

PLAN LOCAL D'URBANISME



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir



COMMUNE DE LIMEYRAT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **27 JUIN 2013**

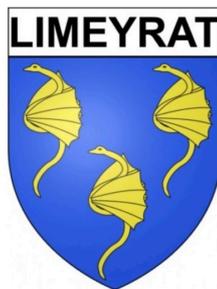
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du2025

Le Président,



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIMEYRAT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LIMEYRAT

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Septembre 2024



Préambule	7
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée	10
4 La procédure de modification simplifiée	11
4.1. Justification et contenu de la procédure	11
4.2. Le déroulement de la procédure.....	12
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée.....	13
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	14
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	15
1 Le territoire communal.....	17
2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	19
2.1 Présentation du site concerné par la première évolution du plan de zonage.....	19
2.2. État initial de l'environnement.....	22
2.3. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	36
3 Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée	40
3.1. La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur le changement de destination	40
3.2. Les évolutions du règlement écrit des zones A et N.....	46
3.3. La correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur	50
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	57
1 L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	59
2 Conclusion	62
Equipe d'étude	63



Préambule

1	Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2	Le document d'urbanisme en vigueur	9
3	L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4	La procédure de modification simplifiée	11
5	Le contenu du dossier de modification simplifiée	13
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	13

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir :
Dominique BOUSQUET

58 avenue Jean Jaurès - 24120 Terrasson-Lavilledieu

Téléphone : 05 53 50 96 10

Courriel : urbanisme@ccthpn.fr

2 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Limeyrat s'applique à la totalité de son territoire communal.

Ce PLU a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Causses et Vézère en date du **27 juin 2013**. Le PLU a par la suite fait l'objet d'une seule procédure d'évolution, à savoir une modification de droit commun n°1 approuvée le 26 février 2015.

Depuis sa création, le 30 mai 2013, la **Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir** (CCTHPN) a repris la compétence « documents d'urbanisme » des 37 communes de son territoire.

La présente procédure engagée par le Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021 est la modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat.

La Communauté de Communes élabore concomitamment à cette procédure, un **PLU intercommunal**, qui a été prescrit le 30 septembre 2021.

Le PLU de Thenon est aussi concerné par l'élaboration **d'un Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT du Périgord Noir) engagé par la délibération du Syndicat mixte du SCoT du Périgord Noir depuis du 1^{er} août 2018. Ce document, en cours d'élaboration, n'est pas opposable au PLU de Thenon

3 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure engagée par la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir pour la commune de Limeyrat est une modification simplifiée.

La présente procédure de modification simplifiée a un double objet :

- > La prise en compte d'un bâtiment situé en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- > L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.
- > Plus largement, la correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

La présente procédure de modification simplifiée correspond donc parfaitement pour prendre en charge de telles évolutions.

En effet, celles-ci ne font pas partie de celles imposant le recours à une procédure de révision (L.153-31 du code de l'urbanisme) ou de révision à modalités allégées (L.153-34 du code de l'urbanisme).

La correction envisagée n'a pas pour effet de « *réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* » et n'est pas de nature à induire la réduction d'une « *protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* ».

Les corrections envisagées ne sont pas considérées comme de nature à impliquer le recours à une procédure de modification de droit commun. En effet, il n'est pas question de « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* » ou « *de diminuer ces possibilités de construire* ».

4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L.153-31 CU).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » (article L.153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations très limitées des pièces écrites et graphiques du règlement d'urbanisme, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui s'applique pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Limeyrat.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (Cf. alinéa 3° de l'art. R. 104-12 du Code de l'urbanisme). C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée devait être réalisée ou non.

Par décision n°2025ACNA37 en date du 8 avril 2025, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de Thenon (16). Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir rendra une décision en ce sens.

4.2. Le déroulement de la procédure

Six grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification simplifiée.

2 – La notification du projet

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié, avant ouverture de mise à disposition du public du dossier, aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commune concernée par la modification simplifiée.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en mairie et à la communauté de commune du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

4 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

5 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

6 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

4.2.1. La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir notifiera, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Limeyrat, le projet de modification par courrier aux PPA.

Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition.

4.2.2. La mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois en Mairie ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

4.2.3. L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Président de la Communauté de Communes en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet par délibération motivée en précisant les éventuelles évolutions par rapport au dossier mis à disposition.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

5 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- > Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - **La pièce écrite du règlement d'urbanisme.**
 - **La pièce graphique du règlement d'urbanisme.**

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1	Le territoire communal	17
2	Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	19
3	Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée	40

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Limeyrat dans le cadre de la présente modification simplifiée.

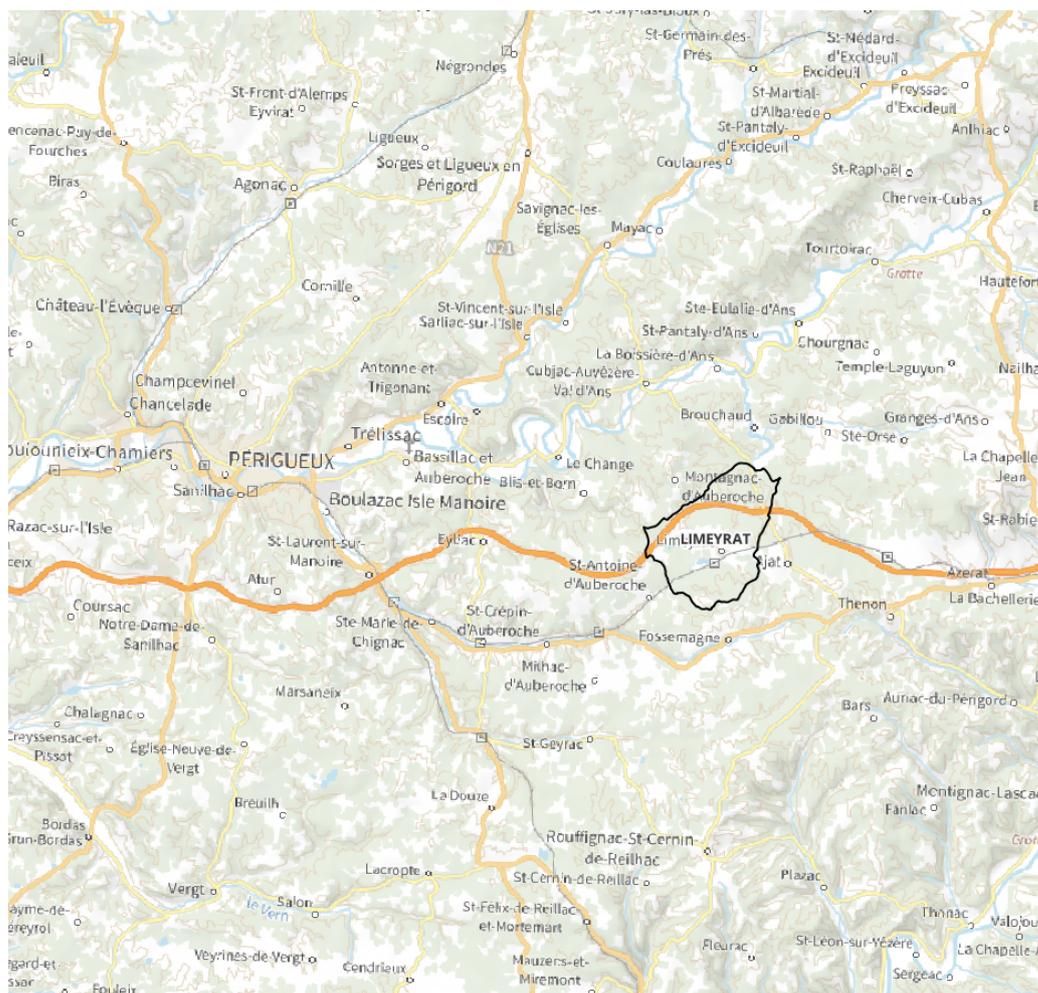
Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 LE TERRITOIRE COMMUNAL

Localisée dans l'est du département de la Dordogne, la commune de Limeyrat est située sur les hauteurs entre deux affluents de l'Isle, l'Auvezère et le Manoïre.

Autrefois desservi par la gare de Limeyrat sur la liaison ferroviaire Périgueux – Brive, mais à l'écart des routes principales. Limeyrat est localisée à 8 km à l'ouest-nord-ouest de Thenon, à 20 km à l'est de Périgueux et à 50 km à l'ouest de Brive-la-Gaillarde.

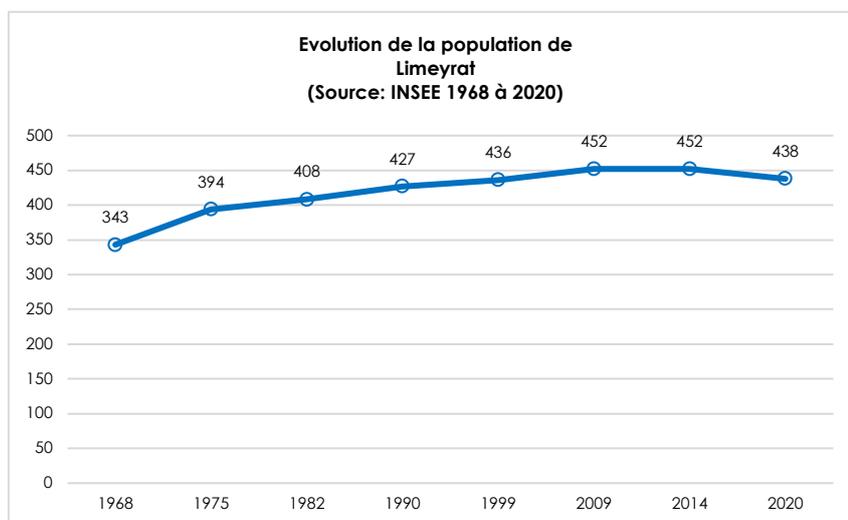
La commune est desservie au nord par la RD 68. Elle est également traversée du nord-est à l'ouest par l'autoroute A89 dont les échangeurs les plus proches, « 16 Périgueux-Est » et « 17 Thenon » sont éloignés du bourg de Limeyrat d'une quinzaine de kilomètres par la route.



Son urbanisation s'organise essentiellement dans le bourg et en de petits hameaux réparti sur son territoire.

Mais, la très grande partie de celui-ci est rurale et offre un cadre de vie exceptionnel, grâce notamment à une topographie très vallonnée, à la diversité de ses milieux naturels et à la présence de la forêt qui la couvre largement, tandis que les terres agricoles se développent sous forme de clairières au sein du couvert boisé.

Limeyrat a connu une croissance démographique, certes relativement faible, mais régulière depuis la fin des années 1960 jusqu'au début des années 2010 où celle-ci s'est d'abord stabilisée. La tendance inverse s'observe depuis 2014, avec une diminution, de la population pour atteindre 438 habitants en 2020 d'après les dernières données INSEE (2024).



La croissance urbaine, qui s'est effectuée essentiellement autour du bourg, a pris la forme de lotissements ou d'une urbanisation pavillonnaire plus dispersée, opportuniste et au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers le long des voies.



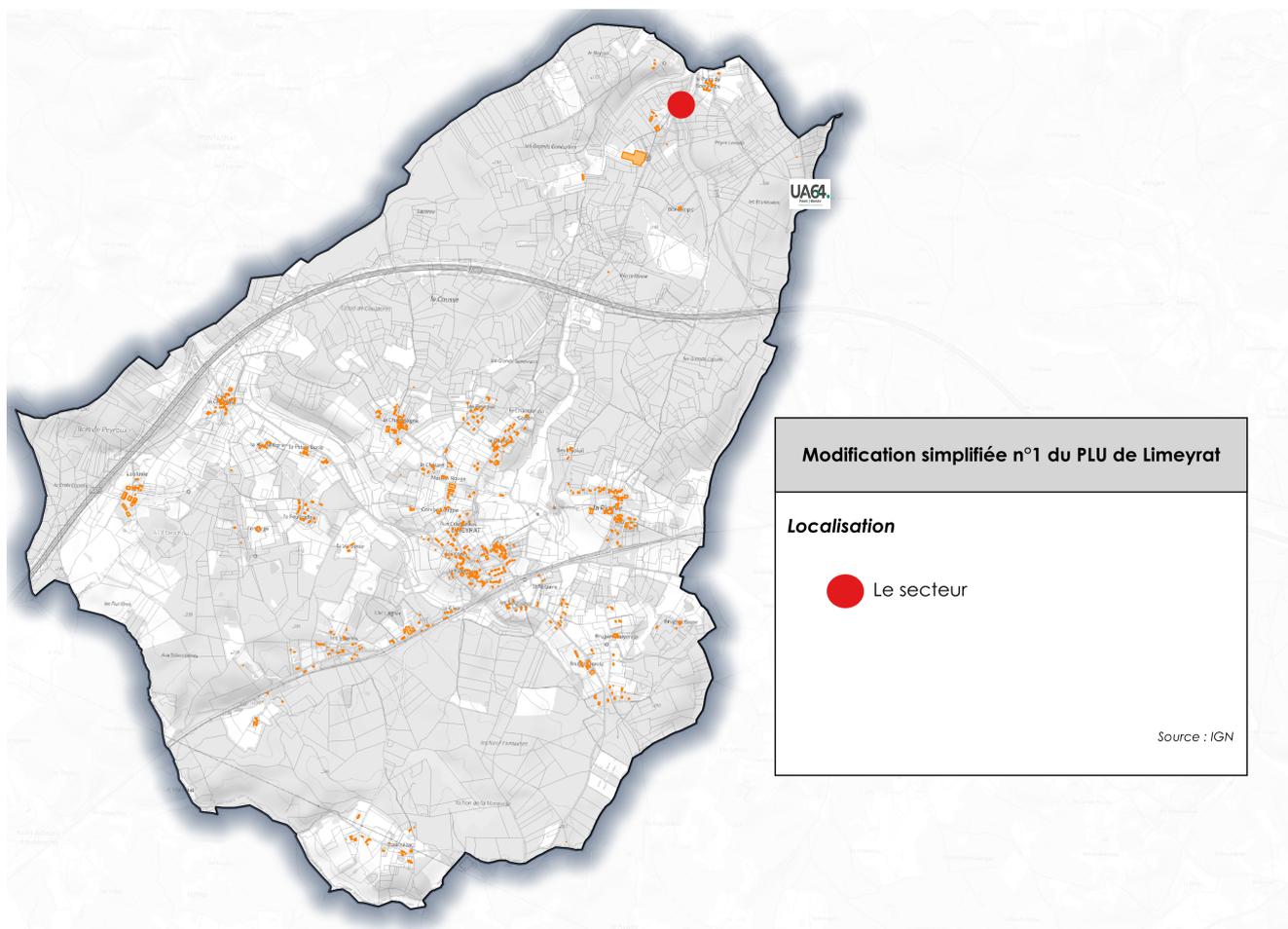
2 LES EVOLUTIONS TOUCHANT LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME

