

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Présentation de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H de la CC Bastides Dordogne Périgord

Octobre 2026

SOMMAIRE

I. objectifs poursuivis par la procédure de modification simplifiée n°1.....	4
II. Présentation des objets de la procédure de modification simplifiée n°1	4
III. Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages	23
IV. Suite de la procédure de modification simplifiée n°1.....	23

I. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération en date du 26 novembre 2024. Cet outil de planification constitue aujourd'hui le document de référence en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Toutefois, comme pour tout document d'urbanisme, l'entrée en vigueur de ce PLUi-H a révélé la nécessité d'apporter certaines adaptations, afin d'en assurer une meilleure lisibilité et d'éviter des difficultés d'interprétation ou d'application dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ces ajustements ne visent en aucun cas à remettre en cause l'économie générale du document, ni à modifier les grands équilibres retenus lors de son élaboration et de son approbation. Ils s'inscrivent dans une logique de consolidation du PLUi-H, pour en faciliter l'appropriation par les communes membres, les services instructeurs et les porteurs de projets.

Ces corrections concernent principalement des incohérences ou imprécisions apparues dans certaines pièces réglementaires, qui doivent être clarifiées afin d'assurer une cohérence d'ensemble. Elles relèvent donc de la bonne gestion du document et contribuent à garantir la sécurité juridique des décisions prises sur la base du PLUi-H. Cette modification permettra :

- Une évolution du zonage réglementaire (règlement graphique) ;
- Des corrections et ajustements mineurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Des corrections et ajustements mineurs du règlement écrit pour faciliter sa mise en œuvre ;
- Des compléments apportés aux annexes.

II. PRESENTATION DES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La présente procédure de modification touche les pièces du PLUi-H suivantes :

- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit,
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les annexes.

II.1 - Modifications du règlement écrit

Sujet 1-1. Modification de la règle d'emprise au sol zones UA (centres anciens denses à très denses et multifonctionnels)
Suppression de la réglementation de l'emprise au sol des constructions et ajout d'une obligation d'une part minimale de végétalisation des espaces libres, fixée à au moins 50% de la surface non-bâtie du terrain.
Sujet 1-2. Précision sur les changements de destination zones U et AU (zones urbaines et à urbaniser)
Précision de l'article 1.1 : les changements de destination des bâtiments sont autorisés uniquement vers les destinations admises dans la zone considérée.
Sujet 1-3. Modification de la règle d'implantation par rapport aux limites et voies zones U et AU (zones urbaines et à urbaniser)
Dérogation à la distance fixe de 12 à 15m prévue pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives pour : • Les reconstructions après sinistre, • Les contraintes topographiques et de configuration parcellaire, rendant impossible la construction, • La sauvegarde d'un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine.

Sujet 1-4. Précision de la règle d’implantation des annexes zones UA (centres anciens denses à très denses et multifonctionnels)
Elargissement de la possibilité d’implanter des constructions en retrait de l’alignement sous certaines conditions aux annexes.
Sujet 1-5. Modification de la règle concernant l’aspect des toitures toutes les zones
Remplacement de l’obligation de châssis de toit de faible dimension (jugée trop restrictive) par l’obligation de châssis de toit proportionnés à la façade, tant en nombre qu’en surface.
Sujet 1-6. Précision de la règle concernant les zones humides dispositions générales
Demande de distinguer les zones humides probables et les zones humides potentielles au regard des données disponibles dans l’atlas de la Maison Numérique de la biodiversité ou, le cas échéant, d’autres documents de porté supra-communautaire.
Sujet 1-7. Complément de l’article 2.5 actuellement vide dispositions générales
Complément de l’article 2.5, qui précisera que les règles relatives aux espaces libres et aux espaces verts sont définies dans les règlements applicables à chaque zone.
Sujet 1-8. Modification des conditions d’accès dispositions générales
Afin d’éviter des aménagement générant une surcharge des réseaux ou de la voirie, précision que les condition d’accès doivent être adaptées aux caractéristiques du projet, et à son environnement.
Sujet 1-9. Clarification des conditions d’implantation des annexes Zones A et N (zones agricoles et naturelles)
• Augmentation de la distance minimale entre les abris destinés aux animaux domestiques et la construction principale à 50m. • Différenciation entre les piscines et les autres annexes. • Autorisation de la construction d’une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants sous réserve d’être implantées dans un périmètre de 30m autour de la construction principales, et non à 30m de tout point de celle-ci.
Sujet 1-10. Modification de la règle relative aux extensions et annexes des bâtiments d’activité Zones A et N (zones agricoles et naturelles)
Autorisation des extensions et annexes aux bâtiments d’activité artisanale existants (entrepôts, bureaux) sous réserve qu’elles ne génèrent pas de nuisances et que leur emprise totale ne dépasse pas 50% de l’emprise actuelle du bâtiment principal.
Sujet 1-11. Rectification des conditions et destination des projets d’énergie renouvelable Zones A et N (zones agricoles et naturelles)
• Suppression de la mention en Mwc pour la limite des projets photovoltaïques et conservation de la limite surfacique de 5ha, correspondant à l’emprise maximale du projet. • Clarification de la destination des projets agrivoltaïques, qui relèvent de l’usage agricole. • Rappel que les parcs photovoltaïques (hors installations agrivoltaïques) ne pourront s’implanter qu’au sein des surfaces identifiées dans le document cadre arrêté en application du 2^e alinéa de l’article 54 de la loi APER pour la zone N uniquement.
Sujet 1-12. Complément de définition Lexique
Précision sur les conditions d’évaluation des implantations des bâtiments : « Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n’excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d’isolation thermique extérieure jusqu’à 30 cm d’épaisseur, les balcons n’excédant pas un débord d’un mètre et les emmarchements. ».

