



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification de droit commun n°3



### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

**PLUi approuvé en conseil communautaire le 27/09/2018**

Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil communautaire le 19/06/2023

Modification simplifiée n°2 approuvée en conseil communautaire le 18/04/2024

Modifications n°1 et n°2 approuvées en conseil communautaire le 05/11/2024

**Modification n°3 approuvée en conseil communautaire le 2 décembre 2025**

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

Cabinet COURTEY-NOËL - GERA

A G E D I



Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

v.courtey.urba@gmail.com

06.69.96.03.34

95 rue de La Liberté

33200 Bordeaux

contact@gerea.fr

05 56 64 82 23

12 allée Magendie- Site Montesquieu

33650 Martillac

# SOMMAIRE

<b>I. NOTE LIMINAIRE</b>	<b>4</b>
I.1. Objet de la modification n°3	4
I.2. La procédure de modification	4
I.3. Le contexte intercommunal	6
<b>II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>12</b>
<b>III. LA MODIFICATION DU PLUi</b>	<b>15</b>
III.1. Ajout d'identification de bâtiments pour changement de destination en zone A	15
III.2. Création d'un sous-secteur de zone A (STECAL)	17
III.2.1. Les secteurs de zone A du PLUi – Rappels	17
III.2.2. Création d'un secteur de zone A à Saint-Méard-de-Gurçon	18
III.3. Création d'un sous-secteur de zone N (STECAL)	22
III.3.1. Les secteurs de zone N du PLUi – Rappels	22
III.3.2. La création d'un secteur Ne1 à Saint-Méard-de-Gurçon	23
III.4. Modification du règlement du secteur Na	25
<b>IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION</b>	<b>28</b>
IV.1. Ajout de changements de destination	28
IV.2. Evolution ou création de STECAL	28
IV.3. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification	29
<b>V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION</b>	<b>30</b>
<b>VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION</b>	<b>30</b>
<b>VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>31</b>

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

## I. NOTE LIMINAIRE

### I.1. Objets de la modification n°3

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a approuvé par délibération en date du **27 septembre 2018** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant SCOT.

Le PLUi a déjà fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée approuvées respectivement en juin 2023 et avril 2024, et de deux modifications de droit commun approuvées le 5 novembre 2024.

La communauté de communes a engagé une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi ayant pour objets :

- Des spécifications apportées au règlement de la zone Na pour l'implantation d'un parc photovoltaïque sur les terrains de l'aérodrome de Fougueyrolles.
- L'augmentation de la densité de construction autorisée pour la construction de terrains de padel couverts à Saint-Méard-de-Gurçon – création d'un sous-secteur de zone Ne (STECAL).
- Permettre la construction d'un hangar ouvert avec toiture photovoltaïque afin d'abriter un parcours d'entraînement pour un centre équestre existant à Saint-Méard-de-Gurçon – création d'un sous-secteur de zone Ah (STECAL).
- L'ajout de changements de destination à Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières et à Saint-Seurin-de-Prats.

### I.2. La procédure de modification

#### Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-40 du code de l'Urbanisme

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.

#### Article L153-41 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### **Article L153-43 du code de l'Urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### **Article L153-44 du code de l'Urbanisme**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

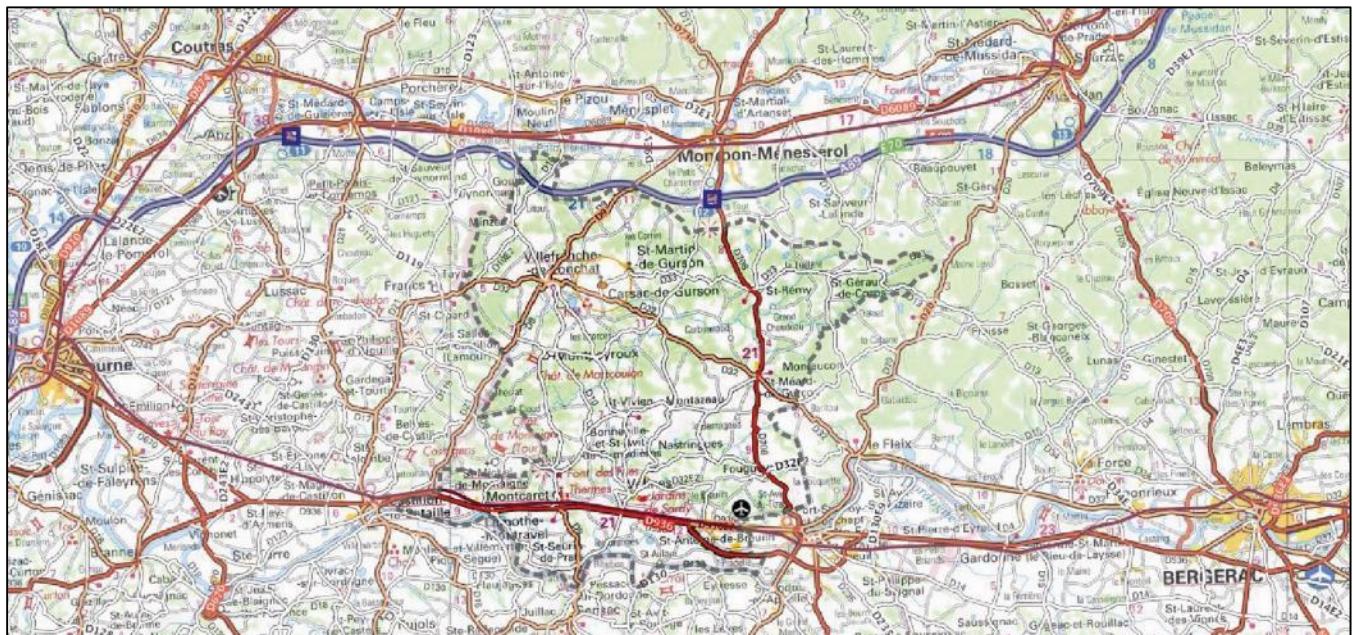
### I.3. Le contexte intercommunal

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en Janvier 2013, forme une communauté de 18 communes (environ 26 000 hectares et 12 000 habitants en 2024).



Elle se trouve en limite Sud-Ouest du département de la Dordogne, et géographiquement « enserrée » dans le département de la Gironde qui l'encadre à l'Ouest et au Sud.

Elle est ainsi positionnée à l'articulation de deux départements et des deux pôles, Libourne et Bergerac (25 et 30 kilomètres).



**Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson bénéficie d'un accès facile et rapide aux polarités régionales.**

**La RD 936, axe majeur Ouest-Est entre Bordeaux et Bergerac,** parcourt la partie Sud du territoire. Elle dessert ainsi, outre Bergerac, les pôles périphériques au territoire, constitués par Libourne, Castillon la Bataille et Sainte-Foy-la-Grande et conditionne le développement urbain et économique de la plaine.

**La RD 708 constitue le principal axe Nord-Sud du territoire et forme l'axe principal de liaison à l'A.89 au Nord** (échangeur n°12 de Montpon). Elle constitue pour le territoire de la communauté, une porte d'entrée, par le Nord.

Le territoire bénéficie par ailleurs de la présence de la **voie ferrée Bordeaux-Bergerac**, qui permet d'envisager un report modal vers le rail, avec une amélioration de la section de ligne Libourne-Bergerac.

La ligne Bordeaux Périgueux est également à 10-20 min de voiture des communes du Nord de la communauté de communes. Elle s'arrête aux gares des communes voisines de Coutras, St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon.

## Paysage, identité du territoire

Bordé par la Dordogne en partie Sud, le territoire intercommunal se caractérise de fait par deux grandes entités naturelles :

- La vallée de la Dordogne, marquée par une agriculture riche et le caractère inondable de son territoire ;
- La zone de coteaux, plus rurale, qui présente également une activité agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (Bergerac, Montravel).



Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

Sur le coteau, les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé.

D'un point de vue patrimonial, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson possède un patrimoine riche, issu d'une longue histoire, et diversifié : architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux anciens, églises, châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal.

Elle comporte plusieurs sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales : la **bastide de Villefranche-de-Lonchat (la bastide et ses abords)**, **le Château et parc de Montpeyroux**.

