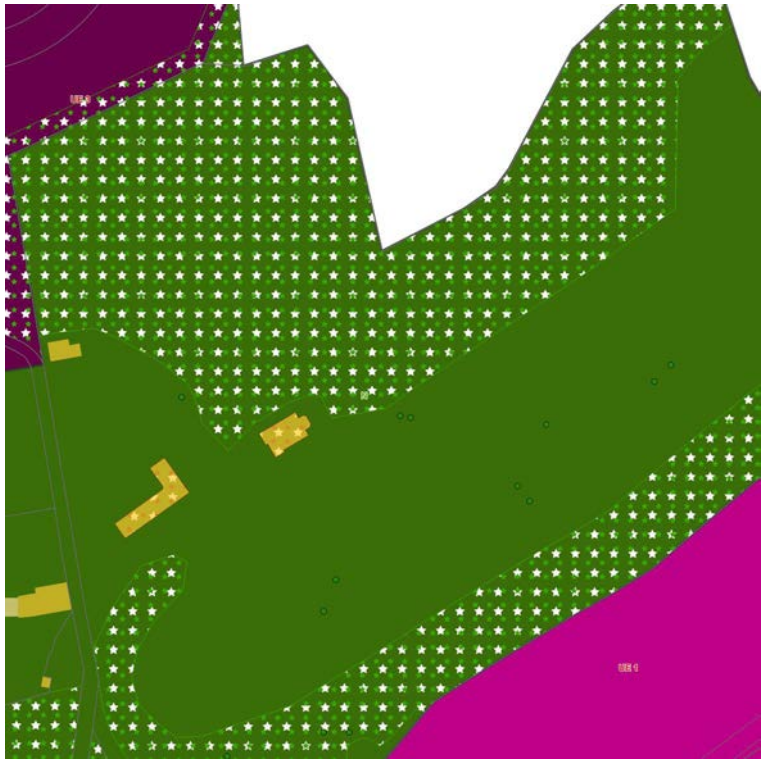


Zonage envisagé

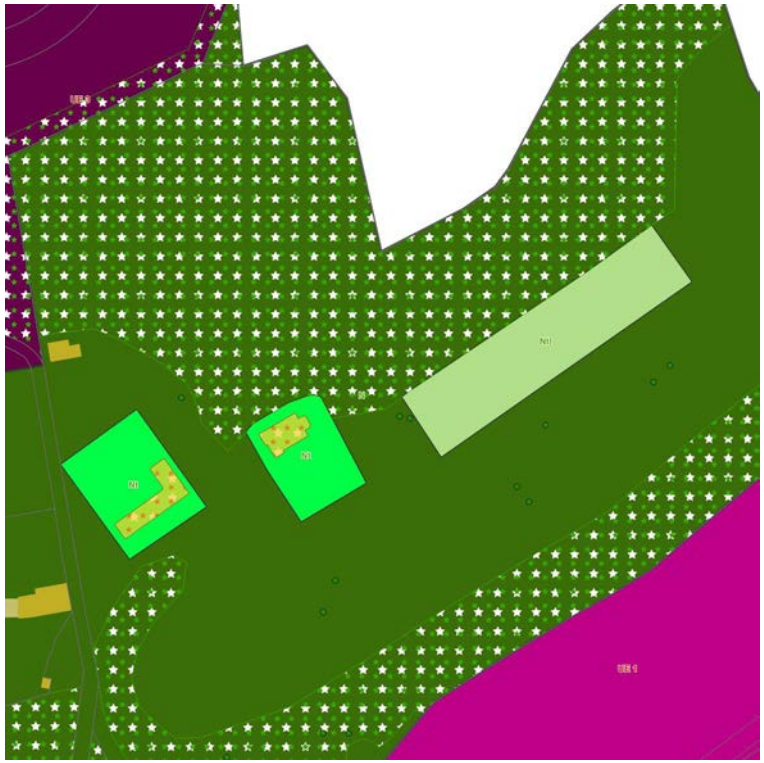
II. OBJET ET JUSTIFICATION

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES

Le sous-secteur Ntl (à l'Est) d'une superficie d'environ 5900 m², est lui dédié aux habitations légères de loisirs. Bien que le sous-secteur représente une superficie importante, l'emprise au sol y sera limitée à 400 m².

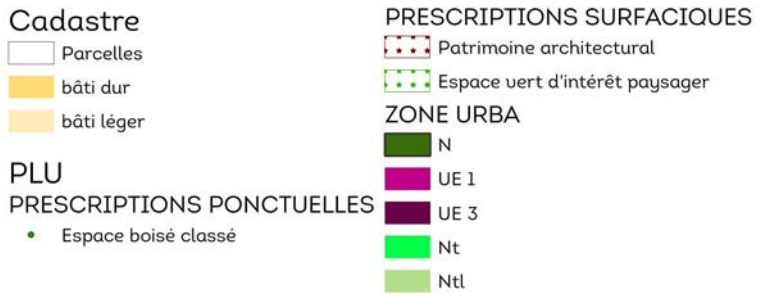


Zonage avant modification



Zonage envisagé





II. OBJET ET JUSTIFICATION

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES

2.2. Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone N comportera de nouvelles règles afin d'encadrer le développement du secteur.

2.2.1. Article N2

L'article N2 réglemente les occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières. Il autorise certaines destinations à condition que ces dernières soient «compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages».

L'article 2 du règlement de la zone N comprendra les destinations additionnelles autorisées dans le sous-secteur Nt, à savoir «hôtels», «autres hébergements touristiques» «restauration», «activités de service avec l'accueil d'une clientèle».

Elle comprendra également la destination autorisée dans le sous-secteur Ntl, à savoir «autre hébergement touristique». Les autres articles du règlement écrit encadreront plus précisément cette destination, pour que les projets réalisables correspondent à des habitations légères de loisirs.

Dispositions applicables à la zone N

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 :

ARTICLE N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et aménagements en lien avec l'activité forestière ;
- les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ; à l'exception du nouveau logement de l'exploitant agricole
- l'extension des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les annexes des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone.

Dans le secteur Nl

En complément des activités autorisées dans le secteur N, à condition d'être liées à l'activité touristique, ludique ou de loisir du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les équipements sportifs ;
- la restauration ;
- les aménagements ou activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Dans le sous-secteur Nlg : les hébergements.

Article 1 et 2 du règlement de la zone N avant modification

Dispositions applicables à la zone N

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 :

ARTICLE N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et aménagements en lien avec l'activité forestière ;
- les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ; à l'exception du nouveau logement de l'exploitant agricole
- l'extension des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les annexes des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone.

Dans le secteur Nl

En complément des activités autorisées dans le secteur N, à condition d'être liées à l'activité touristique, ludique ou de loisir du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les équipements sportifs ;
- la restauration ;
- les aménagements ou activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Dans le sous-secteur Nlg : les hébergements.

Dans le sous-secteur Nt

En complément des activités autorisées dans le secteur N, à condition d'être liées à l'activité touristique, ludique ou de loisir du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les hôtels ;
- les autres hébergements touristiques ;
- la restauration ;
- les activités de service avec l'accueil d'une clientèle.
- Dans le sous-secteur Ntl : uniquement les autres hébergements touristiques dès lors que ces derniers répondent à la définition des habitations légères de loisirs à savoir des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article 1 et 2 du règlement de la zone N après modification

II. OBJET ET JUSTIFICATION

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES

2.2.2. Article N4

L'article 4 du règlement de la zone N réglemente la volumétrie et l'implantation des constructions.

Pour satisfaire aux conditions du STECAL, le projet prévoit d'encadrer l'emprise au sol des habitations légères de loisirs à 400 m² d'emprise au sol sur le sous-secteur Ntl.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celles des constructions principales afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments sur le sous-secteur Nt.

Les dispositions générales du règlement permettent également aux services instructeurs de s'assurer de la qualité architectural et de l'insertion paysagère des futures constructions. De surcroit les bâtiments sont identifiés au titre de l'ex article L.123-1 7° du code de l'urbanisme désormais L.151-19. Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter des règles dans l'article N5.

ARTICLE N4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites

2/ Implantation de deux constructions sur une même propriété

Les annexes des logements seront implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

3/ Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur NLg, cette emprise au sol est limitée à 15% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².

Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

4/ **Hauteur**

Les annexes et les extensions des logements auront une hauteur inférieure aux logements existants.

Article 4 du règlement de la zone N avant modification

ARTICLE N4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites

2/ Implantation de deux constructions sur une même propriété

Les annexes des logements seront implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

3/ Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur NLg, cette emprise au sol est limitée à 15% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le sous-secteur Ntl, les constructions ne pourront dépasser 50 m² d'emprise au sol et sont limitées à 400 m² d'emprise au sol cumulée sur le secteur.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².

Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

4/ **Hauteur**

Les annexes et les extensions des logements auront une hauteur inférieure aux logements existants.

Dans le secteur Nt, les nouvelles constructions auront une hauteur inférieure aux bâtiments existants.

Article 4 du règlement de la zone N après modification

II. OBJET ET JUSTIFICATION

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

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.
L'analyse de la compatibilité au PADD et aux documents supérieurs sera étudiée ci-après.

3.1. 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.

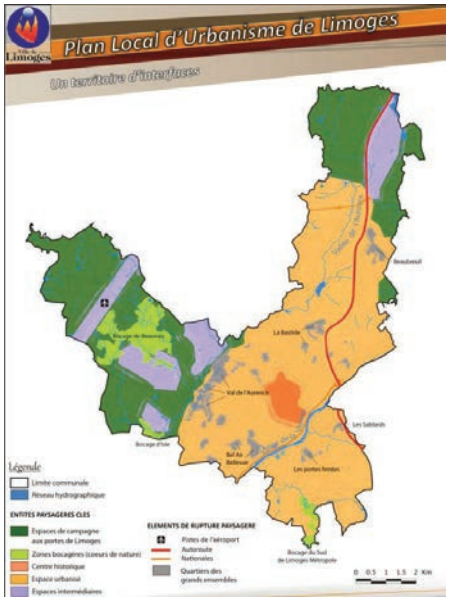
Le projet s'inscrit dans l'objectif «2- Renforcer l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu» qui contient une orientation «2-5 Compléter l'offre en hébergement touristique, développer le tourisme urbain». Le

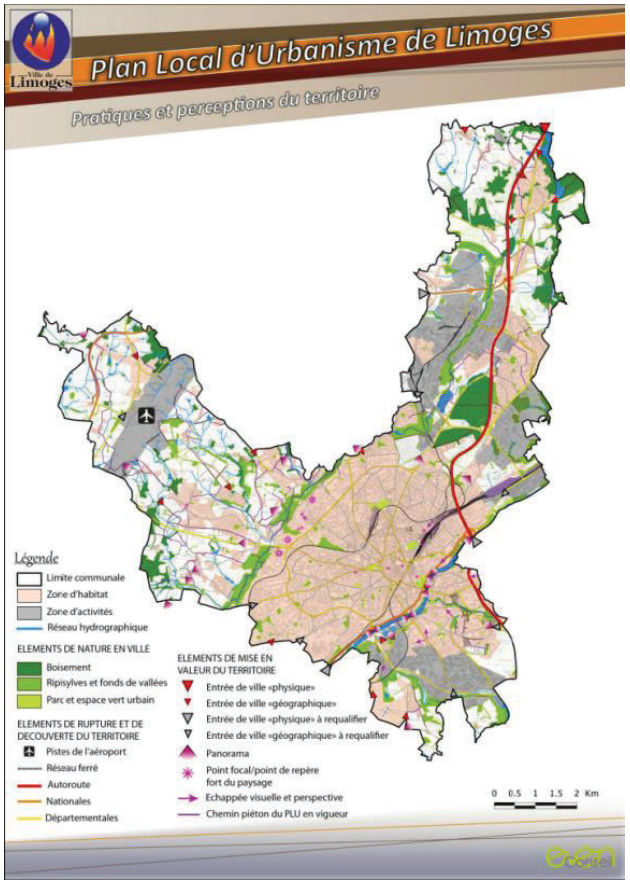
PADD

Limoges, un pôle régional à conforter

2-5 Compléter l'offre en hébergement touristique, et développer le tourisme urbain (patrimoine, savoir faire , espaces naturels ….)