II.1 - Modifications apportées au Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a - Sujet 2-1 | Amélioration qualitative des OAP

Ajout des références cadastrales sur les schémas des OAP

Commune de ALLES-SUR-DORDOGNE OAP n° ALL01



Commune de ALLES-SUR-DORDOGNE OAP n° ALL01



Figure 1 : Exemple de la modification sur l'OAP n°ALL01. A gauche, le document en vigueur. A droite, le projet de modification du PLUi-H.

b - Sujet 2-2 | Correction d'une OAP à Lalinde (LAL-04)

Une contradiction a été relevée entre le schéma et la description littérale ; une correction est apportée pour assurer la cohérence de l'ensemble.

Commune de LALINDE OAP n° LAL04



Commune de LALINDE OAP n° LAL04



Figure 2 : Correction de l'OAP LAL04 sur la commune de Lalinde. A gauche, le document en vigueur. A droite, le projet de modification du PLUi-H.

c - Sujet 2-3 | Correction d'une OAP à Varennes (VAR-01)

L'OAP a été modifiée afin d'adapter l'aménagement aux besoins identifiés et de revoir les principes d'accès. L'opération sera désormais desservie par les impasses des Coustals plutôt que par la départementale, afin de limiter la dangerosité en réutilisant une sortie existante. Le phasage a été supprimé, jugé bloquant au regard de l'évolution des projets.

Données cadastrales (DGFIP)

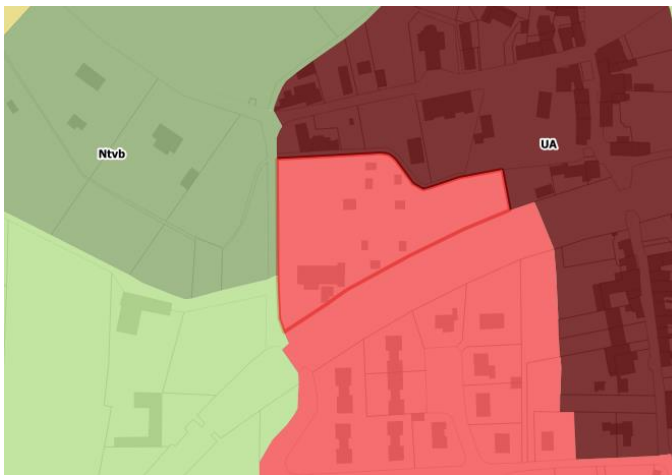


Vue aérienne (Google Satellite)



Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



c - Sujet 3-3 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine à Lalinde : U >> UT

Le camping de Sauveboeuf à Lalinde avait été classé en zone urbaine, sans prise en compte de sa fonction touristique. Le reclassement en zone UT corrige cette erreur et aligne le document sur la réalité de l'usage et les objectifs de développement touristique local.

Données cadastrales (DGFIP)

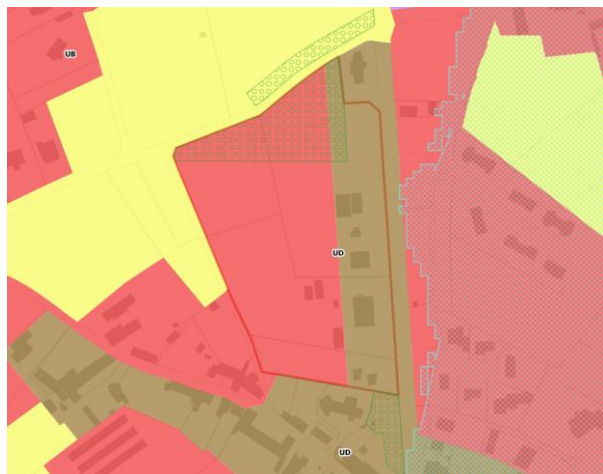


Vue aérienne (Google Satellite)

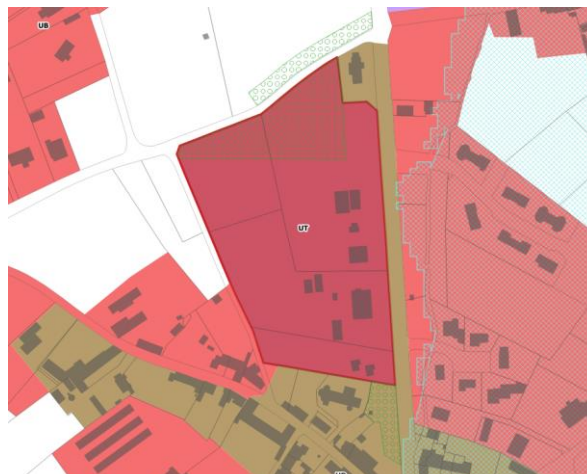


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



d - Sujet 3-4 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine à Bayac : UC >> UD

Le château de Bayac, précédemment classé en UC, relève davantage d'un tissu à dominante patrimoniale et touristique. Le passage en zone UD permet d'ajuster le zonage à la morphologie du site et à la vocation du bâti existant.