2.1 Présentation du site concerné par la première évolution du plan de zonage

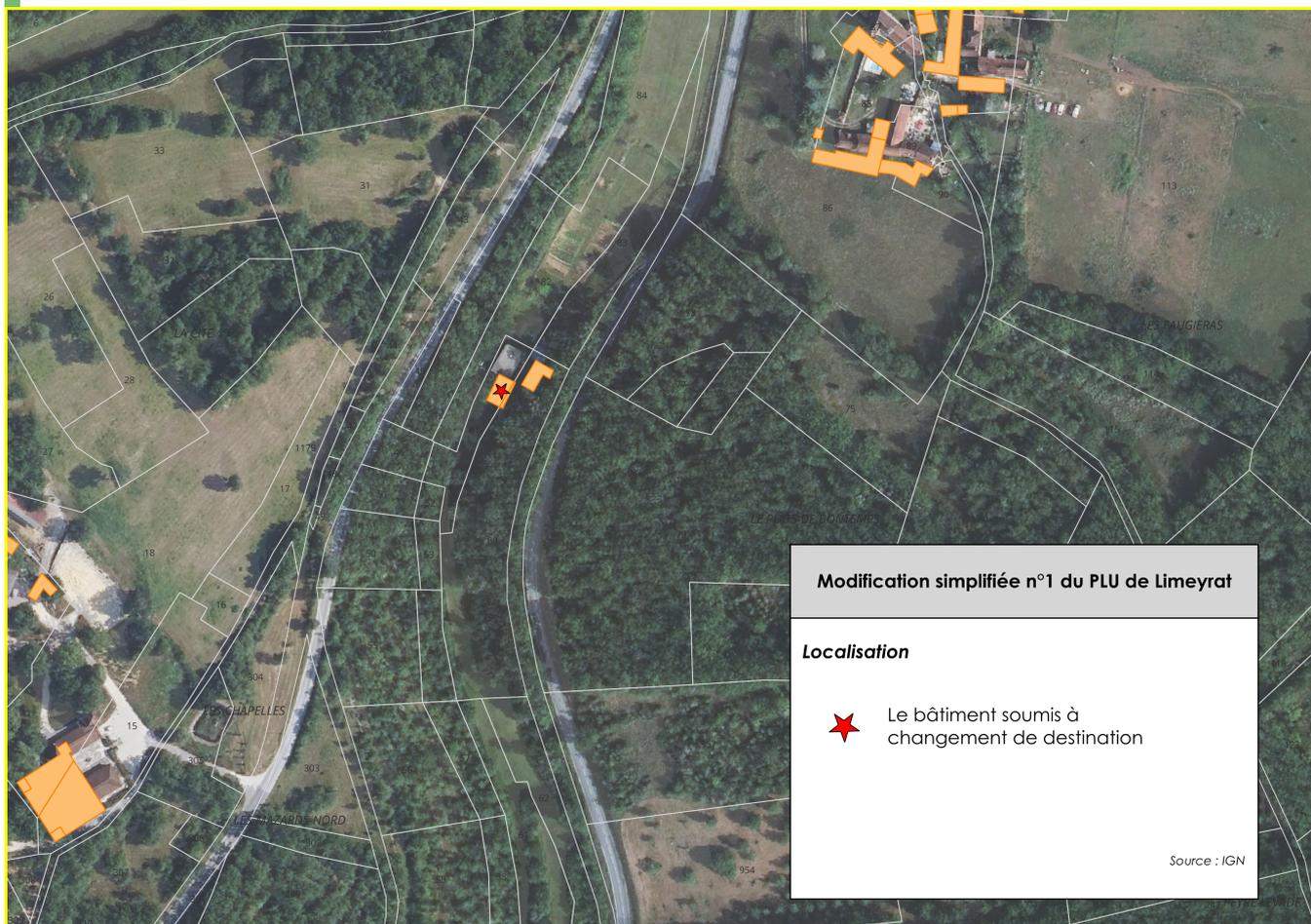
Rappelons que si la présente procédure de modification simplifiée a un double objet :

- > La prise en compte d'un bâtiment situé en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- > L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.

Les analyses qui suivent porteront essentiellement sur le deuxième objet, tout particulièrement pour ce qui concerne l'état initial de l'environnement.



Localisation du bâtiment concerné par la changement de destination



Le terrain sur lequel est implanté le bâtiment concerné par la première partie de la procédure est constitué des parcelles **B 80 et B 81**. La superficie totale est de **4 640 m²** soit **0,464 ha**. Le bâtiment quant à lui a une emprise au sol de **93,03 m²**.

Le site est localisé à 3,33 km au nord du bourg de Limeyrat et à 230 m de la limite communale. Il se situe le long de la route départementale 68, au lieu-dit « Le Puits de Bontemps ».

Actuellement bâti et artificialisé, ce terrain est occupé par une maison d'habitation. Il s'agit dans le cadre de cette procédure de corriger un changement de destination qui a déjà été effectué. Le bâtiment était précédemment un atelier d'abattage de canards. Aujourd'hui, de nouveaux travaux sont nécessaires pour le maintien de la propriétaire (une personne octogénaire) soumis à autorisation d'urbanisme qui ne peut pas être autorisée.



Vue du bâtiment considéré



2.2. État initial de l'environnement

2.2.1. Le milieu physique

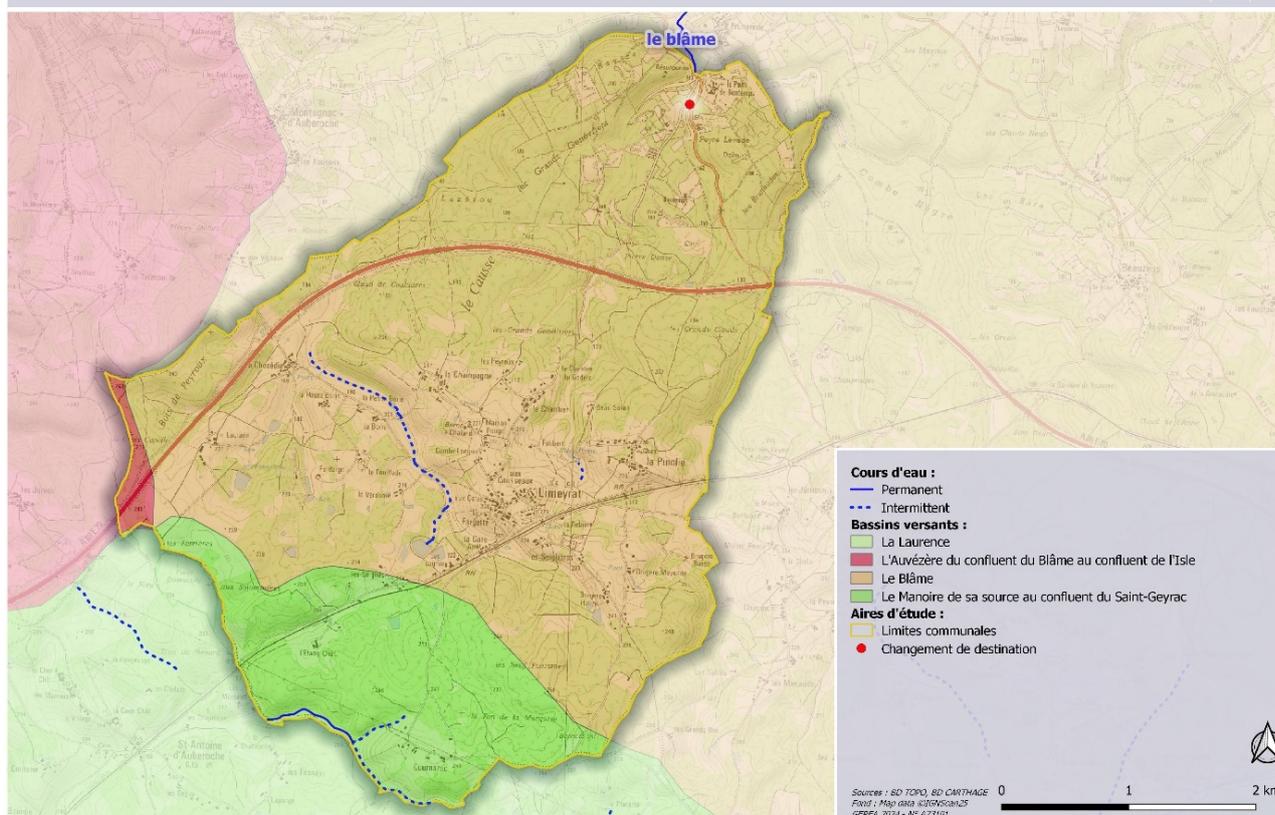
Limeyrat est une commune de Dordogne, située à 20 km à l'est de Périgueux et à 8 km à l'ouest de Thenon. L'autoroute A89 et la ligne de chemin de fer qui traversent la commune permettent de rejoindre facilement les agglomérations de Périgueux et de Brive-la-Gaillarde.

La commune fait partie du Périgord Noir, un paysage vallonné et forestier, qui ne s'ouvre que ponctuellement autour de vallées-couloirs et d'une multitude de clairières de toutes tailles. Positionné à l'interfluve des bassins versants du Blâme, au nord, du Manoïre, au sud, et de l'Auvezère, à l'ouest, Limeyrat n'est arrosé par aucun cours d'eau permanent. Toutefois, en raison de la constitution de son sous-sol, le territoire est marqué par des dépressions humides et des étangs.

Avec un territoire majoritairement boisé, puis composé de terres cultivables (principalement dans la partie centrale, autour du bourg), Limeyrat conserve des paysages ruraux et une identité agricole.

L'urbanisation est peu développée et concentrée au niveau du bourg, situé dans la vallée de la Laurence. Plusieurs petits hameaux bâtis ponctuent le reste du territoire.

Contexte hydrographique



Contexte hydrographique sur la commune et au niveau du site d'étude.

2.2.2. Le milieu naturel

2.2.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel

a) Les zonages de protection du patrimoine naturel

- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB)

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du projet.

- Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels ni aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ne sont identifiés sur ou à proximité du projet.

- Réserve Naturelle Régionale

Aucune Réserve Naturelle Régionale (RNR) n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

- Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur ou à proximité du projet.

- La Réserve de Biosphère de la Dordogne

La commune de Limeyrat est concernée par la Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

La Réserve s'articule ainsi sur 1 451 communes, répartie sur une échelle interrégionale (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie) et accueillant près de 1,2 millions d'habitants. L'ensemble du territoire communal est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère.

Ainsi, le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère.

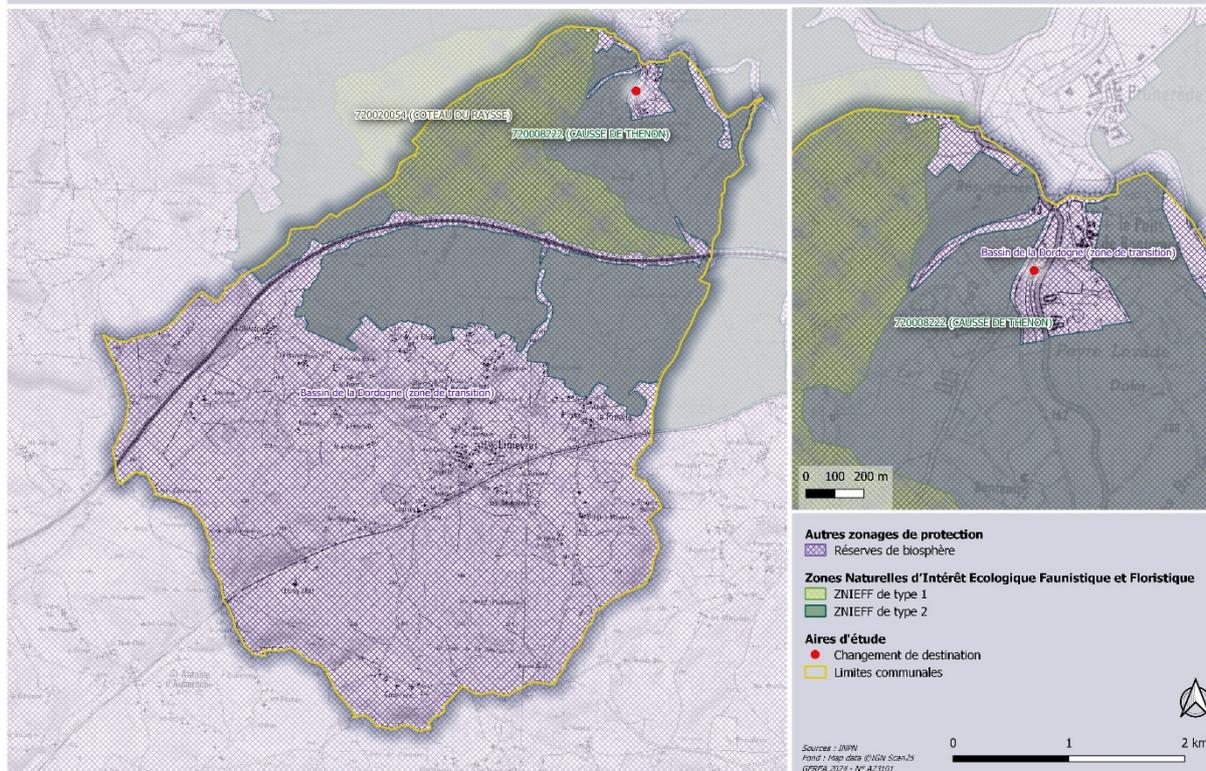
b) Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, **aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est présente sur le territoire communal.**

En revanche, une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont recensées au nord de Limeyrat : respectivement : « Côteau du Raysse » (720020054) et « Causse de Thenon » (720008222).

Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination n'est pas localisé au sein de ces ZNIEFF, bien qu'il soit à proximité de celle des « Causse de Thenon ».

Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel



Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel.

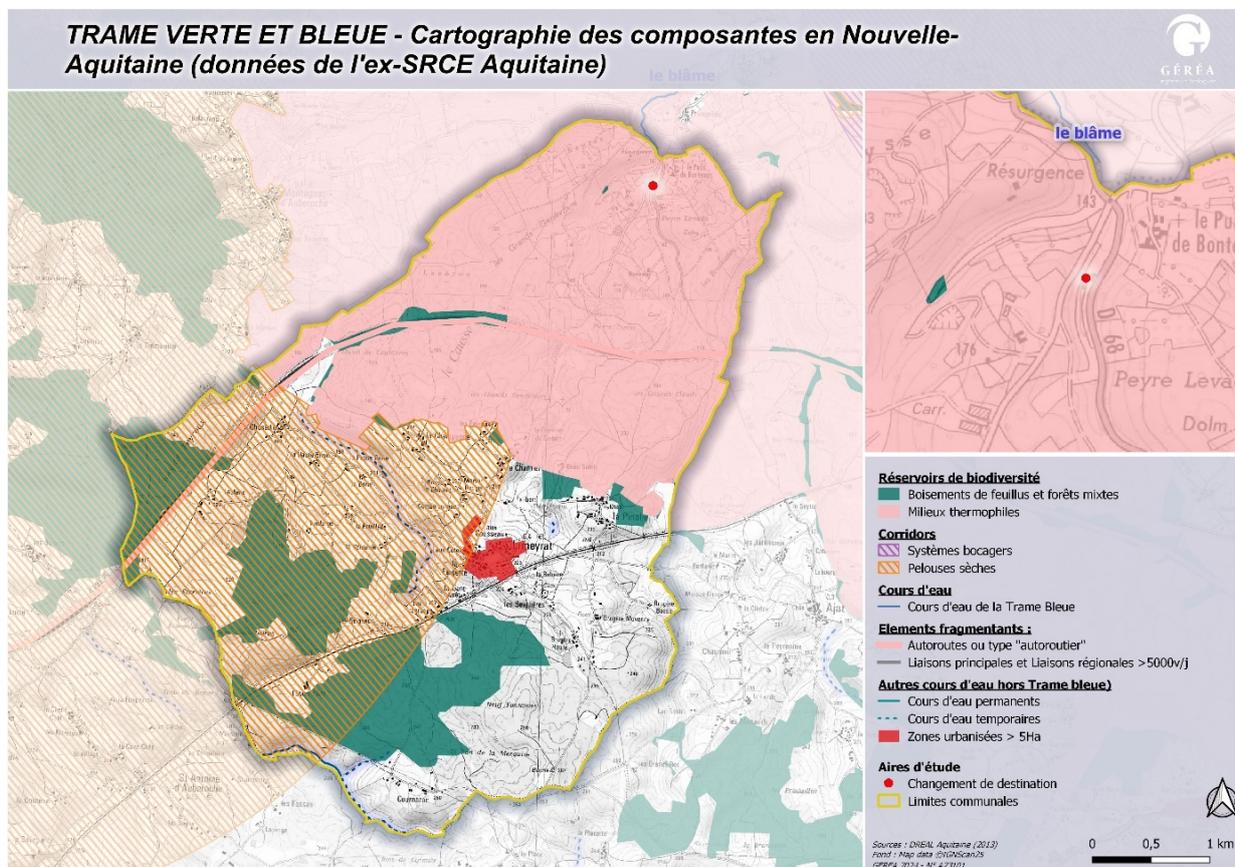
c) La Trame Verte et Bleue

Le territoire de la commune de Limeyrat est concerné par plusieurs éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés dans le SRADDET¹ Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain) :

- > Les boisements au nord et au sud sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité associé aux boisements de feuillus et forêts mixtes.
- > Le boisement au nord est également identifié en tant que réservoir de biodiversité associé aux milieux thermophiles.
- > Le quart sud-ouest de la commune est identifié en tant que corridor écologique des pelouses sèches.

Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est situé au sein du réservoir de biodiversité associé aux milieux thermophiles.

¹ schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.



Trame verte et bleue régionale

À l'échelle communale, le PLU approuvé en 2013 ne présente pas de Trame Verte et Bleue.

Le SCoT du Périgord noir est en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale. Ce document présentera une traduction locale de la TVB régionale. Les éléments ne sont toutefois pour l'heure pas disponibles.

d) Les zones humides bibliographiques

L'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a établi à l'échelle du bassin versant de la Dordogne un référentiel visant à mettre en exergue le patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin. La délimitation de ces zones humides correspond à la définition du contour d'une enveloppe de référence, c'est-à-dire d'un espace **au sein duquel la présence de zones humides est définie comme hautement probable**.

Nous pouvons également citer les données issues du « programme d'inventaire des zones humides du Périgord Central Nord et des Causses Périgourdines » réalisé par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) d'Aquitaine et compilées par le bassin Adour-Garonne dans les Zones Humides Effectives (ZHE).

D'après les données EPIDOR et des zones humides effectives du Bassin Adour-Garonne, la commune de Limeyrat ne présente que des zones humides localisées.

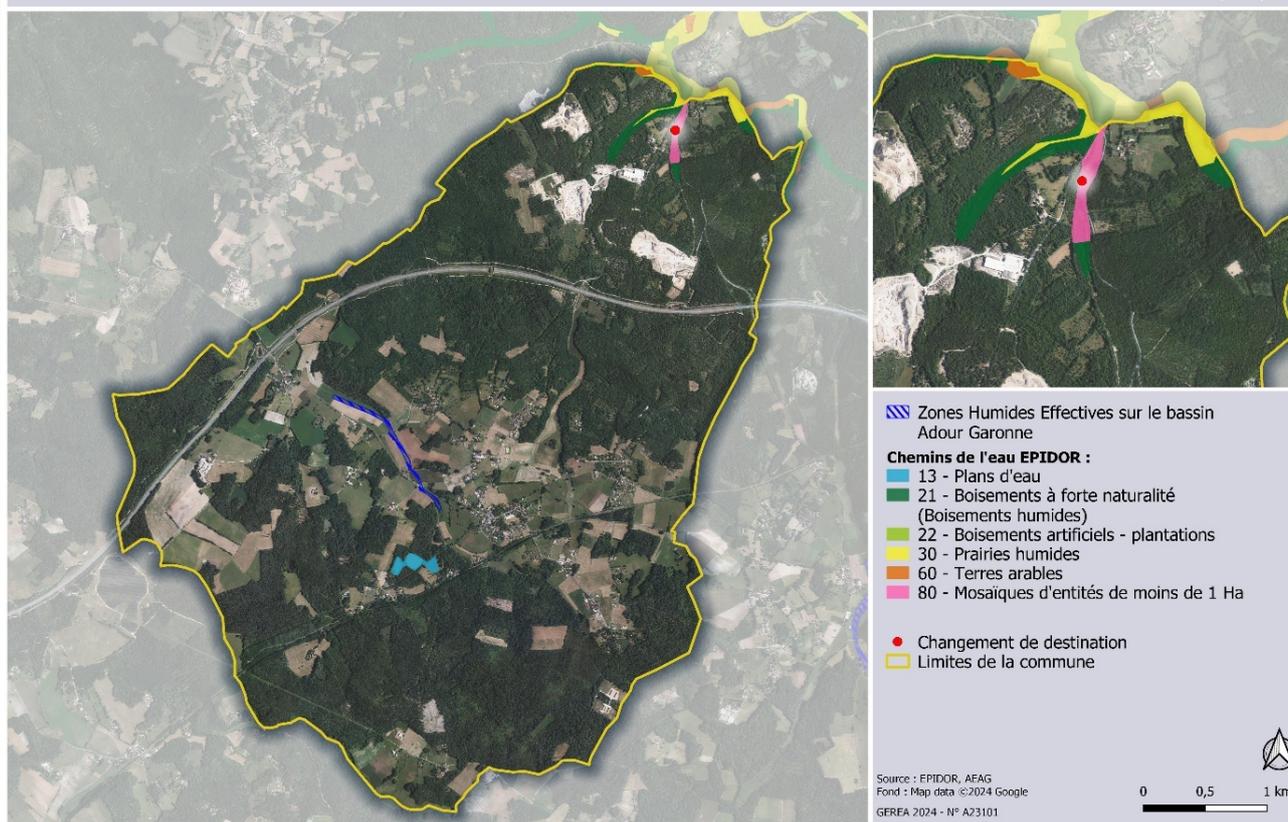
Une prélocalisation des milieux et des zones potentiellement humides a également été établie à l'échelle nationale. Depuis 2021, ce projet visant à mettre à jour la prélocalisation réalisée en 2014, a été initié par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et conduit par une équipe pluridisciplinaire constituée de PatriNat, de l'INRAE, de l'Institut Agro Rennes-Angers, de l'Université de Rennes 2 et de la Tour du Valat. Il vise à :

- > Prélocaliser les milieux humides et les zones humides sur toute la métropole ;
- > Évaluer l'état des milieux humides en cartographiant les habitats par télédétection ;
- > Évaluer les fonctions avec des données satellitaires dans 10 bassins versants.

Ce travail, restitué en 2023 présente 4 cartographies distinctes : une prélocalisation des milieux potentiellement humides (au sens de la convention de Ramsar sur les milieux humides du 2 février 1971), une prélocalisation des zones potentiellement humides (au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), ainsi que deux prélocalisations reprenant les éléments précédents en y appliquant un seuil de significativité.

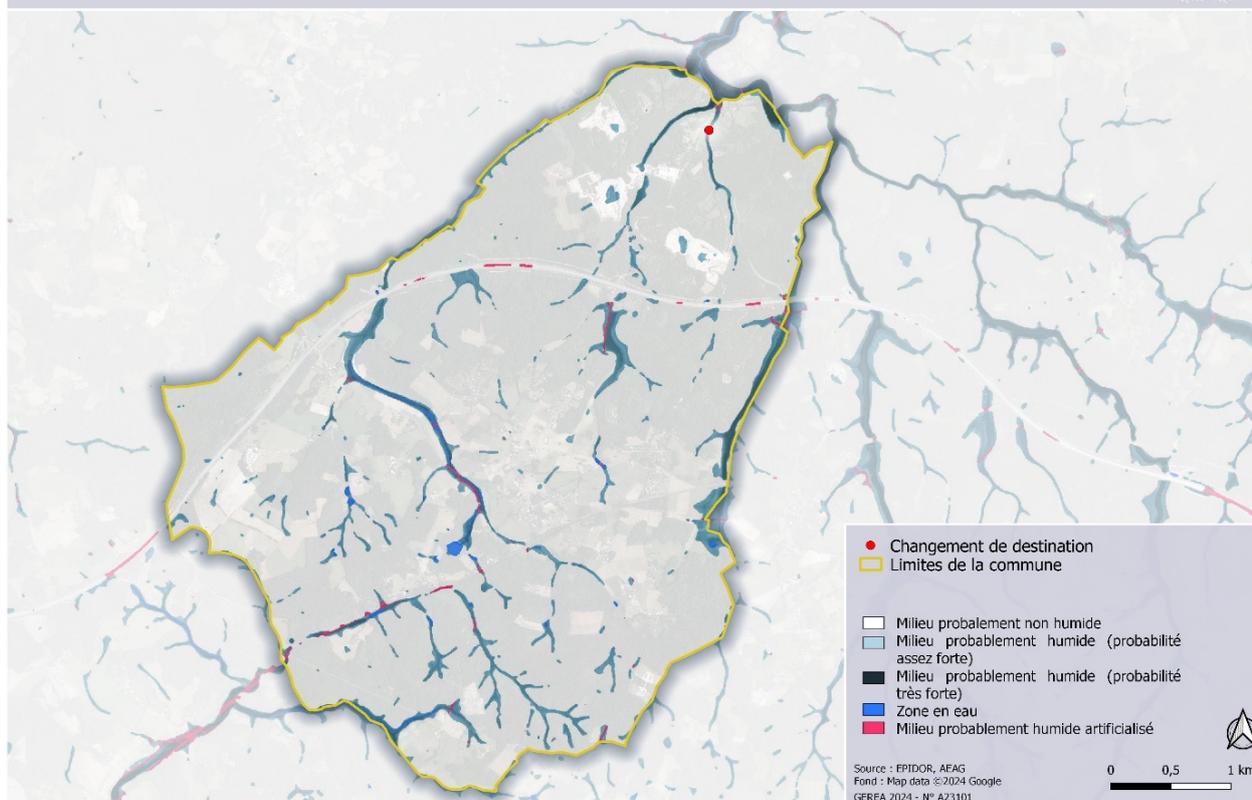
D'après la modélisation des zones potentiellement humides avec application d'un seuil significatif, la commune de Limeyrat présente relativement peu de potentialité de zone humide. Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est toutefois localisé dans un talweg aux probabilités non nulles.