- Valoriser le label « Ville d'Art et d'Histoire », un des principaux atouts du territoire
- Développer une offre hôtelière complémentaire à l'existant (hôtels de charme…)





25

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

reclassement du zonage permettra de réaliser de nouveaux bâtiments en extension des bâtiments existant pour développer des activités supplémentaires. De même, le nouveau zonage Nlt permettra d'accueillir des hébergements touristiques.

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 des bâtiments existants 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.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

3.2. 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 30 du DOO. En effet, ce dernier impose de prévoir des espaces dédiés au développement de l'hébergement touristique. L'orientation suggère également d'avoir une offre diversifiée qui correspond au projet qui prévoit à la fois des habitations légères de loisirs, de l'hôtellerie et de la restauration. Également, la reconversion d'anciens bâtiments correspond au dit projet.

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.

Orientation extraite du DOO du SCoT :

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

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

3.3. Compatibilité avec le PDU

Le Plan de déplacements urbains (PDU) est un outil de planification établi sur 10 ans. Ce document de programmation impose une coordination entre tous les acteurs concernés, afin d'élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire, de déplacements et de mobilités sur l'ensemble du territoire de Limoges Métropole.
Les enjeux de ce PDU sont de favoriser la transition modale, la cohésion territoriale ainsi que l'environnement et la santé. Ainsi, la communauté urbaine a fixé des objectifs et des actions précis afin de rendre le territoire plus facile à vivre pour les habitants et d'améliorer la qualité de l'environnement. D'ici 2030, la communauté urbaine projette les changements suivants pour la mobilité :

- déplacements à pied : de 26% à 29% ;
- transports en commun : de 10% à 13% ;
- vélo : de 0,80% à 4% ;
- voiture (conducteur) : de 49% à 40%.

Le projet n'a pas d'incidences significatives sur le PDU, il est donc compatible avec ce dernier.

3.4. Compatibilité du projet avec le PLH

Le Programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui englobe l'intégralité de la politique locale de l'Habitat. Obligatoire pour les Communautés urbaines, il est élaboré par l'EPCI pour une période de 6 ans. Il regroupe tous les acteurs impliqués dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie.
Par délibération en date du 22 novembre 2024, le conseil communautaire de Limoges Métropole a engagé une démarche de révision du PLH. Dans l'attente, l'application du PLH 2019-2025 a été prolongée jusqu'au 10 septembre 2026.
Concrètement, les enjeux du PLH de Limoges Métropole sont :

- maîtriser le développement de la construction neuve, et limiter l'étalement urbain ;
- reconquérir le parc existant, lutter contre la vacance et la déqualification des centres-villes / centres-bourgs ;
- diversifier l'offre d'habitat, en particulier pour répondre aux besoins d'accueil des jeunes ménages, des familles et des seniors sur la ville centre : Limoges ;
- offrir un accès au logement à l'ensemble de la population, notamment aux plus démunis ;
- assurer une mixité sociale prenant appui sur la solidarité de notre territoire.

Le projet est sans incidence sur le PLH, il est donc compatible avec ce dernier.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

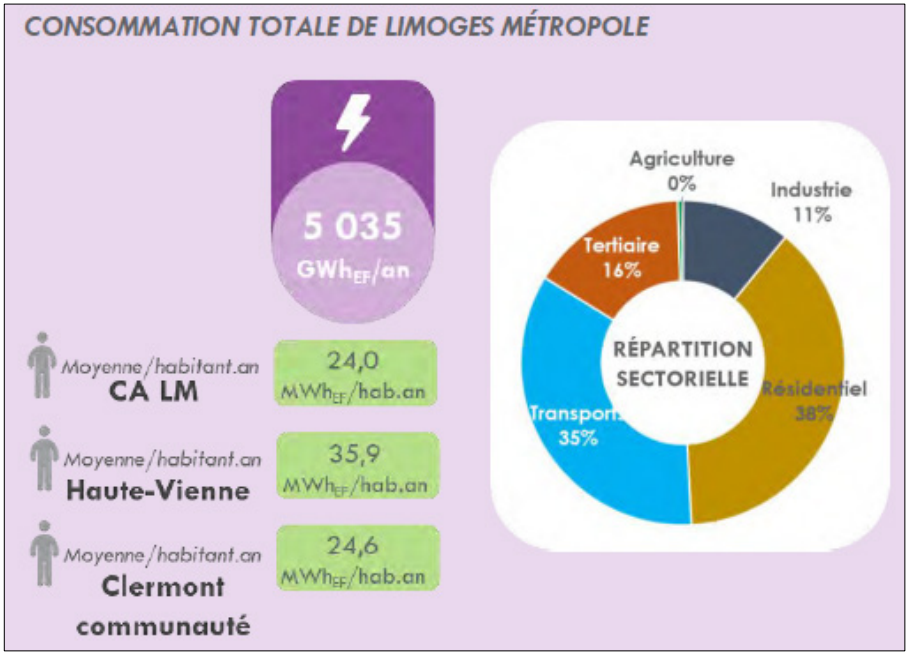
3.5. Compatibilité avec le PCAET

Limoges Métropole s'est dotée en 2019 d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ayant pour but d'établir un diagnostic des enjeux énergétiques et climatiques du territoire et d'identifier les actions pouvant être mises en place pour opérer une transition énergétique. Il constitue la feuille de route de l'EPCI pour structurer un projet de développement durable communautaire, ayant pour finalité la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le PCAET est la concrétisation au niveau local des engagements environnementaux pris à des échelles supérieures - régionale, nationale et européenne.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans la stratégie PCAET - développement des énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serres, etc. - Limoges Métropole a élaboré un programme constitué de plus d'une centaine d'actions opérationnelles, prévues sur la période 2020-2026.
Les stratégies et plans d'actions du PCAET sont structurés par thématiques, à savoir :

- Le cadre de vie,
- Les transports,
- L'industrie,
- L'agriculture et la sylviculture
- Les énergies renouvelables et de récupération,
- La gestion de l'eau.

Le projet n'a pas d'incidence significative sur les objectifs du PCAET.



II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

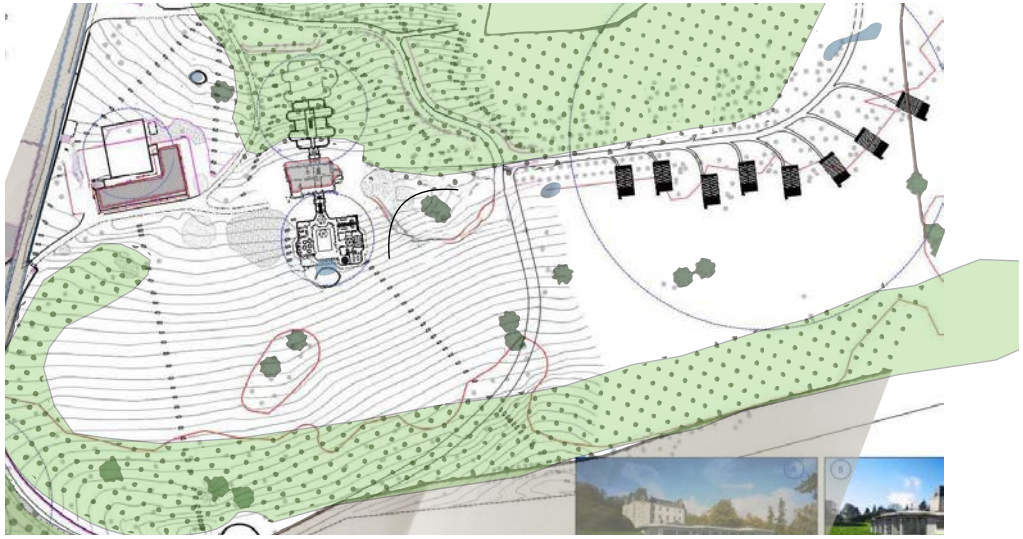
4.1. L'inscription du projet dans la séquence Éviter réduire compenser (ERC)

L'article L.122-6 du code de l'environnement précise le contenu de l'évaluation environnementale applicable notamment aux évolutions de PLU après examen au cas par cas s'il est avéré qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. Cette évaluation environnementale s'appuie sur la séquence ERC qui vise dans un premier temps à privilégier les mesures d'évitement des impacts sur l'environnement. Lorsque ces derniers n'ont pas pu être évités à un coût raisonnable, ils doivent être réduits. Enfin, en dernier recours, lorsque les impacts n'ont pu être ni évités, ni réduits, des mesures compensatoires aux impacts doivent être mise en œuvre afin d'apporter une contrepartie aux incidences négatives notables.

Le projet de révision allégée du PLU a donc été travaillé en s'inscrivant dans la séquence ERC. Le projet initial (ci-contre) porté par les porteurs de projets a donc été amené à évoluer pour éviter et réduire des incidences sur l'environnement. Les deux plans ci-contre montre l'évolution du projet sur plusieurs points : notamment le retrait de l'extension à l'arrière du Château sur l'EVIP et le rapprochement des chalets au bâti existant. Le cadre imposé par les règles du STECAL permettent également d'éviter et de réduire des incidences sur l'environnement.

La procédure actuelle est soumise à un examen au cas par cas au titre de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme avant une éventuelle évaluation environnementale. L'objet de la présente partie n'est pas de présenter une évaluation environnementale exhaustive mais de présenter la prise en compte de la séquence ERC dans la construction du projet d'évolution du PLU.

Les impacts environnementaux majeurs du projet seront liés à l'artificialisation du sol dû aux nouvelles constructions autorisées.



Domaine de Juillac - Projet initial



Domaine de Juillac - Projet présenté

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1.1. Éviter

Comme évoqué précédemment au sein de la présente notice, plusieurs prescriptions du PLU portant sur des éléments naturels et paysagers sont présentes sur le site.

Espaces verts d'intérêt paysager

Les espaces verts d'intérêt paysager sont conservés. Les porteurs de projet avaient envisagé de réaliser une extension du château sur l'arrière de celui-ci. Cet espace étant classé comme espace vert d'intérêt paysager, l'extension initialement prévue a été abandonnée pour ne pas avoir d'impact sur ces éléments.
Également, s'agissant de la définition du zonage du secteur Ntl dédié aux habitations légères de loisir, ce dernier a été placé en dehors de l'espace vert d'intérêt paysager.
Un chemin existant à l'intérieur de la lisière de l'espace boisé permettra l'accès à ces derniers ce qui participe également à l'évitement des impacts sur l'environnement.