Données cadastrales (DGFIP)

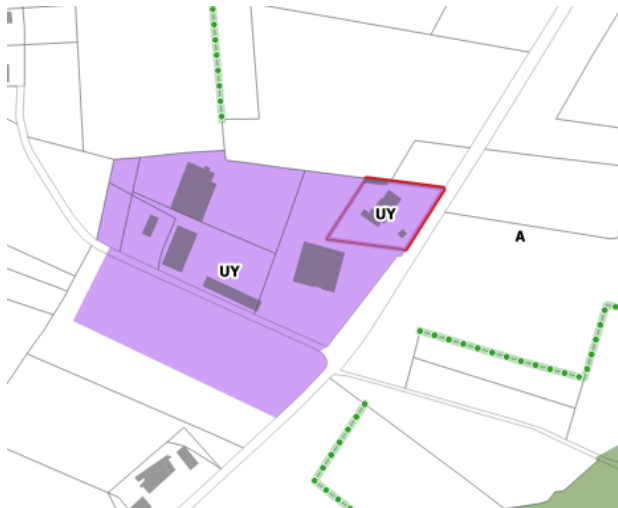


Vue aérienne (Google Satellite)

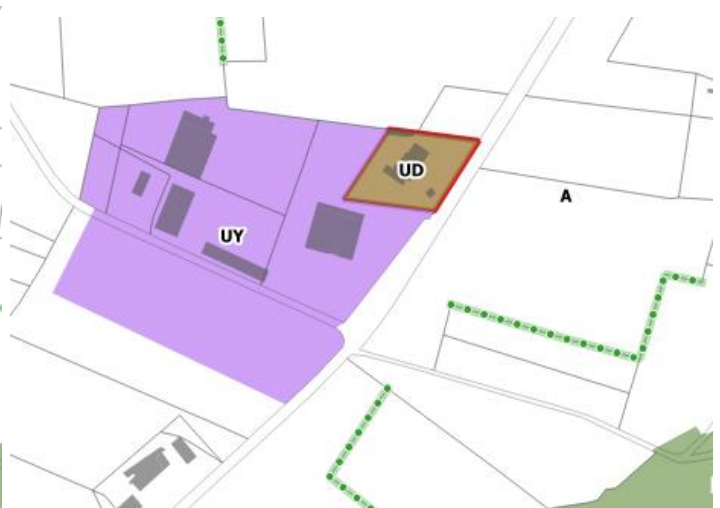


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



f - Sujet 3-6 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine à Le Buisson-de-Cadouin : UB >> UA

Sur la place du Général de Gaulle, le bâti ancien et continu traduit un tissu traditionnel de centre-bourg. Le passage de UB à UA vient reconnaître cette trame urbaine historique et renforcer la protection du cadre architectural existant.

Localisation du sujet 3-6 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



g - Sujet 3-7 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine/agricole à Naussannes : Atvb >>
UT

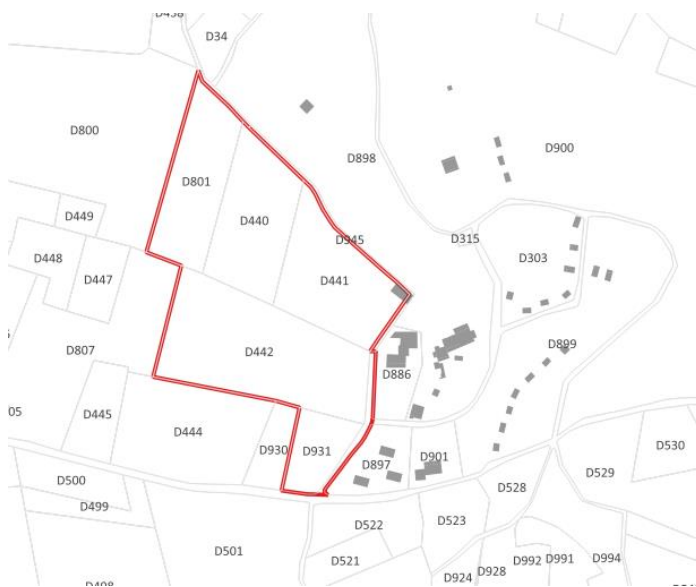
Une erreur matérielle est corrigée : lors de l'élaboration du PLUi-H, seul le cœur du camping avait été intégré en UT, tandis que ses espaces extérieurs (parcours santé, terrains de sport, parking) étaient restés en ATVB. Le reclassement en UT rétablit la cohérence du périmètre fonctionnel du site et reconnaît la vocation touristique effective de l'ensemble. Cette correction vise aussi à éviter une sous-utilisation d'espaces déjà aménagés.

