

Réf : MB/JCJ/VD  
N°2017-09/42

Communauté de Communes  
Montaigne Montravel et Gurson  
18 SEP. 2017

Saint-Denis-de-Pile, le 14 septembre 2017

Monsieur Thierry BOIDE  
Président de la Communauté de Communes  
de Montaigne Montravel et Gurson  
6 Place Mairie  
24230 VÉLINES

**Objet : Délibération n° D30/2017 relative à l'avis sur l'élaboration du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson**

Monsieur le Président,

Suite au Bureau Syndical qui s'est réuni le 7 septembre 2017, vous trouverez ci-joint, la délibération concernant l'avis relatif à l'élaboration du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson.

Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez des précisions sur les remarques formulées dans l'avis technique ci-joint.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

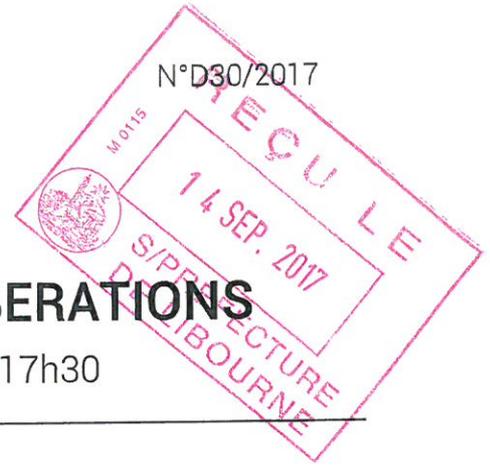
**Jean-Charles JOURDAN**

Directeur du Pôle Territorial du Grand Libournais



**P.J :** Délibération n°D30/2017





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 7 septembre 2017 à 17h30

**Date de convocation :** le 30 août 2017

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Marcel BERTHOME, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice :** 12

**Nombre de membres présents votants :** 8

**Messieurs :** Marcel BERTHOME, Jérôme COSNARD, Denis SIRDEY, Antoine GARANTO, Bernard LAURET, Alain VALLADE, Bruno BELTRAMI, David ULMANN

**Objet : Avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson**

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson enregistré le 15 juin 2017 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant que le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, peut compromettre la mise en œuvre du DOO du SCoT du Grand Libournais approuvé ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la contribution technique ci-jointe,

**Le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis défavorable au projet de PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, pour les raisons suivantes :**

- Le projet de PLUi ayant valeur de SCoT n'est pas en cohérence avec le SCoT du Grand Libournais, notamment en ce qui concerne le projet d'accueil au regard des taux de croissance définis par le SCoT du Grand Libournais,
- Le projet de PLUi ayant valeur de SCoT reste trop permissif en terme de consommation d'espace et de densité, au regard des modalités d'urbanisation et de densité imposées dans le SCoT du Grand Libournais ;
- L'ensemble du projet de PLUi va créer des dysfonctionnements territoriaux par une grande inégalité de traitement des bassins de vie voisins des deux SCoT ;

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Saint-Denis-de-Pile,  
Le 11 septembre 2017

Le Président  
Marcel BERTHOME

**Pôle Territorial**  
**du Grand Libournais**  
Siret 200 052 181 00035



Certifié exécutoire,  
Reçu en Sous-Préfecture le

Publié ou notifié le  
Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial  
et Rural du Grand Libournais

## Note Technique

### MONTAIGNE MONTRAVEL GURCON PLUi ayant les effets d'un SCoT



*La présente note technique s'attache à mettre en parallèle le projet porté par la CdC Montaigne Montravel Gurçon avec celui du SCoT du Grand Libournais. Cet exercice est réalisé sur les 2 grands éléments fondateurs des 2 projets, à savoir les objectifs d'accueil et les modalités de l'urbanisation à venir.*

*En préambule, quelques éléments d'ordre législatif permettent de recontextualiser la démarche d'élaboration du PLUi ayant les effets d'un SCoT porté par la CdC Montaigne Montravel Gurçon.*

#### ELEMENTS DE CONTEXTE LEGISLATIF

- La **loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010** prévoyait la possibilité d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT.
- La **loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014**, tout en précisant qu'un SCoT ne peut porter sur un seul EPCI, a maintenu la possibilité de PLUi ayant les effets d'un SCoT.
- La **loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017** supprime la faculté d'élaborer des PLUI ayant les effets d'un SCoT. Cette faculté disparaît sans remettre en cause toutefois les documents déjà approuvés ou les procédures engagées avant la publication de la loi et ayant fait avant cette date l'objet d'un accord express du préfet de département. Le législateur a motivé cette suppression par le fait que cette disposition avait été votée pour un usage très circonstancié alors qu'il était constaté que « le recours à cette procédure tendait, de manière peu opportune, à se multiplier sur certains territoires, souvent dans un objectif « défensif », en réaction à l'objectif légal fixé par la loi de « couverture intégrale du territoire national par des SCoT ». Ainsi les démarches de PLUI valant SCoT empêchent souvent l'émergence de périmètres de SCoT plus étendus et plus pertinents. ».

Le Gouvernement s'est montré favorable à cette abrogation car la distinction entre le PLUi et le SCoT doit être affirmée, dans un contexte nouveau où le périmètre du SCoT a vocation à s'élargir pour jouer son rôle, entre les métropoles et des communautés qui vont élaborer un PLUi, et les nouvelles régions, qui vont élaborer leur SRADDET. Le PLUi ayant les effets d'un SCOT, nécessairement à l'échelle d'un seul EPCI, s'avère en effet contraire à l'esprit de

clarification et d'indispensable complémentarité entre les rôles et les échelles respectives des PLUi et des SCOT.

### **ELEMENTS RELATIFS AU PERIMETRE**

1. Un SCoT doit être élaboré à une échelle pertinente « d'aires urbaines » ou de grands « bassins de vie ». Un SCoT doit en effet bénéficier d'une certaine autonomie de fonctionnement. Les critères à prendre en compte pour élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT sont donc la taille et le fonctionnement du territoire que constitue l'EPCI :
  - le territoire de l'EPCI correspond à l'aire urbaine ou à l'aire d'influence d'un pôle urbain ou rural autonome en termes de fonctionnement, ou bien la géographie du territoire lui confère de fait cette autonomie ;
  - le territoire ne peut s'inscrire dans une dynamique territoriale plus large. Le périmètre du PLUi ayant les effets d'un SCoT doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. Le territoire ne constitue pas par exemple un bassin d'emplois. Il se trouve au contraire à l'articulation des bassins d'emplois de Libourne et de Bergerac. 74% des actifs résidant sur le territoire vont travailler en dehors (dont 50% en Gironde et en Grand Libournais).
2. Par ailleurs, ce périmètre doit permettre de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.

***Manifestement, le périmètre de la CdC Montaigne Montravel Gurçon ne présente aucun des caractères mentionnés :***

- ***le territoire est polarisé par 4 centralités, toutes extérieures au territoire :***
  - *au Nord-Ouest par Saint-Seurin-sur-l'Isle (SCoT approuvé du Grand Libournais),*
  - *au Nord-Est par Montpon-Ménéstérol (SCoT en élaboration de la Vallée de l'Isle en Périgord),*
  - *au Sud-Ouest par Castillon-la-Bataille (SCoT approuvé du Grand Libournais),*
  - *au Sud-Est par Saint-Foy-la-Grande et par extension Bergerac (SCoTs approuvés du Grand Libournais et du Bergeracois) ;*
- ***le territoire ne présente par une géographie particulière source d'enclavement ;***
- ***le territoire ne constitue pas un bassin d'emplois.***

### **ELEMENTS RELATIFS AU PROJET D'ACCUEIL**

Le projet du territoire s'appuie sur une croissance moyenne estimée de +0,9% à l'horizon 2030.

<b>Bassins de proximité</b>	<b>Montagne Montravel Gurçon</b>		<b>Grand Libournais</b>
<b>Saint-Seurin-sur-l'Isle</b>	<i>Minzac, Villefranche-de-Lonchat</i>	+1,1%	+0,53%
<b>Sainte-Foy-la-Grande Bergerac</b>	<i>Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Méard-de-Gurçon</i>	+0,95%	+0,45%
	<i>Fouqueyrolles, Montazeau, Nastringues, Saint-Vivien</i>	+0,75%	
<b>Castillon-la-Bataille</b>	<i>Montcaret</i>	+1,1%	+0,38%
	<i>Lamothe-Montravel, Vélines</i>	+0,95%	
	<i>Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Montpeyrroux</i>	+0,75%	
	<i>Saint-Seurin-de-Prats</i>	+0,2%	

Le projet Montagne Montravel Gurçon prévoit l'accueil, à l'horizon 2030, de 2036 nouveaux habitants (18 communes dont éventuellement 2 centralités de proximité).

Pour mémoire, le SCoT du Grand Libournais autorise, dans le même temps l'accueil de :

- +1555 habitants pour la CdC du Pays Foyen (20 communes dont 1 centralité d'équilibre et 1 centralité relais) ;
- +1546 habitants pour la CdC Castillon-Pujols (22 communes dont 1 centralité d'équilibre et 1 centralité relais).

***Contrairement à ce qui est annoncé, ce projet ne s'inscrit absolument pas en cohérence avec celui affiché par le SCoT du Grand Libournais. Si le taux de croissance annuel moyen (TCAM) global est similaire (1% au niveau des 137 communes du Grand Libournais), la répartition (par commune) qui est proposée s'exonère quant à elle de toute cohérence, notamment avec les TCAM retenus au niveau du SCoT du Grand Libournais et des bassins de proximité dont dépendent Montagne Montravel Gurçon (voir tableau ci-après).***

## ELEMENTS RELATIFS AU PROJET D'URBANISATION

1. Le projet prévoit de ne pas créer de nouvelles zones d'habitat diffuses. Toutefois, le territoire présentant une forte dispersion de l'habitat, la question des extensions d'urbanisation est complexe. Les zones ainsi retenues apparaissent dans le zonage en UC. Des questions se posent quant à leur définition et localisation.
2. En termes de réduction des consommations foncières induites par l'habitat, le projet prévoit une réduction de 25% des besoins par rapport aux 10 dernières années. Ainsi, la surface moyenne consommée par construction passerait de 2.200 m<sup>2</sup> à 1.600/1.700 m<sup>2</sup> (environ 6 log/ha).

Niveau de d'armature	Périmètre aggloméré	Extension
Montagne Montravel Gurçon	6 log/ha (1600/1700 m <sup>2</sup> )	
Centralité relais Grand Libournais	15 log/ha (667 m <sup>2</sup> )	12 log/ha (833 m <sup>2</sup> )
Autres Grand Libournais	12 log/ha (833 m <sup>2</sup> )	10 log/ha (1000 m <sup>2</sup> )

En moyenne Montagne Montravel Gurçon bâtit 2 fois moins de maisons d'habitation que le Grand Libournais, à surface identique.

**La réduction de consommation foncière est importante, toutefois encore très en deçà des obligations imposées par le SCoT du Grand Libournais à ses communes.**

**Les possibilités de constructions nouvelles ne semblent pas toujours limitées autant qu'il est possible (en lien avec le contexte des sites concernés). Ainsi, aucune règle précise n'est ainsi édictée, contrairement au SCoT du Grand Libournais qui définit :**

- une règle de constructibilité limitée en dehors des périmètres agglomérés (cumul de critères de densité, compacité et de continuité du bâti existant et 50% des constructions nouvelles au sein des périmètres agglomérés) ;
- une règle de densité minimale en fonction des situations observées.

## CONCLUSIONS

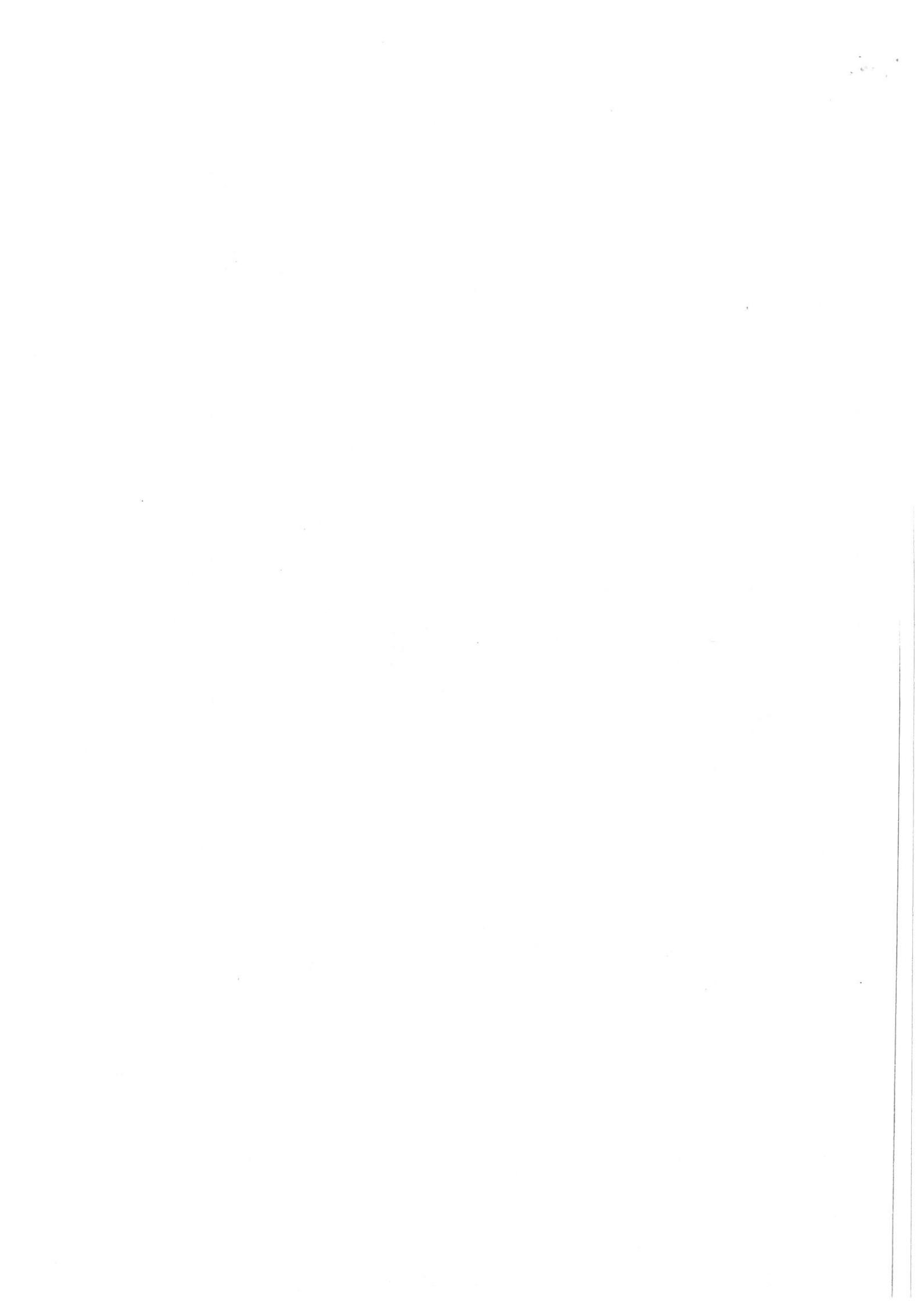
**Le projet présenté justifie notamment le périmètre de SCoT (contestable sur le fond – voir éléments de contexte législatif) comme l’opportunité pour le territoire Montaigne Montravel Gurçon de s’associer à des démarches InterSCoT avec les territoires voisins, et de lui permettre d’envisager, avec eux, les projets et politiques de développement dans un cadre concerté.**

Dans les faits, transparaît du projet présenté un objectif « défensif » par rapport aux Orientations et à l’Objectif notamment du SCoT du Grand Libournais. Cette posture s’est exprimée à chacune des réunions organisées en direction des Personnes Publiques Associées, à laquelle le PETR du Grand Libournais a été associé (par l’intermédiaire de son directeur). A aucun moment, une discussion n’a été possible, notamment en vue d’aboutir à un « rapprochement » des projets d’accueil et des modalités d’urbanisation futures, au sein de communes appartenant pourtant à un même bassin de vie (ceux de Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande ou Saint-Seurin-sur-l’Isle).

Si le projet de la CdC Montaigne Montravel Gurçon est approuvé en l’état, c’est-à-dire sans aucune cohérence avec notamment le SCoT du Grand Libournais (qui comprend 3 des 4 centralités qui polarisent les communes de Montaigne Montravel Gurçon), exécutoire depuis décembre 2016, il existe un réel risque de remise en cause de la mise en œuvre du SCoT du Grand Libournais, au moins sur ses bassins de proximité du Castillonnais (Castillon-la-Bataille/Saint-Magne-de-Castillon), du Pays Foyen (Sainte-Foy-la-Grande/Pineuilh/Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt/Saint-Avit-Saint-Nazaire) et de la Vallée de l’Isle (Saint-Seurin-sur-l’Isle/Saint-Médard-de-Guizières/Camps-sur-l’Isle).

Cette remise en cause pourrait prendre la forme, pour les communes concernées, de :

- un refus de révision des documents d’urbanisme existants induite par la mise en compatibilité avec le SCoT (d’ici fin 2019) ;
- un refus de prise en compte des prescriptions du DOO du SCoT pour les documents engagés dans un processus d’élaboration ou à minima de révision ;
- une demande de retrait du périmètre du SCoT du Grand Libournais.



02 AOUT 2017



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET

Tél. : 04.67.82.16.36

Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/LG/173/17

Objet : Projet de PLUi portant les effets d'un SCOT

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes Montaigne Montravel et Gurson  
La Grand Font  
24610 VILLEFRANCHE DE LONCHAT

Montreuil-sous-Bois, le 20 juillet 2017

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 15 juin 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, portant les effets d'un SCOT, de la communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson.

Les communes de la communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson se situent pour tout ou partie dans les aires de production des Appellations d'Origine Protégées « Bergerac », « Côtes de Bergerac », « Montravel », « Côtes de Montravel », « Haut-Montravel » ainsi que dans celles des Indications Géographiques Protégées « Agneau du Périgord », « Atlantique », « Canard à foie gras du Sud-ouest », Chapon du Périgord », « Fraise du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Périgord », Poularde du Périgord », « Porc du Sud-ouest », « Pruneau d'Agen » et « Veau du Limousin » (voir tableau joint).

L'aire délimitée des Appellations d'Origine Protégées a été modifiée en mai 2008 et en février 2012. Elle comprend aujourd'hui 7306 hectares pour un vignoble total de 2517 ha (casier viticole informatisé des douanes 2016).

Les opérateurs habilités à produire sous signes d'identification de la qualité et de l'origine sont au nombre de 186 pour les viticulteurs auxquels il convient de rajouter 3 éleveurs de bovins, 1 producteur de porc et 1 producteur de pruneau.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les principes d'aménagement pris en compte semblent cohérents afin de permettre le développement de l'habitat tout en préservant les espaces agricoles et naturels et se déclinent notamment selon quatre grands axes :

- valoriser les ressources agricoles et forestières,
- préserver le paysage et le cadre de vie,
- adapter les perspectives de développement démographique au potentiel des communes,
- optimiser la consommation foncière.

La déclinaison de ces principes a permis d'arrêter entre autres les orientations suivantes :

- préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole,
- contenir l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne et sur les coteaux sud,
- préserver l'espace rural sur le plateau et le Landais d'une fragmentation de l'espace agricole liée à une urbanisation consommatrice d'espace,

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

- densifier l'urbanisation aux abords et dans les bourgs structurants,
- conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité,
- contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle.

Une analyse des projets de zonage met en évidence les éléments suivants :

- l'impact, commune par commune et secteur par secteur, est détaillé dans les tableaux joints en annexe; les services de l'INAO déplorent quelques mitages linéaires dans l'espace agricole,
- l'impact sur l'aire délimitée en AOP (111 ha soit 1,5%) reste mesuré avec un impact plus fort sur certaines communes que l'analyse démographique multicritères a permis d'identifier comme communes à fort développement potentiel,
- l'impact sur le vignoble est faible (16 ha soit 0,6%) sachant que de nombreuses vignes se trouvent quasiment au cœur des villages ruraux.

La réduction de la consommation d'espace est prise en compte de la manière suivante :

- les surfaces urbanisées et à urbaniser passent de 1536 ha dans les anciens documents d'urbanisme à 1148 ha dans le PLUi soit une diminution de 25,3%,
- la consommation annuelle de foncier passe de 16 ha à 13 ha soit une baisse de 18,7%,
- la consommation de surface par lot construit passe de 2 200 à 1 700 m<sup>2</sup> par lot soit une baisse de 22,7%.

Au vu de ces éléments et bien que le projet de PLUi ait une incidence directe très limitée sur les AOP concernées, l'INAO émet un avis réservé sur ce projet en souhaitant que certains secteurs cités dans les tableaux joints soient reconsidérés sous l'angle d'une gestion plus économe de l'espace et en évitant le mitage linéaire.

