PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIMOGES

DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉGLEMENTATION DE LA NOUVELLE SOUS-DESTINATIONS «CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE»

Limoges Métropole
Communauté urbaine

LIMOGES
ARTS DU FEU ET INNOVATION

Arrêté d'engagement de la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Président de Limoges Métropole le 13/12/2024
Approbation de la modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme de Limoges par le Conseil Communautaire le 17/12/2025

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 4

1. CONTEXTE 4
- 1.1. Contexte 4
- 1.2. Objet de la modification simplifiée n°4 4

2. PROCÉDURE 4
- 2.1. Le choix de la modification simplifiée 4
- 2.2. La procédure de modification 5
  - *2.2.1. Engagement de la procédure de modification 5*
  - *2.2.2. Examen au cas par cas 5*
  - *2.2.3. Notification du projet aux PPA 5*
  - *2.2.4. Mise à disposition du public 6*
  - *2.2.5. Approbation 6*
  - *2.2.6. Le rapport justificatif 6*

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS 8

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 8
- 1.1. Motifs de la modification 8
  - *1.1.1 Éléments de contexte 8*
  - *1.1.2. Description du projet et justifications 8*
- 1.2. Les modifications apportées 16
  - *1.2.1 Le règlement graphique 16*
  - *1.1.2 Le règlement écrit 22*
  - *1.1.3. La modification de la partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques» 24*
- 1.3. Compatibilité du projet avec le PADD et les documents supérieurs 26
  - *1.3.1 Compatibilité avec le PADD 26*
  - *1.3.2. Compatibilité du projet avec le SCoT 27*
  - *1.3.3. Compatibilité avec le PDU 28*
  - *1.3.4. Compatibilité du projet avec le PLH 28*
  - *1.3.5. Compatibilité avec le PCAET 29*
- 1.4. Évaluation des incidences sur l'environnement 30
  - *1.4.1. Occupation du sol 30*
  - *1.4.2. Milieux naturels 31*
  - *1.4.3. Continuités écologiques 39*

SOMMAIRE

1.4.3. Continuités écologiques 40
1.4.4. Zones humides et réseau hydrographique 42
1.4.5. Espaces boisés classés 43
1.4.6. Paysage et patrimoine 44
1.4.7. Risques et nuisances 45
1.4.8. Gestion des eaux 47

SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 48

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS 50
2.1. Motifs de la modification 50
2.1.1. Éléments de contexte 50
2.1.2 Description du projet et justifications 51
2.2. Les modifications apportées 52
2.3. Compatibilité avec le PADD et les documents supérieurs 55
2.3.1. Compatibilité du projet avec le PADD 55
2.3.2. Compatibilité du projet avec le SCoT 57
2.3.3. Compatibilité avec le PDU 58
2.3.4. Compatibilité du projet avec le PLH 58
2.4. Évaluation des incidences sur l'environnement 59

I. INTRODUCTION

1. CONTEXTE

1.1. Contexte

La commune de Limoges comptait 129760 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 simplifiée n°4

La modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Limoges 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».

2. PROCÉDURE

2.1. Le choix de la modification simplifiée

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).

Le projet d'évolution n'entrant pas dans le champ d'application de l'article précité, il n'est pas soumis à la procédure de révision.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique que lorsque le projet d'évolution n'est pas soumis à une révision en vertu de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsqu'il est décidé de modifier le règlement, les OAP, le Programme d'orientation et d'action (POA).

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme décrit les cas dans lesquels la procédure est soumise à une modification de droit commun. Ainsi, le PLU est modifié selon une procédure de droit commun lorsque le projet de modification :

- majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminue les possibilités de construire;
- réduit une zone urbaine ou à urbaniser.

I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

Le cas échéant, selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut revêtir une forme simplifiée dans les autres cas que ceux décrits précédemment.

Cette forme simplifiée se différencie de la procédure de modification de droit commun par le fait que la procédure n'est pas soumise à enquête publique mais seulement à une mise à disposition du public.

Le projet de modification n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, ce dernier est soumis à la procédure de modification simplifiée.

2.2. La procédure de modification

2.2.1. Engagement de la procédure de modification

L'article L.153-37 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Limoges Métropole en date du 13 décembre 2024.

2.2.2. Examen au cas par cas

Conformément aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, la personne publique responsable de l'évolution du PLU peut décider de réaliser une évaluation environnementale lorsque cette dernière est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Lorsqu'elle estime que le projet n'est pas susceptible de présenter de telles incidences, elle peut décider de ne pas le soumettre à évaluation environnementale, par délibération, à l'appui d'un avis conforme de l'autorité environnementale.

Le présent dossier a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme le 23 juin 2025. Par décision n°MRAe 2025ACNA123 en date du 30 juillet 2025, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée.

2.2.3. Notification du projet aux PPA

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis aux Personnes publiques associées (PPA) et notifié au maire de la commune de Limoges le 27 juin 2025.

Bilan des avis PPA

L'Agence régionale de santé (ARS), la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ainsi que l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de la Haute-Vienne de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de la Nouvelle-Aquitaine ont fait savoir qu'ils n'avaient pas d'observation particulière.

La Chambre d'agriculture (CA) porte à notre connaissance l'exploitation d'un bâtiment à usage d'élevage et de fourrage situé à moins de 50 mètres des bâtiments désignés sur les parcelles cadastrées section RR n°61 et n°77. La CA ne s'oppose pas à l'identification des bâtiments dans le cadre de la présente procédure mais rappelle qu'il faudra vérifier le périmètre de réciprocité lors des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le Département de la Haute-Vienne précise que les bâtiments identifiés sur les parcelles cadastrées section NA n°127 et n°128 bordent la route départementale. En cas de création ou de modification de l'accès, des demandes d'autorisation de voirie d'arrêté de police de la circulation devront être transmises aux services du département compétents.
Sur le volet environnemental, il rappelle la présence des 5 ZNIEFF situées dans un rayon proche de la modification, d'une zone Natura 2000 située à moins de 10 km et d'un Espace naturel sensible (ENS) du département, constitué par la forêt des Vaseix. Comme l'indique le dossier, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les ZNIEFF et la zone Natura 2000. Il en va de même pour l'ENS pour lequel aucun bâtiment désigné n'est situé à proximité immédiate de celle-ci.
Le Département relève que le projet est sans 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, le département attitre notre attention sur l'importance du maintien de la perméabilité des sols, conformément à l'objectif de zéro artificialisation nette.

2. PROCÉDURE

En ce sens, le PLU prévoyant des règles d'annexes et d'extensions limitées dans le règlement des zones agricole et naturelle, les éventuels projets d'annexes et d'extensions auront un impact limité.

La Direction départementale des territoires (DDT) relève des erreurs matérielles dans le dossier sur les numérotations des documents et les numéros de parcelles qui seront corrigés avant l'approbation de la modification simplifiée.
Comme la chambre d'agriculture, elle émet des doutes sur la cessation, d'activité des bâtiments situés à proximité du bâtiment identifié sur la parcelle cadastrée section RR n°61 qui pourrait générer des conflits de voisinage en cas de poursuite de l'activité agricole. En effet, l'éventuelle autorisation d'urbanisme permettant le changement de destination effectif devra respecter le périmètre de réciprocité et sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges donne un avis favorable sur la désignation des bâtiments du Domaine de Juillac et la réglementation de la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne et donne un avis défavorable sur l'identification des autres bâtiments sans justification particulière.
Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), prévoit dans son orientation 30 de l'objectif 5 *«Accroître la dynamique économique en prenant appui sur l'attractivité touristique»*, de l'axe 1 *«L'attractivité du territoire»* : *« 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,...). »*. L'inscription du projet dans cette orientation n'ayant pas été invoquée dans la version actuelle du dossier, des justifications complémentaires sur cet aspect seront présentées notamment dans la partie 1.3.2. « Compatibilité du projet avec le SCoT ». Le projet d'évolution visant à identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination en partie vers de l'hébergement touristique s'inscrit pleinement dans cette orientation du SCoT et s'avère compatible avec ce dernier. Le projet d'évolution du PLU reste ainsi inchangé.

2.2.4. Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 1er octobre 2021 fixant les modalités de mise à disposition du public lors des procédures de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et les éventuels avis émis par les PPA seront mis à disposition du public en mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole accompagné d'un registre permettant au public de présenter ses observations pendant 1 mois.

Bilan de la mise à disposition du public

La mise a disposition du public s'est tenue dans les locaux de la mairie de Limoges et au siège de Limoges Métropole ainsi que sur les sites internet respectifs du 10/10/2025 au 12/11/2025 inclus.

Aucune participation du public n'a été relevée sur les registres et aucune observation n'a été réceptionnée sur les modalités de communications prévues.

2.2.5. Approbation

À l'issue de la mise à disposition, le président de Limoges Métropole ou son représentant 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, par délibération motivée.

2.2.6. 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.

I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

Le schéma ci-dessous illustre le parcours administratif de la présente procédure de modification.

ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

Arrêté de lancement du Président de Limoges Métropole de la modification simplifiée du PLan Local d'Urbanisme

↓

Elaboration du projet de modification - Etudes
Réalisation du dossier d'examen au cas par cas

Envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour notification et avis

Envoi du dossier d'examen au cas par cas à la MRAe

↓

Publication et affichage des modalités de mise à disposition ⟷ **Publication d'un avis au public dans un journal Affichage en mairie et à Limoges Métropole = 8 jours avant le début de la mise à disposition**

↓

Mise à disposition au public du dossier de modification simplifiéeet des avis PPA pendant 1 mois, avec ouverture d'un registre en mairie et à Limoges Métropole

Prise en compte et modifications éventuelles du projet

↓

Délibération du Conseil Communautaire pour l'Approbation du bilan de la mise à disposition et de la modification simplifiée

- Porter à connaissance de la décision
- Transmission au Préfet et mesures de publicité
- Publication sur le Géoportail de l'urbanisme

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.1. Motifs de la modification

1.1.1 Éléments de contexte

La premier objet de la modification a pour objectif d'identifier de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricole et naturelle du PLU. Le PLU de Limoges ne dispose pas de bâtiment identifié à ce titre.

Contexte général

À la suite de demandes de plusieurs communes relatives à l'identification 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.

L'objectif poursuivi

Cette démarche s'inscrit dans une logique de lutte contre la vacance, de dynamisation des hameaux et villages et de préservation du patrimoine bâti. 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. Cet objectif est à concilier avec les activités agricoles afin d'éviter les éventuels conflits d'usage.
Des critères ont été définis par la collectivité pour assurer la cohérence de la désignation de ces bâtiments, le respect des objectifs précités et des conditions de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.
Ces critères tiennent compte de :

- la desserte par les réseaux (eau potable, électricité et l'accessibilité) ,
- l'absence d'atteinte à l'activité agricole (bâtiment vacant, absence d'usage agricole, périmètre de réciprocité de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime),
- la nature du bâtiment et son caractère architectural et patrimonial.

1.1.2. Description du projet et justifications

La commune de Limoges a identifié 12 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle du PLU. Les bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Une description des bâtiments sera faite au sein de la présente notice.

Le respect des critères d'identification

Concernant le respect des critères énoncés ci-avant, ces bâtiments sont desservis :

- par le réseau public d'eau potable ;
- par le réseau électrique ;
- par une voie accessible et sécurisée.

Certains sont également desservi par le réseau public d'assainissement. Un détail du respect de ces critères sera effectué avec la description des bâtiments ci-après.

Ces éléments seront appréciés plus finement à l'occasion d'un éventuel permis de construire ou d'une déclaration préalable.

L'absence d'atteinte à l'activité agricole

L'identification de ces bâtiments ne portera pas atteinte à l'activité agricole.

D'une part, les bâtiments sont réputés vacants et sans usage agricole.

D'autre part, l'article L.111-3 du code rural impose que «lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire». Ce «principe de réciprocité» s'applique notamment aux bâtiments agricoles de stockage ou d'élevage. Le projet d'évolution s'inscrit dans le respect de ce principe, aucun des bâtiments à désigner ne se situant à proximité d'un bâtiment agricole

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

en cours d'exploitation.

L'éventuel changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle lors de l'instruction du permis de construire, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Modification du règlement écrit

Le projet prévoit également la modification du règlement écrit afin d'ajouter la mention de la possibilité, pour les bâtiments désignés au règlement graphique, de faire l'objet d'un changement de destination dans les articles 2 du règlement écrit des zones A et N.

Une annexe sera également ajoutée afin de définir les sous-destinations possibles pour chaque bâtiment désigné au PLU. La diversité des bâtiments identifiés suggère des potentialités différentes quant aux destinations envisageables. En effet, les bâtiments, du fait de leurs caractéristiques propres, seraient sujets à des changements de destination vers des destinations différenciées. Pour cette raison, la création d'une annexe définissant les destinations possibles pour chaque bâtiment permettrait d'opérer une différenciation pour s'adapter à chaque bâtiment en fonction de ses potentialités et de son environnement.

Les destinations autorisées sont en cohérence avec les bâtiments associés. La majorité des bâtiments sont des anciennes granges qui seront désignés comme pouvant changer de destination vers les sous-destinations «logements» et «autres hébergements touristiques». Ces destinations sont en adéquation avec la typologie de bâtiments qui peuvent facilement être reconvertis en logements ou en hébergements touristiques.

Seuls les bâtiments du domaine de Juillac auront des destinations différentes, à savoir «hôtel», «restauration» et «activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle». Ces destinations permettront de valoriser le bâti existant qui permettrait l'accueil de ces différentes activités.

L'annexe prendra la forme d'une cartographie et d'un tableau comprenant l'ensemble des bâtiments identifiés. Le tableau indiquera les destinations possibles par changement de destination pour chaque bâtiment.

Les différents bâtiments identifiés ainsi que leurs destinations possibles sont décrites ci-après.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

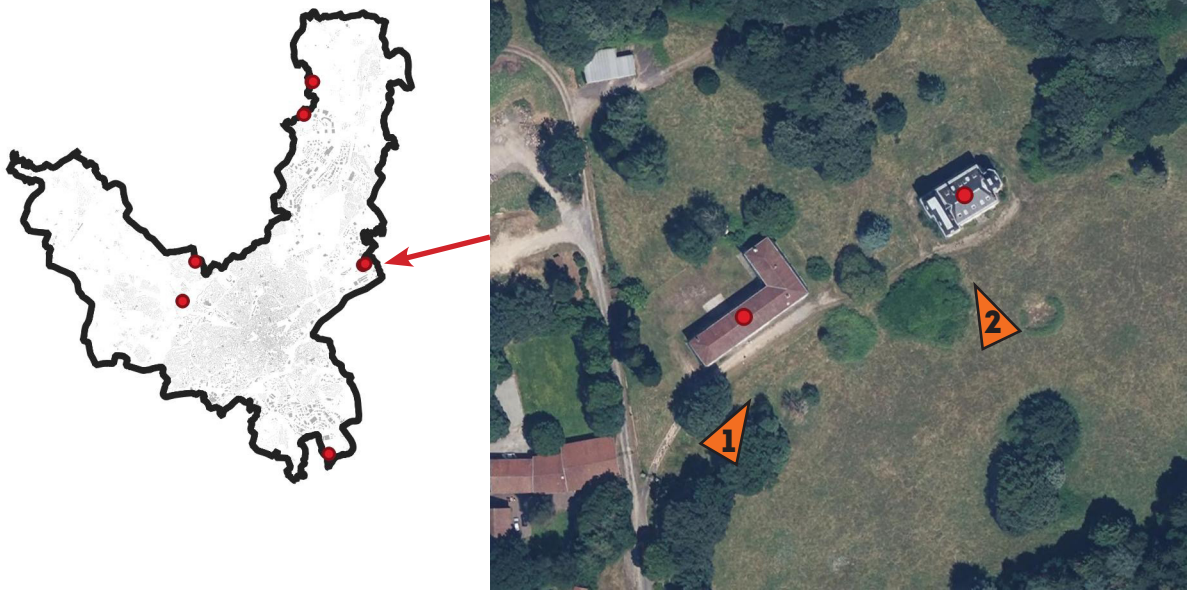
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

Les bâtiments du Domaine de Juillac, situés sur la parcelle cadastrée section SW n°6, font l'objet d'un projet de reconversion dans le cadre d'un projet d'activités touristiques et de services. La propriété est composée de 3 bâtiments : le Château, la dépendance (anciennes écuries) ainsi que des garages (au Nord de la parcelle). L'identification des bâtiments permettraient leur reconversion pour l'activité touristique souhaitée, notamment pour la reconversion du Château en hôtel. Cette reconversion devra respecter l'architecture des bâtiments du fait de leur désignation comme patrimoine architectural à protéger au règlement graphique.

Le site dispose d'une desserte par les réseau d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'une desserte par l'avenue Benoît Frachon.

Les destinations autorisées seraient : «hôtels», «restauration», «activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle».



Vue aérienne Domaine de Juillac



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



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

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

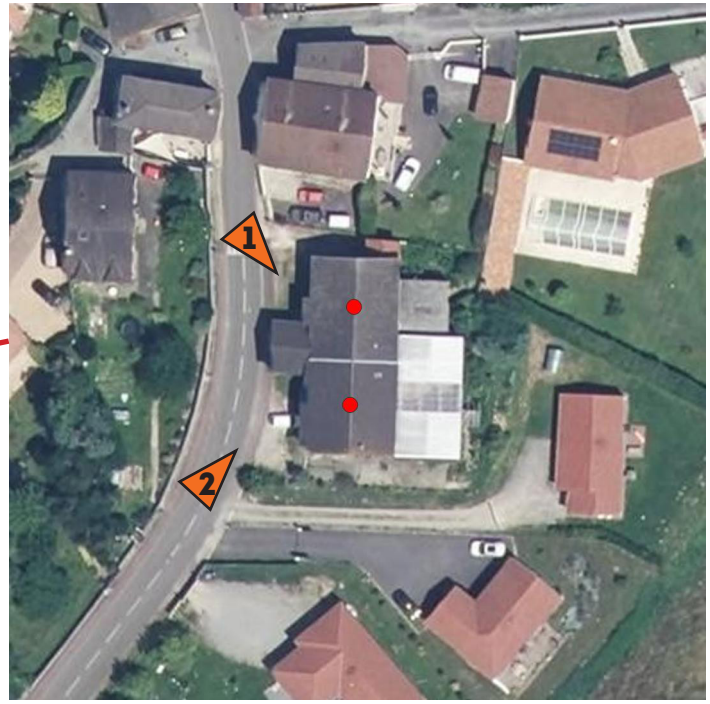
Deux granges accolées cadastrées section PX n°73 situées 66, rue du Mas Batin sont situées à proximité immédiate d'une zone urbaine, ce qui facilite l'intégration des potentiels changements de destination de ce bâtiment.