Extraits StreetView de la portion du camping classée en ATVB au lieu du UT | Google Maps



Localisation du sujet 3-7 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



h - Sujet 3-8 | Changement de zonage au sein de la zone naturelle à Sainte-Foy-de-Longas : N >> UE

Un projet initial, non repris dans le document approuvé, prévoyait l'implantation d'un city-stade sur la parcelle attenante à la station d'épuration (A772). Cependant, depuis l'approbation du PLUiH, des visites de terrain et des échanges avec différents partenaires ont permis d'identifier un secteur plus adapté pour accueillir cet équipement. Le nouveau site retenu se situe à l'entrée ouest du bourg, en lien avec une opération d'aménagement engagée de l'autre côté de la route, et présente des enjeux environnementaux nettement moins sensibles. Ainsi, l'évolution du PLUiH vise à corriger la matérialisation du projet de city-stade, dont la localisation est ajustée afin de tenir compte des constats et enjeux identifiés depuis l'approbation.

Localisation du sujet 3-8 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

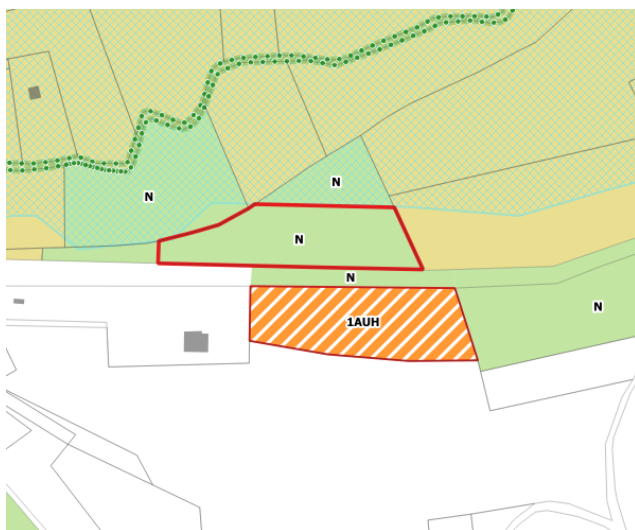


Vue aérienne (Google Satellite)

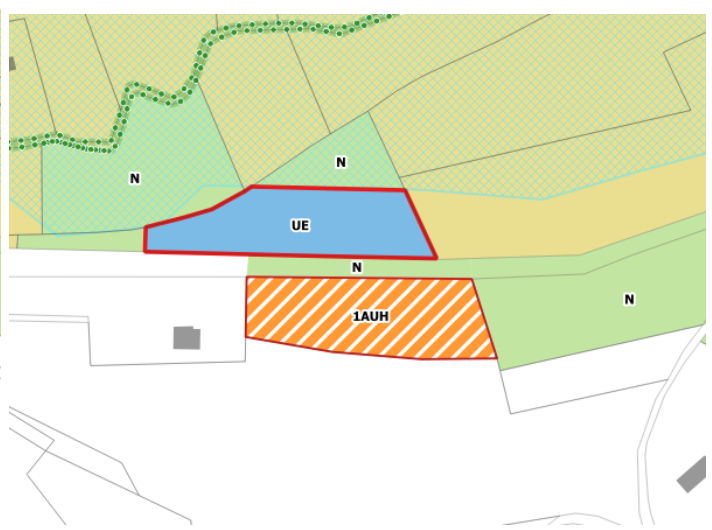


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié

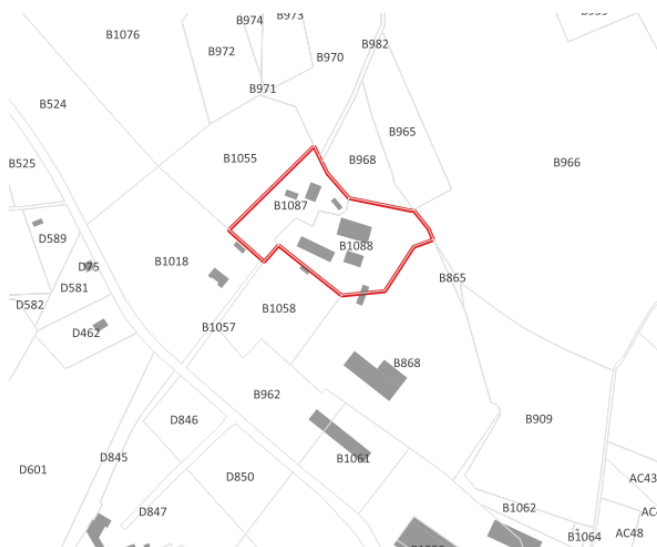


i - Sujet 3-9 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine à Beaumontois : UY >> UB

Le passage de la zone UY à UB permet la transformation d'anciens locaux artisanaux en logements. Cette évolution traduit la reconversion progressive du tissu bâti et favorise la réintroduction d'habitat dans un secteur déjà urbanisé.