Arbres remarquables

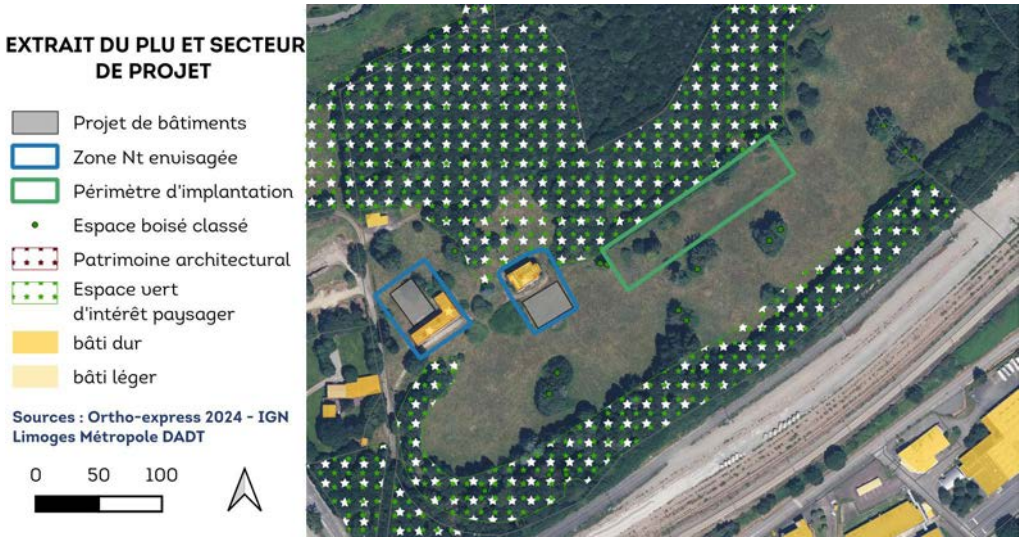
L'ensemble des arbres remarquables seront conservés. Seul un arbre qui ne fait pas l'objet d'une prescription au PLU devrait être abattu pour la construction de la salle de spectacle/de réception. Il n'est pas prévu d'abattre d'autres arbres sur l'ensemble du projet.

Marres

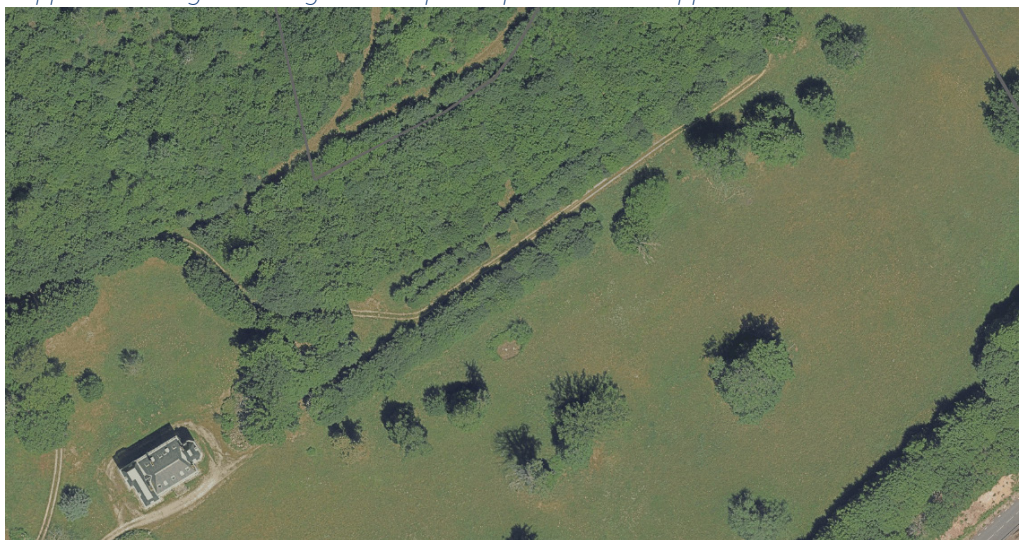
Une marre, dans un état relativement dégradée est située à l'avant du château. La définition du secteur Nt a été réalisée de façon à conserver cette marre.

Raccordement au réseau d'assainissement

Le raccordement des constructions du sous-secteur Nt au réseau d'assainissement existant n'implique aucun impact sur cet aspect.



Limoges Métropole DADT
Rappel des zonages envisagés et des prescriptions du PLU applicables



Ortho PCRS 5 cm 2021 - Limoges Métropole
Vue aérienne faisant apparaître le chemin au dessus du sous-secteur Ntl envisagé

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1.2. Réduire

Des mesures liées à la réduction des impacts sur l'environnement ont également été prévues.

La définition de zonages restreints et adaptés

Tout d'abord, la définition des zonages a été pensée pour réduire au maximum les emprises constructibles au stricte nécessaire pour la réalisation du projet. Il a été imposé que les constructions soient réalisées en extensions des bâtiments existants. Cela permet de réduire l'artificialisation des sols et de concentrer les impacts autour du bâti existant. Une partie des espaces à proximité des bâtiments sont déjà artificialisés. L'emprise de la future salle de spectacle/réception est, en partie, une terrasse d'ores et déjà artificialisée. La construction sur cette partie implique donc des impacts limités. La conception du projet et la définition du zonage s'inscrivent donc dans un évitement et une réduction des impacts sur l'environnement.



Ortho PCRS 5 cm 2021 - Limoges Métropole
Vue aérienne faisant apparaître les espaces artificialisés à proximité des constructions

La notion d'habitations légères de loisirs pour limiter l'artificialisation du sol

Les dispositions du règlement écrit relative à la zone Ntl impose que les constructions répondent à la définition des habitations légères de loisirs, à savoir des constructions démontables ou transportables qui se caractérisent par l'absence d'ancrage dans le sol impliquant donc l'absence d'imperméabilisation. L'installation des chalets implique de potentielles incidences sur l'environnement mais qui seront réduites de par l'absence d'artificialisation du sol.

L'assainissement des habitations légères de loisirs

L'assainissement des habitations légères de loisirs implique des impacts principalement lors de la phase travaux. Le raccordement au réseau d'assainissement existant nécessitera le passage d'une canalisation accompagnée d'une pompe de refoulement. Cette solution nécessite la création d'ouvrage souterrain et le passage d'une canalisation. La version actuelle du projet a légèrement rapproché le zonage Ntl afin de limiter le linéaire de raccordement au réseau. Cette solution de raccordement au réseau d'assainissement permet de limiter les incidences sur l'environnement lors de la phase d'exploitation comparativement à l'assainissement autonome dont les impacts potentiels sont plus importants.

4.1.3. Compenser

Des mesures de compensation des impacts sur l'environnement n'apparaissent pas nécessaires au vu de l'évitement et de la réduction des impacts qui permet de ne pas avoir à compenser d'incidences notables sur l'environnement.

La gestion des eaux pluviales des constructions existantes ainsi que des nouvelles constructions pourra permettre de restaurer les marres et pourrait donc leur redonner leurs fonctionnalités écologiques.

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

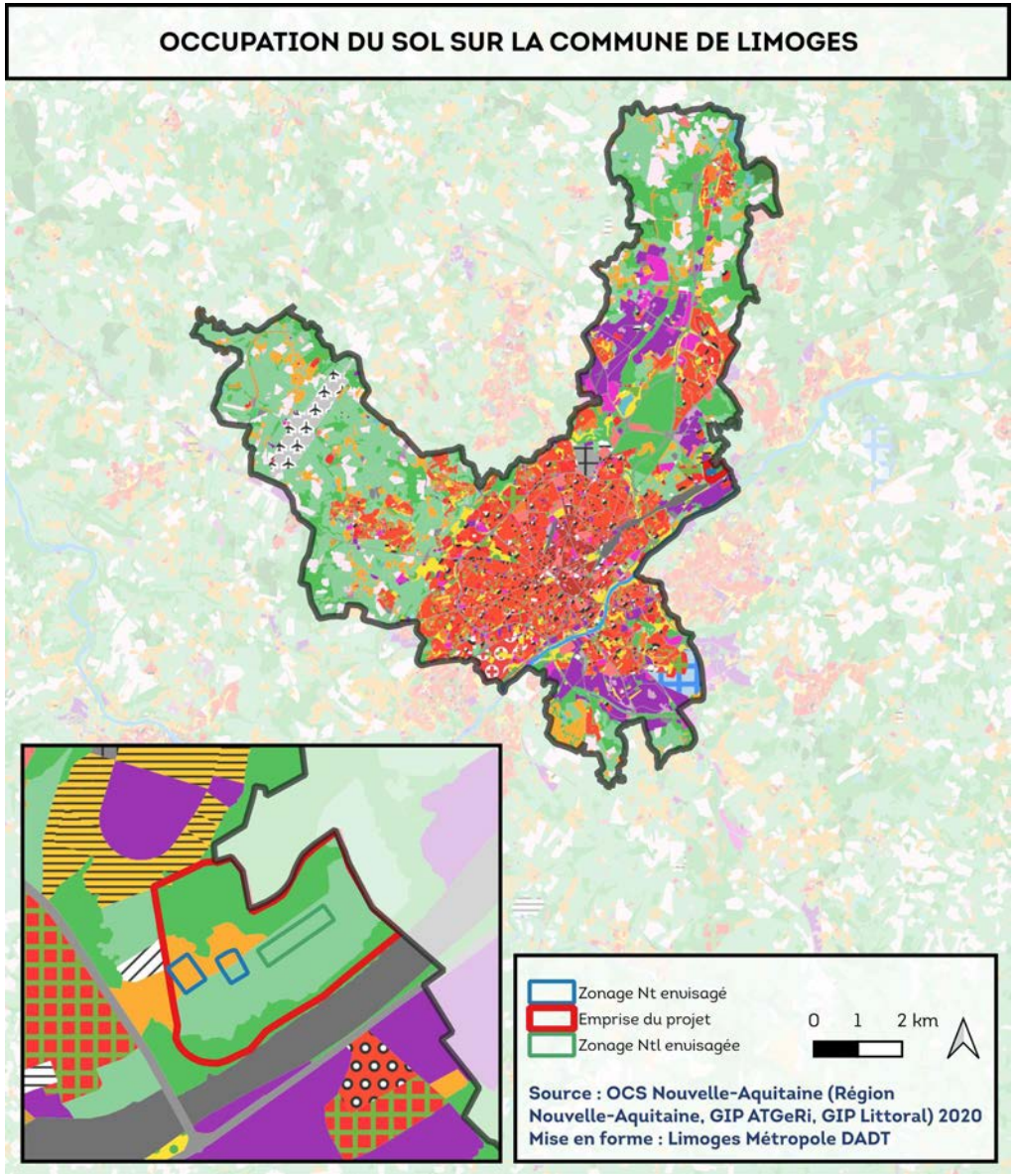
4.2. Occupation du sol

La commune de Limoges se caractérise par un espace urbain important, développé autour de la Vienne. Il est représenté par le centre ville mais également par deux principaux quartiers : celui de Landouge à l'Ouest et celui de Beaune les Mines au Nord.

Les zones industrielles et commerciales occupent également de grands espaces avec le Parc d'activités de Limoges nord et le Parc Ester au nord ainsi que la zone de la Ribière et Limoges sud Magrè Romanet au Sud.
On observe également la présence d'équipements structurants comme l'aéroport, la gare, le Stade Beaublanc ou encore le Golf.

Les espaces agricoles occupent le reste de l'espace communal avec une prédominance au Nord-Ouest de Landouge. Les boisements sont peu représentés sur le territoire communal.

Le site du zonage Nt envisagé est déjà urbanisé, l'artificialisation est donc limitée concernant ce zonage. L'emprise de la zone Ntl envisagée est référencée comme prairie. Le projet impliquant une emprise au sol maximale de 400 m² et ayant pour ambition l'installation d'habitations légères de loisirs, l'artificialisation supplémentaire est également limitée.



II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.3. Milieux naturels

Les sites NATURA 2000 : éléments de contexte

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique européen, destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire. Il s'agit de promouvoir une gestion adaptée des habitats, de la faune et de la flore sauvages, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre.

