

# **Elaboration du PLUi valant SCOT de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson**

## **Bilan de la concertation**

### **1. Rappel des modalités de la concertation retenues par la collectivité**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson a engagé la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant les effets d'un SCOT par délibération du 30 octobre 2013.

La délibération du Conseil communautaire du 24 Juillet 2014, en complément à la délibération du 30 octobre 2013, a précisé les modalités de la concertation avec la population :

- Affichage de la délibération à la Communauté de communes et dans chaque commune membre
- Publication dans la presse locale
- Information dans les bulletins municipaux des communes ou dans un bulletin d'information spécifique
- Réunions d'informations avec les associations et les groupes économiques
- Réunions publiques avec la population
- Exposition publique avant arrêt du PLUi dans les locaux communautaires
- Interview sur les radios locales

### **2. Mise en œuvre des modalités de la concertation**

La concertation s'est déroulée tout au long des grandes étapes d'élaboration du PLUi

#### **Affichage de la délibération à la Communauté de Communes et dans chaque commune membre**

---

La délibération définissant les modalités de la concertation a fait l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et dans chaque commune concernée.

#### **Publication dans la presse locale**

---

Outre les obligations légales en matière de publicité et d'information concernant la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et qui définit les modalités de la concertation, divers articles ont été publiés dans la presse permettant d'informer le public aux différentes étapes.

Diverses parutions dans la presse locale, jointes ci-après, font ainsi état des différentes étapes d'avancement du dossier :

- ~ Articles parus dans le journal Sud-ouest en octobre 2015, novembre 2015, mars 2016, avril 2017.

## Des réunions afin de réfléchir à l'urbanisme

A LA UNE / SAINT-RÉMY / Publié le 27/10/2015 à 3h45 par Michel Labatut.

La Communauté de communes de Montagne Montravel et Gurson organise des réunions publiques de présentation du diagnostic territorial dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) ayant valeur de schéma de cohérence territoriale (Scot). Elles auront lieu jeudi 29 octobre à 20 h 30 à la salle des fêtes de Saint-Rémy-sur-Lidoire, pour le secteur de Saint-Géraud, Saint-Rémy-sur-Lidoire, Saint-Méard-de-Gurson et Saint-Martin-de-Gurson ; lundi 9 novembre à 18 heures à la salle des fêtes de Villefranche-de-Lonchat, pour le secteur de Montpeyroux, Carsac-de-Gurson, Villefranche-de-Lonchat et Minzac ; lundi 9 novembre à 20 h 30 à la salle des fêtes de Montazeau pour le secteur de Bonneville, Saint-Vivien et Montazeau ; lundi 16 novembre à 18 heures à la salle des fêtes de Saint-Antoine-de-Breuilh, pour le secteur de Vélignes, Nastringues, Fougueyrolles et Saint-Antoine-de-Breuilh ; lundi 16 novembre à 20 h 30 à la salle des fêtes de Lamothe-Montravel pour le secteur de Lamothe-Montravel, Montcaret et Saint-Seurin-de-Prats.

Michel Labatut

## Réunion publique sur le Plan local d'urbanisme

A LA UNE / VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT / Publié le 12/11/2015 à 5h13.



▲ De gauche à droite : Gérard Benoist de Montpeyroux, Marc Baillet de Minzac, Gilles Taverson de Villefranche-de-Lonchat, Thierry Boidé, président de la Communauté de communes et Jean-Pierre Mahieu de Carsac-de-Gurson. ©PHOTO MONIQUE CÉZAC

La Communauté de communes Montagne Montravel et Gurson dont le président est Thierry Boidé, a engagé fin 2014 l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale (Scot) pour l'ensemble des 18 communes la composant. Cela lui permettra, entre autres, d'être en conformité avec la législation au 1er janvier 2017. Un très bon travail a été fait par le cabinet Noël (bureau d'études) en étroite collaboration avec les élus pour la réalisation du diagnostic du territoire. Celui-ci étant achevé, en plus de la présentation au Conseil communautaire ce jour, cinq réunions publiques ont été prévues pour couvrir la totalité du territoire découpé en cinq secteurs. La première a déjà eu lieu le 29 octobre à Saint-Rémy-sur-Lidoire, la seconde, s'est déroulée lundi à la salle des fêtes de Villefranche-de-Lonchat pour le secteur de Montpeyroux, Carsac-de-Gurson, Minzac et Villefranche suivie à 20 h 30 par celle de Montazeau pour le secteur de Bonneville, Saint-Vivien et Montazeau. Les prochaines auront lieu lundi 16 novembre à 18 heures à la salle des fêtes de Saint-Antoine-de-Breuilh pour le secteur de Vélignes, Nastringues, Fougueyrolles puis à 20 h 30 à la salle des fêtes de Lamothe-Montravel pour le secteur de Lamothe, Montcaret et Saint-Seurin-de-Prats. La population a répondu largement présent à chaque réunion pour des échanges très intéressants et constructifs.

