

## SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

### Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 23 janvier 2026 Délibération n° 2026\_CS01\_02

Le 23 janvier 2026 à 11h00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 13 janvier 2026, s'est réuni en séance publique, dans la salle Gérard VANDENBROUCKE du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

M. Jean-Luc BARRIERE, M. Jacques BERNIS, M. Alain BOURION, Mme Monique DELPI, M. Fabien DOUCET, M. Jean-Pierre DUCHER, M. Lucien DUROUSSEAUD, M. Jean-Pierre FLOCH, M. Joël GARESTIER, M. Ludovic GÉRAUDIE, M. Vincent LÉONIE, M. Denis LIMOUSIN, Mme Nathalie MÉZILLE, M. Jean-Paul PERRAUDIN, M. François POIRSON, M. Clément RAVAUD, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Rémy VIROULAUD, Mme Gülsen YILDIRIM, représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole,

M. Alain AUZEMERY, M. Olivier CHATENET, Mme Hélène DELOS, M. Jean-Jacques DUPRAT, M. Jean-Marie HORRY, Mme Gisèle JOUANNETAUD, M. Franck MAITRE, Mme Elisabeth PETIT, Mme Claudine ROUX, Mme Jany-Claude SOLIS, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),

M. Jean-Pierre ESTRADE, M. Alain FAUCHER, M. Dominique MARQUET, M. Alexandre MAZIN, M. Jean-Pierre NEXON, M. Alain PERABOUT, M. Hervé VALADAS, représentants de la communauté de communes de Noblat,

Mme Sylvie ACHARD, M. René ARNAUD, M. Philippe BARRY, M. Antoine DURAND, M. Alain GEHRIG, Mme Véronique GODMÉ, M. Gérard KAUWACHE, M. Maurice LEBOUTET, M. Claude MONTIBUS, M. Francis THOMASSON, représentants de la communauté de communes du Val de Vienne.

#### Absents excusés représentés :

M. Guillaume GUÉRIN (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Rémy VIROULAUD (Limoges Métropole)

M. Jacques ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Luc BARRIERE (Limoges Métropole)

M. Serge ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Pierre FLOCH (Limoges Métropole)

#### Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)

M. Maurice LASNIER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Monique DELPI (Limoges Métropole)

M. Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à M. Alexandre MAZIN (Noblat)

M. Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à M. Alain FAUCHER (Noblat)

M. Michaël KAPSTEIN (Noblat) donne pouvoir à M. Hervé VALADAS (Noblat)

M. Gilles ROQUES (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Maurice LEBOUTET (Val de Vienne)

#### Absents excusés :

M. Nicolas BALOT (Limoges Métropole)

M. Christian BLANCHET (Limoges Métropole),

M. Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole)

Mme Sarah GENTIL (Limoges Métropole)

M. Vincent JALBY (Limoges Métropole)

M. Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)

Mme Marie LAPLACE (Limoges Métropole)

M. Emile-Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole)

M. Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)

M. Alexandre PORTHEAULT (Limoges Métropole)

Mme Emilie RABETEAU (Limoges Métropole)

Mme Andréa BROUILLE (ELAN)

M. Bernard LAUSERIE (ELAN)

M. Jean-Marc LEGAY (ELAN)

M. Bernard TROUBAT (ELAN),

M. Pierre VALLIN (ELAN),

M. Benoit BLANCHARD (Noblat)

#### Absents :

M. Claude BRUNAUD (Limoges Métropole)  
M. Philippe JANICOT (Limoges Métropole)  
Mme Julie LENFANT (Limoges Métropole)  
Mme Brigitte LARDY (ELAN)  
M. Jacques PLEINEVERT (ELAN)  
M. Jean-Paul POULET (ELAN)  
Mme Sonia SOULAT (Val de Vienne)

Assistaient également à la réunion :

