



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Limoges, le 22 juillet 2025

**Direction Santé Environnement et
politique Une Seule Santé (DSEUSS)**

Direction déléguée Est (19-23-24-87)
Unité de la Haute-Vienne

Affaire suivie par : Sandrine AUVINET
Tél. : 05 55 11 54 21
Courriel : ars-dd87-sante-environnement@ars.sante.fr

Réf ELISE. : DD87-A-25-06-10664

Le Directeur de la Direction déléguée Est

à

Monsieur le Président
Limoges Métropole Communauté Urbaine
Pôle aménagement et mobilités durables
Direction de l'aménagement du territoire et
de la stratégie foncière
19 rue Bernard Palissy - CS 10001
87031 LIMOGES Cedex

Objet : modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de LIMOGES.

Madame, Monsieur,

Par courriel en date du 27/06/2025, vous me demandez mon avis sur le dossier relatif à la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges.

Cette modification simplifiée vise à identifier des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles et à modifier le règlement graphique pour ajouter la mention de la possibilité d'effectuer des changements de destination sur les bâtiments identifiés au règlement graphique dans le règlement écrit. La modification vise également à réglementer la nouvelle sous-destination issue du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents tenant, à savoir la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

J'ai l'honneur de vous faire connaître que le dossier transmis n'appelle pas de ma part d'observation particulière.

P/ la Directrice Régionale de la Direction
Santé Environnement et politique Une Seule
Santé de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine,

Le Directeur délégué EST

Clément DAIGNAN

LE PRESIDENT

Réf : SG/LV/JR

Dossier suivi par L. VIGOUROUX

Objet : Avis sur le projet de
modification simplifiée n°4 du PLU de
LIMOGES

Magnac-Laval
20 rue Camille Grellier
87190 Magnac-Laval
Tél. : 05 55 60 92 40
Fax : 05 55 60 92 41
antenne.ml@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Laurent-sur-Gorre
1-3 place Léon Litaud
87310 Saint-Laurent-sur-Gorre
Tél. : 05 55 48 83 83
Fax : 05 55 48 83 82
antenne.sl@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Yrieix-la-Perche
la Seynie
87500 Saint-Yrieix-la-Perche
Tél. : 05 55 75 11 12
antenne.sy@haute-vienne.chambagri.fr

Limoges Monts et Vallées
2 avenue Georges Guingouin
CS 80912 Panazol
87017 Limoges Cedex 1
Tél. : 05 87 50 40 87
Fax : 05 87 50 40 85
antenne.li@haute-vienne.chambagri.fr

#MANGEZ_FERMIER_87 

@87CHAMBRE 

@CHAMBAGRI87 

HAUTE-VIENNE.CHAMBRE-AGRICULTURE.FR 

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 702 021 00034
APE 9411Z

MONSIEUR LE PRESIDENT
LIMOGES METROPOLE - COMMUNAUTE URBAINE
Service Planification
Direction de l'Aménagement Durable du Territoire
Pôle Aménagement, Espace Public et Mobilités
Durables
19 RUE BERNARD PALISSY
87031 LIMOGES CEDEX 1

A L'ATTENTION DE CHLOE CALLAIS

Panazol, le 3 Septembre 2025

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de la Commune de LIMOGES ayant pour objet la désignation de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle du Plan Local d'Urbanisme et la réglementation de la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Concernant la désignation de deux bâtiments situés sur la parcelle section RR n° 61, et sans nous opposer à cette désignation, nous avons connaissance d'un troisième bâtiment agricole utilisé comme bâtiment d'élevage et de stockage de fourrage situé à proximité et sur la même parcelle (RR 61). Il est visible sur la photo page 14 de votre document de présentation (en bas de la photo). Nous n'avons pas la certitude, à ce jour, s'il est toujours utilisé par un exploitant agricole ou s'il pourrait l'être à nouveau à l'avenir dans le cas où il ne le serait plus actuellement.