Moniqué Cézac

## Une réunion sur le plan local d'urbanisme

A LA UNE / SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH / Publié le 20/11/2015 à 5h14 par Michel Labatut.



▲ Valentin Courtey, Christian Gallot, Thierry Boidé, Gilbert de Miras et Gilles Taverson attentifs aux remarques des administrés. ©PHOTO MICHEL LABATUT

Une réunion de concertation avec la population sur l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) s'est tenue lundi à Saint-Antoine-de-Breuilh. Elle concernait les habitants de Vélignes, Nastringues, Fougueyrolles et Saint-Antoine de Breuilh. Gilles Taverson, vice président à la communauté de communes Montagne- Montravel-et-Gurson, en charge du territoire a présenté le processus de mise en place et Valentin Courtey du cabinet Noël, urbaniste, a exposé le diagnostic territorial permettant d'opérer les choix d'orientations qui seront retenus afin de préserver les enjeux à venir. L'État, à travers la loi portant sur l'engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu les PLUI.

Un territoire plus vaste

Aujourd'hui, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de l'intercommunalité l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est plus aujourd'hui le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste. L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, est

l'échelle qui permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

La nouvelle rédaction de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme vise à soumettre l'ensemble des communes à la règle de l'extension limitée en l'absence de Schéma de cohérence territoriale (Scot) à compter du 1er janvier 2017 et ainsi, à favoriser la couverture totale du territoire. Il portera une vision cohérente et prospective sur le territoire en articulation avec les voisins du Libournais et Bergeracois.

Michel Labatut

## Les aménagements futurs

A LA UNE / VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT / Publié le 09/03/2016 à 3h36 par Monique Cézac.



▲ La présentation du Plan d'aménagement aux personnes associées. ©PHOTO MONIQUE CÉZAC

**J**edi, Thierry Boidé, président de la Communauté de communes (CdC) Montagne Montravel et Gurson avait invité à la salle des fêtes de Villefranche-de-Lonchat le cabinet Noël, urbanistes conseil, pour présenter le programme d'aménagement et de développement durables (Padd) dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal (Plui) ayant valeur de schéma de cohérence territoriale (Scot) aux personnes publiques associées (communes du territoire, services de l'État, Région, etc.).

Le Plui constitue un projet d'ensemble coordonné et cohérent au sein duquel s'inscrit chacune des 18 communes de la CdC tout en préservant les différentes entités communales.

Le Scot est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné et pour le long terme (réflexion pour les quinze à vingt ans à venir). Il examine les perspectives d'évolution démographique, les scénarios envisageables, les besoins en logements induits et besoin foncier.

Le Padd définit quant à lui, à partir du diagnostic, les besoins et enjeux du territoire, les orientations générales d'aménagement et de développement.

Développement équilibré

Le territoire de la CdC Montagne Montravel et Gurson est limitrophe avec le Scot du Libournais et

du Pays bergeracois ; celui du Pays foyen étant quant à lui en cours d'élaboration. Ce document propose un développement urbain équilibré entre les différents bassins de vie et respectueux du cadre de vie établi en cohérence avec les territoires voisins. La CdC Montagne Montravel et Gurson a retenu un objectif raisonnable avec une augmentation prévue de la population sur son territoire d'environ 1 %.

Ce document étudie également les évolutions de la construction sur le territoire et les perspectives. La réponse aux besoins en logements associera aussi bien la construction de logements neufs que la résorption d'une partie des logements vacants. Ce programme a également pour objectif de maintenir le potentiel économique du territoire, tout en préservant les espaces agricoles et forestiers, les ressources, les espaces naturels et les paysages.

Monique Cézac

## Le plan d'aménagement du territoire prend forme

A LA UNE / ENVIRONNEMENT / Publié le 11/05/2017 à 3h40 par Monique Cézac.

S'ABONNER À PARTIR DE 1€ f t g+ in 0 COMMENTAIRE



▲ Cinq réunions publiques ont eu lieu fin avril pour parler de ce PADD en cours de finalisation. ©PHOTO M. C.