Les bâtiments sont situés à proximité des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et sont desservis par le rue du Mas Batin.

Ainsi, les destinations autorisées sont : «logement» et «autres hébergements touristiques».



Vue aérienne rue du Mas Batin - Ortho-express 2024



1



Limoges Métropole - 2025

2



Limoges Métropole - 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

La parcelle cadastrée section MT n°198, située 39, rue François Périer est composée d'une habitation accolée à une longue grange ainsi que d'une autre grange, plus en retrait. Des projets de changement de destination des granges en habitation ont été refusés en l'absence d'identification des bâtiments au PLU.

Les bâtiments sont situés à proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité et sont desservis par le rue François Périer.

Les destinations autorisées seraient : «logement» et «autres hébergements touristiques».



Vue aérienne rue François Périer - Ortho-express 2024



1



Limoges Métropole - 2025

2



Limoges Métropole - 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

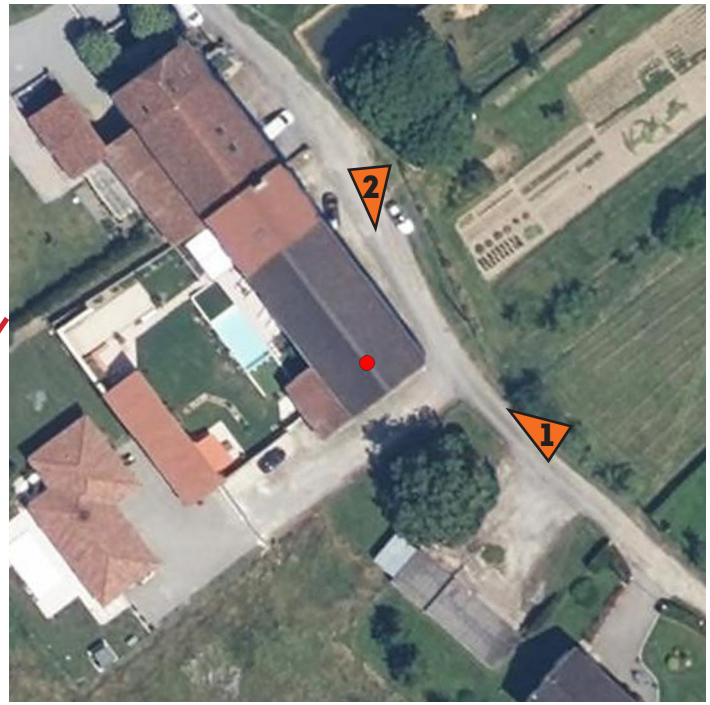
La parcelle cadastrée section TR n°36 est occupée par une grange accolée à l'habitation située au 66, rue Thérèse Menot. La grange pourrait constituer une extension de la maison d'habitation accolée.

Le bâtiment est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité et est desservi par la rue Thérèse Menot.

Les destinations autorisées seraient : «logement» et «autres hébergements touristiques».



Vue aérienne rue Thérèse Menot - Ortho-express 2024





Limoges Métropole - 2025



Limoges Métropole - 2025

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

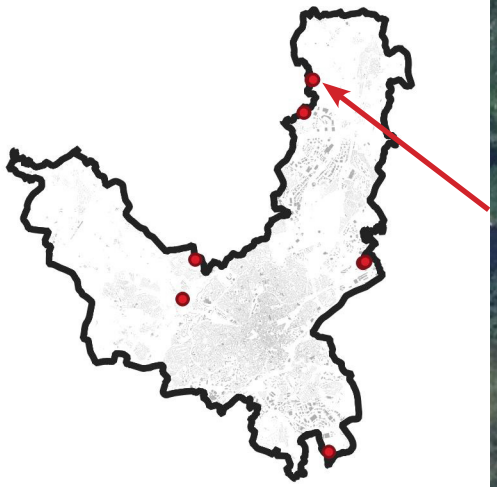
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

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



1



Google Maps - 2022

2



Google Maps - 2022

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Description des bâtiments

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







II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

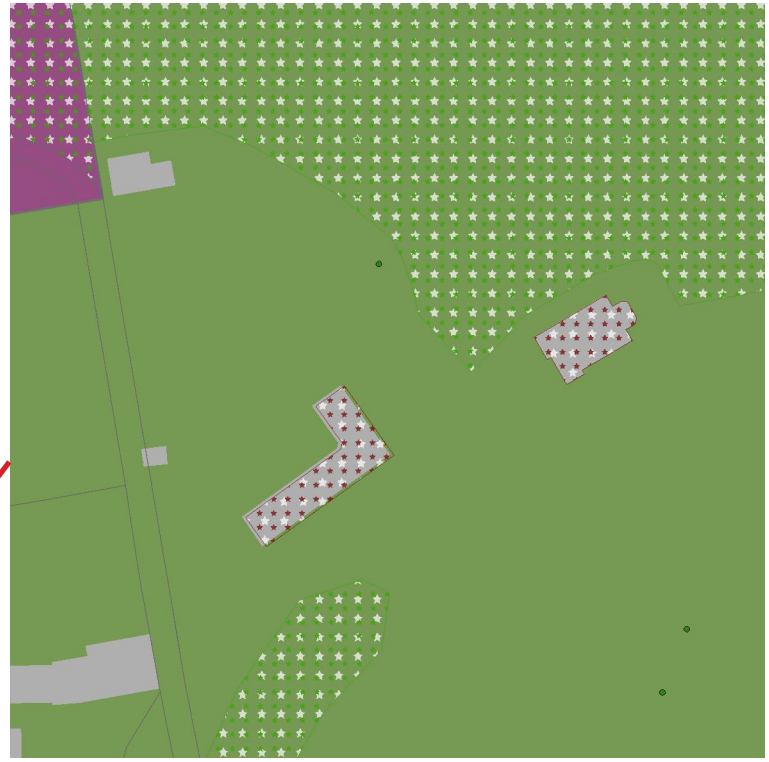
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.2. Les modifications apportées

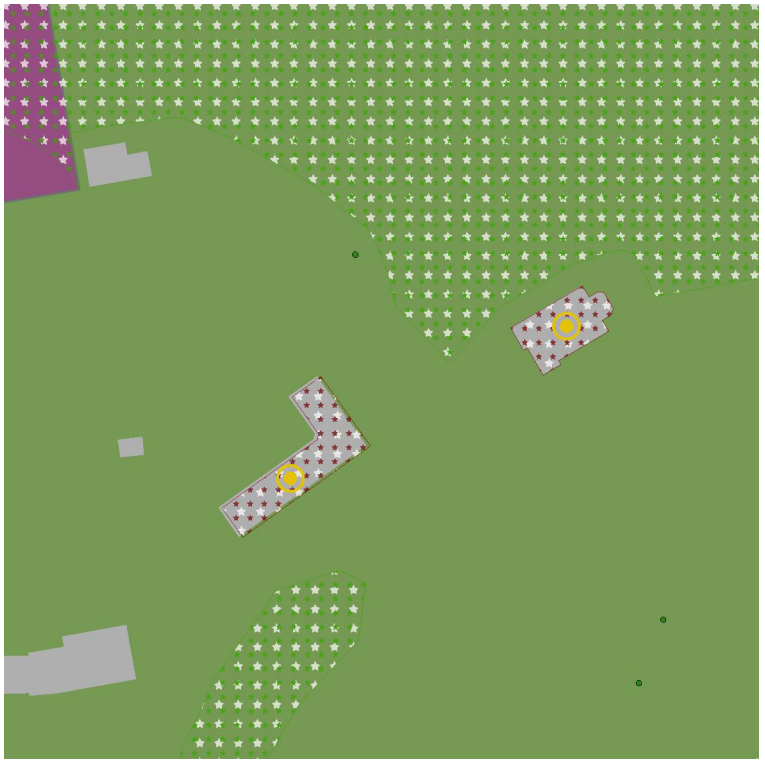
1.2.1 Le règlement graphique

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera deux nouvelles prescriptions ponctuelles sur des bâtiments cadastrés section SW n°6, à savoir le Château du domaine de Juillac et sa dépendance, les désignant comme pouvant changer de destination.





Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

PRESCRIPTION PONCTUELLE
- Espace boisé classé
- Bâtiment pouvant changer de destination

PRESCRIPTION SURFACIQUE
- Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

ZONE URBA
- N
- UE 3

PRESCRIPTION PONCTUELLE
- Espace boisé classé
- Bâtiment pouvant changer de destination

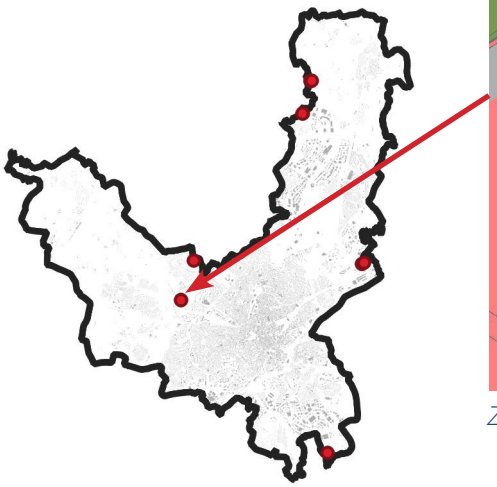
PRESCRIPTION SURFACIQUE
- Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

ZONE URBA
- N
- UE 3

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera deux nouvelles prescriptions ponctuelles sur des bâtiments cadastrés section PX n°73, à savoir les granges situées au 66, rue du Mas Batin, les désignant comme pouvant changer de destination.

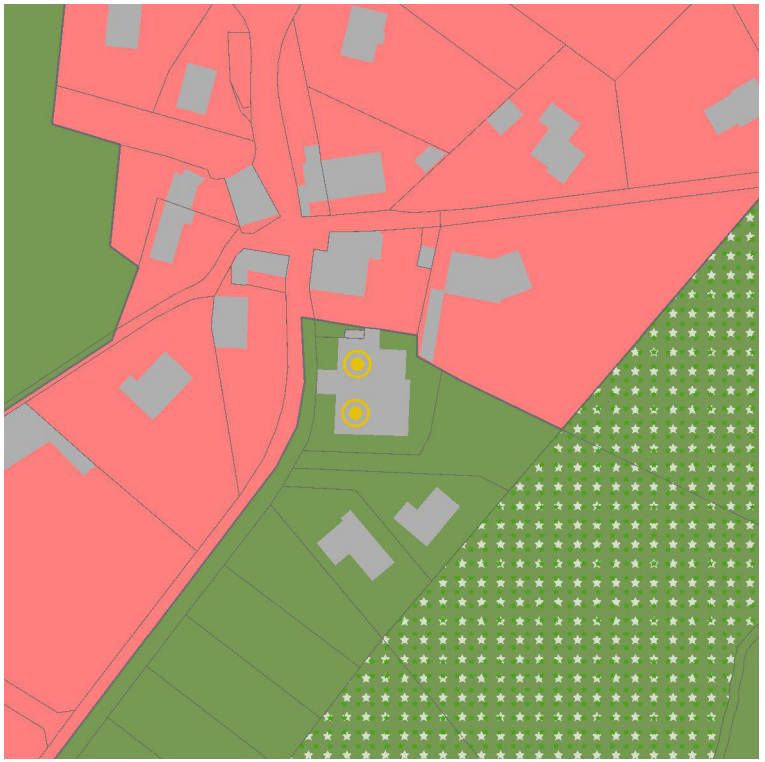




Zonage du PLU avant modification

PRESCRIPTION SURFACIQUE
Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

ZONE URBA
N
UB 1



Zonage du PLU après modification

Bâtiment pouvant changer de destination

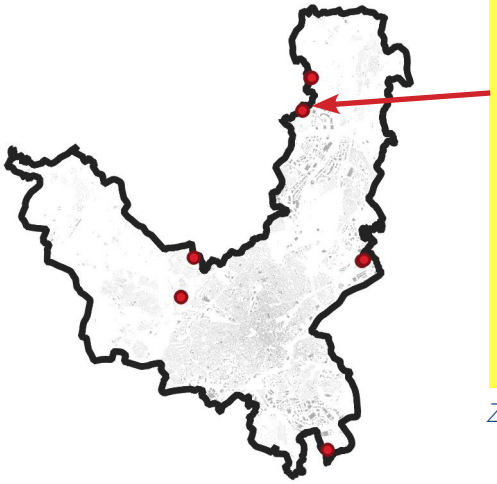
PRESCRIPTION SURFACIQUE
Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

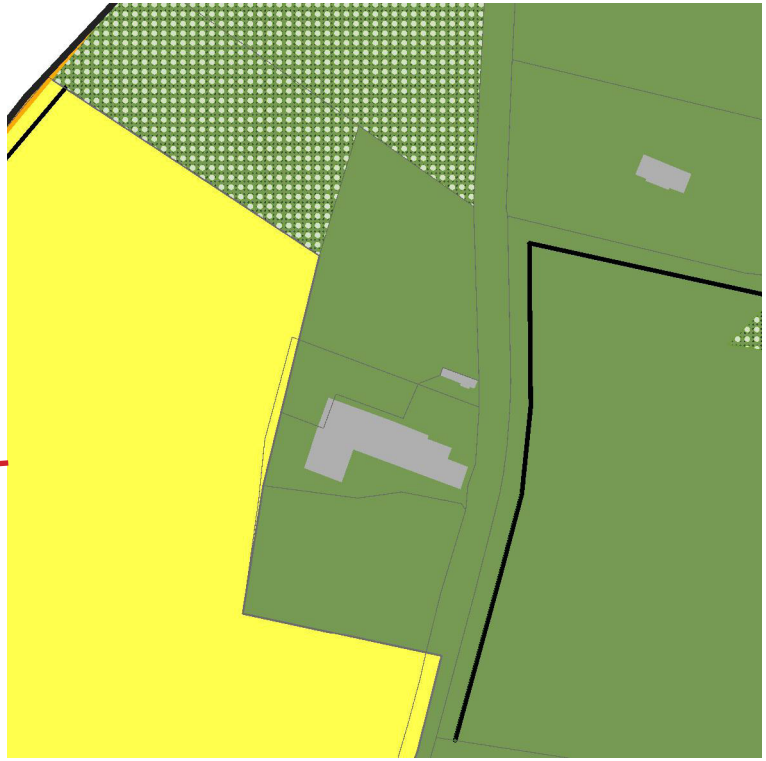
ZONE URBA
N
UB 1

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera deux nouvelles prescriptions ponctuelles sur des bâtiments cadastrés section MT n°198, à savoir les granges situées 39, rue François Périer, les désignant comme pouvant changer de destination.



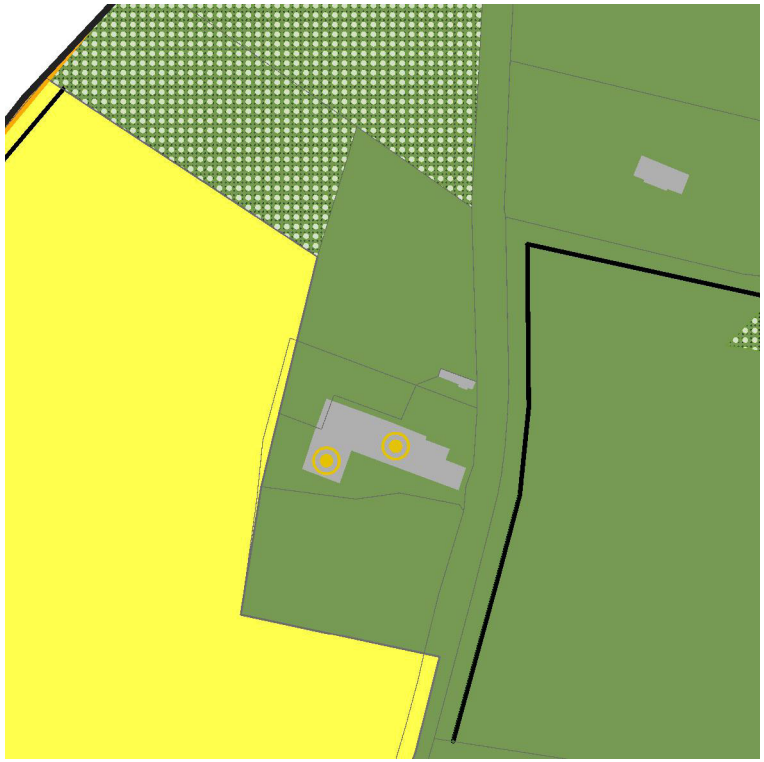


Zonage du PLU avant modification

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

PRESCRIPTION SURFACIQUE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N



Zonage du PLU après modification

Bâtiment pouvant changer de destination

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

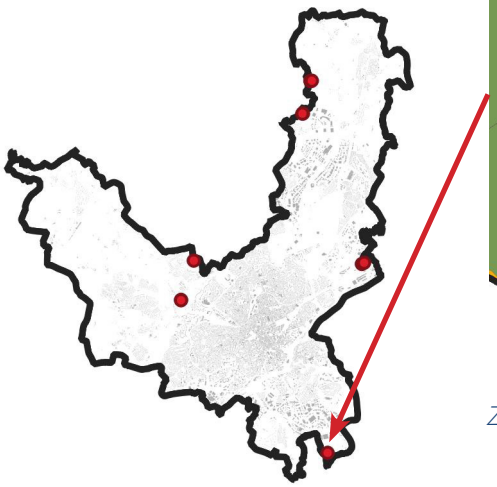
PRESCRIPTION SURFACIQUE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera une nouvelle prescription ponctuelle sur un bâtiment cadastré section TR n°36, à savoir une grange accolée à une habitation, la désignant comme pouvant changer de destination.