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

Marie Guittard

P.J. : Tableau 1 : Liste des SIQO concernés  
 Tableau 2 : Impact du PLUi sur les aires délimitées et le vignoble par secteur  
 Tableau 3 : Statistiques impact du PLUi sur les aires délimitées et le vignoble

Copie : DDT 24

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
 TSA 30003  
 93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE  
 TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
 www.inao.gouv.fr



## INAO : PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON

Impact du PLUi sur les aires délimitées et sur le vignoble par secteur

Commune	Lieu-dit	Section, numéro	Impact aire délimitée (ha)	Impact vigne (ha)	Observations	Avis INAO	
Bonneville et Saint-Avit-de-Fumadières	Le Melon	AE 255	0,23	0,23	Extension mitage linéaire Dent creuse Dent creuse centre bourg Dent creuse Dent creuse - vigne à l'abandon	Défavorable	
	Bourrichou	AE 394	0,24			Favorable	
	Le Gaucher	AH 46 à 51, 497, 499	1,16	0,21		Favorable	
	Bourrichou	AI 12	0,57			Favorable	
	Au Blois	AI 147, 149	0,37	0,37		Favorable	
<b>Total</b>			<b>2,57</b>	<b>0,81</b>			
Carsac-de-Gurson	Le Bourg	A3 413, 414, 1205, 1255	1,22		Dent creuse centre bourg STECAL pour renforcement flot Dent creuse Extension mitage linéaire Renforcement flot Renforcement flot	Favorable	
	Lombrette	A4 1283, 1302, 1319p, 1345p	0,75			Favorable	
	Le Pressoir	A4 1277, 1354, 1355	0,89			Favorable	
	Les Millaudes	A5 1341 à 1343	0,35			Défavorable	
	Les Millaudes	A5 714, 715, 1291	0,47			Favorable	
	Bel-air	A5 162p à 167p	0,55			Favorable	
	<b>Total</b>		<b>4,23</b>				
Fouqueyrolles	Sartres	AE 158p, 220p	1,14	0,38	Extension mitage linéaire Dent creuse Dent creuse Dent creuse Extension mitage linéaire Dent creuse Dent creuse Dent creuse Extension mitage espace agricole Dent creuse Extension mitage espace agricole	Défavorable	
	Sartres	AE 41, 207, 205p	0,59			Favorable	
	Sartres	AE 43p	0,17			Favorable	
	Sartres	AE 47p	0,19			Favorable	
	Mazurie	AL 202, 222, 224, 226	0,51			Défavorable	
	Mazurie	AL 194, 264	0,31			Favorable	
	Les Majouans	AL 328	0,20			Favorable	
	Les Majouans	AL 332	0,87			Favorable	
	Les Majouans	AK 325p	0,35			0,35	Favorable
	Peyre	AO 211	0,36				Défavorable
	Peyre	AO 112p	0,31			0,32	Favorable
	<b>Total</b>		<b>5,00</b>			<b>1,05</b>	<b>Défavorable</b>
Lamothe-Montravel	Viroilles	AE 650p	0,52		Extension mitage linéaire Dent creuse Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire	Défavorable	
	La Tauziatte	AI 655, 659, 662, 665, 685	0,72			Favorable	
	Aux Palus	AK 146p à 149p	0,35			Défavorable	
	Aux Palus	AK 123p	0,27			Défavorable	
<b>Total</b>			<b>0,27</b>				

	Aux Palus	AK 125p	0,23	0,23	Extension mitage linéaire	Défavorable
Total			2,09	0,50		
Minzac						
	Litout	ZC 21, 22	0,42		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Litout	A2 7p, 8p	0,79		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Litout	A2 50, 51	0,62		Dent creuse	Favorable
	Litout	ZB 11p, 48p	0,33		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Litout	ZB 59, 151, 157	1,66		Dent creuse	Favorable
	Litout	ZB 153p	0,15		Dent creuse	Favorable
	Litout	ZB 3	0,21		Renforcement flot	Favorable
	Litout	ZB 138	0,45		Dent creuse	Favorable
	Litout	ZA 323p	0,61		Dent creuse	Favorable
	Litout	ZA 46	0,42		Renforcement flot	Favorable
	Le Bourg	ZA 152, 153, 272p, 276	2,01		Extension zone bourg	Favorable
	Le Bourg	ZA 208, 212	0,43		Dent creuse	Favorable
	Le Bourg	ZA 301, 317, 318	0,52		Dent creuse	Favorable
	Le Bourg	ZA 304p	0,25		Dent creuse	Favorable
	Le Bourg	C1 19p, 23, 24, 46, 1428p	1,38		Extension zone bourg	Favorable
	Le Grand Maine	C1 380p, 381p, 1443p	0,17		Dent creuse	Favorable
	Le Grand Maine	C1 1461p	0,25		Dent creuse	Favorable
	Le Grand Maine	C1 372p	0,19		Dent creuse	Favorable
	Le Grand Maine	C2 741, 742p, 743	0,56		Dent creuse	Favorable
	Cabaret	B3 1254p	0,09		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Grand Place	D1 676p, 677, 679p	0,17		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Grand Place	E1 23, 24	0,29		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Grand Place	E1 120, 121	0,16		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Terrefort	D1 894p, 1744	0,32		Renforcement flot	Favorable
	Guinet	D2 1216p, 1217p, 1222p	0,52		Renforcement flot	Favorable
	Guinet	D2 1283, 1523, 1650	0,23		Renforcement flot	Favorable
	Guinet	D2 1294, 1295, 1761, 1767p	0,11		Renforcement flot	Favorable
	Guinet	E1 296p	0,14		Dent creuse	Favorable
Total			13,45			
Montazeau						
	Le Malpas	AP 309p	0,24		Renforcement flot	Favorable
	Le Bourg	AP 152, 153	1,14		Extension zone bourg	Favorable
	Les Marthres	AM 122	0,24		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Papot	AM 113p à 115p	0,20		Dent creuse	Favorable
	Charpentière	AN 80, 81, 364, 366, 368, 376p	1,06		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Font du Parc	AM 458 à 460, 461p, 462p	0,54		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Fayette	AM 198, 199, 375 à 377, 379, 380	0,65		Dent creuse	Favorable
	La Merlandie	AL 360, 361	0,34		Extension mitage espace agricole	Défavorable

Total				4,41									
Montcaret	Nogaret	AI 5		0,35							0,35	Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Le Denoix	AI 418p, 445		0,62							0,62	Extension mitage linéaire	Défavorable
	Jourguet	AY 54		0,46								Dent creuse	Favorable
	Jourguet	AY 22, 23		0,57							0,57	Dent creuse	Favorable
	Pré de Chalustre	AM 126 à 128		0,51								Dent creuse	Favorable
Total				2,51							1,54		
Montpeyroux	Trompette	AY 202, 208, 211		1,52								Dent creuse	Favorable
	Maison Neuve	AY 281, 474, 475		0,19								Renforcement îlot	Favorable
	Les Coulauds	AB 53p à 56p, 57, 58, 597		0,40								Renforcement îlot	Favorable
	Le Fumat	AT 27p, 344		0,61								Renforcement îlot	Favorable
	Saint-Cloud	AN 195p		0,12								Renforcement îlot	Favorable
	Saint-Cloud	AN 322p, 323, 324		0,13								Renforcement îlot	Favorable
	Total				2,97								
Nastringues	La Cure	AB 42, 43		0,60								Extension zone bourg	Favorable
	Les Grandes Vignes	AB 227p		0,42							0,42	Extension mitage linéaire	Défavorable
	La Font du Bourg	AD 4p à 7p		0,37								Renforcement îlot	Favorable
	La Font du Bourg	AD 517, 518, 520p		0,73								Dent creuse	Favorable
	La Guillausse	AC 188, 191, 196 à 198, 214 à 220		1,92							1,30	Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Les Héritiers	AD 430p, 465p, 482p, 522, 524, 528		0,88								Dent creuse	Favorable
	Total				4,92							1,72	
Saint-Antoine-de-Breuilh	La Chanelle	AB 275, 277, 237, 339p		0,89								Renforcement îlot	Favorable
	Sous Bruzac	AH 78p, 79p, 421p, 421p		0,76							0,73	Extension mitage linéaire	Défavorable
	Eglise du Breuilh	AI 201p, 203p		0,50								Renforcement îlot	Favorable
	La Sinserie	AW 1p à 4p		0,60								Renforcement îlot	Favorable
	Total				2,75							0,73	
Saint-Martin-de-Gurson	Les Coulauds	A3 346p		2,29								Renforcement îlot	Favorable
	Les Coulauds	A3 281, 282p		0,40								Renforcement îlot	Favorable
	Le Moulin	A4 1584		0,28								Dent creuse	Favorable
	Le Moulin	A4 445p, 447		0,22								Extension mitage linéaire	Défavorable
	La Boueyne	B1 234, 1947, 2337, 2339		0,71								Dent creuse	Favorable
	Les Corrs	A5 1746		0,08								Dent creuse	Favorable
	Jenduffe	C3 810p, 819, 1526		0,27								Renforcement îlot	Favorable
	Jenduffe	C4 1112p, 1113, 1114p, 1488p		0,26								Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Font du Braud	E4 995p, 996p		0,23								Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Le Guinot	E5 3245, 3246		0,30								Renforcement îlot	Favorable
	Le Lac-est	E5 1220p à 1222p		0,26							0,26	Dent creuse	Favorable
	Le Bourg	E6 3408		1,15								Extension zone bourg	Favorable
	Le Bourg	E6 1414p		0,32								Dent creuse	Favorable

	Le Bourg	E6 1484, 1485, 1487p, 1489, 1490p, 1491p, 1494p à 1496p, 3239p	0,70		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Les Ballas	E6 1522p, 2534p, 1543p,	0,38		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Les Ballas	E6 3964	0,58		Dent creuse	Favorable
	Le Nouzaraud	D1 1815p	0,32		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Les Pradachas	E9 2795, 2799, 2801, 2803, 3122, 3125	0,61		Dent creuse	Favorable
	Total		9,36	0,26		
Saint-Méard-de-Gurcon	Les Places-est	AM 471p, 472p, 319 à 322	0,96		Extension zone bourg	Favorable
	Le Bourg	AY 35	0,79		Extension zone bourg	Favorable
	Le Bourg	AY 36	0,47		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Lartaumas	AN 222 à 224	1,61	0,27	Extension mitage linéaire	Défavorable
	Le Baradis	BC 85p	0,28		Dent creuse	Favorable
	Le Baradis	BC 164p	0,28		Renforcement flot	Favorable
	Lhoume	AP 25p, 26p	0,23	0,23	Dent creuse	Favorable
	Laulerie	AT 532, 533p	0,30	0,11	Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Le Mandon	AT 277p, 447	0,69		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	La Gaillardie	AS 571	0,18		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	La Gaillardie	AS 103p, 104p, 483p, 484p, 111p à 113p, 121p	0,61		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Le Bernagaud	AS 500	0,35	0,35	Dent creuse	Favorable
	Total		6,75	0,96		
Saint-Rémy	Brugère	ZB 21	0,53		Renforcement flot	Favorable
	Busserole	BL 41p, 47p	0,39		Renforcement flot	Favorable
	Bel-air	BS 39p à 42p	0,41		Extension mitage linéaire	Défavorable
	Sallegourde	CK 62p	0,17		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	La Devise de Géraud	CD 21, 23, 24, 27, 127, 128	7,09		Extension mitage espace agricole	Défavorable
	Les Gérauds-nord	CE 70, 112p	1,06		Dent creuse	Favorable
	Les Gérauds-nord	CE 106p	0,28		Dent creuse	Favorable
	Les Gérauds-nord	CE 109, 110	1,32		Renforcement flot	Favorable
	Tournier	BW 43p, 44, 45	0,83		Extension zone bourg	Favorable
	Les Plagènes	BV 36, 37	0,72		Dent creuse	Favorable
	Les Magnats	BW 18, 19	0,57		Dent creuse	Favorable
	La Mouthé	BY 92, 93, 94p	0,72		Renforcement flot	Favorable
	Total		14,09			
Saint-Seurin-de-Prats	Fougère	B 112p, 1318p	0,43	0,43	Dent creuse	Favorable

Total				0,43		0,43							
Saint-Vivien	Fenêtre	AC 197, 198p		0,08		0,05							Favorable
	Fenêtre	AC 52p		0,20		0,20							Favorable
	Le Bourg	AB 1, 2		0,31									Favorable
	Le Bourg	AD 138 à 140		0,87									Favorable
	Le Bourg	AB 78		0,37		0,37							Favorable
	Le Bourg	AB 171		0,16		0,16							Favorable
	Le Frétou	AH 352, 353		0,28		0,28							Défavorable
Total				2,27		0,78							
Vélines	Tout Vent	AE 239p		0,31									Favorable
	Tout Vent	AC 456, 471 à 474, 512		0,95									Défavorable
	Pouissou	AC 460		0,18									Défavorable
	Les Nouvelles	AC 109, 111, 112		0,58		0,18							Défavorable
	Les Nouvelles	AC 127, 128, 362		2,19		2,14							Défavorable
	Les Nouvelles	AC 337p, 404, 505		1,44									Défavorable
	La Peyrière	AC 180, 183 à 188, 315, 356		1,68		0,55							Défavorable
	La Font du Casse	AC 189 à 192		1,80									Défavorable
	Le Bourg	AO 100, 102, 103, 317		1,25		0,60							Favorable
	La Capelle	AN 178p à 181p		1,18		0,69							Défavorable
	Le Moulin de la Torre	AB 178p		0,30									Défavorable
	Chatonné	AM 52p		0,39									Favorable
	Les Champs des Réaux	AM 187 à 190, 541		1,57									Défavorable
	Prentigarde	AI 394		0,56		0,56							Favorable
	Les Plasses	AI 336		0,24									Favorable
	Barrière	AH 128 à 130		1,04									Défavorable
	Barrière	AH 103, 403, 404		0,26									Favorable
Total				15,92		4,72							
Villefranche-de-Lonchat	Leypaud	B1 202, 2235		0,71									Favorable
	Les petits Pourcaux	B2 1915		0,23									Favorable
	Les petits Pourcaux	B2 1975		0,51									Défavorable
	Les petits Pourcaux	B2 993p, 999		0,44									Défavorable
	La Pendue	B3 2024p		0,20									Favorable
	Le grand Mayne	A3 1367, 1368		0,32									Favorable
	Vedelle	A3 1559p		0,17									Favorable
	Maine-Martin	B3 1326p, 1328p à 1330p		0,55		0,21							Défavorable
	Girardeau	B3 2301p, 2302		0,21									Favorable
	Claud des Faures	A3 1514p, 1515p, 2323p		0,19									Favorable

Clud des Faures	A3 1828p, 1829p	0,16			Extension mitage linéaire	Défavorable
Le petit Maine	A3 1801p à 1804p	0,25			Extension mitage linéaire	Défavorable
Le petit Maine	A3 232, 1680 à 1682, 1692 à 1696, 1710 à 1712	1,72			Dent creuse	Favorable
Le Bourg	A4 2021p, 2022p	0,65			Dent creuse	Favorable
Le Bourg	A4 2531	0,17			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Le Chauffour	A3 1646, 1651p, 1652, 1653, 2472	1,16			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Le Chauffour	A3 1638 à 1643, 2471	1,39			Extension zone bourg	Favorable
Le Chauffour	A3 1629, 1633, 2362	0,38			Dent creuse	Favorable
Moulin de Montarut	B3 1114p	0,18			Dent creuse	Favorable
La Bouyna	B3 1779p à 1782p	0,42			Dent creuse	Favorable
La Bouyna	B3 1776p	0,31			Dent creuse	Favorable
La Bouyna	B3 1814p, 2286p	0,10			Dent creuse	Favorable
Montarut	B3 2287p	0,16			Dent creuse	Favorable
Montarut	B3 2203	0,16			Dent creuse	Favorable
Montarut	B3 1669	0,34			Dent creuse	Favorable
La grand Font	C3 1944 à 1946, 2624	2,55		0,80	Extension mitage linéaire	Défavorable
Le Peypot	C3 2673	0,18			Renforcement îlot	Favorable
Font blanche	C1 429	0,19			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Le Cricaud	C1 2757p, 2759p, 2762p	0,25			Renforcement îlot	Favorable
Maine Jacquet	C2 1054, 1097	0,38			Renforcement îlot	Favorable
Maine Jacquet	C2 2820p, 2821p	0,33			Dent creuse	Favorable
Maine Jacquet	C2 1022p, 1024, 1025	0,38			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Pont de la Peyre	C3 2135, 2136, 2328, 2723	1,00			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Pont de la Peyre	C3 2138 à 2144	0,39			Dent creuse	Favorable
Pont de la Peyre	C3 2156p à 2159p	0,16			Dent creuse	Favorable
Pont de la Peyre	C3 2113, 2117	0,32			Dent creuse	Favorable
La grande May	C3 2592	0,59			Extension mitage espace agricole	Défavorable
Total		17,80		3,02		
Total général		111,52		16,52		

## INAO : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON

Statistiques impact du PLU sur les aires délimitées et sur le vignoble

Commune	Aire délimitée (ha)	Impact aire délimitée (ha)	% aire délimitée	Vignoble (ha) (chiffres 2016)	Impact vignoble (ha)	% vignoble
Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières	218	2,57	1,18	106	0,81	0,76
Carsac-de-Gurson	357	4,23	1,18	27	0	0
Fougeyrolles	699	5,00	0,72	343	1,05	0,31
Lamothe-Montravel	315	2,09	0,66	157	0,50	0,32
Minzac	595	13,45	2,26	65	0	0
Montazeau	273	4,41	1,62	137	0	0
Montcaret	475	2,51	0,53	279	1,54	0,55
Montpeyroux	398	2,97	0,75	53	0	0
Nastringues	258	4,92	1,91	142	1,72	1,21
Saint-Antoine-de-Breuilh	568	2,75	0,48	203	0,73	0,36
Saint-Martin-de-Gurson	664	9,36	1,41	74	0,26	0,35
Saint-Méard-de-Gurçon	493	6,75	1,37	299	0,96	0,32
Saint-Rémy	416	14,09	3,39	16	0	0
Saint-Seurin-de-Prats	106	0,43	0,41	29	0,43	1,48
Saint-Vivien	248	2,27	0,92	154	0,78	0,51
Vélignes	524	15,92	3,04	286	4,72	1,65
Villefranche-de-Lonchat	699	17,80	2,55	147	3,02	2,05
Total général	7306	111,52	1,53	2517	16,52	0,66

Vu TB



Communauté de Communes  
Montagne Montravel et Gurson

25 SEP. 2017

Monsieur Thierry BOIDÉ, Président  
Communauté de communes de Montagne  
Montravel et Gurson  
6 place de la mairie  
24230 VELINES

Bergerac, le 21 septembre 2017

## BORDEREAU D'ENVOI

J'ai le plaisir de vous faire parvenir le document suivant :

- Copie de la délibération n° B2017-07 du bureau du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois en date du 18 septembre 2017 relative au projet arrêté de PLUi de la Communauté de communes de Montagne Montravel et Gurson.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Président,  
  
Pascal DELTEIL

A circular blue ink stamp with the text 'SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS' around the perimeter. In the center is a seated figure holding a staff and a book, with a star above its head. A small star is also at the bottom center of the stamp.

Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois  
« La Tour Est » - CS 40012 - 24112 Bergerac cedex  
Tel : 05 53 74 59 38  
Fax : 05 53 23 27 41  
Courriel : [secretariat@sycoteb.fr](mailto:secretariat@sycoteb.fr)  
[www.scot-bergeracois.com](http://www.scot-bergeracois.com)



# SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Membres en exercice : 15  
Membres présents : 8  
Votants : 8

### Délibération n° B2017-07

L'an Deux Mille dix-sept, le lundi 18 septembre à 9 H 30,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 29/08/2017, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle "Eugène Le Roy", sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

**ETAIENT PRESENTS** : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAILLE, Christian ESTOR, Didier CAPURON, Jean-Paul JAMMES, Daniel DOILLON, Philippe GONDONNEAU, Jean-Michel BOURNAZEL.

**ABSENTS EXCUSES** : Monsieur Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Jean LACOTTE.

### AVIS SUR LE PLUi AYANT LES EFFETS D'UN SCoT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON

La Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson a transmis au SyCoTeB le dossier du PLUi ayant les effets d'un SCoT pour avis après arrêt du projet par le conseil communautaire le 29 mai 2017.

Le bureau est appelé à émettre un avis en sa qualité de Personne publique Associée.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), garant de la cohérence des politiques publiques territoriales, est un document stratégique et prospectif qui cadre l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Le périmètre du SCoT doit correspondre à l'ensemble territorial regroupant les communes et intercommunalités partageant des enjeux et des interactions fortes.

Un SCoT dont le périmètre est proche de celui de son aire urbaine bénéficie d'une certaine autonomie de fonctionnement (taux élevé de résidents travaillant dans le territoire, déplacements et mobilités intra-territoriale, accessibilité aux équipements). Ceci accroît ses marges de manœuvre pour agir et répondre aux grands enjeux du territoire.

Au contraire, un périmètre trop restreint au regard de la réalité socioéconomique du territoire risque de limiter les capacités d'action du SCoT puisque les leviers à mobiliser peuvent se situer à l'extérieur du périmètre considéré.

Le législateur a prévu la possibilité d'élaborer exceptionnellement un PLUi ayant les effets d'un SCoT pour tenir compte de territoires de communautés correspondant à celui de leur aire urbaine ou suffisamment vastes pour permettre la mise en cohérence des différentes politiques sectorielles d'un SCoT. Ce document doit permettre de prendre en compte les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.

La possibilité d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT a donc vocation à régler des situations particulières et ne représente pas une option envisageable en toutes circonstances.

Cette disposition peut également s'appliquer à des EPCI isolés ou enclavés, formant un bassin de vie géographiquement autonome (fond de vallée de montagne, etc...).

Pour élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT, il est nécessaire que le préfet valide la pertinence du périmètre.

Ce document doit être élaboré à une échelle pertinente pour « la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ».

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a abrogé l'article L144-2 du code de l'urbanisme qui ouvrait la faculté d'élaborer des PLUi ayant les effets d'un SCOT après accord du préfet.

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2017 024-200027134-20170918-B_2017_07-DE

Cette faculté disparaît sans remettre en cause toutefois les documents déjà approuvés ou les procédures engagées avant la publication de la loi et ayant fait avant cette date l'objet d'un accord exprès du préfet de département.

Le législateur a motivé cette suppression par le fait que cette disposition avait été votée dans le cadre de la loi Grenelle II pour un usage très circonstancié alors qu'on constate aujourd'hui que « le recours à cette procédure tend, de manière peu opportune, à se multiplier sur certains territoires, souvent dans un objectif « défensif », en réaction à l'objectif légal fixé par la loi de « couverture intégrale du territoire national par des SCoT ». « Ainsi les démarches de PLUi valant SCoT empêchent souvent l'émergence de périmètres de SCoT plus étendus et plus pertinents. »

Le Gouvernement s'est montré favorable à cette abrogation car selon lui, la distinction entre le PLU intercommunal et le SCoT doit être affirmée, dans un contexte nouveau où le périmètre du SCoT a vocation à s'élargir pour jouer son rôle, entre les métropoles et des communautés qui vont élaborer un PLU intercommunal, et les nouvelles régions, qui vont élaborer leur SRADDET.

Le PLUi ayant les effets d'un SCoT, nécessairement à l'échelle d'un seul EPCI, s'avère en effet contraire à l'esprit de clarification et d'indispensable complémentarité entre les rôles et les échelles respectives des PLUi et des SCoT.

### Présentation du projet

La Communauté de Communes de Montaigne, Montravel et Gurson regroupe 18 communes : Bonneville et Saint-Avit de Fumadières, Carsac-de-Gurson, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Minzac, Montazeau, Montcaret, Montpeyroux, Nastringues, Saint-Antoine de Breuilh, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Méard-de-Gurçon, Saint-Rémy sur Lidoire, Saint-Seurin de Prats, Saint-Vivien, Vélines, Villefranche-de-Lonchat.

D'une superficie de 26 091 ha, elle compte 11 852 habitants.

La communauté de communes s'articule au plan paysager autour des quatre grands ensembles constitués par la vallée de la Dordogne, les vignobles du Bergeracois, le plateau de Villefranche-de-Lonchat et le Landais.

Le territoire fonctionne selon de nombreuses dynamiques « exogènes » ; l'ensemble des communes de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson sont rattachées à l'un des quatre bassins de vie : Bergerac/Ste Foy, et Montpon-Ménésterol en Dordogne ; Libourne/St Seurin sur l'Isle et Castillon la Bataille en Gironde.

La RD 936, liaison Bordeaux-Bergerac dessert 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. L'axe concentre les zones à vocation d'activités de la communauté et constitue un axe majeur au plan économique. Les 4 communes de la vallée traversées par l'axe regroupent de l'ordre de 60% des emplois offerts sur la communauté.

Les communes de Saint-Antoine-de-Breuilh et de Vélines sont ainsi les pôles d'attraction des actifs du territoire, suivies par Montcaret et Lamothe Montravel.

Sur le territoire de la communauté, la population active est majoritairement tournée vers l'extérieur. 3320 actifs sortent de leur commune pour travailler, soit près de 74 % de l'ensemble des actifs. Les actifs sortants se répartissent de la manière suivante : 1644 actifs (50 %) vont travailler dans une commune de Gironde et 1495 actifs (45 %) dans une commune de Dordogne.

Sur 727 actifs entrants qui viennent travailler sur le territoire de Montaigne Montravel et Gurson, plus de la moitié de ces actifs (54 %) habitent le bassin de vie de Bergerac/Sainte Foy.

A l'interface de deux zones d'emplois et plusieurs bassins de vie, la population active de la communauté est majoritairement tournée vers les zones d'emplois extérieures de Bergerac et de Libourne mais aussi de Ste Foy la Grande, Montpon et Castillon la Bataille.

L'activité économique est essentiellement concentrée sur la RD 936 (de l'ordre de 70%) qui présente une image assez peu attractive : zones d'activités peu structurées, espaces encore disponibles, avec néanmoins des projets d'extension sur la plupart des communes. Cette concentration induit un déséquilibre à l'échelle du territoire en matière de dynamique économique.

Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2017 024-200027134-20170918-B_2017_07-DE

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

En matière d'activités touristiques et de loisirs, le territoire présente des atouts en termes de patrimoine et de paysage, ainsi qu'une offre d'hébergements variée et bien répartie.

Néanmoins, des points faibles existent en matière d'hébergements sur certains segments (deux hôtels seulement), et un manque de lisibilité.

D'ici 2030, les élus de Montaigne, Montravel et Gurson entendent maintenir un territoire rural vivant dans l'espace Bordeaux/Libourne – Bergerac/Périgieux, mais aussi un territoire de proximité, porté par des activités économiques bien réparties et par un tissu dense de vie locale et de solidarités.

Pour maintenir cette attractivité dans les quinze prochaines années, le territoire devra relever un double défi :

- garantir des conditions satisfaisantes pour assurer la pérennité des activités existantes et l'attractivité de nouvelles initiatives et entreprises ;
- maintenir une qualité de vie attractive dans un cadre rural préservé, avec des équipements et services adaptés à la population.

La communauté de Montaigne Montravel et Gurson affirme s'inscrire, en ce qui concerne les grands équipements structurants, en partenariat avec les territoires environnants.

C'est naturellement le cas pour les grands équipements de santé (la communauté est intégrée dans le territoire de santé du Bergeracois) tels que les équipements hospitaliers (Bergerac, Libourne).

C'est également le cas pour les équipements structurants culturels et sportifs (grandes salles de spectacles, cinéma, stade nautique, ...).