**T**hierry Boidé, président de la Communauté de communes Montagne Montravel et Gurson, a invité le cabinet Noël à prendre part à cinq réunions publiques, fin avril, sur l'ensemble du territoire. Son objectif : présenter le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) envisagé dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), ayant valeur de Schéma de cohérence territoriale (Scot).

Dès septembre 2014, la CDC Montagne Montravel et Gurson a engagé la réalisation de ce PLUi, définissant un projet de territoire en plusieurs étapes. Lorsqu'il sera achevé, il permettra d'harmoniser les documents d'urbanisme actuels des communes, de préciser des règles de construction homogènes à l'échelle du territoire et de mieux adapter ces règles au contexte local.

Le PADD comprend des orientations en matière d'habitat, de développement urbain et économique, de déplacements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des ressources et de prise en compte des risques naturels.

En fin d'année, le projet fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle chacun pourra donner son point de vue et établir des demandes particulières.

Lors de ces cinq réunions publiques, la population locale a répondu, à chaque fois, largement présente.

### MONTAGNE MONTRAVEL ET GURSON

## Des réunions publiques sur le Plan local d'urbanisme

La Communauté de communes Montagne Montravel et Gurson, présidée par Thierry Boidé, va présenter dans les prochains jours aux habitants les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Pour cela, elle organise plusieurs réunions publiques : mardi 25 avril à 18 heures à la salle des fêtes de Saint-Martin-de-Gurson pour les communes de Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Rémy-sur-Lidoire, Saint-Méard-de-Gurçon et Saint-Martin-de-Gurson ; mardi 25 avril à 20 h 30 à la salle des fêtes de Mont-

peyroux pour les communes de Carsac-de-Gurson, Montpeyroux et Villefranche-de-Lonchat ; mercredi 26 avril à 18 heures à la salle des fêtes de Lamothe-Montravel pour les communes de Lamothe-Montravel, Montcaret et Saint-Seurin-de-Prats ; mercredi 26 avril à 20 h 30 à la salle des fêtes de Fougueyrolles pour les communes de Fougueyrolles, Nastringues, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh ; jeudi 27 avril à 18 heures à la salle des fêtes de Saint-Vivien pour les communes de Bonneville-et-Saint-Avit de Fumadières, Montazeau et Saint-Vivien.

Monique Cézac

Vendredi 21 avril 2017

**CDC MONTAIGNE-MONTRAVEL-ET-GURSON**

## Urbanisme : les nouvelles règles



Thierry Boidé avait invité le cabinet Noël, cabinet de conseil et d'études au service des collectivités locales, qui a présenté pour la CDC Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson lors de 5 réunions publiques organisées sur l'ensemble du territoire, le PADD programme d'aménagement et de développement durable dans le cadre du PLUI plan local d'urbanisme intercommunal ayant valeur de SCOT schéma de cohérence territoriale, où l'on a pu notamment échanger sur la transcription réglementaire du projet : zonage et règlement. La Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson a engagé dès septembre 2014 la réalisation d'un PLUI ayant valeur de SCOT définissant un projet de territoire avec une première étape en 2015 de diagnostic territorial suivi en 2016 de réflexions sur le PADD le zonage et le règlement du PLUI. Lorsqu'il sera achevé ce PLUI permettra d'harmoniser les documents d'urbanisme actuels des communes, de préciser des règles de construction homogènes à l'échelle du territoire, et de mieux adapter ainsi ces règles au contexte local. Le PADD du PLUI comprend des orientations en matière d'habitat, de développement urbain et économique, de déplacements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des ressources, de prise en compte des risques naturels... Il est ensuite décliné sous la forme d'un plan de zonage et d'un règlement pour tout le territoire. Thierry Boidé a précisé que l'on était dans un territoire dynamique et que l'on souhaitait augmenter la population. La CDC Montaigne Montravel et Gurson estime les perspectives de développement à l'horizon 2030 à + 0.9 % par an ce qui est en totale cohérence avec les territoires voisins Libournais et Bergeracois. Le projet de PLUI apparaît ainsi en cohérence avec le PADD avec une capacité en logement légèrement supérieure d'environ 6 %. Le PADD a fixé par ailleurs un objectif de réduction de la consommation foncière d'environ 25 %. 2017 verra la finalisation du projet avec mise en cohérence des différentes orientations et de leur traduction réglementaire, adoption du projet et consultation des services et des Personnes Publiques Associées. Et fin d'année 2017 le projet fera l'objet d'une enquête publique dans le cadre de laquelle chacun pourra donner son point de vue ou établir des demandes particulières le concernant. Lors de ces 5 réunions publiques la population a répondu à chaque fois largement présente et le public qui s'est montré très intéressé n'a pas hésité à poser des questions très pertinentes.