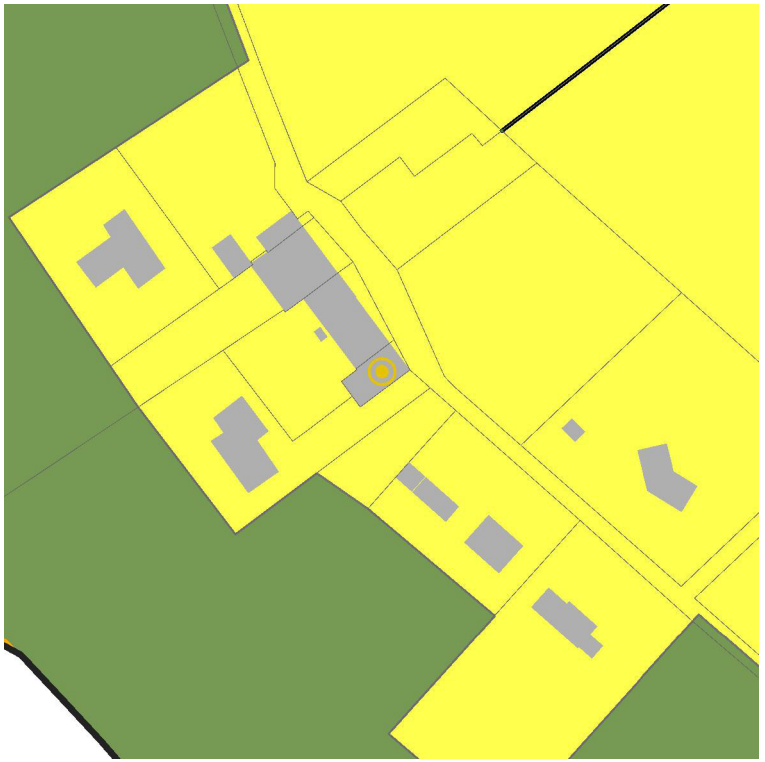




Zonage du PLU avant modification

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N



Zonage du PLU après modification

Bâtiment pouvant changer de destination

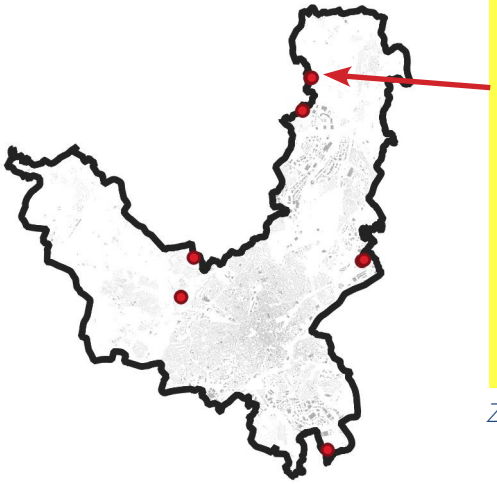
ZONE URBA
A
N

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

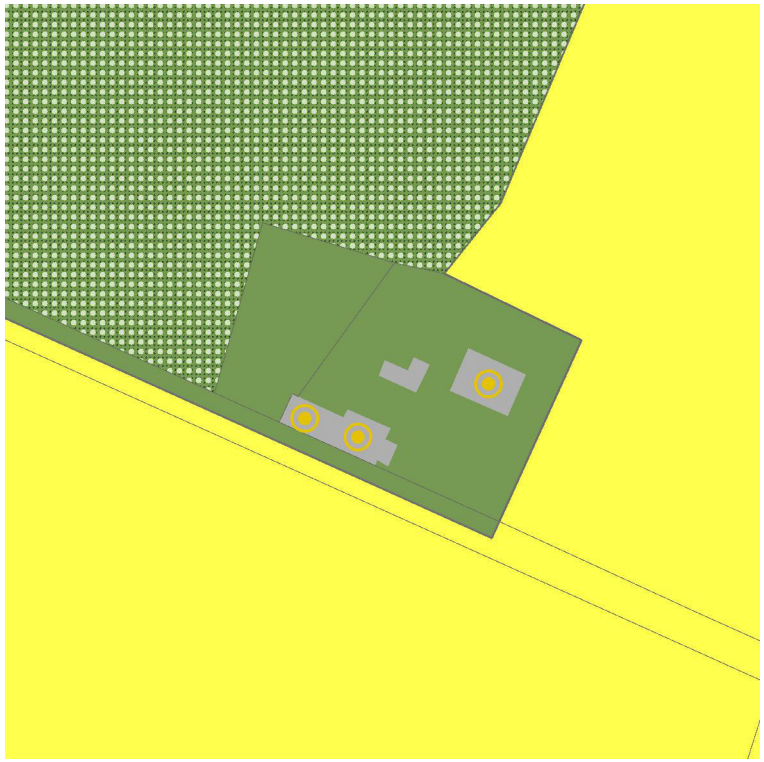
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera trois nouvelles prescriptions ponctuelles sur des bâtiments cadastrés section NA n°127 et 128, à savoir les granges situées au 92, rue Marguerite Yourcenar, les désignant comme pouvant changer de destination.





Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N

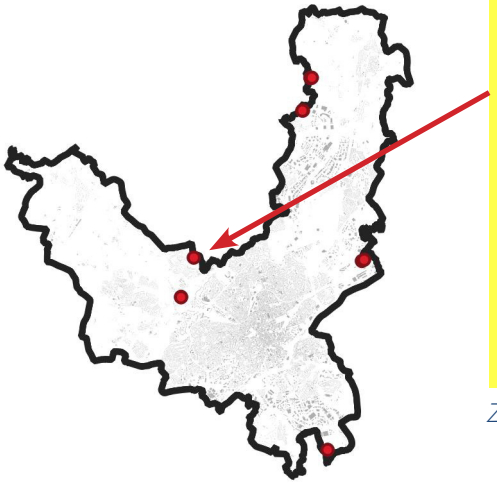
Bâtiment pouvant changer de destination

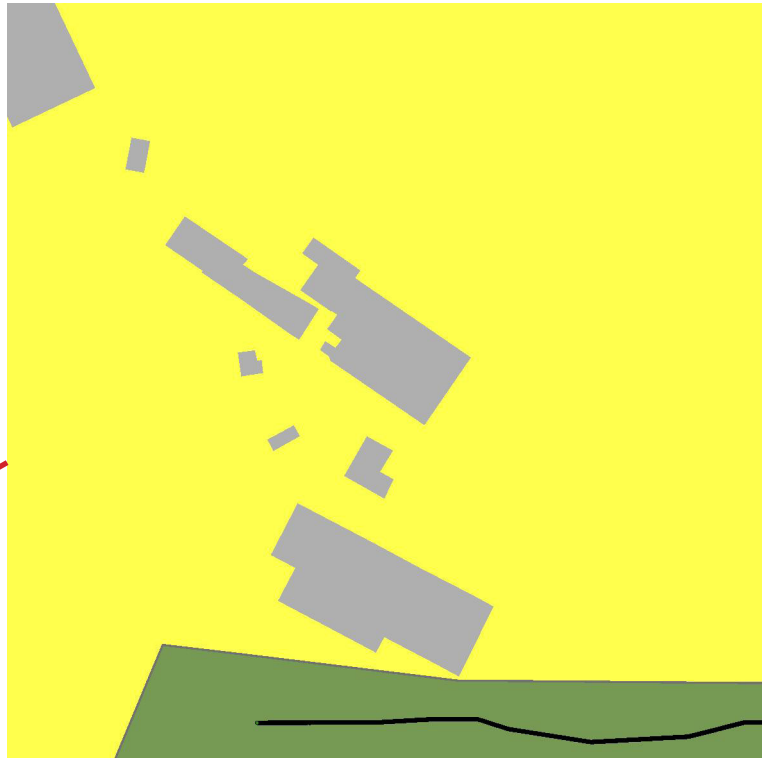
PRESCRIPTION SURFACIQUE
Espace boisé classé

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

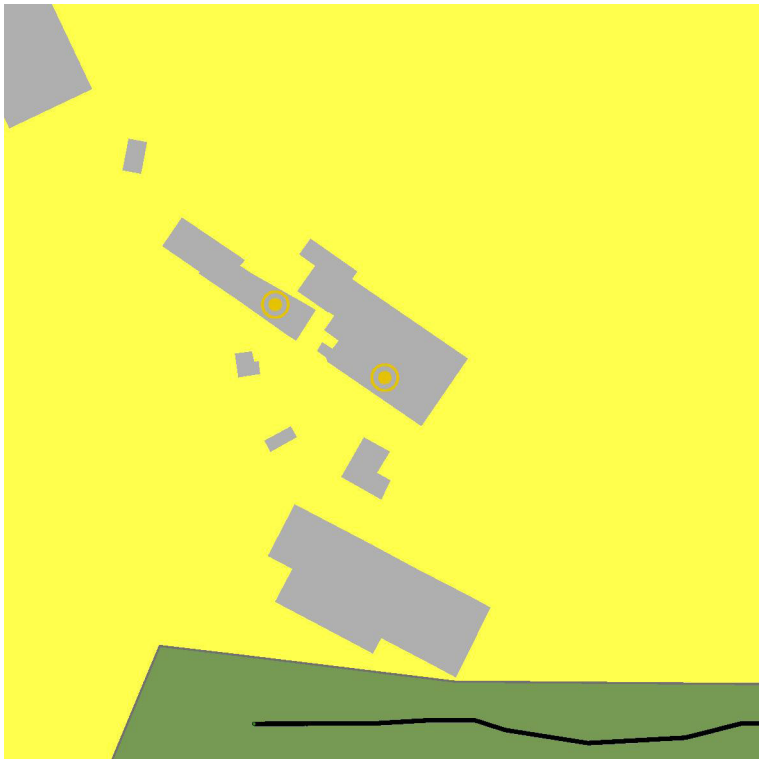
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le règlement graphique modifié du PLU intégrera deux nouvelles prescriptions ponctuelles sur des bâtiments cadastrés section RR n°61, à savoir des granges situées rue du Moulin, les désignant comme pouvant changer de destination.





Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N

Bâtiment pouvant changer de destination

PRESCRIPTION LINÉAIRE
Espace boisé classé

ZONE URBA
A
N

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.1.2 Le règlement écrit

Zone A

L'article 1 de la zone A interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

L'article 2 du règlement écrit de la zone A est relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. À cet article seront ajoutés les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils soient désignés au règlement graphique et que les changement de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est également renvoyé vers un tableau crée par la présente procédure qui constituera la pièce 4 des dispositions spécifiques thématiques du règlement écrit. Ce tableau attribue des destinations possibles pour chaque bâtiment.

Dispositions applicables à la zone A

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale 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 agricole ;
- le logement de l'exploitant agricole, s'il est nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation et exigeant une présence permanente ;
- 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.

Article 1 et 2 du règlement écrit de la zone A du PLU avant modification

Dispositions applicables à la zone A

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale 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 agricole ;
- le logement de l'exploitant agricole, s'il est nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation et exigeant une présence permanente ;
- 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 ;
- 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 leurs sont affectées à la pièce 4 des dispositions spécifiques thématiques du règlement écrit.

Article 1 et 2 du règlement écrit de la zone A du PLU après modification

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Zone N

De manière identique à la zone A, l'article 1 de la zone A interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

L'article 2 du règlement écrit de la zone N est également relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. À cet article seront ajoutés les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils soient désignés au règlement graphique et que les changement de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est également renvoyé vers un tableau crée par la présente procédure qui constituera la pièce 4 des dispositions spécifiques thématiques du règlement écrit. Ce tableau attribue des destinations possibles pour chaque bâtiment.

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 écrit de la zone N du PLU 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 ;
- 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 leurs sont affectées à la pièce 4 des dispositions spécifiques thématiques du règlement écrit.

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 écrit de la zone N du PLU après modification

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.1.3. La modification de la partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques»

Le retrait de la pièce 2 «l'arrêté du 10 novembre 2016» de la partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques»

La partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques» du règlement écrit comprenait l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cet arrêté vise à expliciter le contenu des destinations et sous-destinations. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis sa version initiale dont celles issues 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'arrêté ayant fait l'objet de multiples évolutions n'est plus à jour et sa présence dans cette partie du règlement n'étant pas nécessaire, il sera retiré.

SOMMAIRE

Partie 3 – Dispositions spécifiques thématiques

Pièce 0 : définition du lexique national d'urbanisme *(2 pages)*
Pièce 1 : Liste du patrimoine bâti protégé *(244 pages)*
Pièce 2 : Les 12 quartiers de référence pour la mixité sociale *(1 page)*
Pièce 3 : La liste des arbres remarquables publics ou prives (hors SPR) *(5 pages)*
Pièce 4 : Liste des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle (3 pages)

Sommaire des dispositions spécifiques thématiques après modification

Pièce 4 : Liste des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle

LIMOGES
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Page de garde pièce 4 «Liste des bâtiments pouvant changer de destination dans les agricole et naturelle»

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

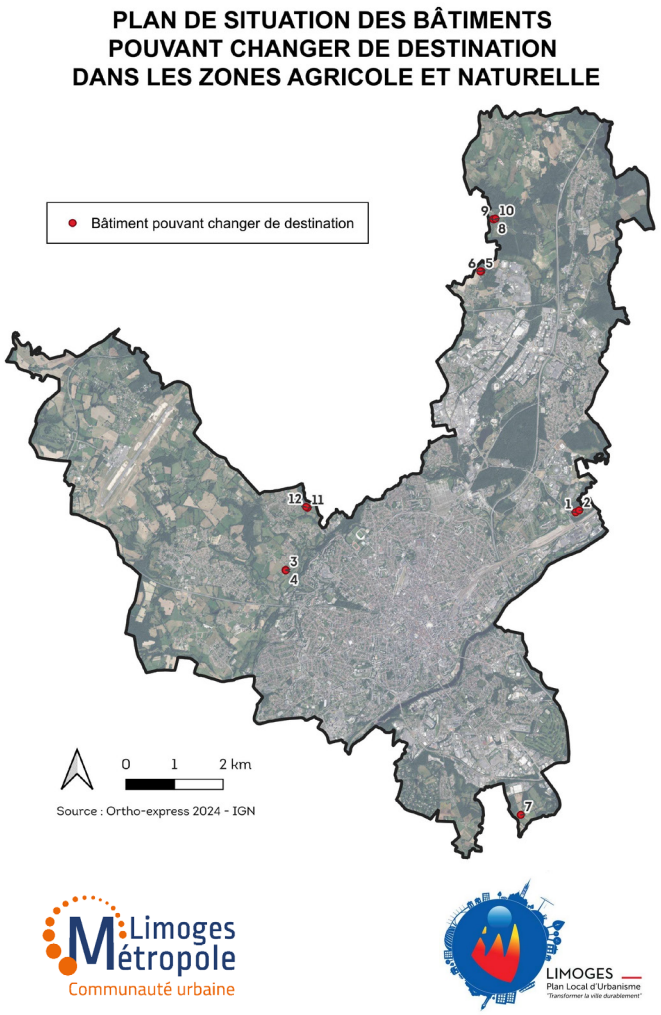
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'ajout de la liste des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle à la partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques» du règlement écrit.

La modification du règlement écrit autorise les changements de destination des bâtiments désignés au PLU dans les zones A et N. Au vu de la diversité des bâtiments et des projets potentiels sur ces derniers, une nouvelle pièce est créée dans la partie 3 «Dispositions spécifiques thématiques» du règlement écrit visant à attribuer les destinations possibles pour chaque bâtiment.

Les destinations autorisées pour chaque bâtiment ont été décrites avec les photographies des bâtiments en justifiant de l'intérêt d'ouvrir à certaines destinations dans la présente notice.

La nouvelle pièce comprend une cartographie des bâtiments identifiés ainsi qu'un tableau attribuant les destinations possibles par changement de destination pour chaque bâtiment désigné au PLU.



Cartographie des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle

BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

Les bâtiments reportés dans la présente pièce sont désignés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricole et naturelle, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Le tableau ci-dessous attribue les sous-destinations possibles pour chaque bâtiment. Les bâtiments désignés au PLU ne pourront changer de destination que vers une sous-destination autorisée dans la zone du PLU dans laquelle ils sont situés ou vers une sous-destination attribuée conformément au tableau ci-dessous.
Le numéro d'ordre de la première colonne permet d'identifier la situation des bâtiments à l'aide de la cartographie.

N° d'ordre	Références cadastrales	Adresse	Type de bâtiment	Sous-destinations possibles
1	SW 0006	Domaine de Juillac	Château	Hôtel, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
2	SW 0006	Domaine de Juillac	Dépendance du Château	Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
3	PX 0073	66, rue du Mas Batin	Grange	Logement, autres hébergements touristiques
4	PX 0073	66, rue du Mas Batin	Grange	Logement, autres hébergements touristiques
5	MT 0198	39, rue François Perier	Grange accolée à la maison d'habitation	Logement, autres hébergements touristiques
6	MT 0198	39, rue François Perier	Grange	Logement, autres hébergements touristiques
7	TR 0036	66, rue Thérèse Menot	Grange	Logement, autres hébergements touristiques
8	NA 127	92, rue Marguerite Yourcenar	Grange front de rue Ouest	Logement, autres hébergements touristiques
9	NA 127	92, rue Marguerite Yourcenar	Grange front de rue Est	Logement, autres hébergements touristiques
10	NA 127	92, rue Marguerite Yourcenar	Grange en retrait	Logement, autres hébergements touristiques
11	RR 61	68 bis, rue du Moulin	Grange	Logement, autres hébergements touristiques
12	RR 61	68 bis rue du Moulin	Grange accollée à la maison d'habitation	Logement, autres hébergements touristiques

Tableau des destinations autorisées par bâtiment de la pièce 4 «Liste des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricole et naturelle»

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.3. Compatibilité du projet 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.

1.3.1 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 PADD du PLU de Limoges contient des objectifs de préservation des espaces agricoles, à la fois dans son Axe 1 mais aussi dans son Axe 3. Ces objectifs ne sauraient être remis en question par la présente modification du fait de la situation des différents bâtiments identifiés, souvent à proximité d'autres habitations, voir de hameaux ou de village. De plus, le projet vise uniquement à permettre un changement de destination des bâtiments et permet d'encourager la réhabilitation du bâti vacant en permettant un nouvel usage.

De plus, le projet participe à compléter l'offre en hébergement touristique de Limoges, notamment en secteur rural, en permettant les sous-destination «autres hébergements touristiques» sur la majorité des bâtiments et «hôtels» sur le domaine de Juillac.

Le projet est compatible avec le PADD en qu'il ne contrevient pas à l'objectif de préservation des espaces agricoles et participe à d'autres objectifs du PADD, notamment à compléter l'offre en hébergement touristique.

Extraits du PADD du PLU de Limoges :

AXE 1 LIMOGES, UN PÔLE RÉGIONAL À CONFORTER.

2- Renforcer l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu

2-4 Maintenir une activité agricole

- Assurer le maintien et la diversification de l'activité agricole.
- Permettre le développement des filières composant cette activité ou complémentaire à l'agriculture : transformation, activités agroalimentaires...
- Permettre le développement d'une agriculture de proximité et de circuits de proximité (zones agricoles maraîchères, etc.) afin de promouvoir un lien fort entre la ville et les espaces naturels et agricoles.

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...).

AXE 2 : LIMOGES, UN CŒUR D'AGGLOMÉRATION À RENFORCER

3- Conforter la vocation de Limoges - ville verte

3-2 Économiser l'espace en produisant des formes urbaines adaptées.