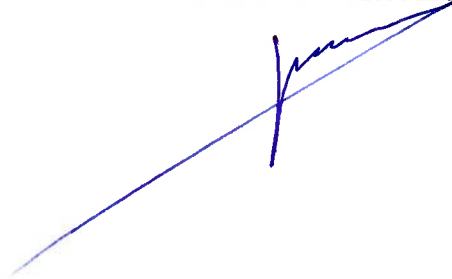
Ce bâtiment est localisé à moins de 50 mètres d'un des bâtiments désignés et à environ 50 mètres du deuxième. Il s'agira, lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de construire) de vérifier si le bâtiment agricole sus-cité est utilisé ou en passe d'être utilisé par une exploitation agricole et de vérifier le cas échéant la distance de réciprocité qui s'applique (projet porté par l'exploitant ou par un tiers ; statut de l'exploitation agricole).

De même, il conviendra de vérifier l'utilisation des bâtiments situés sur la parcelle section RR n° 77 pour les mêmes raisons.

Par conséquent, nous vous demandons de nous consulter pour toute demande d'autorisation d'urbanisme sur ces deux bâtiments qui seront désignés suite à la modification simplifiée n° 4 du PLU de LIMOGES afin que nous puissions vérifier à ce moment-là ces éléments réglementaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Bertrand VENTEAU.



Pôle attractivité, aménagement du territoire et transitions
Direction de l'aménagement du territoire
Sous-direction habitat, aménagement foncier et urbanisme
Affaire suivie par Marion DESCHAMPS
☎ : 05.44.00.13.81
Réf. PAATT/DAT/SDHAFU/2025/n°159/2913

Monsieur Guillaume GUERIN
Président de la Communauté urbaine
Limoges Métropole
19, rue Bernard Palissy
87031 LIMOGES Cedex 1



Limoges, le - 4 SEP. 2025

Objet : Modification simplifiée n° 4 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Limoges.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification simplifiée n° 4 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Limoges portant sur les ajustements suivants :

- identification de douze bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricole et naturelle et modification du règlement écrit en conséquence ;
- réglementation de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » pour interdire cette dernière sur l'ensemble des zones du PLU à l'exception de la zone UE2.

Après examen, ce dossier appelle les observations suivantes.

Tout d'abord, les projets, s'ils impactent le réseau routier départemental, devront faire l'objet, avant le démarrage des travaux, des démarches administratives idoines auprès des services techniques du Conseil départemental de la Haute-Vienne, préalables à toute intervention.

Dans le cadre du projet de modification, les bâtiments identifiés sur les parcelles cadastrées section NA n° 127 et n° 128 bordent la route départementale n° 39 hors agglomération. En cas de création ou de modification d'accès ou pour tout type de travaux le long du réseau routier départemental, des demandes d'autorisation de voirie, voire d'arrêté de police de la circulation devront être transmises à la Maison du Département de Nantiat / Antenne technique de Nieul-Limoges, au moins un mois avant le commencement des travaux.

Concernant les volets touristique et environnemental, sur le territoire communal, le site de la Forêt des Vaseix constitue un Espace naturel sensible (ENS) du Département. De plus, il existe cinq ZNIEFF situées dans un rayon proche de la modification dont deux sont présentes sur le territoire de la Commune de Limoges ainsi qu'une zone Natura 2000 située à moins de 10 km de la Commune.

Par ailleurs, les modifications n'ont pas d'incidence sur la continuité et la praticabilité des chemins inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de la Haute-Vienne.

Enfin, s'agissant d'éventuels projets d'extension ou d'annexe sur les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, j'attire votre attention sur l'importance du maintien de la perméabilité des sols, conformément à l'objectif de zéro artificialisation nette fixé par la loi climat et résilience, de la préservation des milieux, de la ressource en eau ainsi que de la biodiversité, notamment des chiroptères souvent présents dans les combles inhabités.

Les services du Département restent à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil départemental,



Jean-Claude LEBLOIS

[EXT] Réponse de la CMA à la consultation PPA Modification simplifiée n°4 PLU d'Isle - Modification simplifiée n°4 PLU de Limoges

À partir de Katia GROSSET <katia.grosset@cma-nouvelleaquitaine.fr>

Date Lun 30/06/2025 10:52

À Chloé CALLAIS <chloe.callais@limoges-metropole.fr>

ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à Limoges Métropole. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est fiable. En cas de doute, contactez dsi-support@limoges-metropole.fr ou composez le 29.30

Madame,

Suite à votre mail concernant l'objet cité en objet, la CMA NA émet les avis suivants :

- Modification simplifiée n°4 PLU Isle : pas d'opposition particulière.
- Limoges : avis favorable aux modifications proposées dans un but de développement économique local maîtrisé et responsable.

