

## PLAN LOCAL d'URBANISME DE LIMEYRAT

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limeyrat portant sur des correctifs à apporter au règlement écrit et sur un « changement de destination » d'une constructions en zone naturelles du PLU, la Communauté de communes Terrassonnais haut Périgord Noir, compétente en matière de documents d'urbanisme, a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires. Il s'agit des observations :

- De la Délégation territoriale du Périgord Noir de la **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 29 avril 2025.
- De la **Communauté d'agglomération du Grand Périgueux**, mail du 13 février 2025.
- De la **Chambre d'agriculture de la Dordogne**, courrier transmis à la Communauté de communes, le 11 mars 2025.
- De la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Dordogne**, courrier transmis à la Communauté de communes, le 25 février 2025.
- De la **Commune de Limeyrat**, courrier transmis à la Communauté de communes, le 4 février 2025.

A cela doivent être ajoutés :

- La **décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine**, saisie en application des articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'urbanisme. Cette décision « après examen au cas par cas, relative à la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux (24) » a été prise en date du 8 avril 2025.
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), réunie le 29 avril 2025, sur la **délimitation à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Communauté de communes Terrassonnais haut Périgord Noir dans la colonne de droite. **On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Communauté de communes seront apportées après la mise à disposition du public au moment de finaliser le dossier pour son approbation.**

OBSERVATIONS DE LA DDT 24	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p><u>Prise en compte d'un bâtiment agricole au lieu-dit le « Puit de Bontemps »</u></p> <p>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.</p> <p>La possibilité du changement de destination pourra permettre le dépôt d'une autorisation d'urbanisme par la propriétaire afin qu'elle puisse rester dans son domicile.</p> <p>Il est vivement conseillé de procéder à cette demande dans les meilleurs délais. Bien vérifier que les façades extérieures de la construction soient recouvertes de matériaux de finition pour limiter l'impact visuel et la qualité du paysage, car la situation en l'état n'est pas satisfaisante sur ce point (qui deviendra un critère déterminant dans la future rédaction du règlement écrit).</p> <p>Le changement de destination ne serait permis qu'en zone Naturelle.</p> <p>Sur la proposition de formulation du nouveau règlement écrit, la DDT rejoint l'observation de la Chambre d'agriculture, qui vise à demander la rédaction suivante « <i>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 <b>et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</b></i> ».</p> <p>Par ailleurs, étant situé en zone Naturelle, le projet de changement de destination aurait dû être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</p> <p>Le Permis de construire sera étudié et soumis à l'avis conforme de cette commission.</p> <p><u>Modification du règlement écrit de la zone A et N, dite « Macronisation »</u></p> <p>La Modification 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 zone agricole et naturelle.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>La présente procédure a précisément de permettre au plus vite cette régularisation. Concernant son aspect extérieur, la constructions respectera les dispositions de l'article N 11 du règlement écrit.</p> <p>Dont acte, lors de la mise au point finale du dossier de modification simplifiée pour son approbation la correction demandée sera apportée au règlement écrit.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

OBSERVATIONS DE LA DDT 24	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>À la lecture de cette nouvelle écriture, la DDT rejoint l'observation de la Chambre d'agriculture sur la possibilité des extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reprendre la formulation suivante dans le règlement écrit : <b><u>« L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors que cet aménagement ou extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».</u></b></li> </ul> <p>Pour le reste, les prescriptions sont conformes à la doctrine départementale en matière d'extension des constructions d'habitation et des annexes en zone agricole et naturelle.</p> <p>Le dossier sera présenté en CDPENAF pour avis à donner sur lesdites prescriptions.</p>	<p>Dont acte, lors de la mise au point finale du dossier de modification simplifiée pour son approbation la correction demandée sera apportée au règlement écrit.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>Je vous remercie pour cette notification et vous informe que le Grand Périgueux n'a pas d'observation à formuler sur cette procédure de modification simplifiée du PLU de Limeyrat.</p>	<p><b>La Communauté de communes prend acte de cet avis favorable.</b></p>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DORDOGNE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>En date du 11 février 2025, vous nous avez transmis par mail pour avis, le projet de révision à modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de LIMEYRAT, et nous vous en remercions.</p> <p>[...]</p> <p>Après étude de ce dossier par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères techniques d'analyse, nous émettons un avis favorable à ce projet sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessous :</p>	<p><b>La Communauté de communes prend acte de cet avis favorable.</b></p>



AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA DORDOGNE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>Je reconnais l'importance du PLU dans le développement de notre territoire et j'apprécie les efforts déployés par l'administration pour veiller à son amélioration continue.</p> <p>La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à la modification simplifiée du PLU de Limeyrat, tout en encourageant une réflexion sur une intégration plus large des besoins des artisans en milieu rural.</p> <p>Je tiens à exprimer ma confiance dans le travail accompli par les autorités locales pour garantir le bien-être et l'épanouissement de la communauté. Je reste disponible pour toute réunion ou entretien ultérieur pour discuter plus en détail de la modification du PLU ou de toute autre question qui pourrait surgir à l'avenir.</p>	

AVIS DE LA COMMUNE DE LIMEYRAT	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat, vous nous avez adressé pour avis un dossier complet de la procédure, ce dont je vous remercie. Après analyse du dossier, il apparaît que le règlement n'a pas pris en compte les orientations de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal, ce qui aurait pour conséquences pour la commune, des difficultés à répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de transition des activités agricoles, objectifs inscrit dans le Plan Climat Air Energie du territoire, dans lequel, la commune de Limeyrat est activement engagée. A ce titre, nous souhaiterions ajouter les deux dispositions suivantes :</p> <p>Sur la zone A, à l'article 11, nous souhaiterions que les clôtures liées à une installation agrivoltaïque puissent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. En effet, une hauteur moindre, telle que prévue dans le règlement du PLU en vigueur, présente un risque d'insécurité pour ces installations techniques.</p> <p>Le territoire comprend plusieurs exploitations agricoles, dont les terrains exploités se répartissent entre la zone agricole (A) et la zone naturelle (N). Or, la zone N n'autorise pas les installations agrivoltaïques, ce qui empêche toute action de transition écologique de ces exploitations agricoles existantes. A ce</p>	<p>Rappelons que l'article 1 « occupations et utilisations du sol interdites » de la zone agricole A autorise explicitement les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Si les installations agrivoltaïques évoquées par la commune respectent bien les obligations faites par l'article L.314-36 du Code de l'énergie, elles sont de fait considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole comme le stipule l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme et pleinement autorisées en zone A.</p> <p>Par contre, la zone N n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole en son article 1, mais uniquement les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.</p> <p>S'il s'agit bien d'installations agrivoltaïques respectant strictement les dispositions législatives en vigueur, <b>il est possible de répondre favorablement aux demandes de la commune de Limeyrat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En autorisant les installations agrivoltaïques en zone N.</li> <li>• En autorisant, en zones A et N, une surélévation jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures liées à une installation agrivoltaïque.</li> </ul>

AVIS DE LA COMMUNE DE LIMEYRAT	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>titre, nous souhaiterions que soit ajouté à l'article N1, la disposition suivante : « les installations agrivoltaïques et leurs accessoires ».</p> <p>Espérant que nos observations puissent être retenues.</p>	
DECISION DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p><b>Considérant</b> que la communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une première modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat, approuvé le 27 juin 2013 ; que la commune de Limeyrat compte 438 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 2 011 hectares ;</p> <p>Considérant que cette modification simplifiée n°1 vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autoriser le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole (parcelles cadastrées B80 et B81) au lieu-dit « Le Puits de Bontemps » classé en zone naturelle N afin de régulariser la transformation en habitation ;</li> <li>• autoriser les annexes et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricole et naturelle sous conditions de distance au bâtiment principal, d'emprise au sol et de surface maximum ;</li> <li>• corriger dans le règlement écrit des incohérences avec les différentes législations en vigueur.</li> </ul> <p><b>Considérant</b> les informations fournies par la collectivité ;</p> <p style="text-align: center;"><b>rend un avis conforme</b></p> <p>sur <b>l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</b> pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat (24).</p> <p>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.</p>	<p><b>La Communauté de communes prend acte de cet avis favorable.</b></p> <p>Cet avis sera joint au dossier de mise à disposition du public.</p>

DECISION DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.	

