

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le mercredi dix-sept décembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 11 décembre 2025, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Sylvie ROZETTE, Vice-Présidente, désignée au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Vincent BROUSSE, M. Michel CUBERTAFOND, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, M. Thierry MIGUEL, M. Laurent OXOBY, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, Mme Pascale ETIENNE, Mme Isabelle NEGRIER CHASSAING, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Mme Monique DELPI donne pouvoirs à M. Gilles TOULZA
M. Sébastien LARCHER donne pouvoirs à Mme Martine BOUCHER
M. Laurent LAFAYE donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Jamal FATIMI
M. Matthieu PARNEIX donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT
M. Vincent REY donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Rhabira ZIANI BEY
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Sarah TERQUEUX
M. Alain BOURION donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET

Absents :

M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, M. Philippe JANICOT, M. Claude COMPAIN, M. Marc BIENVENU, Mme Amandine JULIEN, Mme Nathalie MEZILLE

L'ORDRE DU JOUR EST

Approbation du projet de modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limoges – Désignation de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du Plan local d'urbanisme et réglementation de la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

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

Mes chers collègues,

Par arrêté en date du 13 décembre 2024, le conseil communautaire de Limoges Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Limoges en vue de désigner un bâtiment pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLU et de réglementer la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

I. Contexte :

À la suite de demandes de plusieurs communes relatives à la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLU, un courrier du Président de Limoges Métropole a été adressé aux maires de l'ensemble des communes membres pour connaître le besoin, le cas échéant, de procéder à la désignation de nouveaux bâtiments dans les différents PLU.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de lutte contre la vacance en zone rurale, de dynamisation des hameaux et villages et de préservation du patrimoine bâti. En effet, le fait de permettre un nouvel usage à ces bâtiments favorise leur réhabilitation et participe donc à la préservation de leur caractère patrimonial et architectural.

La commune de Limoges a identifié plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. La présente modification vise donc à désigner les bâtiments comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique du PLU.

Également, la Ville de Limoges a sollicité Limoges Métropole afin que soit prise en compte au sein de son PLU, la réglementation d'une nouvelle sous-destination, résultant du 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. L'évolution du PLU permet ainsi de n'autoriser la sous destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » que dans les zones UE2 (zones commerciales et de services).

Ces éléments sont explicités dans la note de présentation du dossier de modification simplifiée, annexée à la présente délibération.

II. Procédure :

La modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale. Par décision n°2025ACNA123 de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), la modification simplifiée n°4 n'a pas été soumise à une évaluation environnementale. Cette décision a été actée par délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025.

Le dossier a été adressé pour avis aux Personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune de Limoges, en application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} octobre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public lors des procédures de modification simplifiée, le dossier d'évolution du PLU a été mis à disposition du public du 10 octobre 2025 au 12 novembre 2025 inclus.

L'ensemble des avis des PPA a été annexé au dossier de mise à disposition, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

III. Avis et mise à disposition du public

La Direction départementale des territoires et la Chambre d'agriculture émettent des doutes sur la fin d'exploitation des bâtiments cadastrés section RR n°61 situés rue du Moulin, sans pour autant s'opposer à leur identification. L'éventuel changement de destination effectif, à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui devra apprécier, le cas échéant, le périmètre de réciprocité qui s'applique vis-à-vis de l'éloignement de l'exploitation agricole.

Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) a émis un avis défavorable sur les projets de changement de destination des granges. Au vu de l'absence de motivation de cet avis et en considération de l'orientation n°30 Document d'objectif et d'orientation (DOO) du SCoT qui affirme : « *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, caravanning, camping-carisme, hôtellerie de plein air, gîtes de grande capacité, gîtes de qualité supérieure,...) et autoriser la reconversion d'anciens bâtiments (agricoles, industriels,...).* », le projet conservera la désignation des bâtiments comme pouvant changer de destination. Des éléments de justification complémentaires seront ajoutés et mentionneront l'orientation 30 du SCoT.

Les autres PPA ont émis des avis favorables au projet ou n'ont pas formulé d'observation particulière.

L'ensemble de ces avis et les réponses apportées sont retranscrits au sein de la note de présentation, dans la partie I.2.2.3. « Notification du projet aux PPA ».

Au cours de la mise à disposition, aucune contribution n'a été formulée.

A ce stade, il convient que le conseil communautaire se prononce quant à l'approbation de cette modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

La délibération motivée d'approbation du conseil communautaire sera ensuite transmise au Préfet de la Haute-Vienne et fera l'objet des mesures de publicité légalement requises.

La présente délibération fera, conformément à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme, l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole.

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges,
- d'autoriser le Président à signer tout document afférant à cette procédure.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Pour le Président
Par délégation,
Le Directeur Général des Services
Sylvain ROQUES