Zones humides recensées à proximité du site d'étude



Zones humides issues de la bibliographie.

Zones potentiellement humides



Zones potentiellement humides.

2.2.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le site internet « Géorisques », les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Limeyrat sont :

- > Le risque « sismique ».
- > Le risque « mouvements de terrain ».
- > Le risque « retrait-gonflement » de sols.
- > Le risque « feu de forêt ».
- > Le risque « radon ».
- > Le risque « industriel ».

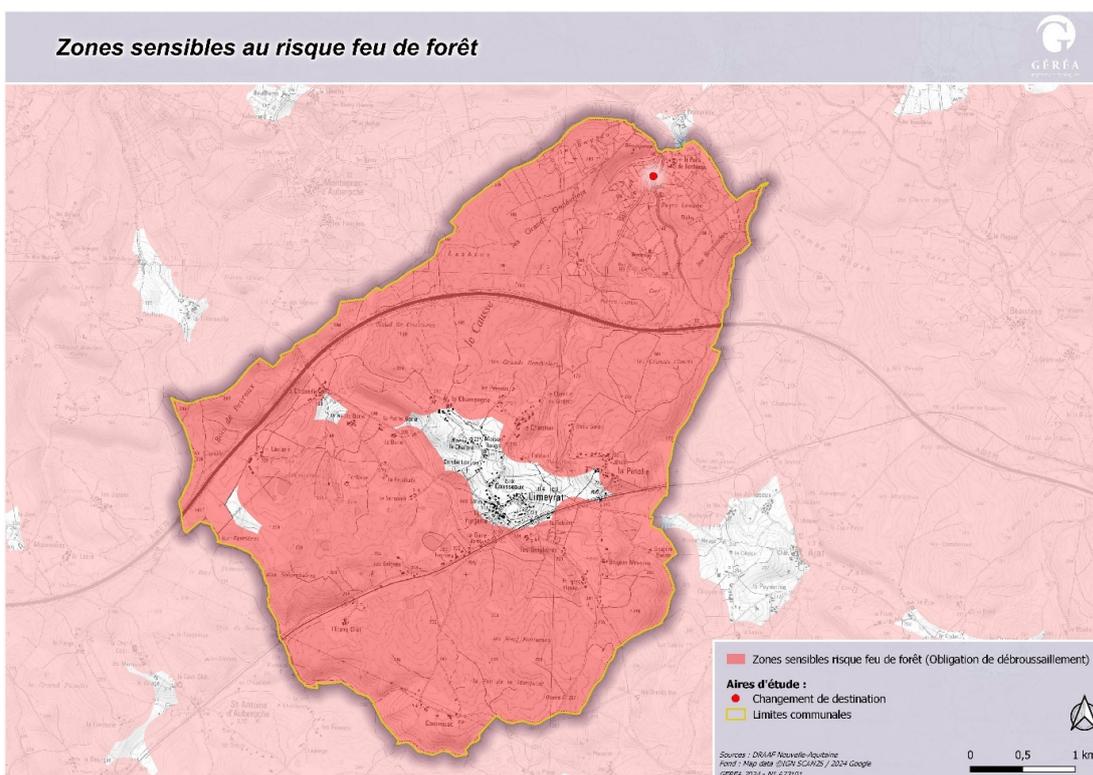
Le site de projet n'est, bien sûr, pas concerné par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.

2.2.3.1. Le risque feu de forêt

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée

comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

La commune de Limeyrat est quasi-intégralement située en zone sensible. Elle est donc largement concernée par le risque feu de forêt et par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle, notamment au niveau du bâtiment faisant l'objet du changement de destination.



Zones sensibles au risque feu de forêt

2.2.3.2. Le risque « inondation »

a) Débordement de cours d'eau

Le territoire de la commune de Limeyrat n'est inclus dans aucun Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) ni aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Au regard également du réseau hydrographique très peu développé, la commune n'est pas concerné par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

b) Par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

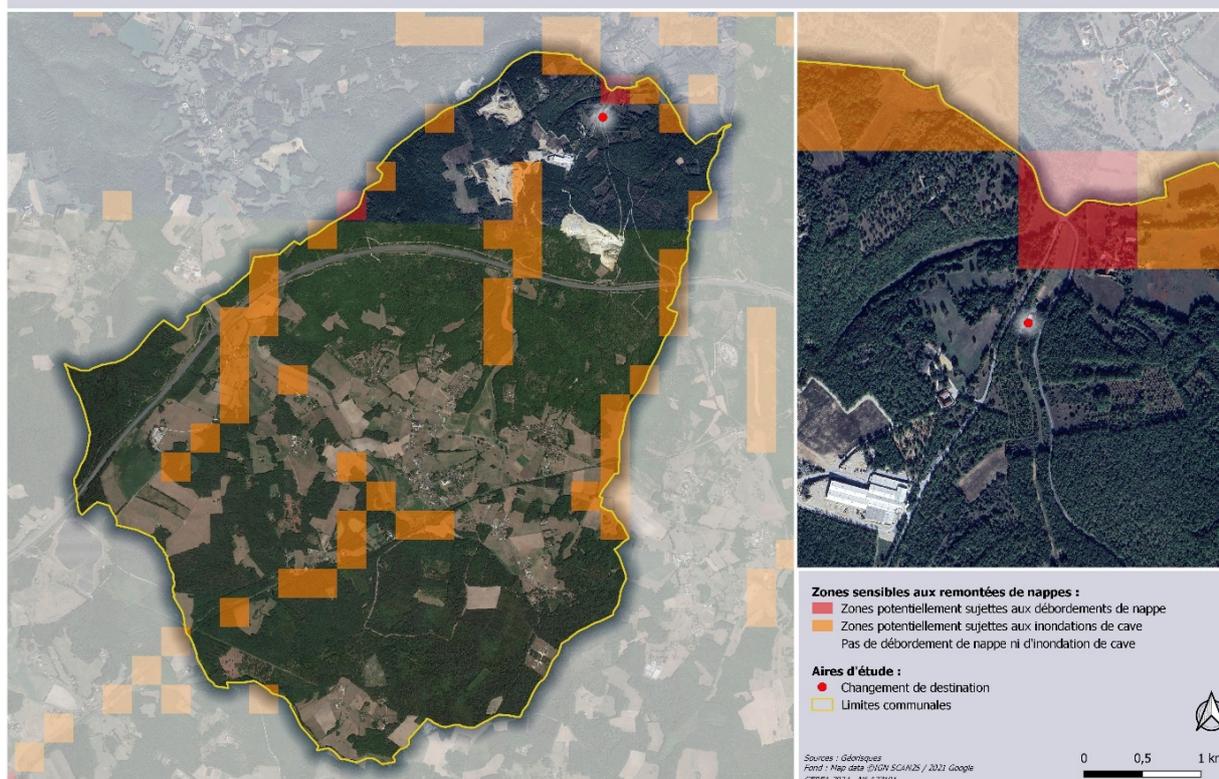
Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

La commune de Limeyrat n'est sujette que très localement au phénomène d'inondation par remontée de nappe, en grande majorité de type « inondation de cave » (l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel), comme l'atteste la cartographie ci-dessous.

Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination n'est pas concerné par ce phénomène.

Aléa inondation remontées de nappe



Aléas remontés de nappe.

2.2.3.3. Le risque mouvement liés au sol

a) Cavités souterraines et mouvements de terrain

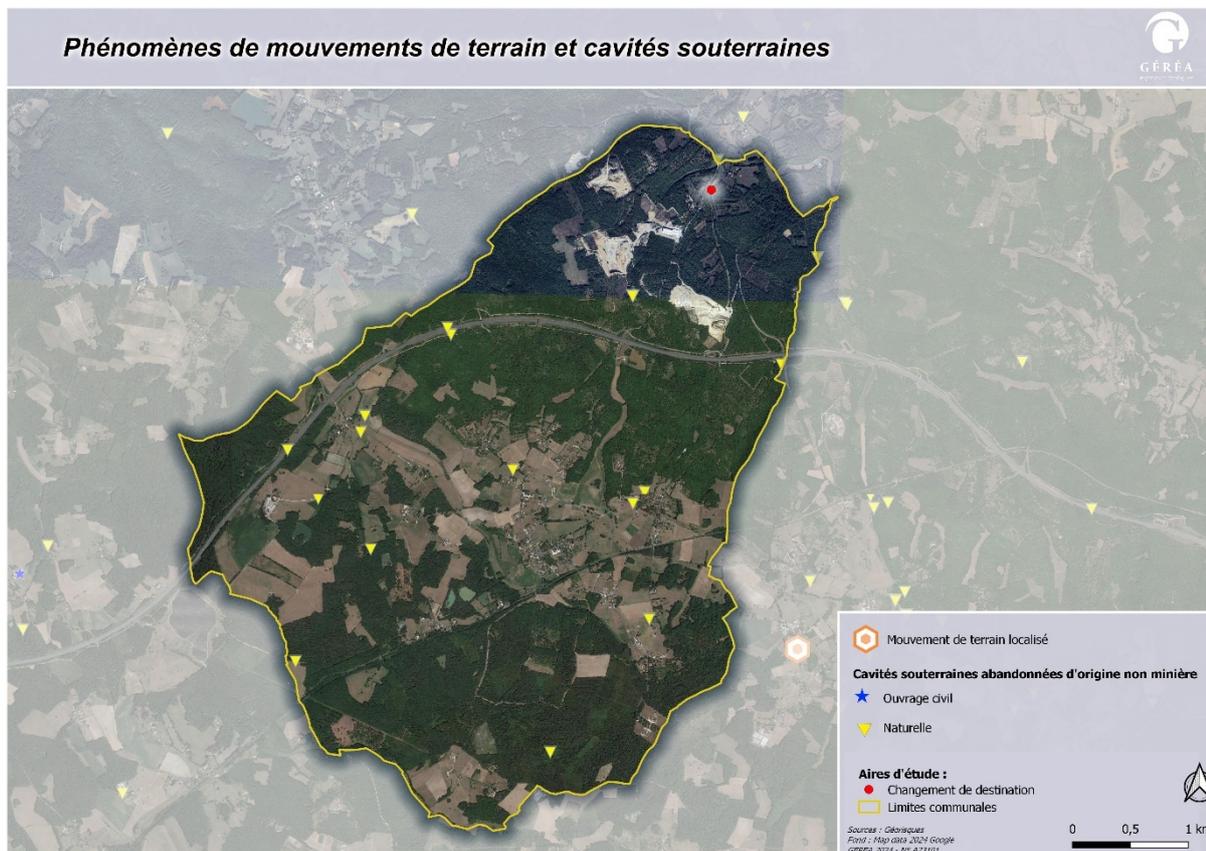
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

13 cavités souterraines (toutes naturelles) sont recensées sur le territoire communal. En revanche, aucun mouvement de terrain n'est à signaler.



Cavités souterraines.

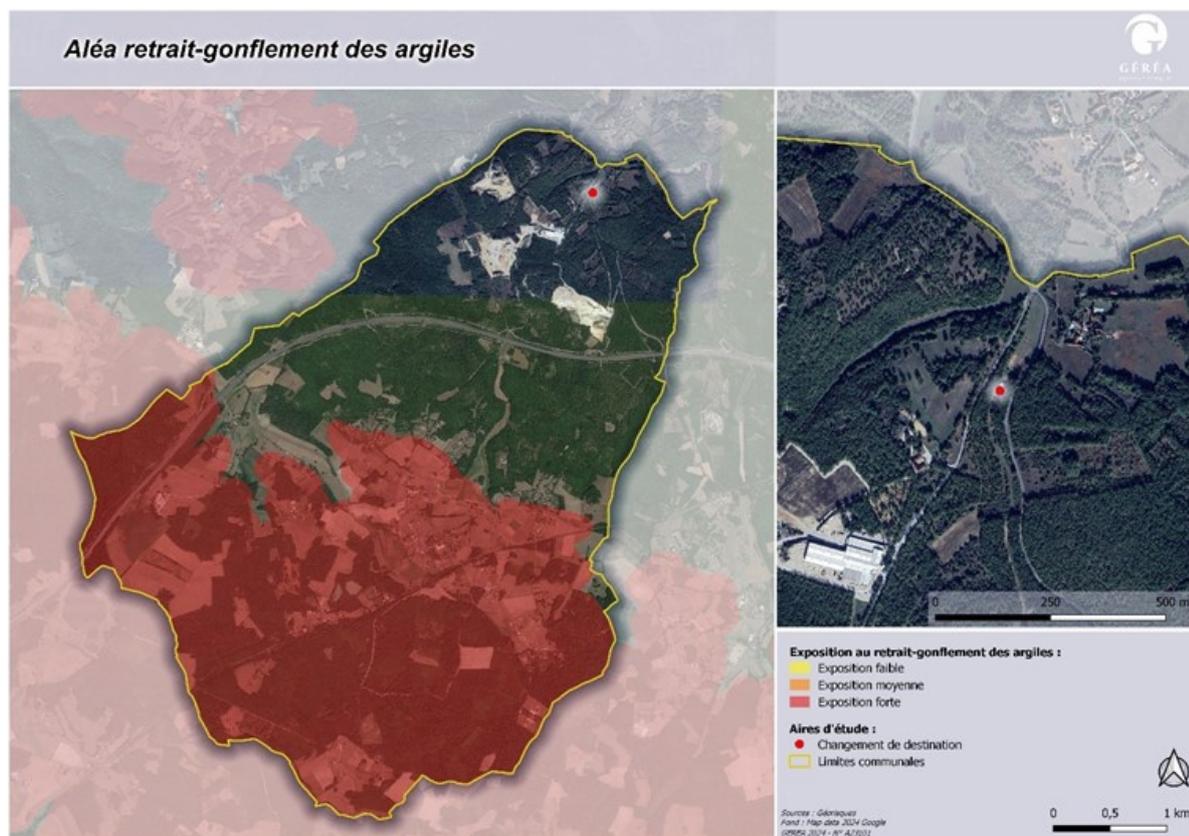
b) Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

La commune de Limeyrat n'est pas soumise à un plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux.