AVIS DE LA CDPENAF SUR LA DELIMITATION A TITRE EXCEPTIONNEL DE STECAL	REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
<p>En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat visant à encadrer les annexes et les extensions des constructions en zone A et N.</p> <p>Le règlement des zones A et N soumis à la CDPENAF amène les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les conditions de hauteur des extensions ne sont pas spécifiées. La doctrine CDPENAF validée en mars 2023, préconise en Dordogne : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur du bâti existant (exception pour la création d'étages dans le respect de la qualité paysagère).</li> </ul> </li> <li>• l'article A2 « aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole », soulève une ambiguïté dans sa rédaction. La possibilité d'extension mesurée des maisons d'habitations liées à l'activité agricole n'est pas clairement établie. L'article N2 amène la même remarque « aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité forestière ou agricole ».</li> <li>• Les changements de destination ne doivent pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.</li> <li>• L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, ce qui est plus restrictif que la doctrine CDPENAF validée en mars 2023 qui préconise en Dordogne : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ extension en zone A et N limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (mini 40 m²). Pour les habitations de</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dont acte, cet oubli sera corrigé dans le règlement écrit des zones A et N selon les prescriptions ci-contre, lors de la mise au point finale du dossier de modification simplifiée pour son approbation.</p> <p>Dont acte, cette ambiguïté sera levée dans le règlement écrit des zones A et N selon les prescriptions ci-contre, lors de la mise au point finale du dossier de modification simplifiée pour son approbation.</p> <p>Dont acte.</p>

<b>AVIS DE LA CDPENAF SUR LA DELIMITATION A TITRE EXCEPTIONNEL DE STECAL</b>	<b>REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES</b>
<p>moins de 100 m<sup>2</sup>, limite à 50 % de l'emprise. au sol possible. Limité à 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ainsi vous disposez d'une marge de manœuvre pour faire évoluer votre règlement.</p> <p>Par conséquent, la CDPENAF émet un <b>avis favorable sous réserve</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De préciser dans les <b>conditions de hauteur des extensions</b>, c'est à dire ne dépasser la hauteur du bâtiment existant (exception pour la création d'étages dans le respect de la qualité paysagère).</li><li>• De remplacer aux articles A2 et N2 la phrase « aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité forestière et agricole » par « <b>l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dès lors que cet aménagement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site</b> ».</li><li>• D'ajouter à l'article N2 « le changement de destination des constructions est autorisé, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151.11 du CU sur le document graphique du règlement » <b>et ne nuit pas à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.</b></li></ul> <p>Le régime juridique de cet avis de la CDPENAF est un régime d'avis simple.</p>	<p>Les corrections demandées pour lever les réserves seront réalisées lors de la mise au point finale du dossier de modification simplifiée pour son approbation.</p>

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

### AVIS SUR LE DOSSIER

La Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir a délibéré en faveur de l'engagement d'une procédure de modification n°1 du PLU de Limeyrat en date du 28 septembre 2021.

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

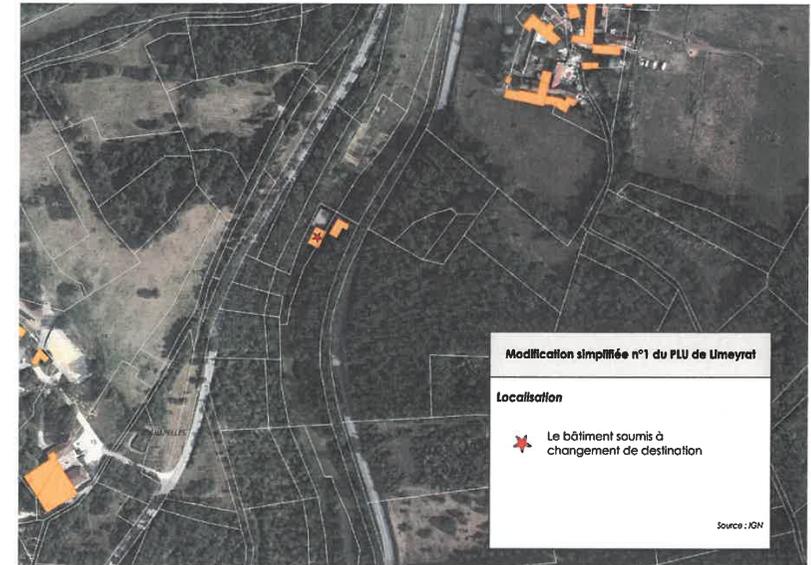
#### - Rappel des objectifs de la procédure d'évolution:

- 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.
- La correction du règlement écrit pour le mettre à jour avec les différentes législations en vigueur.