Les besoins en équipements nouveaux seront pris en compte dans le cadre du PLUi avec une attention portée à la mutualisation d'équipements spécifiques pouvant revêtir un caractère d'intérêt communautaire. Il n'est pas précisé la nature de ces futurs équipements.

La communauté indique ainsi sans ambiguïté les interactions et la dépendance de la population avec les territoires voisins SCoT du Libournais et du Bergeracois.

Le scénario retenu (Quatre groupes de communes) se décline ainsi en matière d'évolutions démographiques attendues de la manière suivante :

- Un ensemble formé par les communes de la vallée de la Dordogne, situées sur l'axe RD 936 et la commune de Saint-Méard-de-Gurson, articulée sur la RD.708,
- Un pôle constitué par la commune de Villefranche de Lonchat et dans la continuité, la commune de Minzac,
- Un ensemble constitué par les communes des coteaux sud qui sont naturellement orientées vers les communes de la vallée de la Dordogne et constituent « un espace périurbain sous influence », ainsi que par des communes du plateau localisées au Nord-Ouest du territoire, qui bénéficient de la dynamique liée à la présence de l'A89 (via la RD.708) et du bassin de vie de Montpon-Ménésterol,
- La commune de Saint-Seurin-de Prats qui présente un potentiel d'accueil très limité du fait de sa localisation en totalité en zone inondable (PPRI zone rouge et bleue sur quelques secteurs).

Dans le cadre du projet de PLUi, le besoin en logements pour 2030 a été estimé à environ 1470 logements (intégrant la remise sur le marché d'environ 135 logements vacants).

Au regard du potentiel des différents ensembles du territoire, une approche de répartition du besoin en logements conclut aux équilibres suivants :

- Ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 et la commune de Saint-Méard-de-Gurson, environ 850 logements,
- Ensemble Nord-Est (Villefranche de Lonchat et Minzac), environ 210 logements,
- Communes des coteaux sud et communes du plateau (plus Saint-Seurin-de Prats), 11 communes, environ 410 logements.

Au bilan, le taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire est de 0,9%/an, pour une population nouvelle attendue d'environ 2000 personnes.



## Avis du Syndicat

Dans l'exposé des motifs exprimés dans le cadre de la délibération pour l'élaboration d'un PLUi ayant effet de SCoT, il est indiqué : « Compte tenu de la spécificité du territoire rural de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, il importe pour la Communauté de Communes de réaliser un projet destiné à répondre aux besoins actuels et futurs en matière de développement économique, d'habitat, d'aménagement de l'espace et de l'environnement ; » « pour pouvoir rester maître des décisions en matière d'urbanisme, valide le choix de retenir un PLUi ayant valeur de SCoT ; ».

« Le statut de SCoT permettra à la Communauté de Communes d'être reconnue pour s'associer et dialoguer dans le cadre d'instances "Inter SCOT" avec les territoires des grands SCoT voisins. Il devrait permettre d'envisager, avec eux, les projets et politiques de développement dans un cadre concerté, avec une présence légalement garantie par ce statut dans les instances d'orientations pour les grands projets de territoire. »

Dans cette perspective, le SyCoTeB prend note du souhait de la communauté de communes d'inscrire son projet dans une démarche de cohérence avec les stratégies territoriales des territoires voisins.

L'architecture du projet s'inscrit dans la logique d'une organisation territoriale selon 4 ensembles urbains : le SyCoTeB n'a pas d'observations majeures à formuler sur les orientations générales du projet.

De manière plus précise l'analyse du projet appelle de la part du SyCoTeB les observations suivantes :

- En matière de déplacement, le SyCoTeB partage la volonté de renforcer la ligne SNCF Bordeaux-Bergerac. La modernisation de cet axe est impérative et urgente pour le développement du Bergeracois. Le réseau routier nécessite également d'être perfectionné. Le temps de parcours pour se rendre à Bordeaux depuis Bergerac par la D936 est d'une heure et demie et les voies sont très empruntées. Les connexions (multimodes) à la métropole régionale doivent être améliorées pour offrir un regain d'attractivité à nos territoires.

Le SyCoTeB souligne l'importance de la réalisation de la vélo route voie verte des rives de la Dordogne qui, une fois connectée aux différents territoires de la vallée, permettra d'accroître leur attractivité comme destination touristique.

- En matière d'habitat, l'organisation du développement résidentiel du territoire est fondée sur 3 leviers :
  - Une hiérarchie urbaine basée notamment sur la localisation des communes par rapport aux axes de déplacements structurants (route et rail) et les temps de déplacements aux principaux pôles de bassins de vie, les équipements et services de proximité présents sur la commune, le potentiel d'emplois sur les communes et les capacités d'accueil ;
  - Un taux de construction par commune en fonction de leur place dans la hiérarchie urbaine qui va de 1 à 2 logements /an pour des villages comme Nastringues ou Saint Vivien à 11 à 18 logements par an pour Vélines ou Saint Antoine de Breuilh ;
  - Des densités moyennes variables non pas par commune ou secteurs en fonction de leur place dans la hiérarchie urbaine, mais en fonction du zonage du PLUi et qui vont de 5 logements/ha (soit 2000 m<sup>2</sup> par logement) en zone de développement pavillonnaire (UC) à 10 logements/ha (1000 m<sup>2</sup> /logement) en zone de centres bourgs et hameaux anciens denses (UA).

Ces orientations ne sont pas susceptibles de créer de discontinuité de part et d'autre des limites de nos territoires.

Le SyCoTeB attire l'attention sur le fait que les secteurs ruraux, dont le cadre de vie est particulièrement prisé et adapté à l'accueil de résidences pavillonnaires, devraient être urbanisés de manière à ne pas porter atteinte à leurs attractivité et qualité de vie. L'objectif devrait être de proposer, de manière progressive et adaptée, des alternatives au modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste »).

L'ambition d'un développement résidentiel plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages, apportant une plus-value à « la vie locale des villages » devrait ainsi être recherchée.

Par ailleurs, le SyCoTeB s'interroge sur le niveau d'objectif de production du logement social (le besoin en logements locatifs sociaux est estimé à 1 à 2 par an pour le territoire). Certes, le territoire n'est pas assujéti aux obligations de production de logements accessibles socialement au regard de l'article 55 de la loi SRU.

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2017 024-200027134-20170918-B_2017_07-DE

Toutefois, si l'intensité du besoin en logements locatifs sociaux est plus forte dans l'arc de cercle entre Lalinde et Saint-Aulaye où se trouve la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, on peut légitimement penser au-delà du constat, qu'une offre plus largement et justement répartie sur l'ensemble des territoires participerait au rééquilibrage social souhaitable pour tous. Une offre faible en logement social induit nécessairement un report sur les territoires voisins de ce type de besoin.

- En matière économique, le SyCoTeB prend acte des orientations proposées dans le cadre du PADD s'articulant autour de quelques idées forces :
  - Prévoir les développements futurs des zones d'activités du territoire en relation avec les territoires voisins de Castillon la Bataille et de Port-Sainte-Foy (développement mesuré et qualitatif).
  - Réévaluer l'offre actuellement disponible sur la communauté de communes (zones urbaines ou à urbaniser de court ou moyen terme) au regard de critères d'évaluation. Il s'agira que les superficies mobilisables restent réalistes au regard des zones d'activités existantes sur les territoires voisins et de la nécessité d'une « économie » de la consommation des espaces naturels et agricoles.
  - La communauté de communes a retenu de ne pas autoriser les surfaces commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup> afin de préserver les petits commerces.

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt en Sous-préfecture, le 19/09/2017  
et de la publication, le 21/09/2017*

**Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois**

**Pascal DELTEIL**



**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE  
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.  
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
Ce 18 septembre 2017,**

**Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois,**

**Pascal DELTEIL**





05 SEP. 2017

Département  
Dynamiques  
environnementales  
et foncières

Tél. 05 53 45 47 85

**Siège social**

295 boulevard des Saveurs  
Cré@Valée Nord  
Coulounieix-Chamiers

**Adresse postale**

CS 10250  
24060 PERIGUEUX CEDEX 9

Tél. : 05 53 35 88 88  
accueil@dordogne.chambagri.fr

**Monsieur le Président**  
**Communauté de Communes Montaigne-  
Montravel-Gurson**  
**La Grand Fond**  
**24610 VILLEFRANCHE DE LONCHAT**

Coulounieix-Chamiers, le 31 août 2017

Réf : RA/NL

Dossier suivi par Régis ANDRÉ

Tél. : 05.53.45.47.86

email : [regis.andre@dordogne.chambagri.fr](mailto:regis.andre@dordogne.chambagri.fr)

**Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant effet d'un Schéma de COhérence Territorial de la Communauté de Communes Montaigne-Montravel-Gurson.**

Copie à :

Alain BOUYSSOU : DDT-SUHC

Béatrice BERLAND : ST- BERGERAC

Thierry JULLIEN : DDT-SCAT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant effet d'un Schéma de Cohérence territoriale de la communauté de communes MONTAIGNE-MONTRAVEL-GURSON arrêté par le conseil communautaire le 29 mai 2017, et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous vous faisons part des observations suivantes :

### I.2. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

La Communauté de Communes retient un taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire de 0,9 %. Les territoires voisins du SCOT du Libournais retiennent une croissance moyenne estimée à 1 % / an à l'horizon 2030 et le SCOT du Bergeracois mise sur une croissance moyenne estimée à 0,6 % à l'horizon 2030. Bien que les chiffres démontrent un taux d'évolution de +0,8 % entre 1990 et 2012, et de 0,9 % pour la période de 1999 à 2012 pour la Communauté de Communes, nous pensons que le taux moyen de 0,9 % est un peu surestimé.

Nous notons la volonté de la Communauté de Communes Montaigne-Montravel-Gurson de se donner comme objectif la réduction de 25 % de la consommation foncière pour les zones à vocation d'habitat et l'optimisation du foncier économique actuel et nous nous en réjouissons.

Nous notons également les choix de la collectivité de renforcer la centralité des bourgs, de conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité et de contenir des développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle.

## II. ANALYSE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLUi

### II.1. LES ZONES A URBANISER

#### II.1.1. Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Sur les 24 zones 1AU à vocation principale d'habitat que recense le PLUi, certaines zones nous semblent impacter les surfaces agricoles (généralement des parcelles de vigne) ou pourraient faire l'objet d'ouverture différée en les classant en 2AU.

– Saint-Antoine-de-Breuilh, la zone 1AUb « Sol de Vidal » se situe dans l'enveloppe urbaine ; par contre, nous nous étonnons de voir une zone 2AU (à ouverture différée) être entre le centre bourg et la zone 1AUb. Pourquoi ne pas inverser la classification de ces zones sachant que les réseaux sont à proximité ?

– Saint-Meard-de-Gurson, il existe des zones 1AU à proximité du centre bourg qui ne sont pas encore loties. Quel intérêt de continuer à étendre la zone constructible du bourg (parcelle n° AM 472) au regard des possibilités qu'offrent les différentes zones 1AU ?

– Vélines, bien que la commune connaît un développement réel, les 2 zones 1AUb impactent des espaces agricoles (notamment plantation de vigne). Il serait peut-être judicieux de prévoir un phasage dans l'ouverture de ces zones au regard des possibilités existantes.

#### II.2.1. Les espaces nouvellement ouverts en zone constructible dans le cadre du PLUi

Bien que ces zones soient en continuité de zones existantes ou en second rang, certaines parcelles impactent des espaces agricoles, c'est le cas pour les secteurs suivants :

Zones AU :

Saint-Antoine-de-Breuilh, « La Roque Basse » les parcelles n° 201 et 203 (partie) impactent un espace agricole (cultures pérennes) qu'il faut protéger. Nous demandons le retrait de ces deux parcelles.

Zones UB :

– Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, « Le Mayne » la zone constructible est étendue sur des parcelles de vigne. Il serait plus opportun de ne pas étendre la zone constructible afin de limiter l'impact sur l'espace agricole et d'éviter d'éventuels conflits de voisinage notamment lors des traitements phytopharmaceutiques.

– Montazeau « Gurson » les parcelles non bâties dans la zone représentent une surface significative sans orientation d'aménagement et de programmation. Il serait plus judicieux de prévoir une zone 1AU avec orientation d'aménagement, ceci pour limiter la consommation d'espace.

– Montcaret « Courty », nous ne comprenons pas bien la délimitation de cette zone notamment sur la parcelle n° 68. Nous demandons de laisser la totalité de la parcelle n° 68 en zone agricole.

– Montazeau « Papot » la parcelle n° AM 122 est déconnectée de la UB et impacte un ensemble agricole significatif. À retirer de la zone constructible.

– Saint-Martin-de-Gurson « Peyrat-Nord », la zone UB offre des possibilités de constructions. Pourquoi continuer d'ouvrir des parcelles (parcelles n° OE 995 et 996) à la constructibilité sachant qu'elles impactent un espace agricole (prairie) ? Nous demandons de retirer cette parcelle de la zone UB.

-Vélines « Le Pounissou », les parcelles n°AC 471, 474, 473, 512, 472, 460, 139, 453, 454 et 457 forment une surface importante destinée à l'urbanisation qui impacte des surfaces agricoles. Au regard des nombreuses zones constructibles de la commune, nous demandons le retrait de ces parcelles de la zone UB.

Zones UC :

– Fougeyrolles, « Majouans » et « Sartres », les zones constructibles sont étendues sur des parcelles de vigne (n° AK 325 secteur de Majouans et n° AE 128 secteur de Sartres). Il serait plus opportun de ne pas étendre la zone constructible afin de limiter l'impact sur l'espace agricole et d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, notamment lors des traitements phytopharmaceutiques.

– Lamothe-Montravel « Aux Palus », il est demandé de limiter la zone UC en retirant du zonage la parcelle n° AK 123 qui est incluse dans un îlot agricole.

– Montazeau « La Merlandie », cette zone se situe dans un environnement agricole et les parcelles n° AL 360 et 361 sont plantées en vigne. Il est demandé de retirer ces deux parcelles de la zone UC.

– Montpeyroux « Saint Cloud », la parcelle n° AN 196 (partie) est actuellement une prairie. Afin de limiter les impacts sur des zones agricoles, il est demandé de la retirer du zonage.

– Nastringues « extension du bourg », il reste beaucoup de possibilités de constructions sur ce secteur. Il est stipulé au paragraphe 1.2.4. « Le projet en matière de développement urbain », « les choix établis dans le cadre du PADD » de renforcer la centralité des bourgs et de contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe, ce n'est pas le cas pour ce secteur. En effet, la zone est étendue au sud sur une parcelle agricole (vigne) et contribue au linéaire, ce qui va à l'encontre des choix du PADD.

– Nastringues « La guillasse » cette zone offre beaucoup de possibilités sans qu'aucune maîtrise du foncier ne soit prévue et impacte des parcelles de vigne. Afin de limiter la consommation d'espace, il serait plus opportun de classer la partie disponible en zone 1AU avec orientation d'aménagement et de programmation ou de la retirer du zonage.

– Saint-Martin-de-Gurson « Les Corres » la parcelle n° OA 1661 (partie) impacte un îlot agricole de plus de 11 ha. Afin de conserver l'îlot agricole dans son intégralité, nous demandons le retrait de cette partie de parcelle.

– Saint-Méard-de-Gurson "Le Buisson" et "l'Houme", la création de ces deux zones se situe dans un environnement très agricole qu'il faut préserver. De plus, à « Le Buisson » l'extension de l'autre côté de la voie est de 7 100 m<sup>2</sup> sans qu'aucune préconisation ne soit faite en matière de densification. Il serait plus judicieux soit de retirer la totalité de la zone, soit de classer l'extension en 1AU avec orientation d'aménagement.

– Saint-Méard-de-Gurson « Les Places », « Le Brandeau », « Le Grand Billat » et « Laulerie », sur ces secteurs, certaines parcelles sont soit déconnectées et impactent des îlots agricoles de la zone UC (parcelle n° AM 354 à « Les Places »), soit impactent des îlots agricoles significatifs (n° AE 473 à « Le Brandeau », n° AZ 50 à « Grand Billat » et n° AT 532 et 533 à « Laulerie »).

– Saint-Vivien « Fenêtre », la parcelle n° AC 52 entame un espace agricole de plus de 4 ha de vigne. Afin de limiter l'impact sur l'espace agricole et d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, notamment lors des traitements phytopharmaceutiques, nous demandons le retrait de la zone UC de cette parcelle.

– Villefranche de Lonchat « Pourrada-Nord », la zone UC englobe un espace agricole vierge de toute urbanisation et se situe de l'autre côté de la voie. Il nous semble très peu judicieux de créer une zone UC dans cet environnement agricole.

Zone Nh :

– Montcaret « Nogaret », cette zone impacte un espace viticole qu'il faut protéger. Nous demandons le retrait de l'ensemble de la zone.

Zone Ngt : zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

Ce projet semble intéressant pour la commune mais la zone nous semble un peu surdimensionnée. Trois exploitants agricoles sont concernés par le projet de zonage et seront donc directement impactés. L'emprise de la zone concerne essentiellement des parcelles agricoles exploitées en zone de plaine alluviale de la Dordogne. Il nous semble très prématuré de classer ce secteur en zone Ngt sachant qu'un tel projet prend plusieurs années à aboutir. Pour pouvoir classer ce secteur comme prévu dans le document fourni, le projet doit être plus approfondi afin de mieux appréhender sa faisabilité. En l'état actuel, nous demandons de reclasser la zone Ngt et 2AUt en zone agricole.

Concernant les secteurs sources de nuisances, tels que les secteurs agricoles (notamment les plantations de vigne), jouxtant des zones constructibles, il est demandé à la collectivité d'instaurer une transition paysagère ou une bande tampon. La transition paysagère aura une profondeur minimum de 15 mètres environ et sera plantée à l'intérieur des zones constructibles contiguës. La bande tampon aura une profondeur de 30 mètres entre les zones constructibles et les zones agricoles, et sera intégrée dans la zone constructible. Tout ceci dans un objectif de limiter les éventuels conflits de voisinage.

Pour les zones constructibles situées en bordure de zones agricoles ou naturelles, il est demandé de laisser un accès aux terres agricoles situées à l'arrière.

## RÈGLEMENT

### Article A.2

Afin de ne pas bloquer le choix de l'implantation de la maison d'habitation de l'exploitant agricole, il est demandé de ne pas mettre de distance (150 mètres), ceci pour des raisons : de parcelles en propriété, de topographie du terrain, de relief... L'éloignement de l'implantation de l'habitation de l'exploitant agricole devra respecter les règles sanitaires en vigueur (ICPE ou RSD) : principe de réciprocité. Il serait plus judicieux de parler de limiter l'impact sur des parcelles agricoles et de distance raisonnable. Le choix de l'implantation devra se justifier lors de la demande de permis de construire.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

### POUR RAPPEL / CAPACITÉS DES ZONES OUVERTES A VOCATION D'HABITAT DANS LE CADRE D'UN PROJET DE PLUj

Densité attendue (selon densité du bâti environnant, présence ou non du réseau assainissement collectif)

– Zone UB 7 logements / ha, cela représente environ 1 400 m<sup>2</sup> / construction, et en zone UC 5 logements / ha représentant environ 2 000 m<sup>2</sup> / construction nous semble un peu élevé. La collectivité pourrait être un peu plus ambitieuse en augmentant la densité par zone, ce qui démontrerait une réelle volonté de limiter la consommation foncière même si nous constatons une réduction substantielle des zones constructibles.

En conséquence, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques citées ci-dessus.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

**Le Président,**



**J-Ph. GRANGER**



**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

Dordogne - Gironde  
Lot-et-Garonne

Communauté de Communes  
Montagne Montravel et Gurson

05 JUIL. 2017



Coulounieix-Chamiers, le 23 juin 2017

Communauté de Communes Montagne  
Montravel et Gurson  
Thierry BOIDE  
La Grand Font  
24610 VILLEFRANCHE DE LONCHAT

Monsieur le Président,

En réponse à votre courrier du 15 Juin dernier concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Montagne, Montravel et Gurson, nous vous informons qu'après étude du dossier, celui-ci n'appelle aucune observation particulière de notre part.

De ce fait, conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, ma Compagnie émet un avis favorable.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Didier GOURAUD  
Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT INTERDEPARTEMENTALE AQUITAINE DORDOGNE

Cré@vallée Nord – 295 Boulevard des Saveurs - 24660 COULOUNIEIX-CHAMIERES - Tél. : 05 53 35 87 00

Internet : [www.artisanat24.com](http://www.artisanat24.com) - Courriel : [conseil@cm24.fr](mailto:conseil@cm24.fr) - Siret : 130 014 053 00024 - APE 9411 Z

Décret n° 2010-1621 du 23 décembre 2010

Numéro agrément Formation Continue : 723 308 59633



► N° Indigo 0 825 36 36 36

0,15 € TTC/MN

E\_FOR\_06 - V06

Périgueux, le **12 OCT. 2017**

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

A

Monsieur Thierry BOIDE  
 Président Communauté de Communes de  
 Montaigne Montravel et Gurson  
 6 place de la mairie  
 24230 VELINES

DGA DES TERRITOIRES  
 ET DU DÉVELOPPEMENT

Direction de l'Environnement  
 et du Développement Durable  
 Aménagement de l'Espace et Transition  
 Énergétique  
 Chargée de Mission  
 Etudes Générales et Urbanisme

Affaire suivie par : Alexandra PUYMALY  
 Tél. : 05.53.45.45.82  
 Courriel : a.puymaly@dordogne.fr  
 Objet : PLUI de la Communauté de Communes  
 de Montaigne Montravel et Gurson  
 N° : 194

Monsieur le Président,

Le présent dossier concerne le projet d'arrêt du PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, ayant valeur de SCOT. Les communes sont les suivantes :

COMMUNE	UNITE D'AMENAGEMENT COMPETENTE
BONNEVILLE-ET-SAINT-AVIT-DE-FUMADIERES	Bergerac
CARSAC-DE-GURSON	Mussidan
FOUGUEYROLLES	Bergerac
LAMOTHE-MONTRAVEL	Bergerac
MINZAC	Mussidan
MONTAZEAU	Bergerac
MONTCARET	Bergerac
MONTPEYROUX	Mussidan
NASTRINGUES	Bergerac
SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH	Bergerac
SAINT-GERAUD-DE-CORPS	Mussidan
SAINT-MARTIN-DE-GURSON	Mussidan
SAINT-MEARD-DE-GURCON	Mussidan
SAINT-REMY-SUR-LIDOIRE	Mussidan
SAINT-SEURIN-DE-PRATS	Bergerac
SAINT-VIVIEN	Bergerac
VELINES	Bergerac
VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT	Mussidan

## 1. Concernant le réseau routier départemental

D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Par ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être regroupés.

Selon l'évolution des zones d'activité et plus précisément en fonction de l'intensité et la nature du trafic qu'elles génèreront, un aménagement spécifique pourrait être sollicité à la charge et aux frais des propriétaires concernés, des aménageurs, de la Commune ou EPCI en charge de l'urbanisme dans le cadre des dispositifs légaux de financement des équipements publics (TA, PUP, équipements publics exceptionnels).

Toute intervention sur ou en limite du domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter auprès de l'Unité d'Aménagement compétente.

Il est par ailleurs à noter qu'il serait plus judicieux de prévoir, au sein de la communauté de communes, un nombre limité de zones, dédiées à l'implantation d'activités économiques artisanales et industrielles, aménagées et sécurisées au niveau de leur desserte et bien identifiées pour les usagers de la route, plutôt que de multiplier les zones d'activités le long de la RD936 qui est un axe classé route à grande circulation, sur lequel il n'est pas souhaitable de développer des activités générant du trafic important et spécifique tel celui des poids lourds.

Enfin, il est à noter que le PLUI recense des bâtiments dans des zones naturelles qui peuvent faire l'objet de changement de destination. Le Département pourra émettre un avis réservé ou défavorable si l'intensité du trafic généré par les activités projetées engendre un risque pour la sécurité des usagers de la route.

**Pour les communes relevant de la compétence de l'Unité d'Aménagement de MUSSIDAN :**

### ST REMY SUR LIDOIRE

RD 708 – Zone UC - Entrée du bourg

La parcelle CE 112 est en partie constructible mais ne possède pas de possibilité d'accès sur la RD 33.

Un accès sur la RD 708 pourra être créé le long de la parcelle CE 67 (le panneau d'agglomération a été déplacé dans ce but il y a quelques années).