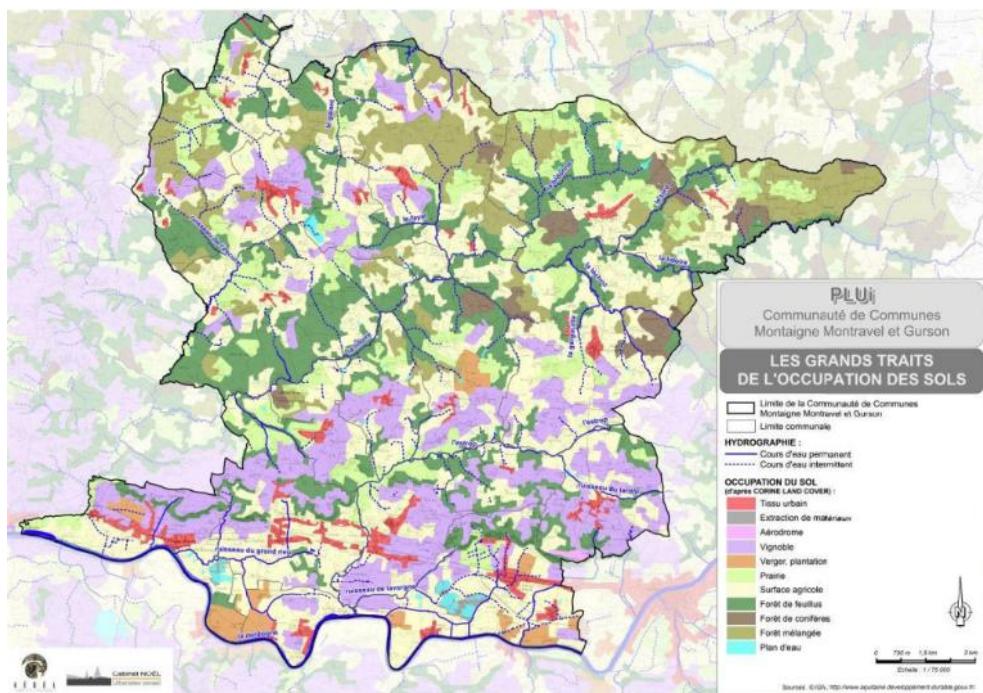
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription)**.

Un paysage diversifié, un patrimoine bâti local, associé au vin et à la gastronomie, confèrent au secteur un atout touristique indéniable.

## Environnement, biodiversité

Le caractère rural marque fortement le territoire. Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

La vallée de la Dordogne, et sa plaine alluviale, propices à de nombreuses cultures, présente une imbrication de parcelles destinées à la culture céréalière, au maraîchage, au tabac, aux vergers et à la vigne.



Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

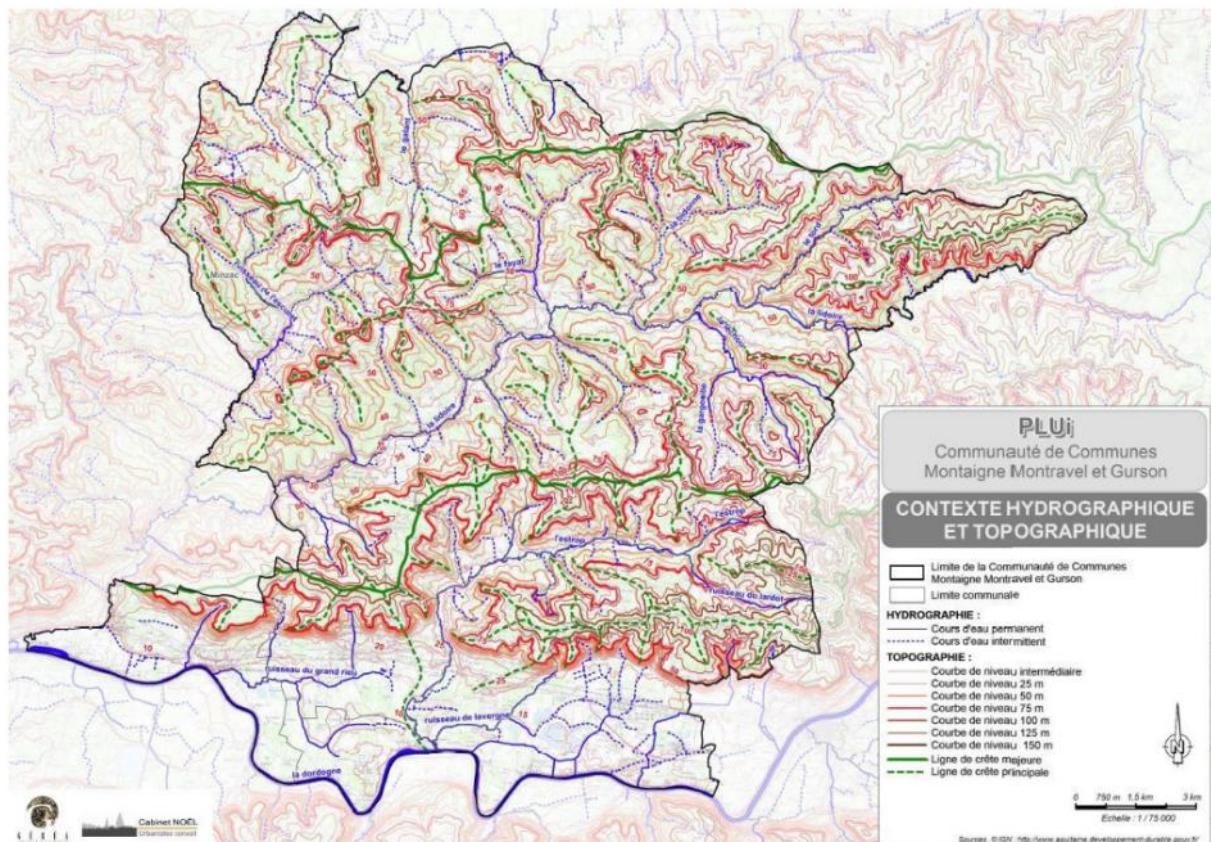
Modification n°3 du PLUi de Montaigne Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

**Le réseau hydrographique** est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

**Les zones humides** concernent principalement la vallée de la Dordogne (anciens chenaux), les vallées des cours d'eau et de leurs affluents, des prairies ou de boisements humides.



**Concernant le risque inondation,** la Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne.

Le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est recouvert par un ensemble de **réservoirs de biodiversité** (Boisements de feuillus et forêts mixtes « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire », Boisements de conifères et milieux associés « Massif du Landais ») ; et **corridors écologiques** (Milieux humides associés à la Dordogne) d'échelle régionale.

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

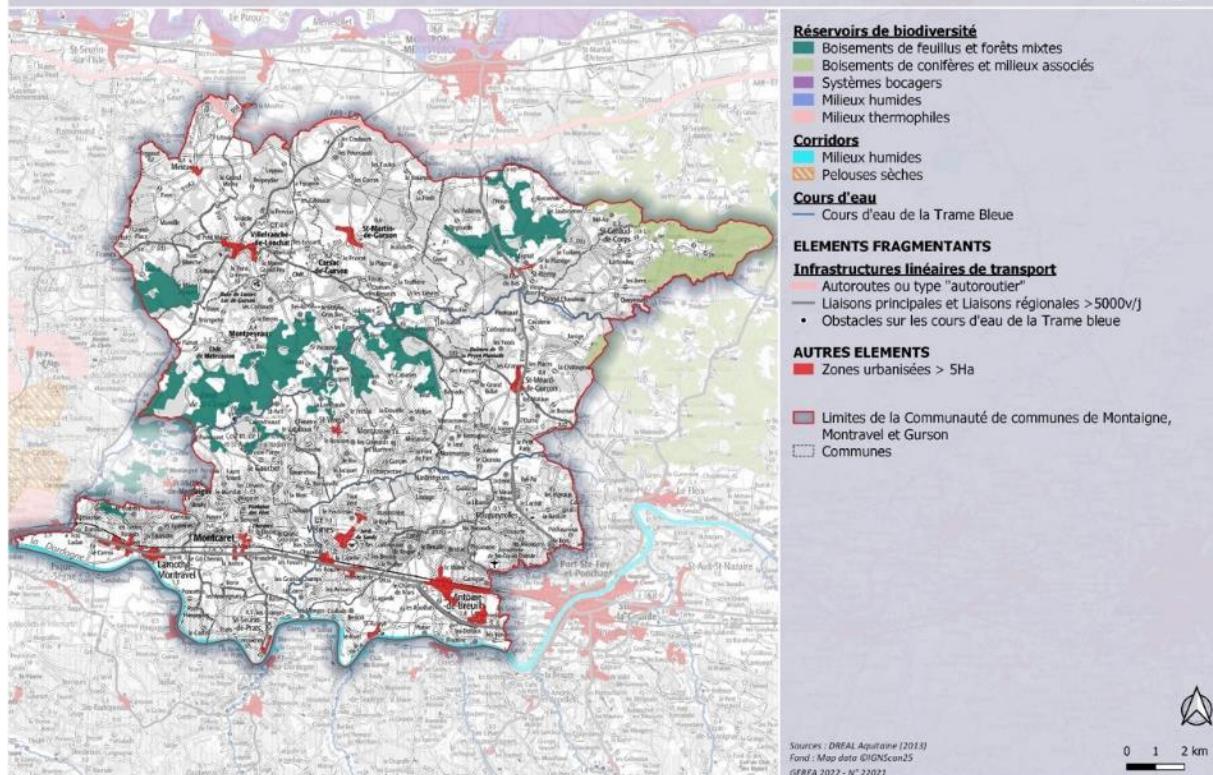
Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne\_Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

## Continuités écologiques régionales - État des lieux des continuités écologiques régionales en ex-Aquitaine



Le territoire présente des **milieux écologiques de qualité**.