En vous souhaitant bonne réception

Bien cordialement



Katia GROSSET

Attachée administrative

Pôle économique

Direction territoriale Haute-Vienne

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

12 avenue Garibaldi - 87038 Limoges Cedex

06 75 70 34 27 - katia.grosset@cma-nouvelleaquitaine.fr

www.cma-nouvelle-aquitaine.fr / Facebook / LinkedIn

Marché de Pâques
Limoges place de la République
ven. 18 > sam. 19 avril 2025

Expo-vente Fête des cadeaux
Limoges Galerie des Métiers
mer. 07 mai > sam. 21 juin 2025

Marché Bière, pain & fromage
Limoges parvis de la cathédrale Saint-Etienne
ven. 30 > sam. 31 mai 2025

Marché nocturne Un soir, rue Haute-Vienne
Limoges rue Haute-Vienne
jeu. 3 juillet 2025

Manifestations CMA NA 87
appels à candidature
information ou inscription
cliquez sur le logo



Chambre
de
Métiers
et de
Artisanat
NOUVELLE-AQUITAINE
HAUTE-VIENNE

Marché du Goût
Limoges place de la République
À confirmer : sam. (?) octobre 2025

Expo-vente Noël en cadeau artisanal
Limoges Galerie des Métiers
mer. 12 novembre 2025 > sam. 03 janvier 2026

Expo-vente Noël au Verdurier
Limoges pl. Saint-Pierre
À confirmer : ven. 27 novembre 2025 > sam. 3 janvier 2026

Marché de Noël 100% artisans et producteurs
Limoges parvis de la cathédrale Saint-Etienne
ven. 12 > mar. 23 décembre 2025



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par :

Florence COLLERAIS

florence.collerais@haute-vienne.gouv.fr

05.19.03.22.16

Objet : Modification simplifiée n°4
du PLU de Limoges

Le préfet de la Haute-Vienne

à

Communauté urbaine Limoges Métropole

A l'attention de Chloé Callais

19 rue Bernard Palissy

CS 10001

87031 Limoges Cedex 1

Limoges, le **07 AOUT 2025**

Le 13 décembre 2024, la communauté urbaine Limoges Métropole a prescrit la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Limoges. Cette évolution concerne le règlement graphique et le règlement écrit du PLU.

La modification simplifiée n°4 a pour objet principal, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, de repérer douze bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle (N) afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

Ces bâtiments concernent, pour deux d'entre eux, le château et les dépendances du domaine de Juillac pour lequel il existe un projet de reconversion touristique. Les autres bâtiments sont des granges, essentiellement en pierres.

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera une prescription ponctuelle sur les douze bâtiments. Le règlement écrit des zones A et N sera complété pour permettre le changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Selon le bâtiment identifié, les nouvelles sous-destination autorisées seront « *hôtel, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » (château de Juillac), ou « *restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » (dépendances du château de Juillac), ou encore « *logement et autres hébergements touristiques* » (les 10 autres bâtiments identifiés).

Cette gestion au cas par cas fera l'objet d'une liste intégrée au règlement écrit du PLU, dénommée pièce 4 ou pièce 5 selon les pages du dossier de modification simplifiée. Il semblerait qu'il s'agisse de la pièce 4 et non de la 5.

Plusieurs erreurs concernant les références des parcelles cadastrales des bâtiments identifiés apparaissent dans le dossier et devront être corrigées : pages 16 et 17 les références cadastrales sont erronées, pages 13 et 19 la référence NA-128 est oubliée tandis que le bâtiment est en partie sur cette parcelle.

Deux des bâtiments identifiés pour du « *logement et autres hébergements touristiques* » se trouvent au sein d'une exploitation agricole dont la cessation d'activité n'est pas certaine (parcelle cadastrée RR-61). Cette situation peut être de nature à générer des conflits de voisinage si l'activité agricole est maintenue.

Suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023 « *portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu* », la modification simplifiée n°4 intègre, par ailleurs, dans le règlement écrit du PLU, une évolution pour réglementer la nouvelle sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* ». La modification consiste à interdire cette sous-destination dans l'ensemble des zones du PLU à l'exception de la zone UE2.

Enfin, l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et les sous-destination figurant en pages 332 à 335 est supprimé du règlement du PLU dans la mesure où ce document n'est pas une pièce obligatoire et n'est plus à jour.

Le projet de modification simplifiée n°4 n'appelle pas d'autres observations.

Une mise à jour du géoportail de l'urbanisme sera nécessaire une fois cette modification simplifiée approuvée.

**Pour le préfet et par délégation,
Le directeur,**



Stéphane NUQ

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Limoges (87) porté par la communauté urbaine
Limoges Métropole**

N° MRAe 2025ACNA123

Dossier KPPAC-2025-18139

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté urbaine Limoges Métropole, reçu le 23 juin 2025 relatif à la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges (87), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 22 juillet 2025 ;

Considérant que la commune de Limoges, 129 754 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 7 800 hectares, souhaite apporter une quatrième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe le 19 décembre 2018¹ et approuvé le 26 janvier 2019 ;

Considérant que cette modification vise à identifier sur la commune de Limoges douze bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle ou agricole, et à réglementer la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;

Considérant que les bâtiments concernés par un changement de destination correspondent :

- au château de Julliac et une de ses dépendances, situés en zone naturelle N, dont les destinations autorisées sont « hôtels », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- sept granges situées en zone naturelle et trois granges situées en zone agricole, dont les destinations autorisées sont « logement » et « autres hébergements touristiques » ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges (87).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté urbaine Limoges Métropole rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 30 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_7250_plu_limoges_collegiale_def_signe.pdf



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

Extrait du registre des délibérations du Bureau Syndical

Séance du 19 septembre 2025

Délibération n°2025_BS02_04

Le 19 septembre 2025 à 10h, le Bureau du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni dans les bureaux du SIEPAL et en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

Etaient présents :

Madame Monique DELPI, Monsieur Joël GARESTIER, Monsieur Ludovic GÉRAUDIE, Madame Julie LENFANT, Monsieur Vincent LÉONIE, Madame Nathalie MÉZILLE, Monsieur Rémy VIROULAUD, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole,
Madame Andréa BROUILLE, Monsieur Bernard LAUSERIE, Monsieur Jean-Marc LEGAY, Madame Elisabeth PETIT, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),
Monsieur Alain DARBON, Monsieur Alexandre MAZIN, représentant la communauté de communes de Noblat,

Absents excusés représentés :

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

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Monsieur Christian BLANCHET (Limoges Métropole) donne pouvoir à Monsieur Joël GARESTIER (Limoges Métropole)

Absents excusés :

Monsieur Fabien DOUCET, Monsieur Philippe JANICOT, Monsieur Laurent LAFAYE, Madame Emilie RABETEAU, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole,
Monsieur Jean-Jacques DUPRAT, Monsieur Bernard TROUBAT, représentant la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN),
Monsieur Alain FAUCHER, représentant la communauté de communes de Noblat,
Madame Sylvie ACHARD, Monsieur René ARNAUD, Monsieur Philippe BARRY, représentant la communauté de communes du Val de Vienne.

Absents :

Monsieur Jean-Luc BONNET, représentant la communauté urbaine Limoges Métropole

Assistaient également à la réunion :

Madame Sylvie MOREAU, Madame Anne-Sophie PIERRE, Monsieur Clément BOUSSICAULT, Monsieur Martin JOUY, Madame Chantal LEJEUNE du SIEPAL

REÇU EN PREFECTURE

le 23/09/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Bureau Syndical du 19 septembre 2025

Avis sur la modification simplifiée 4 du PLU de la commune de Limoges

Page 1 sur 8

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges - Avis du Bureau Syndical

Rapporteur : Monsieur Vincent LÉONIE, 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 du Plan Local d'Urbanisme est notifié 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 la délibération du 24 septembre 2020 du Comité Syndical du SIEPAL, déléguant au Bureau Syndical les avis sur les documents d'urbanisme,

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 l'arrêté de lancement du Président de Limoges Métropole en date du 13 décembre 2024 pour engager la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Limoges,

Considérant le courrier de saisine de la Communauté Urbaine Limoges Métropole reçu le 23 juin 2025 et sollicitant l'avis du SIEPAL sur la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges avant le 25 septembre 2025.