RD 33 – Zone UC – Lieu-dit « le Planège »

Un accès commun aux parcelles BO 44 et BO 45 pourra être accordé sur la RD 33 (parcelles situées en agglomération).

Un accès commun aux parcelles BO 36 et BO 37 pourra être accordé le plus à l'ouest possible (le long de la parcelle BO 111).

Zone 1AUy en agglomération

La zone est à ce jour inoccupée. L'accès devra se situer en agglomération.

### St MARTIN DE GURSON

RD 33 – Zone UC - Sortie Ouest du bourg

Les parcelles OE 2795 jusqu'à OE 2806 bordant la RD constituent une même unité foncière.

Leur desserte sera réalisée sur la VC.

### VILLEFRANCHE DE LONCHAT

RD 9E2 - Zone 2AU

La zone est desservie par un accès existant non sécurisé en raison d'une distance de visibilité insuffisante.

Il est souhaitable de créer un nouvel accès plus au sud en limite de la zone UB.

RD 9E2 - Zone 1AUb à l'Ouest de la RD9E2

Les parcelles OA 2021 et OA 2022 constituent une même unité foncière desservie par un accès existant à conserver.

RD 10 « le Maine Grand Pey »

La desserte des parcelles situées dans la zone 1AUC se fera par la voie communale (vu avec la mairie).

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 10.

RD 10 – Zone UC – Secteur Nord

Les parcelles OA 1367 et OA 1368 constituent une même unité foncière.

Un accès commun aux 2 parcelles pourra être accordé sur la RD 10.

RD 32 – Zone UB - Entrée Est du bourg

L'accès à la parcelle OA 2531 se fera par la voie communale.

RD 32 – Zone UC - « le Montarut »

L'accès à la parcelle OB 1775 se fera par la voie communale.

RD 32 – Zone Nh – Secteur Ouest

L'ensemble de la zone NH est desservi par le chemin communal ou rural aménagé à cet effet.

RD 9 : Emplacement réservé pour le contournement du bourg de Villefranche de Lonchat : l'emplacement réservé matérialisé dans le document graphique du projet de PLUI ne correspond pas à la proposition de tracé fournie par le Département en avril 2012. Cette proposition faisait suite à la réunion du 14/12/2011 entre le Maire, le Conseiller Général et la Direction des routes. Le Département reste à la disposition de la mairie et de la Communauté de communes pour définir le positionnement de l'emplacement réservé permettant de relier la RD 9 à la RD 9<sup>E2</sup> dans le cadre d'un aménagement d'itinéraire poids lourds.

#### CARSAC DE GURSON

RD 32 – Zone UC – Lieu-dit « Queues des Renards »

Les parcelles OB 460 et OB 1112 constituent une même unité foncière.

Un accès commun sur la RD 32 en limite des 2 parcelles pourra être accordé.

RD32 – Zone 2AUt – Lac de Gurson

La desserte sera réalisée par la voie communale.

#### St GERAUD -DE -CORPS

RD 33 – Zone UC – Lieu-dit « Larbouloy »

L'accès à la parcelle AO 126 se fera par la voie communale.

L'accès à la parcelle AO 276 se fera par le chemin rural.

L'accès à la parcelle AB 103 se fera sur la RD 33 en extrémité Est de parcelle (secteur situé en agglomération).

#### MONTPEYROUX

RD 9 – Zone 2AU - « Trompette »

L'accès à la parcelle AY 202 se fera par le chemin rural.

Un accès commun aux parcelles AY 208 et AY 211 pourra être accordé sur la RD 9.

RD 10 – Zone UC - « Le Bos Vieux »

L'accès à la parcelle AK 95 se fera par la voie communale.

#### St MEARD DE GURCON

RD 32 - Zone 1AUb – A l'Est du Bourg

Les parcelles AY 36 et AN 224 constituent une même unité foncière.

Un accès commun aux 2 parcelles sur la RD 32 pourra être accordé, positionné le plus au sud possible.

Un accès commun aux parcelles AN 222 et AN 223 sur la RD 32 pourra être accordé en limite des 2 parcelles.

RD 32 – Zone UC - « Le Brandeau »

Un accès commun aux parcelles BD 440 et BD 442 pourra être accordé sur la RD 32 en limite des 2 parcelles.

RD 708 – Zone UC – Lieu-dit « Le Petit Paris » (secteur en agglomération limité à 50 km/h)

L'accès à la parcelle AX 170 se fera par la voie communale.

RD 708 – Zone UC à l'Ouest de la RD - « Les Places » - Secteur hors agglomération

L'accès aux parcelles AE 496 et AE277 (même unité foncière) sur la RD 708 pourra être accordé en extrémité Nord de la parcelle AE 476, pour une urbanisation limitée.

Les parcelles AE 278 et AM 354 seront retirées de la zone urbanisable en raison du manque de visibilité et des vitesses élevées pratiquées par les usagers dans ce secteur.

L'urbanisation dans cette zone devra être maîtrisée pour des raisons de sécurité.

## MINZAC

RD 10 – Zone UB - « Litout »

Un accès commun aux parcelles OA 21 et OA 22 pourra être accordé sur la RD 10 en limite des 2 propriétés.

Un accès commun aux parcelles OA 11 et OA 48 pourra être accordé sur la RD 10 en limite des 2 propriétés.

La parcelle ZA 52 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10 en extrémité nord du terrain.

RD 10 - Zone 2AU – Secteur du bourg – En agglomération

Un accès commun aux parcelles ZA 276 et ZA 153 sur la RD 10 pourra être accordé en limite des 2 parcelles.

La parcelle ZA 152 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10.

La parcelle ZA 272 sera desservie par un accès à créer sur le chemin rural.

RD 10 – Zone UC - Limite Villefranche de Lonchat

La parcelle OC 743 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10.

La parcelle OC 744 sera desservie par un accès à créer sur le chemin rural.

RD 10E2 – Zone UC - Lieu-dit « Les Lorencies »

La parcelle OB 2309 sera desservie par un accès à créer sur la voie communale.

RD 10E2 – Zone UC - Lieu-dit « Grand-place »

Les parcelles OD 677, OD 678 et OD 679 constituent une même unité foncière qui sera desservie par un accès unique sur la RD 10E2 à créer le plus au Nord possible.

RD 10E2 / RD 32 – Zone UC - « Grand-place »

Les parcelles OE 122 et OE 123 constituent une même unité foncière qui sera desservie par un accès unique à créer sur la RD 10E2.

**Pour les communes relevant de la compétence de l'Unité d'Aménagement de BERGERAC :**

**SAINT ANTOINE DE BREUILH :**

Route Départementale n° 936

Zone 2AUT – zone touristique et carrières – Champs de Mars

La desserte sera à aménager conformément aux prescriptions émises dans le courrier du 29/01/2016.

L'emplacement réservé ne tient pas compte de ce courrier et devra en conséquence être revu.

Zone 1AUy – zone à vocation d'activités – Champs de Mars

La desserte de la zone sera à réaliser par une voirie interne à connecter au giratoire. La desserte provisoire de la SCI Champs de Mars sera effectuée conformément à l'avis joint du 19/08/2016.

Route Départementale n°936<sup>E2</sup>

Zone 1AUb – Champs de Mars

Le panneau d'agglomération devra intégrer cette zone dès son urbanisation. La desserte sera réalisée par la RD.

Zone du Noble Uy et 2AUy

Les modalités de desserte de la zone et la nature des activités devront être précisées avant un avis du Département sur la desserte de la zone.

### VELINES :

Route Départementale n° 936

Zone 1AUy - Prentygarde - Hors agglomération

Selon la nature des activités à venir, et en fonction du trafic qu'elles génèreront, une sécurisation du nouvel accès proposé dans le PLUI devra être prévue.

Zone UC - Hors agglomération

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Route Départementale.

Route Départementale n°10

Zone 1AUb au Nord du Bourg

Le débouché de l'emplacement réservé sur la RD10 devra être déplacé vers la parcelle AC191 située côté bourg.

Route Départementale n° 11

Zone Uy « La Chatonne » - Zone en agglomération

La zone dispose de bonnes distances de visibilité.

Zone Uc « Le Maurelon » - Parcelle 484

L'accès se fera dans la zone 50 et au plus loin de la courbe.

Zone Ecopôle : l'accès sera réalisé conformément à l'avis joint du 18/12/2012 sur le Permis d'Aménager de la zone.

Route Départementale n° 32<sup>E2</sup>

Zone 1AUb – Le Maillard

L'accès se fera dans la partie de l'agglomération.

### MONTAZEAU

Route Départementale n° 11

Zone UB au Sud de la Commune côté Ouest de la Route Départementale

L'accès se fera par la Voie Communale. La sortie sur la Route Départementale se fait dans de bonnes conditions de visibilité : parcelles 152 + 153.

Zone UB – Sud de la commune – côté Est de la Route Départementale

Des parcelles restent à bâtir dans la zone. La visibilité au débouché de la Voie Communale sur la Route Départementale au Sud de cette zone est très insuffisante. Aussi, seules les entrées seront autorisées par cette Voie Communale.

La sortie par cette zone se fera côté cimetière qui dispose de bonnes conditions de visibilité au niveau de son débouché sur la Route Départementale.

Zone 1AUB – Les Mouthas – en agglomération

Lotissement de 25 parcelles avec accès par la Voie Communale.

Le débouché de la Voie Communale sur la Route Départementale au lieu-dit « Les Mouthas » ne disposera de bonnes conditions de visibilité que si la végétation des deux côtés est supprimée (arbustes, bacs à fleurs, ...).

### NASTRINGUES

La commune est concernée par la Route Départementale n° 32<sup>E</sup>2. Aucune zone urbanisable n'est située à proximité de cet axe. Par conséquent aucune observation n'est à formuler.

### SAINT VIVIEN

Le bourg est desservi par les Voies Communales n° 3, n° 7 et n° 202 débouchant dans de bonnes conditions de visibilité sur le réseau routier départemental.

### BONNEVILLE ET SAINT AVIT DE FUMADIERES

Aucune remarque particulière n'est à formuler pour cette commune.

### SAINT SEURIN DE PRATS

Route Départementale n° 11

Zone 1AUC – hors agglomération- Port de Pessac (centre bourg)

L'accès sera réalisé par la Voie Communale Rue du Port, située derrière la zone, dont le débouché sur la Route Départementale est en agglomération et ne pose pas de problème de visibilité.

Zone Ny

Les activités de la zone sont existantes et en agglomération, avec une bonne visibilité des deux côtés.

Route Départementale n° 9

Zone 1AUC – en agglomération

Il n'y a pas de difficulté pour les accès.

### FOUGUEYROLLES

Route Départementale n° 32<sup>E</sup>2

Zone UC – parcelle 211 – Lieu-dit « Peyre »

L'accès se fera par la Route Départementale au plus proche de la clôture limitrophe à l'Ouest.

Zone UC – Lieu-dit « Lardot »

Le débouché de la Voie Communale n° 11 sur la Route Départementale n° 32<sup>E2</sup> à l'Ouest ne dispose d'aucune visibilité côté gauche. Il est très dangereux.

Aussi, l'urbanisation ne devra pas se développer dans ce secteur, ou un plan de circulation devra être établi.

Par ailleurs, la parcelle 59 ne dispose pas de conditions de desserte suffisantes (hors agglomération).

Zone 1AUC – entre la Route Départementale n° 708 et la Route Départementale n° 32<sup>E2</sup>

L'accès se fera par la Route Départementale n° 32<sup>E2</sup>, dont les conditions de visibilité sont correctes des deux côtés. Aucun accès ne sera autorisé sur la Route Départementale n° 708.

#### MONTCARET :

Route Départementale n° 936

Zone 1AUy à l'Ouest (Grand Champ)

L'accès est existant et équipé d'un tourne à gauche.

ZONE 1AUC – hors agglomération

Un seul accès sera autorisé par l'Emplacement Réservé situé à l'Est. Aucun accès en sortie ne sera possible par le Chemin des Cerisiers où la visibilité du débouché sur la Route Départementale n° 936 à droite est nulle (présence d'un antiquaire). Seule l'entrée pourra être autorisée. La signalisation de police devra être prévue afin de faire respecter cette interdiction.

Le Département devra être associé au projet de desserte et de sécurisation des accès sur la RD936.

Zone 1AUy – Pré de Chalustre

Un aménagement visant à sécuriser les échanges sur la RD 936, dont on connaît bien les importants trafics, les vitesses élevées et des statistiques accidents plutôt défavorables en terme de gravité, s'avère nécessaire.

En revanche, il ne peut être donné un avis favorable au principe d'un « tourne à gauche par la droite » qui n'apporte pas une réponse satisfaisante en terme de sécurité des échanges.

Ce type d'aménagement n'est plus recommandé par les spécialistes en sécurité routière. On lui préfère très largement un aménagement de tourne à gauche par voie centrale.

En effet, lors des manœuvres, un TAG en voie axiale a l'avantage de conduire au franchissement d'une seule voie avec des véhicules arrivant de face alors que le tourne à gauche par la droite, oblige le franchissement de deux voies avec les risques inhérents aux

deux sens de circulation. Sur une chaussée aussi large que la RD 936, la longueur et donc le temps de franchissement sont importants par rapport aux vitesses de références qui y sont pratiquées. Cela représente un enjeu significatif de sécurité.

Il est par conséquent donné un avis défavorable au schéma proposé et suggéré sa substitution par un TAG.

Zone Ub « Grange Neuve » - hors agglomération

Aucun accès direct ne sera autorisé pour les parcelles 24 et 49

Zone Uy et 1AUy à l'Est – zone à 70 km/h

Ces deux zones seront desservies par un accès unique tel que prévu dans le plan d'aménagement et d'orientation du PLU. Cet accès devra permettre la giration des poids lourds en provenance de Bordeaux. Les emprises de la servitude de passage devront prendre en compte cette contrainte. Par ailleurs, les prescriptions du règlement de zonage du PLU actuel devront être respectées.

Un panneau STOP ainsi que la signalisation horizontale correspondante devront être implantés au débouché de l'accès sur la Route Départementale n° 936.

#### LAMOTHE-MONTRAVEL :

Route Départementale n° 936

ZONE Uy – Lieu-dit « Le Caillou »

Un accès est existant par la voirie interne de la zone avec une tourne à gauche existant.

Route Départementale n° 9

Zones 1AUc et Uc – « La Tauziate » - En agglomération

La visibilité est suffisante.

#### **La liste des emplacements réservés :**

#### LAMOTHE MONTRAVEL :

Emplacement réservé n°12

Le Département de la Gironde n'ayant pas souhaité proroger la validité de l'arrêté inter-préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique en date du 5 décembre 2007, concernant la déviation de CASTILLON LA BATAILLE, la D.U.P. est caduque depuis le 06/12/2012 et le Département de la Dordogne ne conserve pas cet emplacement réservé à son bénéfice.

Emplacements réservés n°7 et 8- Route Départementale n°9 - agglomération

Lors de l'élargissement des chemins de Tauziatte Nord et Sud, les raccordements sur la Route Départementale n°9 devront être validés par la DPRPM.

Emplacement réservé n°10

L'élargissement de la Route Départementale n°936 devra être étudié avec les services de la DPRPM.

### MONTCARET :

Emplacement réservé n°4

Lors de la création de la voie d'accès entre le chemin de Garenne et la Route Départementale n°936, le raccordement sur la Route Départementale n°936 devra être vu avec la DPRPM. Le carrefour de l'Hirondelle sera supprimé pour que tout ce secteur soit desservi par la nouvelle voie située en agglomération.

Emplacement réservé n°1

Le Département de la Gironde n'ayant pas souhaité proroger la validité de l'arrêté inter-préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique en date du 5 décembre 2007, concernant la déviation de CASTILLON LA BATAILLE, la D.U.P. est caduque depuis le 06/12/2012 et le Département de la Dordogne ne conserve pas cet emplacement réservé à son bénéfice.

### SAINT ANTOINE DE BREUILH :

Emplacements réservés n°1 et 2

Ces 2 emplacements réservés ont été définis en concertation avec l'UA. La DPRPM devra également être associée lors de la réalisation des voiries.

### VELINES :

Emplacement réservé n°2

Le fond de plan fera paraître le foncier du nouveau giratoire sur la Route Départementale n°11 ainsi que la voirie de la zone afin de faire raccorder cette voirie sur l'emplacement réservé n°2.

Nouvel emplacement réservé – Route Départementale n°11

Afin de prévoir une éventuelle stabilisation de la côte de la Torre à moyen ou long terme, il devrait être créé l'emplacement réservé n°12 dans le virage pour pouvoir recharger en matériaux au fil des années.

## **2. Concernant la gestion des eaux pluviales et usées :**

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;

- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la

voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

Les remarques suivantes sont à prendre en compte :

– Dans le document 1-PLUI MMG\_RP-arrêt\_avril2017

Page 206 : Vélines, la station du bourg n'est plus existante et la deuxième n'est plus de 200 EH mais de 800 EH (à relier à la page 207).

Montcaret : c'est 850 EH et non 800 EH.

– Dans le document 3-PLUI MMG\_OAP-arrêt-avril2017

Page 61 : Au regard de la photo satellite fournie dans le document, il serait plus pertinent de rester en assainissement non collectif si la nature du terrain le permet. De manière générale, il est important de s'assurer que les stations ont la capacité nécessaire pour traiter efficacement les futures pollutions.

### 3. Concernant le développement durable

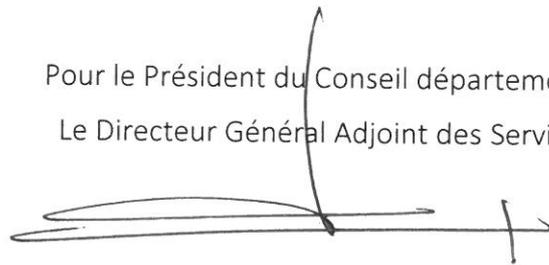
L'ensemble des problématiques concernant le développement durable sont abordées et prises en compte et les objectifs du PADD sont clairs.

Toutefois, l'animation du PADD, l'évaluation des actions et le suivi des indicateurs sont à anticiper par une organisation spécifique.

Aussi, telles sont les observations assortissant l'avis favorable émis en qualité de personne publique associée au PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, ayant valeur de SCOT.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental,  
Le Directeur Général Adjoint des Services



Jean-Philippe SAUTONIE



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant  
SCoT de la Communauté de communes  
Montaigne, Montravel et Gurson (Dordogne)**

2017ANA126

Dossier PP-2017-5003

**Porteur du Plan** : Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 26 juin 2017

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé** : 3 juillet 2017

## **Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 20 septembre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.

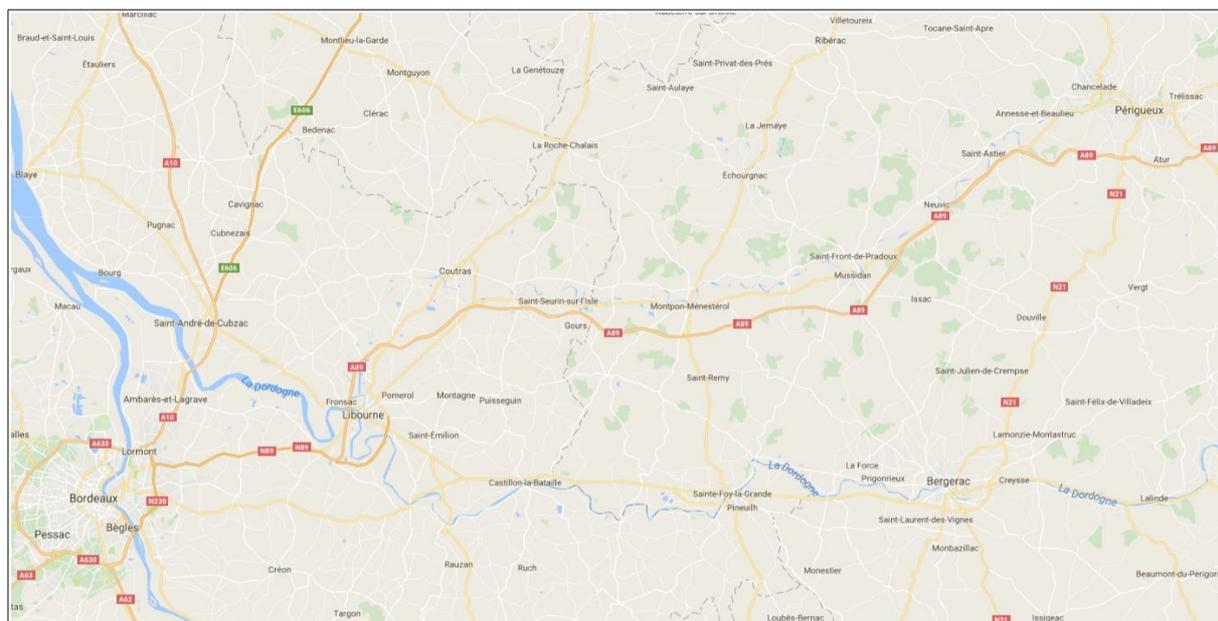
*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Jessica MAKOWIAK.

## I. Contexte général

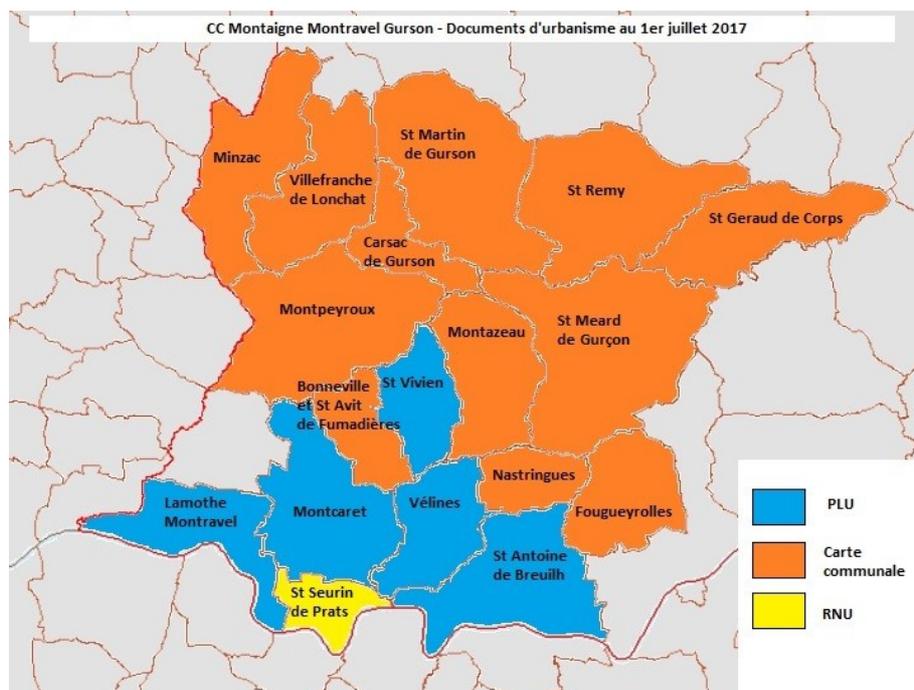
La Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson, en Dordogne, compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 18 communes pour une superficie de 26 000 hectares. La population intercommunale était estimée par l'INSEE en 2012 à 12 000 habitants.

Le projet intercommunal envisage l'accueil d'environ 2 000 habitants de 2017 à 2030. Cette augmentation de population, cumulée au renouvellement du bâti et au desserrement des ménages, nécessiterait la construction de 1 335 logements. Pour cela, la communauté de communes souhaite mobiliser 312 hectares pour l'habitat, dont 92 hectares en extension urbaine. Les surfaces à vocation économique comportent 34,6 hectares de surfaces constructibles, dont 24 hectares en extension urbaine.



Localisation de la communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson (source : Google maps)

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, cinq communes sont couvertes par un PLU approuvé et douze par une carte communale. La commune de Saint-Seurin-de-Prats est régie par le règlement national d'urbanisme (RNU). Aucun des documents d'urbanisme existants sur le territoire n'a à ce jour fait l'objet d'une évaluation environnementale.