-Privilégier le renouvellement urbain et l'intensification urbaine
-Urbaniser de nouveaux espaces dans la mesure des besoins
-Préserver les espaces agricoles et naturels
-Avoir une gestion économe de l'espace avec un objectif chiffré (cf. objectifs de modération)
-Recomposer, gérer les limites entre ville et campagne
  •Préserver une ceinture maraîchère autour de l'enveloppe urbaine de la ville
  •Atténuer les coupures viaires
  •Favoriser un dialogue habitat / nature (qualité des franges urbaines, urbanisation avec vue...)

AXE 3 : LIMOGES, UNE VILLE ET UNE CAMPAGNE À VIVRE

3- Gérer et organiser le développement des extensions urbains (les grands faubourgs, les quartiers à la campagne...)

3-3 Organisation durable du territoire

-Préserver les espaces agricoles :
  •Limiter le développement urbain des secteurs urbanisés et des espaces bâtis isolés situés au cœur des espaces naturels et agricoles (maintenir les enveloppes urbaines existantes et limiter les extensions urbaines)

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.3.2. Compatibilité du projet 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 défini 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.

Les orientations 54 à 56 du DOO portent sur la lutte contre la vacance. La présente procédure s'inscrit particulièrement dans l'orientation 54 du DOO qui vise à lutter contre la vacance par le recensement des bâtiments vacants et leur réutilisation ou reconversion.
De surcroit, l'orientation 30 du DOO vise à prévoir les espaces dédiés au développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée et affirme explicitement la possibilité d'autoriser la reconversion d'anciens bâtiments, notamment agricoles, pour participer à cet objectif.

Le projet 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. Le fait de permettre un nouvel usage à ce bâtiment favorise la réhabilitation du bâti ancien en préservant son caractère patrimonial et architectural. Cette démarche peut également permettre de participer à la création de logements et d'hébergements touristiques sans artificialisation des sols supplémentaire.

Le projet est donc compatible avec les orientations du SCoT.

Orientations extraites 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,...).»*

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 55 : *«Remettre sur le marché, d'ici 2030, environ 117 logements vacants par an, permettant ainsi de limiter la consommation d'espace d'environ 267 hectares sans aucune augmentation de la tache urbaine.*
L'effort à fournir par les différents territoires sera fonction des spécificités de leur parc vacant :
- l'objectif pour Limoges Métropole qui concerne les trois quarts du parc vacant du SIEPAL, est de diminuer de 20% le nombre de logements vacants, soit de remettre sur le marché environ 100 logements par an d'ici à 2030.»

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

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.3.3. 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.

1.3.4. 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 n'a pas d'incidences significatives sur l'atteinte des objectifs du PLH, il est donc compatible avec ce dernier.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.3.5. Compatibilité avec le PCAET

Limoges Métropole s'est dotée en 2019 d'un 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.

Selon le diagnostic réalisé, deux secteurs apparaissent particulièrement consommateurs :

• le parc bâti qui regroupe le parc de résidentiel et le parc tertiaire (2716 GWhEF/an) : 54% des consommations du bilan,

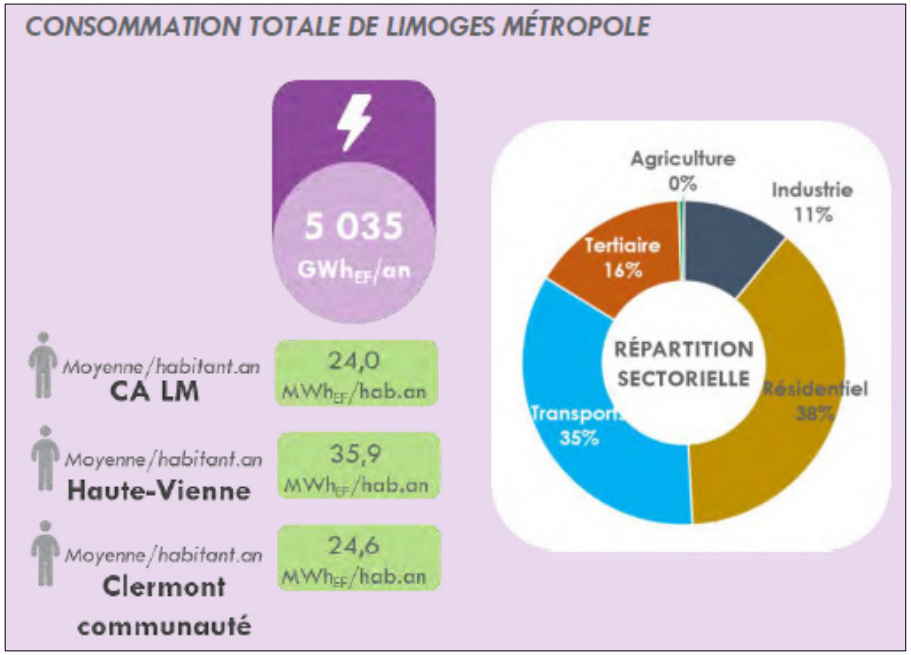
• les transports auxquels sont associées les consommations énergétiques résultant de l'ensemble des flux de transport sur le territoire de la métropole (1743 GWhEF/an) : 35% des consommations de Limoges Métropole. Néanmoins, s'il n'est considéré uniquement que les consommations des transports (mobilité des individus et transport de marchandises) adossées aux flux de transports (mobilité des individus et transport de marchandises) générées par les activités du territoire (approche « responsabilité ») et pour lesquelles le territoire peut directement agir, celles ci s'élèvent à 1 481 GWhEF/an.

Sur le territoire de Limoges Métropole, l'opérateur national Enedis est l'unique gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Deux autorités organisatrices de la distribution d'énergie AODE pilotent la gestion de cette infrastructure :

- Le Syndicat Énergies Haute Vienne (SEHV) exerce cette compétence pour la plupart des communes de la communauté urbaine ;
- La commune de Limoges qui exerce cette compétence en propre et n'adhère pas au SEHV.

La répartition de ces compétences pourrait évoluer dans l'avenir avec le changement de statut de l'intercommunalité. En effet, en devenant communauté urbaine, Limoges Métropole peut exercer de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences de concession des réseaux de distribution d'électricité et de gaz. Généralement dans ce cas, les contrats de concession sont progressivement regroupés et l'EPCI devient l'unique représentant au sein du syndicat en substitution des communes.

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



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4. Évaluation des incidences sur l'environnement

1.4.1. 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.

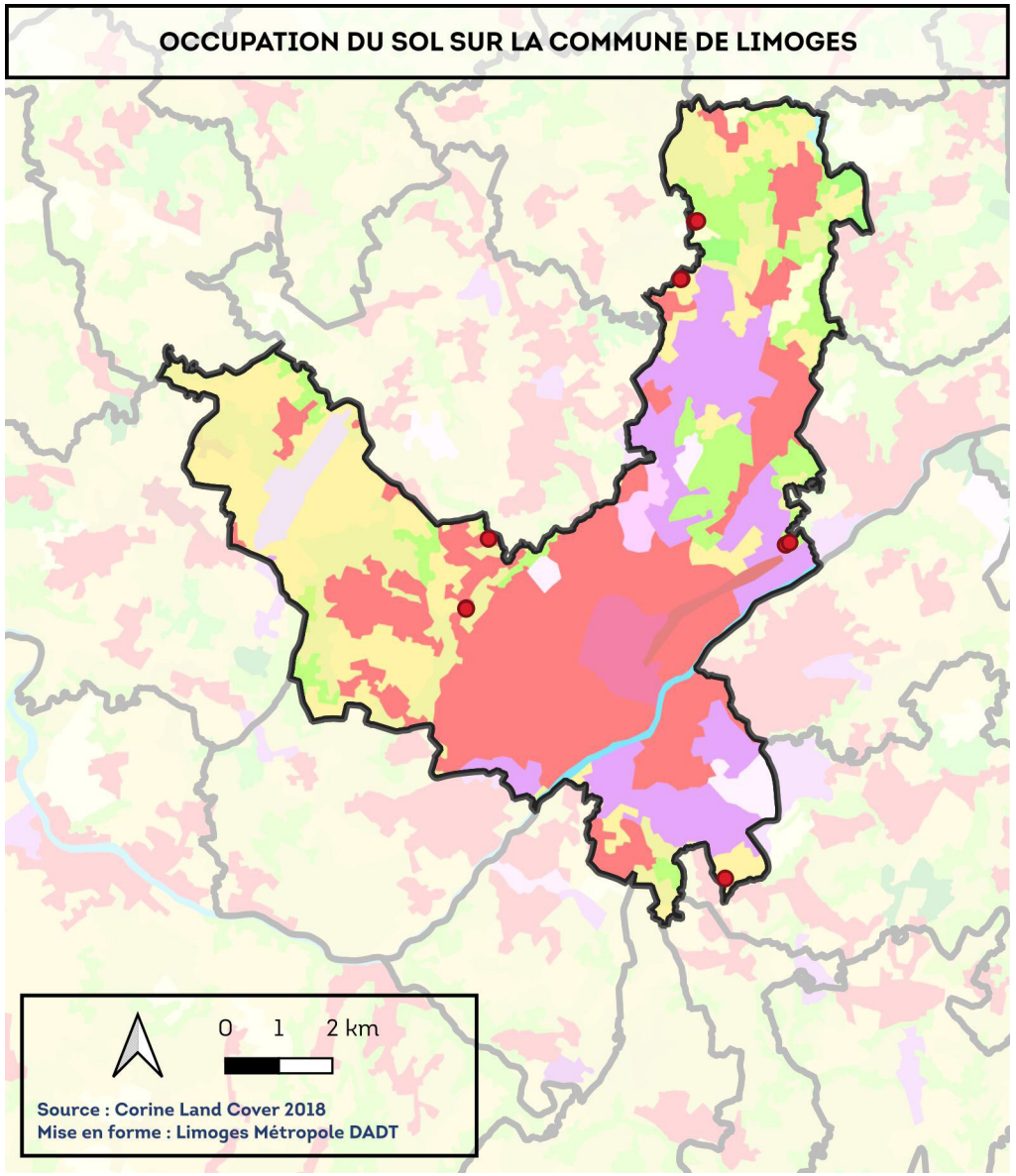
Les zones industrielles et commerciales occupent également de grands espaces : au Nord avec le Parc d'activités de Limoges nord et le Parc Ester, au Sud, la zone de la Ribière et Limoges sud Magrè Romanet.

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.

Les bâtiments situés rue du Mas Batin et rue du Moulin sont référencés comme appartenant au tissu urbain du fait de leur proximité directe avec la zone urbaine.

Les autres bâtiments sont situés dans des milieux agricoles ou naturels.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.2. 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. Néanmoins, il est nécessaire d'étudier de façon plus globale les sites situés aux alentours du secteur de projet pouvant être influencés par ce dernier.

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 œuvre de principes d'aménagement.

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

La commune de Limoges possède deux ZNIEFF sur son territoire. Il est également nécessaire d'étudier de façon plus globale les sites situés aux alentours du secteur de projet pouvant être influencés par ce dernier.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

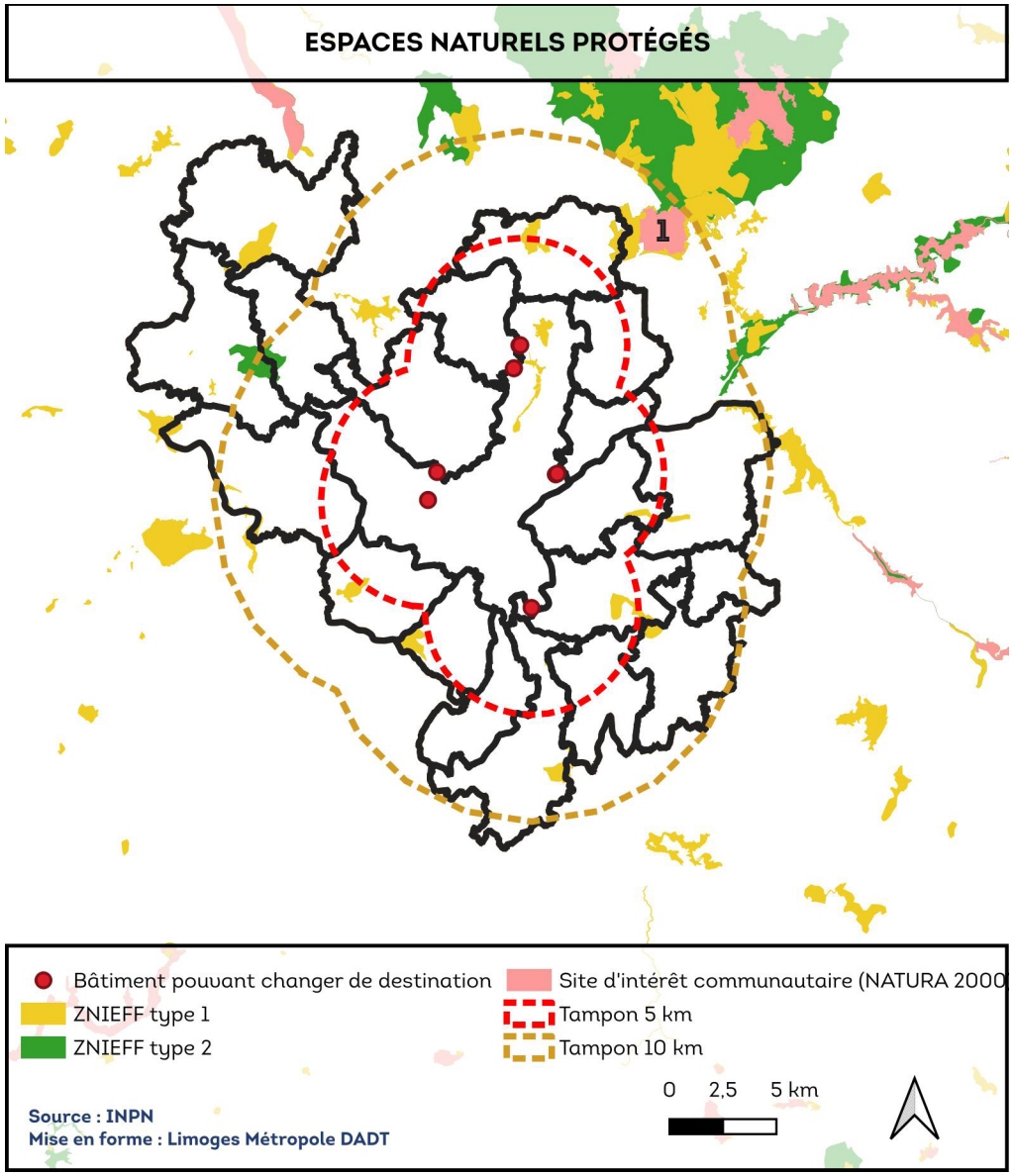
Sites NATURA 2000 : étude des incidences potentielles

Un site NATURA 2000 est situé à moins de 10 km de la commune de Limoges. à savoir le site de la Mine de Chabannes et les souterrains des Monts d'Ambazac.

→FR 7401141 Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac (site 1 sur la carte) : le site, qui s'étend sur plus de 690 ha est parcouru de cavités et de boyaux minier, qui ne sont plus exploités et qui abritent maintenant des populations denses de chauves souris de différentes espèces (Grand murin, Petit Rhinolophe, Grand Rhinolophe, Barbastelle, etc). En plus de présenter une grande richesse en termes d'hibernation dans un espace limité, l'intérêt supplémentaire du site relève du fait de sa proximité avec des sites de reproduction et d'hibernation.

Vulnérabilité du site : Le risque premier est le comblement des cavités sans aucune précaution. On peut noter également la dégradation des habitats de chasse, par la déforestation ou encore l'urbanisation.

Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à engendrer des nuisances sur les sites NATURA 2000, les impacts induits étant très localisés, minimes et situés loin des sites.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

ZNIEFF : études des incidences potentielles

Une ZNIEFF est située dans un rayon proche du site du projet (moins de 5 km).

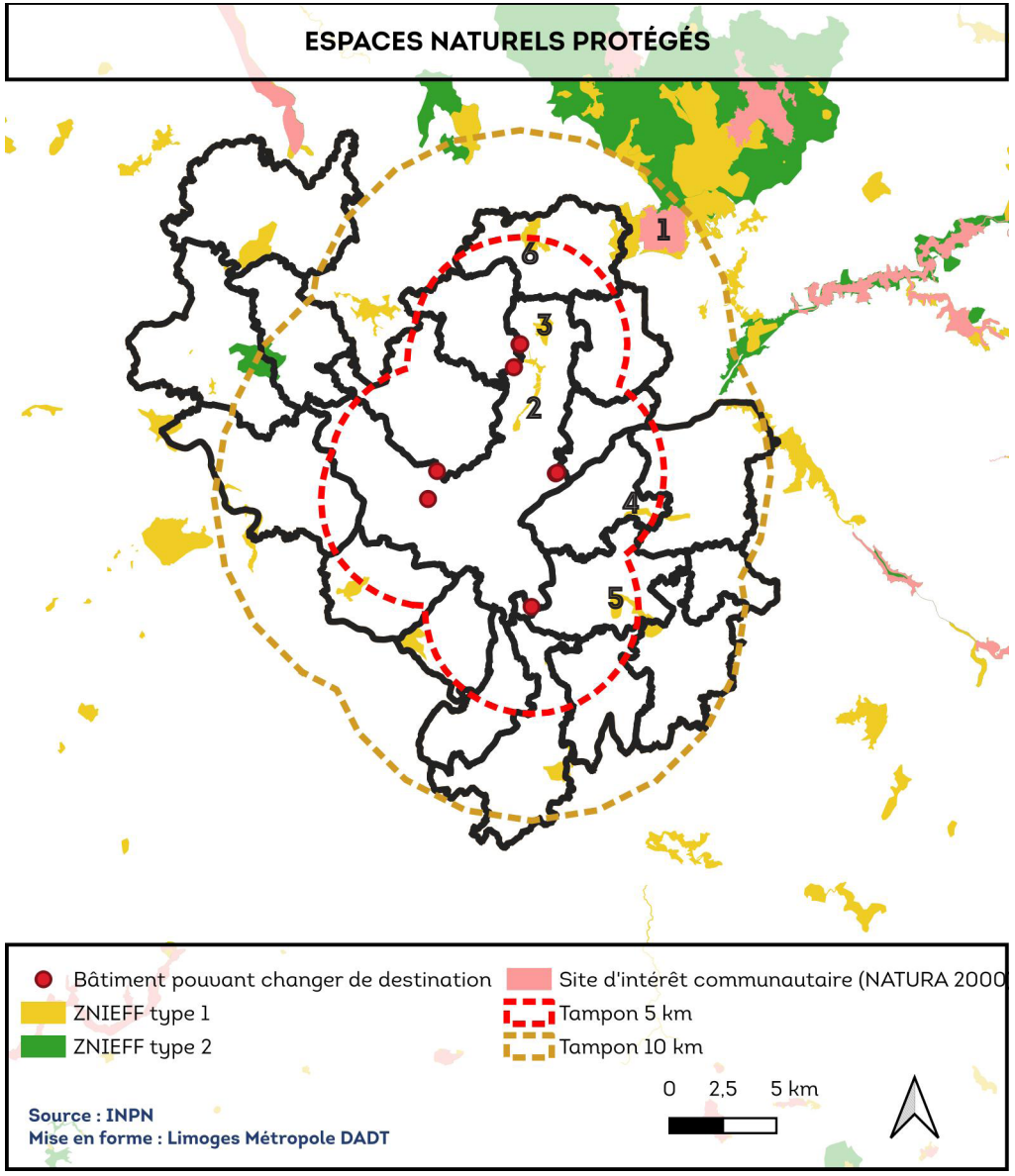
→ZNIEFF FR740120214 de type 1 Zones humides de Grossereix et tourbière de Bouty (site 2 sur la carte)

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 Chevreuil (Capreolus capreolus), le Martre des pins (Martes martes), le Blaireau (Meles meles), le Fouine (Martes foina), l'Ecureuil roux (Sciurus vulgaris) ou encore le Hérisson d'Europe (Erinaceus europaeus).Des mares temporaires ou plus pérennes et des chenaux



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

*végétalisés (Potamogeton polygonifolius 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 (bucheronnage, broyage), portées par Limoges Métropole, visant à conserver les habitats humides ouverts et à améliorer la biodiversité.»