La commune de Limoges, membre de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole compte 130 592 habitants en 2020 selon l'INSEE. Il s'agit de la commune la plus peuplée couverte par le SCoT 2030 de l'agglomération de Limoges. Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé et est exécutif depuis le 26 juin 2016.

La modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges concerne deux points :

- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles ainsi que la modification du règlement graphique et écrit en lien avec ces changements de destination
- La mise en place d'une réglementation concernant la sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »

REÇU EN PREFECTURE

le 23/09/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Bureau Syndical du 19 septembre 2025

Avis sur la modification simplifiée 4 du PLU de la commune de Limoges

Page 2 sur 8

L'identification des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles ainsi que la modification du règlement graphique et écrit en lien avec ces changements de destination :

- Les bâtiments du Domaine de Juillac, situés sur la parcelle cadastrée section SW n°6, font l'objet d'un programme de reconversion dans le cadre d'un projet d'activités touristiques et de services. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et par l'avenue Benoît Frachon.

Destinations visées : « **hôtels** », « **restauration** », « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».



Vue aérienne Domaine de Juillac

- Deux granges accolées cadastrées section PX n°73 au 66, rue du Mas Batin sont situées à proximité immédiate d'une zone urbaine, ce qui facilite l'intégration des potentiels changements de destination de ces bâtiments. Les bâtiments sont localisés à proximité des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et sont desservis par la rue du Mas Batin. Les destinations autorisées sont : « **logement** » et « **autres hébergements touristiques** ».



Vue aérienne rue du Mas Batin - Ortho-express 2024

- La parcelle cadastrée section MT n°198, située 39, rue François Périer est composée d'une habitation accolée à une longue grange et d'une autre grange, plus en retrait. Les bâtiments sont situés à proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité et sont desservis par la rue François Périer. Les destinations visées seraient : « **logement** » et « **autres hébergements touristiques** ».



- La parcelle cadastrée section TR n°36 est occupée par une grange jouxtant à l'habitation située au 66, rue Thérèse Menot. La grange pourrait constituer une extension de la maison d'habitation accolée. Le bâtiment est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité et par la rue Thérèse Menot. Les destinations autorisées seraient : « **logement** » et « **autres hébergements touristiques** ».

Vue aérienne rue Thérèse Menot - Ortho-express 2024



- Les parcelles cadastrées section NA n°127 et 128, situées 92, rue Marguerite Yourcenar sont composées d'un ensemble de bâtiments, à savoir deux bâtiments accolés à l'aplomb du domaine public, une autre grange ainsi que des annexes aux dimensions modestes. Les bâtiments sont situés à proximité du réseau d'eau potable et d'électricité et sont desservis par la rue Marguerite Yourcenar qui est une voie départementale. Les destinations autorisées seraient : « **logement** » et « **autres hébergements touristiques** ».

Vue aérienne rue Marguerite Yourcenar - Ortho-express 2024



- La parcelle cadastrée section RR n°61 est composée d'une exploitation agricole dont l'activité est réputée avoir cessée. Certains bâtiments situés sur l'exploitation pourraient changer de destination, à savoir les granges accolées aux maisons d'habitation ainsi qu'une autre grange. Les bâtiments sont relativement éloignés du réseau d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourraient être raccordés. Les bâtiments sont situés à proximité du réseau d'électricité et sont desservis par la rue du Moulin. Les destinations autorisées seraient : « **logement** » et « **autres hébergements touristiques** ».