La Dordogne et ses berges font l'objet d'un classement en zone Natura 2000) et le territoire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson est intégralement concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne**.

A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de types 1 et 2 concernant La Dordogne.

### Développement urbain et démographique

La structure urbaine est assez peu dense et présente une trame multi polaire.

**Les quatre communes les plus importantes** du territoire sont situées sur la RD.936, axe économique structurant : d'Est en Ouest, Saint Antoine de Breuilh (environ 2000 habitants), Vélines, Montcaret, et Lamothe-Montravel (entre 1000 et 1400 habitants), qui **comptabilisent près de la moitié de la population du territoire**.

Le territoire présente une deuxième « centralité », Villefranche de Lonchat, avec près de 1 000 habitants.

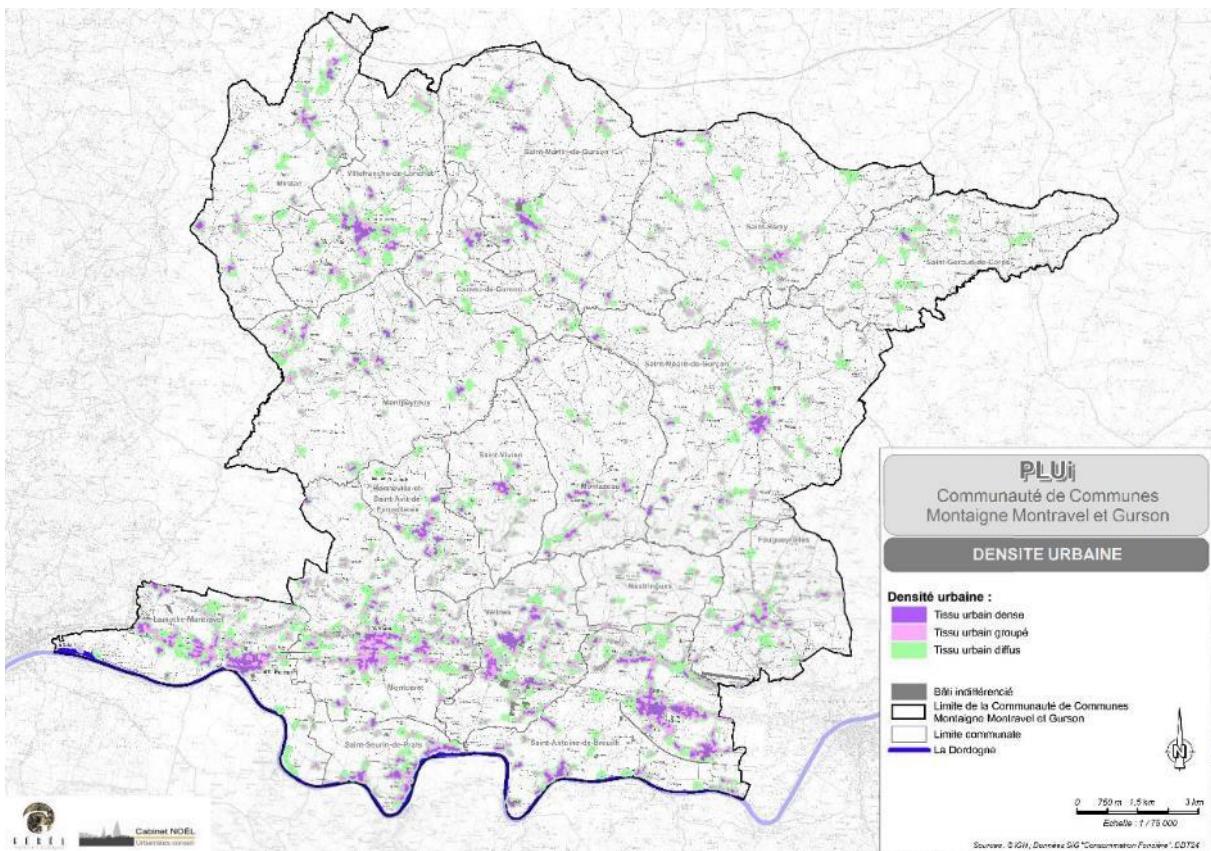
Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I



La Communauté de communes a présenté sur la période 2000-2010, **une dynamique démographique importante**. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9%, était ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double). Un tassement assez net est enregistré dans la période récente.

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement des principaux pôles, qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

## Développement économique

**Au plan économique**, un équilibre des secteurs économiques rend le territoire moins sensible aux aléas.

**Les secteurs primaire (agriculture)** et secondaire, sont bien représentés et permettent de rééquilibrer leur part relative au regard du tertiaire (respectivement 1/4, 1/4 et la moitié).

**L'activité agricole** présente une production diversifiée, de qualité, (viticulture, polyculture et polyélevage, vergers et cultures sous serres), qui tient une place prépondérante sur le territoire, avec près de 40% de la surface du territoire en SAUé (environ 9500 ha).

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

Rapport de présentation – Novembre 2025

L'ensemble des communes, hors St Géraud de Corps, bénéficie d'une appellation AOC « Bergerac », et, pour 60% d'entre elles, AOC « Montravel ».

La viticulture représentait en 2015, avec 2100 ha, un peu plus du quart de la SAU, pour 187 exploitants).

L'élevage est encore bien implanté sur les communes Nord du territoire.

Les cultures spécialisées : arboriculture, maraîchage, horticulture et serriculture, La plaine, à haute valeur ajoutée.

### **Les zones d'activités économiques et les activités**

La RD 936 concentre les zones à vocation d'activités et constitue un axe majeur au plan économique. Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.

Deux entreprises industrielles importantes pourvoyeuses d'emplois sont présentes : la fromagerie des Chaumes (Saint-Antoine-de-Breuilh), une usine d'embouteillage du groupe Cristalline (Saint-Martin-de-Gurson).

L'artisanat revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en termes de dynamique communale et d'emplois. Il est relativement riche est présent sur l'ensemble des communes.