Seule la moitié sud de Limeyrat est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, de niveau fort.

Le site n'est donc pas concerné par le risque d'aléa fort.



Aléa retrait-gonflement des argiles.

c) Risque sismique

La commune est soumise à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

2.2.3.4. Les risques technologiques

a) Installations classées

Plusieurs **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sont présentes sur le territoire communal, la plupart étant des carrières situées au nord de la commune. A ce titre, le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est localisé à plusieurs centaines de mètres des carrières alentours.

b) Transport de matières dangereuses

▪ Canalisations de transport de gaz

Aucune canalisation de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) n'est recensée sur le territoire communal.

▪ Transport routier

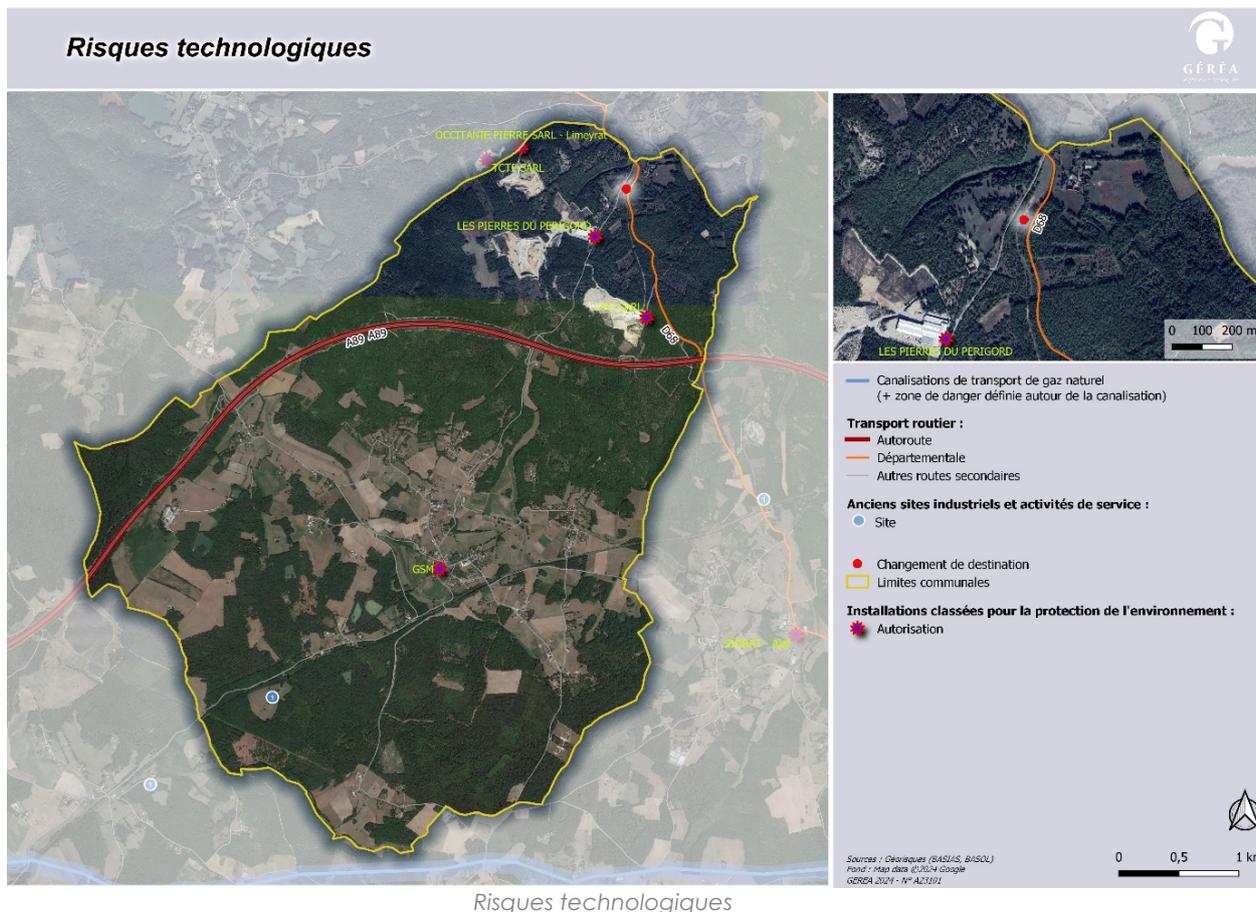
L'autoroute A89 qui passe au nord du territoire communal est identifiée comme un axe de transport de matières dangereuses dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Dordogne. **Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est localisé à près de 1,5 km de cet axe et n'est donc pas soumis au risque associé.**

c) Risque de rupture de barrages

La commune de Limeyrat n'est pas concernée par le risque de rupture de barrages.

d) Les sites et sols pollués

La problématique « sites et sols pollués » est très peu présente sur le territoire communal. La base de données BASOL n'identifie qu'un seul site sur le territoire communal alors qu'aucun site BASIAS n'est recensé.



Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques industriels et technologiques.

e) Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

- > Du **risque radon** : la commune de Limeyrat est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

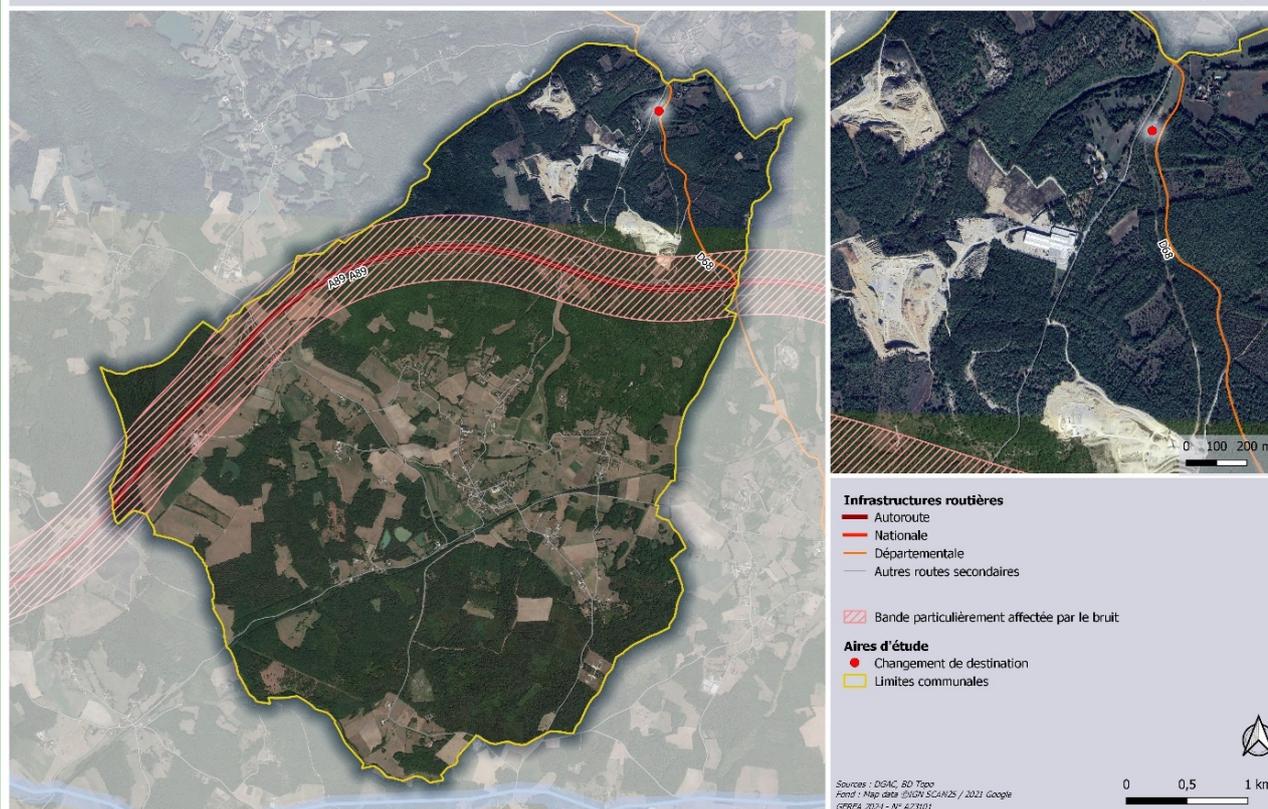
2.2.3.7. Les nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

L'autoroute A89 qui passe au nord de la commune fait l'objet d'un classement sonore¹ des infrastructures de transports terrestres. Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est toutefois suffisamment éloigné de cette autoroute (à près d'1,5 km au sud) pour ne pas être affecté par les nuisances sonores associées.

Nuisances sonores



Nuisances sonores

2.2.4. Paysage et patrimoine

La commune s'inscrit dans l'entité paysagère des « Causses », plateaux calcaires aux sols maigres et pierreux où le relief se creuse de combes, (longues vallées sèches où s'accumulent une argile rougeâtre) et de dolines (dépressions circulaires à fond argileux), caractérisés par une alternance d'une couverture forestière importante, de landes et de pelouses rases.

2.2.4.1. Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages

D'un point de vue patrimonial, la commune de Limeyrat est concernée par la présence de **deux monuments historiques** et leurs protections associées (l'église de Limeyrat, et le Dolmen de Peyrelevade).

Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination n'est pas localisé au sein d'un de ces périmètres de protection, bien qu'il soit à proximité de celui associé au Dolmen de Peyrelevade.

¹ Arrêtés du 6 novembre 2015 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Dordogne pour les routes nationales, l'autoroute A89 et les voies ferrées (n°2015-050) ; les routes départementales (n°2015-051) ; et les voies communales (n°2015-052).

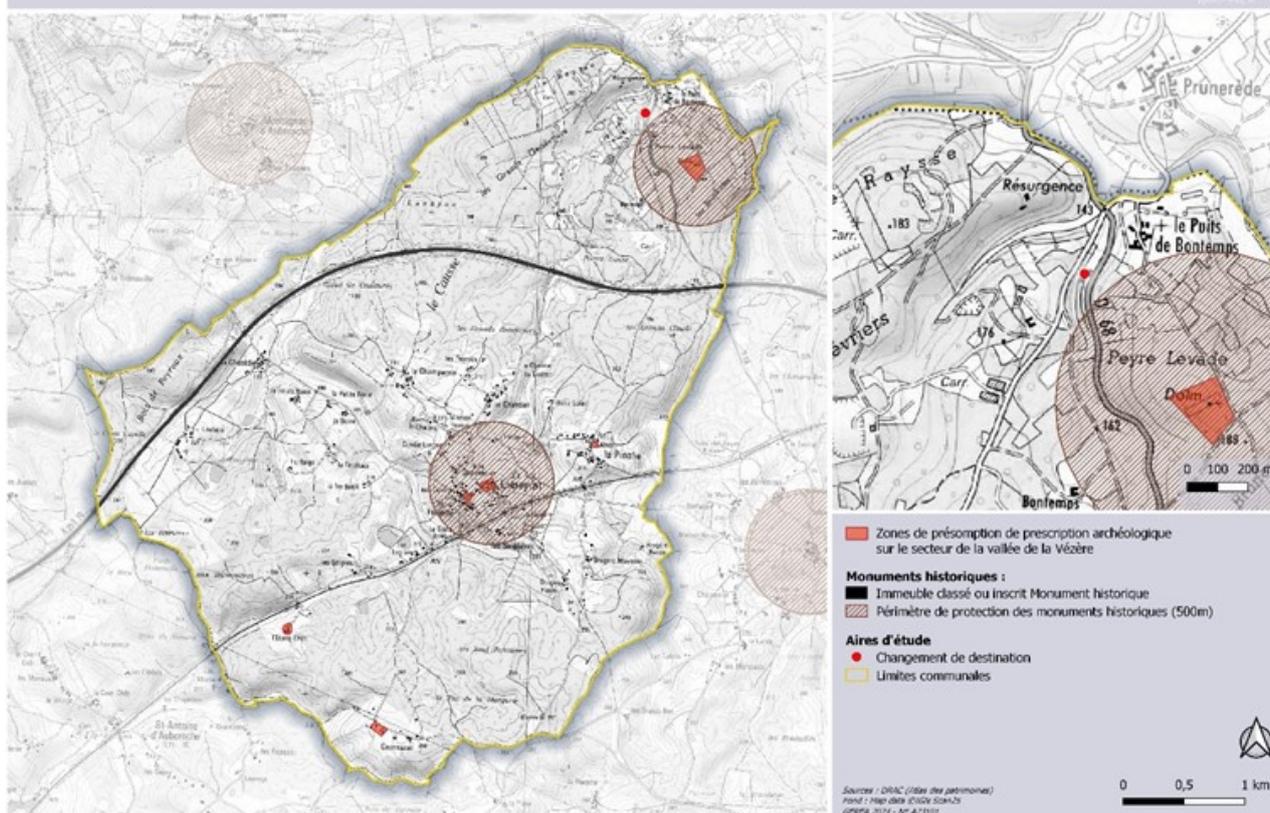
2.2.4.2. Patrimoine historique et archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Limeyrat abrite **4 zones de présomption de prescriptions archéologiques, toutes éloignées du bâtiment faisant l'objet du changement de destination.**

Aucun impact n'est donc à attendre de la modification simplifiée.