Localisation du sujet 3-9 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

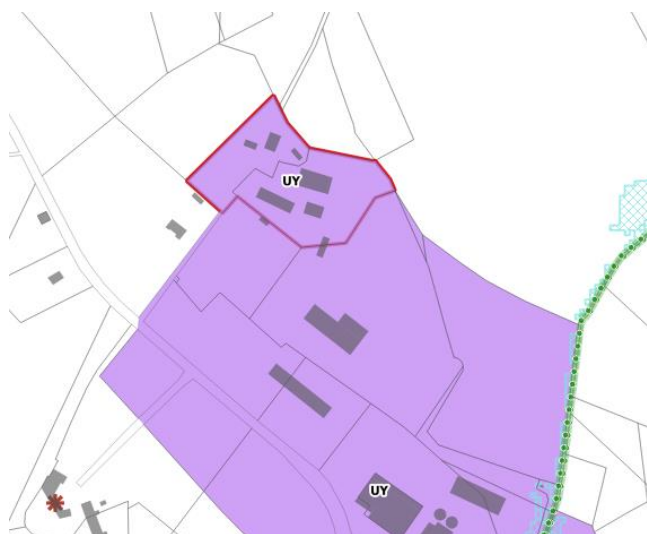


Vue aérienne (Google Satellite)

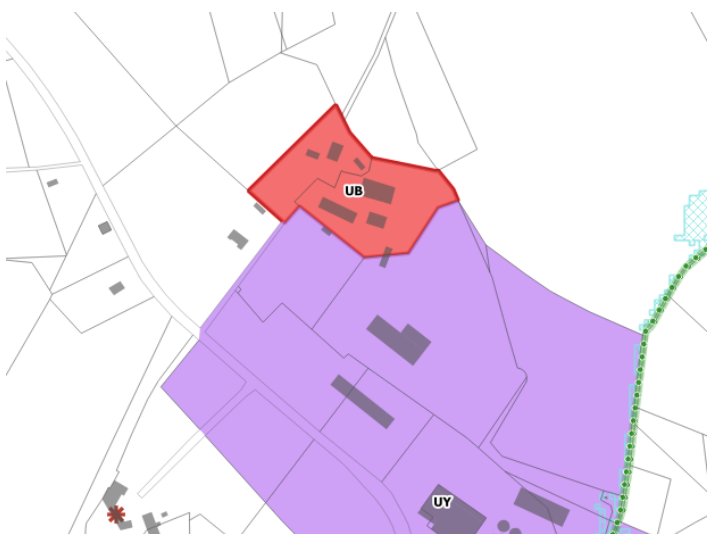


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



j - Sujet 3-10 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine/agricole à Trémolat : A >> UT

La parcelle du mini-golf, cadastrée A 1034, apparaît aujourd'hui en zone Agricole (A) alors qu'elle figurait en zone Loisirs dans les documents de travail du PLUiH. Or la vue Street View montre clairement l'aménagement et l'usage récréatif du site confirmant le caractère avéré du mini-golf. Il est donc proposé de corriger cette erreur d'appréciation et de reclasser la parcelle en zone UT.

Extrait StreetView du mini-golf



Extrait Google – Mini-golf de Trémolat



Voir les photos

Extérieur

MINIGOLF DE TREMOLAT 2025

5,0 ★★★★★ 2 avis ⓘ

Terrain de jeu à Trémolat

 Itinéraire

 Avis

 Enregistrer

 Partager

 Appeler

Adresse : 276 Rue Bertrand de Born, 24510 Trémolat

Localisation du sujet 3-10 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

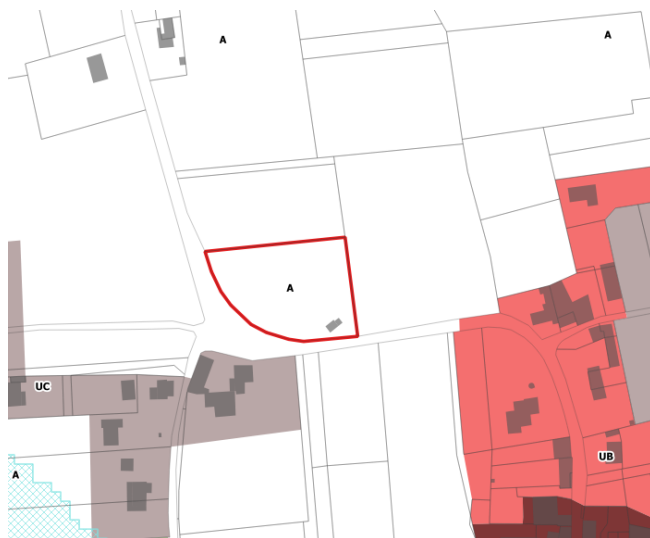


Vue aérienne (Google Satellite)