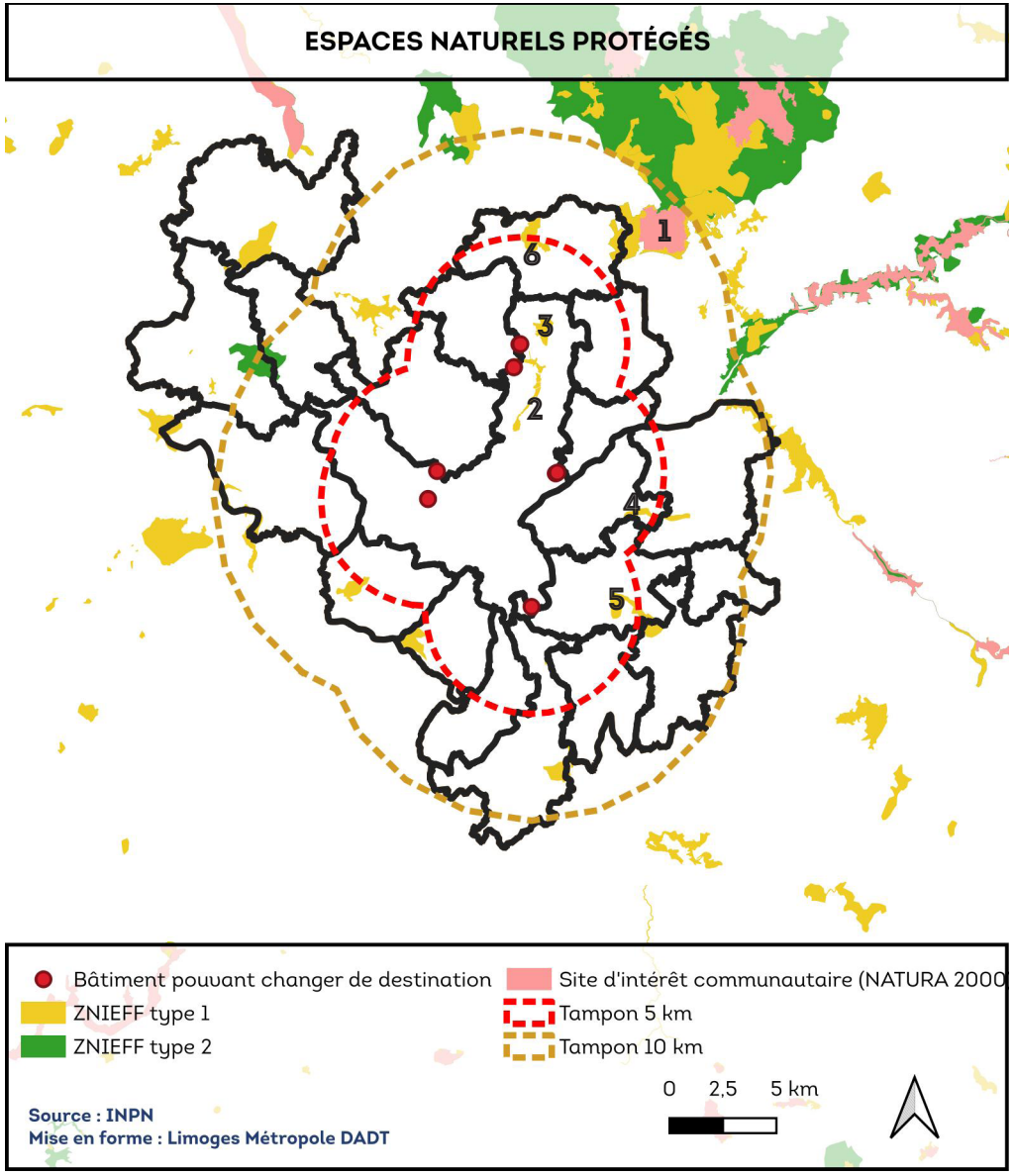
Les principales vulnérabilités de la ZNIEFF sont liées à l'anthropisation du secteur. Le projet ayant des incidences minimes et localisées, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ZNIEFF.

➔ZNIEFF FR740120230 de type 1 Bois du grand Beaune (site 3 sur la carte)

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

«Le bois du Grand Beaune repose essentiellement sur des gneiss, sauf en sa partie nord-ouest où prennent place des altérites argilo-sableuses. Il se compose d'une Hêtraie à houx partiellement altérée par l'enrésinement et du taillis de châtaignier. En dehors de sa partie ouest, ce boisement est jeune, planté après les années 1960. On note néanmoins, du bois sénescent (parcelle sans intervention humaine) avec beaucoup de bois mort au sol, des tapis de sphaignes et de polytric et une importante population de Bois puant. Bon nombre de vieux arbres, aujourd'hui noyés dans le massif, sont d'anciens arbres de haie qui bordaient des milieux autrefois ouverts. Un chêne, aux dimensions spectaculaires, se trouve dans la ZNIEFF et est répertorié au catalogue des arbres remarquables de la région.

En partie centrale, de part et d'autre d'un ruisseau, affluent de l'Aurence, se



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

développe une aulnaie à Fougère femelle, qui convient particulièrement au Campagnol amphibie (Arvicola sapidus) et à la Grenouille de Lessona (Pelophylax lessonae). Le site abrite aussi une multitude de mares forestières, plus ou moins temporaires, résultat d'une exploitation aurifère ancienne. Ces mares, parfois de grande taille, donnent une dimension très singulière à ce boisement. Les prairies environnantes offrent des groupements à Molinie, Carum verticillé et Scorsonère humble, attestant de leur caractère paratourbeux. Cette ZNIEFF est remarquable par la présence de nombreuses espèces déterminantes de coléopteres saproxyliques et phytophages dont Dermestoides sanguinicollis classé en danger de disparition. Ils trouvent ici leur habitat de prédilection dans les stations arborées caractérisées par du bois mort carié au sol. Procraerus tibialis, Brachygonus ruficeps, qui apprécie le terreau en décomposition ; Prostomis mandibularis, Teredus cylindricus, Hypulus quercinus espèces relictes des vieilles forêts, certains sous l'écorce des vieux arbres morts, d'autres dans les cavités pourrissantes. Les vieux arbres à cavités sont de toute première importance dans la préservation de ces espèces rares et menacées.Trois espèces de chiroptères forestiers se reproduisent dans ces boisements avec la Barbastelle d'Europe (Barbastella barbastellus) qui réalise l'ensemble de son cycle majoritairement en forêt. La Noctule de Leisler (Nyctalus leisleri) et la Noctule commune (Nyctalus noctula) avec comme habitat préférentiel les arbres creux.

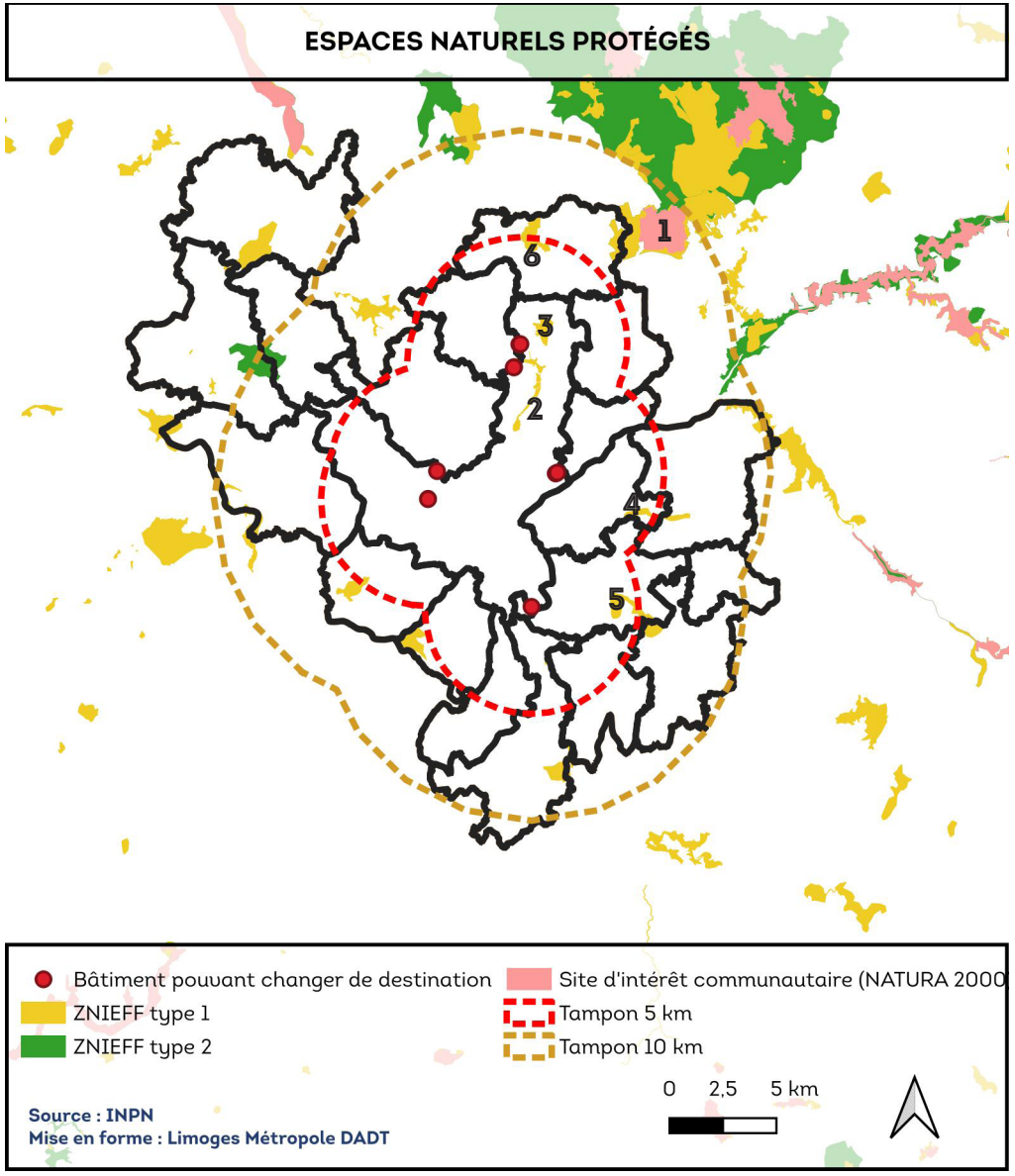
L'extension, toujours possible, de l'aire de repos proche constitue une menace potentielle pour ce bois écologiquement très riche.»

Les principales vulnérabilités de la ZNIEFF sont liées à l'anthropisation du secteur, aux pratiques agricoles et à la chasse. Le projet ayant des incidences minimes et localisées, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ZNIEFF.

→ZNIEFF FR740120152 de type 1 Ruisseau de l' Auzette à l'amont de l'étang de Cordelas (site 4 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



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

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.

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.»

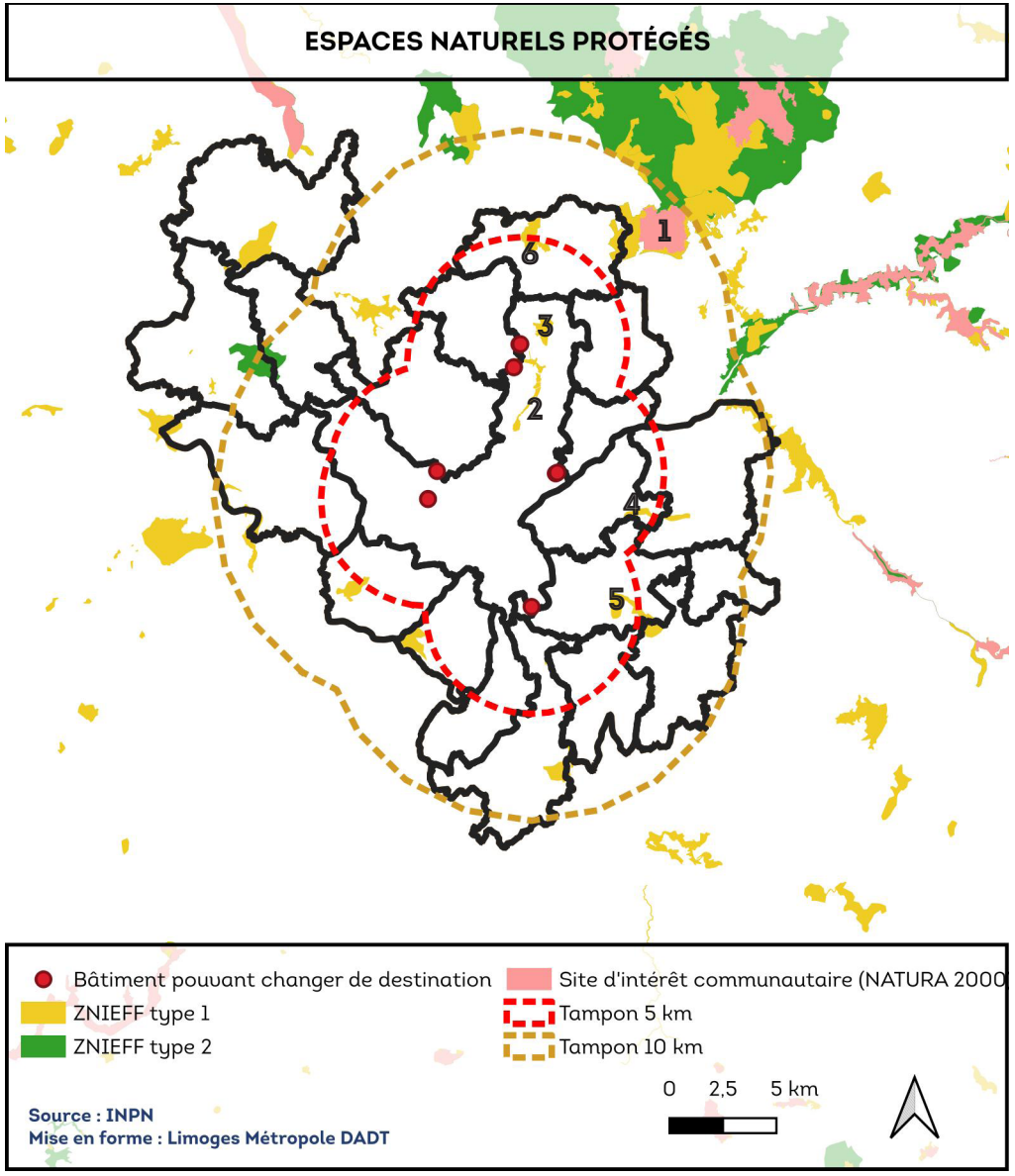
Les principales vulnérabilités de la ZNIEFF sont liées à l'altération des conditions hydrographiques du secteur. Le projet n'ayant pas de tels effets et induisant des impacts minimes et strictement localisés, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ZNIEFF.

→ZNIEFF FR740000071 Vallée supérieure de la Valoine aux Aulières (site 5 sur la carte)

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

«Le site couvre un peu moins de 200 hectares situés sur les communes d'Eyjeaux et de Boisseuil. Une partie du site est un bien de section appartenant aux habitants du hameau de Poulenat. Il s'agit d'un site retenu pour deux intérêts principaux : la végétation et le sol. La végétation qui couvre cette zone est constituée en grande partie de landes sèche par endroit mais majoritairement de landes humides. De nombreux fourrés à Saules et à Bourdaines envahissent le site qui devient de plus en plus impénétrable. Le long du ruisseau de la Valoine qui prend naissance dans le périmètre de la ZNIEFF, on observe des prairies marécageuses rappelant beaucoup les mégaphorbiaie de plaine où dominent les Angéliques, les Salicaires et les Lysimaques.

Les landes humides et zones de végétation hygrophile abritent par endroit des micro zones tourbeuses où se développent des espèces des tourbières comme le Trèfle d'eau (Menyanthes trifoliata), le Comaret (Comarum palustre), le Millepertuis des marais (Hypericum helodes) et diverses espèces de Sphaignes,



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

mousses aux capacités de rétention d'eau extraordinaires. Dans cette zone un papillon remarquable a été observé, il s'agit du Miroir (Heteropterus morpheus). La station semble abriter de nombreux individus. Toujours dans ce genre de milieux, on observe le Lézard vivipare (Lacerta vivipara) inféodé aux tourbières.

Les landes sèches, en régression sur le site en raison de l'envahissement par les Fougères et la Bourdaine, héberge encore quelques espèces remarquables comme le Criquet de l'Ajonc (Chorthippus binotatus). L ereste de la faune présente moins d'intérêt.

Dans l'ancien inventaire ZNIEFF, il existait deux zones, «la lande des Aulières» et «la Vallée supérieure de la Valine». Les périmètres de ces deux zones ont été modifiés pour ne former qu'une seule zone appelée «Vallée de la Valoine aux Taulières». L'intérêt des deux zones étant très similaire, le maintien de ces deux zones contiguës ne se justifiait pas.