CC Montaigne, Montravel et Gurson – Documents d'urbanisme (source : DDT24)

Le territoire intercommunal comprend, au titre de Natura 2000, une zone spéciale de conservation (ZSC) : *La Dordogne* (FR7200660). Ce site vise la préservation de poissons migrateurs amphihalins, de la Loure d'Europe et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Il concerne quatre des dix-huit communes du territoire : Lamothe-Montravel, Saint-Seurin de-Prats, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh.

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Montaigne, Montravel et Gurson, prescrite le 30 octobre 2013, a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernière instance compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

La communauté de communes a souhaité bénéficier des dispositions issues de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II) qui permettaient d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT). L'article L.144-2 du Code de l'urbanisme qui comprenait ces dispositions a été abrogé par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (loi du 27 janvier 2017). Le préfet de la Dordogne ayant toutefois donné son accord sur le périmètre de SCoT avant la parution de cette loi, les dispositions antérieures du Code de l'urbanisme restent applicables au document objet du présent avis.

Le tableau ci-dessous, extrait d'une fiche disponible sur le site du Ministère en charge de la Cohésion des territoires, détaille les attendus spécifiques d'un PLUi valant SCoT.<sup>1</sup>

Thématique	SCoT	PLU(i)	PLUi ayant les effets d'un SCoT
<b>Déplacements</b>	PADD <sup>1</sup> : approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement (L. 122-1-3)	PADD : thématique des déplacements	Le PADD du PLUi ayant les effets d'un SCoT prend en compte les temps de déplacements, en complément du PADD d'un PLU(i) classique
<b>Objectifs chiffrés de consommation d'espace</b>	Déjà dans le DOO <sup>2</sup> (L. 122-1-5)	PADD (L. 123-1-3)	PADD
<b>Densification</b>	Le RP <sup>3</sup> « identifie les espaces dans lesquels les PLU devront analyser les capacités de densification » (L. 122-1-2)	Le RP « analyse la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification » (L. 123-1-2)	Dans le RP : identification des espaces mais surtout analyse de la capacité de densification
<b>Commerce</b>	Définition de « localisations préférentielles » (L.122-1-9)	En l'absence de SCoT : OAP <sup>4</sup> comprenant les dispositions du L.122-1-9	Le PLUi ayant les effets d'un SCoT reprend les éléments d'un PLU(i) non couvert par un SCoT : OAP comprenant les dispositions du L.122-1-9
<b>Habitat</b>	Définition dans le DOO des objectifs et des principes de la politique de l'habitat (L.122-1-7)	Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat  Si le PLUi tient lieu de PLH <sup>5</sup> : outre le PADD qui arrête les orientations générales concernant l'habitat, les OAP et le POA <sup>6</sup> comprennent des dispositions portant sur l'habitat	Définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat, comme le DOO du SCoT  S'il tient lieu de PLH : il reprend les dispositions habitat dans les OAP et le POA.

1 [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur\\_fiche\\_plui\\_ayant\\_les\\_effets\\_d\\_un\\_scot\\_01-12-14.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_plui_ayant_les_effets_d_un_scot_01-12-14.pdf)

## **II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi**

Le rapport de présentation du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

### **A. Remarques générales**

Le résumé non technique comprend les informations permettant d'appréhender globalement les enjeux du territoire et les réponses proposées dans le PLUi. Cependant, l'ajout de quelques cartes faciliterait la compréhension de cette partie importante du rapport de présentation, notamment pour distinguer les communes sur les questions de l'urbanisation et des milieux naturels existants. La partie relative à la consommation d'espaces n'aborde pas les surfaces mobilisées pour les activités économiques et devrait être complétée. Une illustration par commune de la répartition des surfaces constructibles, ainsi que du nombre de logements induits, permettrait également de rendre le projet plus lisible. L'Autorité environnementale rappelle en effet que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, de l'ensemble du projet et de ses effets sur l'environnement.

Le rapport de présentation est clair et illustré. L'Autorité environnementale souligne la concision (environ 400 pages) du rapport de présentation.

Les synthèses thématiques partielles facilitent la compréhension des informations fournies et la mise en exergue des enjeux relatifs au thème développé. Au regard de l'étendue du territoire, des cartographies de synthèse seraient opportunes afin de préciser la spatialisation des enjeux identifiés, notamment dans les chapitres de l'analyse de l'état initial de l'environnement (Partie I du rapport de présentation). Une restitution transversale en conclusion de ces deux grandes parties analytiques (analyse de l'état initial de l'environnement et diagnostic socio-économique) permettrait d'apprécier les enjeux dans leur ensemble et de comprendre leur répartition spatiale ainsi que leur hiérarchisation par la collectivité. Cela permettrait également d'appréhender plus aisément la faisabilité et les impacts potentiels du projet intercommunal décrit par la suite.

Le dossier comprend un ensemble de cartes représentant le volet graphique du règlement du PLUi, à raison d'une carte par commune, ainsi qu'une carte à l'échelle de l'intercommunalité. Cette dernière s'avère peu lisible mais donne une vision globale du territoire. Les échelles utilisées pour les cartes à l'échelle communale sont très disparates (de 1/4 000 à 1/8 000). L'insertion dans ces cartes de zooms sur les zones urbanisées facilite toutefois leur utilisation.

Le document regroupant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce N°3 – comprend une carte de localisation des secteurs soumis à OAP, qui est indispensable pour faciliter le repérage de ces zones mais s'avère difficilement utilisable faute de numérotation des OAP.

Le système d'indicateurs, présenté en fin de rapport de présentation (Tome II, page 147), paraît couvrir les principaux thèmes nécessaires à un suivi de la mise en œuvre du PLUi, à l'exception notable du nombre d'habitants par commune qui devrait faire l'objet d'un indicateur spécifique. Afin de faciliter son utilisation, le système d'indicateurs pourrait être complété par l'échelle de mobilisation et de représentation de la donnée (communale ou intercommunale). L'absence de renseignement de la colonne « état zéro » pourrait également s'avérer préjudiciable lors de la mise en œuvre du suivi du PLUi.

### **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **1. Trame verte et bleue**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux le 13 juin 2017, soit postérieurement à l'arrêt du PLU survenu le 29 mai 2017. Il incombe au PLUi valant SCoT, première échelle de document d'urbanisme, de déterminer l'ensemble de la trame verte et bleue, en expliquant les analyses menées (méthodes et données utilisées).

Nonobstant cette information, les développements relatifs à la trame verte et bleue sont limités dans le rapport de présentation aux sites protégés (Natura 2000 et ZNIEFF<sup>2</sup>), aux cours d'eau, aux zones humides et aux boisements. Les autres sous-trames potentielles ne sont pas analysées. Le rapport ne comprend également pas d'analyse de la fragmentation et menaces sur les continuités écologiques et ne décrit pas de méthode permettant d'identifier les corridors à l'échelle cadastrale.

Une juste compréhension des enjeux relatifs aux espèces associées aux milieux boisés feuillus/mixtes, et des caractéristiques des milieux pouvant jouer le rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors pour ces

2 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

espèces, aurait conduit à intégrer des milieux non boisés dans l'analyse menée. Par exemple, pour les espèces des milieux boisés, la fonctionnalité des corridors identifiés (sous forme de flèches approximatives sur les cartes présentes en page 48 du rapport de présentation) repose sur la présence de milieux certes boisés mais aussi de haies ou de zones enherbées, ou encore de zones cultivées (suffisantes pour les grands mammifères), suffisamment proches ou contiguës et sans élément de rupture des continuités. Ce sont tous ces paramètres dont il faut tenir compte pour évaluer l'impact d'éventuels aménagements sur ces zones repérées en tant que corridors, et ainsi opérer les choix d'aménagement les moins impactant dans les zonages proposés à l'échelle cadastrale. L'étude des continuités écologiques devrait apporter ces éléments d'expertise pour enrichir le diagnostic et l'argumentation des choix.

**L'Autorité environnementale considère donc que l'étude des continuités écologiques est insuffisante dans le dossier présenté.**

Par ailleurs, aucune carte de synthèse ne présente la superposition de la trame bleue et de la trame verte. Les principaux éléments constitutifs de la trame bleue (site Natura 2000 de la Dordogne, cours d'eau et zones humides) n'apparaissent donc pas comme des réservoirs de biodiversité ou des corridors.

**L'Autorité environnementale considère que l'analyse de l'état initial de l'environnement est dans son état actuel insuffisante et recommande une analyse locale de la trame verte et bleue sous toutes ses composantes (sous-trames) afin de hiérarchiser les réservoirs de biodiversité et les corridors identifiés et d'identifier les éventuels enjeux de restauration de continuités écologiques.**

L'Autorité environnementale note également que la représentation schématique des zones humides dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, page 10) n'est pas totalement cohérente avec la carte du rapport de présentation (page 40), notamment pour certaines prairies humides. La carte figurant dans le PADD doit être complétée.

Par ailleurs, afin de faciliter la lecture des cartes proposées et la compréhension de leur articulation avec les plans de zonage, une reproduction dans un format plus grand serait souhaitable.

## **2. Assainissement collectif et non collectif**

Le rapport de présentation indique que la totalité des communes disposent d'un schéma directeur d'assainissement (Tome 1, page 204). Le rapport pourrait utilement être complété par des informations relatives aux schémas directeurs d'assainissement des communes de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat, non évoqués dans le rapport. L'Autorité environnementale note que la quasi-totalité des schémas directeurs d'assainissement sont anciens : ils ont tous été approuvés avant 2009 sauf celui de Saint-Antoine-de-Breuilh approuvé en 2014. Le rapport indique que les schémas de Villefranche-de-Lonchat et Montazeau doivent être révisés. Au regard des informations fournies, les schémas de Carsac-de-Gurson voire de Saint-Seurin-de-Prats devraient également être révisés (projets de stations ou de raccordement à des communes voisines).

Les zonages d'assainissement collectif sont repris dans le rapport (Tome 1, page 205) à l'exception de celui de Carsac-de-Gurson, qui devrait être intégré ou dont l'absence devrait être expliquée. Ils figurent également dans l'annexe sanitaire (Pièce 6.1).

**L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans les annexes sanitaires des cartographies plus lisibles des zonages d'assainissement par commune afin de faciliter leur lecture.**

Le dossier présente de manière lisible et compréhensible l'état des lieux des 17 stations d'épuration du territoire. Le rapport de présentation indique que les informations disponibles sur l'aptitude des sols sont disparates. Pour les communes, les cartes d'aptitude des sols existantes, a minima pour les secteurs bâtis, pourraient utilement être reprises dans le rapport ou dans les annexes sanitaires. L'absence de ces informations pour les « communes du nord » pourrait justifier une révision du schéma directeur d'assainissement. En effet, le rapport de présentation indique que d'une part, la perméabilité des sols dans ces communes est faible, selon le SPANC<sup>3</sup>, et d'autre part, que le taux de conformité des installations autonomes est très faible (13 %). Même en relativisant cette donnée (installations classées non conformes par manque de pièces administratives), **L'Autorité environnementale considère que l'assainissement individuel est un enjeu fort pour le territoire intercommunal et que la part relative des constructions non raccordées à l'assainissement non collectif dans le projet de PLUi doit être estimée. Au regard de l'enjeu fort et des impacts potentiels induits, l'assainissement individuel devrait donc faire l'objet d'actions spécifiques.**

## **3. Réseau d'eau potable**

Le rapport de présentation comprend des explications relatives à la ressource en eau et aux différents forages existants (tome 1, page 202). **Toutefois, l'Autorité environnementale recommande que cette thématique soit complétée sur les éléments liés aux volumes de prélèvement autorisés pour chacun**

3 SPANC : service public d'assainissement non collectif

d'eux afin de s'assurer de la disponibilité future de la ressource (état des lieux des nappes alimentant les forages (qualité, déficit ou équilibre, etc.), capacité résiduelle de ces captages au regard des volumes de prélèvement autorisés, etc.).

#### **4. Paysages**

La synthèse partielle relative aux paysages (tome 1, page 75) indique que le territoire présente des points de vue de qualité, à la fois dans les collines et les coteaux, et de manière ponctuelle en bord de Dordogne. L'intégration d'une carte recensant les principaux points de vue à préserver permettrait par la suite d'évaluer les impacts potentiels de l'urbanisation projetée.

#### **5. Défense incendie**

Le rapport de présentation indique que « *le SDIS<sup>4</sup> dispose d'un plan exhaustif sous SIG faisant état des différentes protections (poteaux, bornes, bâches, points d'eau) pouvant être mobilisées [pour la défense incendie]* » (Tome 1, page 203). Cette carte pourrait utilement être reprise dans le rapport de présentation. Elle permettrait notamment d'évaluer l'exposition des zones urbanisées au risque incendie de forêt, dont le rapport souligne (pages 52 et 64) que « *l'aléa peut être minimisé [...] par un réseau de défense incendie efficace* »

#### **6. Analyse des capacités de densification**

Le PLUi valant SCoT doit comprendre une estimation des capacités de densification et une identification des espaces concernés. Les développements proposés dans le rapport de présentation (Tome 1, page 221) proposent un bilan quantitatif global chiffré. Le document ne comporte ainsi pas de représentation cartographique des espaces concernés ni de détail par commune des surfaces comptabilisées. Cette partie du rapport est donc insuffisante. Les données présentées sont de plus relativement anciennes (2011 ou 2012) et devraient être actualisées.

**Dès lors, l'Autorité environnementale recommande de compléter les éléments d'analyse des capacités de densification commune par commune.** Une attention particulière devra notamment être portée sur les communes présentant les plus forts potentiels de développement (présence de services et équipements, proximité d'une gare, etc.). Des précisions seraient ainsi opportunes pour qualifier et évaluer la disponibilité des espaces dits « densifiables » qui représentent une surface très importante dans les documents d'urbanisme existants (431 hectares).

#### **7. Évolution de la population**

Les données concernant la population sont également relativement anciennes (2011). Les données 2014 étaient disponibles (cf. tableau ci-dessous) et ne sont toutefois pas présentées dans le rapport de présentation. Elles indiquent un net infléchissement de la croissance démographique.

---

4 SDIS : service départemental d'incendie et de secours

Population	1999	2011	2014
Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières	214	302	303
Carsac-et-Gurson	189	196	190
Fougeyrolles	431	473	490
Lamothe-Montravel	1145	1239	1306
Minzac	347	452	455
Montazeau	275	324	304
Montcaret	1219	1426	1417
Montpeyroux	360	448	452
Nastringues	115	112	102
Saint-Antoine-de-Breuilh	1844	2012	1945
Saint-Géraud-de-Corps	167	181	206
Saint-Martin-de-Gurson	555	611	663
Saint-Méard-de-Gurçon	795	775	782
Saint Rémy	353	421	473
Saint-Seurin-de-Prats	488	478	478
Saint-Vivien	241	286	270
Vélines	1093	1114	1119
Villefranche-de-Lonchat	786	976	952
Communauté de communes MMG	10617	11826	11907
Croissance	+0,90 %/an		
		+0,23%/an	
	+ 0,77%/an		

Évolution de la population – Sources : INSEE (données 2014) et rapport de présentation (données 2011)

Le rapport indique à juste titre que, si la croissance sur la période 1999-2011 est de +0,9 % par an, elle n'est en fait que de +0,4 % par an entre 2006 et 2011. Or, entre 2011 et 2014, la croissance annuelle est de +0,2 % par an. Les communes les plus peuplées connaissent dans leur quasi-totalité (sauf Lamothe-Montravel) une baisse ou une stagnation de population entre 2011 et 2014.

L'Autorité environnementale recommande la mise à jour du rapport de présentation avec les données les plus récentes afin de mettre en exergue cette évolution du territoire : la croissance démographique est exclusivement due au solde migratoire.

## C. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

### 1. Projet démographique et consommation d'espaces pour l'habitat

Le projet démographique est construit sur la base d'une croissance annuelle moyenne d'environ +0,9 % par an, correspondant à la croissance 1999-2011. Au regard des tendances récentes évoquées précédemment, le suivi des réelles évolutions démographiques s'avère important pour évaluer régulièrement l'adéquation entre le projet et sa concrétisation. L'indicateur relatif au nombre d'habitants (cf. § II-A) est donc indispensable.

Les besoins en logement ont été calculés en considérant les hypothèses suivantes :

- une croissance de 0,9 % par an, différenciée suivant les communes,
- une stabilité de l'ensemble du parc de résidences secondaires dans le parc de logements (13 %),
- un desserrement des ménages (passage de 2,34 personnes par ménage à 2,2 personnes par ménage en 2030),
- un renouvellement du parc estimé à 0,12 % par an,
- la remise sur le marché de 135 logements vacants , correspondant à 25 % de l'ensemble du parc de logements vacants.

Ainsi, les besoins en logements sont évalués à 1 335 logements à construire d'ici 2030.

Les annexes du rapport de présentation comprennent l'identification, parfois sans photographie associée, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Près de 130 bâtiments sont ainsi listés. Aucun d'entre eux ne semble être intégré dans les logements à mobiliser d'ici 2030. Le rapport de présentation devrait soit, expliquer ce choix soit, intégrer une partie d'entre eux dans les calculs effectués.

Le potentiel constructible résiduel à vocation d'habitat dans les documents d'urbanisme existants à fin 2011 est estimé dans le dossier (rapport de présentation, tome 1, page 221) à environ 711 hectares soit plus de 45 % des zones urbaines des PLU et cartes communales, qui couvrent 1 518 hectares.

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser « habitat » du PLUi couvrent 1 119,5 hectares, dont 312,1 hectares disponibles, réduits à 230 hectares après application d'un coefficient « voiries et réseaux + rétention foncière » de 30 % (rapport de présentation, tome 2, page 97). Le rapport de présentation ne fournit aucune explication sur la différence notable entre les surfaces urbaines encore disponibles dans les documents de planification existants et celles mobilisées dans le projet intercommunal. Les surfaces à urbaniser à vocation d'habitat représentent 92,3 hectares et le rapport de présentation indique que 63 hectares étaient disponibles dans les zones AU des PLU existants fin 2011. Cette évolution aurait donc pu au contraire entraîner une augmentation de la surface des zones urbaines. Le rapport de présentation doit être complété afin de permettre la compréhension des évolutions proposées.

Le rapport de présentation (tome 2, pages 94 à 96) indique qu'une « *analyse fine du potentiel de densification des espaces bâtis des zones urbaines définies dans le cadre du PLUi* » a été menée. La méthode est décrite mais les résultats sont restitués uniquement via quelques exemples et un chiffre global à l'échelle de l'intercommunalité, intégrant à la fois les zones urbaines et celles à urbaniser, les espaces en densification et les espaces en extension. Une restitution plus précise est nécessaire, notamment pour répondre aux obligations liées au SCoT.

Le rapport indique que 1 425 logements seraient constructibles dans les 230 hectares jugés disponibles et mobilisables, soit 6 % de plus que les besoins estimés, sans explications particulières. La densité moyenne ainsi envisagée serait faible, d'environ 6 logements par hectare (1 600 m<sup>2</sup> par logement). Si cette densité est de fait légèrement améliorée par rapport à celle de la période 2001-2011 (2 200 m<sup>2</sup> par logement soit 4,5 logements par hectare), l'Autorité environnementale note que les objectifs de densité retenus sont nettement inférieurs à ceux des territoires voisins (Bergeracois et Libournais), par ailleurs pris en exemple dans le rapport de présentation du PLUi pour justifier la croissance démographique retenue. Ainsi le SCoT du Libournais prévoit une densité moyenne de 14,5 logements par hectare, en fixant un objectif de 10 logements par hectare dans les communes les plus rurales (hors polarités). Le SCoT du Bergeracois vise une moyenne de 1 250 m<sup>2</sup> par logement soit 8 logements par hectare.

Les densités préconisées dans les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 10 logements par hectare pour les zones 1AUa, 7 logements par hectare pour les zones 1AUb, 5 à 7 logements par hectare pour les zones 1AUc. Le règlement écrit de ces zones donne la possibilité de les urbaniser « *lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* » ou « *au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone* ». Seule l'opération d'ensemble est de nature à garantir l'atteinte des objectifs de densité, très difficile à évaluer en cas d'urbanisation progressive. **Dès lors, l'Autorité environnementale considère que les dispositions réglementaires retenues ne permettent pas de garantir l'atteinte des densités préconisées.**

L'Autorité environnementale recommande par ailleurs d'étudier des aménagements alternatifs pour la zone 1AUc de La Tauziatte, située à environ 300 mètres de la gare de Lamothe-Montravel, et pour la zone 1AUb de la Gare, adjacente à la gare de Vélines. En effet, les densités retenues pour ces zones (7 logements par hectare) sont insuffisantes au regard de la proximité avec ces équipements de transport.

Pour faciliter l'appréhension du projet communal, les surfaces de chaque zone 1AU devraient être indiquées dans la pièce n°3 relative aux OAP. Quatre zones ne bénéficient en effet pas de cette information : la zone 1AUb de Saint-Vivien et 3 des zones 1AUb de Vélines.

La communauté de communes a choisi de ne pas intégrer de dispositions valant programme local de l'habitat (PLH) dans le PLUi. Les orientations habitat évoquées dans le rapport de présentation (tome 2, pages 103 à 107), relatives notamment aux typologies de logements (tailles de logements, construction de logements sociaux), ne sont donc pas reprises dans un programme d'orientations et d'actions (POA). Elles ne font par ailleurs pas l'objet de dispositions réglementaires spécifiques : servitudes de mixité sociale par exemple. **Bien que le rapport de présentation affirme que « Le PLUi définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat, comme le DOO<sup>5</sup> du SCoT » (tome 2, page 104), l'Autorité environnementale relève donc que ces orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'ont pas de traduction réglementaire permettant de garantir leur mise en œuvre.**

**L'Autorité environnementale considère que l'incohérence et l'absence de justification des données présentées, ainsi que la faiblesse des densités proposées, notoirement insuffisantes, traduisent une absence de volonté de maîtrise de la consommation foncière.**

---

5 DOO : document d'orientations et d'objectifs - pièce du SCoT contenant les prescriptions et recommandations.

## 2. Projet économique et consommation foncière associée

L'objectif affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une « optimisation du foncier économique actuel et d'une non-extension des zones économiques des documents d'urbanisme actuels ».

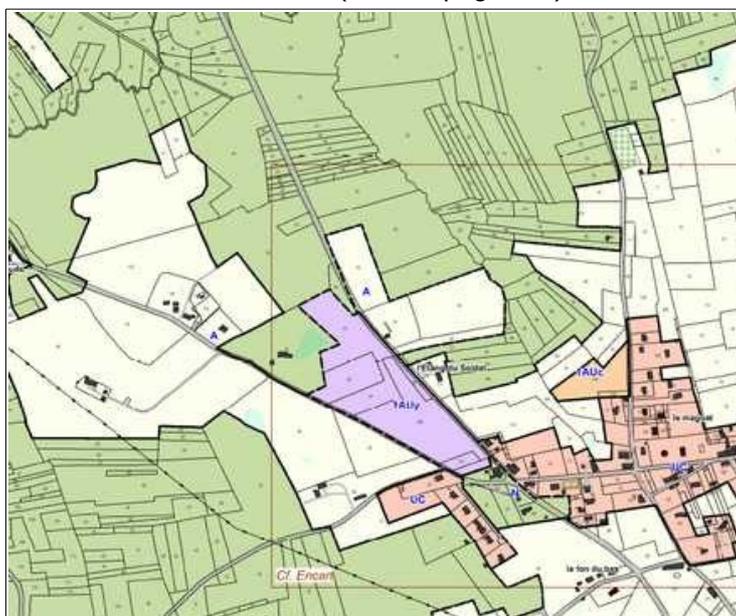
Les zones d'activités économiques existantes comportent des surfaces mobilisables, partiellement analysées dans le rapport de présentation (tome 2, pages 57 et 58). La zone d'activités du « Noyer brûlé » à Lamothe-Montravel et l'Ecopôle à Vélines présentent ainsi plusieurs parcelles viabilisées.

Selon le bilan présenté dans le rapport de présentation (tome 2, page 100), 10,6 hectares sont donc encore disponibles dans les zones d'activités économiques existantes. L'ensemble des zones 1AUy et 2AUy couvrent une surface de 24 hectares, dont 18 hectares sont jugés mobilisables après un abattement de 25 % pour les voiries et réseaux divers.