Monique Cézac

DU 11 au 17 mai 2017

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON**

## Réunions publiques sur le PADD

Pour présenter les orientations du PADD, Projet d'aménagement et de développement durable du PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant valeur de SCOT Schéma de cohérence territoriale et échanger sur la transcription réglementaire du projet (zonage et règlement), la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson dont le président est Thierry Boidé organise plusieurs réunions publiques aux dates et lieux suivants :

Mardi 25 avril à 18h à la salle des fêtes de Saint-Martin-de-Gurson pour les communes de Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Rémy-sur-Lidoire, Saint-Méard-de-Gurçon et Saint-Martin-de-Gurson.	Mardi 25 avril à 20h30 à la salle des fêtes de Montpeyroux pour les communes de Carsac-de-Gurson, Montpeyroux et Villefranche-de-Lonchat	Mercredi 26 avril à 18h à la salle des fêtes de Lamothe-Montravel pour les communes de Lamothe-Montravel, Montcaret et Saint-Seurin-de-Prats.
Mercredi 26 avril à 20h30 à la salle des fêtes de Fougueyrolles pour les communes de Fougueyrolles, Nastringues, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh.	Jeudi 27 avril à 18h à la salle des fêtes de Saint-Vivien pour les communes de Bonneville-et-Saint-Avit de Fumadières, Montazeau et Saint-Vivien.	Les personnes qui ne pourront se rendre aux réunions prévues pour leur secteur de résidence pourront aller à celle d'un autre secteur.

M. C.

## VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT

### ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISATION INTERCOMMUNAL PORTANT LES EFFETS D'UN SCOT. CDC de Montagne Montravel et Gurson



Gérard BENOIST (Montpeyroux) - Marc BAILLOT (Minzac)  
Gilles TAVERSON (Villefranche-de-Lonchat)  
Thierry BOIDÉ  
(Président de la Communauté de Communes Montagne Montravel et Gurson)  
Jean-Pierre MAHIEU (Carsac-de-Gurson)

Le 9 Novembre 2015, la population a été conviée à la présentation de la démarche. L'élaboration de synthèse du diagnostic territorial par la Communauté de Communes en charge de ce dossier. 18 communes sont concernées par ce Plan Local d'Urbanisme (PLUi). Les communes ont jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour être en conformité. Fin 2014, l'élaboration de ce Plan a été engagée ce qui permet une subvention à hauteur de 80%. M. Thierry BOIDÉ, président de la Communauté de Communes a souligné que ce document est très lourd mais il souhaite être extrêmement transparent avec la population sur l'élaboration de ce document. Le Cabinet NOEL, bureau d'études

a établi un diagnostic du territoire en étroite collaboration avec les élus des 18 communes. La Communauté de Communes a lancé l'élaboration d'un PLUi Intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur le territoire. Dispositif intéressant dans la mesure où il combine un projet de territoire (SCOT) et gestion du droit des sols (PLU).

#### Pour mieux comprendre, qu'est-ce qu'un SCOT ?

C'est un document qui définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde

notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques...

Pourquoi un PLUi vaut SCOT sur le territoire ?

Le territoire de la communauté est limitrophe :

- d'un côté du SCOT du Libournais (en cours d'étude)

- de l'autre côté du SCOT du Bergeracois (arrêté en janvier 2014).

De ce fait, il était nécessaire que la communauté précise ses projets et actions de développement en cohérence avec les territoires voisins.

Une démarche de PLUi vaut SCOT est apparue intéressante au fil des réunions.

S'en est suivi, un arrêté préfectoral pris à titre exceptionnel pour un PLUi vaut SCOT.

Au final pour les habitants, un PLUi portant les effets d'un scot, c'est une stratégie et une vision d'ensemble sur le territoire.

- Une meilleure échelle pour traiter les enjeux environnementaux.

- Une cohérence communautaire (développement urbain, implantation des activités)

- Des règles adaptées aux particularités de certaines communes et cohérentes d'une commune à l'autre.

- Une meilleure lisibilité pour la population, avec un seul document PLU et SCOT.

- L'intégration des orientations fixées par les lois Grenelle.