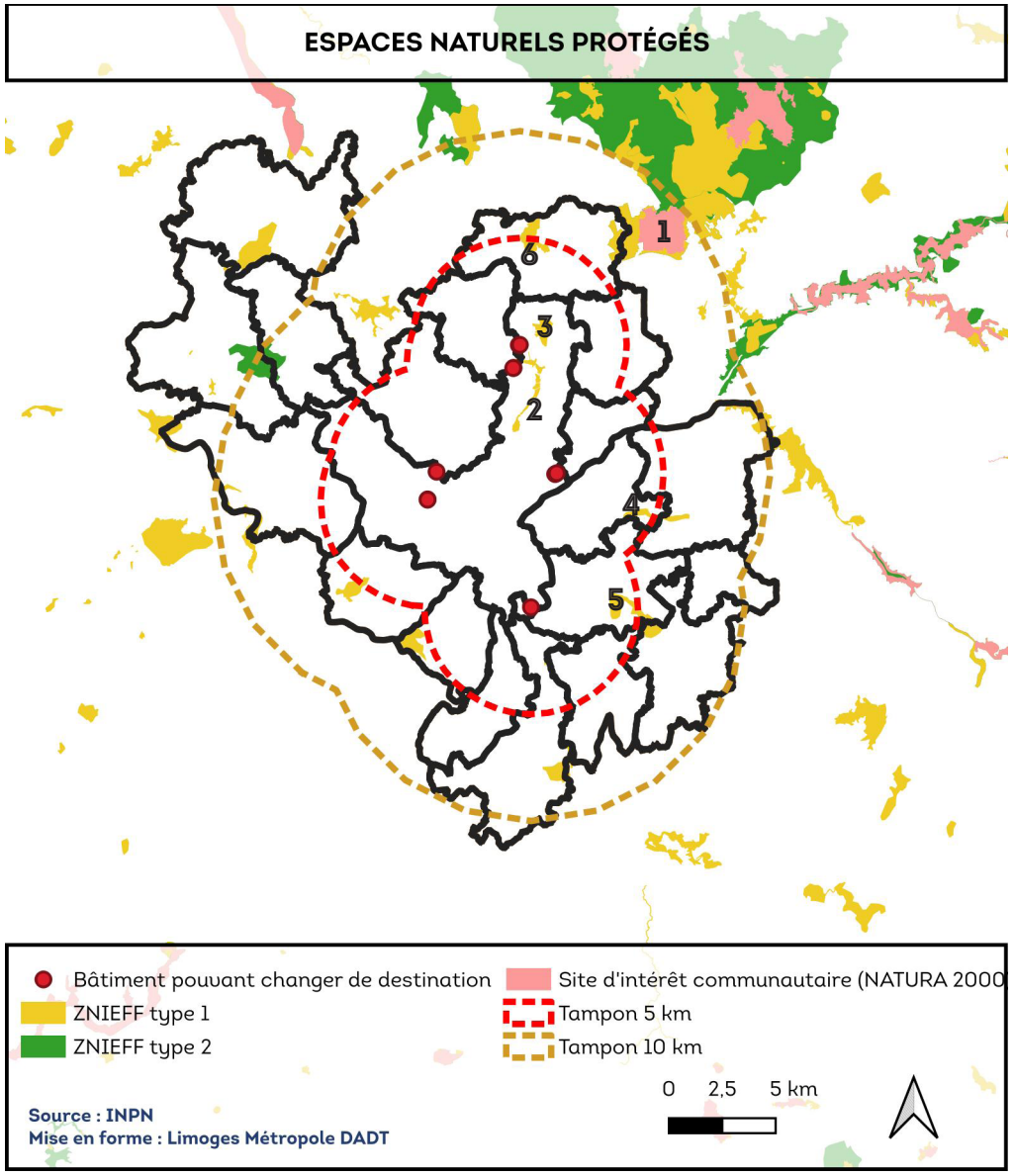
Outre l'intérêt écologique du site, il faut signaler un intérêt pédagogique important du à sa localisation. Il se trouve en zone périurbaine, ce qui en fait un site privilégié pour la découverte des espèces des tourbières. L'Université de Limoges y réalise de nombreux travaux.»

Les principales vulnérabilités de la ZNIEFF sont liées aux dépôts de matériaux ou décharges ainsi qu'à l'altération des boisements. Le projet ayant des incidences minimes et localisées, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ZNIEFF.

→ ZNIEFF FR740120187 de type 1 Queue d'étang de Bonnac-la-Côte (site 6 sur la carte)

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

«L'étang de Bonnac-la-Côte, encore appelé étang de Mortemare se trouve au débouché d'un important talweg, qui part du col de la Sablonnade (553 m) et est délimité par des puys de Leucogranite à grain moyen, à sommet vaguement tabulaires et à fortes pentes (la Pologne à l'ouest, les Bruyères à l'est) ; la ZNIEFF intègre l'étang, le talweg et les pentes boisées du versant ouest. Les berges de l'étang sont relativement artificialisées et fréquentées du fait de l'activité de pêche de loisir. La partie nord et surtout la queue d'étang sont plus naturelles et



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

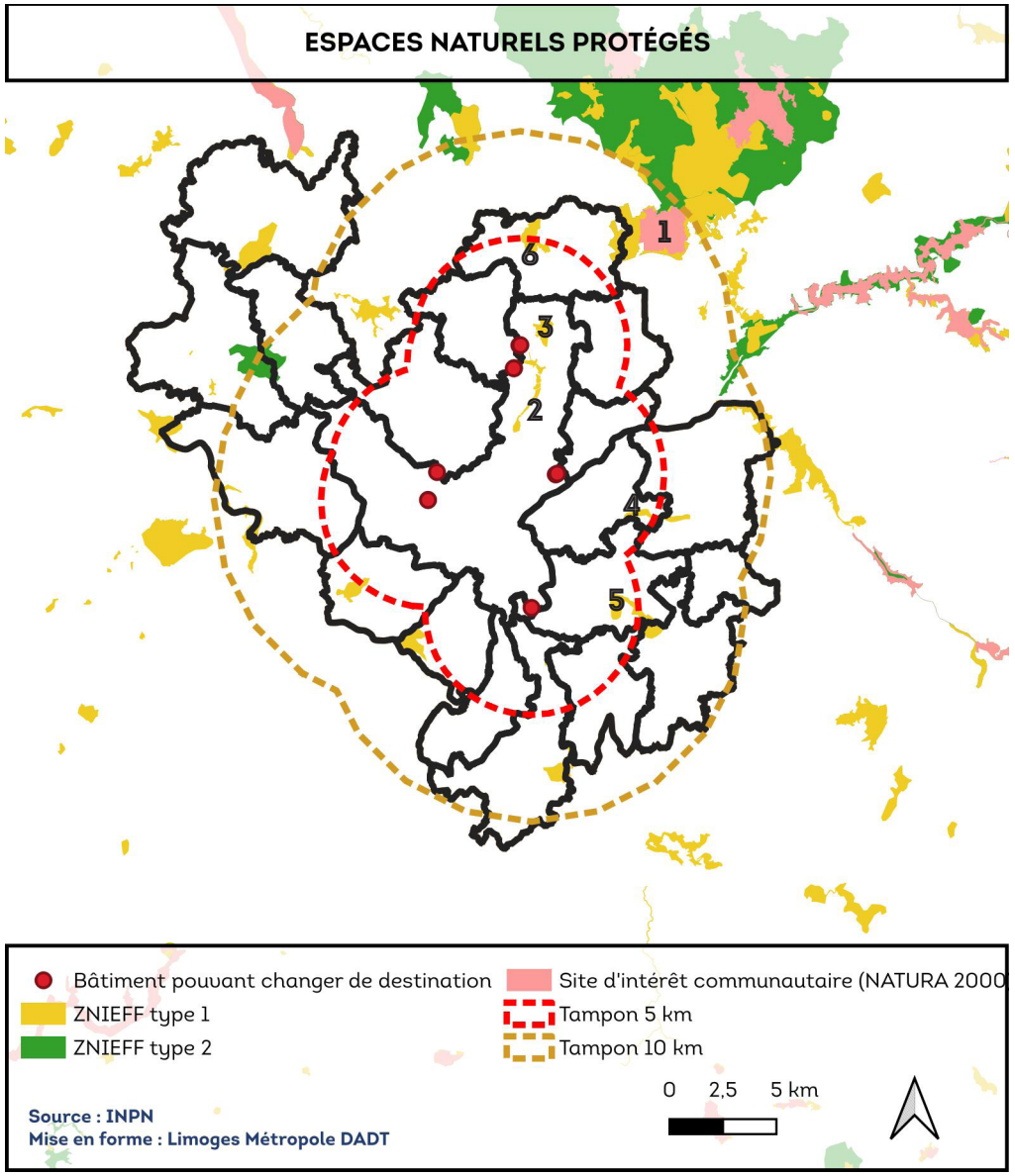
1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

offrent des magnocariçaies, un radeau de Ményanthe trèfle d'eau (Menyanthes trifoliata) et Potentille des marais (Potentilla palustre) ainsi qu'une bétulaie tourbeuse.

Le fond de talweg aval est constitué d'une moliniaie landicole tourbeuse à Callune (Calluna vulgaris), Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) et Ajonc nain (Ulex minor) avec de petites zones de haut marais acdiphile à Linaigrette à feuilles étroites (Eriophorum angustifolium), Cirse des anglais (Cirsium dissectum) et Scirpe à tiges nombreuses (Eleocharis multicaulis). Cette moliniaie est en phase de colonisation par la Bourdaine et les saulaies, avec néanmoins la présence du Saule à oreillettes
(Salix aurita), peu répandu. Plus en amont, en contexte de mégaphorbiaies, sur les bords du ruisseau qui coule du col de la Sablonnade, on observe çà et là la Sibthorpie d'Europe (Sibthorpia europaea). Les pentes boisées sont dénaturées par les taillis de Châtaignier et les plantations de résineux (Sapin, Douglas) ; on y observe, sur certaines lisières, le Séneçon de Fuschs.

Au plan faunistique les boisements et leurs coupes accueillent respectivement l'Autour des palombes, le Bouvreuil pivoine et l'Engoulevent d'Europe en nidification. La zone humide offre gîte et couvert au Campagnol amphibie. les cortèges des odonates et des chiroptères ont été étudiés et sont riches.»

Les principales vulnérabilités de la ZNIEFF sont liées à la route, à la surfréquentation, l'abandon du site, à l'altération des boisement et aux activités humaines. Le projet ayant des incidences minimes et localisées, il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ZNIEFF.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.3. Continuités écologiques

La trame verte et bleue

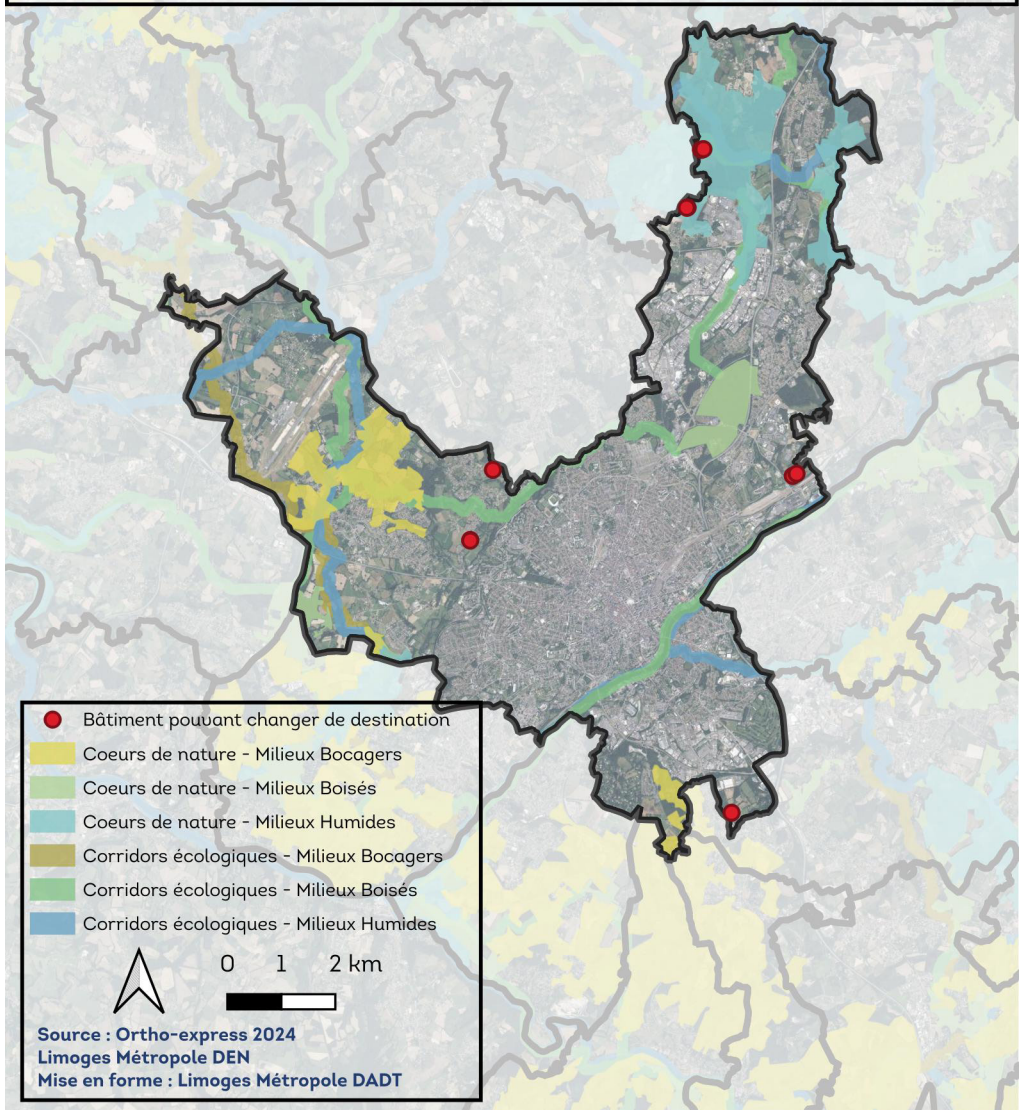
La Trame verte et bleue est constituée de continuités écologiques qui forment un réseau identifié à l'échelle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui peut être décliné par les outils de planification des collectivités territoriales et de leurs groupement. Ces continuités écologiques sont 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.

Les bâtiments situés rue Marguerite Yourcenar et rue François Périer sont situés dans un cœur de nature de milieux humides. La désignation des bâtiments comme pouvant changer de destination implique des impacts minimes et localisées principalement liées à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.
Les autres bâtiments ne sont pas situés à proximité immédiate d'un cœur de nature ou d'un corridor écologique de la Trame verte et bleue.

TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.3. Continuités écologiques

L'atlas des continuités écologiques du SCoT

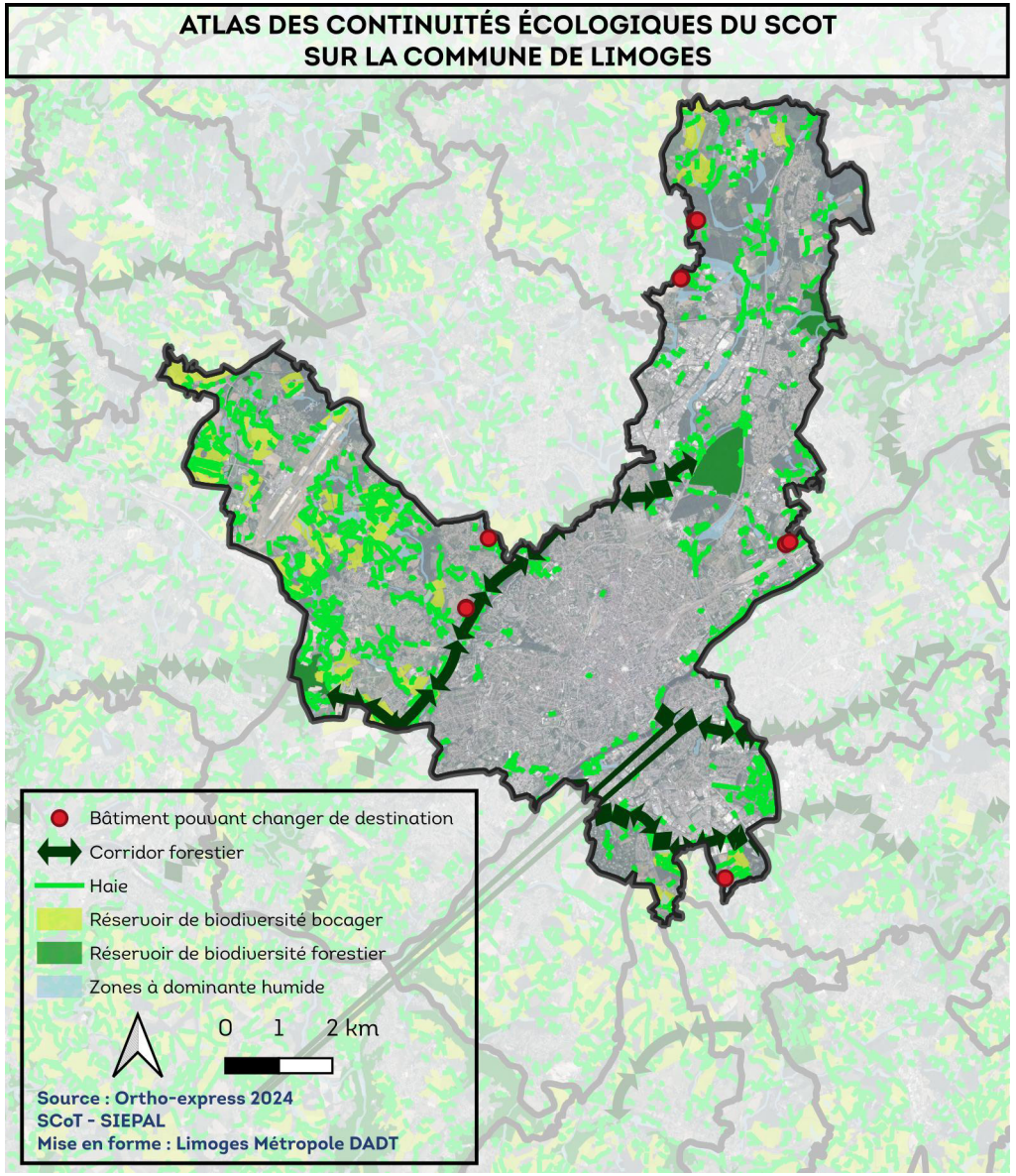
Les continuités écologiques identifiées par le SRCE et précisées à l'échelle du territoire par la Direction des espaces naturels de Limoges Métropole sont différentes de celles identifiées dans l'atlas des continuités écologiques du SCoT de l'agglomération de Limoges.

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.

De nombreuses haies sont situées à proximité des bâtiments à désigner, cependant le projet n'est pas de nature à compromettre la préservation de ces dernières, les impacts étant minimes et localisés.