Le Service Régional de l'Archéologie précise toutefois que « en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

Zonages d'inventaire et de protection du patrimoine culturel



2.2.5. Réseaux

2.2.5.1. Le réseau viaire

Le terrain se situe le long de la RD 8. Un chemin privé permet de rejoindre le site.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée aucun nouvel accès ne sera créé.

2.2.5.2. Les réseaux divers

a) Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif communal se limite au bourg de la commune, le reste de la commune (et notamment le bâtiment faisant l'objet du changement de destination) étant par conséquent en assainissement individuel.

b) Eau potable

La commune de Limeyrat ne possède aucun captage d'eau potable. Toutefois, le sud du territoire est concerné par le périmètre de protection éloigné associé à 3 captages situés sur la commune de Sainte-Marie-de-Chignac.

c) Eaux pluviales

L'eau pluviale est gérée de différentes manières sur le territoire communal : réseau de collecte, fossés, infiltration à la parcelle.



2.3. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

2.3.1. L'organisation du zonage

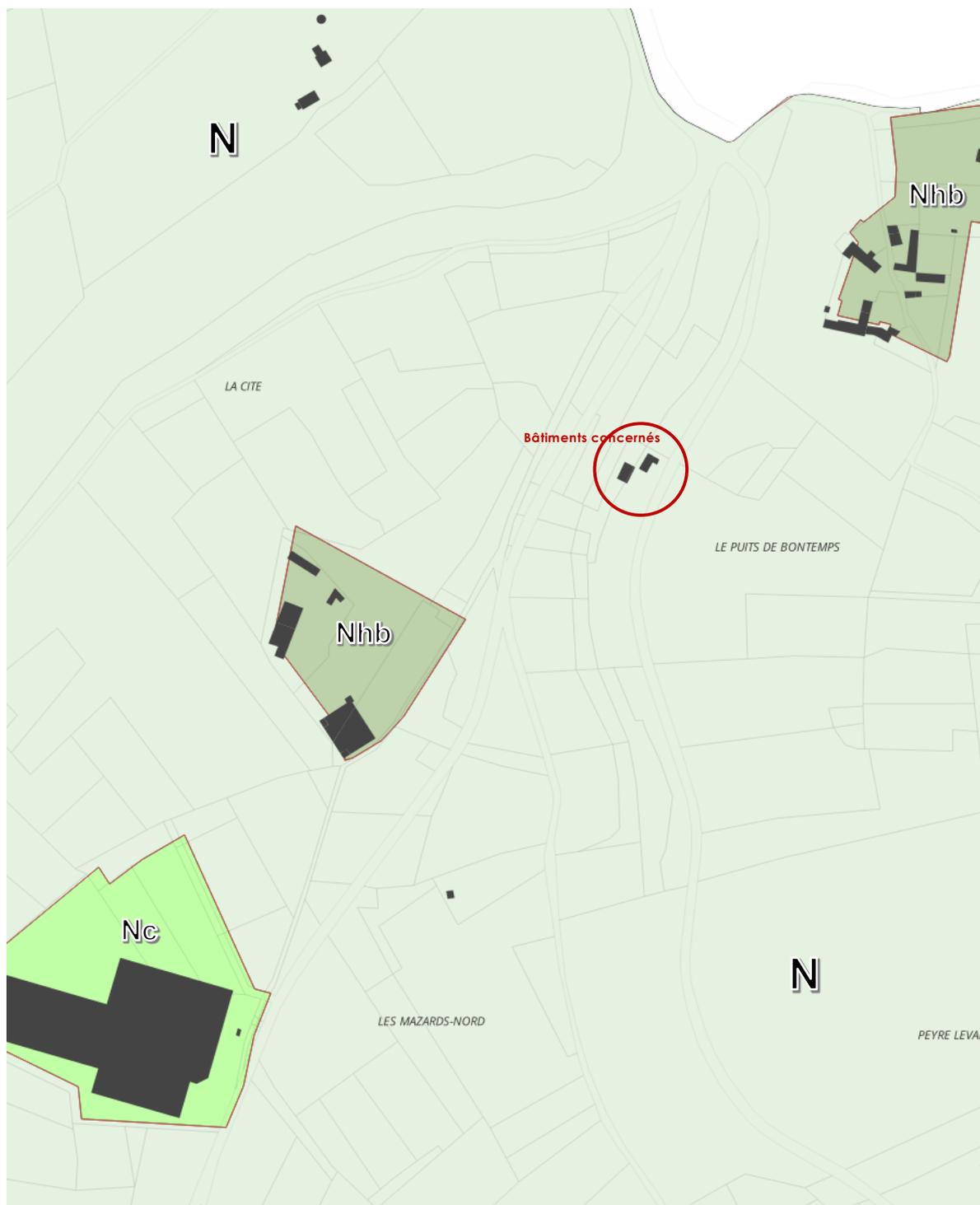
L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **le terrain concerné par la modification simplifiée est classé en zone naturelle « N »**.

Concernant la zone N, le règlement écrit du dossier de PLU précise que la zone N est une « zone naturelle ou forestière, équipée ou non, à protéger ».

Elle comprend **cinq secteurs** :

- > **Nha** : Secteur bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.
- > **Nhb** : Secteur bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.
- > **Nc** : Secteur bâti, de taille et de capacité limitées, destiné aux constructions nécessaires à l'activité des carrières autorisées au moment de l'approbation du PLU.
- > **Nr** : Secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé de l'A89 dans lequel ne sont admises que les occupations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- > **Nt** : Secteur, de taille et de capacités limitées, destiné à une fonction d'hébergement touristique.

On notera qu'aucun bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination n'apparaît sur le plan de zonage du PLU de Limeyrat.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

2.3.2. Les dispositions du règlement de la zone N

La structure du règlement écrit du PLU de Limeyrat est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

L'article N 1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose que :

« Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :

- > des travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes,
- > de celles admises sous condition à l'article N2,
- > des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- > des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière (à l'exclusion d'habitation) »

Toutefois, cet article n'interdit pas expressément les changements de destination, premier objet de cette modification simplifiée. Il est donc nécessaire de référer à l'article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » pour comprendre comment sont traitées ces constructions dans la zone N. Sur ce point, l'article régleme :

« En secteurs *Nha* et *Nhb*, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics
- de ne pas nuire à une activité forestière
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

En secteur *Nc*, les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière à condition de ne pas apporter de nuisances nouvelles sur l'environnement.

A condition d'être située dans un secteur délimité par la trame prévue à cet effet, les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité de carrière

En secteur *Nr*, les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier

En secteur *Nt*, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.»

Après lecture attentive du règlement, les dispositions actuelles du règlement de l'article N2 pour la zone N ne permettent donc pas le changement de destination.

En toute logique, pour mettre en œuvre le changement de destination, le règlement de la zone N doit être modifié afin de permettre le changement de destination qui sera également identifié sur le plan de zonage.

2.3.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- > Servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques.
- > Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques.
- > Servitude PT2 attachée aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État.

- > Servitude T1 sur la police des chemins de fer.
- > Servitude aéronautique et dégagement et de balisage (T5).

Toutefois, le site n'est concerné par aucune de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



3 LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'engagement de cette procédure de modification simplifiée est en premier lieu motivé par la volonté de permettre le changement de destination d'un bâtiment situé en zone naturelle.

Ce chapitre traitera également des évolutions du règlement en lien pour y mettre en place de manière conforme au Code de l'urbanisme les dispositions de la Loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015 en zones agricole et naturelle.

3.1. La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur le changement de destination

3.1.1. La justification

La présente procédure de modification simplifiée vise en premier lieu à permettre le changement de destination d'un bâtiment situé en zone naturelle.

On a vu que cette possibilité offerte par le Code de l'urbanismes en zones A et N n'existe pas dans le PLU de Limeyrat.

En effet, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

C'est après l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), que sont identifiés sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme du PLU en zones agricoles A et naturelles N, en dehors des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui les autorisent de fait pour tout bâtiment, les constructions bénéficiant de cette possibilité de changement de destination.

Rappelons toutefois que ce changement de destination d'une construction ne pourra être autorisé que sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

Le bâtiment concerné dans le cadre de la présente modification simplifiée est une maison d'habitation. Il s'agit toutefois dans le cadre de cette procédure de régulariser un changement de destination qui a déjà été effectué. Le bâtiment était précédemment une construction agricole : atelier d'abattage de canards. Le changement de destination permettra également le dépôt d'une autorisation d'urbanisme par la propriétaire (personne octogénaire) afin qu'elle puisse rester dans son domicile.

Il s'agira du seul changement de destination admis en zones A ou N.



Vue du bâtiment considéré

3.1.2. Les évolutions du dossier de PLU

3.1.1.2. création d'une « fiche descriptive du changement de destination »

L'inscription de ce bâtiment comme admis à changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de la commune.

Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	Le Puits de Bontemps	N° parcelle cadastrale	B 80 et B 81
					
FICHE D'IDENTITE					
Caractéristiques principales du bâtiment			Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial	Non		 		
Destination actuelle	Habitation (logement)				
Liens avec l'activité agricole ou forestière					
Lié à un siège d'exploitation	Non				
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non				
Desserte par les réseaux					
Électricité	Oui				
AEP	Oui				
Assainissement collectif	Non				
Proximité voirie publique	Oui				
Défense incendie	Non ¹				
Enjeux environnementaux					
Site Natura 2000	Non				
ZNIEFF	Non				
Autre inventaire ou protection	/				
Risque feu de forêt	Oui				
Zone inondable	Non				
Intérêt paysager	Non				
COMMENTAIRES					

¹ Programmation prévue d'une défense incendie au niveau du hameau le Puits de Bontemps entre 2028-2032. Le Schéma communale de la défense incendie communal a été approuvé le 27 avril 2024.

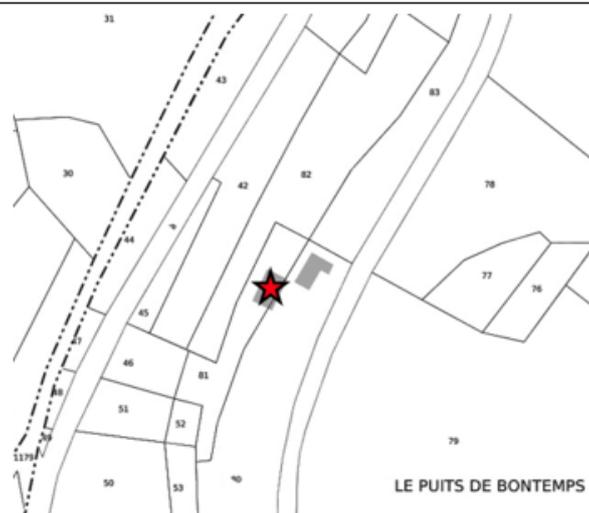
Il s'agit de corriger un changement de destination qui a déjà été effectué. Le bâtiment était précédemment un atelier d'abattage de canards.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

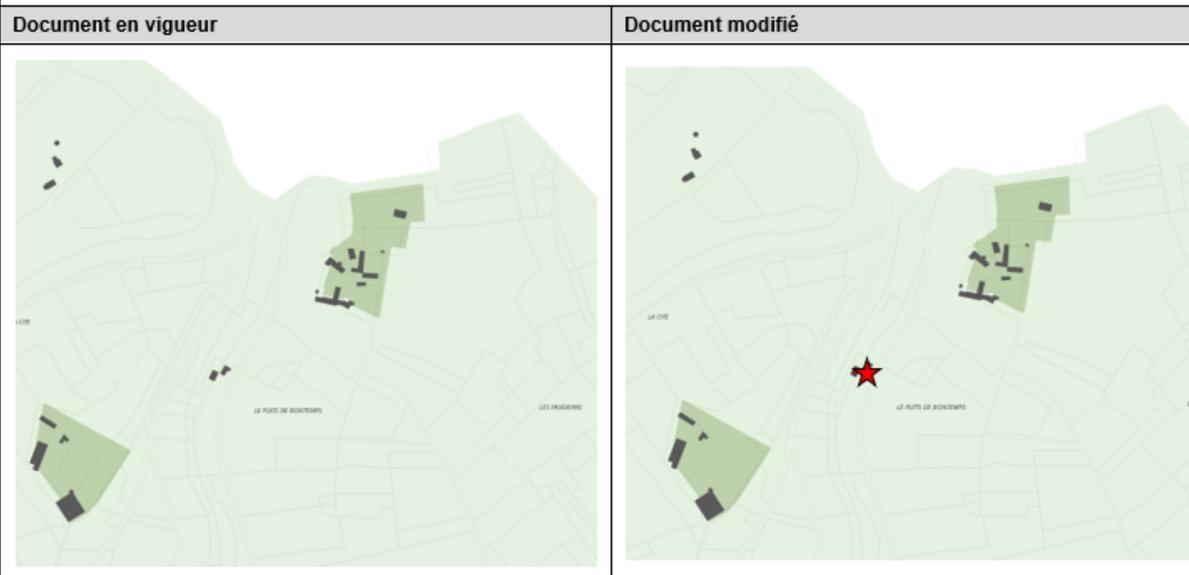
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation pour le changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique



Cette modification n'augmentera pas les droits à construire car elle ne vise qu'à autoriser le changement de destination d'un bâtiment existant qui, de plus, a déjà changé de destination.