Mme Sylvie MOREAU, SIEPAL  
M. Clément BOUSSICAULT, SIEPAL  
M. Martin JOUY, SIEPAL  
Mme Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL

---

## **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges – Avis du Comité Syndical**

---

**Rapporteur :** Monsieur Alain FAUCHER, Vice-Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,  
Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),  
Vu l'article L153-40 du code de l'urbanisme disposant que le projet de modification de PLU est notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (...),  
Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le SIEPAL est associé à l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme des communes et des EPCI du territoire,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limoges approuvé le 26 juin 2019,  
Vu la délibération du 7 juillet 2021 du Comité Syndical du SIEPAL approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Limoges,  
Considérant la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole du 1<sup>er</sup> octobre 2021 modifiée par les délibérations du 10 février 2022, du 24 septembre 2023 et du 19 février 2025, engageant la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Limoges,  
Considérant la saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçue le 1<sup>er</sup> décembre 2025 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges avant le 9 février 2026.*

La modification n°2 du PLU de Limoges comprend 7 points :

- la création de 3 emplacements réservés en lien avec l'école Odette Couty, le jardin du Moulin du Gué et les Portes Ferrées
- la création de 2 OAP dans les secteurs du Moulin Roux et du Coudert
- la modification de l'OAP du Puy Ponchet
- la réalisation d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.



## LOCALISATION DES SECTEURS DE MODIFICATION DU PLU DE LIMOGES



Réalisation SIEPAL janvier 2026

### ① création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un restaurant scolaire en lien avec l'école Odette Couty

Cette école est rattachée au restaurant scolaire de Beaublanc. La commune souhaite créer un restaurant scolaire qui lui est lié, sur une parcelle de 1606 m<sup>2</sup> située en face de l'école pour améliorer le confort d'usage des élèves.

Le règlement graphique serait modifié pour intégrer l'emplacement réservé sur la parcelle CV 247, et le tableau des emplacements réservés serait complété.

Cet emplacement réservé permettrait de mettre en œuvre l'orientation 39 du DOO.

Actuellement, cette parcelle est classée,

- dans le PLU de Limoges : en zone urbaine « UA 2 »
- dans la base de données régionales d'occupation des sols « NAFU » : en « espace vert urbain »
- dans les fichiers fonciers : en espace « artificialisé à plus de 70% ». Les constructions qui pourraient y être implantées ne seraient pas comptabilisées dans la consommation d'espace si le projet était réalisé avant 2030.

Même s'il s'agit d'un espace actuellement végétalisé, comme la parcelle n'est pas localisée à proximité d'un cœur de nature ou d'un corridor écologique de la trame verte et bleue, son urbanisation n'aura pas d'incidences sur cette dernière.

② Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement pour Personne à mobilité réduite (PMR) en lien avec le jardin du Moulin du Gué.

Le jardin du Moulin du Gué est un espace public qui ne possède aucune aire de stationnement. L'emplacement réservé prévu serait dédié à la réalisation d'un stationnement pour personnes à mobilité réduite. La mise en place de cet emplacement réservé serait également l'occasion de requalifier l'entrée du parc afin de le rendre plus lisible et de le valoriser.

LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE A CREER AU NIVEAU  
DU JARDIN DU MOULIN DU GUE A LIMOGES



Extrait de la notice de la modification 2  
de Limoges  
- Limoges Métropole décembre 2025

Cet emplacement réservé permettrait de mettre en œuvre l'orientation 84 du DOO.

Actuellement, cette parcelle est classée,

- dans le PLU de Limoges : en zone urbaine « UB 1 »
- dans de la base de données régionales d'occupation des sols « NAFU » : en « espace vert urbain »
- dans les fichiers fonciers : en espace « non artificialisé ».