Les bâtiments situés rue du Mas Batin sont situés à proximité d'un corridor forestier. Une nouvelle fois le projet n'est pas de nature à compromettre la préservation de ces dernières, les impacts étant minimes et localisés.

D'un point de vue général, le projet n'est pas de nature à avoir des incidences sur les éléments de l'atlas des continuités écologiques.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

La trame noire

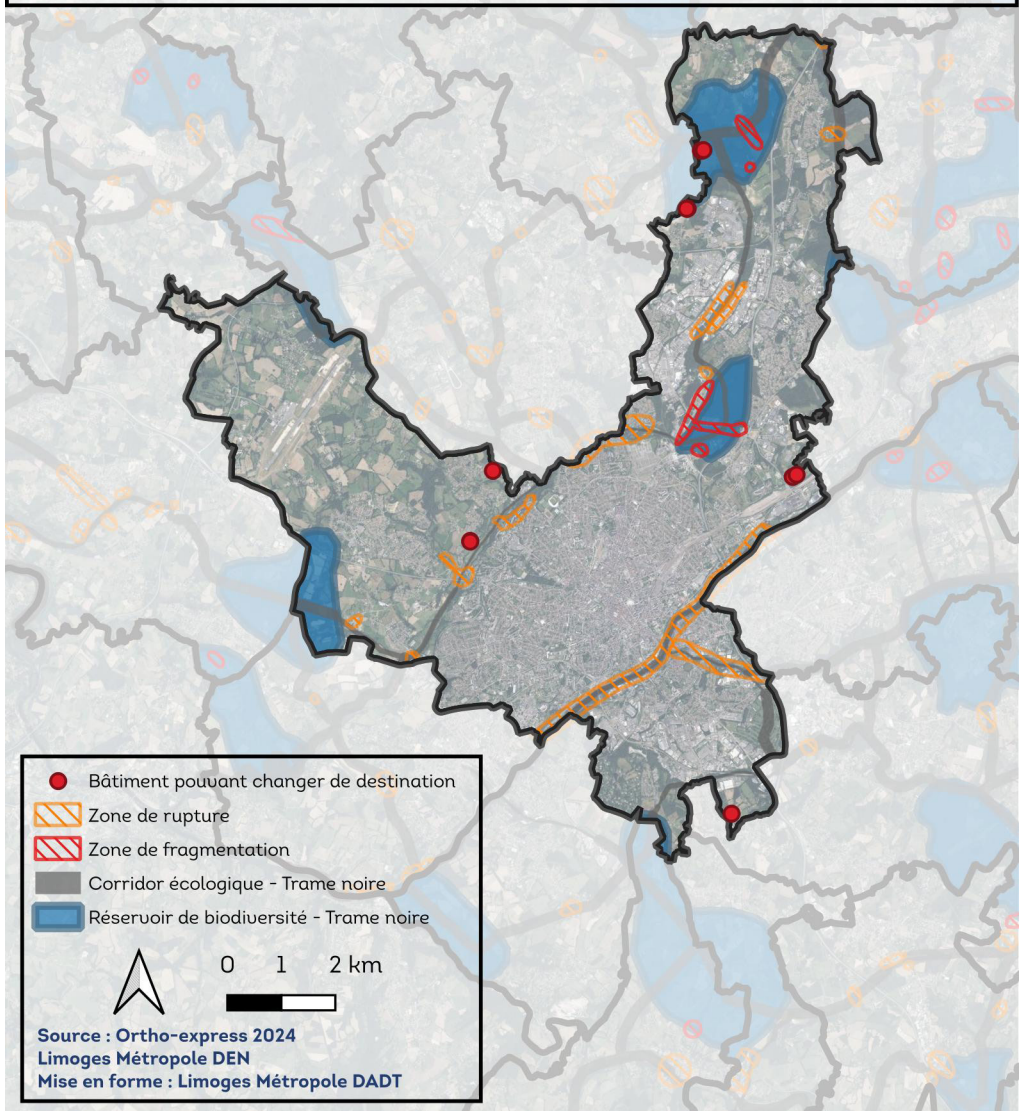
À l'instar de la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il apparait également nécessaire de préserver et de remettre en état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression. Conséquence de l'artificialisation 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, les éléments de la Trame noire 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.

Les bâtiments à désigner rue Marguerite Yourcenar sont situés dans un réservoir de biodiversité et d'un corridor écologique de la Trame noire. Cependant, les incidences seront limitées du fait des impacts minimes et localisés induits par le projet.
Également, les bâtiments rue du Mas Batin sont situés à proximité du corridor écologique de la Trame noire. Cependant, les incidences sur ce dernier seront minimes du fait de la préexistence du bâti et de sa situation en continuité de l'urbanisation.

TRAME NOIRE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.4. Zones humides et réseau hydrographique

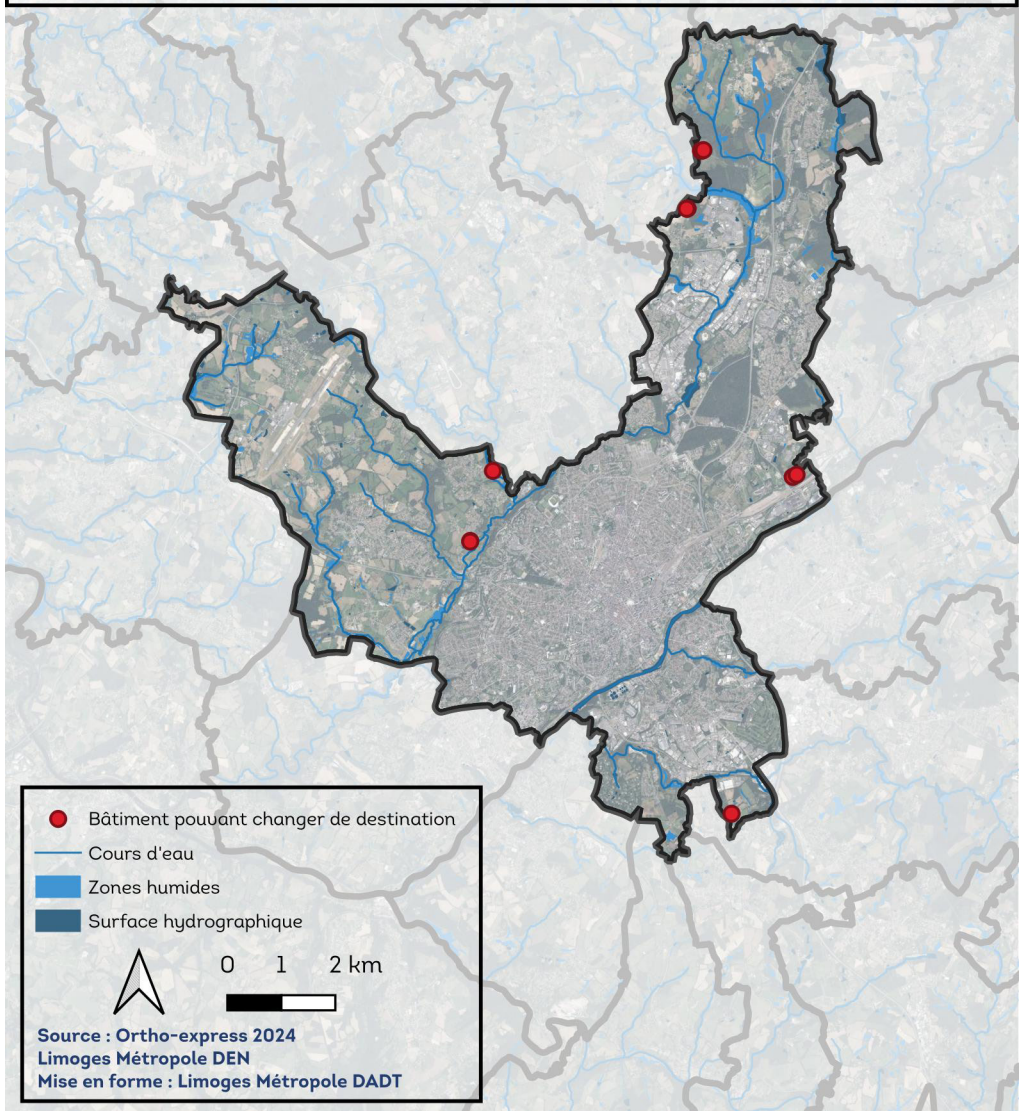
Les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).
Les zones peuvent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

La préexistence des bâtiments induit des impacts minimes sur les zones humides. En effet, les éventuels changements de destination ne devraient pas conduire à un accroissement significatif des surfaces imperméabilisées.

ZONES HUMIDES ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

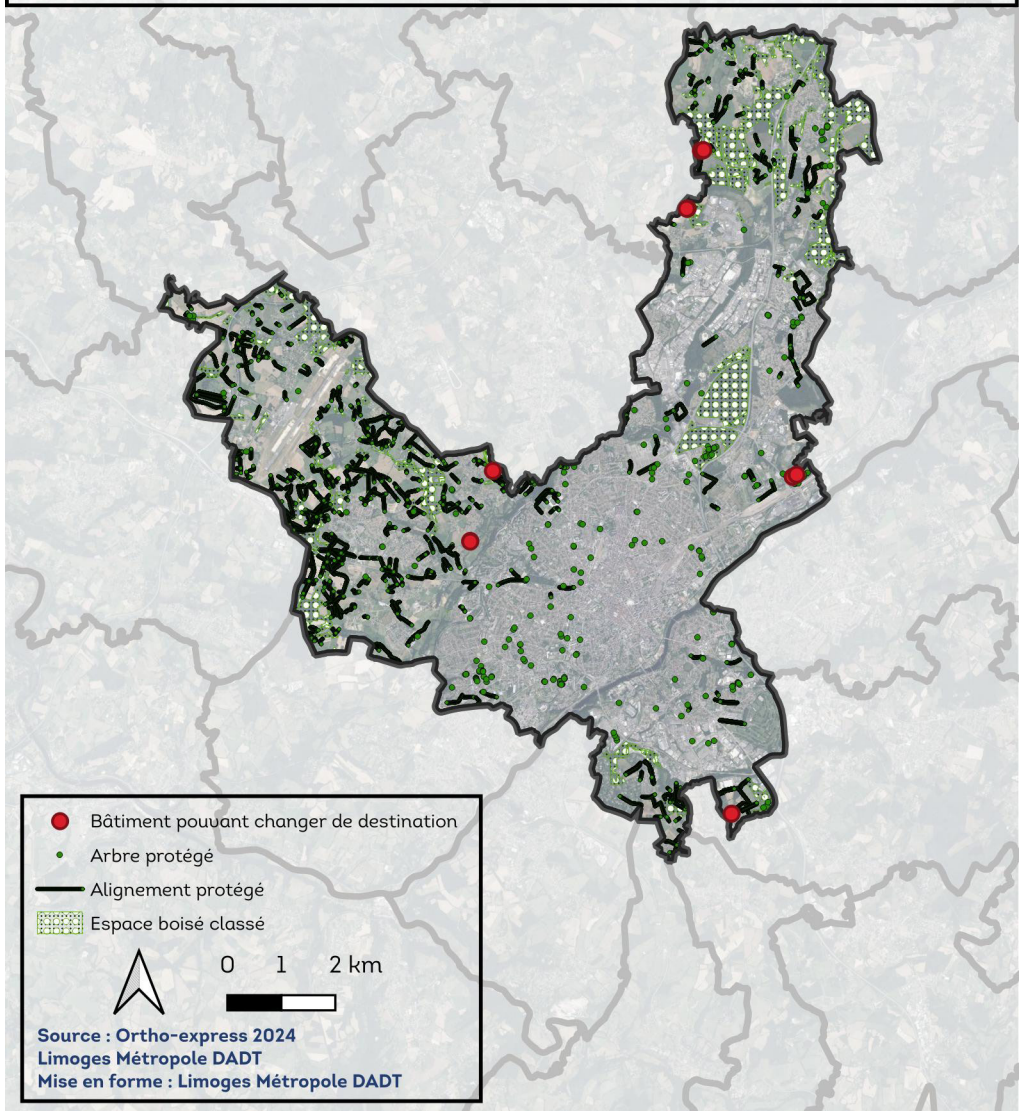
1.4.5. Espaces boisés classés

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.

Des arbres et alignements protégés ainsi que des espaces boisés classés sont situés à proximité des bâtiments à désigner. Cependant, le projet n'est pas de nature à compromettre la conservations de ces éléments.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS SUR LA COMMUNE DE LIMOGES



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.6. 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.

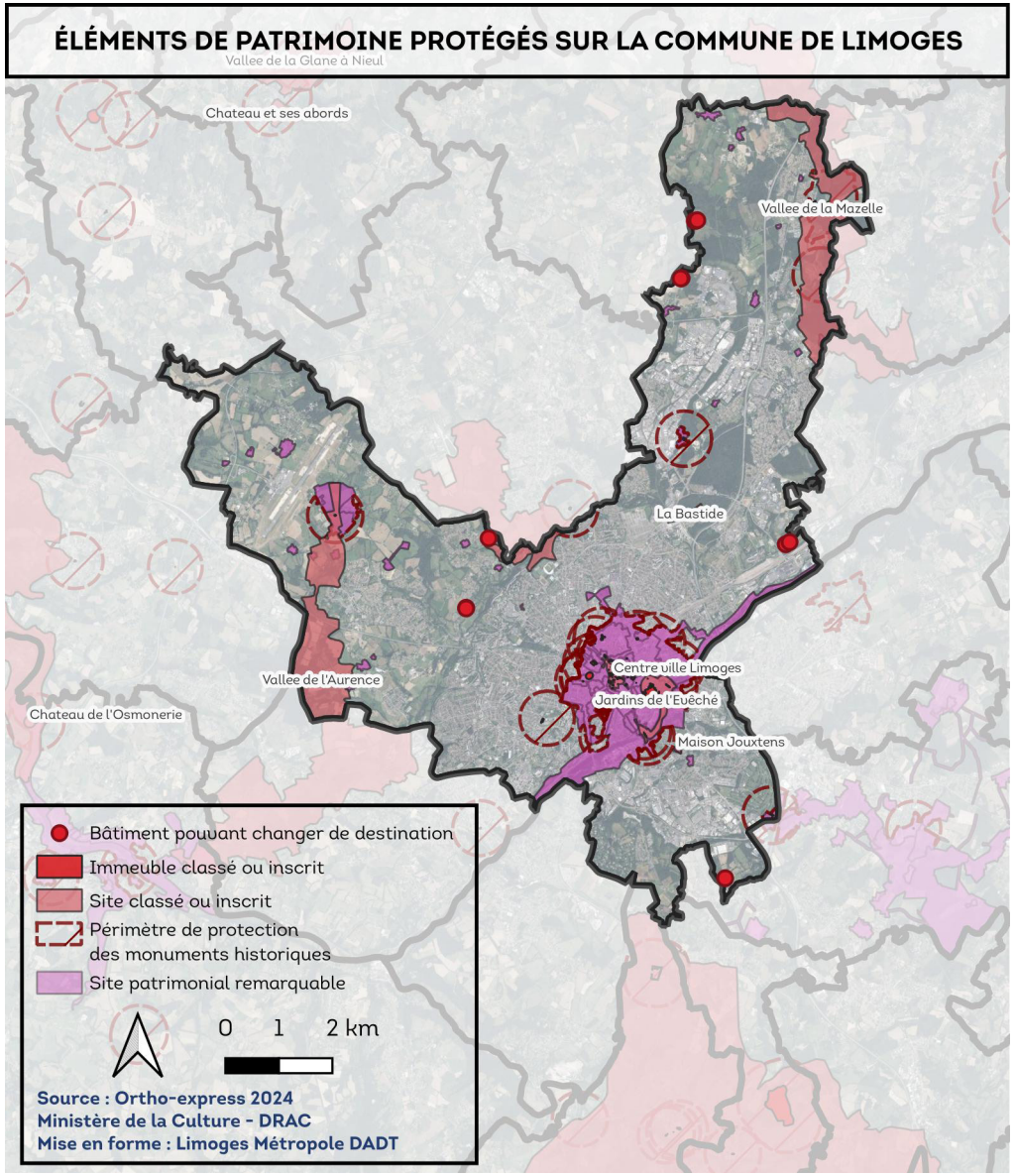
Sur la commune de Limoges, on dénombre une soixantaine de monuments historiques.

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.

Les bâtiments situés 68 bis, rue du Moulin sont situés à proximité du site inscrit de la vallée de l'Aurence. Le projet vise à permettre la reconversion du bâti dans un objectif de préservation de ce dernier. Les éventuels changements de destination ne devraient pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. De surcroit, ils devront respecter une qualité architecturale et une insertion paysagère de nature à s'insérer dans son environnement.

Les autres bâtiments ne sont pas situés à proximité d'éléments de patrimoine protégés et ne présentent pas de co-visibilité avec ces derniers et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.7. Risques et nuisances

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.

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.

Aucun bâtiment à identifier n'est situé dans l'emprise d'un PPRi.

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.

Les normes sismiques de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal» est applicable à la destination finale en cas de changement de destination.

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 à proximité des bâtiments à désigner.

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 moyenne au risque retrait-gonflement des argiles.

Les bâtiments sont situés dans des zones d'exposition faibles à moyennes au risque retrait-gonflement des argiles.

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.

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 enregistrement, à déclaration, à autorisation préfectorale d'exploiter et les installations SEVESO soumises à autorisation préfectorale avec servitudes d'utilité publique (plus dangereuses).

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Le projet d'évolution n'expose pas d'avantage la population au risque industriel et n'accroît pas ce risque.

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.

Aucun site et sol pollué n'est référencé à proximité des bâtiments à identifier.

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 commune de Limoges est exposé au risque de transport de matière dangereuse.

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).

Les bâtiments ne sont pas situés dans l'emprise des vagues de submersion en cas de rupture de barrage.

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.

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.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. DÉSIGNATION DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

1.4.8. Gestion des eaux

La gestion de la ressource en eau

La directive cadre sur l'eau implique la mise en œuvre 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. Le SAGE est actuellement en cours de révision.

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.

L'ensemble des bâtiments sont raccordés ou ont la possibilité de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.
Aucun des bâtiments n'est situé dans un périmètre de protection des eaux potables.

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

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).

Le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur la gestion des eaux pluviales du fait de la préexistence du bâti.