Concrètement, cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives « Oiseaux » et « Habitats » adoptées par l'Union Européenne (l'une en 1979, l'autre en 1992) pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La commune de Limoges ne possède aucun site NATURA 2000 sur son territoire. De surcroit, aucun site NATURA 2000 n'est situé dans un rayon de 10 km autour du projet. Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur les sites NATURA 2000.

Les ZNIEFF : éléments de contexte

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. La présence d'une ZNIEFF est un des éléments qui atteste de la qualité environnementale du territoire communal et doit être prise en compte dans les projets d'aménagement.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : «espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.»
- les ZNIEFF de type II : «espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche les milieux alentours.»

Définitions de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Ces zones sont sensibles aux transformations. Il faut veiller à ce que les documents d'aménagement assurent leur pérennité comme il est stipulé dans les lois suivantes :

-art 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ;
-art 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement ;
-art 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

La commune de Limoges possède deux ZNIEFF sur son territoire.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

ZNIEFF : étude des incidences potentielles

Deux ZNIEFF sont situées dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

→ZNIEFF 740120214 de type 1 Zones humides de Grossereix et tourbière de Bouty (site 1 sur la carte)

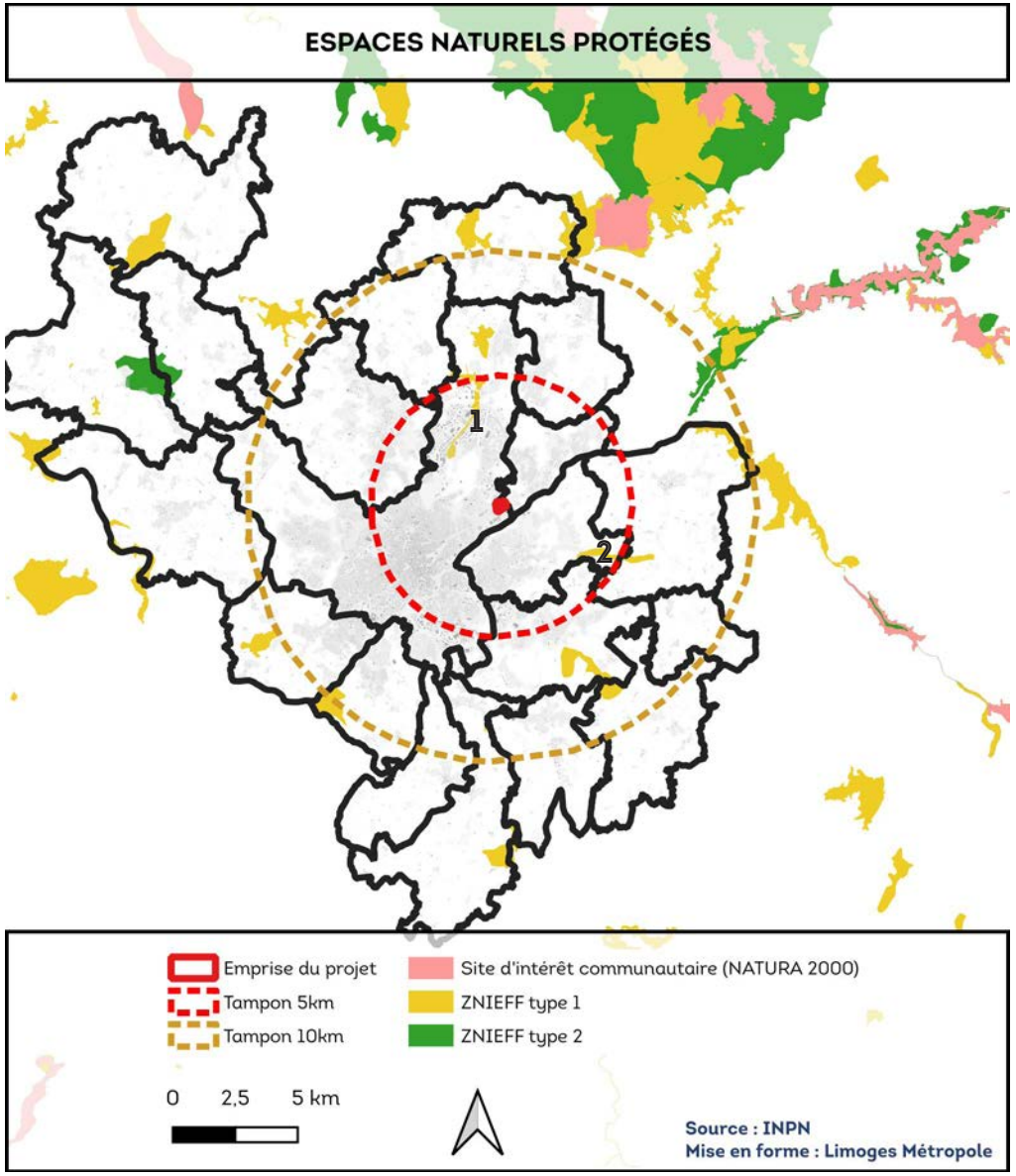
Description issue de la base de donnée de l'INPN :

«Cette ZNIEFF, située au nord de Limoges, s'inscrit dans un contexte de zones industrielles et commerciales ainsi que d'un réseau routier dense. Elle couvre au nord des zones humides et des prairies qui n'ont pas été trop aménagées où des espèces patrimoniales trouvent refuge. Dans la partie sud, elle couvre une bande de boisement humides de faible largeur où coule l'Aurence. Cette partie est affectée par les rejets d'eaux pluviales et parfois d'eaux usées des zones commerciales et des usines proches. Le milieu y est donc en partie dégradé. Cependant, cette bande boisée joue aussi un rôle primordial de corridor écologique qui permet à la faune de se déplacer sans trop de contrainte dans cette zone très anthropisée. Les oiseaux en migration rampante comme les passereaux utilisent préférentiellement cette voie boisée. Il en est de même pour les mammifères de passage.

Cette ZNIEFF constitue une 'oasis' au sein d'un secteur hyper anthropisé.

Au niveau de la faune on trouve ici quelques oiseaux des zones humides de passage ou en nidification, comme la Rousserolle effarvatte, la Bécassine des marais ou le Tarin des aulnes. La Bouscarle de Cetti, espèce rare en Limousin y niche, tout comme la Pie-Grièche écorcheur. La Vipère aspic (Vipera aspis) fréquente les talus bordant de la zone humide, occupée elle par la Couleuvre à collier helvétique (Natrix helveticus). L'Orvet fragile (Anguis fragilis) a également été vu sur ce site. Les mammifères amphibies comme le Campagnol amphibie (Arvicola sapidus), le Putois d'Europe (Mustela putorius) et la Loutre d'Europe (Lutra lutra) passent regulièrement sur la ZNIEFF.

La ZNIEFF est aussi un couloir de passage pour le Renard roux (Vulpes vulpes), le Sanglier (Sus scrofa) , le Cheureuil (Capreolus capreolus), le Martre des pins (Martes martes), le Blaireau (Meles meles), le Fouine (Martes foina),



4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

l'Ecureuil roux (Sciurus vulgaris) ou encore le Hérisson d'Europe (Erinaceus europaeus). Des mares temporaires ou plus pérennes et des chenaux végétalisés (Potamogetonpolygonifolius et Hypericum elodes) sont intéressantes pour les amphibiens, les gastéropodes aquatiques et les odonates.

*Le cortège entomologique d'une manière générale est riche. La rivière l'Aurence (nom faisant allusion à son caractère aurifère) qui traverse la zone abrite des poissons comme le Brochet (Esox lucius), la Truite commune (Salmo trutta fario), le Chabot (Cottus perifretum), la Loche franche (Barbatula barbatula), le Vairon (Phoxinus phoxinus) et la Lamproie de Planer (Lampetra planeri). Sur le plan floristique, on note une réelle diversité de végétations hygrophiles : aulnaie rivulaire, mégaphorbiaies, prairies à joncs, herbiers aquatiques. Le secteur de Bouty se démarque totalement par la présence d'une tourbière en mosa*que avec une lande hygrophile ; bien que surfaciquement restreinte, elle héberge la Droséra à feuilles rondes, la Drosèra intermédiaire, la Parnassie des marais et le Rhynchospore blanc.*

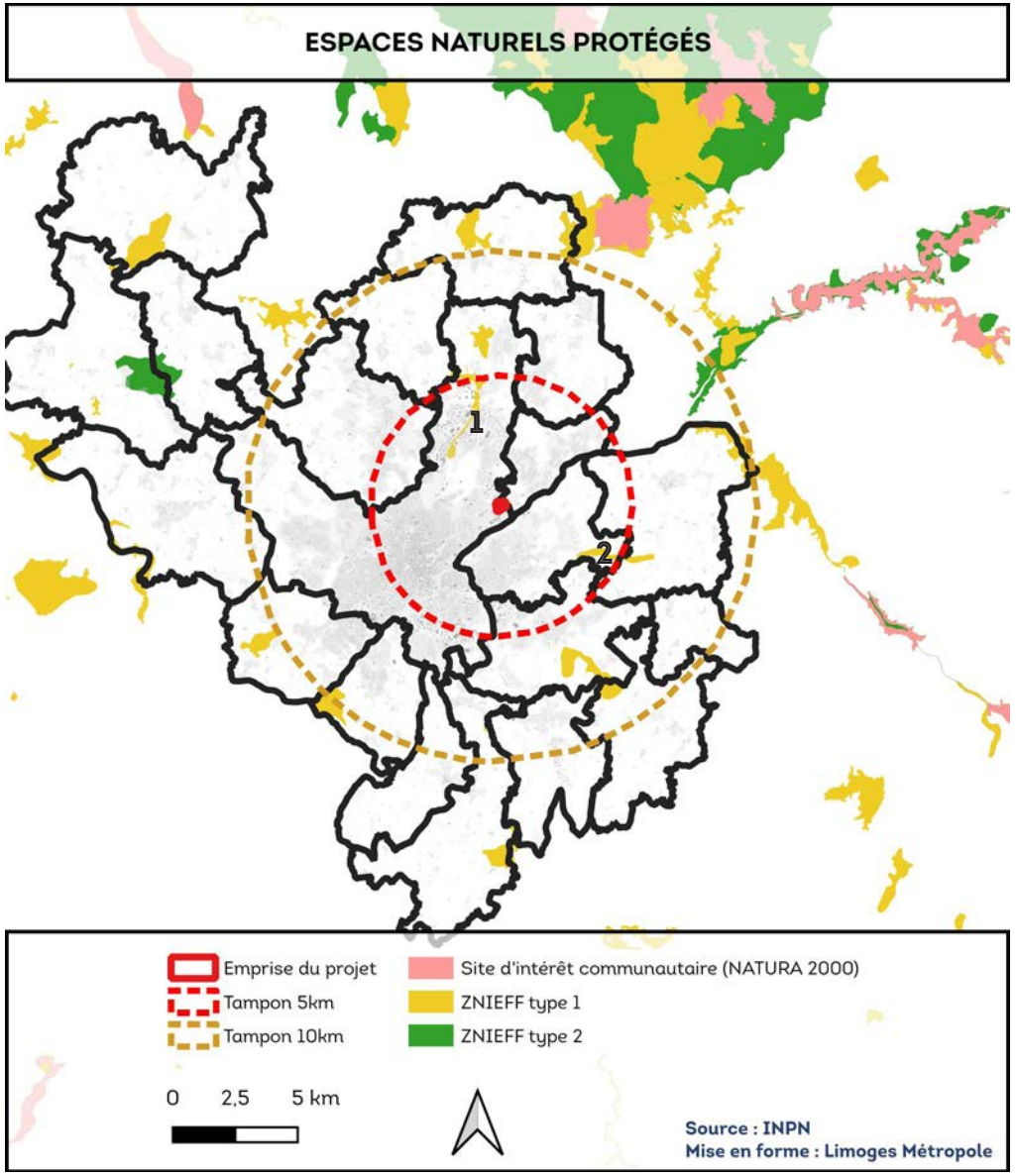
Certaines zones bénéficient de mesures de gestion (bûcheronnage, broyage,...), portées par Limoges Métropole, visant à conserver les habitats humides ouverts et à améliorer la biodiversité.»