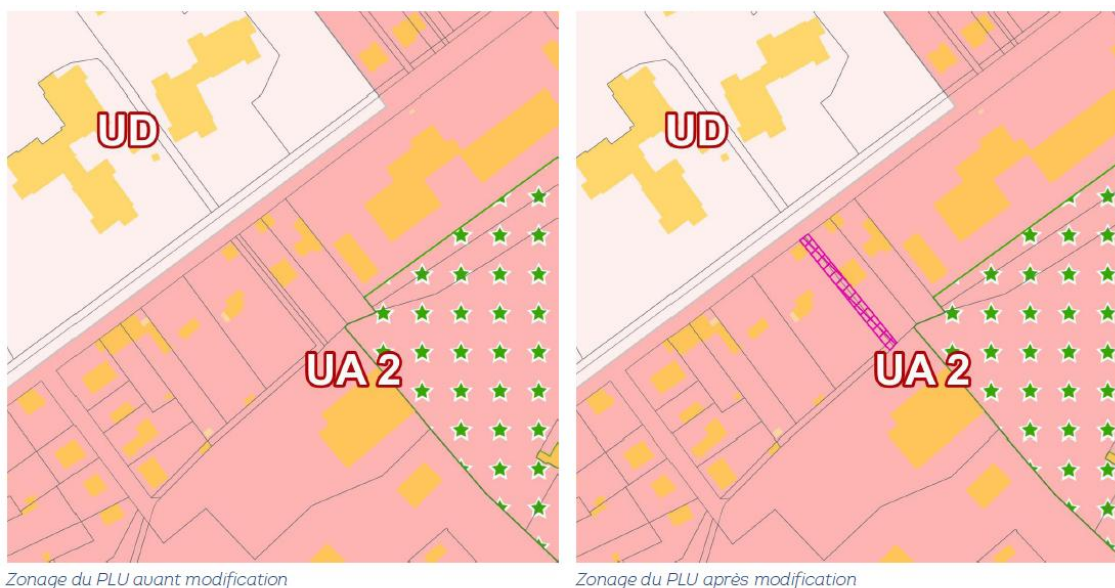
Le projet se trouve le long d'une voie passante au sein d'un secteur urbanisé. Sa nature et sa faible emprise ne sont pas de nature à avoir des impacts significatifs sur les continuités écologiques du SCoT.

Le projet est situé à proximité de l'Aurence, cours d'eau sur lequel il pourrait y avoir une potentielle incidence du fait du ruissellement des eaux. Elles seront prises en charge par le système de gestion des eaux pluviales accompagnant la voirie localisée entre le futur parking et la zone humide. A ce titre, les potentielles incidences du projet sur les zones humides sont limitées.

③ Création d'un emplacement réservé pour le développement d'un maillage de liaisons douces

Ce point de la modification n°2 du PLU de Limoges vise à inscrire un emplacement réservé pour créer une liaison piétonne, directe et sécurisée, pour accéder au gymnase des Portes Ferrées. Cette liaison est prévue dans le prolongement des cheminements existants des Portes Ferrées.

TRADUCTION DE LA CREATION D'UN ER POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES  
MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE



Cadastre

- Parcelles
- bâti dur
- bâti léger

PLU

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Espace vert d'intérêt paysager

ZONE URBA

- UA 2
- UD

Cadastre

- Parcelles
- bâti dur
- bâti léger

PLU

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Espace vert d'intérêt paysager

- Emplacement réservé

- ZONE URBA
- UA 2
- UD

Extrait de la notice de la modification 2 de Limoges – Limoges Métropole décembre 2025

Cet emplacement réservé permettrait de mettre en œuvre l'orientation 27 du DOO.

④ création d'une OAP sur le secteur du Moulin Roux

Il s'agit de la création d'une OAP sur une zone UB1<sup>1</sup> de 3,96 hectares pour encadrer son urbanisation, afin de réussir l'intégration de ce nouveau quartier et d'obtenir un aménagement qualitatif. La mise en place d'une OAP permettra également d'éviter des constructions au coup par coup, sans logique d'ensemble. Elle est située en prolongement d'un quartier pavillonnaire.