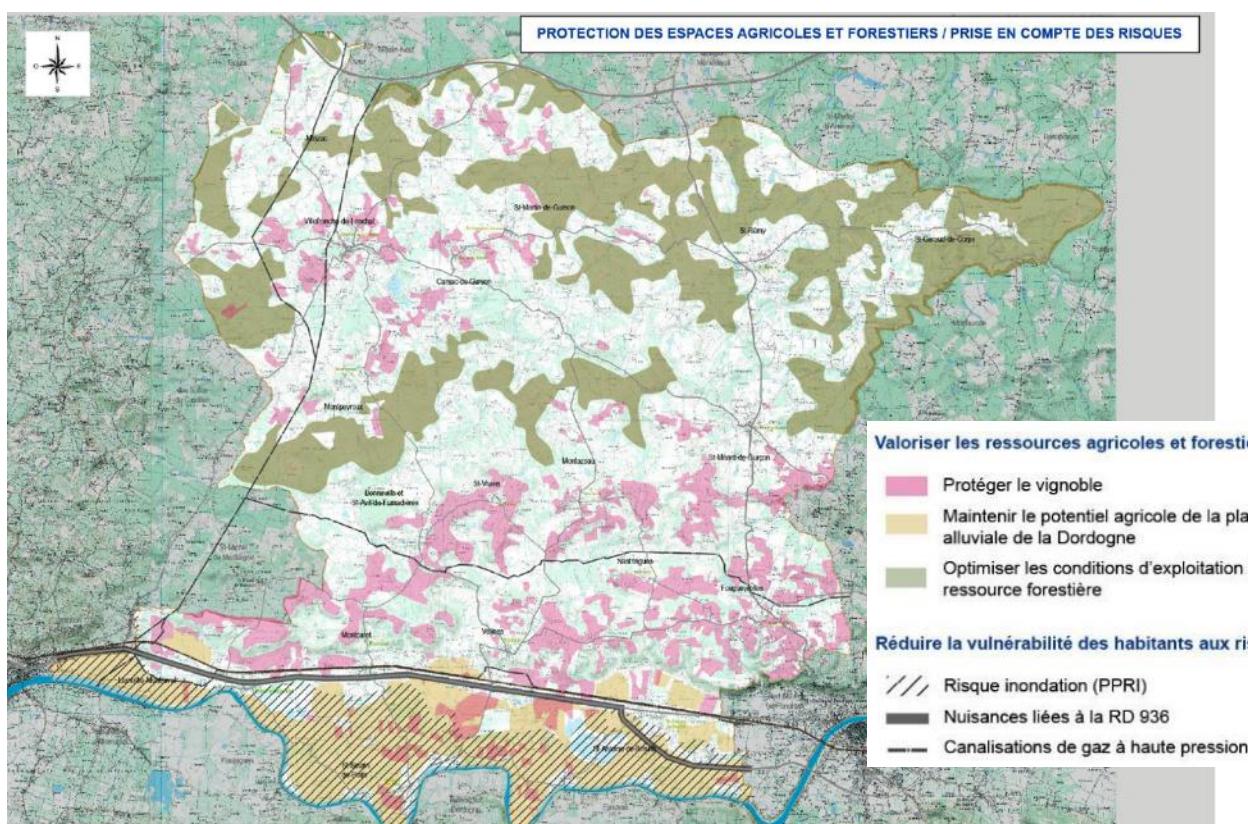
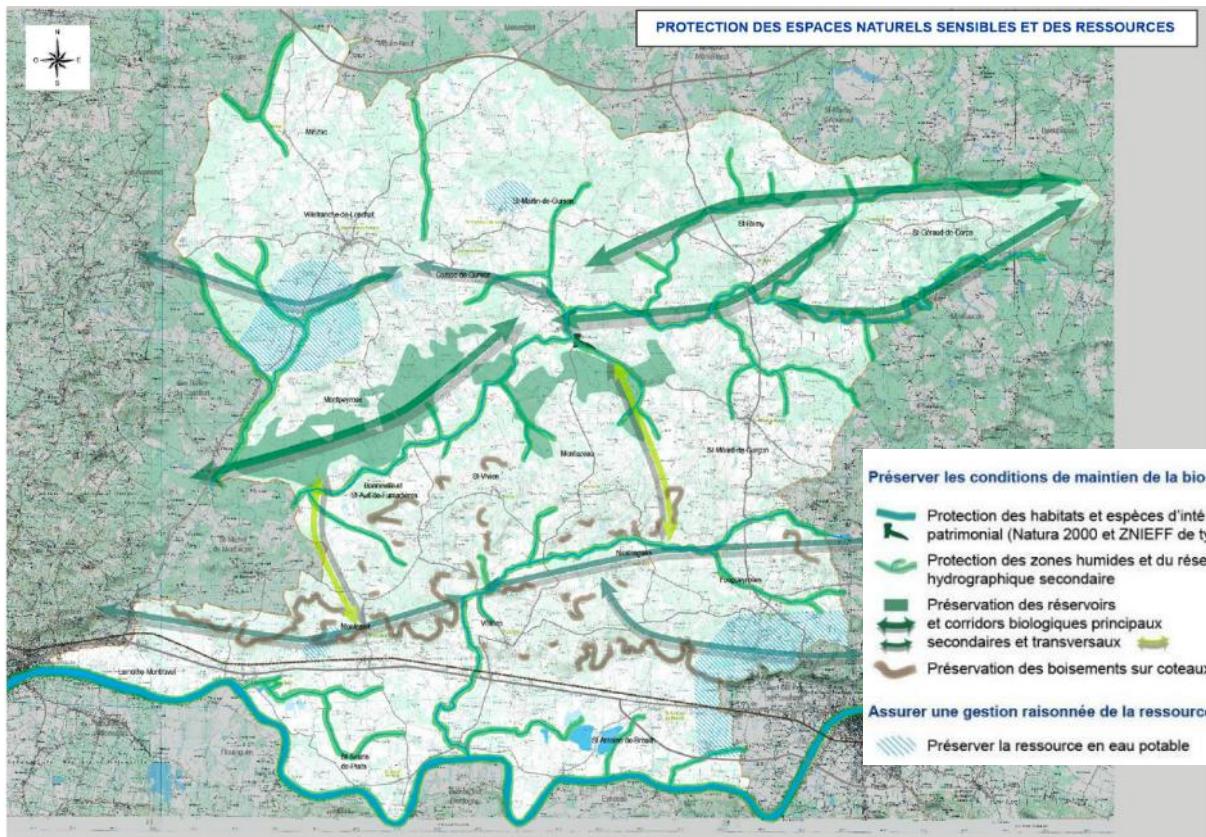
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

## **II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD**

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi s'articulent dans le cadre de 5 chapitres :

- **La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson : une inscription dans un cadre territorial élargi**
- **La protection et mise en valeur des ressources**
- **L'attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie**
- **Le développement urbain : des orientations respectueuses du cadre de vie**
- **Les orientations du développement économique**



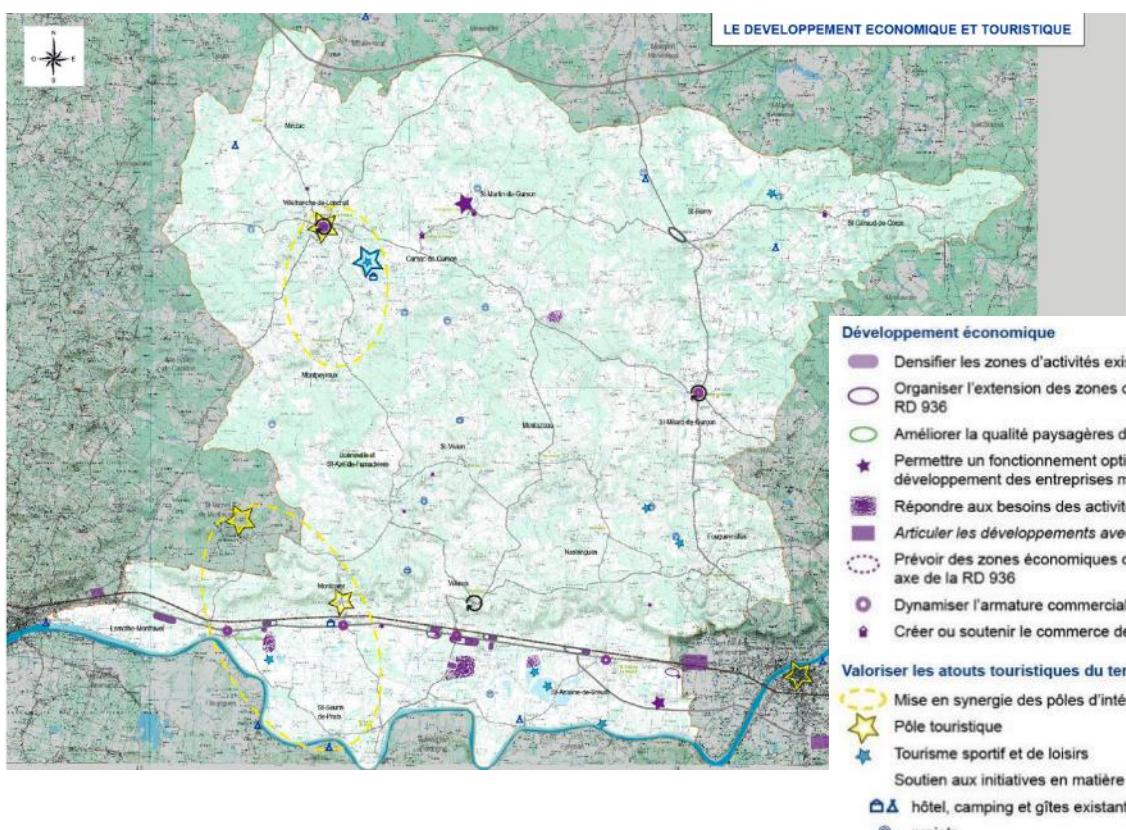
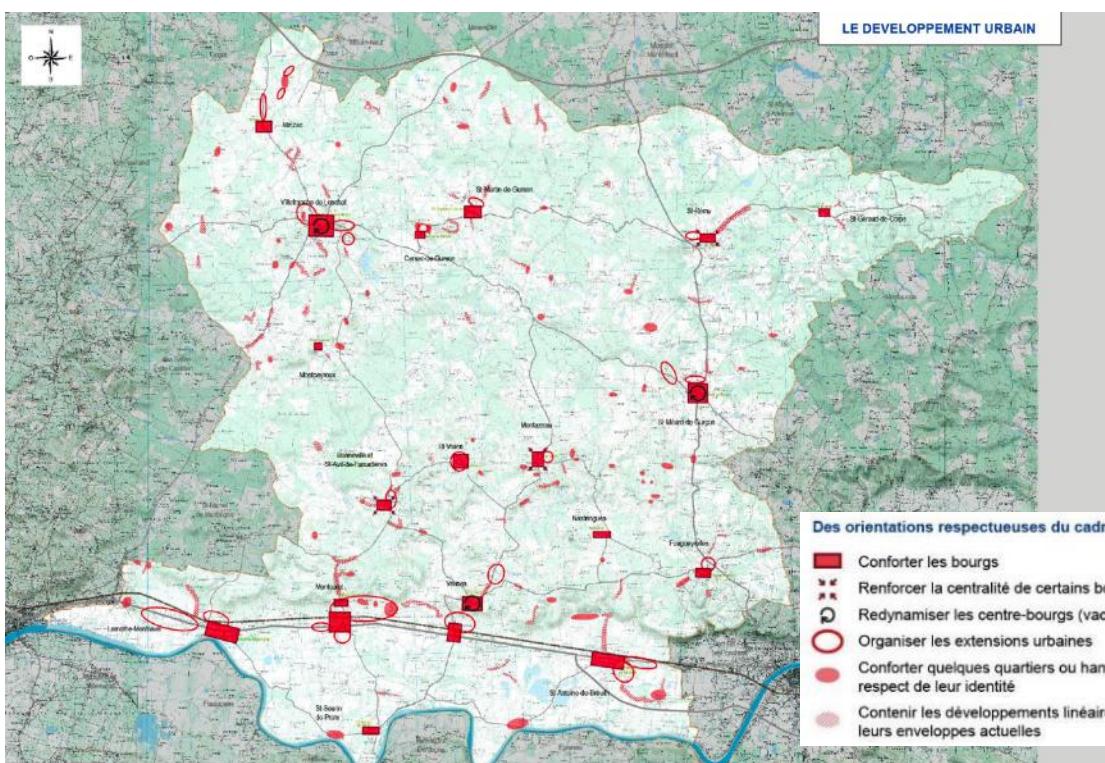
Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne\_Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I



**Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUi engagée.**

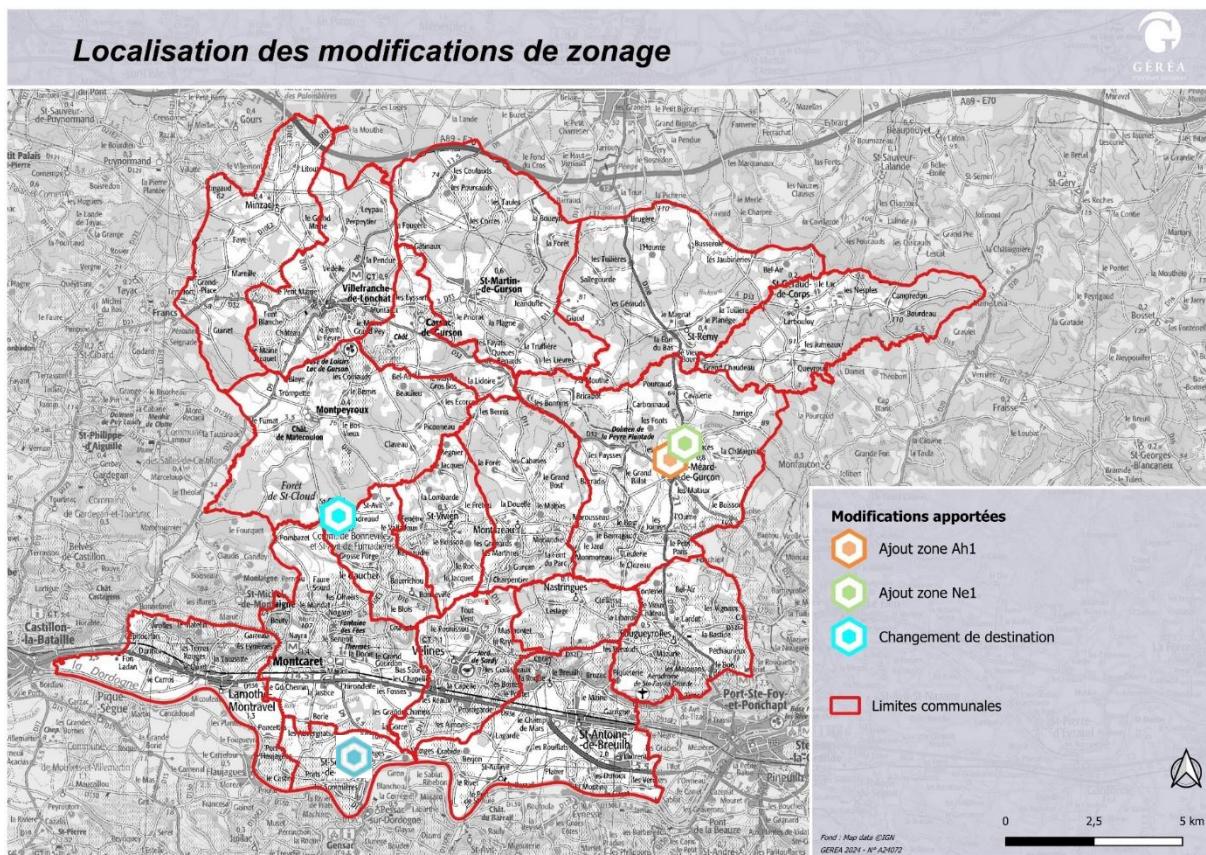
Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne\_Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

### III. LA MODIFICATION DU PLUi



#### III.1. Ajout d'identifications de bâtiments pour changement de destination en zone A

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine (hangar à tabac, grange, anciens bâtiments agricoles), la communauté de communes a identifié, dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Dans le cadre de la modification, la collectivité souhaite procéder à l'ajout de 3 nouveaux bâtiments**

Ils sont situés sur les communes de **Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières** et de **Saint-Seurin-de-Prats**.

- Ils sont identifiés par une étoile sur un cercle au fond bleu turquoise.

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne-Montravet et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

## Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières

Au lieu-dit de Calendreaud Ouest, annexes en pierre sur la parcelle AB 130 en mauvais état mais pas encore à l'état de ruine. Une rénovation globale est nécessaire pour préserver ce patrimoine bâti.

La maison d'habitation principale se situe au fond.

Les propriétaires du domaine souhaitent restaurer l'ensemble de la propriété et nécessitent pour cela l'identification de 2 changements de destination.

Les bâtiments nouvellement identifiés sont raccordés aux réseaux eau et électricité et font partie d'une même propriété. Ils sont aisément accessibles.

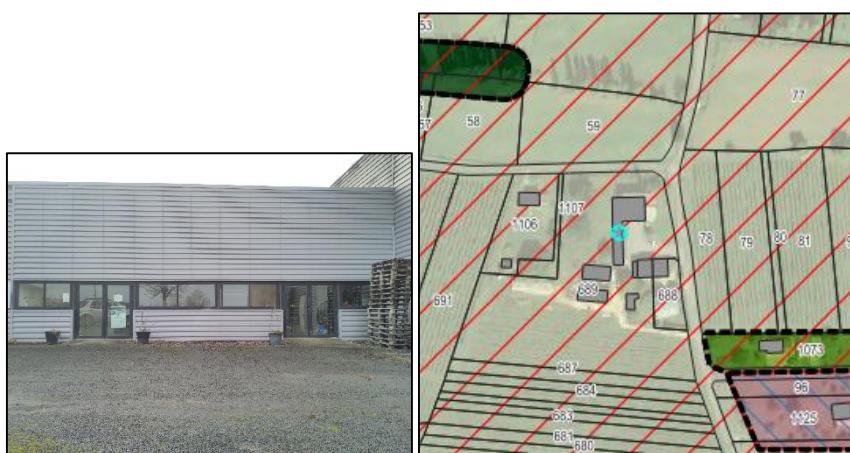


## Saint-Seurin-de-Prats

Sur une exploitation agricole, lieu-dit de la Fougère Ouest, parcelle B689, bâtiment de bureaux que le propriétaire souhaite transformer en gîtes afin de diversifier son activité.