#### - Analyse détaillée

- Prise en compte d'un bâtiment agricole au lieudit le « Puits de Bontemps »

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.





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. La possibilité du changement de destination pourra permettre le dépôt d'une autorisation d'urbanisme par la propriétaire afin qu'elle puisse rester dans son domicile. Il est vivement conseillé de procéder à cette demande dans les meilleurs délais. Bien vérifier que les façades extérieures de la construction soient recouvertes de matériaux de finition pour limiter l'impact visuel et la qualité du paysage. Car la situation en l'état n'est pas satisfaisante sur ce point (qui deviendra un critère déterminant dans la future rédaction du règlement écrit).

Le changement de destination ne serait permis qu'en zone Naturelle. Sur la proposition de formulation du nouveau règlement écrit, la DDT rejoint l'observation de la Chambre d'agriculture, qui vise à demander la rédaction suivante « *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 **et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.* ».

Par ailleurs, étant situé en zone Naturelle, le projet de changement de destination aurait dû être soumis à l'**avis conforme** de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le Permis de construire sera étudié et soumis à l'avis conforme de cette commission.

- Modification du règlement écrit de la zone A et N, dite « Macronisation »

La Modification 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 zone agricole et naturelle.

À la lecture de cette nouvelle écriture, la DDT rejoint l'observation de la Chambre d'agriculture sur la possibilité des extensions :

-Reprendre la formulation suivante dans le règlement écrit : « ***L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors que cet aménagement ou extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*** ».

Pour le reste, les prescriptions sont conformes à la doctrine départementale en matière d'extension des constructions d'habitation et des annexes en zone agricole et naturelle. Le dossier sera présenté en CDPENAF pour avis à donner sur lesdites prescriptions.

• **Conclusion**

Le dossier a déjà reçu plusieurs avis :

- Un Avis favorable de la Chambre d'agriculture en date du 11 mars 2025 ; assorti d'observations reprises dans le présent avis
- La CDPENAF lors de sa séance du 24/04/2025 a émis un avis favorable à la demande de modification simplifiée.

Comme suite aux observations formulées dans le présent avis, et en cohérence avec les avis susmentionnés, la DDT émet un avis favorable sur ce projet de Modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Limeyrat.

**Nicolas Castanier**

**Adjoint au Délégué Territorial du Périgord Noir**





**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
DORDOGNE**

**Siège Social**

295 boulevard des Saveurs  
Cré@Vallée Nord  
Coulounieix-Chamiers

**Adresse postale**

CS 10250  
24060 PERIGUEUX CEDEX 9  
Tél. : 05 53 35 88 88

accueil@dordogne.chambagri.fr

**Antenne Périgord Vert**

Maison des Services  
1 Espace Pierre Beylot  
24500 TRIVIEUX  
Tél. : 05 53 55 05 09  
antenne.pv@dordogne.chambagri.fr

**Bureau Ribérac**

7 bis place Alsace Lorraine  
24600 RIBERAC  
Tél. : 05 53 92 47 50

**Antenne Périgord Pourpre**

Vallée de l'Isle  
237 voie Valléon Neveu  
ZA Vallade Sud  
24100 BERGERAC  
Tél. : 05 53 63 56 09  
antenne.pp@dordogne.chambagri.fr

**Bureau Douville**

839 route des Bergeries  
Maison Jehanette  
24140 DOUVILLE  
Tél. : 05 53 80 89 38

**Antenne Périgord Noir**

Place Marc Buisson  
24200 SARLAT  
Tél. : 05 53 28 60 80  
antenne.pn@dordogne.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 03/01/1924