La vulnérabilité de cette ZNIEFF est principalement issue de sa forte anthropisation. Le projet étant d'une emprise modeste et situé loin de la ZNIEFF, il n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur cette dernière.

→ZNIEFF type 1 740120152 Ruisseau de l'Auzette à l'amont de l'étang de Cordelas (site 2 sur la carte)

Description issue de la base de donnée de l'INPN :

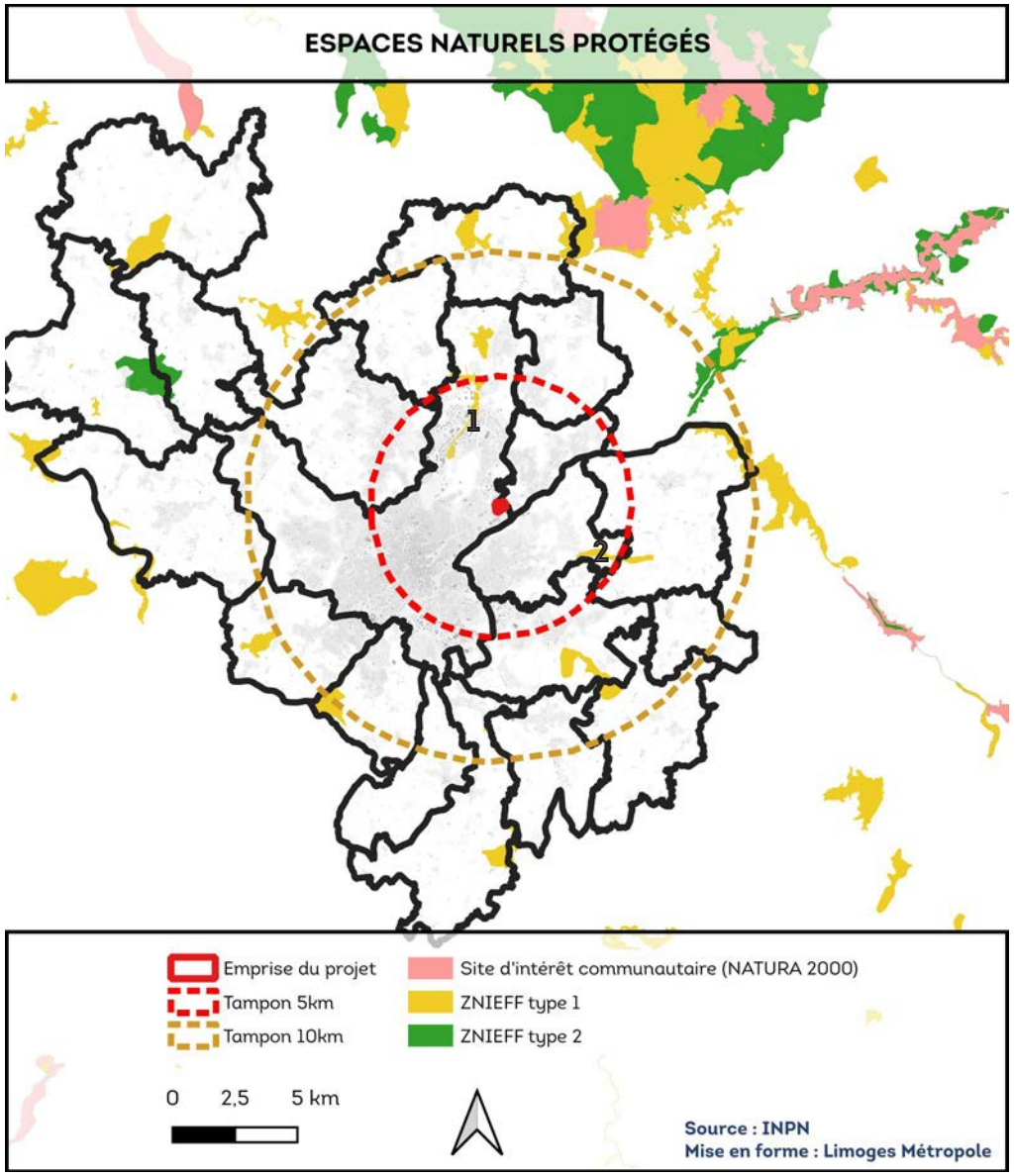
«Le ruisseau présente l'une des populations d'écrevisse à pieds blancs les plus denses du département. Cette situation est directement liée à la diversité des habitats rencontrés le long du ruisseau. Au droit des hameaux du Buisson et de Marliat, les sous berges et la végétation aquatique rivulaire offrent des caches abondantes. Au droit de Font Salade, les caches sont constituées de blocs et de débris de taille moyenne à forte. Le lit mineur du ruisseau est protégé du piétinement du bétail par des clôtures.



4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le principal danger pour l'écrevisse est le développement des zones de lotissement en périphérie du site en raison principalement des risques de pollution par les eaux usées, le ruissellement de produits divers (huile, nettoyants, pesticides de jardin etc.).
Le site présente également un intérêt entomologique lié à la présence de Heteropterus morpheus (papillon) dans les prairies humides situées à l'aval des étangs du Rouveix.»

Les principales vulnérabilités sont liées à l'altération des conditions hydrographiques de l'Auzette. Le projet n'ayant pas d'incidence sur les conditions hydrographiques du cours d'eau et étant éloigné du site, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur la ZNIEFF.



4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.4. Continuités écologiques

4.4.1. La Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est constituée de continuités écologiques qui forment un réseau identifié à l'échelle du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine anciennement issue du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Limousin qui peut être décliné par les outils de planification des collectivités territoriales et de leurs groupement. Ces continuités écologiques sont formées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques terrestres ou aquatiques qui doivent permettre aux populations d'espèces d'assurer leur cycle de vie et leurs déplacements.

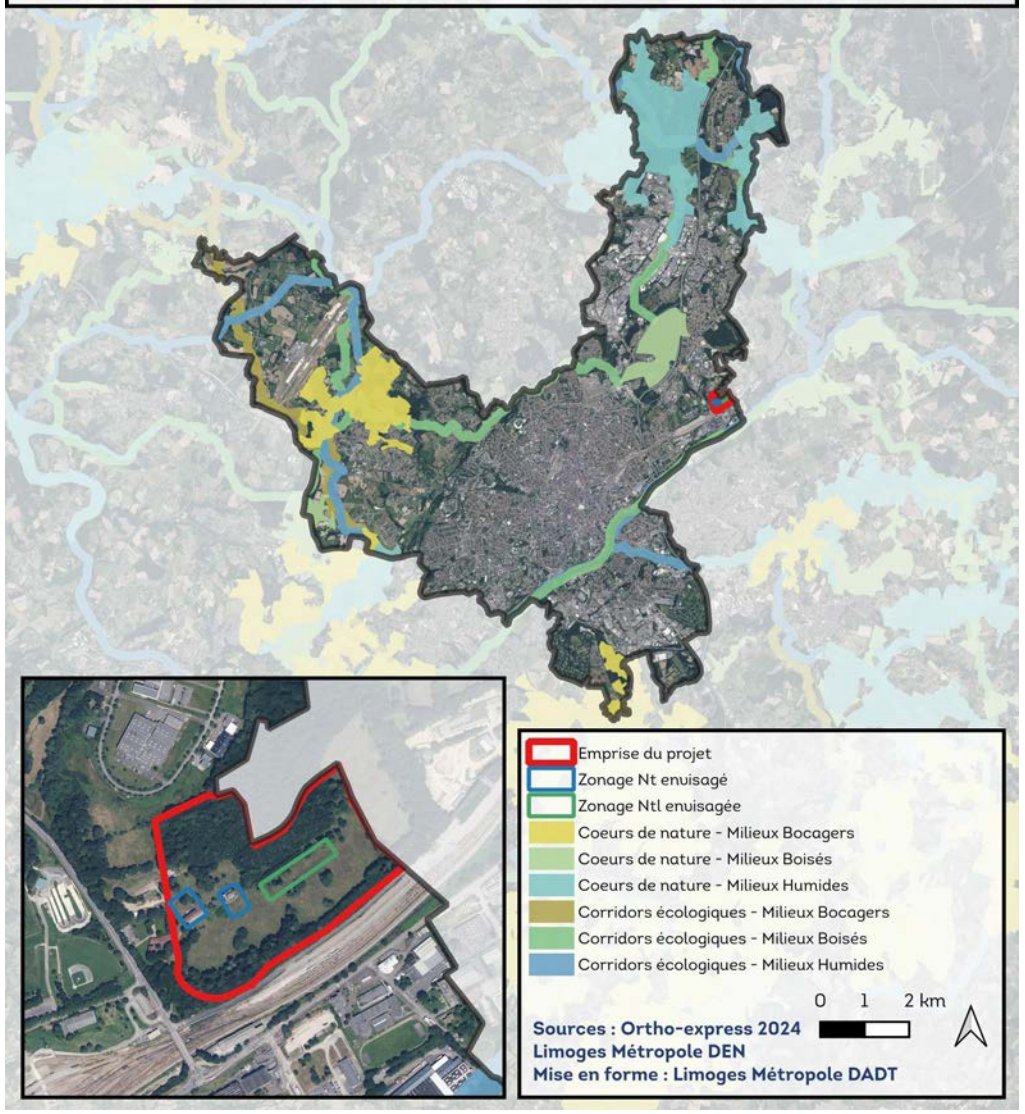
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est riche et où les habitats naturels permettent d'assurer le fonctionnement des populations d'espèces.

Les corridors écologiques sont des espaces qui permettent d'assurer des connexions entre différents réservoirs de biodiversité pour permette les déplacements des espèces et d'assurer leur cycle de vie.

La Direction des Espaces Naturels de Limoges Métropole a identifié à l'échelle du territoire intercommunal les continuités écologiques présentes (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Cette identification des continuités est un moyen de retranscrire à une échelle plus fine, allant jusqu'à la parcelle, le SRCE de l'ex-région Limousin.