On trouvera, ci-après la fiche descriptive de ce bâtiment admis à changer de destination qui sera annexé au règlement écrit ainsi qu'un extrait du plan de zonage modifié.

On peut donc affirmer que cette évolution reste marginale à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU et ne remettant pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

3.1.1.2. La modification du plan de zonage

Sur la **pièce graphique du règlement d'urbanisme**, le changement de destination créé est identifié avec le figuré ci-dessous et numéroté 1 (voir-avant dans la fiche descriptive ces évolutions du plan).

 Changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU

3.1.1.3. La modification du règlement écrit

a) La justification

Pour accompagner l'inscription de cette nouvelle prescription graphique sur le plan de zonage, il est nécessaire de satisfaire aux obligations de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme et d'**accompagner cette évolution du plan de zonage d'une adaptation de règlement écrit de la zone N.**

En effet cet article R.151-11 énonce que :

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

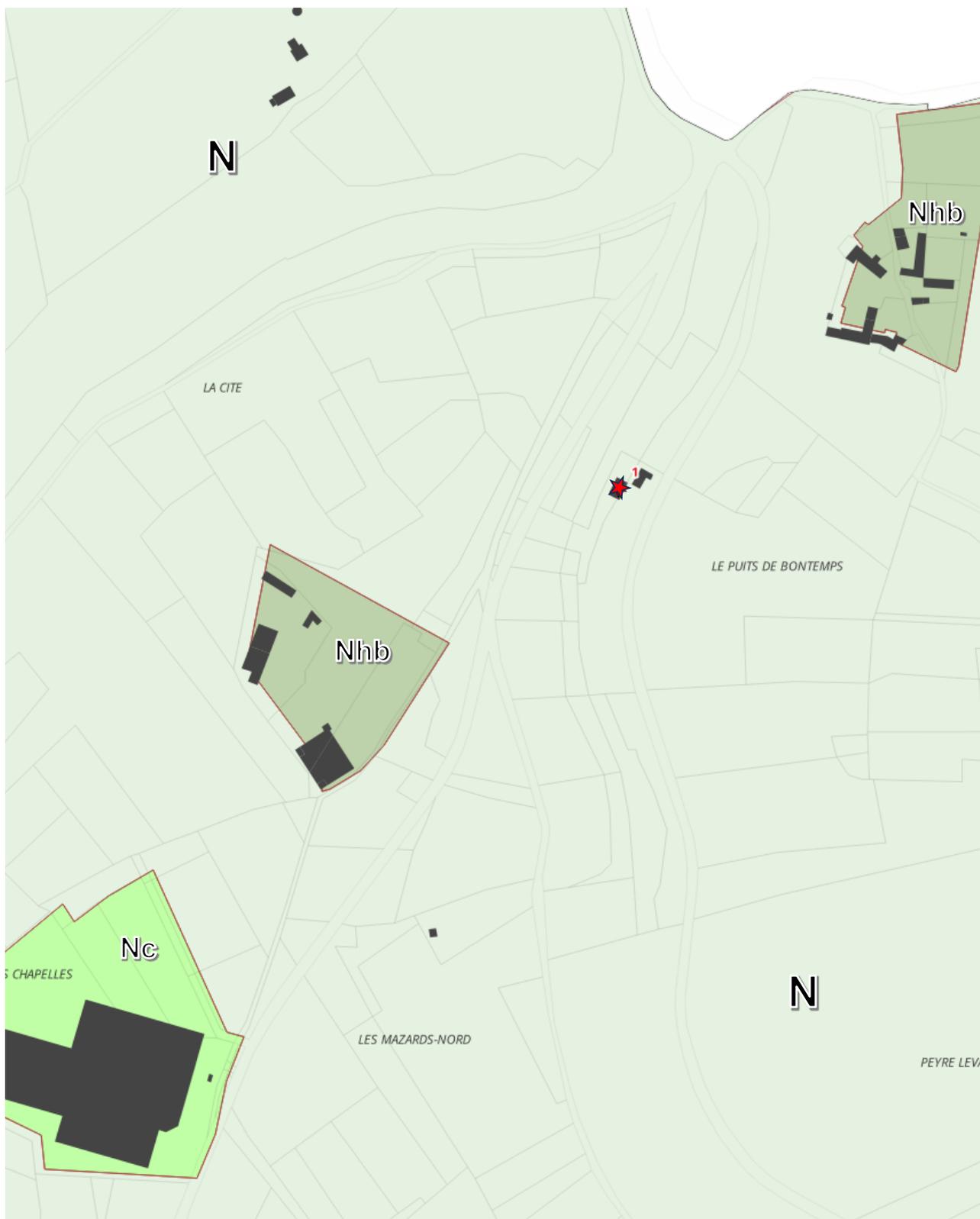
Le règlement écrit de la zone N n'autorise pas les changements de destination des constructions puisque jusqu'à la présente modification simplifiée, aucun n'existe dans le PLU de Limeyrat.

Pour respecter strictement les dispositions ci-dessus du Code de l'urbanisme, il convient donc de compléter de règlement de la zone N pour y autoriser expressément les changement de destination.

b) La mise en œuvre

Conformément à ce qui précède, l'article N2 « occupation et utilisation du sol autorisées soumises à des conditions particulières » est complété pour y introduire un nouvel alinéa autorisant les changements de destination.

Ce complément tient compte de la nécessité de ne viser que la zone N proprement dite en excluant ses différents secteurs, soit parce que ce n'est pas nécessaire (pour les secteurs Nha, Nhb et Nt qui sont des STECAL), soit parce que cela n'est pas souhaitable (secteurs Nc et Nr).

Extrait du plan de zonage modifié

Sous ces conditions, la modification de l'article N2 est la suivante (complément en rouge) :

En zone N proprement dite

- Le changement de destination des constructions est autorisé, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

En secteurs Nha et Nhb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics
- de ne pas nuire à une activité forestière
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

En secteur Nc, les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière à condition de ne pas apporter de nuisances nouvelles sur l'environnement.

A condition d'être située dans un secteur délimité par la trame prévue à cet effet, les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité de carrière

En secteur Nr, les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier

En secteur Nt, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.

3.2. Les évolutions du règlement écrit des zones A et N

3.2.1. La justification

La commune de Limeyrat est une commune rurale où les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent la plus grande partie de son territoire.

Cela se traduit sur le plan de zonage par la forte prédominance des zones agricoles A (415,6 ha) et naturelles N (1 512 ha) qui à elles deux couvrent **96% du territoire communal**.

Comme dans l'ensemble du Périgord, un habitat traditionnel est dispersé dans ces espaces, auquel est venu s'adjoindre au fil des dernières décennies un habitat moderne.

Une grande partie de l'habitat traditionnel a perdu le lien qu'il avait avec l'activité agricole et l'habitat moderne ne l'a jamais eu, sauf exceptions.

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, le Code de l'urbanisme était très restrictif pour ce qui était des constructions destinées à l'habitation qui n'était pas liées et nécessaire à l'activité agricole et sylvicole dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Ces dispositions visaient à ne pas handicaper l'activité agricole.

Plus précisément l'extension de ces constructions ou la création de nouvelles annexes y étaient interdites.

Le règlement du PLU en vigueur ne respecte que partiellement ces obligations car si les extensions des constructions destinées à l'habitation non liées à l'activité agricole ne sont pas admises en zones A et N, la création d'annexes y est autorisée quelle que soit l'habitation, à raison de deux par unité foncière.

Toutefois, au vu des nombreuses difficultés rencontrées et des demandes légitimes, l'État a fait évoluer sa philosophie dans ce domaine et est revenu sur cette interdiction générale. **Si bien qu'à l'occasion de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015, dite « Loi Macron », l'article L.151-12 a été introduit dans le Code de l'urbanisme.** Celui-ci dispose que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour pouvoir répondre favorablement aux demandes formulées par des habitants de la commune dans un souci d'égalité républicaine, mais aussi de se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa) il est décidé de faire évoluer les règlements de la zone A et de la zone N du PLU de Limeyrat en y introduisant ces nouvelles dispositions autorisant l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation non liées à l'activité agricole, et la création d'annexes les accompagnant conformément aux attendus du Code de l'urbanisme.

3.2.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la Communauté de Communes décide de réécrire le règlement de la zone A et de la zone N du PLU de Limeyrat comme suit.

3.2.2.1. Modification du règlement de la zone A

Afin de répondre aux exigences de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, ce sont les articles A2 et A9 qui doivent être modifiés.

a) Modification de l'article A2

Les règles édictées à l'article A1 « occupations et utilisations du sol interdites » conduisent à interdire :

- « Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
 - de celles admises sous condition à l'article A2. »

Ce sont donc les conditions édictées par l'article A2 « occupation et utilisation du sol autorisées soumises à des conditions particulières » qu'il convient de modifier.

Pour respecter les dispositions du Code de l'urbanisme sont notamment précisées les distances d'implantation des annexes par rapport à la construction principale et leur nombre maximum (ajouts en rouge).

En zone A proprement dite

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).
- Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

En secteurs Aha et Ahb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de ne pas nuire à l'activité agricole
- de ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole
- que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics.

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

b) Modification de l'article A9

Si l'article A10 donne les prescriptions nécessaires de hauteur pour se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa), il n'en est pas de même pour l'article A9 qui n'encadre pas la densité des extensions et annexes.

Celui-ci doit donc être complété en ce sens. Les dispositions suivantes sont retenues (compléments en rouge) :

En zone A proprement dite

- L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteurs Aha et Ahb, l'emprise au sol total des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière inscrite en secteur Aha ou Ahb.

3.2.2.2. Modification du règlement de la zone N

La même démarche que ci-dessus s'applique au règlement de la zone N et afin de répondre aux exigences de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, ce sont les articles N2 et N9 qui doivent être modifiés.

a) Modification de l'article N2

Comme pour la zone A, ce sont donc les conditions édictées par l'article A2 « occupation et utilisation du sol autorisées soumises à des conditions particulières » qu'il convient de modifier.

Pour respecter les dispositions du Code de l'urbanisme sont notamment précisées les distances d'implantation des annexes par rapport à la construction principale et leur nombre

maximum. Ces nouvelles dispositions s'ajoutent à celles proposées plus haut pour autoriser les changements de destination (ajouts en rouge).

En zone N proprement dite

- Le changement de destination des constructions est autorisé, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité forestière ou agricole.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).
- Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

En secteurs Nha et Nhb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics
- de ne pas nuire à une activité forestière
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

[...]

b) Modification de l'article N9

Ici aussi, l'article N10 donne les prescriptions nécessaires de hauteur pour se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa), il n'en est pas de même pour l'article N9 qui n'encadre pas la densité des extensions et annexes.

Celui-ci doit donc être complété en ce sens, à l'identique de la zone A. Les dispositions suivantes sont retenues (compléments en rouge) :

En zone N proprement dite

- L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteurs Nha, Nhb, Nc et Nt, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière inscrite dans les secteurs Nha, Nhb, Nc ou Nt concernés.

3.3. La correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur

La Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir a enfin souhaité profiter de cette procédure pour actualiser les textes du règlement écrit du PLU de Limeyrat pour les mettre en cohérence avec les différentes législations citées dans les articles du document.

Une recherche systématique des différentes références aux Codes pouvant jouer un rôle dans ce cadre (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, Code du Patrimoine, Code forestier, etc.) a ainsi été réalisée pour s'assurer que les articles cités de ces Codes étaient toujours bien valides.

Dans la pratique, pour un PLU approuvé en juin 2013, c'est la **recodification du Code de l'urbanisme**, fin 2015¹, qui entraîne le plus d'évolutions dans les références citées par le règlement du PLU de Limeyrat. On soulignera toutefois, qu'il s'agit d'une recodification « à droit constant », visant à rassembler et réorganiser les normes existantes, sans en introduire de nouvelles. Aussi, comme on le verra, de nombreux articles cités adoptent une nouvelle numérotation sans changer de libellé.

Enfin, on s'est assuré que les textes locaux cités (arrêtés préfectoraux) étaient également toujours valides.

In fine, après analyse, il apparaît que seule la première partie du règlement écrit de Limeyrat : « dispositions générales » demande à être remise à jour, le règlement de chaque zone étant exempt de tout texte à actualiser. Les articles à modifier sont les suivants :

- > L'introduction des « dispositions générales ».
- > L'article 2 « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ».
- > L'article 4 « adaptations mineures ».
- > L'article 13 « espaces libres et plantations ».

On trouvera ci-après le détail de ces évolution, article par article des « dispositions générales ».

3.3.1. Actualisation de l'introduction des « dispositions générales »

La première ligne introduisant les « dispositions générales » du règlement d'urbanisme du PLU de Limeyrat fixe le cadre réglementaire qui régit le document d'urbanisme en précisant les articles du Code de l'urbanisme qui guident le contenu du règlement :

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-4 à R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc d'actualiser cette référence : depuis la recodification de fin 2015, ce sont :

- > La Section 4 : « Le règlement » (articles L.151-8 à L.151-42-1) du Chapitre 1er : « Contenu du plan local » d'urbanisme du Titre V : « Plan local d'urbanisme » de la partie législative du Code ;

¹ L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 procède quant à lui à la mise à jour de la partie réglementaire de ce même livre du Code de l'urbanisme.