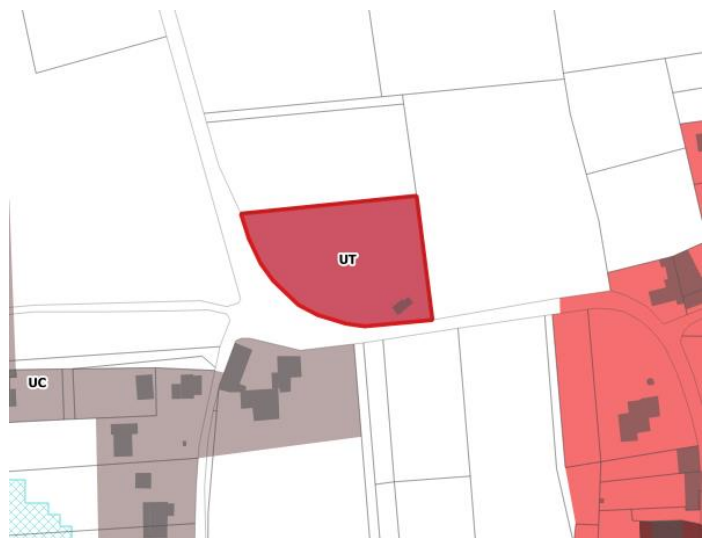


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



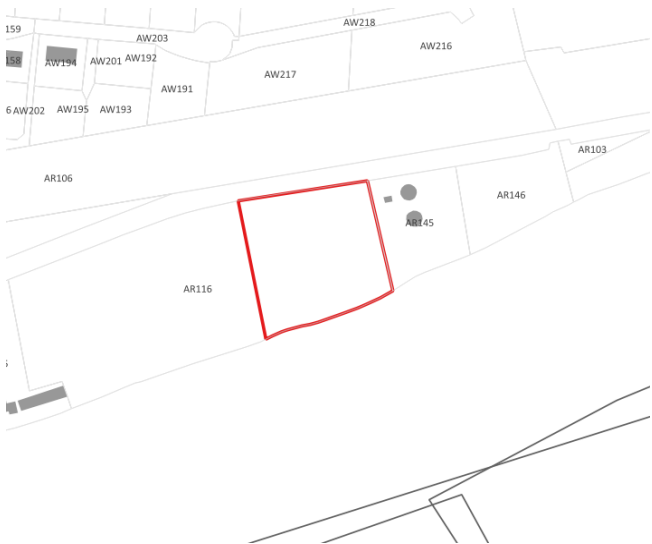
k - Sujet 3-11 | Création d'un emplacement réservé à Lalinde (STEP)

Un emplacement réservé est créé sur une partie de la parcelle AR 116, afin de permettre la réalisation du projet de station d'épuration (STEP) porté par la commune. Cette inscription vise à sécuriser la maîtrise foncière nécessaire à l'opération.

Sujet	Numéro	Commune	Bénéficiaire	Surface (m2)
Réalisation d'un ouvrage de traitement des eaux usées (STEP)	LAL27	Lalinde	Commune	5 245 m2

Localisation du sujet 3-11 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

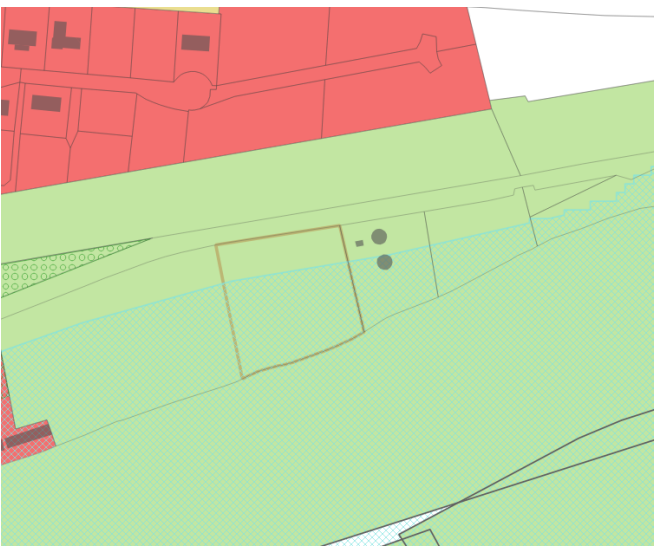


Vue aérienne (Google Satellite)

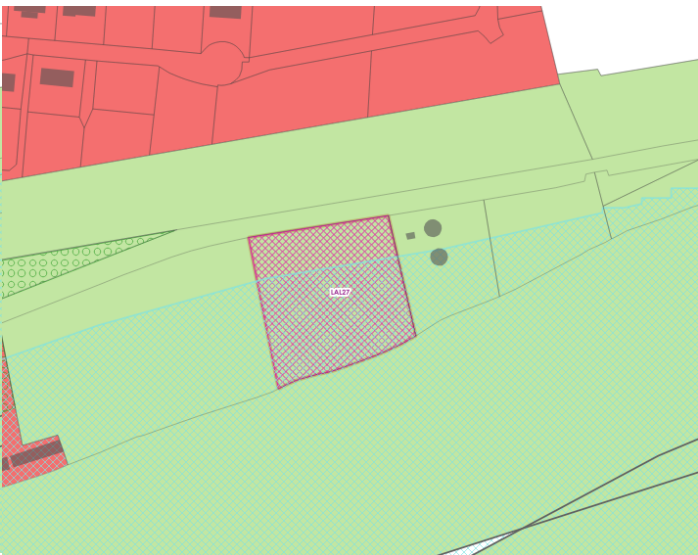


Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



I - Sujet 3-12 | Suppression d'un emplacement réservé à Capdrot

L'emplacement réservé CAP 05, concernant la parcelle CO 231, est supprimé. En effet, le classement en zone U rendu lors de l'enquête publique rendait la réservation sans objet. La suppression permet de rétablir la pleine constructibilité de la parcelle, en cohérence avec le zonage approuvé.