La Vienne constitue des corridors écologiques pour les milieux humides et boisés. Le projet, bien que situé à proximité de la Vienne, n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur corridors écologiques du fait du périmètre restreint accordé aux nouvelles constructions, de la gestion des eaux pluviales du projet imposé à la parcelle et de sa séparation de la Vienne par la voie ferrée et la zone d'activité.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATION

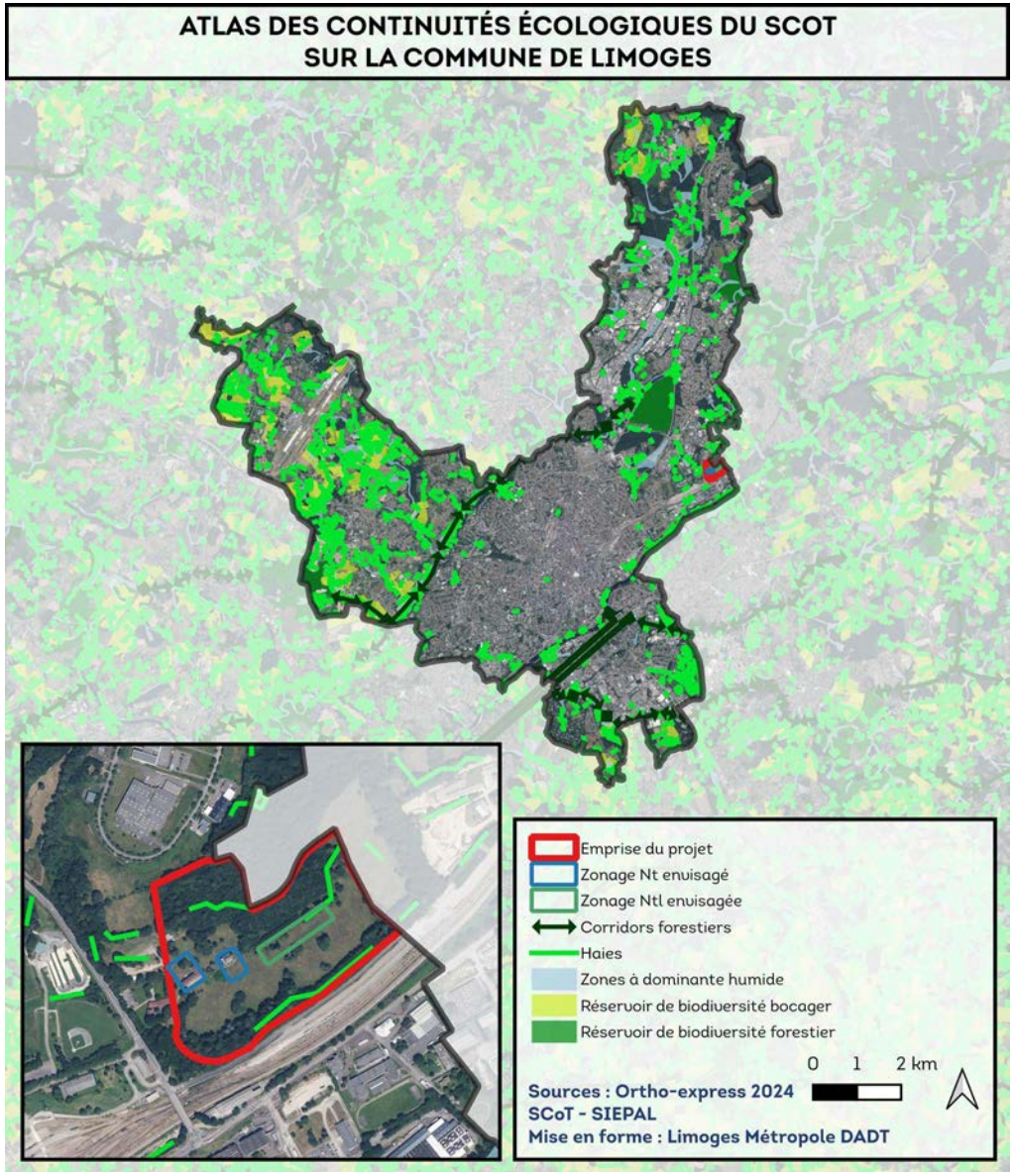
4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.4.2. L'atlas des continuités écologiques du SCoT

Les continuités écologiques identifiées par l'ancien SRCE du Limousin, reprises par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et précisées à l'échelle du territoire par la Direction des espaces naturels de Limoges Métropole peuvent varier quelque peu comparativement à celles identifiées dans l'atlas des continuités écologiques du SCoT de l'agglomération de Limoges.

Les orientations de l'objectif 24 «Garantir une diversité des milieux pour favoriser la biodiversité» tiennent à la protection des milieux naturels et des corridors écologiques. Il convient donc d'analyser ces derniers en plus de ceux de la trame verte et bleue de Limoges Métropole.

Des haies sont identifiées dans l'emprise du projet. Ces dernières sont également situés au sein d'espaces vert d'intérêt paysager identifiés par le PLU. Le projet n'est donc pas de nature à porter atteinte à ces haies.



4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.4.3. La Trame noire

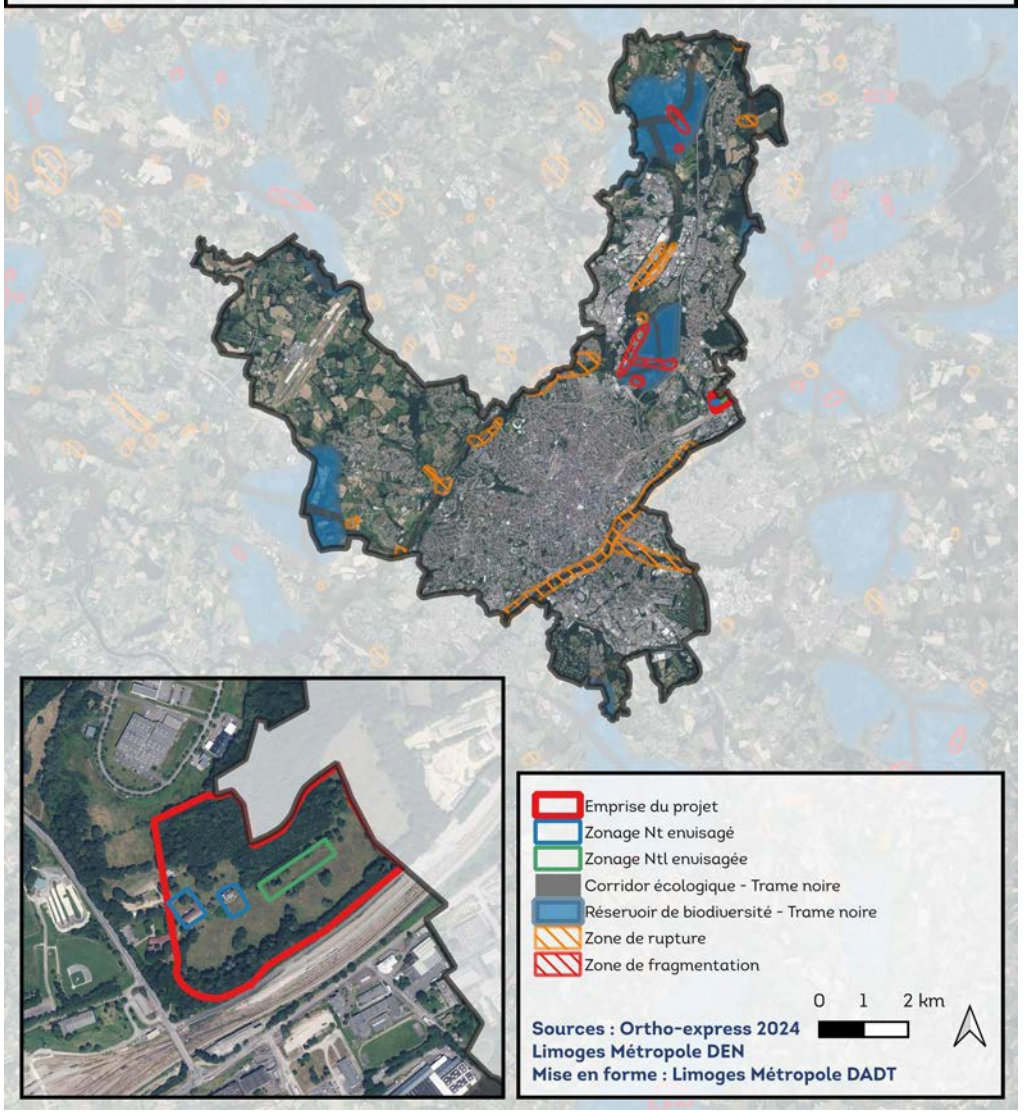
À l'instar de la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il apparait également nécessaire de préserver et de remettre en état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression. Conséquence de l'artificialisation croissante des territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre en effet une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces qui vivent la nuit.

Limoges Métropole est l'une des premières collectivités à avoir défini une telle trame. La carte ci-contre présente les réservoirs de biodiversité, les corridors de déplacement de la faune mais aussi les zones de conflits engendrées par les infrastructures gênant le déplacement des espèces ainsi que des sources de pollution lumineuse.

Sur la commune de Limoges, on observe qu'elles se localisent majoritairement dans les espaces agricoles et/ou au niveau de la Vienne et des zones humides. Les zones de conflit se situent sur des espaces urbanisés sur ou à proximité immédiate d'un corridor.

La Vienne constitue un corridor écologique de la Trame noire. Le projet n'étant pas situé à proximité immédiate de la Vienne et étant séparé de celle-ci par la voie ferrée et une zone d'activité, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la Trame noire.

TRAME NOIRE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.5. Zones humides et réseau hydrographique

Les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).

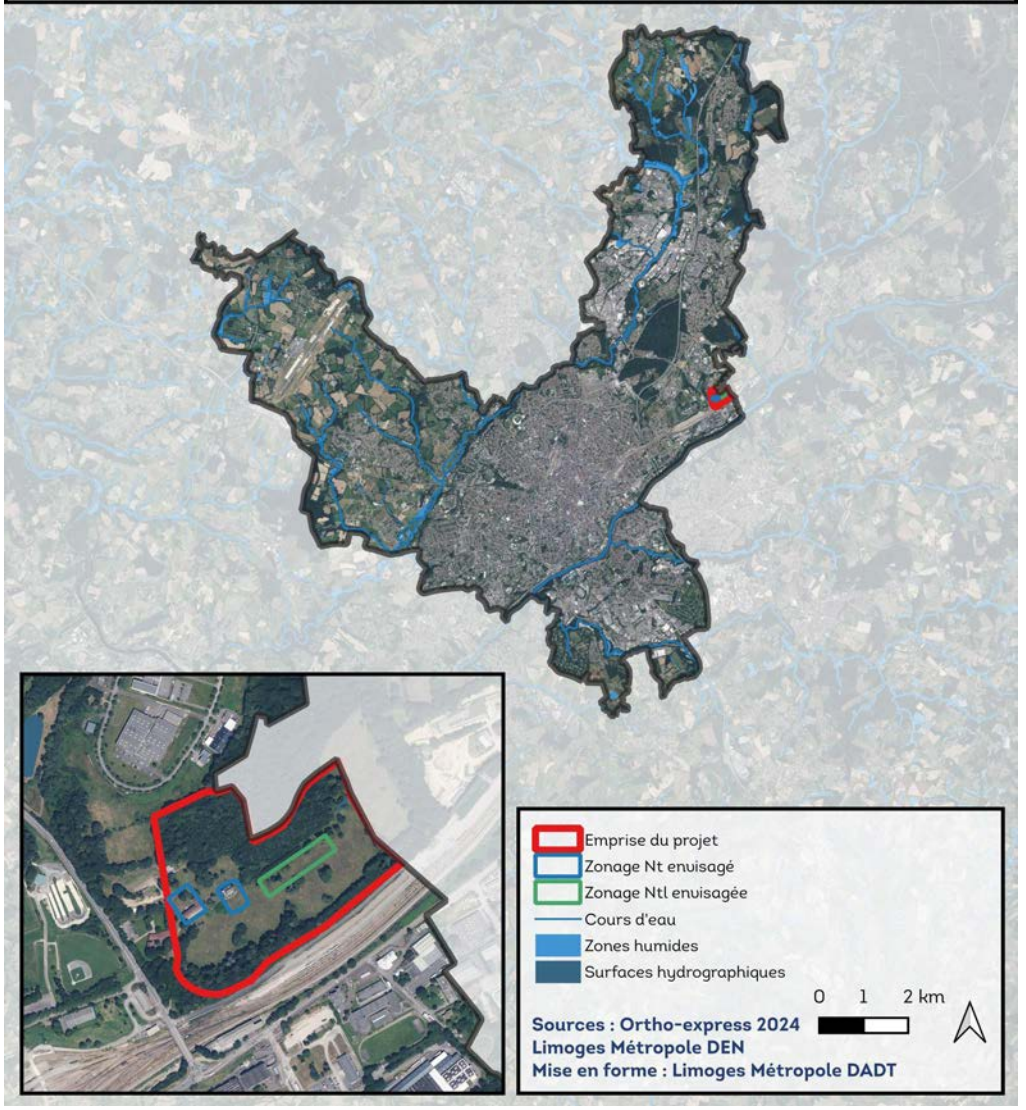
Les zones peuvent apparaître clairement humides en hiver et bien plus sèches en été. Ces milieux sont dynamiques dans le temps et l'espace, leur surface peut varier en fonction de l'évolution des apports et des pertes en eau.
La faune qui fréquente les zones humides est également particulière, avec des espèces parfois rares et patrimoniales.