En outre, depuis l'approbation du Grenelle de l'Environnement (12 juillet 2010), les SCOT sont obligatoires pour l'ensemble du territoire national.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, sans document d'urbanisme tel qu'un SCOT ou un PLUi vaut SCOT,

les communes auraient été sous le régime de la constructibilité limitée et il n'aurait plus été possible d'ouvrir des zones d'urbanisme future.

(Art. L112-2 du Code de l'Urbanisme).

Dossier extrêmement lourd a permis M. Thierry BOIDÉ car beaucoup d'études réalisées par des Cabinets et organismes spécialisés. Pour simplifier, voici quelques éléments du diagnostic territorial :

- Prendre en compte les spécificités environnementales du territoire (relief, cours d'eau, occupation des sols, la trame écologique, les risques naturels et technologiques.

- Un relief diversifié, plaine et coteaux, qui génère sur les coteaux, de vues ouvertes et points de vue intéressants. Des pentes appuyées, au niveau des coteaux abrupts, susceptibles d'avoir des impacts en terme de gestion des eaux pluviales.

- Un réseau hydrographique manqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire important (La Lidoire, l'Estrop, le Galant...).

- Un territoire diversifié, un équilibre entre polyculture et polycépage, viticulture, vergers et autres cultures permanentes, qui concourt au maintien d'un espace agricole vivace.

- Diversité des peuplements forestiers. Les boisements contribuent en outre à la stabilisation des pentes et des berges des cours d'eau.

- Des milieux humides qui jouent un rôle de pondération des eaux et régulation.

- Les inventaires et protections en matière de diversité biologique (Natura 2000, ZNIEFF).

- Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques, support d'une biodiversité remarquable ou ordinaire.

- La prévention des risques naturels, le risque inondation de la Dordogne.

- La prévention des risques naturels  
 - Le risque feu de forêt. En matière de constructibilité, il s'agira :  
 - d'éviter une dispersion du bâti en zone forestière, de même qu'une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et la forêt. A contrario, de privilégier un regroupement des zones urbaines.

**La Communauté de communes Montaigne Montravel et Gursion avec les 18 communes** dont elle est composée, comporte un atout essentiel : **le paysage et son cadre de vie.**

Tout d'abord, une grande qualité des paysages. Des ambiances paysagères variées et des harmonies paysagères indéniables : le plateau boisé du Landais, le caractère polyculturel du territoire, les coteaux viticoles, la vallée de la Dordogne. Mais aussi des coteaux vallonnés, de points de vue, un paysage rural identitaire.

Une activité agricole et sylvicole participant à la vie économique mais aussi à la qualité des paysages. Des points de vue de qualité et des panoramas ouverts sur le territoire.

De plus, un terroir viticole de coteaux, soutenu par la présence de châteaux ruraux, emblématique pour le territoire...

Un patrimoine bâti architectural et culturel remarquable, participant du cadre de vie et constitutif d'un potentiel touristique.

Cette étude montre que **la qualité des paysages et du patrimoine** constitue pour le territoire de Montaigne Montravel et Gursion, **un atout particulier** et un rôle en terme d'attractivité, en particulier auprès des urbains voisins et régionaux. Il apparaît de ce fait important que cette valeur paysagère et patrimoniale ne soit pas fragilisée par une urbanisation parsemée et non intégrée, qui banaliserait les qualités indéniables et les atouts propres, par rapport à la ville, ce territoire semi-urbain et rural.

- Les axes principaux de circulation (RD936 et la RD 708) constituent les premiers axes de découverte. Le territoire est aussi drainé par un réseau de voies départementales et de routes secondaires assez dense, qui permet une découverte plus intime du territoire de Montaigne, Montravel et Gursion.

La RD 936 constitue un axe majeur de première approche du paysage, mais la perception du paysage depuis celle-ci est finalement peu représentative de l'ensemble de la plaine.

- Améliorer la lecture du paysage, en particulier sur la RD 936. L'enjeu consiste à mettre en valeur les portes d'entrée sur le territoire, et encourager la découverte du territoire, partir d'éléments paysagers "d'appel" (parcelles de

vigne en bordure de l'axe, bâtiments de caractère) ou de points de croisement spécifiques (liaison unique touristique, tel que la villa gallo-romaine de Montcaret, ou économique, coples de Vallées).

Le territoire de la Communauté de Communes possède un patrimoine riche et diversifié, issu d'une longue histoire.

- Architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux anciens (permanence de la structure des bourgs et des hameaux, charneli, l'articulation des places et rues, la présence d'éléments arborés ou végétaux).

- Châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal.

- Un patrimoine riche : des protections (classement ou inscriptions) : Une vingtaine d'éléments de patrimoine (principalement des églises ou des châteaux et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (classement ou inscription).