L'organisation de cette OAP est conditionnée par les éléments naturels présents. Ainsi la préservation de la zone humide et du talweg implique de ne pas urbaniser la partie sud est du secteur. La surface constructible est donc réduite à environ 20 000m<sup>2</sup>.

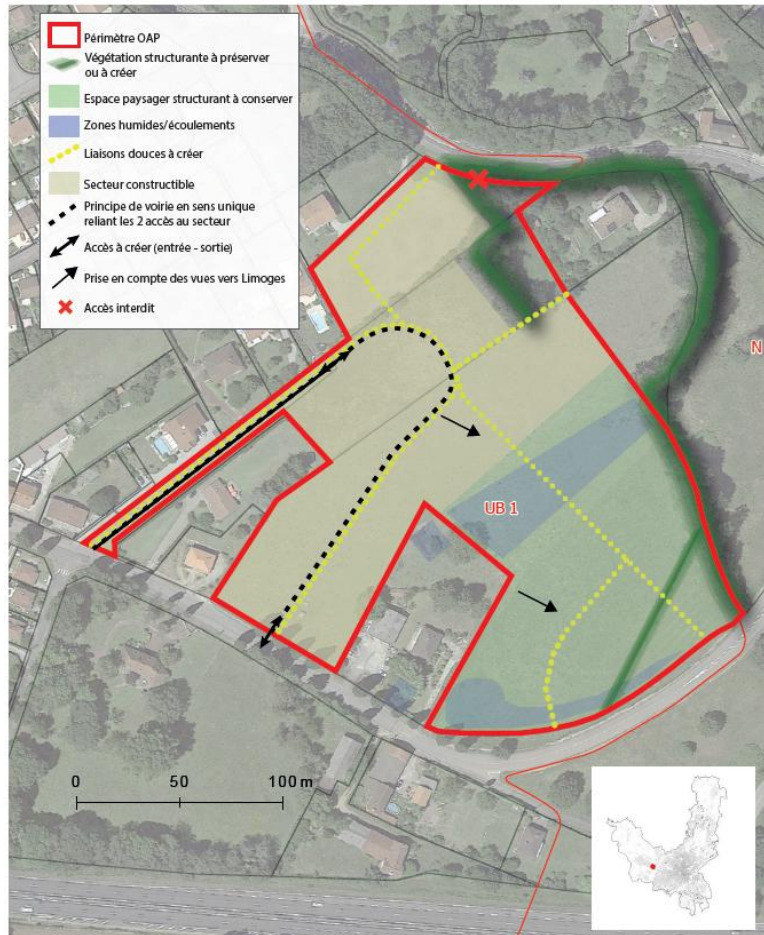
Les principes d'aménagement de l'OAP visent à favoriser l'intégration paysagère du site et valoriser les points de vue.

<sup>1</sup> La zone UB1 correspond à une zone urbaine dédiée à la campagne résidentielle (secteurs pavillonnaires transitoires entre ville centre et ville campagne). Le règlement n'impose pas d'opération d'ensemble.

Le projet n'a pas pour objectif d'augmenter la densité du secteur mais d'encadrer son aménagement afin d'optimiser le foncier.

Il a été décidé d'appliquer la densité des secteurs environnants afin de rechercher une cohérence dans cet espace d'entrée de ville et de renforcer la sensibilité paysagère et environnementale du secteur. L'objectif sera de tendre vers une densité minimale de 20 logements/hectare, portant le nombre de logements potentiels à 34.

#### OAP DU SECTEUR DU MOULIN ROUX – COMMUNE DE LIMOGES



Extrait de la notice de la modification 2 de Limoges – Limoges Métropole décembre 2025

Actuellement, cette parcelle est classée,

- dans le PLU de Limoges : en zone urbaine « UB 1 »
- dans la base de données régionales d'occupation des sols « NAFU » : en « espace agricole »
- dans les fichiers fonciers : en espace « non artificialisé ».