La Direction des Espaces Naturels de Limoges Métropole a effectué des inventaires complets en 2011 et 2019 pour avoir une connaissance précise de la trame des milieux humides répartis sur le territoire intercommunal.
On observe quelques zones humides sur la commune de Limoges principalement située à proximité des cours d'eau, notamment autour de l'Aurence que ce soit au nord ou au sud de la commune.

En plus des zones humides, les surfaces hydrographiques font référence à l'ensemble des cours d'eau, rivières, fleuves, lacs et autres plans d'eau présents sur le territoire. Ils jouent un rôle crucial dans la gestion de l'eau et la préservation de l'environnement.

Le projet n'est pas situé à proximité d'une zone humide. Quelques marres sont présentes dans l'emprise du projet. Ces dernières sont évitées par les zonages Nt et Ntl envisagés.

ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

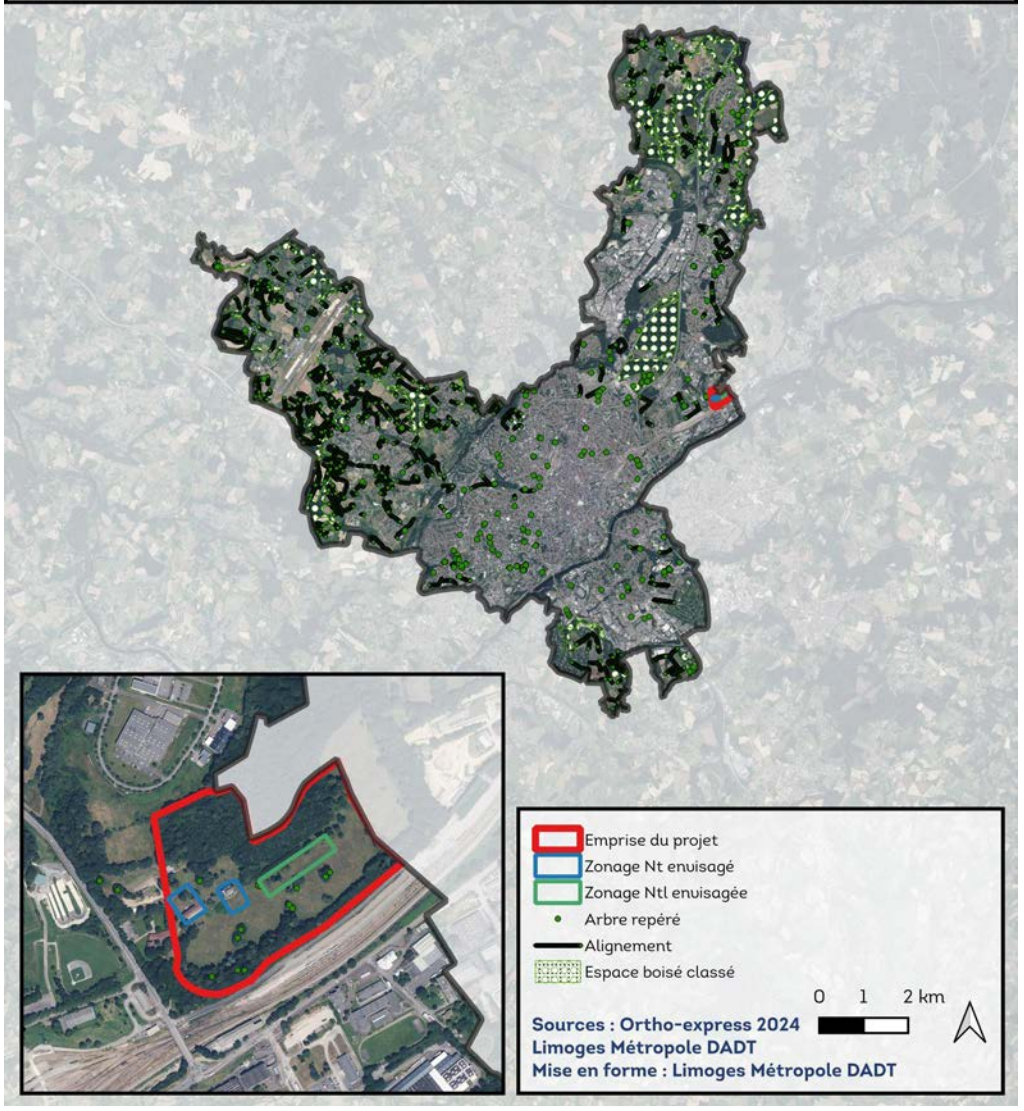
4.6. Espaces boisés classés

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'affectation 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.

Les principaux boisements ont ainsi été protégés en prenant en compte leur caractère fonctionnel et écologique, leur participation à l'équilibre des milieux naturels, à leur intérêt paysager, patrimonial ou sociétal et à la préservation d'îlots de fraicheur.

L'emprise du projet regroupe plusieurs arbres identifiés au titre des espaces boisés classés. Cette protection n'est pas remise en question dans la présente évolution.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.7. Paysage et patrimoine

Les mesures de protection présentées ci-dessous sont des Servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'imposent aux documents d'urbanisme.
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 être :

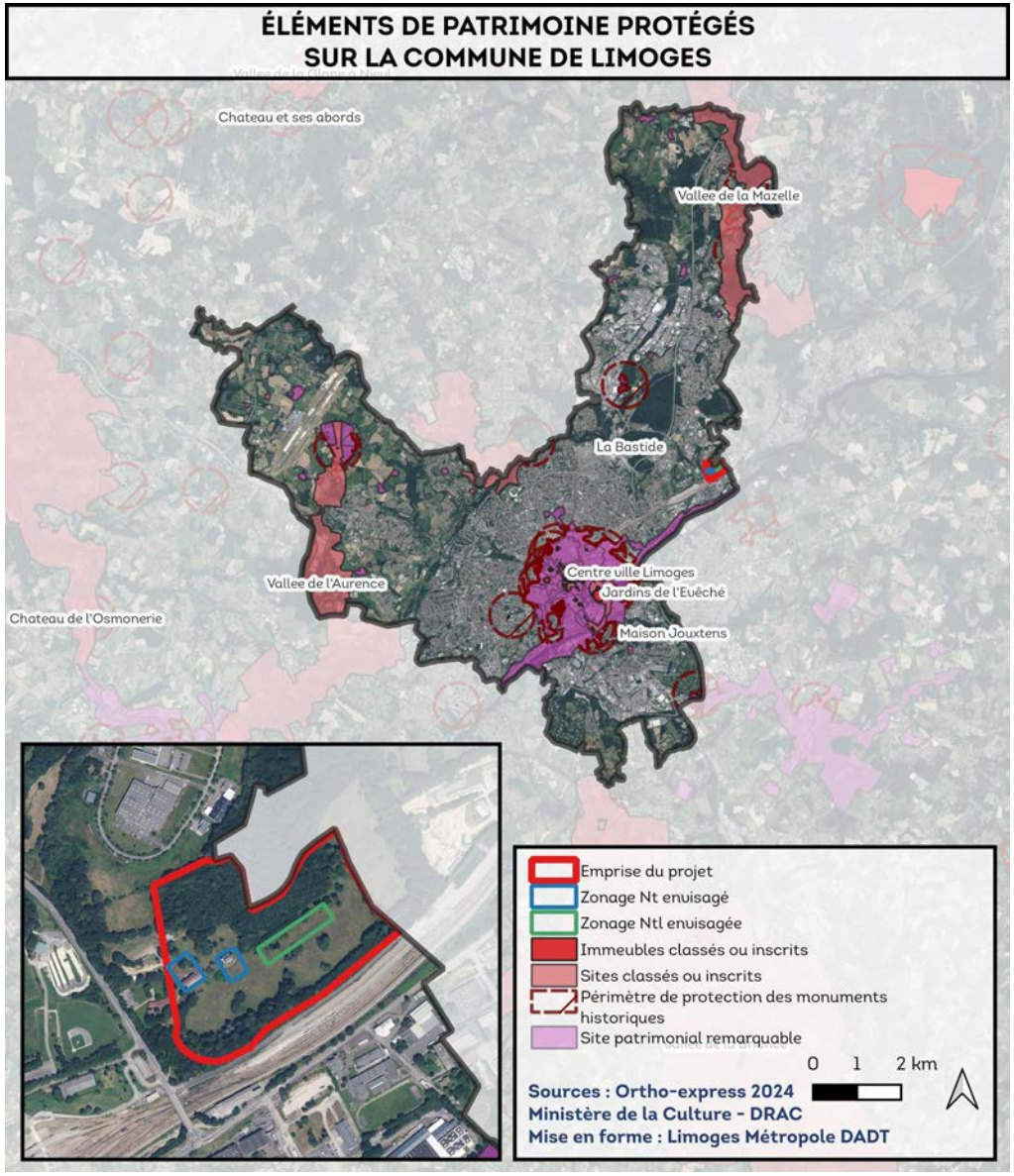
- un périmètre de protection de 500 mètres autour de ces éléments ;
- un périmètre de protection modifié, qui permet d'adapter le rayon de protection aux réels enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs concernés.

Sur la commune de Limoges, on dénombre une soixantaine de monuments historiques.

Un Site patrimonial remarquable (SPR) peut-être instauré pour préserver des paysages urbains ou ruraux présentant un caractère historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager. Les SPR se sont substitués aux anciennes Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et secteurs sauvegardés.

Également les sites classés ou inscrits visent à la préservation des monuments naturels et des sites dont la conservation présente un intérêt général artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Le site du projet n'est pas situé à proximité immédiate d'un élément de patrimoine protégé et ne présente pas de co-visibilité avec ces derniers du fait des boisements entourant le site. De ce fait, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les éléments de patrimoine protégés.
Le Château et sa dépendance sont identifiés au PLU comme éléments de patrimoine protégé. De ce fait, les travaux sur les bâtiments et les constructions environnantes devront respecter le caractère architectural du bâti.



4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.8. Risques et nuisances

4.8.1. Risques

Les données relatives aux risques sont issues du Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de la Haute-Vienne et de la plateforme Géorisques. Les risques sont répertoriés selon deux catégories : les risques naturels et les risques technologiques.

Risques - Les risques naturels

Risque inondation

Il existe différents types d'inondation : les inondations par débordement de cours d'eau et les inondations par remontée de nappe (lorsque le sol est saturé en eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise).
Limoges est concernée par le risque inondation. Quatre Plans de prévention des risques inondations (PPRi) sont effectifs sur la commune :

- le PPRi de la Vienne,
- le PPRi de l'Aurence,
- le PPRi de l'Auzette,
- le PPRi de la Valoine.

La commune de Limoges a fait l'objet de 8 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour «inondations et/ou coulées de boue» entre 1982 et 2007.