Il devra respecter le règlement de la zone rouge du PPRi.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur la voie qui borde la parcelle.



Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

## III.2. Création d'un sous-secteur de zone A (STECAL)

### III.2.1. Les secteurs de zone A du PLUi – Rappels

#### La définition des secteurs de zone A

Le PLUi a défini une zone agricole A qui couvre les secteurs agricoles en activité et des secteurs où un potentiel agricole reste important.

Elle représente au PLUi, 14 448 ha de surface.

La zone comprend ainsi un ensemble de secteurs de zone A spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières, et constituant des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Ils ont fait l'objet d'une validation en CDPENAF.

Un des secteurs est constitué par le secteur Ah qui correspond à une activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole. Il autorise sous conditions :

«- Sont également admises (en complément de ce qu'autorise la zone A) les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts. »

#### Les règles applicables

Le règlement des secteurs de zone A du PLUi précise la densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Le règlement des zones A définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques).</li><li>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</li></ul></li><li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol en zone A (extensions et annexes)</b> Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs : <b>En secteur At et Ah</b> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder <b>15%</b> de la superficie du terrain.</li><li>▪ <b>Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions</li></ul></li></ul>
--	---

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

	des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère), limitée à 3,50 mètres pour les annexes.
--	--

### III.2.2. Création d'un secteur de zone A à Saint-Méard-de-Gurçon

#### Délimitation du secteur

Le site est localisé sur la commune de Saint-Méard-de-Gurçon, au lieu-dit les Granges. Il est situé au nord du bourg, juste après le cimetière (sur l'impasse du même nom).

Les propriétaires y ont une activité d'élevage de chevaux (composés de 35 spécimens)/ centre équestre.

Le projet se situe sur le siège d'exploitation, il s'agirait de construire un bâtiment agricole en bois avec une toiture photovoltaïque de 2 669 m<sup>2</sup> pour couvrir une carrière d'entraînement équestre.

Le besoin d'une carrière couverte s'avère nécessaire afin d'assurer l'activité à l'abri des intempéries et garantir les revenus du centre équestre.

Ainsi, il est proposé la création d'un secteur de zone agricole Ah1 permettant la construction de cette structure.

A noter que l'activité existe, avec l'ensemble des structures et réseaux nécessaires.

La création d'un STECAL sur une surface d'1 ha ne va ni consommer de terre agricole ni changer la vocation du secteur.



Les simulations ci-après illustrent l'implantation d'un hangar le long de l'impasse.



Simulation 1



Simulation 2



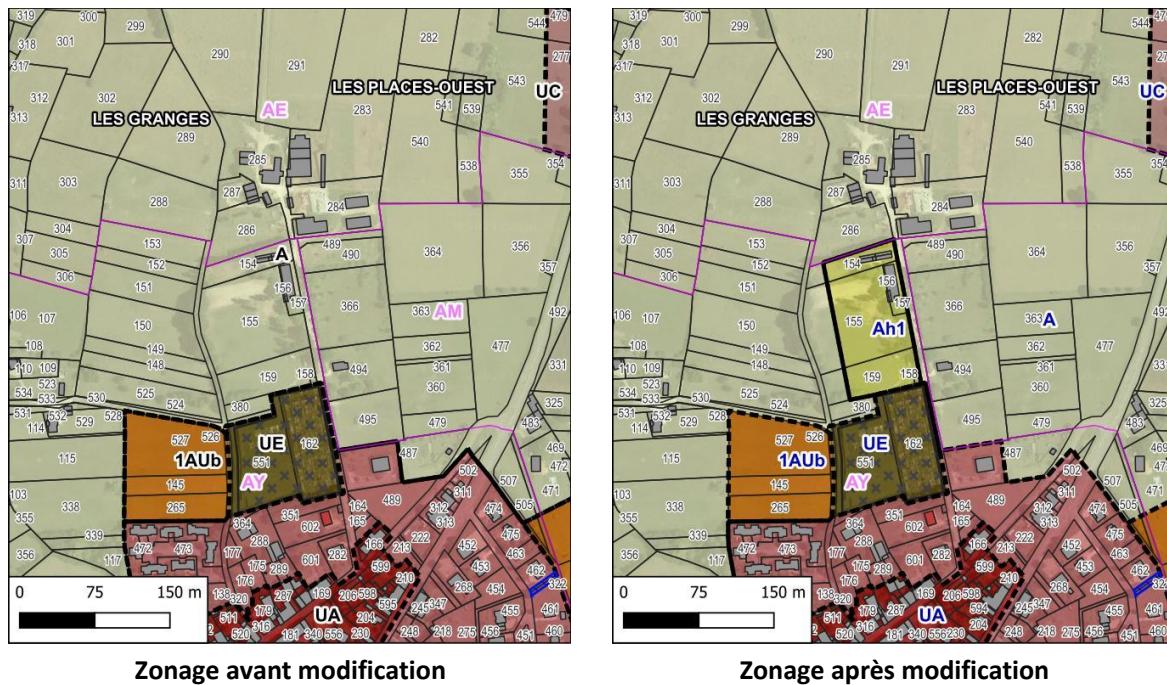
Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne\_Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025  
024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

Le zonage (1 ha) proposé intègre l'ensemble des bâtiments de la propriété ainsi que l'espace nécessaire à l'implantation du hangar.



### Règlement du secteur Ah1

Afin de s'assurer de la faisabilité du projet, il est proposé la création d'un sous-secteur Ah1, qui autorise une densité de construction strictement adaptée au projet.

A noter que la création de ce STECAL est uniquement due au statut social du porteur de projet, qui n'a pas le statut d'agriculteur. Le même projet porté par un agriculteur aurait pu se faire en zone 'A' simple.

Ajouts au règlement en vigueur :

<b>Caractère de la zone</b>	<p><b>Le règlement précise la vocation de la zone agricole et des secteurs de zone A :</b> Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend <b>4 secteurs</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Les secteurs Ah et Ah1, qui correspondent à des activités équestres liées à une exploitation.</b></li> <li>⇒ Les secteurs At et At1, qui correspondent à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole.</li> </ul>
-----------------------------	--

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<p><b>Article A2 :</b></p> <p><b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <p><b>Dans le secteur Ah1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sont également admises les constructions et installations à vocation agricole.</b> (libellé très proche mais sans la notion de nécessité liée à l'activité agricole).</li> </ul>
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>Le règlement des zones A définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol</b></li> </ul> <p>Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs :</p> <p><b>En secteur Ah1</b></p> <p>⇒ <b>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 2800 m<sup>2</sup>.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles de hauteur</b></li> </ul> <p>Des précisions sont apportées concernant la hauteur maximum des constructions autorisées dans la zone :</p> <p><b>En Secteur Ah1 :</b></p> <p>⇒ <b>La hauteur des constructions agricole ne doit pas dépasser les 12 mètres au faîte.</b></p>

### III.3. Création d'un sous-secteur de zone N (STECAL)

#### III.3.1. Les secteurs de zone N du PLUi – Rappels

##### La définition des secteurs de zone N

Le PLUi a défini une zone N, qui concerne l'ensemble de l'espace à dominante rurale et forestière, non strictement délimité en zone agricole.

Sa caractéristique dominante est naturelle, mais elle présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent.

Elle représente au PLUi actuel, une superficie de 9 583 hectares.

La zone comprend ainsi un ensemble de secteurs de zone N, spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières, et constituant des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Ils ont fait l'objet d'une validation en CDPENAF.