Siret 182 400 010 00191

APE 9411 Z

dordogne.chambre-agriculture.fr

Coulounieix-Chamiers, le 11 mars 2025

Monsieur le Président  
Communauté de communes  
Terrassonnais Haut Périgord Noir  
58 avenue Jean JAURES  
24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

V/réf. : dossier suivi par M Stéphane MALO

N/Réf : RD//SL/NJ

Dossier suivi par Sandra LAVAUD

email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

**Objet : avis portant sur modification simplifiée n°1 du PLU de LIMEYRAT.**

Copie à :

- Mr Romain LORTHOLARY : DDT - SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT-SUHC
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme Alexandra TAILLANDIER : DDT - SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT - SETAF
- M Nicolas CASTANIER : DDT – Délégation Territoriale du Périgord Noir
- CDPENAF

Monsieur le Président,

En date du 11 février 2025, vous nous avez transmis par mail pour avis, le projet de révision à modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de LIMEYRAT, et nous vous en remercions.

Cette procédure a pour objets :

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

Après étude de ce dossier par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères techniques d'analyse, nous émettons un avis favorable à ce projet sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessous.



Concernant le bâtiment situé en zone naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Il est proposé d'ajouter au règlement écrit la phrase suivante « 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. ». Comme précisé dans ce même article du Code de l'Urbanisme, nous demandons à ce que soit ajouté la notion suivante : « 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 et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Concernant 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 :

Il est notamment écrit que sont autorisés « l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole ». Nous demandons la modification de cette phrase qui, rédigée ainsi, pourrait porter atteinte aux exploitants agricoles locaux. En effet, la phrase telle que rédigée pourrait être interprétée comme de la ségrégation envers les exploitants agricoles qui possèdent une maison d'habitation en zone A ou N (liée et nécessaire à leur activité agricole), leur empêchant l'aménagement et l'extension de leur habitation contrairement aux autres habitants résidant dans ces mêmes zones. Ainsi, nous demandons à ce que cette phrase soit supprimée et remplacée par celle-ci, aussi bien en zone A qu'en zone N : « L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors que cet aménagement ou extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Le Président,

Rémi DUMAURE

Coulounieix-Chamiers, le 25 février 2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR  
58 avenue Jean Jaurès  
24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

Objet : Réponse à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.  
Référence : DB/NA/SM/20250204-5

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance du dossier relatif à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat.

Je reconnais l'importance du PLU dans le développement de notre territoire et j'apprécie les efforts déployés par l'administration pour veiller à son amélioration continue.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à la modification simplifiée du PLU de Limeyrat, tout en encourageant une réflexion sur une intégration plus large des besoins des artisans en milieu rural.

Je tiens à exprimer ma confiance dans le travail accompli par les autorités locales pour garantir le bien-être et l'épanouissement de la communauté. Je reste disponible pour toute réunion ou entretien ultérieur pour discuter plus en détail de la modification du PLU ou de toute autre question qui pourrait surgir à l'avenir.

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

  
Didier GOURAUD  
Président

COMMUNE de  
  
24210 LIMEYRAT

Limeyrat, le 4 avril 2025

COURRIER ARRIVÉE

09 AVR. 2025

Destinataires

	O	C	A
Service DB		✓	✓
Service Uv	✓	✓	✓
Président	✓	✓	✓

Monsieur Dominique Bousquet  
Président, Communauté de Communes  
« Terrassonnais Haut Périgord Noir »  
58, Avenue Jean Jaurès  
24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

OBJET : Demande de modification simplifiée du PLU de Limeyrat

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat, vous nous avez adressé pour avis un dossier complet de la procédure, ce dont je vous remercie. Après analyse du dossier, il apparaît que le règlement n'a pas pris en compte les orientations de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal, ce qui aurait pour conséquences pour la commune, des difficultés à répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de transition des activités agricoles, objectifs inscrit dans le Plan Climat Air Energie du territoire, dans lequel, la commune de Limeyrat est activement engagée. A ce titre, nous souhaiterions ajouter les deux dispositions suivantes :

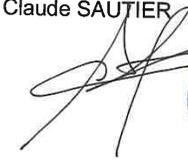
Sur la zone A, à l'article 11, nous souhaiterions que les clôtures liées à une installation agrivoltaïques puissent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. En effet, une hauteur moindre, telle que prévue dans le règlement du PLU en vigueur, présente un risque d'insécurité pour ces installations techniques.