Le territoire de la Communauté de Communes abrite deux sites inscrits : le Château et le parc de Matecoulon Montpeyroux, l'ensemble formé par la Bastide et ses abords Villefranche-de-Lonchat.

**Autre point : Veiller à la préservation d'une urbanisation de qualité.**

L'enjeu principal pour les bourgs qui se sont greffés sur la RD708 est de s'appuyer sur ce nouvel axe fort, en évitant une urbanisation linéaire de celui-ci.

- Des centres bourgs revaloriser : D'une manière générale, il sera recherché une valorisation des ambiances des bourgs et une maîtrise du développement des extensions urbaines diffuses ou linéaires le long des voies.

L'un des enjeux consistera à créer des liens, des accroches aux centres bourgs, ou aux hameaux, sans qu'il soit porteur atteinte aux caractéristiques des lieux.

ex : Le relief joue un rôle important dans la configuration du bourg de Villefranche de Lonchat avec une pente abrupte qui contraint l'urbanisation en partie Sud/Sud-Est.

Le centre bourg perd de sa substance commerciale du fait d'un développement de la vacance dans le bourg.

- **Un développement parvillonnaire encadrer :**

Bien que l'habitat dispersé soit traditionnel de l'ensemble du territoire, il conviendra cependant d'éviter une diffusion et une dilution de la construction neuve sur le territoire.

Il conviendra également d'envisager les projets du point de vue de l'impact dans le paysage.

La gestion des interfaces avec les autres formes bâties (habitat) ou les ensembles naturelles/agricoles constitue une vraie préoccupation au plan visuel et ainsi en terme d'attractivité. Des plantations d'arbres en limite parcellaire sont à promouvoir.

- **La RD 936, un axe revaloriser.**  
 - Les déplacements au service du développement durable : un potentiel en matière de transports en commun renforcer/valoriser.

Un territoire bien relié aux bassins d'emplois et de vie extérieurs ; avec des axes de circulation majeurs : au Nord, l'A89 (deux échangeurs) et la voie ferrée Bordeaux-Périgueux (arrêts Coutras/Saint-Seurin-sur-l'Isle et Montpon) ; au Sud la RD 936 et la voie ferrée Bordeaux-Bergerac.

**Toutefois, sur la RD 708, une attention particulière** porter aux évolutions futures, afin d'éviter lescueils d'un développement bâti d'ordonnée en bordure de voie.

L'étude a démontré un relatif éloignement de certaines communes, situées au cœur du territoire, aux bassins de vie périphériques.

Une offre de transport en commun bus issue du département, inexistante sur le territoire, et une desserte limitée (Minzac, Villefranche-de-Lonchat) issue du réseau TransGironde (vers Libourne).

- **Anticiper les évolutions démographiques et développer une politique de l'habitat adaptée.**

Une dynamique de population sur le territoire de la Communauté de communes depuis le début des années 2000. Supérieure à celle enregistrée au niveau du département et similaire au dynamisme des territoires situés sur l'axe de la Vallée de la Dordogne.

- Un parc de logements en hausse orienté vers le marché du neuf.

- Un parc de logements vacants dans l'ancien qui constitue un stock important.

- Un marché de la construction neuve en concurrence avec celui de la réhabilitation.

- Des emplois assez stables - les secteurs primaires et secondaires bien représentés.

- Des actifs résidents sur la Communauté de Communes très mobiles.

- Une activité agricole diversifiée.

- Préserver l'agriculture

- Le massif forestier : un enjeu de valorisation.

- Des zones et activités industrielles complémentaires.

- Un artisanat relativement riche sur l'ensemble des communes. Le souci du maintien des commerces de proximité dans les petits bourgs.

- Des activités touristiques et de loisirs valoriser.

Extrait de l'étude faite par le Cabinet Noël-Pratic - Gira et Hartoy

## Information dans les bulletins municipaux des communes ou dans un bulletin d'information spécifique

Outre les informations diffusées sur les sites internet des communes ; pour celles qui en sont dotées (Montcaret, Saint-Seurin-de-Prats, Lamothe-Montravel, ...) et dans les bulletins municipaux des communes, la communauté a réalisé un document spécifique, sous la forme d'une « **Lettre du PLUi** » qui a fait l'objet d'une diffusion dans les boîtes aux lettres en Avril 2017.