Un des secteurs est constitué par le secteur Ne. Il autorise sous conditions « *Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade).* »

##### Les règles applicables

Le règlement des secteurs de zone N du PLUi précise la densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

**Les secteurs ont été délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.**

<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>Le règlement des zones N définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b></li></ul> <p>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques).</p> <p>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol en zone N (extensions et annexes)</b></li></ul> <p>Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs :</p> <p><b>En secteur Ne</b></p> <p>⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.</p>
---	---

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

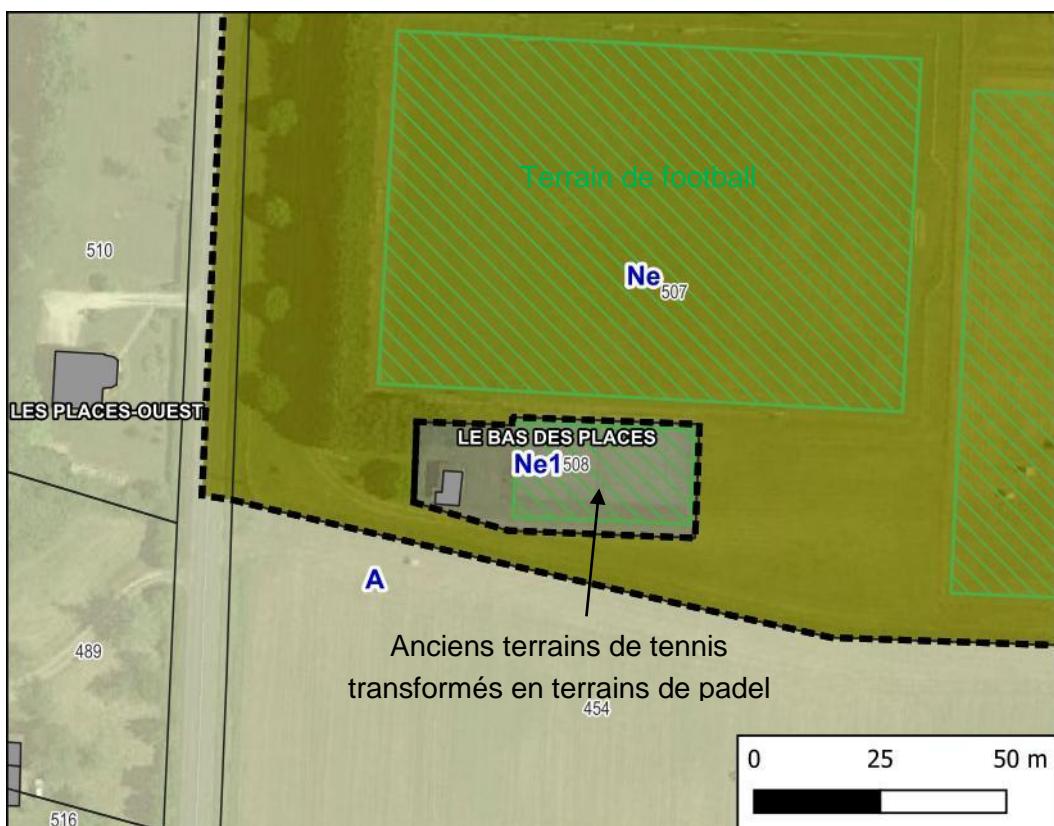
A G E D I

### III.3.2. La création d'un secteur Ne1 à Saint-Méard-de-Gurçon

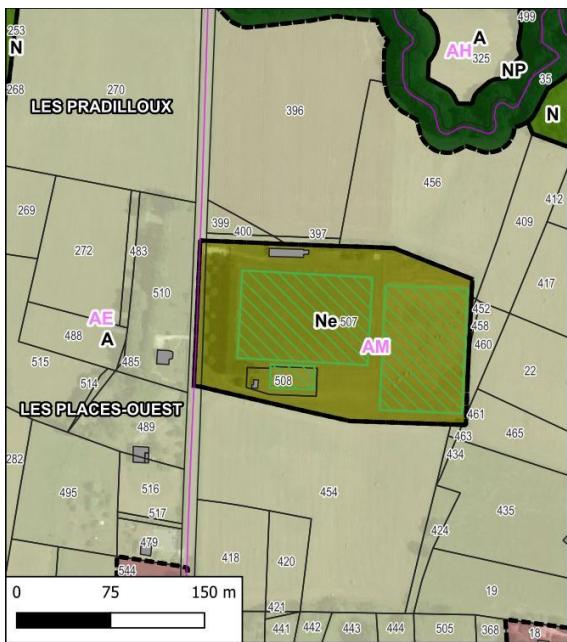
#### Délimitation du secteur

Création d'un sous-secteur de zone 'Ne1' de 1187 m<sup>2</sup> au sein d'une zone 'Ne' autour des équipements sportifs de la commune de Saint-Méard-de-Gurçon.

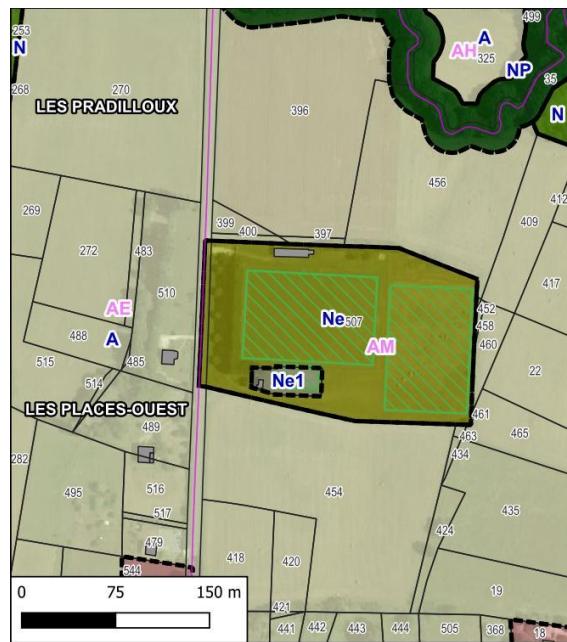
Les anciens terrains de tennis (parcelle AM 508) ont été transformés en terrains de padel et le projet consiste à les couvrir afin de pouvoir pratiquer l'activité sportive tout au long de l'année.



Création d'un sous-secteur 'Ne1' au sein de la zone Ne



Zonage avant modification



Zonage après modification

### Règlement du secteur Ne1

Le règlement de la zone 'Ne' ne permet qu'une emprise au sol de 5% de la superficie du terrain, soit, appliquée à la parcelle concernée, une potentielle emprise au sol de 59 m<sup>2</sup>.

Autre point, les terrains sont presque collés à limite séparative de la parcelle, le règlement doit ainsi être adapté afin de permettre les constructions en limite séparative.

Conformément à une proposition du commissaire-enquêteur, la description du secteur a été adaptée :

« - Ne et Ne1 : équipements **communaux** (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs) »

**Il est ainsi créé un secteur spécifique 'Ne1' au sein de la zone Ne existante délimitée sur la parcelle cédée (AM 508) avec un potentiel d'emprise au sol pour les nouvelles constructions de 900 m<sup>2</sup> afin de permettre l'édition d'une structure pour abriter les terrains.**

Il est aussi spécifié, dans les occupations et utilisations du sol, que les terrains de padel sont autorisés.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Dans les secteurs Ne et Ne1, <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis/padel, city stade).</li> </ul>
Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Le règlement des zones N définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b></li> </ul> <p>L'implantation des constructions est différenciée en secteur Ne1 :</p> <p><b>En secteur Ne1</b></p> <p>⇒ <b>Non réglementé</b> (les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et/ou sans règle de distance spécifique).</p>

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Des règles d'emprise au sol</i></li> </ul> <p>Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs :</p> <p><b>En secteur Ne1</b></p> <p>⇒ <b>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 900 m<sup>2</sup>.</b></p>
--	---

### III.4. Modification du règlement du secteur Na

L'aérodrome situé à Fougueyrolles, classé en secteur Na, dispose de délaissés importants qui n'ont pas de vocation agricole ou naturelle.

Un projet de parc photovoltaïque sur ces délaissés est actuellement à l'étude.



Localisation de l'aérodrome (Na) à Fougueyrolles (avec la piste indiquée par le rectangle gris)

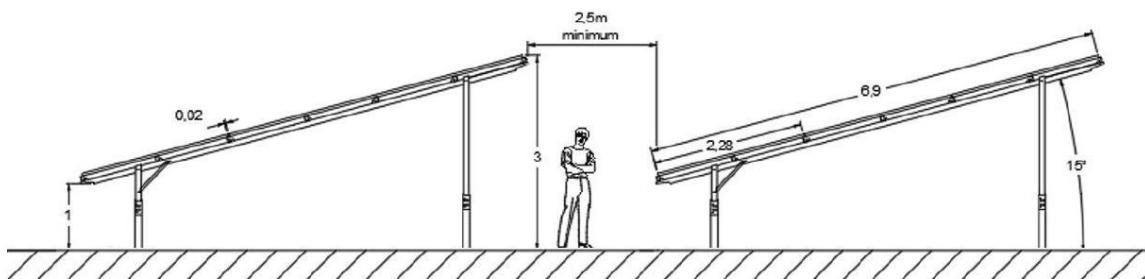


Illustration schématique du gabarit des panneaux

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025  
024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

Dans le cadre de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les délaissés aéroportuaires sont entre autres priorisés pour l'installation de parcs photovoltaïques.