Le territoire comprend plusieurs exploitations agricoles, dont les terrains exploités se répartissent entre la zone agricole (A) et la zone naturelle (N). Or, la zone N n'autorise pas les installations agrivoltaïques, ce qui empêche toute action de transition écologique de ces exploitations agricoles existantes. A ce titre, nous souhaiterions que soit ajouté à l'article N1, la disposition suivante : « les installations agrivoltaïques et leurs accessoires »

Espérant que nos observations puissent être retenues,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,  
Claude SAUTIER


**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
la commune de Limeyrat (24) porté par la communauté de  
communes du Terrassonnais en Périgord Noir**

N° MRAe 2025ACNA37

Dossier KPPAC-2025-17281

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir, reçu le 10 février 2025 relatif à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat (24), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 27 mars 2025 ;

**Considérant** que la communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une première modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat, approuvé le 27 juin 2013 ; que la commune de Limeyrat compte 438 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 2 011 hectares ;

**Considérant** que cette modification simplifiée n°1 vise à :

- autoriser le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole (parcelles cadastrées B80 et B81) au lieu-dit « Le Puits de Bontemps » classé en zone naturelle N afin de régulariser la transformation en habitation ;
- autoriser les annexes et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricole et naturelle sous conditions de distance au bâtiment principal, d'emprise au sol et de surface maximum ;
- corriger dans le règlement écrit des incohérences avec les différentes législations en vigueur ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

**rend un avis conforme**

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat (24).

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.

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

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

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Limeyrat (24) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 8 avril 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre délégué

**Signé**

Michel Puyrazat

Service Économie des Territoires,  
Agriculture et Forêt

Pôle foncier et gestion de l'espace rural

Affaire suivie par : Blandine FEVRIER  
Tel : 05 53 45 56 09  
Courriel : [ddt-cdpnaf@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpnaf@dordogne.gouv.fr)

Périgueux,

Le président de la CDPENAF

à

Monsieur le président de la communauté de  
communes Terrassonnais Haut Périgord Noir,  
Pôle des services publics  
58 avenue Jean Jaurés  
24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

**Objet** : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 24/04/2025.

En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur la procédure de **modification simplifiée n°1 du PLU de Limeyrat** visant à encadrer les annexes et les extensions des constructions en zone A et N.

Le règlement des zones A et N soumis à la CDPENAF amène les remarques suivantes :

- les conditions de hauteur des extensions ne sont pas spécifiées. La doctrine CDPENAF validée en mars 2023, préconise en Dordogne :
  - une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur du bâti existant (exception pour la création d'étages dans le respect de la qualité paysagère).
- l'article A2 "*- aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole* », soulève une ambiguïté dans sa rédaction. La possibilité d'extension mesurée des maisons d'habitations liées à l'activité agricole n'est pas clairement établie. L'article N2 amène la même remarque "*- aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité forestière ou agricole* ».
- Les changements de destination ne doivent pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, ce qui est plus restrictif que la doctrine CDPENAF validée en mars 2023 qui préconise en Dordogne :
  - extension en zone A et N limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (mini 40 m<sup>2</sup>). Pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup>, limite à 50 % de l'emprise au sol possible. Limité à 75 m<sup>2</sup>.

Ainsi vous disposez d'une marge de manœuvre pour faire évoluer votre règlement.

Par conséquent, la CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve** :

- de préciser dans les **conditions de hauteur des extensions**, c'est à dire ne dépasser la hauteur du bâtiment existant (exception pour la création d'étages dans le respect de la qualité paysagère),

- de remplacer aux articles A2 et N2 la phrase « *aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité forestière et agricole* » par « *l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dès lors que cet aménagement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site* ».
- d'ajouter à l'article N2 « le changement de destination des constructions est autorisé, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L151.11 du CU sur le document graphique du règlement » et **ne nuit pas à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.**

Le régime juridique de cet avis de la CDPENAF est un régime d'avis simple.

Le président,

  
Pour le directeur départemental des territoires,  
Le directeur adjoint.

**Laurent TROVILLE**