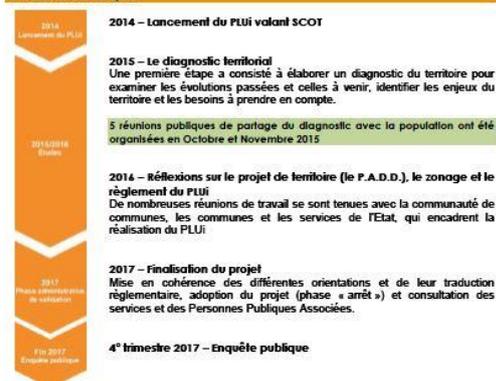
### La lettre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant les effets d'un SCOT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson



La Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson a engagé en Septembre 2014 la réalisation d'un PLUi valant SCOT, qui définit un projet de territoire.

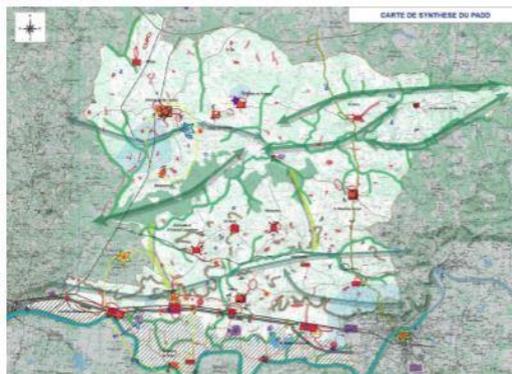
Le PLUi lorsqu'il sera achevé, permettra d'harmoniser les documents d'urbanisme actuels des communes, de préciser des règles de construction homogènes à l'échelle du territoire, et de mieux adapter ces règles au contexte local.

### Les différentes étapes



### Le Projet d'Aménagement et de développement durable

Le PADD du PLUi comprend des orientations en matière d'habitat ; de développement urbain et économique ; de déplacements ; de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; de préservation des ressources ; de prise en compte des risques naturels ...



Le PADD est ensuite décliné sous la forme d'un plan de zonage et d'un règlement pour tout le territoire.

Pour présenter les orientations du PADD et échanger sur la transcription réglementaire du projet (zonage et règlement), la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson organise plusieurs réunions publiques

### Les dates :

Lundi 24 Avril à 18 h à Saint-Martin-de-Gurson  
Lundi 24 Avril à 20 h 30 à Montpeyroux  
Mardi 25 Avril à 18 h à Lamothe-Montravel  
Mardi 25 Avril à 20 h 30 à Fougueyrolles  
Mercredi 26 Avril à 18 h à Saint-Vivien

En fin d'année, après consultation des services de l'Etat et services associés, le projet de dossier de PLUi fera l'objet d'une enquête publique. Chacun pourra donner, dans le cadre de cette enquête, son point de vue ou établir des demandes particulières le concernant.

## Réunions d'informations avec les associations et les groupes économiques

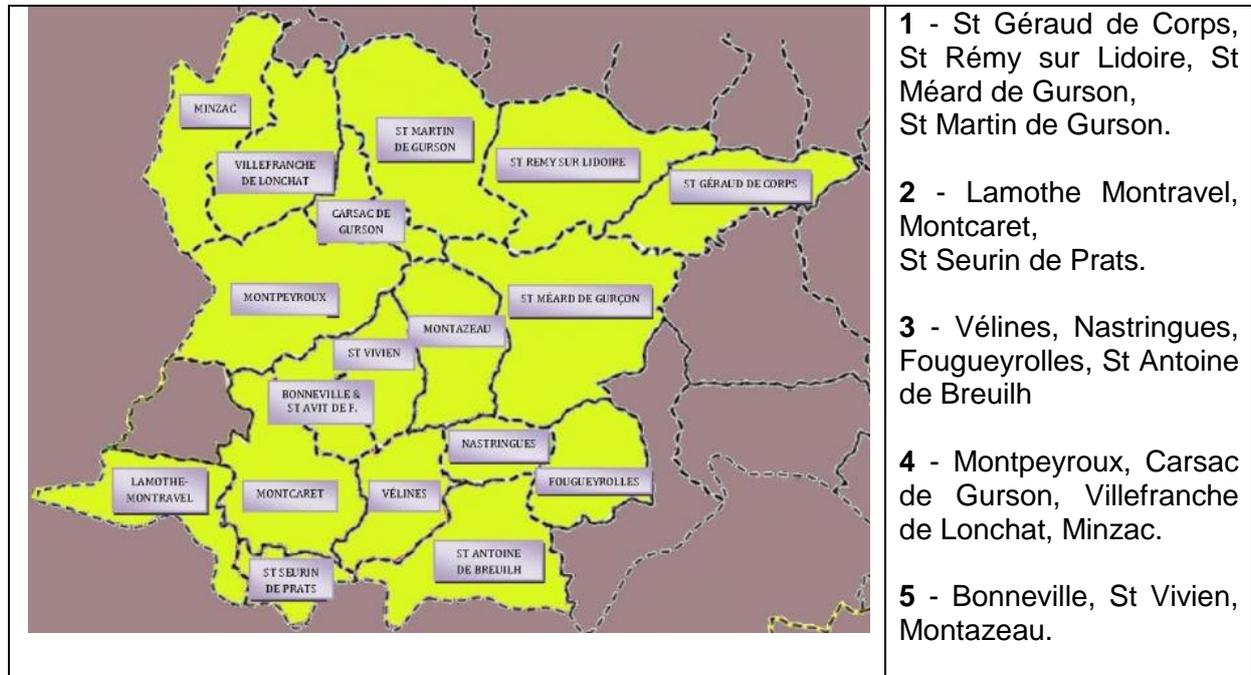
Outre la tenue de réunions publiques, la communauté de communes a initié différentes réunions en direction d'associations professionnelles ou acteurs économiques :