Cette OAP située dans un secteur urbain dont l'urbanisation était initialement non encadrée, permet de mettre en œuvre des orientations inscrites dans le SCoT en vigueur : optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie, prendre en compte les enjeux environnementaux.

Cette OAP permettrait de mettre en œuvre plusieurs orientations du DOO :

- l'orientation 60

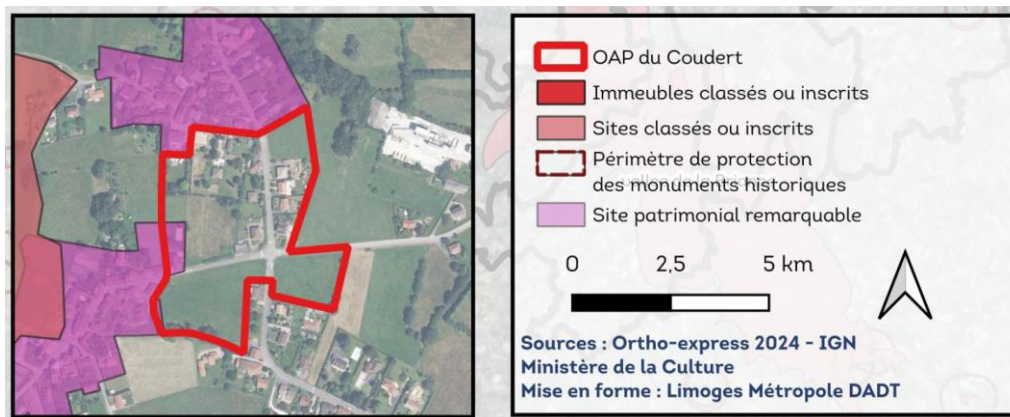
- sa proximité au réseau de transport en commun permet la mise en œuvre de l'orientation 61
- les fortes protections environnementales comprises dans le projet permettront de mettre en œuvre les orientations 104, 105, 108 et 109.

⑤ création d'une OAP sur le secteur du Coudert

Il est prévu de créer une OAP sur un secteur au sud de Landouge, classé en UB1<sup>2</sup>, et couvrant 4,66 hectares dont 2,4 hectares de surface constructible.

C'est un secteur urbain hétérogène comprenant les hameaux du Coudert et du Mas Loge ainsi que des secteurs pavillonnaires plus récents. Les deux hameaux sont classés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) du fait de leur valeur architecturale, patrimoniale et paysagère.

LOCALISATION DE L'OAP DU COUDERT ET DU PATRIMOINE PROTEGE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



Extrait de la notice de la modification 2 de Limoges – Limoges Métropole décembre 2025

Cette OAP permettra d'encadrer l'urbanisation future de ce secteur et d'orienter les aménagements avec une cohérence d'ensemble. Cette opération contribuera à limiter les impacts négatifs sur l'environnement.