Le rapport indique (tome 2, page 100) que la consommation foncière entre 2005 et 2016 (soit 11 ans) a été de 18 hectares. La base de calcul pour la consommation foncière du projet de PLUi est de 14 ans (2017-2030) et non 18 comme indiqué dans le rapport, qui reprend les références utilisées pour l'habitat où les dernières données utilisées sont de 2011. Dès lors, le projet de PLUi pourrait induire une consommation d'espaces à vocation économique nettement supérieure à la période précédente, sans que les besoins identifiés le justifient : 2 hectares par an au lieu de 1,6 hectares par an. Seuls 5,9 hectares sont classés en urbanisation différée. **L'Autorité environnementale recommande une programmation temporelle entre les zones 1AUy afin de limiter une urbanisation à vocation économique dispersée sur tout le territoire et privilégier les zones les plus facilement aménageables et ayant les impacts environnementaux les plus faibles**

L'Autorité environnementale note ainsi que 2 zones 1AUy constituent des extensions significatives d'urbanisation et leur mobilisation immédiate devrait être plus précisément justifiée au regard de remarques ci-dessous.

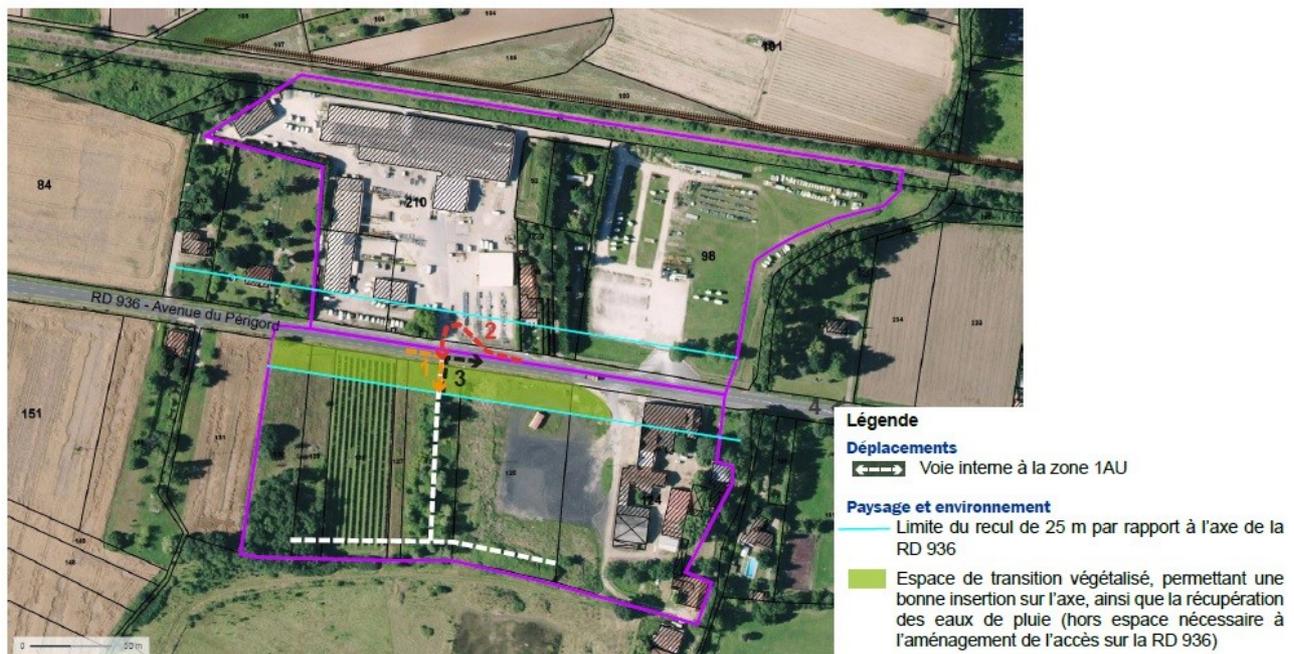
La zone 1AUy de « La Devise de Géraud » à Saint-Rémy-sur-Lidoire est indiquée comme la seule zone d'activités possible dans le nord du territoire. Sa localisation induirait toutefois un impact paysager très fort sur les axes routiers du nord-ouest du bourg. La perspective de réalisation d'un assainissement semi-collectif ou collectif annoncé pour cette zone, gage d'un impact limité sur l'environnement, est de plus en contradiction avec le rapport de présentation qui indique que l'ensemble de la commune de Saint-Rémy-sur-Lidoire est classée en assainissement non collectif (tome 1, page 204).



Extrait du plan de zonage de Saint Remy sur Lidoire

La zone 1AUy au « Pré Chalustre » à Montcaret présente, selon le rapport de présentation, des difficultés de desserte routière pour les véhicules venant de l'est en raison du fort trafic routier (notamment poids-lourds) de la route département D 936. L'orientation d'aménagement et de programmation relative à cette zone préconise l'aménagement d'un « tourne à gauche par la droite » compatible avec la giration des poids-lourds, qui serait réalisée sur une parcelle privée de la zone Uy occupée par une entreprise de remorques pour chevaux. La faisabilité de cette préconisation paraît compromise faute de maîtrise foncière des parcelles nécessaires à l'aménagement, qui ne font par ailleurs pas l'objet d'un emplacement réservé

permettant d'envisager leur acquisition.



Extrait de l'OAP de la zone 1AUy du Pré Chalustre

L'Autorité environnementale note enfin que la desserte est de la zone 2AUy de la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh dépend du porteur de projet de l'unité méthanisation envisagée sur la zone Uy des Quatre Ormeaux. Faute d'emplacement réservé ou d'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone Uy, la possibilité à terme de réaliser cet accès routier n'apparaît pas garantie.

### 3. Analyse de l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation

Le rapport de présentation ne comporte aucun focus environnemental sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Faute de documents cartographiques suffisamment précis, il est donc impossible d'appréhender les impacts potentiels de ces extensions urbaines au regard des principaux enjeux environnementaux du territoire : la trame verte et bleue, les paysages, l'assainissement et l'exposition aux risques.

L'Autorité environnementale souligne l'importance de ce type d'analyse pour la démarche itérative d'évaluation environnementale : l'analyse de l'état initial de l'environnement doit être complétée au fur et à mesure du projet urbain afin d'être proportionnée aux impacts potentiels.

**L'Autorité environnementale considère que le rapport de présentation doit donc être complété par des focus sur les secteurs non encore artificialisés mais destinés à le devenir : zones à urbaniser 1AU et 2AU, pour l'habitat, l'économie et le tourisme.**

L'Autorité environnementale note également que plusieurs zones ne font pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : une zone 1AUB à l'ouest du bourg de Saint-Antoine-de-Breuilh et une zone 1AUB à Montazeau. L'Autorité environnementale rappelle que, conformément à l'article R. 151-20 du Code d'urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées dans ces zones AU qu'après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation pour chaque zone 1AUB apparaît donc nécessaire.

À l'instar des zones 1AUy précédemment évoquées, l'Autorité environnementale note que les prescriptions des OAP relatives à l'assainissement sont parfois contradictoires avec les zonages d'assainissement en vigueur, tels que repris dans le rapport de présentation (tome 1, page 205) :

- zone 1AUB de Grosse Forge à Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières,
- zones 1AUB de Saint Méard de Gurçon,
- zone 1AUB de Saint-Vivien,
- zone 1AUB de la Gare à Vélines,
- zones 1AUB de Villefranche-de-Lonchat.

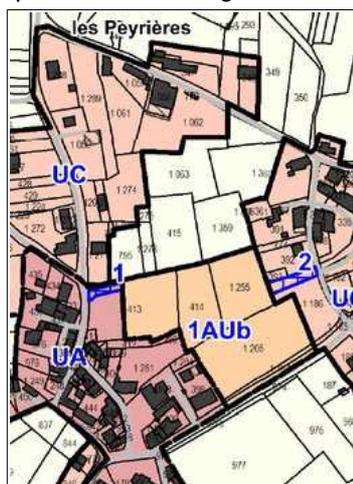
Pour ces communes, seul le zonage d'assainissement de Villefranche-de-Lonchat est indiqué comme devant être révisé (rapport de présentation, tome 1, page 207). Afin d'assurer une cohérence optimale entre les zonages d'assainissement et le PLUi, ceux des communes de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Saint Méard de Gurçon, Saint-Vivien et Vélines devraient également être révisés.

#### 4. Incidences sur les milieux agricoles

Le rapport de présentation comporte une évaluation générique des incidences du projet intercommunal sur les milieux agricoles (tome 2, page 132). Le diagnostic socio-économique (tome 1, page 154) conclut pourtant le chapitre dédié à l'agriculture en indiquant que la fragmentation de l'espace agricole est un enjeu important. Cet enjeu aurait dû induire une évaluation plus précise des incidences potentielles du projet de PLUi sur l'agriculture. Le rapport de présentation devrait donc être complété.

L'Autorité environnementale note ainsi la présence de nombreuses extensions, parfois significatives, de hameaux, en périphérie des zones U (cf. annexe du présent avis) ou via des zones AU, pouvant induire des impacts significatifs sur l'agriculture dans la mesure où les nouvelles interfaces urbanisation/agriculture ne sont pas spécifiquement encadrées par des prescriptions réglementaires. Le PLUi délimite également des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) Nh constructibles au sein d'espaces agricoles.

L'analyse des plans de zonage et de la pièce n°3 relative aux orientations d'aménagement et de programmation fait par ailleurs apparaître des sites d'extension urbaine dont les périmètres pourraient être questionnés au regard de l'impact sur l'agriculture, à l'instar des exemples ci-dessous.

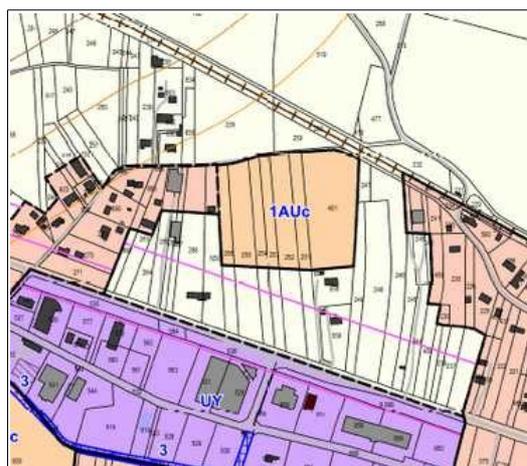


##### Carsac de Gurson

Création d'une enclave agricole, par ailleurs partiellement plantée en vigne sur les parcelles bordant la zone 1AUB

##### Lamothe-Montravel

Création d'une enclave agricole



##### Vélines

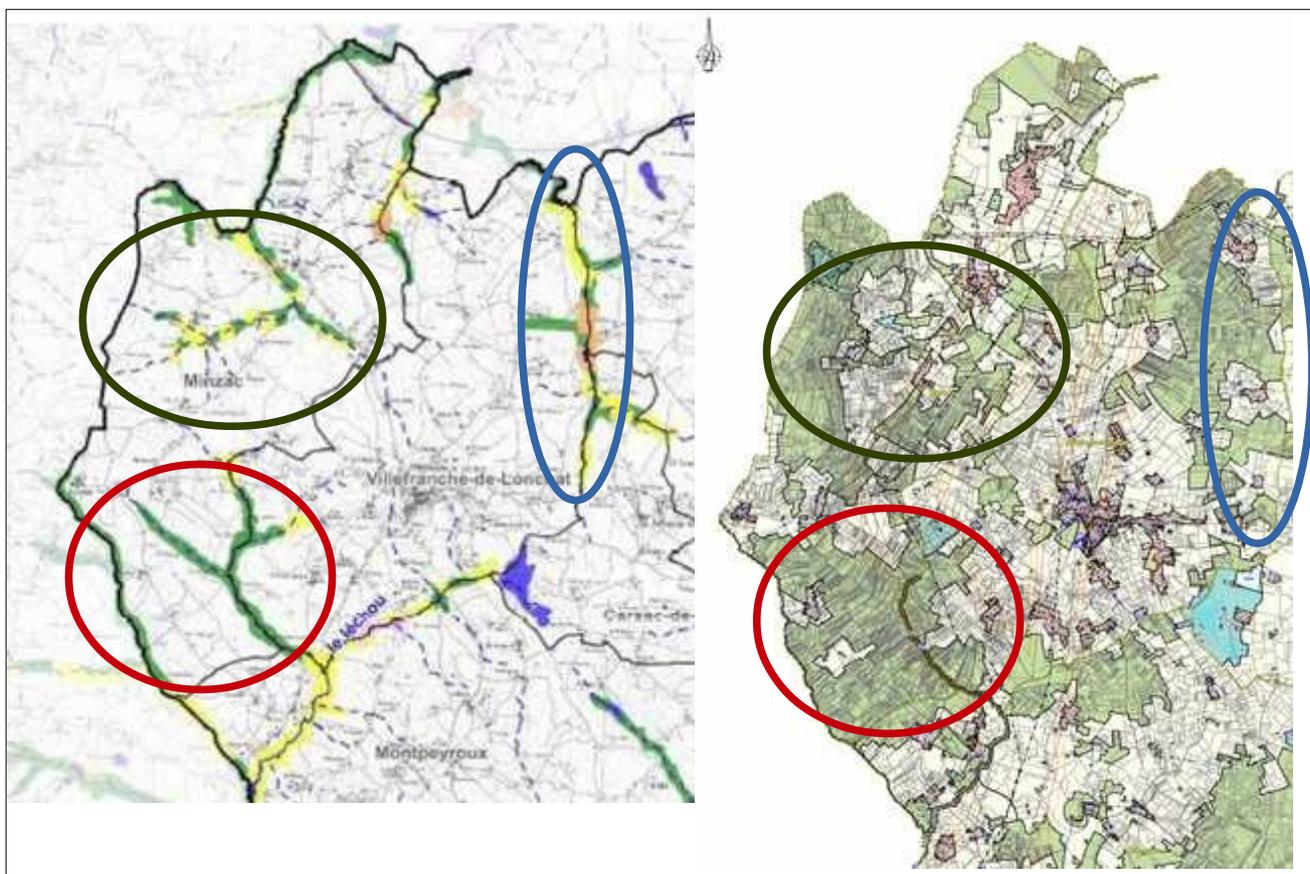
Zone 1AU Sud Oest fragmentant une entité agricole homogène, notamment des parcelles viticoles plantées divisées en deux  
Zone 1AU Nord limitrophe de parcelles plantées de vignes

Sur Saint Antoine-de-Breuilh, l'OAP du secteur « Sol de Vidal » indique que la zone 2AU conservera un caractère agricole après l'urbanisation de la zone 1AUb. Aucune information n'est donnée sur la viabilité d'une parcelle agricole de cette taille qui serait alors totalement enclavée dans le tissu urbain. **L'impact potentiel de chaque zone constructible sur les activités agricoles devrait donc être évalué, en analysant notamment si les plantations parfois imposées en limite de zone sont suffisantes pour répondre aux enjeux de cohabitation.**

#### 5. Protection des zones humides

Le PADD regroupe sous un même objectif de protection le réseau hydrographique et les zones humides associées (page 9 et carte page 10). Le type de règlement associé à ces deux éléments devrait donc être le même.

L'Autorité environnementale constate que le zonage naturel protégé Np se limite aux cours d'eau. Les parcelles riveraines des cours d'eau sont, au mieux, zonées en zone naturelle simple N, mais sont fréquemment zonées en zone agricole A, contrairement à ce que le rapport de présentation affirme (tome 2, page 140). Ainsi, les extraits de cartes ci-dessous illustrent, sur la partie nord-ouest du territoire, les différences notables entre la carte initiale et les zonages mis en œuvre.



Extraits de la carte des zones humides et du plan de zonage assemblé du PLUi

Le rapport de présentation n'apporte aucune justification à ces classements, notamment en les motivant par une réalité de terrain sur la présence de zones humides. Les impacts potentiels liés à ce que permet le règlement en matière de construction ou d'exhaussement/affouillements ne sont pas analysés au regard des enjeux des espèces associées aux zones humides.

**L'Autorité environnementale considère que la traduction réglementaire du PADD ne permet pas d'atteindre l'objectif affiché de protection des zones humides.** Des analyses et explications complémentaires sont donc à intégrer dans le rapport de présentation, ainsi qu'un renforcement de la protection réglementaire des zones humides, par exemple via le zonage naturel protégé Np.

## 6. Gestion des risques

La prise en compte du risque remontée de nappe n'est pas expliquée dans le rapport de présentation. Certains secteurs de la vallée de la Dordogne sont pourtant concernés par un aléa fort, notamment sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh (secteur Sol de Vidal comportant des zones ouvertes à l'urbanisation 1AUB et 2AU). Le rapport de présentation et le règlement devraient donc être complétés.

Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUc de la commune de Saint-Seurin-de-Prats sont, à l'instar du reste de la commune, concernées par l'aléa inondation lié à la Dordogne. Le plan de prévention du risque inondation de la Dordogne classe toutefois ces terrains en zone bleue, ce qui permet sous conditions leur constructibilité. L'Autorité environnementale recommande, pour faciliter la compréhension du dossier, de modifier la sémiologie graphique du schéma représentant la zone inondable dans la pièce n°3 dédiée aux OAP (page 36). En effet, la zone rouge du PPRI y est représentée par un à-plat bleu tandis que la zone bleue n'est pas représentée mais évoquée dans le texte accolé.

Le rapport de présentation indique que la délimitation des zones constructibles sera effectuée suite à un examen particulier des dispositifs de défense incendie (tome 1, page 203). Aucune explication relative à cette analyse n'est apportée dans la partie justification des choix du rapport de présentation. Il n'est donc également pas possible d'évaluer la prise en compte de cet enjeu.

## 7. Prise en compte des paysages

Les lacunes du diagnostic paysager ne permettent pas d'évaluer la prise en compte des enjeux paysagers par le projet du PLUi. L'analyse des incidences du PLUi sur les paysages est assez générale et ne permet donc pas d'apprécier finement la prise en compte des enjeux identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation indique ainsi que « un habitat groupé plutôt que pavillonnaire sera proposé dans la zone du Landais ». Certaines des OAP relatives aux communes de ce secteur (Saint-Méard-de-Gurçon, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Rémy-sur-Lidoire) proposent effectivement, pour les zones 1AUB et 1AUc, une urbanisation sous forme d'individuel groupé mais sans exclure l'habitat individuel libre. Les préconisations formulées ne sont donc pas clairement en accord avec la synthèse proposée dans le rapport de présentation. Une mise en cohérence est nécessaire.

## 8. Impact sur la trame verte et bleue

La trame verte identifiée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement est circonscrite, dans le projet de PLUi, aux boisements (cf. § B-1). Sa prise en compte n'est pas détaillée dans le rapport de présentation (tome 2, pages 139 et 140). Outre certains boisements situés sur des secteurs ouverts à l'urbanisation, le dossier devrait apporter des explications plus précises sur le projet touristique en cours d'étude sur « Le Vieux Château Nord », situé sur la commune de Fougueyrolles. En effet, certaines parcelles semblent partiellement boisées (cf. illustration ci-dessous) et dans la continuité d'autres parcelles naturelles ou agricoles. Le rapport de présentation mentionne une unique construction (ancienne base de loisirs). Le site est connecté au réseau hydrographique et à ses zones humides associées et est situé à proximité d'un corridor secondaire de la trame verte (rapport de présentation, tome 1, page 44). Les parcelles sont pourtant zonées en zone touristique UT sans analyse spécifique des incidences environnementales. Une analyse de l'impact potentiel de ce projet sur les continuités écologiques mériterait d'être produite dans le cadre de l'évaluation environnementale et de la justification des choix.



Projet touristique à Fougueyrolles (Source : rapport de présentation, Tome 2 page 63)

Le rapport de présentation indique que les stations de tulipe précoce et de tulipe des bois, espèces protégées au niveau national, seront préservées par un classement en zone agricole et qu'ainsi le projet de PLUi n'aura pas d'incidences. Les dispositions réglementaires associées à cette zone ne garantissent pas la protection de ces espèces, dans la mesure où les constructions à usage agricole et certains affouillements et exhaussements sont autorisés. **L'Autorité environnementale recommande un classement en zone naturelle protégée et/ou une identification de ces espaces au titre des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (Code de l'urbanisme, L. 151-23) qui permettraient une meilleure préservation de ces espèces.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montaigne, Montravel et Gurson, portant sur 18 communes, prévoit l'accueil de 2 000 habitants d'ici 2030, ce qui impliquerait la construction de 1 335 logements et la mobilisation d'environ 347 hectares pour l'habitat et les activités économiques, dont 110 hectares en extension urbaine. Par rapport aux documents existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction globale de la consommation des espaces naturels ou agricoles au regard de la somme des documents d'urbanisme existants.

Toutefois, certains choix effectués, dont quelques illustrations sont données en annexe du présent avis, ont pour conséquence l'intensification d'une urbanisation diffuse au sein des espaces agricoles et naturels des communes plus rurales et l'extension linéaire associées à des consommations foncières excessives. Afin d'assurer une bonne compréhension par le public, l'Autorité environnementale considère que des justifications plus détaillées de ces choix et de leurs impacts potentiels sur l'activité agricole et sur l'environnement sont nécessaires. Elle recommande également d'étudier des aménagements alternatifs permettant une densité plus importante, notamment dans des zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des gares de Vélignes et Lamothe-Montravel.

Afin de permettre une appréhension aisée des impacts potentiels du projet intercommunal, des compléments sont nécessaires dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment pour la trame verte et bleue, l'assainissement et l'analyse du potentiel de densification. L'Autorité environnementale estime indispensable l'ajout de focus sur les secteurs à enjeux, et notamment sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, pour évaluer les incidences du projet de PLUi.