- Prestataires de réseaux : réunion avec différents prestataires (Advice Ingenierie, AGUR, Lyonnaise des Eaux, SIAEP, assainissement, SDIS, etc) afin d'identifier les besoins et les prises en compte nécessaires (13 Janvier 2016).
- Développement économique de l'axe RD936 : Réflexion spécifique (11 Avril 2016).
- Problématique des carrières : réunion avec les Carrières de Thiviers afin d'examiner les secteurs potentiels permettant d'assurer les besoins futurs (7Juin 2016).
- Acteurs du monde agricole : Réunion sur l'agriculture en présence des élus, des services de l'Etat (INAO, chambre d'agriculture) et des acteurs du monde agricole (agriculteurs, représentants de la FDSEA, de la Confédération Paysanne, des Jeunes agriculteurs, de la Commission cantonale agricole) à Carsac de Gurson (11 Avril 2016).

## Réunions publiques avec la population

La communauté de communes a souhaité que la concertation avec la population, dans le cadre de réunions publiques, puisse se faire au plus près du terrain.

Elle a ainsi retenu, en début de mission, la définition de 5 secteurs à l'échelle du territoire :



Deux cycles de réunions ont ainsi été conduits sur le projet de PLUi et son avancement :

### En phase diagnostic (5 réunions) :

- secteur 1 : à St-Rémy-sur Lidoire, réunion le 29 Octobre 2015,
- secteur 4 et secteur 5: une réunion à Villefranche-de-Lonchat et une réunion à Montazeau (9 Novembre 2015)
- secteur 3 et secteur 2, une réunion à St-Antoine-de-Breuilh et une réunion à Lamothe-Montravel (16 Novembre 2015)

### En phases PADD et déclinaison règlementaire (5 réunions) :

- secteur 1 et secteur 4 : une réunion à St-Martin-de-Gurson et une réunion à Montpeyroux (25 avril 2017)
- secteur 2 et secteur 3 : une réunion à Lamothe-Montravel et une à Fougueyrolles (26 avril 2017)
- secteur 5 à St-Vivien (27 avril 2017)

Les réunions ont rassemblé en moyenne entre 30 et 50 participants, soit entre 300 et 500 personnes rencontrées.

## **Semaines du développement Durable**

Durant la semaine du Développement Durable qui s'est tenue en Mai 2015, la communauté de communes a diffusé un diaporama de présentation du PLUi qui a permis de toucher un large public et elle renouvellera l'opération en 2017.

## **Exposition publique avant arrêt du PLUi dans les locaux communautaires**

---

Pour le second cycle de réunions, une cartographie de synthèse du PADD en format A0 (panneau) a été présentée durant les réunions publiques. Cet affichage s'est prolongé au siège de la communauté.

## **Interview sur les radios locales**

---

Durant les réunions organisées avec la population, les journalistes invités ont pu interviewer le Président et les élus présents et ont rendu compte du contenu et de l'avancement des travaux de mise en œuvre du PLUi valant SCOT.

Une interview a eu lieu avec le Président, en direct sur l'antenne de la radio RVI, le 29 mai 2017.

**Il apparaît ainsi que la concertation s'est déroulée durant toute la durée des études, et conformément à la délibération fixant les modalités de la concertation retenues par la collectivité.**