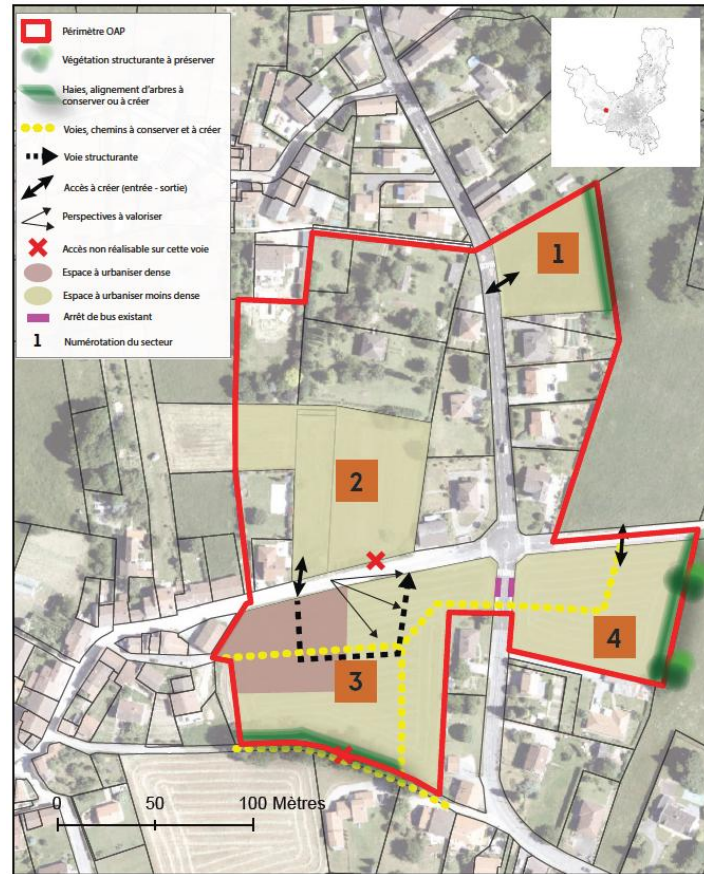
Il sera recherché une transition douce entre les zones classées en SPR et les secteurs à aménager. Cette OAP est composée de 4 sous-secteurs dont l'aménagement pourra se faire en plusieurs temps. La superficie du secteur 1 est de 3 000 m<sup>2</sup>, celle du secteur 2 est de 6 167 m<sup>2</sup>, le secteur 3 mesure 10 300 m<sup>2</sup> et le secteur 4 est d'une dimension de 5 293 m<sup>2</sup>.

Actuellement, cette parcelle est classée,

- dans le PLU de Limoges : en zone urbaine « UB 1 »
- dans la base de données régionales d'occupation des sols « NAFU » : en « espace agricole »
- dans les fichiers fonciers : en espace « non artificialisé ».

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP DU COUDERT SUR LA COMMUNE DE LIMOGES

<sup>2</sup> La zone UB1 correspond à une zone urbaine dédiée à la campagne résidentielle (secteurs pavillonnaires transitoires entre ville centre et ville campagne). Le règlement n'impose pas d'opération d'ensemble



Les objectifs de l'OAP sont de

- désigner les accès de la zone,
- prévoir des espaces dédiés aux mobilités douces,
- préserver les éléments naturels d'intérêt majeur,
- veiller à une densification du secteur.

Conformément à l'OAP thématique déjà en vigueur, les parcelles de plus de 2000m<sup>2</sup> doivent appliquer une densité de 20 logements/hectare.

Sur la totalité des 24 760 m<sup>2</sup>, environ 15% seront dédiés aux voiries et cheminements doux. La surface constructible nette est évaluée à 21 000m<sup>2</sup>. Il est prévu d'y accueillir 42 logements. Les densités seront variables selon les secteurs : les parties les plus denses seront localisées à proximité du village existant (à savoir sur la partie haute du secteur 3 et du secteur 2). Les autres secteurs appliqueront la densité de 20 logements/hectare.

Cette OAP permettrait de mettre en œuvre plusieurs orientations du DOO :

- l'orientation 60
- situé à proximité du réseau de transport en commun il permet la mise en œuvre de l'orientation 61.
- l'orientation 95 est mise en œuvre via la modulation de la densité prévue.
- l'OAP prévoit de protéger les éléments naturels remarquables du site, comme inscrit dans l'orientation 105.

## ⑥ Modification de l'OAP du Puy Ponchet

L'OAP du Puy Ponchet couvre 26,04 hectares classés en zone 1AU et 2 AU dans le PLU et est située le long de l'A20 à proximité de l'Aquapolis (centre aquatique de Limoges Métropole) et de la zone d'activités d'ESTER. La commune souhaite phaser son aménagement pour en maîtriser son urbanisation mais également encadrer davantage la forme du bâti futur pour garantir sa cohérence avec le tissu urbain existant. L'évolution est également liée à la réalisation du pont Alexandra David Néel qui a permis de désenclaver en partie le secteur.