Vue aérienne rue du Moulin - Ortho-express 2024

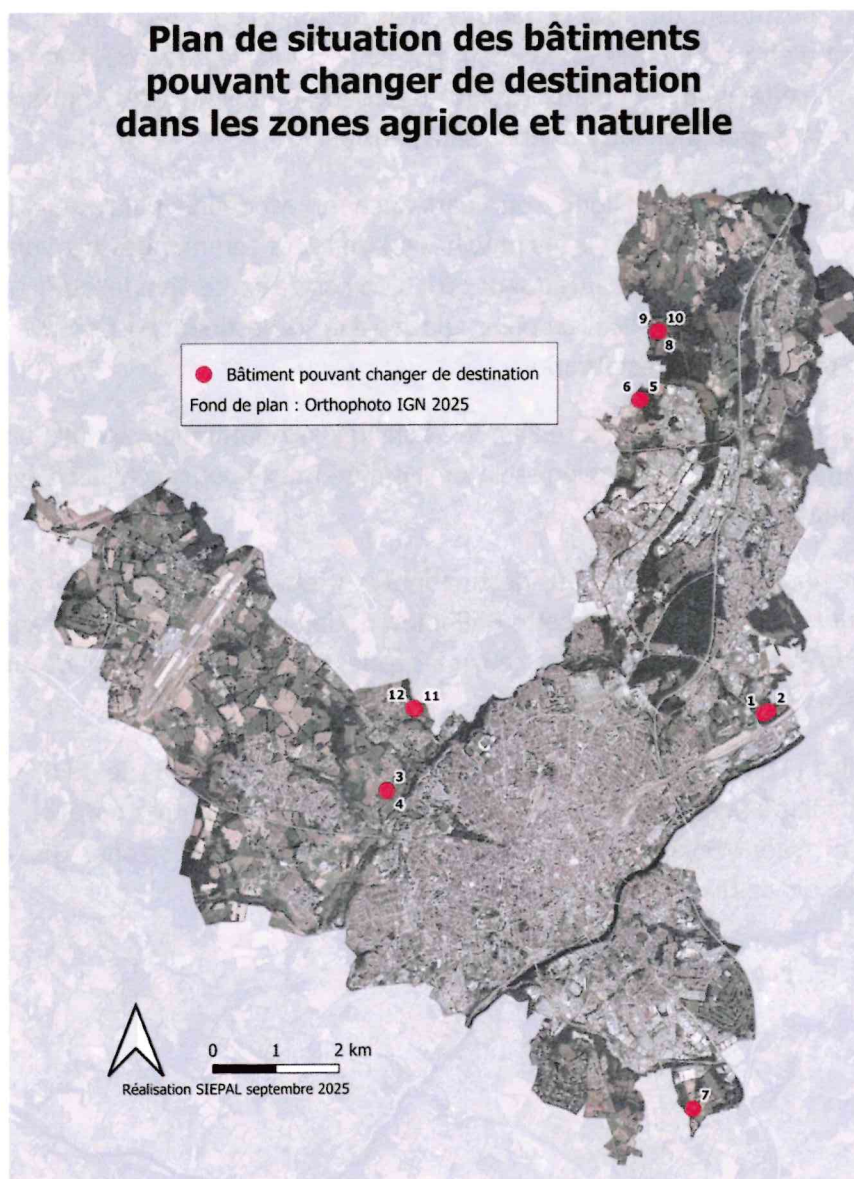


Le règlement de la zone A et N sera modifié pour y ajouter la mention : « les changements de destination des bâtiments désignés au règlement graphique dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination s'effectue

conformément aux sous-destinations qui leur sont affectées à la pièce 5 des dispositions spécifiques thématiques du règlement écrit. »

Les bâtiments situés rue du Mas Batin et rue du Moulin pourront se raccorder au réseau public d'assainissement. Les autres bâtiments devront s'équiper d'un dispositif d'assainissement individuel.

La liste et une carte de l'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination dans les zones agricoles et naturelles est ajouté au PLU :



La modification simplifiée n°4 permettra la mise en œuvre des orientations suivantes :

Orientation 54 : « Dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre, privilégier le renouvellement urbain à l'extension de nouvelles zones en recensant, dans les documents d'urbanisme les bâtiments vacants (tous type confondus) et en examinant les possibilités de réutilisation ou de reconversion. »

Orientation 56 : « Recenser, localiser et caractériser le phénomène de vacance lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. »

La deuxième partie de la modification simplifiée n°4 concerne la mise en place d'une réglementation concernant la sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023 « portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu », la commune de Limoges a sollicité Limoges Métropole pour réglementer la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ou dark-kitchen.