**Le règlement de PLUi du sous-secteur Na autorise déjà l'installation de panneaux photovoltaïques.**

Pour rappel, le Na autorise sous condition (article 2) :

- Les équipements liés à l'aérodrome.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

**Afin d'encadrer les conditions d'implantations du parc photovoltaïque, il est précisé dans le règlement les constructions ou installations concernées par l'emprise au sol.**

**Les chapitres concernant les clôtures et les espaces libres et plantations sont aussi complétés pour une meilleure intégration paysagère du projet et une prise en compte accrue du risque incendie.**

Il est aussi précisé que les parcs photovoltaïques ne répondent pas aux mêmes besoins en termes d'alimentation en électricité.

PLUi actuel	PLUi modifié
<p><b>Desserte par les réseaux (article N4)</b></p> <p>[...]</p> <p><b>4) Autres réseaux</b></p> <p>Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.</p>	<p><b>Desserte par les réseaux (article N4)</b></p> <p>[...]</p> <p><b>4) Autres réseaux</b></p> <p><i>Ajout :</i></p> <p><b>Ces règles ne s'appliquent pas aux parcs de production d'énergies renouvelables.</b></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions (article N9)</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Secteurs Ne, Na et Ns :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p>	<p><b>Emprise au sol des constructions (article N9)</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Secteur Ne, <u>Na</u> et Ns :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p> <p><i>Ajout :</i></p> <p><b>Secteur Na</b></p> <p><b>L'emprise au sol des constructions ne concerne pas</b></p>

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025  
024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

	<p><b><u>les panneaux photovoltaïques.</u></b></p> <p><b>L'emprise au sol des locaux techniques et des postes de transformation électriques ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</b></p>
<p><b>Aspect extérieur (article N11)</b></p> <p>[...]</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur sera limitée à 2m. Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés</p>	<p><b>Aspect extérieur (article N11)</b></p> <p><i>Ajout pour les clôtures:</i></p> <p><b><u>Secteur Na</u></b></p> <p><b>La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.</b></p>
<p><b>Espaces libres et plantations (article N13)</b></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).</p>	<p><b>Espaces libres et plantations (article N13)</b></p> <p><i>Ajout :</i></p> <p><b><u>Secteur Na</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés ;</b></li> <li>- <b>Les essences végétales retenues devront être peu inflammables pour ne pas augmenter la vulnérabilité face au risque incendie (résineux proscrits).</b></li> </ul>

A noter que le périmètre de la zone n'évolue pas.

## IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

### IV.1. Ajout de changements de destination

Les trois changements de destination ajoutés ne vont pas engendrer de consommation d'espace supplémentaire.

Ils induiront une consommation d'eau potable additionnelle (bâtiments déjà raccordés au réseau d'eau), toutefois très limitée.

Concernant l'assainissement, les sites concernés n'étant pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, un dispositif propre à l'opération devra être prévu sur la parcelle, en autonomie. Dans la mesure où la conformité des futures installations supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, **le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.**

Concernant le risque incendie, les bâtiments ajoutés sont situés à côté de maisons d'habitation occupées, qui doivent déjà assurer la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillagement autour du bâti constitué, leur ajout n'engendra donc pas d'exposition accrue non plus.

Concernant le risque inondation, il est à noté que le bâtiment identifié à Saint-Seurin-de-Prats est situé en zone rouge du PPRi.

Le règlement de la zone rouge autorise les changements d'affectation, à la condition que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 10% quelle qu'en soit la destination.

**Le projet ne devra pas engendrer une augmentation de la vulnérabilité des biens et des activités et veiller à l'amélioration de la sécurité des personnes.**

Par rapport à la préservation du patrimoine, les deux bâtiments identifiés à Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières sont des annexes en pierres de qualité, mais nécessitant une profonde rénovation. **L'incidence sera in fine positive sur ces éléments du patrimoine local.**

### IV.2. Evolution ou création de STECAL

**Il convient de rappeler que la présente procédure vise des secteurs d'ores et déjà anthroposés (carrière équestre en activité, terrains de padel, site de l'aérodrome).**

Considérant le fait que les deux STECAL ajoutés prennent place au droit d'activités déjà existantes, aucun accroissement de l'exposition aux risques de la population fréquentant ces lieux n'est à attendre.

Enfin, vis-à-vis des évolutions du règlement du secteur Na liées à l'accueil d'un projet photovoltaïque, source électrique et de propagation d'incendie potentielle, il convient de

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025  
024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

rappeler que ce type d'installation est soumis à la mise en œuvre de prescriptions SDIS strictes visant à gérer le risque feu de forêt, sans quoi leur construction ne peut être autorisée (permis de construire non délivré). Afin de souligner la prise en compte de ce risque naturel, y compris dans le règlement écrit du PLUi, la modification introduit de nouvelles règles en la matière : les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés ; les essences végétales devront être peu inflammables pour ne pas augmenter la vulnérabilité face au risque incendie (résineux proscrits).

**Le projet de modification n°3 du PLUi ne sera donc pas de nature à accroître l'exposition de la population aux risques.**

De plus, l'ajustement du règlement de la zone Na Elle permet d'autoriser plus facilement l'accueil d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur des terrains dégradés aux abords de l'aérodrome de Fougueyrolles, et donc d'**accroître à terme la production d'énergies renouvelables sur le territoire intercommunal.**

La modification du règlement écrit de la zone Na apportée introduit toutefois une nouvelle règle relative aux clôtures, qui doit désormais être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune. **En conséquence, les évolutions apportées sont in fine plutôt positives sur la faune. Et aucune incidence particulière n'est à attendre sur les milieux naturels, la flore et les zones humides n'est à attendre d'autant que les activités sont pour la plupart déjà en place.**

Les incidences relatives aux nouveaux STECAL seront faibles en termes d'émissions de gaz à effet de serre au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de créations d'industries polluantes et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. **Les projets associés pourront générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.**

La présente procédure de modification n'introduit aucune nouvelle zone urbaine ou à urbaniser en comparaison du PLUi en vigueur et n'augmente donc pas la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers du document en vigueur.

**Compte-tenu du dimensionnement et de la nature de chaque projet envisagé et des évolutions apportées au PLUi en vigueur, il peut être estimé que la modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.**

#### **IV.3. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification**

La modification n°3 du PLUi ne modifie en rien les équilibres entre les grands types de zones (N, A, U et AU).

Les 2 STECAL créés concernent des activités existantes et ne diminuent pas de zone agricole ou naturelle.

**Secteur Ah1 = 1 ha, soit 0,007% des 14 448 ha de la zone A.**

**Secteur Ne1 = 0,11 ha, soit 0,001% des 9 583 ha de la zone N.**

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I

## V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun, comme précisé aux articles L.151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

➡ **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**

➡ **Ne pas avoir pour effet de réduire**

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (création uniquement de sous-secteurs à l'intérieur des grandes zones A et N).
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

➡ **Ne pas comporter de graves risques de nuisances**

La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

## VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification n°3 du PLUi est compatible avec :

**- les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

**- les Servitudes d'Utilité Publique**

La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.

**- les Projets d'Intérêt Général**

La communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

## VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

### 1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement modifié (uniquement les zones concernées)
- Les extraits de plan des modifications de zonage
- Le rapport d'enquête publique.

### 2 – Suivi de la procédure

- Le projet de modification n°3 a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme le 15 janvier 2025.
- Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 25 février 2025.
- La CDPENAF a émis un avis favorable pour la création des sous-secteurs Ah1 et Ne1, en date du 24 juin 2025.
- L'enquête publique s'est déroulée du 8 septembre au 8 octobre 2025, accompagnée des avis émis par les personnes publiques associées, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
- A l'issue de l'enquête, le président en présente le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Date de transmission de l'acte: 03/12/2025

Date de réception de l'AR: 03/12/2025

Modification n°3 du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson – Rapport de présentation – Novembre 2025

024-200034197-DE\_2025\_042-DE

A G E D I