Le projet d'évolution n'est pas situé dans l'emprise du PPRi de la Vienne.

Risque sismique

La commune est soumise à un risque sismique « faible » (zone 2). Les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Risque mouvement de terrain

La commune est concernée par ce risque. En effet, elle recense un nombre important de mouvements de terrains de type «effondrement/affaissement» ou «érosion de berge». La commune recense également de nombreuses cavités qui peuvent présenter un risque. Deux évènements ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des mouvements de terrain survenus en 1999 et 2007.

Aucune cavité n'est répertoriée dans l'emprise ou à proximité du projet.

Risque retrait-gonflement des argiles

La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Les mouvements de gonflement et de rétractation du sol dues aux sécheresses et réhydratations du sol présentent un risque pour les habitations lorsqu'elles n'ont pas été conçues pour y résister. Les sécheresses des années 2018, 2019, 2020 et 2022 ont conduit à des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour ce risque.

Le projet est situé dans une zone d'exposition au risque retrait-gonflement des argiles faible concernant la zone Nt et en partie moyenne concernant la zone Ntl.

Risque radon

La commune est soumise à une exposition forte au radon qui est un gaz radioactif naturel présent dans le sol, l'air et l'eau. Son accumulation dans les bâtiments présente un risque sanitaire pour l'être humain.

Risques - Les risques technologiques

Risque industriel

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, l'État répertorie les établissements les plus dangereux soumis à la loi n°76-667 du 19 juillet 1976 relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). On distingue les ICPE soumises à déclaration, les ICPE soumises à autorisation préfectorale d'exploiter, les installations SEVESO soumises à autorisation préfectorale avec servitudes d'utilité publique (plus dangereuses).
Il existe une installation SEVESO sur la commune de Limoges qui n'est pas située à proximité du projet.

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sites et sols pollués

Il y a 14 sites et sols pollués (Géorisques, ex BASOL) sur la commune de Limoges. La base de donnée sur les anciens sites industriels et activités de services indique qu'il y a 1234 sites référencés.

De nombreux anciens sites industriels et activités de services sont situées le long de la Vienne, au sud du projet. Également, des sites industriel en exercice et des sols pollués sont références sur la commune du Palais-sur-Vienne, également le long de la Vienne en continuité de Limoges. Des servitudes d'utilité publique relatives à la pollution des sols ont été instaurées sur ces sites.

Les sites industriels et les sols pollués sont situés en contrebas du projet et ne sont donc pas susceptibles d'avoir des incidences sur le site du projet.

Risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matière dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale, aérienne ou par canalisation. Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses peuvent être une explosion, un incendie, un nuage toxique, une pollution de l'atmosphère, de l'eau ou du sol. Afin de minimiser ces risques d'accidents, le transport de marchandises dangereuses est très réglementé dans chaque catégorie de transports.
La commune de Limoges est soumise au risque majeur de transport de matières dangereuses. Les axes liés à ce risque sont : l'A20 - RN21 -RN141 - RN147 - RN520 - RD941 - RD979 - RD704 et le réseau de voies ferrées. Le projet est situé à proximité de la RN21.

La situation à proximité d'une voie ferrée induit que le projet est potentiellement exposé au risque lié au transport de matières dangereuses.

Risque de rupture de barrage

La commune est concernée par ce risque en raison des barrages de Saint-Marc, Lavaud-Gelade et Vassivière qui font tout trois l'objet d'un Plan particulier d'intervention (PPI).

Le projet n'est pas situé dans l'emprise d'une vague de submersion en cas de rupture de barrage.

4.8.2. Nuisances

Nuisances sonores

Sur le territoire communal, la nuisance sonore est principalement causée par les transports sur les infrastructures routières et la voie ferrée.
Un classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été révisé par arrêtés préfectoraux n°473 du 3 février 2016 et n°84183 du 15 décembre 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Haute-Vienne.
L'A20 est la principale source de nuisance sonore des infrastructures routières et est classée en catégorie 1. De nombreuses autres voies sont répertoriées dans l'arrêté et leur catégorie est différenciée selon les divers tronçons. Les voies ferrées y sont également répertoriées.

Les nouvelles constructions doivent respecter des prescriptions architecturales visant à assurer l'isolation acoustiques au sein de ces périmètres.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

Tableau du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Nuisances olfactives et qualité de l'air

Atmo Nouvelle-Aquitaine est un outil agréé par le ministère de la Transition Écologique pour surveiller une vingtaine de polluants réglementés, entre autres l'oxyde d'azote, le méthane ou encore les particules fines. Les émissions sont calculées pour plusieurs polluants selon plusieurs secteurs : agriculture, industrie, résidentiel et tertiaire, transport routier, extraction, transformation et distribution d'énergie, autres transports et autres sources.

II. OBJET ET JUSTIFICATION

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le secteur résidentiel et tertiaire ainsi que le transport routier sont les principaux secteurs émetteurs de polluants sur le territoire de Limoges Métropole.
L'outil Atmo Nouvelle-Aquitaine fait apparaître une qualité de l'air moyenne sur la commune de Limoges sur un barème composé tel que suit : bon - moyen - dégradé - mauvais - très mauvais - extrêmement mauvais.

Le projet d'évolution du PLU n'est pas de nature à dégrader la qualité de l'air.

4.9. Gestion des eaux

4.9.1. La gestion de la ressource en eau

La directive cadre sur l'eau implique la mise en oeuvre d'une politique adaptée, qui se traduit par :

- la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006;
- l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) décliné à l'échelle du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

La commune de Limoges s'inscrit dans le bassin versant du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 et dans le sous bassin versant de la Vienne pour lequel un SAGE a été approuvé le 8 mars 2013. Une révision a été initiée en 2022.

4.9.2. L'alimentation en eau potable

La commune de Limoges est desservie en eau potable par Limoges Métropole.
La commune de Limoges possède des servitudes résultant de l'instauration de la protection des eaux potables et minérales en lien avec la Mazelle. On observe sur la commune un périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné.

Le projet n'est pas situé à proximité d'un périmètre de protection des eaux.

4.9.3. L'assainissement

Assainissement collectif

Limoges Métropole a la compétence assainissement collectif qui permet la gestion des eaux usées (préservation des ressources en eau) et la gestion des eaux pluviales, toujours dans une problématique de protection de l'environnement.

L'assainissement collectif est développé majoritairement dans les zones agglomérées afin que les eaux usées transitent via les réseaux publics jusqu'au traitement dans les stations d'épuration. Limoges Métropole assure en régie directe la gestion et l'exploitation des dispositifs de collecte et d'épuration sur les 20 communes de la Communauté Urbaine.

Assainissement individuel

L'assainissement non collectif ou individuel est l'ensemble des installations pour traiter les eaux usées domestiques. Les installations en lien avec cet assainissement sont notamment les fosses toutes eaux ou les fosses septiques toutes eaux. Afin de contrôler ces installations neuves et existantes pour protéger l'environnement, Limoges Métropole a pris en charge cette mission via le Service Public de l'Assainissement Non Collectif. Le SPANC intervient sur le territoire des 20 communes.

Les bâtiments existants sont raccordés au réseau public d'assainissement. Le projet n'est pas situé dans le zonage d'assainissement. Les extensions du secteur Nt devront se raccorder au réseau d'assainissement existant. Les habitations légères de loisirs devront également être raccordées au réseau d'assainissement.

4.9.4. Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est assurée par Limoges Métropole. Un zonage pluvial communautaire est en vigueur depuis 2006, il permet la régulation des rejets d'eaux pluviales pour tout projet d'urbanisation représentant plus de 500 m² de surface active, en compensation de l'imperméabilisation et la gestion intégrale à la parcelle recherchée particulièrement pour les projets pour lesquels aucun exutoire public n'existe (ni réseau, ni fossé).

Les eaux pluviales issues du projet devront être gérées à la parcelle.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique	État initial de l'environnement	Synthèse des incidences potentielles
Milieux et espaces naturels	Le projet est situé à plus de 10 km d'un site NATURA 2000 et contient deux ZNIEFF dans un rayon de 5 km. Le projet n'est pas situé à proximité d'une zone humide. Le projet est situé à proximité de la Vienne qui représente des corridors écologiques pour les milieux humides et boisés. Le projet est situé à proximité de corridors écologiques de la Trame noire ainsi que d'une zone de rupture.	Le projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur les sites NATURA 2000 et sur les ZNIEFF du fait de son éloignement et sa faible emprise. Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les zones humides. Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur corridors écologiques du fait du périmètre restreint accordé aux nouvelles constructions, de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de sa séparation de la Vienne par la voie ferrée et la zone d'activité. Le projet n'étant pas situé à proximité immédiate de la Vienne et étant séparé de celle-ci par la voie ferrée et une zone d'activité, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la Trame noire.
Paysage et patrimoine	Le site du projet n'est pas situé à proximité immédiate d'un élément de patrimoine protégé et ne présente pas de co-visibilité avec ces derniers du fait des boisements entourant le site. Les bâtiments existant sont identifiés comme éléments de patrimoine protégé au PLU.	La prescription d'élément de patrimoine protégé du PLU imposera que les travaux sur les bâtiments existants et les constructions nouvelles respectent le caractère architectural du bâti.
Risques et nuisances	Risques majeurs présents sur la commune : inondation, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses, rupture de barrage, risques sismique faible. Des nuisances principalement sonores en lien avec les axes de communication.	Le projet n'est pas de nature à accroître les risques ou à soumettre d'avantage la population à ces risques. Le projet n'est pas de nature à accroître significativement les nuisances ou à soumettre d'avantage la population à ces nuisances.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique	État initial de l'environnement	Synthèse des incidences potentielles
Ressources en eau	La production et la distribution de l'eau potable est assurée par Limoges Métropole. Le secteur du projet n'est pas concerné par les servitudes d'utilité publique résultant de l'instauration de la protection des eaux potables et minérales. Le réseau d'assainissement collectif est géré par Limoges Métropole et le contrôle de l'assainissement non collectif est pris en charge par Limoges Métropole par l'intermédiaire du SPANC. La gestion des eaux pluviales est assurée par Limoges Métropole	Le projet est sans incidence significative sur la distribution d'eau potable. Les bâtiments existants sont raccordés au réseau public d'assainissement. Les bâtiments en extension des bâtiments existants ainsi que les habitations légères de loisirs devront être raccordé au réseau d'assainissement existant. Les eaux pluviales du projet devront être gérées à la parcelle.
Consommation d'espace	Le projet prévoit la création de deux STECAL : l'un permettant de réaliser des extensions des bâtiments existants, l'autre, d'implanter des habitations légères de loisirs.	La consommation d'espace sera limitée du fait du caractère restreint de ce dernier autour des nouvelles constructions et de la limitation à 400 m² d'emprise au sol de la zone dédiée aux habitations légères de loisir.

Le projet a pour objet la création de deux STECAL :

- un permettant la réalisation d'extension aux bâtiments existants dont les destinations autorisées sont «hôtel», «autres hébergements touristiques», «restauration» et «activités de service avec l'accueil d'une clientèle» ;

- l'autre permettant les installations légères de loisirs dans la limite de 400 m² d'emprise au sol.

Les prescriptions relatives aux arbres isolés en espace boisé classé, les EVIP ainsi que les éléments de patrimoine protégé ont été conservées. Les marres présentes sur le site ont été évitées. L'emprise du zonage dédié au extensions des bâtiments existants est relativement resserré. L'autre zonage n'autorise que des habitations légères de loisirs qui se caractérisent par leur caractère démontable ou transportable impliquant l'absence d'artificialisation des sols. Également, la limitation à 400 m² d'emprise au sol minimise largement les incidences du projet.