Les dark stores constituent des locaux dans lesquels des biens sont reçus et entreposés de façon provisoire avant d'être acheminés rapidement par des livreurs, le plus souvent en deux-roues. Le Conseil d'État a en effet jugé le 23 mars 2023 que les « dark stores » sont des « entrepôts » au sens du code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme parisien.

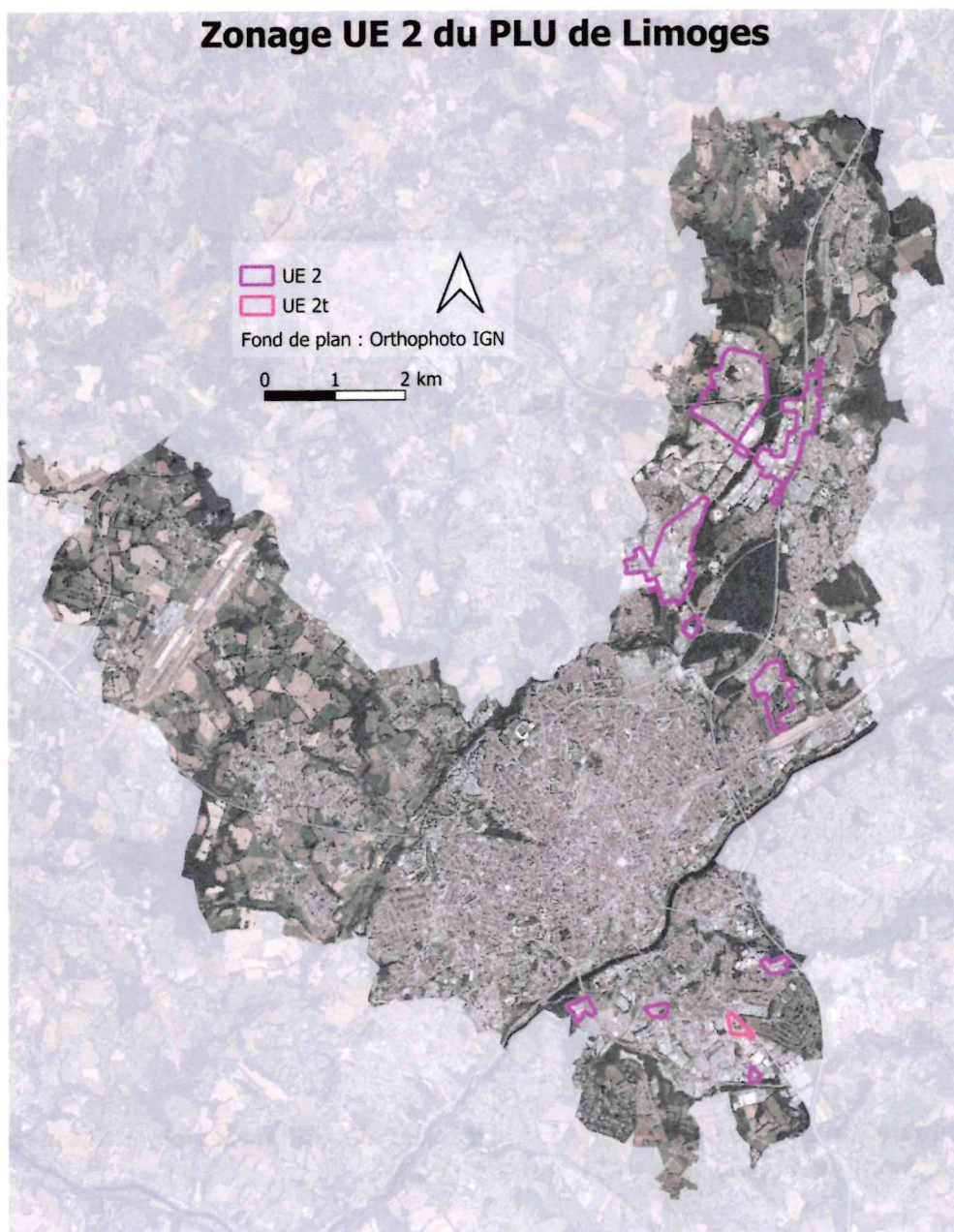
La « Cuisine dédiée à la vente en ligne » ou « dark-kitchen » est définie par l'arrêté du 22 mars 2023 comme une construction destinée « à la préparation de repas commandés par voie télématique ». L'activité n'est donc pas commerciale au sens où il n'y a pas de vente dans le local mais seulement la préparation. Pour cette raison, elle n'est pas englobée dans la destination « Commerce et activité de service », où se retrouvent les restaurants.