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 moins de 10 km d'un site NATURA 2000 et contient 6 ZNIEFF dans un rayon de 5 km. Certains bâtiments sont situés à proximité de zones humides. Les bâtiments situés rue Marguerite Yourcenar et rue François Périer sont situés dans un cœur de nature de milieux humides de la Trame verte et bleue. Les bâtiments situés rue Marguerite Yourcenar sont situés dans un réservoir de biodiversité de la Trame noire. Ceux de la rue du Mas Batin sont à proximité d'un corridor écologique de la Trame noire.	Les potentielles incidences du projet d'évolution sur les sites NATURA 2000 et les ZNIEFF seront nulles, au vu de la nature du projet qui implique des incidences minimes et localisées. Les incidences du projet sur les zones humides seront minimes du fait de la préexistence du bâti. Les incidences sur les cœurs de nature de milieux humide seront minimes du fait de la préexistence du bâti et des impacts minimes et localisés induits par le projet. Les incidences sur les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la Trame noire seront minimes du fait des impacts localisés du projet.
Paysage et patrimoine	Seuls les bâtiments situés rue du Moulin sont situés à proximité d'un élément de patrimoine protégé, à savoir le site inscrit de la vallée de l'Aurence. Les autres bâtiments ne sont pas situés à proximité d'éléments de patrimoine protégés et ne présentent pas de co-visibilité avec ces derniers.	La procédure vise à préserver le patrimoine bâti rural en permettant un nouvel usage à ces derniers. Les changements de destination devront respecter le caractère architectural du bâti et la qualité paysagère du site. En ce sens, le projet n'a pas d'incidences significative sur les éléments de patrimoine protégés.
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.	L'évolution envisagée n'expose pas plus la population à ces risques. L'évolution envisagée n'augmente pas l'exposition de la population aux 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. La compétence assainissement et eaux pluviales est gérée par Limoges Métropole.	L'ensemble des bâtiments est raccordé ou a la possibilité d'être raccordé au réseau public d'eau potable. Les bâtiments situés à proximité du réseau d'assainissement pourront se raccorder à ce dernier. À défaut, ils devront s'équiper d'un dispositif d'assainissement individuel qui fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.
Consommation d'espace	Le projet prévoit la désignation de bâtiments pouvant changer de destination.	La préexistence des bâtiments implique une consommation d'espace nulle.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.1. Motifs de la modification

2.1.1. Éléments de contexte

Contexte général

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».

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 est venu préciser la définition des «dark-stores» et des «dark-kitchens» au titre du code de l'urbanisme.

Les «dark-stores» sont un type de commerce de détail basés sur la livraison de produit commandés en ligne. Il a la particularité de s'implanter dans des entrepôts fermés au public où s'effectue la préparation des commandes, souvent des rez-de-chaussé commerciaux. Les dark-kitchens, sur le même principe, sont spécialisés dans la livraison de nourriture.

L'apport du décret

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme définit les cinq destinations tandis que l'article R.151-28 définit les sous-destinations associées aux destinations de l'article précédent. L'arrêté du 10 novembre 2016 «définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu» explicite le contenu des destinations et des sous-destinations.

Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 modifie l'arrêté du 10 novembre 2016 et précise que «*la sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.*» Les «dark-stores» correspondent donc à la sous-destination entrepôt.

Par ailleurs, le décret crée la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» dans la destination «autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire». Ainsi, les «dark-kitchens» ont désormais une sous-destination propre qu'il convient de réglementer par la présente procédure.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.1.2 Description du projet et justifications

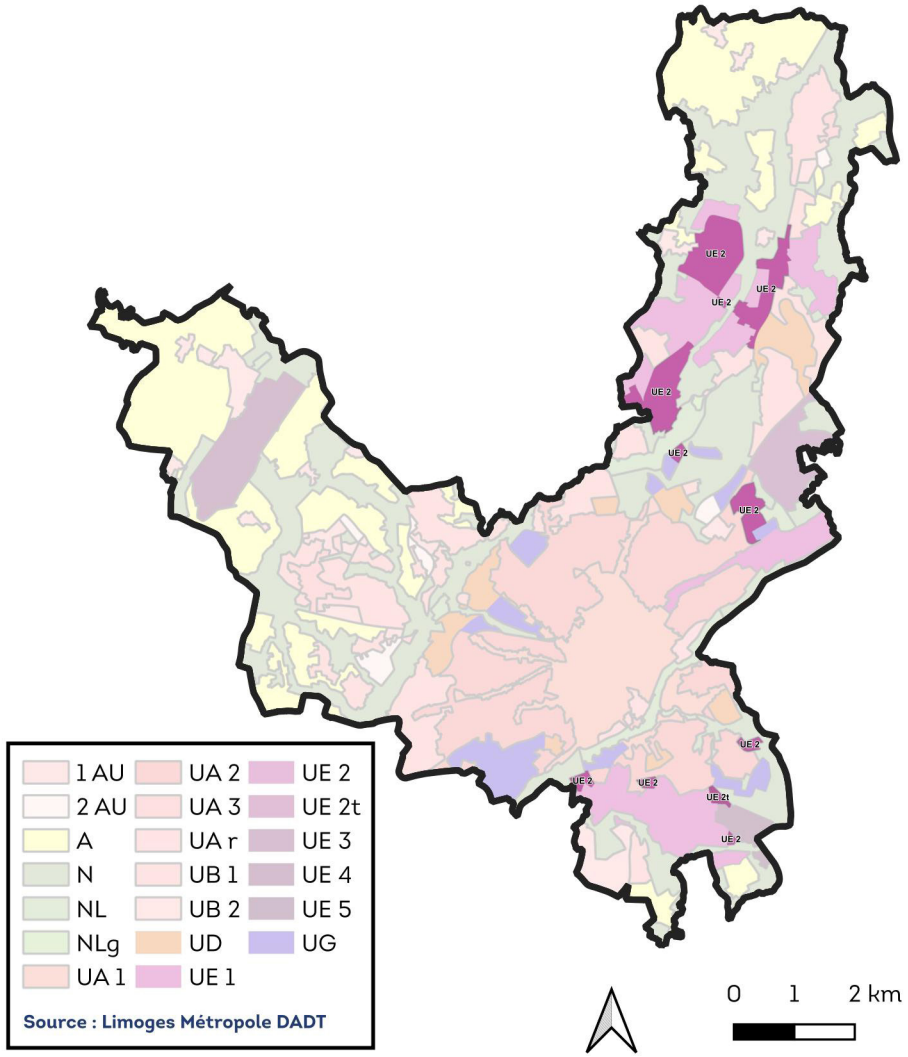
La zone UE a pour vocation d'accueillir les activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est la zone préférentielle pour accueillir d'éventuels «dark-stores» ou «dark-kitchens».

Ainsi, 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.

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 zone du PLU à l'exception des zones UE2 qui, de part leur mixité d'activité, sont adaptées pour les accueillir. En effet, la zone UE2 correspond principalement aux activités commerciales et de services dans lesquelles s'inscrit la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne».

Cette interdiction vise à protéger les rez-de-chaussée commerciaux et de maintenir leur fonction d'accueil du public, notamment en centre-ville.

LOCALISATION DES ZONES UE 2



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.2. Les modifications apportées

La modification consiste à interdire la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» dans l'ensemble des zones du PLU à l'exception de la zone UE2. Ainsi, dans les zones urbaines, les articles 1 relatifs à l'«interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» feront mention de l'interdiction de la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne».

Les articles 1 des zones A et N, interdisant toute les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, resteront inchangées.

L'article 1 de la zone 1AU restera également inchangé puisque la zone se réfère au règlement du secteur UB1.

L'article 1 de la zone 2AU restera inchangé puisqu'il se réfère aux destinations et interdit de fait l'ensemble des sous-destinations.

Les sous-zonages de la zone UE autres que le sous-zonage UE2 mentionneront l'interdiction de la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne».

Les modifications sont décrites ci-contre et ci-après.

ARTICLE UA1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UA1 avant modification

ARTICLE UA1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UA1 après modification

ARTICLE UB1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UB1 avant modification

ARTICLE UB1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UB1 après modification

ARTICLE UD1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UD1 avant modification

ARTICLE UD1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Article UD1 avant modification

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

ARTICLE UE1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.
- les autres équipements recevant du public

Sont interdits dans les secteurs UE1 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;

Sont interdits dans les secteurs UE2 :

- les hébergements ;
- les industries.

En complément des activités interdites dans le secteur UE2, sont interdits en sous-secteur UE2t :

- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;

Sont interdits dans les secteurs UE3 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les commerces de gros.

Sont interdits dans les secteurs UE4 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- les industries ;
- les commerces de gros.

Sont interdits dans les secteurs UE5 :

- Les hébergements ;
- La restauration ;

Article UE1 avant modification (début)

ARTICLE UE1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.
- les autres équipements recevant du public

Sont interdits dans les secteurs UE1 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdits dans les secteurs UE2 :

- les hébergements ;
- les industries.

En complément des activités interdites dans le secteur UE2, sont interdits en sous-secteur UE2t :

- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;

Sont interdits dans les secteurs UE3 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les commerces de gros.
- les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdits dans les secteurs UE4 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- les industries ;
- les commerces de gros.
- les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Article UE1 après modification (début)

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition

Article UE1 avant modification (fin)

Sont interdits dans les secteurs UE5 :

- Les hébergements ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Article UE1 après modification (fin)

ARTICLE UG1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cinémas.

Article UG1 avant modification

ARTICLE UG1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cinémas ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Article UG1 après modification

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.3. 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.

2.3.1. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD définit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune et fixe les grandes orientations qui conditionnent les éléments opposables du PLU. Ainsi, les règlements écrit et graphique ainsi que les Orientations d'aménagement et programmation (OAP) doivent être compatibles avec le PADD.

Diverses orientations du PADD du PLU de Limoges traitent de l'offre commerciale de par son importance métropolitaine, sa fonction dans le cadre de vie des habitants et dans la trame des proximités. La projet s'inscrit directement dans l'objectif 1-3 de l'axe 1 du PADD qui affirme «dynamiser et encadrer l'évolution et la requalification de ces principaux équipements commerciaux». Il permet d'orienter les éventuels requalifications des équipements commerciaux de la nouvelle sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» vers des secteurs adaptées à ces dernières, à savoir les zones UE2. Cela permet également de s'inscrire dans les objectifs 1 et 2 de l'axe 3 du PADD. En effet, ces objectifs traitent des sujets d'attractivités du centre-ville de Limoges et de ses fonctions sociales dans lesquelles le commerce a une place prépondérante. L'interdiction de cette nouvelle sous-destinations dans les secteurs du centre-ville et les faubourgs permet en partie d'assurer le maintien de la surface commerciale existante et d'éviter le développement d'activités qui peuvent engendrer des nuisances dans des zones d'habitation.

Extraits du PADD :

AXE 1 LIMOGES, UN PÔLE RÉGIONAL À CONFORTER

1- Optimiser le positionnement de la métropole

1-3 Conforter l'offre commerciale de niveau métropolitain : centre-ville, grands pôles commerciaux

-Maintenir et organiser le développement des principaux équipements commerciaux contribuant d'une part au rayonnement et au positionnement régional de la ville, et d'autre part à la création d'emplois et à la vitalité du territoire.
-Dynamiser et encadrer l'évolution et la requalification de ces principaux équipements commerciaux . Une démarche privilégiant la recherche d'une qualité urbaine et paysagère et la mixité des fonctions sera mise en place.

AXE 3 LIMOGES, UNE VILLE ET UNE CAMPAGNE À VIVRE

1- Renforcer le centre-ville limougeaud

1-1 Attractivité métropolitaine

-Travailler sur l'ensemble Gare –centre ville et l'axe Mairie –Gare des Bénédictins : Requalifier les commerces, les bureaux, les activités, et les logements
- •Permettre la requalification de l'espace public
- •Organiser les déplacements et le stationnement avec une réduction de l'empreinte de l'automobile / espace public
- •Aménager un «nouveau quartier» Gare comme une extension du cœur historique riche de toute ses vocations

-Valoriser l'axe Mairie –Gare des Bénédictins comme axe économique et touristique (Porcelaine...)
-Repousser les limites du centre-ville à la recherche d'un cœur d'agglomération structuré :
-Intégrer les sites péricentraux tels que Carnot et Marceau pour les ouvrir sur la Ville

1-2 Un quartier à vivre

-Améliorer l'offre en matière d'habitat et la qualité du cadre de vie, conforter et développer les activités
- •Améliorer l'offre en matière d'habitat en renforçant la qualité résidentielle du centre ville en lien avec les objectifs de mixité et d'équilibre de l'axe 2
- •Améliorer la qualité du cadre de vie en requalifiant les espaces publics, en préservant et étoffant la trame des espaces verts et en diversifiant leur fonction au bénéfice des habitants
- •Conforter et développer les activités en utilisant le linéaire commercial et permettre un stationnement en adéquation avec les usages
- •Requalifier les boulevards urbains centraux et périphériques dans la recherche d'un apaisement de la pression automobile (notamment sur les quais)

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

Le projet est donc compatible avec le PADD du PLU de Limoges.

-Améliorer l'accessibilité
- Conforter l'offre et la place des transports urbains
- Favoriser la place des mobilités actives, un meilleur partage de l'espace public tout en préservant un accès efficace aux activités implantées en centre ville.
- Gérer et organiser le stationnement résidentiel.

2-Les faubourgs : tisser la trame des proximités

-Favoriser un mode de développement urbain qui privilégie la présence au plus proche des habitants de toutes les fonctions nécessaires à leurs besoins : logements, commerces, services, équipements , offre diversifiée en transports, espaces verts, espaces naturels...
-Structurer et qualifier des centralités au cœur de ces quartiers
-Préserver et diversifier les commerces et les services
-Adapter l'offre en équipements aux besoins du territoire
-Renouveler la ville sur elle-même
-Prévoir la densification en priorité autour des cœurs de quartier et des axes structurants de transports en commun en étant attentif aux caractéristiques des tissus urbains (optimiser les espaces urbains existants, densification -développer des éco-quartiers ....),
-Renforcer la qualité des espaces publics
-Préserver les espaces naturels (Vienne, Aurence...)
-Étoffer les espaces verts de proximité
-Mixer les fonctions des espaces verts publics
-Conforter, étoffer, améliorer le lien entre le centre-ville et les bords de Vienne (rue du Pont Saint Martial –rue Jean Pierre Timbaud et îlots urbains environnants ...)
-Recomposer et requalifier les entrées de ville : Casseaux, Bastide, Beaubreuil, porte Ouest.
-Conforter la desserte en transport urbain en s'appuyant sur le Schéma des Mobilités Urbaines
-Organiser le stationnement de proximité (habitat, commerces, activités...)
-Développer le réseau de pistes cyclables en cohérence avec le Schéma Directeur Vélo en cours d'étude
-Améliorer les liaisons piétonnes en interconnectant les cheminements doux avec les sentiers de randonnée qui font le lien avec la campagne (label Ville Santé Citoyenne)
-Valoriser l'aménagement des abords de chemins traversant les espace urbains (par exemple le GR 654, chemin de Saint Jacques de Compostelle)

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.3.2. Compatibilité du projet avec le SCoT

Le Schéma de cohérence territoriale (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 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), lequel constitue la déclinaison du PADD en orientations opposables pour les PLU des EPCI membres.

Le projet s'inscrit dans les orientations de l'objectif 3 du DOO du SCoT «Structurer l'offre commerciale du territoire en veillant à une non concurrence entre centre-ville et périphérie». En effet, ces orientations affirment la nécessité de renforcer l'attractivité des centres-villes, notamment celui de Limoges, par le maintien et le développement des activités commerciales. L'interdiction de la sous-destination «cuisine dédiée à la vente en ligne», à l'exception de la zone UE2, participe à la préservation des activités commerciales en centre-ville en évitant la reconversion des locaux vers cette sous-destination.

Le projet est donc compatible avec le SCoT de l'agglomération de Limoges.

Orientation 18 : Renforcer l'attractivité des centres villes et centres-bourgs en intégrant le commerce aux opérations d'aménagement et de restructuration urbaine et en favorisant les opérations mixtes.

Orientation 19 : Maintenir les continuités commerciales dans les PLU/PLUi, en délimitant au sein des centres villes, des quartiers, et des centre-bourgs, des périmètres dans lesquels l'implantation d'activités commerciales sera privilégiée par une définition de linéaires commerciaux (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Orientation 20 : conforter la polarité commerciale majeure du centre-ville de Limoges en :

- optimisant les parcours marchands,
- améliorant la qualité des espaces publics : harmonisation du mobilier urbain (notamment par le choix d'un mobilier à une échelle adaptée à l'espace urbain, par le regroupement de mobiliers, par une recherche d'unité de couleurs et matériaux, de durabilité des installations), mise en valeur des éléments architecturaux et de patrimoine, création d'espaces de convivialité,...
- optimisant l'accessibilité externe du centre-ville de Limoges en privilégiant les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture : transports en commun (train, car, bus), parkings relais, aires de covoiturage, bornes de recharges pour véhicules électriques, pistes cyclables et parcs à vélo sécurisés,...
- poursuivant le réaménagement des secteurs commerciaux du centre-ville de Limoges : halles centrales et place de la République,...
- réinvestissant prioritairement les locaux vacants du centre-ville de Limoges via des opérations mixtes (commerces de proximité, restaurants, bureaux, tiers lieux, espaces de co-working, logements...).

Orientation 21 : définir des règles pour les localisations préférentielles des nouveaux commerces, par pôles commerciaux et par types d'achats.
Les achats sont catégorisés en trois types :

- achats hebdomadaires (supermarchés, hypermarchés, alimentaire spécialisé...),
- achats occasionnels légers (habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, petit électroménager, jeux/jouets, petite décoration...),
- achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, mobilier, gros électroménager, gros bricolage/matériaux, revêtements...).

Le CENTRE VILLE de LIMOGES : créer les conditions au renforcement de la première des polarités commerciales majeures du territoire.
Pour renforcer le rayonnement supra départemental de ce pôle commercial, permettre sans exception les nouvelles surfaces de ventes liées :

- aux achats hebdomadaires,
- aux achats occasionnels légées,
- aux achats occasionnels lourds.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.3.3. 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.

2.3.4. 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 n'a pas d'incidences significatives sur l'atteinte des objectifs du PLH, il est donc compatible avec ce dernier.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

2. RÉGLEMENTATION DES NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

2.4. Évaluation des incidences sur l'environnement

Le projet de modification vise uniquement à réglementer la nouvelle destination «cuisine dédiée à la vente en ligne», à savoir l'autoriser uniquement dans la zone UE2 du PLU, dédiée aux activités commerciales et de services. Elle autorise notamment les destinations de «restauration» et «entrepôt» dont les activités sont proches de la nouvelle destination «cuisine dédiée à la vente en ligne». La réglementation de cette nouvelle sous-destination permet d'éviter les nuisances induites par cette activité dans les secteurs à vocation d'habitat et de les cantonner aux zones UE2 qui est plus adaptée aux activités nuisantes.

En conséquence, cette modification ne saurait avoir d'incidences significatives sur l'environnement du fait de la vocation actuelle de la zone UE2.