Le changement majeur de la modification de cette OAP existante, est l'instauration d'un phasage interne, 3 phases sont identifiées afin de lisser l'urbanisation dans le temps.

La partie boisée et identifiée comme « à dominante humide » dans les continuités écologiques du SCoT reste inconstructible.

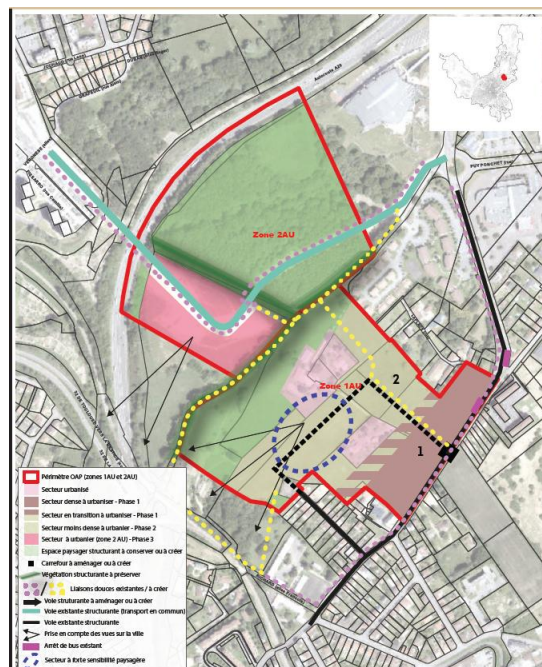
Il est également prévu d'ajouter des liaisons douces et de supprimer un emplacement réservé aujourd'hui obsolète.

Actuellement, cette parcelle est classée,

- dans le PLU de Limoges : en zone à urbaniser 1AU et 2AU
- dans de la base de données régionales d'occupation des sols « NAFU » : en « espace agricole » et « espace naturel » en grande partie
- dans les fichiers fonciers : en espace « non artificialisé » en grande partie.

Cette OAP permettrait de mettre en œuvre plusieurs orientations du DOO : les orientations 60, 61, 63, 64, 98 et 105.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP DU PUY PONCHET SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



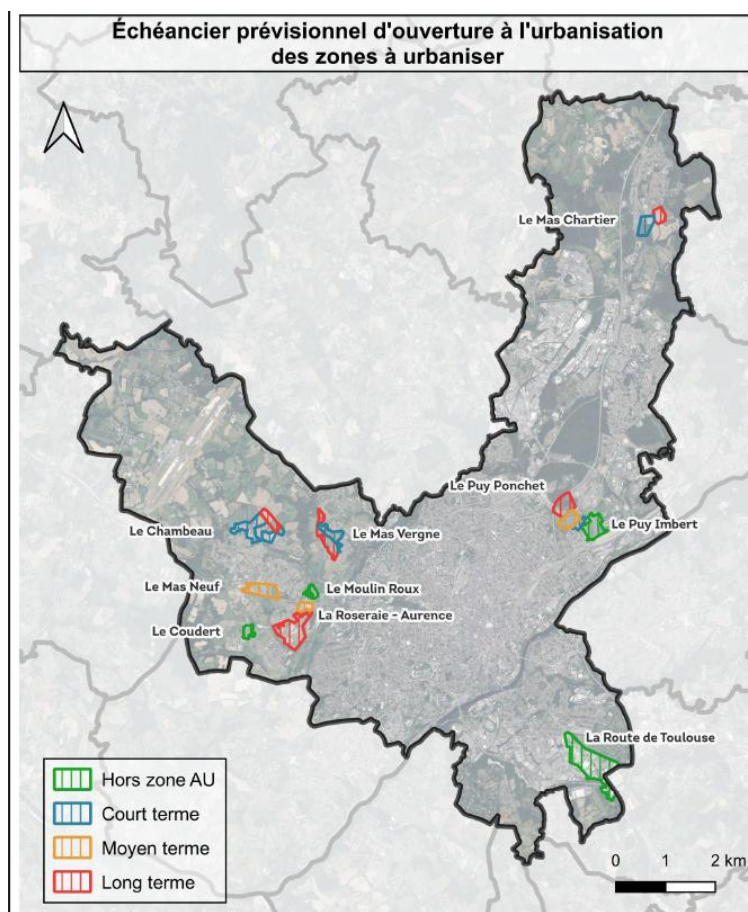
## ⑦ Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le dossier des OAP se verra complété par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Certaines zones urbaines (U) du PLU de Limoges sont couvertes par des OAP. Ces zones n'ont pas vocation à intégrer l'échéancier prévisionnel car elles sont urbanisables immédiatement. Elles apparaissent en « hors phasage ». Le PLU de Limoges en compte 4 : Le Puy Imbert, la route de Toulouse, le Moulin Roux et le Coudert.