La zone UE a pour vocation d'accueillir les activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est la zone préférentielle pour accueillir d'éventuels « dark-stores » ou « dark-kitchens ».

Les « dark-stores » appartenant à la sous-destination « entrepôt », aucune modification du PLU n'est nécessaire pour prendre en compte cette définition du fait de l'adaptation des zones permettant cette destination à cette activité. En effet, seules les zones UE autorisent la sous-destination entrepôt dans le PLU de la ville de Limoges.

A contrario, les « dark-kitchens » nécessitent une réglementation de leur sous-destination nouvellement créée, à savoir « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Le projet prévoit donc d'interdire cette destination dans l'ensemble des zones du PLU à l'exception des zones UE2 qui, de par leur mixité d'activité, sont adaptées pour les accueillir.

Seule la destination UE 2 du PLU pourra accueillir cette nouvelle destination :



Carte réalisée par le SIEPAL – Septembre 2025

Cette partie de la modification ne va pas à l'encontre des dispositions du DOO du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges.

Il est proposé au bureau syndical d'émettre trois avis sur la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges, un concernant le changement de destination des bâtiments du domaine de Juillac, un concernant le changement de destination des bâtiments granges et un concernant la mise en place d'un règlement sur les « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

REÇU EN PREFECTURE

le 23/09/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Bureau Syndical du 19 septembre 2025

Avis sur la modification simplifiée 4 du PLU de la commune de Limoges

Page 7 sur 8

Le Président fait procéder au vote pour le premier point :

Nombre de votants :	14
Résultat du vote :	
Pour :	9
Contre :	0
Abstention :	5

Le bureau syndical émet un avis favorable à la majorité pour le changement de destination des bâtiments du Domaine de Juillac.

Le Président fait procéder au vote pour le second point :

Nombre de votants :	14
Résultat du vote :	
Pour :	1
Contre :	13
Abstention :	0

Le bureau syndical émet un avis défavorable aux changements de destinations des granges.

Le Président fait procéder au vote pour le troisième point :

Nombre de votants :	14
Résultat du vote :	
Pour :	14
Contre :	0
Abstention :	0

Le bureau syndical émet un avis favorable à la mise en place d'une réglementation concernant la sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

La présente délibération est ADOPTÉE à la majorité.

**POUR EXTRAIT CONFORME,
Fait à Limoges, le 19 septembre 2025
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 23 septembre 2025.
Transmis en Préfecture le 23 septembre 2025.**

Le Président,



Vincent LÉONIE

REÇU EN PREFECTURE

le 23/09/2025

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Bureau Syndical du 19 septembre 2025

Avis sur la modification simplifiée 4 du PLU de la commune de Limoges

Page 8 sur 8

Affaire suivie par :
Vincent Bonnet

Limoges, le 4 août 2025

N/Réf : 2025/C

L'architecte des Bâtiments de France

à

Limoges Métropole
Pôle Aménagement du Territoire et Mobilité
Direction du développement territorial et de
l'aménagement de l'espace
19 rue Bernard Palissy – CS 10001
87031 LIMOGES CEDEX 1

Objet : Avis modification simplifiée n°4 PLU de la commune de Limoges.

Votre service m'a transmis pour avis le dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limoges.

La modification projetée porte sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles et la modification du règlement graphique pour ajouter la mention de la possibilité d'effectuer des changements de destination sur les bâtiments identifiés au règlement graphique dans le règlement écrit.

Cette modification n'appelle pas d'observation particulière de ma part.



Paul GIRARD

Architecte des Bâtiments de France
Architecte Urbaniste de l'État en chef
Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et
du Patrimoine de la Haute-Vienne par intérim