Enfin, les dispositions réglementaires doivent être renforcées afin de garantir une meilleure protection des zones humides et des espaces naturels à forts enjeux écologiques, en cohérence avec les objectifs affichés au PADD et conformément aux obligations réglementaires.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN



Mission régionale d'autorité environnementale

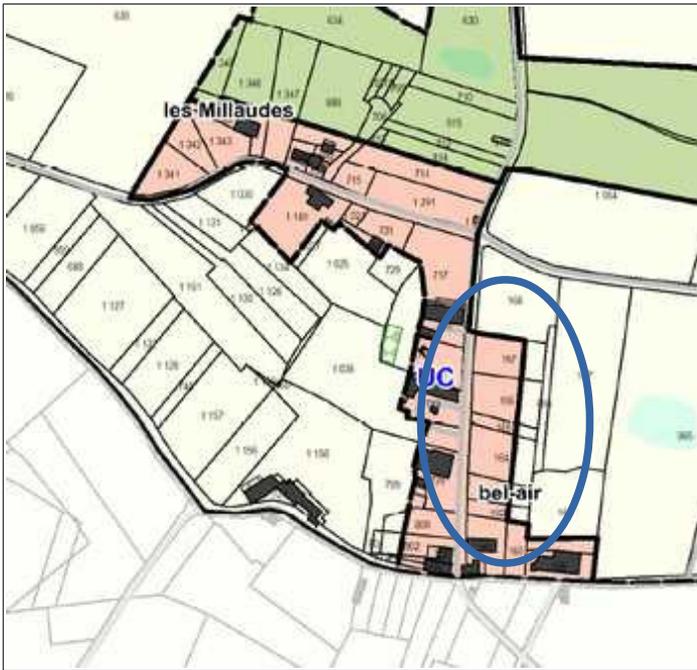
Région Nouvelle-Aquitaine

**Annexe de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant  
SCoT de la communauté de communes  
Montaigne, Montravel et Gurson (Dordogne)**

2017ANAxx

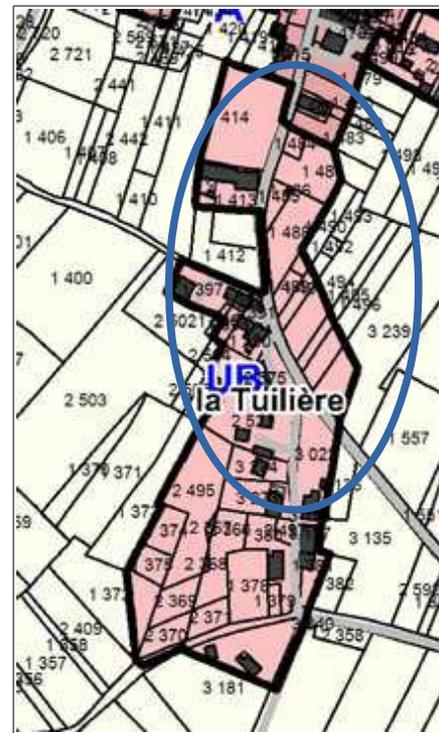
Dossier PP-2017-5003

**Préambule** : *Cette annexe comprend des illustrations d'extensions d'urbanisation devant être spécifiquement justifiées car pouvant avoir des impacts sur des espaces agricoles ou naturels ou sur les paysages. Les exemples proposés ont valeur d'illustration, en ne prétendant pas à l'exhaustivité. Toutes les illustrations proposées sont issues du dossier de plan local d'urbanisme intercommunal, et plus précisément des plans de zonage.*

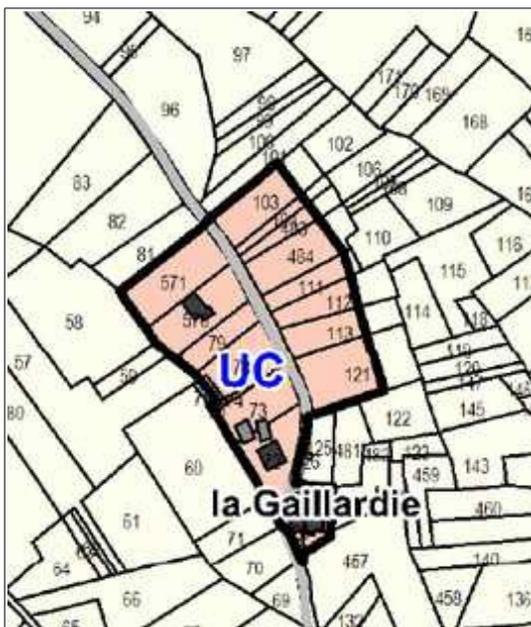


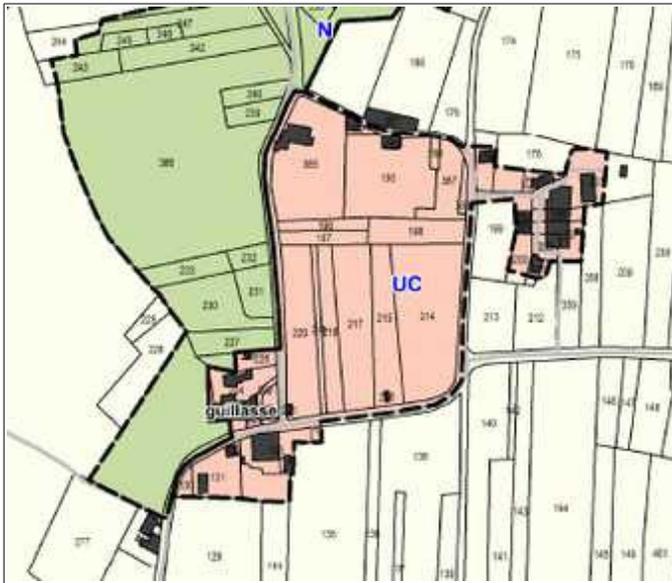
**Carsac de Gurson**  
Urbanisation linéaire

**Saint Martin de Gurson**  
Renforcement de l'urbanisation  
linéaire



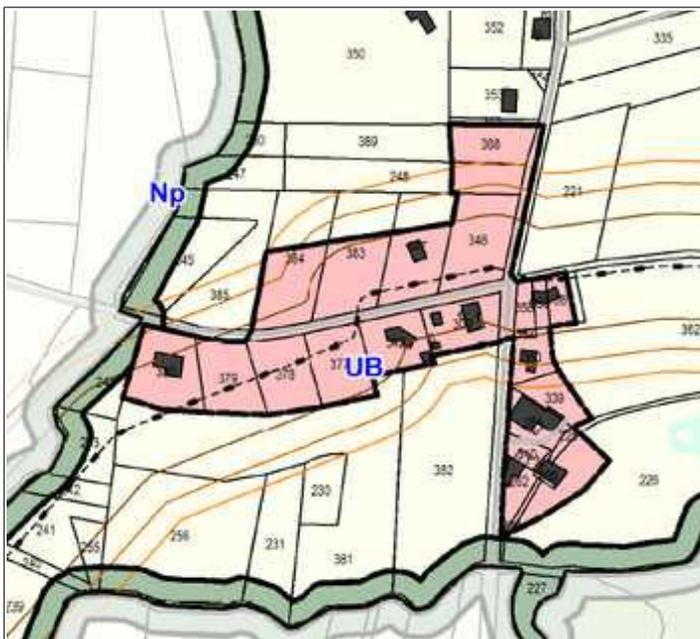
**Saint Méard de Gurçon**  
Renforcement significatif de hameau  
et urbanisation linéaire





**Nastringue**  
Renforcement significatif de hameau

**Nastringue**  
Renforcement significatif de hameau  
et urbanisation linéaire  
Coupure potentielle de continuité  
écologique entre deux espaces  
naturels



**Montazeau**  
Renforcement significatif de hameau  
et urbanisation linéaire



**Montazeau** : extension linéaire et parcelle déconnectée du tissu urbain existant



**Vélines**

Extension urbaine significative de la zone UC

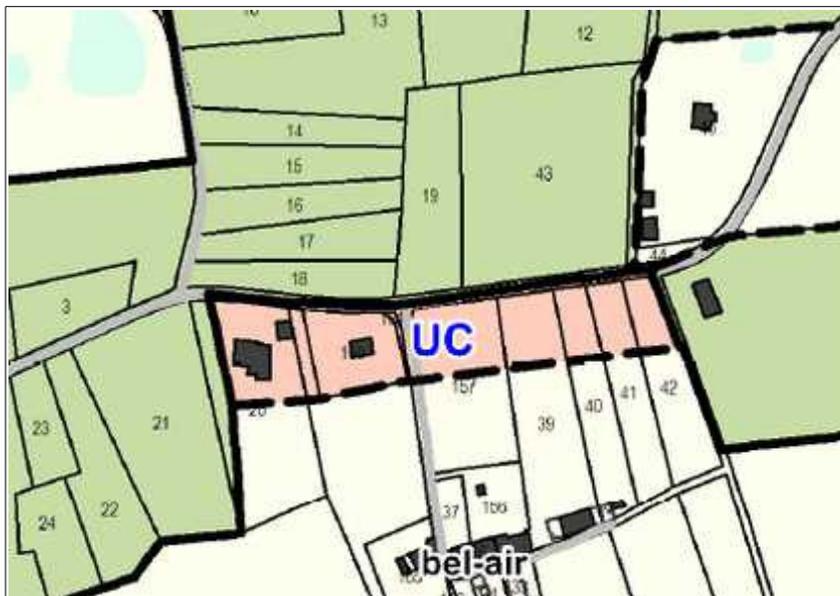
**Vélines**

Extension linéaire d'un hameau





Saint Antoine de Breuilh : extension linéaire le long de la voie ferrée



Saint Rémy sur Lidoire : extension significative et linéaire d'un hameau



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux, le 20 septembre 2017

Monsieur le Président,

En application des articles L104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de l'autorité environnementale portant sur l'évaluation environnementale de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson.

Le présent avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le PLU intercommunal valant SCoT.

Je vous informe que cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la formation Autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

Conformément à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, le présent avis est joint au dossier d'enquête publique.

Je vous rappelle enfin que vous devrez, lors de l'approbation de votre document, préciser la manière dont il a été tenu compte du présent avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

Frédéric DUPIN

**Monsieur Thierry BOIDE**  
**Président de la Communauté**  
**de communes Montaigne, Montravel et Gurson**  
**Le Grand Font**  
**24 610 VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT**

Copie : Préfète de la Dordogne  
DDT 24  
DREAL Nouvelle-Aquitaine – MEE

19 SEP. 2017



PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

Direction départementale des territoires  
Service Urbanisme Habitat Construction  
Pôle Planifications Ville Durable Enjeux de  
l'État et Affaires Juridiques  
Affaire suivie par : Alain BOUYSSOU  
Tél : 05 53 45 57 37  
Fax : 05 53 45 56 50  
Mél : alain.bouyssou@dordogne.gouv.fr

Périgueux le 14 SEP. 2017

La Sous-préfète de Bergerac  
à  
Monsieur le président de la communauté de  
communes de Montaigne Montravel et Gurçon  
6 place de la Mairie  
24230 VELINES

**Objet :** Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant SCOT de Montaigne, Montravel et Gurçon.

**P.J. :** Une notice technique

*Ref. : Notre entretien du 12/9/2017*

Vous m'avez transmis pour avis des services de l'État associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant SCOT de Montaigne, Montravel et Gurçon, le dossier arrêté par délibération en date du 29 mai 2017 du conseil communautaire de cette collectivité.

Après consultation desdits services, j'ai l'honneur de vous faire savoir que les dispositions contenues dans ce dossier appellent les observations suivantes :



## **Direction Départementale des Territoires (DDT) :**

la DDT émet un avis réservé pour les motifs suivants :

- Le manque de mise en relation entre le projet de PLUI et les territoires voisins, à fortiori pour un PLUI valant SCOT, qui ont construit leur projet sur la base d'une projection démographique très inférieure à 1 % (0,68 % pour la centralité du Castillonnais et 0,38 % hors centralité, 0,45 % sur le Pays-Foyen et 0,75 % sur la centralité de Saint-Médard/Saint-Seurin-Sur-L'Isle avec 0,53 % hors centralité). La disproportion induite, en concurrence directe et peu dans l'esprit de l'équilibre entre les territoires, pourrait conduire à une surenchère pouvant être préjudiciable en premier lieu à la communauté de communes de Montaigne Montravel Gurçon en termes d'attractivité mais aussi d'impact sur le coût du foncier.

La collectivité est vivement engagée à moduler son taux de progression démographique de 0,9 % dans la durée du projet de PLUI-SCOT.

Un taux de progression proche des taux adoptés sur les territoires voisins de la frange Est du Libournais dans une première période aurait l'avantage d'assurer une cohérence entre les territoires voisins. Un taux de progression plus fort dans un second temps serait alors envisageable, après évaluation des besoins, en lien avec une progression possible de l'offre économique qui ne pourra être qu'étalée dans le temps (le taux de 0,9 % serait conservé comme objectif global).

L'introduction d'un facteur de temporalité dans le projet PLUI-SCOT aura nécessairement des effets dans les choix d'ouverture à l'urbanisation : programmation d'ouverture à l'urbanisation dans les zones à urbaniser (1AU) par exemple.

- Une ouverture à l'urbanisation qui apparaît supérieure aux besoins (1425 logements potentiellement réalisables pour un besoin évalué à 1337 logements) ce qui conduit à consommer une vingtaine d'hectares supplémentaires.

- Une volonté de réduction de la consommation d'espaces au regard de la décennie passée de 25 % jugée insuffisante au regard des efforts consentis par les territoires voisins ( 50 % de réduction pour le SCOT du Bergeracois par exemple).

- Une quasi-absence d'analyse sur la thématique des déplacements (notamment les déplacements domicile-travail dont 60 % se réalisent hors du territoire de la communauté).

- Une absence de réflexion globale en matière de besoins de zones d'activités économiques.

- Un lien à renforcer entre les enjeux identifiés et les objectifs inscrits dans le PADD qui sont, pour certains d'entre eux, en contradiction avec les choix du zonage (règlement graphique). Cette remarque concerne en particulier l'implantation des zones d'activités hors enveloppe urbaine pouvant présenter des impacts importants sur les espaces et activités agricoles ainsi que l'ouverture de secteurs (STECAL) peu justifiés et/ou impactant également des espaces agricoles. La réduction de certains de ces espaces pourrait permettre de mieux caler le zonage du projet avec une visée de progression démographique mieux proportionnée avec les projets des territoires voisins. Certaines zones à urbaniser (1AU) en secteur rural n'apparaissent pas toujours justifiées, leur réexamen pourrait également constituer une piste de réduction.

### **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**

Ce service émet des observations au sujet du formalisme nécessaire à l'institution des Périmètres délimités des Abords (P.D.A.) des monuments historiques existants sur le territoire de l'EPCI .

Une mise à jour des annexes (plan et dossier) sera à prévoir tant pour les tracés des nouveaux périmètres que pour les références aux textes réglementaires régissant la protection du patrimoine.

Au delà de ces attentes, un avis favorable est formulé sur le dossier présenté.

### **Agence Régionale de Santé (ARS), délégation départementale de la Dordogne**

Avis favorable au PLUI projeté en précisant toutefois qu'il est nécessaire de maîtriser l'urbanisation à la périphérie des installations « bruyantes » (établissements économiques ou commerciaux, groupes frigorifiques, moto-cross, salles des fêtes) afin de prévenir les conflits de voisinage. La mise en place de zone tampon peut s'avérer nécessaire selon l'activité.

### **Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)**

Ce service rappelle que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), même annulé pour vice de procédure, demeure une source de connaissance sur les continuités écologiques. Seuls les éléments de fond de ce dossier sont à reprendre dans le PLUI à l'exclusion de toute référence au SRCE.

Concernant la prise en compte des problématiques énergétiques et climatiques, le dossier présenté n'érige pas la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à celui-ci ou l'exigence de sobriété énergétique en tant que problématiques spécifiques à traiter.

Cette question n'est pas évoquée explicitement dans le PADD. Il figure en cela dans la droite ligne du diagnostic territorial qui n'identifie pas d'enjeu saillant dans ce domaine.

Pour autant le projet de PLUI valant SCOT n'est pas exempt de points positifs dans les leviers mobilisés par exemple dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OPA) qui traitent de la densité des constructions et des cheminements doux ou d'autres prescriptions du dossier sur la compacité économe en consommation d'espace en particulier.

### **Direction générale de l'Aviation civile**

Il est indispensable que la communauté de communes procède à la mise à jour du projet de PLUI pour les raisons suivantes :

- Le plan général des servitudes d'utilité publique ne reprend pas la servitude T5 ; une erreur du gestionnaire de cette servitude est présente dans la partie 6.2.0 du dossier.
- Les servitudes T4 (servitude de balisage) et T7 (servitude de dégagement) sont à faire figurer dans le dossier.
- Le projet de PLUI doit assurer la prise en compte des dispositions du plan d'exposition aux bruits (PEB) sur les communes concernées : Fougueyrolles et Saint-Antoine-de-Breuilh (arrêté préfectoral du 05/03/1985).

Les autres services consultés n'ont pas fait connaître d'observation.

### **Conclusion**

Au vu des observations formulées, j'émet un avis réservé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Montaigne Montravel et Gurçon valant SCOT arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 29 mai 2017.

Je vous conseille d'organiser une réunion avec les services et organismes concernés pour mettre au point les mesures nécessaires à la prise en considération des avis formulés par les personnes publiques associées. Les mesures d'adaptation prévues par la collectivité pourront alors être remises au commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête publique et consultables avec le dossier de projet de PLUI.

Conformément aux dispositions de l'article L123-10 (ancienne numérotation) du code de l'urbanisme, le présent avis et sa pièce jointe devront être ajoutés au dossier d'enquête publique sur le projet de PLU afin d'en informer la population concernée et le commissaire-enquêteur si la procédure est poursuivie en l'état actuel du dossier.

La Préfète,  
Pour la Préfète et par délégation

La Sous-Préfète



Dominique LAURENT



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

## ÉLABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) VALANT SCOT

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de Montaigne Montravel et Gurçon



Avis de l'État sur le projet de PLUI arrêté

#### NOTICE TECHNIQUE

- Avis de l'ARS en date du 18 juillet 2017
- Avis de l'UDAP en date du 21 août 2017
- Avis de la DREAL en date du 3 août 2017
- Avis de la Direction générale de l'Aviation civile en date du 27 juin 2017
- Avis de la DDT en date du 5 septembre 2017





Délégation départementale de la Dordogne

Service : Santé-Environnement  
Dossier suivi par : Mme Evelyne LEROUX  
Téléphone : 05 53 03 11 09  
Fax : 05 53 09 54 97  
Courriel : [ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr](mailto:ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr)

**Direction Départementale des Territoires  
Service de l'Etat  
Place du Foirail  
BP 829**

Périgueux, le 18 juillet 2017

**24108 BERGERAC Cedex**

Objet : **Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurçon**  
Elaboration d'un PLU intercommunal valant SCOT  
Réf. : Votre courriel du 16 juin 2017

Par courriel cité en référence, vous sollicitez l'avis de mes services concernant l'élaboration du PLU de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurçon.

Après examen du dossier transmis, je donne en ce qui me concerne un avis favorable au PLU projeté.

Toutefois, je précise qu'il est nécessaire de maîtriser l'urbanisation à la périphérie des installations «bruyantes» (établissement économique ou commercial, groupe frigorifique, moto-cross, salle des fêtes, ...) afin de prévenir les conflits de voisinage. La mise en place de zone tampon peut s'avérer nécessaire selon l'activité. Le PLU peut prévoir de conseiller la réalisation d'une notice acoustique dans le cas de proximité entre des zones d'habitation et des installations bruyantes.

Par ailleurs, le moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) est implanté et actif en Dordogne qui a été classé au niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole.

Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires comme la stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures, noues...

Enfin, l'ambrosie, plante très allergisante, est présente dans le département et colonise divers types de terrains : sols nus, bords de routes ou de cours d'eau, zones de cultures agricoles, terrains vacants, chantiers de construction, etc. La lutte contre l'ambrosie nécessite de déceler le plus rapidement possible les foyers de cette espèce pour mettre en œuvre des actions. Les modalités de repérage de cette plante et les actions de lutte peuvent être utilement mentionnés dans le règlement du PLU.

**P/La Directrice de la Délégation Départementale,  
L'Ingénieur du Génie Sanitaire**



Richard GENET





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction générale de l'Aviation civile

Service national d'ingénierie aéroportuaire

Pôle de Bordeaux  
Unité domaine et servitudes

Nos réf. : **N°985**

Vos réf. : Votre courrier du 16 juin 2017

Affaire suivie par : Marie-Christine Texier

[marie-christine.texier@aviation-civile.gouv.fr](mailto:marie-christine.texier@aviation-civile.gouv.fr)

[snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr)

Tél. : 05 57 92 81 61 - Fax : 05 57 92 81 62

D.D.T 24

Pôle intervention territoriale

par courriel :

[marie-odile.gros@dordogne.gouv.fr](mailto:marie-odile.gros@dordogne.gouv.fr)

[beatrice.berland@dordogne.gouv.fr](mailto:beatrice.berland@dordogne.gouv.fr)

Mérignac, le 27 juin 2017

### Objet : PLUi communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson (24)

T:\UDS\Servitudes\1 Aquitaine\DPT 24\URBA\2017\PAC\PLUi communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson.odt

Par courrier cité en référence, vous nous informez que le projet de PLUi de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 mai 2017. En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce dossier vous a été transmis pour avis des personnes publiques.

L'étude de ce dossier appelle pas de ma part **les remarques suivantes** :

- Le plan général des servitudes d'utilité publiques ne reprend pas graphiquement la servitude T5. Cependant, ce plan est inséré dans le dossier 6.2.0 "fiches des SUP" en page 102, il est aussi consultable sur le site "Géoportail" à l'adresse suivant : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>.
- Le dossier 6.2.0 "dossier Servitudes d'utilité publique" comporte en pages 3 et 4 une erreur sur le gestionnaire de la servitude T5 qui impacte les communes de Fougueyrolles et Saint-Antoine-de-Breuilh.
- ➔ Le gestionnaire de cette servitude est le SNIA pôle de Bordeaux – cedex 60284 – 33697 Mérignac cedex.

De plus, il est à noter la non prise en compte des servitudes et contraintes suivantes suivantes :

- **Servitude de balisage (T4)**

T4 : servitude instituée en application des articles L.6372-8 à L.636372-10 du Code des transports (anciens articles R.241-1 à R.242- 3 du Code de l'aviation civile) et par l'article R.126-3 du Code de l'urbanisme

Les surfaces de balisage sont des surfaces parallèles et se situant 10 mètres (20 mètres pour les obstacles filiformes) en-dessous des-surfaces de dégagement aéronautiques (servitude T5).

L'assiette de la servitude étant identique à celle de la servitude T5, elle ne se représente pas sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- **Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) :**

T7 : servitude instituée en application des articles L.6372-8 à L.6372-10 du Code des transports (anciens articles R.241-1 à R.242- 3 du Code de l'aviation civile) et par l'article R.126-3 du Code de l'urbanisme, et de l'arrêté et circulaire du 25 juillet 1990.

En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :

- a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;
- b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.

Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.

**Le service gestionnaire de ces servitudes est : le SNIA - Pôle de Bordeaux - Aéroport Bloc technique - BP 60284 - 33697 Mérignac cedex**

• **Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs**

Les communes de Fougueyrolles et Saint-Antoine-de-Breuilh sont impactées par le plan d'exposition au bruit (arrêté préfectoral du 05/03/1985)

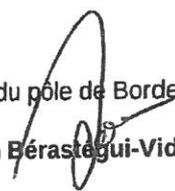
Les articles L.112-3, L.112-4 et 112-6 du code de l'urbanisme prescrivent la comptabilité des PLU avec les exigences des PEB. Dans ce cadre, il est demandé aux collectivités territoriales :

- de reporter l'ensemble des courbes figurées dans le PEB, dans les documents graphiques du PLU, pour s'assurer de la compatibilité PLU/PEB et faciliter l'instruction des demandes d'ADS.
- de contraindre la constructibilité dans la zone C du PEB conformément à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.
- d'intégrer l'obligation pour les constructions autorisées, dans cette zone, de satisfaire, conformément à l'article L.112-12 du code de l'urbanisme, à des prescriptions d'isolation acoustique.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, annexé au P.L.U. Son application est du ressort de l'autorité communale.

En conséquence, il est indispensable pour la la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson de procéder à une mise à jour de son projet de P.L.Ui arrêté.

Le Chef du pôle de Bordeaux

  
Christian Bérastegui-Vidalle



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Nouvelle-Aquitaine

Service aménagement, habitat  
et construction  
Site de Limoges  
Département aménagement et  
paysage

Vos réf. : PLUi valant SCoT – CdC Montaigne Montravel et Gurson  
Affaire suivie par : Jean François PUYMERAIL  
stephanie.chateaux@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 05 55 12 95 73  
Courriel : dpap.dap.sahc.dreal-alpc@developpement-durable.gouv.fr

Limoges, le

**- 3 AOUT 2017**

Le directeur régional,

à

Monsieur le directeur départemental  
des Territoires de la Dordogne  
Service Territorial du Bergeracois  
Pôle intervention territoriale  
BP829

24018 BERGERAC CEDEX

Arrivé le

Service Territorial du Bergeracois

**Objet :** Avis sur le PLUi valant SCoT arrêté de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson

**PJ :** - Grille d'évaluation de la prise en compte des continuités écologiques

Suite à votre demande du 16 juin 2017, concernant la contribution à l'avis de l'État sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, arrêté par délibération en date du 29 novembre 2017, vous voudrez bien trouver ci-après les observations suivantes de la part des services de la DREAL.

### Concernant la prise en compte des continuités écologiques

Les observations sont effectuées dans le cadre de la grille d'analyse de la prise en compte des continuités écologiques, que vous trouverez en pièce jointe, comme convenu à Bordeaux avec la DDT à l'occasion d'une formation sur cette thématique.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté par arrêté préfectoral du 24 décembre 2015, a été annulé pour vice de procédure (manque de séparation fonctionnelle entre l'autorité approuvant le SRCE et l'autorité environnementale) par jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017. Toutefois, même annulé, ce document demeure une source de connaissances sur les continuités écologiques pour lesquelles le code de l'urbanisme impose aux collectivités, notamment à l'alinéa 6 de son article L.101-2, des objectifs de création, préservation et remise en bon état. En conséquence, seuls les éléments de fond figurant dans le document ci-joint sont à reprendre dans l'avis de l'État, à l'exclusion de toute référence au SRCE.

## Concernant la prise en compte des problématiques énergétiques et climatiques

D'une manière générale le document arrêté n'érige pas la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à celui-ci ou l'exigence de sobriété énergétique en tant que problématiques spécifiques à traiter dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Ainsi le PADD n'évoque-t-il explicitement la lutte contre le changement climatique qu'au travers de la nécessaire protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et donc de leur fonction environnementale (chapitre II, p8). Le volet adaptation n'est pas non plus abordé explicitement ; ainsi les préconisations adoptées pour « Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques » (paragraphe II.4, p12) n'abordent pas pour autant l'évolution des risques inondation, feux de forêt et mouvements de terrain en fonction de l'évolution du climat.