Les OAP qui font l'objet de l'échéancier prévisionnel :

- 4 OAP à « court terme » (sur 41,7 hectares<sup>3</sup>) : zones classées en 1AU dont l'urbanisation est en cours ou imminente : Le Chambeau, le Mas Vergne, le Mas Gautier et la phase 1 du Puy Ponchet.
- 4 OAP à « moyen terme » (sur 28,7 hectares<sup>3</sup>) : zone classée en 1AU dont l'urbanisation débutera d'ici quelques années : La Roseraie – Aurence, le Puy Ponchet (phase 2) et le Mas Neuf.
- 5 OAP à « long terme » (sur 67,5 hectare<sup>3</sup>) : secteurs situés en zone 2AU qui nécessitent une évolution du PLU : Le Chambeau, Le Mas Vergne, le Mas Chartier, le Puy Ponchet, la Roseraie de l'Aurence.



Extrait de la notice de la modification 2 de Limoges – Limoges Métropole décembre 2025

Bien que ce phasage soit une des conséquences de l'application de la loi « Climat et Résilience » qui impose cette procédure, il concourt également à la mise en œuvre de l'orientation 51 du DOO.

<sup>3</sup> Les superficies indiquées sont des superficies brutes qui ne correspondent pas forcément au potentiel d'urbanisation des secteurs

Globalement, il est indiqué à plusieurs reprises dans la notice qu'il n'y a pas de consommation d'espace supplémentaire puisque le secteur concerné est situé en secteur urbain et que cela implique déjà son urbanisation.

Or, le calcul de la consommation d'espace tel que prévu dans la loi s'appuie sur les fichiers fonciers (retraités par le Cerema). Les fichiers fonciers communiquent des informations sur l'occupation des sols des parcelles. Ainsi, une parcelle classée en zone U au PLU mais occupée par un espace Naturel Agricole ou Forestier ne sera comptabilisé comme « consommé » qu'une fois qu'elle sera occupée par une construction.

Pour ne pas fausser l'information il **conviendrait de préciser que la consommation d'espace est liée au classement de cette parcelle dans les fichiers fonciers et non au fait qu'elle soit en zone urbaine du PLU.**

**Après discussion, il est proposé au Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Limoges.**

Le Président de séance fait procéder au vote :

Nombre de votants :	52
Résultat du vote :	
Pour :	50
Contre :	0
Abstention :	2

**La présente délibération est ADOPTÉE à la majorité**

**Fait à Limoges, le 23 janvier 2026  
Conformément au Code Général  
des Collectivités Territoriales.  
Formalités de publicité effectuées  
le 26 janvier 2025.  
Transmis en Préfecture le 26 janvier 2025**

**POUR EXTRAIT CONFORME,  
Le Président de séance,**

  
Vincent LEONIE