Localisation du sujet 3-12 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

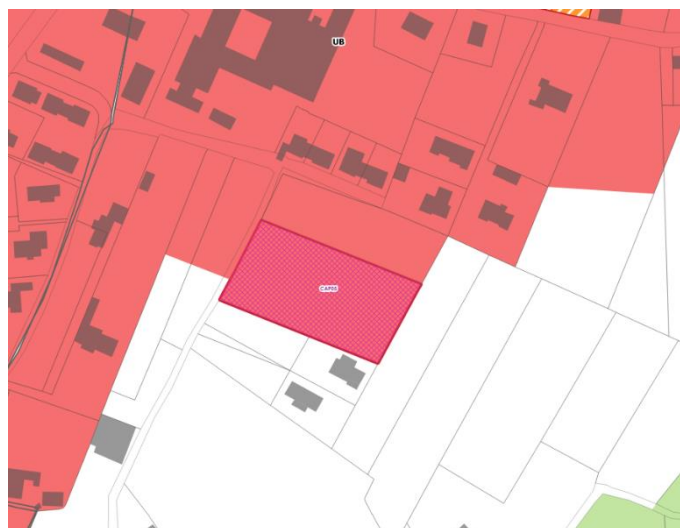


Vue aérienne (Google Satellite)



Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur



Projet de PLUi-H modifié



m - Sujet 3-13 | Matérialisation du PSMV sur le zonage à Monpazier

La présente modification vise à matérialiser le périmètre du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) sur les plans de zonage. Cette mise à jour cartographique garantit la lisibilité du document et l'articulation entre le PLUi et le dispositif patrimonial en vigueur.

Localisation du sujet 3-13 | Modification N°1

Données cadastrales (DGFIP)

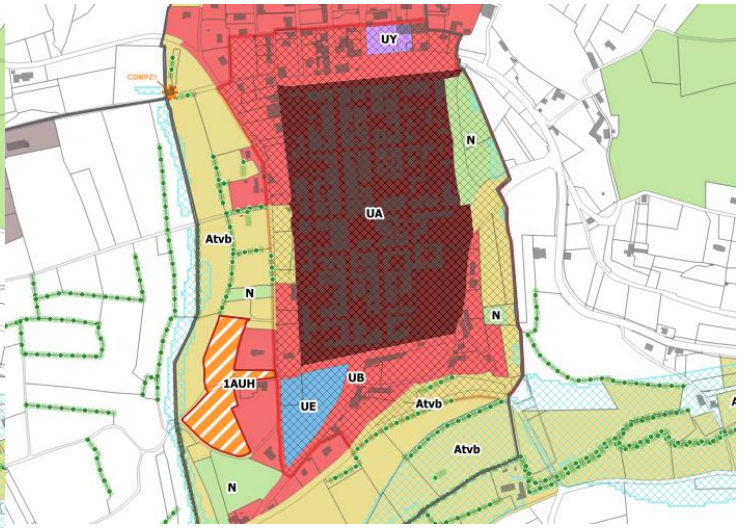
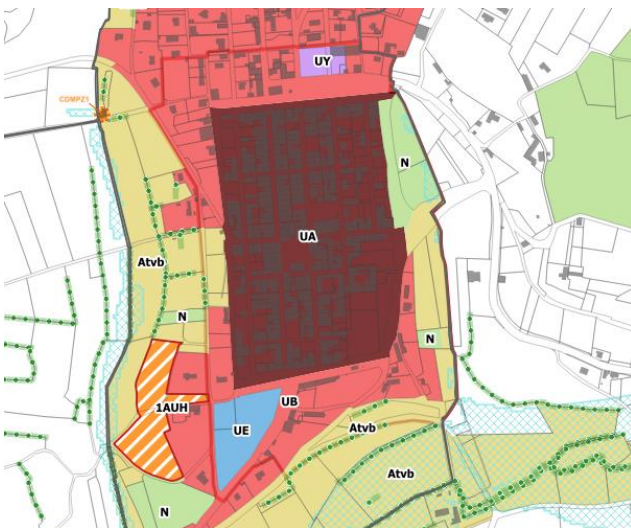
Vue aérienne (Google Satellite)