La sobriété énergétique et la promotion des énergies renouvelables ne sont pas présentées comme une problématique phare mise en avant par le PADD, qui, dans le cadre de l'affirmation du souhait de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire, se limite à comptabiliser les projets existants (implantation d'un éco-pôle et d'une unité de méthanisation à Vélignes) sans pour autant exprimer une politique volontariste en la matière (paragraphe I.2, p6).

Le PADD figure en cela dans la droite ligne du diagnostic territorial, lequel n'identifie pas d'enjeu saillant sur les problématiques précitées. Seule la fiche de synthèse « cadre physique et ressources naturelles » (p30) préconise de « diminuer les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables », ce qui constitue en soi un objectif vertueux à atteindre quelle que soit la collectivité concernée, et ne traduit par conséquent aucun enjeu territorialisé.

Pour autant le projet de PLUi valant SCoT n'est pas exempt de dispositions concrètes répondant aux prescriptions du 7° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, au travers notamment de leviers mobilisés en matière de préservation des ressources et principes d'aménagement, de politiques de déplacements et au travers de mesures incitatives dans le domaine du bâtiment.

Il en est par exemple ainsi des efforts déployés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui constituent une réponse positive à l'exigence d'action sur la densité des constructions afin de limiter les consommations énergétiques, donc les émissions de gaz à effet de serre, et par voie de conséquence contribuer à limiter le changement climatique (volet « atténuation »). Ainsi les prescriptions du PLUi en matière de compacité (« *développement des bourgs en épaisseur sur des terrains aujourd'hui enclavés et encadrés par l'urbanisation* », « *renforcement [des] centre-bourg[s] autour des espaces publics et des réseaux récemment réalisés* » ) se traduiront, d'une part, par une économie de la consommation d'espace et une modération de l'artificialisation des sols, d'autre part, par une augmentation significative de la rentabilité des réseaux et équipements.

L'intégration quasi systématique de cheminements doux aux principes d'aménagement édictés dans les OAP permet de compléter le dispositif en offrant de surcroît une alternative au recours à l'automobile pour certains besoins de déplacements. Le projet de densification du secteur proche de la gare de Vélignes (p43 des OAP) contribue à l'atteinte du même objectif final de diminution des émissions de gaz à effet de serre, en favorisant l'accès au mode ferré pour une part des nouveaux résidents de cette commune.

Est à mettre enfin au crédit du projet de document arrêté les mesures prises en faveur de la réhabilitation du bâti ancien et la résorption de la vacance en centre bourg et les incitations au « recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale » (article 11 du règlement – zones Urbaines) par l'introduction de possibilités de dérogation aux dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions.

Les quelques exemples précédents attestent des dispositions figurant dans le projet de document d'urbanisme arrêté en faveur de la lutte contre le changement climatique et de la sobriété et l'efficacité énergétiques. Il est dommage que les objectifs correspondants ne soient pas affirmés de manière plus explicite par le PADD, expression du projet politique de la collectivité.

pour le directeur régional et par délégation  
la cheffe du département Aménagement et Paysage



Patricia Bourgeois





Le diag comporte une carte des zones humides issues de travail d'Espidor, p 40 partie I du rapport de présentation. Mais il n'en est pas fait mention dans le paragraphe sur les « fonctionnalités écologiques ». Une phrase dit que cet état actuel n'est pas permis d'évaluer la pertinence de cette conclusion.

**Annexe 6 = prise en compte du SRCE Aquitaine : POUR INFORMATION, LE SRCE ANNULE AVANT PLUS DE VALEUR JURIDIQUE (DAVANTAGE D'ELEMENTS SERONT FOURNIS AUX DDT PAR LA DREAL DEBUT SEPTEMBRE), LES ELEMENTS CI DESSOUS NE SONT PAS A REPRENDRE DANS L'AVIS AU TITRE DE LA PRISE EN COMPTE**

**Annexe 2 = Le diagnostic et des éléments de référence ont-ils alimenté le projet de territoire ?**

41	Localisation du territoire sur la carte de synthèse de la TVB du SRCE (volet C, page 40)	non
42	Localisation du territoire sur la carte des objectifs du SRCE : réservoirs (volet C, pages 6 à 15), corridors (volet C, pages 17 à 26)	non
43	Indication d'orientations/objectifs du Plan d'Action Stratégique du SRCE	non
44	Cartes des actions prioritaires inscrites dans le plan d'action stratégique (volet C, pages 41 à 44)	non
45	Cartes par secteurs (volet C, planches 1 à 119)	oui
46	Indication de l'objectif 1-1 (action 1-1-1)	non
47	Indication de l'objectif 1-4 (action 1-4-1)	non
48	Indication de l'objectif 3-4 (action 3-4-1) (volet D, page 14)	non
49	Indication de l'objectif 5-1 (action 5-1-1) (volet D, page 18)	non
50	Indication de l'objectif 7-1 (action 7-1-1) (volet D, page 24)	non
51	Indication de l'objectif territorialisé 8-1 et 8-2 (actions 8-1-1 et 8-2-1) <sup>(a)</sup> (volet D, page 26)	non
52	Indication de l'objectif territorialisé 9-1 (actions 9-1-1 et 9-1-2) <sup>(b)</sup> (volet D, page 28)	non
53	Indication de l'objectif territorialisé 10-1 (actions 10-1-1 et 10-1-2) <sup>(a)</sup> (volet D, page 30)	non
54	Indication de l'objectif territorialisé 11-1 (actions 11-1-1 et 11-1-2) <sup>(a)</sup> (volet D, page 32)	non
55	Indication de l'objectif territorialisé 13-1 (actions 13-1-1 et 13-1-2) <sup>(a)</sup> (volet D, page 37)	non
56	<b>Partie 2 bis : Traduction de la TVB dans le rapport de présentation et justifications</b>	non
57	Ajouts d'éléments ou précisions de la TVB locale par rapport à la TVB du SRCE	oui
58	Présence d'un chapitre de justification des ajustements entre TVB du SRCE et TVB locale	oui
59	Les éléments du SRCE ont-ils été complétés par d'autres documents (charte de PNR, POPR, ...)?	non
60	Les choix faits dans le rapport de présentation sont-ils justifiés ?	en partie
61	<b>Partie 3 : Traduction des éléments du diagnostic en orientations dans le projet politique du PADD</b>	
62	Orientation pour préserver la TVB locale	oui
63	Les réservoirs	
64		
65		
66		
67		
68		
69		

Ce sont les enjeux transversaux du volet a du SRCE qui ont été cités (p45 partie 1 du RP), c'est intéressant malgré tout de s'y référer mais il aurait été intéressant d'exploiter pour nourrir leur diagnostic des continuités du territoire

CF Carte p10 du PADD illustrant l'orientation « Protection des espaces naturels sensibles et des ressources » : précision de la TVB du SRCE mais uniquement pour les boisements de feuillus ; cf remarque précédente sur la carte : on est quand même sur une base de carte insuffisante ou partielle des enjeux potentiels. Les RB réglementaires ont été repris sur la carte donc OK sur ce point. Donc c'est un OUI mais analyse partielle qui ne permet pas de justifier pourquoi.

OUI mais partiel : RP et 9 de la partie 2 du RP (explication des choix) – pas d'ajustement des RB et corridors identifiés dans l'avis car du SRCE. Mais on n'a pas de justification de l'absence d'étude continuité écologique qui aurait permis de préciser réellement ou du moins de manière argumentée, la TVB du SRCE.

pb et 9 de la partie 2 du RP. Mais on n'a pas de justification de l'absence d'étude continuité écologique qui aurait permis de préciser réellement ou du moins de manière argumentée, la TVB du SRCE. Les justifications des choix des corridors représentés sur la carte sont insuffisantes : on ne comprend pas complètement à quelles espèces vont servir ces corridors et donc de quels types de milieux (nomms botaniques) ils peuvent être constitués.

**Annexe 3 = le document a-t-il une cohérence interne ?**

66	Orientation pour préserver la TVB locale	oui
67	Les réservoirs	
68		
69		

A

70

Les corridors  
Les continuités écologiques différenciées

oui  
non

P8 et 9 du PADD et p10 la carte :  
Sauf que l'on ne comprend pas de quelle type de milieu se composent ces corridors. ni comment ils ont été localisés, donc pas facile ensuite d'évaluer à partir des plans de sauvegarde de comprendre si la localisation et surtout le règlement répondent suffisamment à l'objectif de préservation des continuités. Ce serait à préciser pour faciliter l'appréhension de la cohérence interne du PLU.

Cohérence des orientations de préservation avec le diagnostic

P8 et 9 du PADD et p10 la carte :  
Le diagnostic ne fait pas apparaître les sites N2000, ZNIEFF et zones humides comme des RB et donc le PADD non plus donc cohérent ; pour autant ils apparaissent comme à protéger, comme les Réservoirs et corridors. Ils mériteraient d'être clairement identifiés comme continuités écologiques constitutives de la TVB, ou d'être plus simplement, comme Réservoir de biodiversité de la TVB du territoire, également parce que dans le règlement ils ont été traités comme tels.

74 Orientation pour restaurer la TVB locale

en partie

Pour les boisements en réservoirs ou les boisements à préserver sur coteaux : la délimitation sur la carte du PADD ne reprend-elle pas intégralement les boisements cartographiés dans le diagnostic. Dans quels il est indiqué p16 du diagnostic que « ces boisements forment des réservoirs biologiques », sans restriction. Quelle justification de ces différences le texte du PADD indique-t-elle pour la préservation... des espaces forestiers, réservoirs de biodiversité structurants et corridors écologiques à l'échelle régionale » de qui s'agit-il ?

75 Les réservoirs

non

Pour les zones humides, il faudrait préciser la source des données de cartes cartographiées pour illustrer l'orientation 1.2 (p9 du PADD) ; si c'est EPIDOR ce devrait être cohérent avec la carte du diagnostic. Pourtant certains secteurs mentionnés de prairies humides (carte EPIDOR n'apparaissent pas sur la carte du PADD) (sur Mirzac, sur Bonneville-St-Avit, sur Caracade Guron) ; pourquoi n'ont-elles pas été localisées alors que le texte du PADD ne stipule aucune exclusion - Ce n'est pas non plus justifié dans la partie sur les justifications de choix de délimitation de zonages.

76 Les corridors

non

Il aurait fallu une évaluation ou diagnostic plus complet des continuités et de leur fonctionnalité et menaces pour ensuite évaluer si l'absence d'objectifs de restauration est justifié ou non... il n'ont pas identifié de corridors à restaurer mais n'ont pas non plus justifié que l'existant était fonctionnel

77 Les continuités écologiques différenciées

non

à priori

78 Cohérence des orientations de restauration avec le diagnostic

non

p10 du PADD Carte p10 du PADD illustrant l'orientation « Protection des espaces naturels sensibles et des ressources » mais il n'est pas écrit que c'est la TVB locale

79 Si non ou en partie : justification apportée : note de 0 à 3

OUI

NON ou en partie :  
cf. remarques déjà faites... pourquoi la perte de précision sur les boisements ?

80 Orientation pour créer des éléments de TVB locale (réservoir, corridor ou continuité écologique)

non

cf. remarques précédentes (quels enjeux associés ? Quels milieux supports à préserver?)  
Vu surtout celui sur Fougeyrolles, le projet touristique en cours d'étude sur « Le vieux château nord » : on a des parcelles qui d'après les photos apparaissent boisées pour partie, dans la continuité d'autres parcelles naturelles ou agricoles ; il n'est pas fait mention de construction d'habitat ou en tout cas peu visibles ; on est connecté au réseau hydrographique et zones humides associées ; pourtant les parcelles sont zonées en UT. Une analyse de l'impact de ce projet sur les continuités écologiques mériterait d'être produite dans le cadre de l'évaluation environnementale et de la justification des choix.

81 Orientation pour restaurer des cours d'eau entiers

non concerné

pas d'OAP thématique

82 Y a-t-il une carte des orientations pour la TVB locale ?

OUI

les secteurs avec OAP se limitent aux secteurs AU pour lesquels il n'y a pas d'interactions particulièrement notables avec ce que l'on pourrait considérer comme des continuités écologiques structurantes du territoire (= celles représentées sur la carte du PADD), celles que l'on peut repérer sur photographies... info recherchée hors document)

83 être facilement transcrits en objectifs et actions dans le règlement ? (pas de contours mal définis...)

non

Partie 4 : Traduction des orientations du PADD en objectifs et actions dans le règlement  
le règlement

84 est-elle suffisante pour être facilement transcrits en objectifs et actions dans le règlement ? (pas de flèches vagues...)

non

OAP thématique pertinente pour prendre en compte la TVB locale

85 Y a-t-il un projet d'aménagement, d'urbanisme, d'infrastructure qui contrarie la TVB locale ?

OUI

OAP sectorielle pertinente visant la TVB locale

86

oui

Cartographie de la TVB locale à préserver, restaurer ou créer dans les OAP

87

non

Cohérence de l'OAP avec les orientations du PADD

88

oui

Si non ou en partie : justification apportée : note de 0 à 3

89

3

Règlement et documents graphiques

90

non

graphique de la TVB locale ?

91

oui

Partie 4 : Traduction des orientations du PADD en objectifs et actions dans le règlement

92

non

OAP thématique pertinente pour prendre en compte la TVB locale

93

oui

Cartographie de la TVB locale à préserver, restaurer ou créer dans les OAP

94

oui

Cohérence de l'OAP avec les orientations du PADD

95

3

Règlement et documents graphiques

	A	B	C
96	Le zonage et son règlement sont-ils cohérents avec les éléments identifiés dans le PADD (tâche urbaine circonscrite, coupure d'urbanisation...)? Si non ou en partie, justification apportée : note de 0 à 3	en partie 1	Difficile à évaluer. En effet, p41 partie 2 du RP : il est indiqué que les choix de délimitation des zones urbaines ou à urbanisées respectent des impératifs de « préservation des espaces naturels /rivières/milieu, des espaces naturels d'intérêt local, des continuités écologiques »...mais on n'a pas de carte de ces éléments donc on ne peut évaluer la pertinence de cette affirmation. On devrait retrouver ce vocabulaire sur la carte du PADD ou à minima dans le diagnostic. Cependant, si on interprète un peu le document, sur le fond cela semble plutôt vrai (sauf cas de Fougyrolles).
97	Si non ou en partie, justification apportée : note de 0 à 3	1	
98	N'a-t-il un indice spécifique aux zonages en application de l'art R.151-43 4° du CU ou bien des "espaces de continuités écologiques" en application de l'art L.113-29 du CU issu de la loi biodiversité ? (peut concerner les zonages N, A, AU et U)	non	Un surzage aurait pu être utilisé notamment sur une certaine largeur de part et d'autre des cours d'eau, ou bien sur certains secteurs agricoles présentant des surfaces en milieux boisés ouverts ou maraîchers (cf. enjeux régionaux).
99	Est-ce que règlement du zonage A est cohérent avec les objectifs du PADD ?	oui	OUI cohérent Mais si on prend en compte les lacunes du diagnostic des corridors ( cf. remarques précédentes), on peut considérer que la délimitation du zonage A (comme l'enu des aménagements que son règlement permet) n'a pas suffisamment pris en compte les enjeux de continuités liés aux cours d'eau et zones humides associées. - lien avec analyse des corridors entre espaces boisés insuffisante
100	Est-ce que règlement du zonage N est cohérent avec les objectifs du PADD ?	en partie	OUI pour les ZNIEFF et aires N2000, pour les boisements et pour les cours d'eau Mais NON pas sur les secteurs en bords de cours d'eau identifiés comme corridors zones humides
101	Est-ce que règlement du zonage AU est cohérent avec les objectifs du PADD ?	oui	A priori,
102	Est-ce que règlement du zonage U est cohérent avec les objectifs du PADD ?	oui	A priori,
103	Le PLUJ autorise-t-il des évolutions futures (IAU, ZAU...) en contradiction avec les continuités écologiques identifiées dans la TVB locale ?	non	
104	Utilisation d'autres outils et zonages particuliers du PLU-J		
105	Mise en œuvre du 1 du III de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme (part minimale de surface non-imperméabilisable ou éco-aménageable) Mise en œuvre du 2 du III de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme Délimiter les sites et secteurs à protéger pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ) Mise en œuvre du 2 du III de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ) Mise en œuvre du 5 du III de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme (aménagement réservé)	oui	en zone UC et ALE : 40 % max d'emprise au sol et hors stationnements c'est en espaces vents (p51 partie 2 RP) en zones UB et UY (achaland) et : Aub : 60 % max d'emprise au sol Mais en zone UE (équipements publics et zone UT : emprise au sol pas réglementée) : On peut reciter le problème de la zone UT de Fougyrolles et de son impact potentiel non analysé sur les continuités écologiques
106	Mise en œuvre du V de l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme (espace boisé classé)	oui	à priori car je n'ai pas l'impression que décrit les emplacements réservés : mais sur plan de zonage on voit que c'est surfeut pour des cheminements ou aménagements publics
107	Mise en œuvre du V de l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme (espace boisé classé)	oui	pe86 partie 2 du RP
110			
111			
112			
113			
114	Partie 5 : Évaluation du lien entre réalisation de l'évaluation environnementale et rédaction du document d'urbanisme		
115	Est-ce que l'EE a été faite en parallèle et a alimenté le document d'urbanisme ?	oui	voir p.117 partie 2 du RP passable sur la prise en compte du SRCE :
116	Est-ce que l'EE a donné lieu à des investigations de terrain ?	non	à priori non : Pour la zone UT de Fougyrolles une expertise des impacts potentiels du projet touristique, compte-tenu des interactions à priori avec les continuités zones humides et boisées, devrait être produite pour justifier de la prise en compte des enjeux environnementaux potentiels du secteur, comme requis dans le cadre de l'EE.
117	Est-ce que l'EE a donné lieu à l'identification de zones à enjeux ?	non	
118	si oui, est-ce que ces zones à enjeux sont prises en compte dans les prescriptions du document d'urbanisme ?	non	

## GRILLE SERVICES INSTRUCTEURS

	A	B	C
119	Est-ce que l'EE a démontré la prise en compte des éléments du diagnostic TVB local dans le projet d'urbanisme ?		
120	Est-ce que l'EE a identifié des points par lesquels le projet de document d'urbanisme porte atteinte aux continuités ?	en partie	
121	Est-ce que l'EE a démontré les choix et analysé les variantes d'aménagement possibles au regard des enjeux environnementaux ?	non	<p>P 117 : Il est dit que OUI parce que les RB et corridors du SRCE ont intégralement été repris, ce qui est vrai. Mais il n'est pas démontré que le règlement défini pour les secteurs bolisés en RB permette de préserver les enjeux espaces associés aux éléments de continuités identifiés. Et compte-tenu des lacunes du diagnostic, il n'est pas démontré que la fonctionnalité des continuités identifiées soit suffisamment garantie par le règlement. (cf remarque déjà faite)</p> <p>pourtant sur Fougères cela aurait dû être identifié et analysé</p> <p>pourtant sur Fougères cela aurait dû être identifié et analysé</p>
122	Est-ce que l'EE a démontré les justifications de l'éventuelle absence d'évitement ?	en partie	<p>Les paragraphes sur les choix de zonages : on cite la préservation des continuités écologiques comme critère de choix pour les extensions d'urbanisation (p28, p41...) et le résultat montre que peu impactant effectivement</p> <p>Pour les continuités zones humides on peut considérer que l'EE n'est pas suffisante pour démontrer l'absence d'atteinte aux enjeux environnementaux associés à ces continuités.</p>



## PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

Direction Régionale des  
Affaires Culturelles  
Nouvelle-Aquitaine

Périgueux, le 21 août 2017

Unité Départementale de  
l'Architecture et du  
Patrimoine

Direction Départementale des Territoires  
Service territorial du Bergeracois  
à l'attention de Mme Béatrice Berland

Affaire suivie par Pia Hänninen/MB  
pia.hanninen@culture.gouv.fr

2, rue de la Cité  
CS 31202  
24019 – Périgueux cedex

Téléphone 05 53 06 20 60  
udap.dordogne@culture.gouv.fr

### Objet : avis sur PLU-i Montaigne Montravel et Gurson

Par transmission électronique du 16 juin dernier vous m'avez interrogé sur le dossier de PLU-i de la communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson.

Les documents transmis appellent de ma part les remarques suivantes au sujet des Périmètres délimités des Abords (P.D.A.) des monuments historiques existants sur le territoire de l'EPCI :

Le rapport de présentation du PLU-i rappelle bien les échanges qui ont eu lieu depuis plusieurs mois entre l'UDAP et les collectivités sur la question de la transformation des périmètres. Les propositions faites par l'Architecte des Bâtiments de France pour chacun des périmètres existants ont été soit acceptés par les communes, soit discutés avant de faire l'objet de modifications marginales.

Cependant il convient d'attirer l'attention des représentants de l'EPCI sur le respect du formalisme précisé dans le décret du 29 mars 2017<sup>1</sup>.

Il conviendra ainsi de disposer avant la tenue de l'enquête publique des délibérations nécessaires à la prise de l'arrêté de transformation des périmètres par Monsieur le Préfet de région :

- délibération du Conseil Communautaire de l'autorité compétente en matière d'urbanisme donnant un avis favorable à chacun des périmètres délimités des abords.
- saisine de chacun des Conseils Municipaux des communes concernées.

Il conviendra également de mettre à jour les annexes (plan et dossier) tant pour les tracés des nouveaux périmètres que pour les références aux textes réglementaires régissant la protection du patrimoine.

<sup>1</sup> Décret N°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables. Titre I, Chapitre III, Section IV, Sous-section I

Le dossier soumis à l'enquête publique unique devra comporter deux sous-dossiers distincts, l'un relatif au document d'urbanisme et l'autre relatif au périmètre délimité des abords.

Lors de la tenue de l'enquête publique, il conviendra que le commissaire enquêteur consulte les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figurera dans son rapport.

Au-delà de ces attentes de modifications formelles, j'émet un avis favorable au dossier présenté.



**Pia HÄNNINEN**  
Architecte des bâtiments de France  
Adjointe au chef du Service Territorial de l'Architecture  
et du Patrimoine de Dordogne

Copie : Direction départementale des Territoires de Dordogne – Service Urbanisme  
Habitat Construction – Cellule Planification.

P.J. : copie du diagramme synthétique établi par le Ministère de la Culture pour l'élaboration  
des périmètres délimités des abords – juin 2017

# PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

## Procédure de création ou de modification

### via procédure document d'urbanisme

(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme)

En cas de projet d'élaboration, révision ou modification d'un PLU, document en tenant lieu ou d'une carte communale : le préfet saisit l'ABF (art. R.621-93)

Proposition par l'ABF d'un projet de PDA (art. L.621-31)

"Porter à connaissance" par le préfet (art. R.132-2 C.urba.)

**Arrêt du projet de document d'urbanisme**  
Avis de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme sur le projet de PDA, après avoir consulté, le cas échéant, les communes concernées (art. R.621-93)

Avis favorable  
(délibération)

Avis défavorable  
(délibération)

Enquête publique unique sur les projets de document d'urbanisme et de PDA organisée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme incluant la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du MH par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

Abandon ou modification du projet

Enquête publique organisée par le préfet incluant la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du MH par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

Consultation pour accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme par le préfet sur le projet de PDA.  
En cas de modification du projet de PDA pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique ou en cas d'absence de consultation avant l'enquête publique : consultation des communes concernées par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme.  
En cas de modification du projet de PDA suite à l'enquête publique : consultation de l'ABF par le préfet. (art. R.621-93)

Accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme  
(délibération)

Désaccord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme  
(délibération)

PDA ≤ 500 mètres

PDA > 500 mètres

Avis de la CRPA  
(art. L.621-31)

Avis de la CNPA  
(art. L.621-31)

Création du PDA  
(arrêté du préfet de région)  
(art. R.621-94)

Création du PDA  
(décret en Conseil d'État)  
(art. L.621-31)

#### Mesures de publicité (art. R.621-95) :

- notification de la décision par le préfet de région à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme
- affichage 1 mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres, ou en mairie
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département
- publication au RAA ou au JORF

Annexion du PDA au document d'urbanisme par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme (art. R.621-95)