- > **ET**, la Section 3 : « Le règlement » (articles R.151-9 à R.151-50) du Chapitre 1er : « Contenu du plan local d'urbanisme » du Titre V : « Plan local d'urbanisme » de la partie réglementaire du Code.

La correction apportée à cette première ligne est donc la suivante :

Ce règlement est établi conformément aux ~~articles R.123-4 à R.123-9~~ **L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50** du Code de l'Urbanisme.

3.3.2. Actualisation de l'article 2 des « dispositions générales »

C'est l'article qui cite les plus de références extérieures, tant du Code de l'urbanisme que d'autres codes ou législations, mais aussi des textes locaux.

Après balayage de toutes ces références, il apparaît que seules celles du Code d'urbanisme doivent être remises partiellement à jour (sans changement du contenu des textes cités), mais également l'arrêté préfectoral portant sur les classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui a été remplacé.

On trouvera ci-dessous, cet article 2 mis à jour :

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.

Art R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art R111-15 26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R111-21 27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes restent applicables :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, en annexe du dossier du PLU.
- Les vestiges et sites archéologiques
Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles du point de vue archéologique identifiées par le Service Régional de l'Archéologie sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation.
Dans ces secteurs, le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi pour avis technique, de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol. Par ailleurs en dehors de ces zones des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.
La carte des entités archéologiques figure dans les annexes du dossier du PLU.
- Le zonage d'assainissement (en annexe du dossier du PLU) qui définit :
 - les zones d'assainissement collectif où la Commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article ~~L.123-1 41°~~ **L.151-24** du Code de l'Urbanisme,
 - les zones relevant de l'assainissement non collectif où la Commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article ~~L.123-1 41°~~ **L.151-24** du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la Protection de l'environnement (loi N°7666.663 du 19 juillet 1976).
- Les périmètres de protection des abords des monuments historiques dans lesquels les autorisations d'urbanisme doivent être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne défini ~~par arrêté préfectoral du 29.10.1999, modifié par l'arrêté préfectoral du 18.04.2008, concernant l'A89 par l'arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-050 portant révision du classement sonore des infrastructure de transports terrestres du département de la Dordogne (routes nationales, autoroute A89 et voies ferrées) du 6 novembre 2015.~~ Il détermine la largeur affectée par le bruit et les dispositions que les constructeurs sont tenus de prendre en compte.

3.3.3. Actualisation de l'article 4 des « dispositions générales »

L'article suivant à devoir être modifié est l'article 4 portant sur les « adaptations mineures ».

Nous nous trouvons ici dans un cas où le nouveau Code va plus loin qu'une simple renumérotation en listant un certain nombre de dérogations possibles que ne prévoyait pas aussi clairement le précédent Code. Celles-ci sont développées dans la Section 2 : « Dérogations au plan local d'urbanisme » (Articles L152-3 à L152-6-4) du Chapitre II : « Effets du plan local d'urbanisme » du Titre V : « Plan local d'urbanisme » de la partie législative du Code.

Aussi, le libellé de l'article 4 doit être réécrit de manière plus substantielle que pour les articles précédents.

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES ET DEROGATIONS

~~Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme « les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».~~

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions [des articles L.152-3 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme]. »

3.3.4. Actualisation de l'article 13 des « dispositions générales »

L'article 13 « espaces libres et plantations » demande également à être remis à jour pour ce qui est des références concernant les Espaces Boisés Classés (EBC).

Ces derniers sont désormais réglementés par la Section 1 : « Espaces boisés » (articles L.113-1 à L.113-7) Chapitre III : « Espaces protégés » du Titre I^{er} : « Règles applicables sur l'ensemble du territoire » de la partie législative du Code.

D'autre part les références aux articles du Code forestier concernant les défrichements ne sont plus valides également. Ces derniers sont désormais réglementés par le Titre IV : « défrichements » (articles L.341-1 à L.342-1) et plus particulièrement les articles L.341-3 à L.341-5 du Livre III : « bois et forêts des particuliers » dudit Code.

L'article 13 est donc corrigé comme suit :

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation de la pente naturelle du terrain est préconisée.

Il est requis de maintenir les treillis, les corridors, les haies et alignements de végétation.

Il est demandé que toute plantation soit composée d'essences locales, tout particulièrement pour les haies en limite de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées (sauf impossibilité technique due à la construction autorisée) par des essences de développement équivalent.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions ~~de l'article L130-1~~ des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme.

- les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation

- les demandes d'autorisation de défrichement y sont irrecevables

Défrichements

En dehors des espaces boisés classés, les défrichements et tous travaux conduisant à un défrichement sont soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par [l'article L 311-1 à L 311-5](#) **les articles L 341-3 à L 341-5** du Code Forestier.

[...]

3.3.5. Actualisation du caractère de la zone UA

Le règlement approuvé du PLU de Limeyrat indiquait que la zone UA concernait uniquement les villages de La Champagne et de La Pinolie.

Or il existe une zone UA sur le bourg ancien de Limeyrat. Afin de mettre en cohérence, le règlement graphique et écrit du PLU approuvé, **il est proposé de corriger les caractéristiques de la zone UA, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, comme ci-dessous :**

« La zone UA correspond **au bourg ancien de la commune** et aux villages de la Pinolie et de la Champagne. »

3.3.6. Actualisation des articles UA 5, UB 5 et UE 5 « Caractéristique des terrains »

Depuis l'approbation du PLU de Limeyrat le 27 juin 2013, la loi ALUR a abrogé les dispositions relatives au Coefficient d'Occupation des Sols inscrites dans le règlement.

L'objectif de la modification simplifiée est donc de supprimer ces règles obsolètes, dans un souci d'information aux pétitionnaires.

3.3.7. Actualisation des articles UA 14, UB 14 et UE 14 « Coefficient d'Occupation des Sols »

Depuis l'approbation du PLU de Limeyrat le 27 juin 2013, la loi ALUR a abrogé les dispositions relatives au Coefficient d'Occupation des Sols inscrites dans le règlement.

L'objectif de la modification simplifiée est donc de supprimer ces règles obsolètes, dans un souci d'information aux pétitionnaires.

3.3.8. Modification de l'article UA 11 « Aspect extérieur des constructions, », alinéa ouvertures et menuiseries

Il est fait référence à une obligation d'utiliser des menuiseries avec petit bois au tiers supérieur des vitrages minimum. Cette caractéristique des menuiseries est intéressante sur les secteurs présentant une homogénéité et une qualité architecturale significative ou dans les périmètres de protection des monuments historiques afin de préserver la qualité du paysage urbain.

Or sur Limeyrat, très peu de constructions arborent ce type de menuiseries. **Il est donc proposé de supprimer cette disposition du règlement, dans le cadre de cette modification simplifiée.**

3.3.4. Actualisation de l'article UB 11 « Aspect extérieur des constructions », alinéa ouvertures et menuiseries

Il est fait référence à une obligation d'utiliser des menuiseries avec petit bois au tiers supérieur des vitrages minimum. Cette caractéristique des menuiseries est intéressante sur les secteurs présentant une homogénéité et une qualité architecturale significative ou dans les périmètres de protection des monuments historiques afin de préserver la qualité du paysage urbain. Or sur Limeyrat, très peu de constructions arborent ce type de menuiseries. **Il est donc proposé de supprimer cette disposition du règlement, dans le cadre de cette modification simplifiée.**

Par ailleurs, la règle relative à l'utilisation préférentielle de volet battant n'est plus adaptée aux caractéristiques actuelles de construction. En effet, les pétitionnaires qui construisent leur habitation ont une préférence pour l'installation de volets roulant, en lieu et place de volets battants. De même, la notion de préférence ne relève pas d'une règle, ce qui peut apporter une confusion dans l'application des différentes règles sur la zone. **Il est donc proposé de supprimer cette disposition du règlement, dans le cadre de cette modification simplifiée.**

Pour les mêmes raisons ci-dessus, le terme « de préférence » au niveau de la disposition des teintes pour les menuiseries peut apporter une confusion dans l'application des différentes règles sur la zone. **Il est donc proposé de supprimer cette disposition du règlement, dans le cadre de cette modification simplifiée.**



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	59
2. Conclusion.....	62

1 L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de de modification simplifiée du PLU de Limeyrat et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > **La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?**
- > **Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?**
- > **La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?**

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Plus précisément, seul le changement de destination pourrait avoir une incidence qui est examinée ci-après.

Pour ce qui est des évolutions du règlement écrit, s'agissant essentiellement d'actualisation des textes ou de compléments liés à des évolutions législatives et plus particulièrement à la Loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » elles ne peuvent pas avoir d'incidences nouvelles par rapport à celles potentiellement engendrées par leur écriture initiale et examinées par l'évaluation environnementale de la révision ayant conduit au PLU en vigueur.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	<p><u>Changement de destination :</u> Aucune incidence attendue sur les milieux naturels, la biodiversité et les zones humides, le bâtiment objet du changement de destination étant déjà existant.</p> <p><u>Modification du règlement écrit :</u> Aucune expertise naturaliste n'a été engagée dans le cadre de cette procédure. L'intégration des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » permettra la construction d'annexes autour du bâti constitué des habitations en zone A et N. Les incidences associées sur les milieux naturels, la biodiversité et les zones humides sont très limitées, non significatives à l'échelle de la commune.</p> <p>La rectification de règles obsolètes et la suppression de dispositions relatives aux ouvertures et à la possibilité d'installer des volets roulant n'a aucune incidence.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
<p>Consommation de l'espace</p>	<p>Changement de destination : Aucune nouvelle consommation d'espace NAF n'est permise par cet objet.</p> <p>Modification du règlement écrit : Les modifications apportées par l'intégration des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » ne constitueront pas une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à proprement parler : aucune modification du zonage existant des zones A et N n'aura lieu. En revanche, ces dispositions permettront la création d'annexes autour du bâti constitué en zone A et N et donc de l'artificialisation associée. Cette artificialisation potentielle restera toutefois très limitée.</p> <p>La rectification de règles obsolètes et la suppression de dispositions relatives aux ouvertures et à la possibilité d'installer des volets roulant n'a aucune incidence.</p>
<p>Trame verte et bleue</p>	<p>Changement de destination : Aucune incidence attendue sur la TVB au regard de la situation existante : le bâti est déjà constitué.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucune incidence significative attendue sur la TVB : la construction d'annexes aux habitations pourra se faire dans des éléments de la TVB régionale, mais ne remettra aucunement en cause les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés.</p> <p>La rectification de règles obsolètes et la suppression de dispositions relatives aux ouvertures et à la possibilité d'installer des volets roulant n'a aucune incidence.</p>
<p>Paysages et patrimoine bâti</p>	<p>Changement de destination : Aucune incidence attendue sur les paysages et le patrimoine au regard de la situation existante.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucune incidence significative attendue sur les paysages et le patrimoine au regard de la situation existante.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p><u>Changement de destination :</u> La demande de changement de destination est une régularisation. A ce titre, le bâtiment dispose déjà des réseaux nécessaires (assainissement non collectif, eau potable et gestion des eaux pluviales) et la présente procédure n'est pas de nature à augmenter la consommation en eau potable ou la gestion des eaux usées.</p> <p><u>Modification du règlement écrit :</u> La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N. Ainsi, le bâti constitué dispose déjà des réseaux nécessaires et la présente procédure n'est pas de nature à augmenter de manière significative la consommation en eau potable ou la gestion des eaux usées.</p> <p>La rectification de règles obsolètes et la suppression de dispositions relatives aux ouvertures et à la possibilité d'installer des volets roulant n'a aucune incidence.</p>
Risques naturels et technologiques	<p><u>Changement de destination :</u> S'agissant d'une régularisation d'une situation existante, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition du bâtiment existant aux risques naturels et technologiques. A terme, il est prévu la mise en place d'une défense incendie au hameau du Puits de Bontemps qui pourra être utilisé par le bâtiment bénéficiant du changement de destination (le hameau étant situé juste au nord-est de celui-ci).</p> <p><u>Modification du règlement écrit :</u> La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N. A ce titre, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	<p><u>Changement de destination :</u> S'agissant d'une régularisation d'une situation existante, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat.</p> <p><u>Modification du règlement écrit :</u> La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations existantes en zone A et N. A ce titre, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Nuisances sonores	<p>Changement de destination : Le bâti objet de la demande de changement de destination n'est pas concerné par des nuisances sonores.</p> <p>Modification du règlement écrit : La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N. A ce titre, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux nuisances sonores vis-à-vis de la situation existante.</p> <p>La rectification de règles obsolètes et la suppression de dispositions relatives aux ouvertures et à la possibilité d'installer des volets roulant n'a aucune incidence.</p>
Sols pollués et déchets	<p>Les sites et sols pollués sont très peu présents sur la commune de Limeyrat (un site BASOL identifié au sud du territoire). La procédure ne concerne pas un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets.</p> <p>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique, que ce soit pour le changement de destination ou pour les modifications du règlement écrit.</p>
Thématiques cumulées	<p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.</p>

2 CONCLUSION

L'objectif premier de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Limeyrat est de régulariser un changement de destination qui a déjà été effectué.

Concernant le règlement, seule l'introduction des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » aura un effet direct sur les autorisations d'urbanisme délivrées avec l'autorisation de nouvelles constructions annexes. Pour l'actualisation des textes, il s'agit d'une démarche purement formelle sans aucune incidence.

Compte-tenu des objets de la présente procédure et de ses caractéristiques, il peut être estimé que la modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Philippe PARIS, Directeur d'études, expert UA64
- > Manon LAMARQUE, Chargée d'études, UA64
- > Simon LEDUC, Chargé d'affaires ingénieur écologue du bureau d'études GÉREA