Evolution du règlement graphique – Modification N°1

PLUi-H en vigueur

Projet de PLUi-H modifié

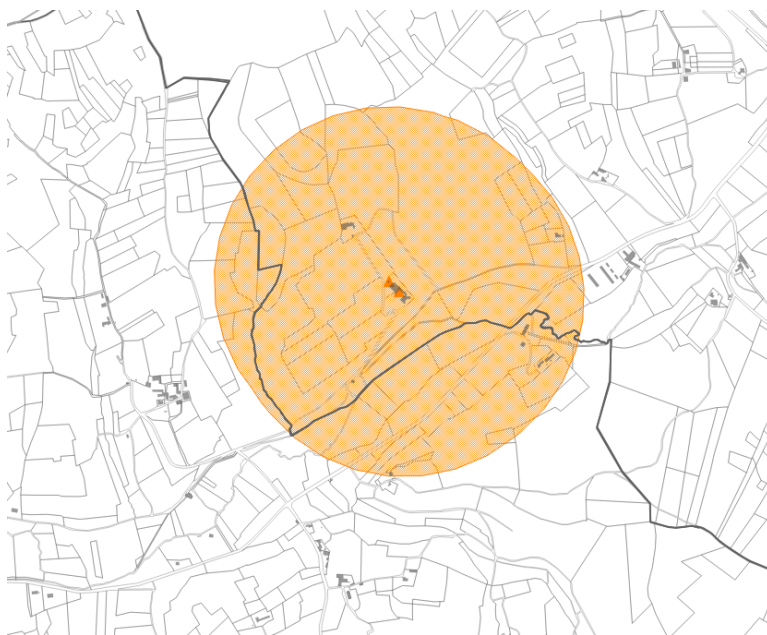


II.3 - Modifications apportées aux Annexes

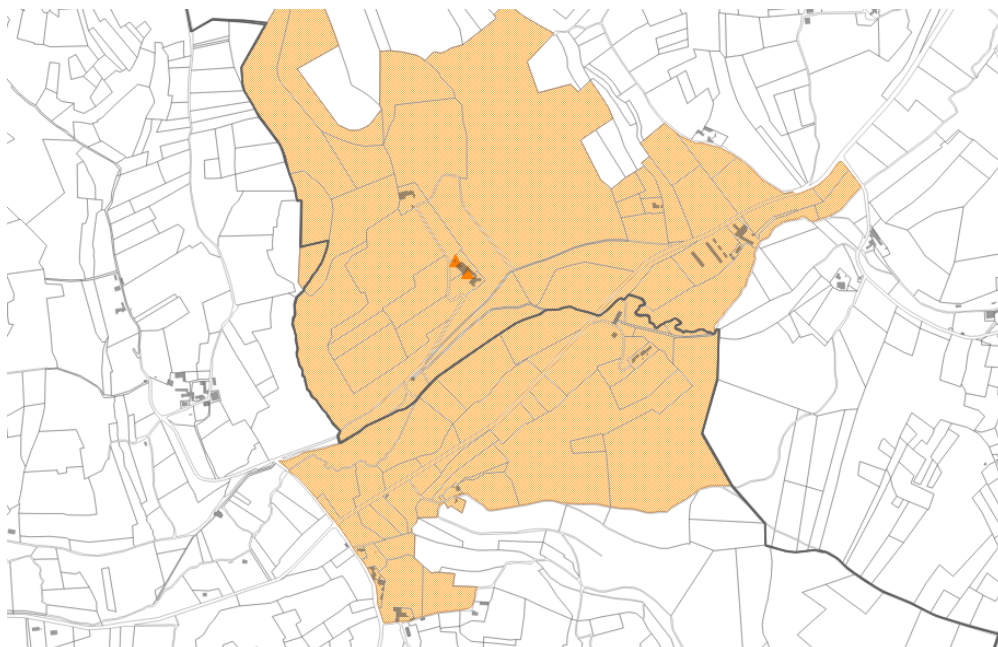
a - Sujet 4-1 | Mise à jour de la servitude AC1 relative aux Plans Délimités des Abords (PDA)

La présente modification vise à mettre à jour les servitudes d'utilité publique de type AC1, relatives aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques. En effet, ces PDA ont été approuvés par arrêté préfectoral du 27 mai 2025 (Préfecture de Région).

Exemple pour un Périmètre Délimité des Abords - PLUi-H en vigueur



Projet de modification du PLUi-H



III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H a fait l'objet d'un examen au cas par cas *ad hoc*. Ce document comporte 3 pièces obligatoires :

- Un formulaire visant à identifier les principales sensibilités environnementales des sites concernées par la procédure de modification simplifiée n°1,
- Un document cartographique permettant de localiser les éléments déclinés,
- Un document d'auto-évaluation, visant à identifier les incidences potentiellement induites par les objets de la procédure de modification simplifiée sur l'environnement, et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation proposées.

Certains objets ont été identifiés comme pouvant entraîner des incidences potentiellement négatives sur l'environnement et les paysages :

- L'ajout de changements de destination (sujet 3-1),
- Le changement de zonage sur la commune de Naussannes (sujet 3-7),
- Le changement de zonage sur la commune de Sainte-Foy-de-Longas (sujet 3-8),
- Le changement de zonage sur la commune de Trémolat (sujet 3-10),
- La création d'un emplacement réservé pour une STEP à Lalinde (sujet 3-11).

D'après l'analyse menée dans le document de l'auto-évaluation, le sujet 3-11 relatif à la définition d'un emplacement réservé pour l'implantation d'une station d'épuration pourrait potentiellement impacter les milieux aquatiques (rejets de la station d'épuration).

Cet examen au cas par cas *ad hoc* a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAe en date du 19 mars 2026, qui indique la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de modification n°1 du PLUi-H de la CC Bastides Dordogne Périgord.

IV. SUITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La CC Bastides Dordogne Périgord a pris une délibération en date du 23 septembre 2026 qui :

- Confirme les objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°1 du PLUi, à savoir :
 - La correction des incohérences du règlement écrit et du règlement graphique,
 - Le repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination.
- Prend acte de la nécessité de soumettre le projet de modification simplifiée du PLUi-H à une évaluation environnementale,
- Décide d'ouvrir une concertation préalable pendant toute la durée d'élaboration du projet.

